

NOTULEN VAN DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN WERELDHAVE N.V., GEVESTIGD TE 'S-GRAVENHAGE, GEHOUDEN IN HET HILTON HOTEL TE AMSTERDAM OP 28 NOVEMBER 2014

OPENING

De heer Van Oosten, Voorzitter van de Raad van Commissarissen, opent de vergadering en constateert dat de vergadering bijeengeroepen is met inachtneming van de wettelijke en statutaire voorschriften en dat dientengevolge rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen over alle op de agenda geplaatste onderwerpen.

Blijkens de presentielijst zijn aanwezig stemgerechtigden op 10.343.290 gewone aandelen, totaal 47,71% van het uitstaande aandelenkapitaal.

Houders van 5.009.457 gewone aandelen hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid via internet stemvolmacht te verstrekken.

Nadat de Voorzitter een proefstemming heeft gehouden, waarbij is vastgesteld dat de stemapparatuur goed functioneert, stelt de Voorzitter agendapunt 2 aan de orde,

Agendapunt 2.

Update strategie

De Voorzitter geeft aan dat de vergadering is bijeengeroepen in verband met de uitgifte van nieuwe gewone aandelen ter financiering van de aankoop van zes winkelcentra in Frankrijk voor een bedrag van € 850 miljoen. Met deze aankoop zet Wereldhave de volgende strategische fase in, gericht op groei.

Hij geeft het woord aan de CEO, de heer Anbeek, die een toelichting geeft op de strategie en de transactie. Daarna zal de CFO, de heer Bolier, een toelichting geven op de financiering van de transactie.

De heer Anbeek spreekt zijn waardering uit voor de hoge opkomst van aandeelhouders. Hij brengt in herinnering dat Wereldhave medio 2012 heeft aangegeven drie strategische fasen te willen doorlopen. De eerste fase, Derisk, was gericht op het verkopen van de vastgoedportefeuilles in de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk, het verlagen van de schuldgraad en het reduceren van kosten. Begin 2013 was deze fase afgerond en is Wereldhave begonnen aan de tweede strategische fase, Regroup. In deze fase hanteerde Wereldhave een management agenda met vijf speerpunten, die de afgelopen twee jaar nagenoeg volledig zijn gerealiseerd. Daarnaast is de afgelopen twee jaar hard gewerkt aan het versterken van het operationeel platform.

De portefeuille van Wereldhave is nu veel meer gefocust. Van 85 panden verdeeld over vijf vastgoedsectoren bestaat de portefeuille nu uit 26 panden, waarvan meer dan 80% bestaat uit middelgrote winkelcentra. Daarnaast focust Wereldhave op duurzame kantoren in Parijs. Het aantal landen waar Wereldhave actief is, is teruggebracht van zeven naar vier. De Spaanse portefeuille is in het derde kwartaal van 2014 verkocht. Wereldhave is nu klaar voor de volgende fase, Groei.

Over geheel 2014 heeft Wereldhave een outlook afgegeven van een like-for-like huurgroei die 200 basispunten boven de indexatie ligt. De heer Anbeek bevestigt dat deze doelstelling gehaald zal worden. Het directe resultaat zal naar verwachting uitkomen tussen de € 3,35 en € 3,45 per aandeel, waarbij geen rekening is gehouden met de eventuele toename van het aantal uitstaande aandelen door de voorgestelde claimemissie.

De afgelopen maanden zijn er een aantal belangrijke gebeurtenissen geweest in de ontwikkeling van de portefeuille. In Purmerend is de eerste fase van de herontwikkeling van het Eggert winkelcentrum succesvol afgerond met de opening van een H&M en een horecaplein. In Finland hebben een Gigantti elektronica winkel en een Zara flagship store hun deuren geopend.

Nadat de heer Anbeek een video van deze openingen heeft getoond, wijst hij op het succes van beide openingen in Finland. De bezoekersaantallen van Itis nemen fors toe. Hogere bezoekersaantallen vormen op termijn de basis voor mogelijk hogere huurinkomsten en daarmee een stijging van het directe resultaat en het dividend.

Hij stelt vervolgens de transactie in Frankrijk aan de orde. Medio 2014 begonnen institutionele beleggers vragen te stellen over de volgende strategische fase. De tijd was daar om strategische keuzes te gaan maken voor de volgende fase, Groei.

Wereldhave wil zich verder ontwikkelen tot de specialist in middelgrote winkelcentra in Noordwest continentaal Europa. Dit zijn landen met stabiele economieën met gezonde lange termijn perspectieven. Wereldhave heeft lering getrokken uit het verleden. Voor het betreden van nieuwe markten wordt een minimum portefeuilleomvang gehanteerd van € 500-750 miljoen. Dit biedt voldoende basis voor het opbouwen van een goede organisatie en het kunnen aantrekken en behouden van de juiste medewerkers.

Daarnaast is van belang dat Wereldhave bij het betreden van nieuwe markten zich toelegt op winkelcentra met stabiele en bewezen kasstromen. Dat biedt de tijd om een sterke retail organisatie in Frankrijk op te bouwen.

Voor 2015 is de belangrijkste operationele doelstelling het stabiliseren van de huurinkomsten uit de nieuwe Franse portefeuille. Daarnaast ligt de focus vooral op de operationele performance in de landen en markten waar Wereldhave nu al actief is, winkelcentra in Nederland, België en Finland en kantoren in Parijs. Waar mogelijk zullen in die markten nog investeringen en desinvesteringen worden gedaan. Eerst wil de Directie het succes van de aankoop in Frankrijk bewijzen.

De heer Anbeek wijst erop dat er zich een consolidatieslag aftekent in het Europese vastgoed en dat Wereldhave daarin een proactieve rol wil spelen. Grote spelers als Unibail-Rodamco en Klépierre richten zich vooral op de super-regionale centra. Wereldhave wil juist de specialist worden op middelgrote winkelcentra, die goed bereikbaar zijn, voorzien in meer dan 90% van de winkelbehoefte en dominant zijn in een verzorgingsgebied met meer dan 100.000 inwoners binnen tien autominuten. Deze winkelcentra moeten een aantrekkelijk aanbod hebben aan horecavoorzieningen, altijd in combinatie met één of meer grote supermarkten. De aankopen in Frankrijk voldoen ook aan deze criteria, met hele sterke supermarkten die mede de basis leggen voor hoge bezoekersaantallen. Daarmee is

Wereldhave ervan overtuigd een product te hebben dat resistent is tegen economisch mindere tijden.

Wanneer aandeelhouders toestemming verlenen, wordt Frankrijk de vierde retailmarkt voor Wereldhave. De gemiddelde grootte van de centra ligt boven dat van de portefeuilles in Nederland en België; de bezoekersaantallen liggen bijna op het dubbele. De zes Franse winkelcentra vormen samen een goede portefeuille van een hoog niveau.

Op korte termijn staat Frankrijk er in economisch opzicht minder goed voor. Ombuigingsmaatregelen van de overheid zijn onvermijdelijk, vooral wat betreft de flexibilisering van de arbeidsmarkt. Deze pijnlijke maatregelen zullen hun weerslag hebben op de bestedingen. Wereldhave richt zich bij het maken van de investeringsbeslissing echter op de langere termijn en kijkt daarbij naar de stabiliteit van de kasstroom, het resultaat en het dividend voor de aandeelhouders. In hun micro omgeving staan deze winkelcentra er goed voor.

Er zijn ook kansen. De Franse premier heeft aangegeven de zondagsopenstelling te willen liberaliseren. Op dit moment is slechts één van de zes centra elke zondag open, de andere maar een paar zondagen per jaar. In het Verenigd Koninkrijk is de zondagsopenstelling een paar jaar geleden ingevoerd en dit heeft per saldo geleid tot hogere bestedingen.

Frankrijk is de tweede economie van Europa en de consumentenbestedingen stijgen nog steeds, zij het fractioneel. Het is voor retailers een aantrekkelijke vestigingsmarkt, na Duitsland nummer twee in Europa. De heer Anbeek wijst op de Finse economie, die last heeft van de sancties tegen Rusland. Finland staat voor huurders in Europa als vestigingsmarkt op de 28^e plaats. Dit komt dan ook tot uitdrukking in de trager dan verwachte verhuur van winkelcentrum Itis. De bezettingsgraad van Itis ligt op 93%, waar de doelstelling 98% bedraagt. De Directie is trots op de recent geopende Zara, de eerste nieuwe stijl flagship store in Europa, waarmee de kracht van Itis verder wordt onderstreept.

De heer Anbeek toont een aantal ratio's van de Franse portefeuille. De netto huurstroom bedraagt € 46,4 miljoen en de gemiddelde occupancy-to-cost ratio ligt op 12,7%. Dat is een min of meer gebruikelijk niveau voor dit soort centra. Jaarlijks trekken de zes centra in totaal 43 miljoen bezoekers. De gemiddelde bezettingsgraad bedraagt 91%. Dat biedt Wereldhave kansen om het rendement in 2016 en 2017 te verbeteren van 5,5% nu tot 5,9% bij een bezettingsgraad van 97%. In de andere retail landen heeft Wereldhave laten zien dat zo'n hoge bezettingsgraad haalbaar is, ook in economisch mindere tijden.

Alle centra zijn vrij nieuw en kennen nauwelijks achterstallig onderhoud. Het komende jaar moet ongeveer € 5 miljoen worden geïnvesteerd in de centra. Twee van de centra liggen in Rouen. In grootstedelijk Rouen wonen 500.000 inwoners. De andere centra liggen in Le Havre, Bordeaux, Straatsburg en Argenteuil (Parijs).

Drie van de centra zijn vergelijkbaar met de Nederlandse centra van Wereldhave. Ze liggen midden in de stad en vervullen een centrumfunctie binnen de gemeente. De andere drie zijn meer gericht op leisure en beleving, hebben grote bioscopen en restaurants met een sterk fashion aanbod. Alleen Docks 76 in Rouen heeft geen hypermarkt. In de nabijheid van alle zes centra bevinden zich geen supergrote regionale winkelcentra. De penetratiegraad van de winkelcentra (het percentage van de bevolking dat minimaal eenmaal per maand het centrum bezoekt) ligt hoog, ook binnen een verzorgingsbied van 20 autominuten. De enige uitzondering daarop is Argenteuil, waar binnen twintig autominuten meer dan 2,2 miljoen

mensen wonen. De centra vervullen een belangrijke rol binnen hun verzorgingsgebied en het gemiddeld inkomen in deze gebieden ligt boven het Franse gemiddelde.

De omzet en bezoekersaantallen van de centra over de afgelopen paar jaar steken positief af ten opzichte van het gemiddelde van de Franse CNCC index, waarin ook de supergrote regionale centra zijn opgenomen. Unibail-Rodamco is goed voor 25% van de index.

Alle grote modemerken zijn goed vertegenwoordigd in de centra, ze beschikken over sterke hypermarkten en bieden voldoende entertainment en leisure. De huurdersspreiding is goed. De top tien huurders is goed voor 25% van de huurstream. De aflopende huurcontracten zijn goed gespreid over de tijd en de komende drie jaar is het aantal aflopende contracten beperkt. Dat biedt Wereldhave voldoende tijd om de Franse retail organisatie goed op te bouwen.

Wereldhave denkt waarde te kunnen toevoegen aan de centra door het verbeteren van de bezettingsgraad. Unibail Rodamco legt zich toe op de zeer grote supra regionale winkelcentra. Hun leasing managers moeten hun aandacht verdelen over meerdere grote centra. De middelgrote centra krijgen daardoor vaak niet de aandacht die zij bij Wereldhave wel zullen krijgen.

In 2015 is de aandacht van Wereldhave retail Frankrijk vooral gericht op het opbouwen van een goede organisatie en de stabilisatie van de huurinkomsten. De jaren erna zullen vooral zijn gericht op het laten stijgen van de bezettingsgraad.

Voor alle centra zijn korte termijn actieplannen opgesteld. In Saint Sever in Rouen wordt een extra roltrap aangelegd om de verbinding tussen de begane grond en de eerste verdieping bij de ingang van de Leclerc hypermarkt te verbeteren. In winkelcentrum Mériadeck in Bordeaux bevindt zich wat leegstand op de tweede verdieping, waarvoor intussen een nieuwe winkel van het schoenenmerk van Benetton is vastgelegd. Hopelijk zal dit leiden tot een toename van het aantal bezoekers op deze verdieping.

De leegstand is met 17% het hoogst in Argenteuil. Wereldhave wil hier de branchering beter afstemmen op het verzorgingsgebied. Argenteuil is een voorstad van Parijs waar de besteedbare inkomens wat lager liggen, weliswaar nog steeds boven het Franse gemiddelde. Twee grote units zijn goed voor 10% van de leegstand en de verhuuronderhandelingen voor één van deze units zijn in een vergevorderd stadium.

Het winkelcentrum Rivétoile in Straatsburg is een goed lopend winkelcentrum met een zeer sterke Leclerc hypermarkt. Docks Vauban in Le Havre is een groot winkelcentrum met relatief lage huurinkomsten per vierkante meter. In de branchering ontbreekt één specifiek type huurder. Unibail en Wereldhave zijn naarstig op zoek naar invulling hiervan en hopen daarmee de bezettingsgraad te kunnen verbeteren.

Docks 76 in Rouen heeft een goede huurdersmix, maar nog geen hypermarkt. Er zijn plannen voor de uitbreiding van het centrum met een hypermarkt en retailers hebben hun interesse daarvoor al kenbaar gemaakt. In verband met de te doorlopen vergunningsprocedures zal het zeker enkele jaren vergen alvorens deze plannen kunnen worden gerealiseerd.

De bestaande Franse organisatie van Wereldhave is volledig gericht op duurzame kantoren in Parijs. De bestaande ICT systemen zijn ook toegerust op winkelcentra en Wereldhave beschikt in Frankrijk over de fiscale status van SIIC, waardoor onder voorwaarden geen

vennootschapsbelasting verschuldigd is. Wereldhave is al meer dan 30 jaar actief in Frankrijk en Wereldhave is er in vastgoedkringen een bekende naam op de kantorenmarkt.

De back office functies kunnen redelijk snel worden uitgebouwd, voor de operationele front office functies is meer tijd nodig om goede mensen aan te kunnen trekken. Het bureau CVL Convergences zal Wereldhave in de eerste periode helpen bij het vastgoedmanagement van de centra en het opzetten van de nieuwe organisatie. Daarmee is het operationeel management geborgd.

In de winkelcentra werken thans 21 mensen die de overstap van Unibail naar Wereldhave maken. Het zijn shopping centre managers, marketing managers en technische managers, waarvan de kosten worden doorbelast aan huurders via de servicekosten. Dit geeft een goede basis om de exploitatie van de winkelcentra door te kunnen zetten.

Daarnaast zal het management team in Frankrijk bestaan uit een Directeur retail, drie leasing managers, twee operationele managers en een financial manager. Daaronder komen uiteraard nog een aantal functies, zoals een aantal mensen voor de boekhouding, een jurist voor de huurcontracten en twee technische managers. De recruitment is opgestart, maar zal nog zeker enige tijd vergen. In de tussentijd zal de heer Anbeek zelf leiding geven aan de Franse retail organisatie. De kwaliteit van de eerste kandidaten die interesse hebben getoond voor een functie binnen de Franse retail organisatie, sterkt de Directie in de overtuiging een goede aankoop te hebben gedaan. De portefeuille is groot en interessant genoeg om zeer goede mensen aan te kunnen trekken. Voor twee van de vier vacante management functies bestaat al concreet zicht op invulling. De inzet van het externe bureau CVL Convergences zal geleidelijk en flexibel worden beëindigd zodra functies zijn ingevuld.

Wereldhave blijft ook in 2015 een scherp gefocust bedrijf, met een duidelijke management agenda. Daarbij staan voor Frankrijk het opbouwen van een eigen organisatie voor de verhuur, operatie en financiën voorop.

De heer Bolier licht vervolgens de financiën van de transactie toe. De transactie is een grote stap voor Wereldhave. Eind juni 2014 bedroeg het balanstotaal € 2,3 miljard, na de transactie neemt het totaal toe tot bijna € 3,2 miljard. De rentedragende schulden nemen met slechts € 150 miljoen toe, waardoor de Loan-to-Value na de transactie zal uitkomen op ongeveer 35%. Daarmee zit Wereldhave keurig in het midden van de beoogde bandbreedte van 30% tot 40% LTV.

Het aantal winkelcentra in portefeuille stijgt tot 25, goed voor ongeveer 750.000m² verhuurbaar winkelvloeroppervlak. De totale koopsom voor de Franse winkelcentra bedraagt € 850 miljoen, inclusief overdrachtsbelasting. De netto huurinkomsten per 31 juli 2014 belopen € 46,6 miljoen. Met Unibail Rodamco is afgesproken dat zij de verhuur van een aantal leegstaande units voortzetten tot eind 2015. Unibail heeft voor deze ruimten een huurgarantie afgegeven voor 2015 voor een maximum van € 2 miljoen. De koopsom van € 850 miljoen resulteert in een 5,5% netto aanvangsrendement. Wereldhave streeft ernaar de bezettingsgraad in 2016 en 2017 geleidelijk te verbeteren tot 97%, waardoor het rendement in totaal met 40 basispunten over deze twee jaar kan stijgen tot 5,9%. Indien volledig verhuurd, ligt het rendement op 6,2%. De gemiddelde yield op de Franse winkelcentra portefeuilles van andere vastgoedbedrijven ligt iets boven de 5%, waardoor de Directie ervan overtuigd is een marktconforme prijs te hebben betaald voor de zes winkelcentra.

De 21 personeelsleden die van Unibail Rodamco worden overgenomen, worden in de servicekosten doorbelast aan huurders. Voor de overige functies wordt rekening gehouden met een toename van de beheerkosten met ongeveer € 2 miljoen.

Voor de financiering van de transactie stelt de Directie een aandelenuitgifte voor van maximaal € 550 miljoen. Het restant van de koopsom wordt betaald met € 150 miljoen beschikbare liquide middelen (waarvan € 100 miljoen uit de verkoop van de Spaanse portefeuille en € 50 miljoen uit de plaatsing van een US-private placement) en € 150 miljoen aan trekkingen op bestaande kredietfaciliteiten tegen ongeveer 1,2% variabele rente. De Directie is voornemens deze rente vast te zetten, waardoor het percentage op deze leningen stijgt tot ongeveer 1,4%.

Het schuldprofiel van Wereldhave blijft ook na de aankoop solide. In mei 2014 heeft Wereldhave een convertible bond van € 250 miljoen geplaatst met een coupon van 1%. Daarnaast heeft Wereldhave een US-private placement afgerond voor € 265 miljoen met een looptijd van tien jaar tegen een gemiddelde rente van 2,9%. Hiermee zijn langlopende leningen afgelost, waardoor de gemiddelde rente verder is gedaald van 3% tot 2,6% tegen het einde van het derde kwartaal 2014. De gemiddelde looptijd van de leningen is verlengd van drie jaar tot thans meer dan vijf jaar. De rente is dus lager en voor een langere periode. Wereldhave heeft traditioneel altijd een hoog percentage leningen tegen variabele rente gehad, doorgaans ongeveer de helft van de leningenportefeuille. De rente is nu vastgezet voor een langere tijd en het percentage leningen tegen vaste rente ligt thans op 96% met een gemiddelde rente van 2,6%.

Met de trekking van € 150 miljoen loopt het aandeel leningen tegen variabele rente weer wat op, maar als gezegd is de Directie van plan deze rente ook vast te zetten. De gemiddelde looptijd van de leningen zal door de trekking dalen van 5,2 naar 5,1 jaar. De leningenportefeuille is mooi gespreid over diverse financieringsbronnen en de komende jaren hoeft er niet veel te worden afgelost.

De Directie heeft gekozen voor een claimemissie van maximaal €550 miljoen. In het weekend direct na deze buitengewone aandeelhoudersvergadering wordt de uitgiftekoers bepaald en het aantal aandelen dat wordt geplaatst. De plaatsing is volledig onderwriten door vier banken, JPMorgan, Kempen, ABN-AMRO en ING, waardoor Wereldhave ervan verzekerd is de transactie met Unibail te kunnen nakomen. In de transactie is afgesproken dat wanneer aandeelhouders niet instemmen met de uitgifte van aandelen en de transactie daardoor geen doorgang vindt, Wereldhave een bedrag verbeurt van € 17 miljoen. Dat strekt ter vergoeding van de gemaakte kosten van Unibail, maar ook voor het feit dat de verkoop bekend is gemaakt en Unibail voor de verkoop opnieuw de markt in moet.

De heer Bolier legt uit waarom de Directie heeft gekozen voor een claimemissie. Wereldhave heeft in 2012 een winstwaarschuwing uitgegeven en heeft ingrijpende maatregelen genomen. Nu de tijd van groei is aangebroken, wil Wereldhave alle aandeelhouders in de gelegenheid stellen daar in mee te delen. Dan is een claimemissie het aangewezen instrument. In Nederland zijn er de laatste jaren vooral defensieve claimemissies geweest. Wereldhave's claimemissie is gericht op groei. Dit weekend wordt de uitgiftekoers en het aantal uit te geven aandelen bepaald in overleg met de banken. De voorwaarden van de claimemissie zullen waarschijnlijk maandagochtend vóór beurs bekend worden gemaakt. Vanaf dinsdag noteert het aandeel ex-claims.

De nieuwe aandelen zijn gerechtigd op het dividend over 2014. Aandelen die aan het einde van de inschrijvingsperiode niet zijn opgenomen, worden in een "Rump Placement" door de banken verkocht. Indien de opbrengst daarvan hoger is dan de uitgifteprijs is, wordt daarmee een nabetaling gedaan aan de aandeelhouders die hun rechten niet hebben uitgeoefend en niet hebben verkocht.

De settlement is op 16 december en Wereldhave neemt de Franse winkelcentra op 19 december af.

De heer Van Oosten vraagt of er naar aanleiding van deze presentatie nog vragen zijn.

De heer Van Schalkwijk wijst erop dat de verbouwing van het Eggert winkelcentrum in Purmerend heeft geleid tot fors lagere bezoekersaantallen. Hij dringt er bij de Directie op aan dat de entreepartij van het winkelcentrum wordt versierd voor de feestdagen. Hij vraagt of de Directie heeft overwogen het Burgerweeshuis erbij te kopen voor een horeca invulling. Vervolgens vraagt hij of retail kennis zou moeten worden toegevoegd aan het profiel voor leden van de Raad van Commissarissen. Ook vraagt hij of de Directie heeft overwogen Corio over te nemen. Hij merkt op dat een rente van 1,2% voor vijf jaar vast erg hoog is. Naar zijn mening zou 0,8% meer marktconform zijn.

De heer Anbeek antwoordt dat Eggert inderdaad een ingrijpende verbouwing ondergaat van € 18 miljoen. De werkzaamheden worden in de Decembermaand stilgelegd om de hinder tot een minimum te beperken. De oude roltrap is gedraaid en op de begane grond is de lay-out veranderd in een 100% straat. Dat is een straat waarbij het winkelend publiek alle winkels op die verdieping passeert. De feestelijke opening die eerder tijdens de vergadering werd getoond heeft betrekking op het horeca plein op de eerste verdieping. De bouwwerkzaamheden duren nog een jaar en worden in januari 2015 weer hervat.

Wat betreft het profiel van de Raad van Commissarissen deelt de heer Van Oosten mede dat de Raad thans goed is toegerust op zijn taken en verantwoordelijkheden.

De heer Anbeek deelt mede dat Wereldhave geen gesprekken heeft gevoerd met Corio over een mogelijke overname. Wereldhave is vergeleken met Corio een relatief klein bedrijf en een dergelijke overname zou een te grote stap zijn. De Directie heeft gekozen voor een pad van autonome groei met een beter beheersbaar risicoprofiel. Wat betreft de rente van de leningenportefeuille wijst de heer Anbeek erop dat de rente die Wereldhave op de leningen betaalt, zeer scherp is. Er zijn weinig bedrijven die vergelijkbaar lage renteniveaus halen.

De heer L. Dekker van de VEB vraagt hoe belangrijk de Directie schaalgrootte vindt voor de onderneming en waarom voor de groei nieuwe markten moeten worden betreden. Hij heeft in de media gelezen dat Wereldhave wil groeien tot € 6 miljard portefeuilleomvang. Welke alternatieven heeft de Directie overwogen en zou het zelf ontwikkelen van nieuwe winkelcentra niet aantrekkelijker zijn geweest? Hij vraagt hoe groot de huurverschillen zijn tussen de supergrote en middelgrote winkelcentra.

De heer Anbeek antwoordt dat er aan de groei geen specifiek tijdpad of einddoel is verbonden. Sinds 2012 zijn ingrijpende veranderingen doorgevoerd, waarbij allereerst de portefeuille kromp tot ongeveer € 1,6 miljard. De personeelsomvang is teruggebracht van ongeveer 235 medewerkers in 2012 naar 120 in 2014. De kennisuitwisseling tussen de Nederlandse en Belgische winkelcentra portefeuille begint goed gestalte te krijgen en de heer Anbeek is ervan overtuigd dat dit ook voor de Franse portefeuille gaat gelden. Enkele

Nederlandse winkelketens hebben al hun interesse kenbaar gemaakt voor winkels in de Franse centra die Wereldhave wil kopen.

Op de Europese vastgoedmarkt tekent zich een consolidatieslag af en Wereldhave wil daar een proactieve rol in vervullen. In de bestaande markten is onvoldoende aanbod om de groei gestalte te kunnen geven. Het opbouwen van een portefeuille door zelf winkelcentra te ontwikkelen is volgens de heer Anbeek geen reële mogelijkheid. In Nederland en België doen zich maar mondjesmaat nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor. Bovendien duurt het meerdere jaren voordat met een nieuw ontwikkeld winkelcentrum een stabiele kasstroom wordt behaald. Voor het opbouwen van een nieuwe organisatie is een portefeuille met een stabiele kasstroom nodig.

De heer Spanjer wijst erop dat in 2019 49% van de huurcontracten afloopt en dat in hetzelfde jaar voor meer dan € 500 miljoen aan leningen afloopt. Hij vraagt welke maatregelen de Directie gaat nemen om dat risico terug te dringen. Wereldhave heeft voor geheel 2014 een verwachting afgegeven van een direct resultaat tussen de € 3,35 en € 3,45 per aandeel. Hij vraagt of de Directie kan aangeven wat de forecast na de emissie wordt. Ook vraagt hij of Wereldhave verwacht een Hollister vestiging naar Wereldhave's Nederlandse winkelcentra te trekken. Tot slot wil hij graag weten wat de kosten van de transactie en de emissie zijn.

De heer Anbeek antwoordt dat het overzicht aflopende huurcontracten onder de kolom 2019 alle huurcontracten toont die in of na dat jaar aflopen. Van een specifiek risico is geen sprake en hij verzekert de heer Spanjer dat Wereldhave de herfinanciering van de in 2019 aflopende leningen tijdig ter hand zal nemen. De Directie kan en mag op dit moment geen uitspraak doen over de verwachting van het directe resultaat na de uitgifte van nieuwe aandelen.

Het is niet waarschijnlijk dat Hollister in Nederland zich in een winkelcentrum wil vestigen, omdat Hollister in Nederland tot nu toe voor high street locaties heeft gekozen. De kosten van de transactie in Frankrijk belopen ongeveer € 5 miljoen en de kosten van de emissie € 18 miljoen.

De heer G. Dekker vraagt hoe de Directie aankijkt tegen de cultuurverschillen van een Franse organisatie ten opzichte van de Nederlandse. Hij wijst erop dat winkelcentra die winkelen over meerdere lagen hebben, vaak slechter lopen op de bovenverdiepingen. Ook vraagt hij of de Directie een analyse heeft gemaakt van de gevoeligheid van de diverse branches in de centra wat betreft concurrentie van internet. De Franse economie kan waarschijnlijk niet ontkomen aan ingrijpende bezuinigingen en hervormingen. Hij vraagt of de Directie een duidelijk macro economisch toekomstbeeld heeft van de bestedingen in Frankrijk.

De heer Anbeek antwoordt dat de Directie zich bewust is van de grote onderlinge cultuurverschillen. Het is weliswaar lastig om een nieuw team op te bouwen, maar dit heeft als voordeel dat het "DNA" van de Franse organisatie volledig kan worden opgebouwd en niet hoeft te worden veranderd. Wereldhave zal bij het aantrekken van het nieuwe Franse management team zich toespitsen op mensen die graag internationaal willen samenwerken.

De heer Anbeek beaamt dat winkelcentra met meerdere winkellagen vaak verdiepingen hebben die minder goed lopen. Dat is vooral het geval indien er sprake is van 4 tot 5 lagen in een binnenstedelijk winkelcentrum. Vijf van de zes winkelcentra hebben twee winkellagen.

De huren op de hogere verdiepingen van winkelcentra zijn doorgaans lager, omdat de omzetten en bezoekersaantallen er ook lager liggen.

In Frankrijk heeft de verhuurder inzage in de omzetten per winkelier. Het aandeel internetverkoop ligt voor de supermarkt branche op minder dan 1% van de omzet. De heer Anbeek verwacht dat dit percentage tot 2020 zal toenemen tot maximaal 5%. Voor andere sectoren, bijvoorbeeld elektronica, liggen deze percentages veel hoger. Het aandeel internetverkoop in de omzet ligt hier al op ongeveer 12% en zal naar verwachting tot 2020 verder stijgen tot 20%. De grote winkelketens reageren hierop door hun winkels te vergroten tot een toonzaal, waarbij de consument uiteindelijk thuis achter de computer de aankoop doet via internet.

De Franse economie staat er inderdaad niet goed bij, ingrijpende maatregelen lijken onafwendbaar. De heer Anbeek wijst erop dat op microniveau de zes winkelcentra de afgelopen jaren goed weerstand hebben weten te bieden aan de economische crisis. De bestedingen zijn licht gestegen en de huren zijn niet gedaald. De Directie streeft ernaar de huurinkomsten in 2015 op peil te houden en vanaf 2016 geleidelijk te laten toenemen.

De heer Swinkels vraagt of de Directie kan toelichten hoe het koopproces is doorlopen en hoeveel tijd daarmee gemoeid is geweest. Verder merkt hij op dat de koers van het aandeel Wereldhave is gedaald van € 70 naar thans € 62. Hij vraagt of dit verband houdt met de voorgenomen transactie. Wereldhave heeft een groeiambitie tot € 5 miljard uitgesproken. De heer Swinkels vraagt of dat met autonome groei een haalbare kaart is en of er gesprekken hebben plaatsgevonden met branchegenoten.

De heer Anbeek antwoordt dat de eerste verkennende gesprekken met Unibail-Rodamco over de transactie in het tweede kwartaal van 2014 werden gevoerd. Wereldhave heeft toen kenbaar gemaakt tijd nodig te hebben voor een uitgebreide analyse van de Franse retailmarkt. Omdat daar aanzienlijke tijd en kosten voor gemaakt zouden moeten worden, heeft Wereldhave exclusiviteit bedongen. De Directie heeft alle winkelcentra bezocht, de meeste twee keer. Aan de besluitvorming zijn vele discussierondes met de Raad van Commissarissen vooraf gegaan. Wereldhave is op tijd begonnen om de financiering van de transactie voor te bereiden, met de plaatsing van een convertible bond en de US-private placement.

De koers is na de bekendmaking van de transactie min of meer in lijn met de EPRA index licht gestegen. De laatste drie weken is de koers ongeveer 6% achtergebleven bij de index. Dat is waarschijnlijk toe te schrijven aan partijen die short gaan in de verwachting later aandelen goedkoper terug te kunnen kopen.

De genoemde groei tot een balanstotaal van € 5 miljard is een stip aan de horizon en als eerder gezegd, geen doel op zich. Gesprekken tussen partijen over de consolidatie zijn een marktgegeven. Dergelijke gesprekken zijn voor Wereldhave tot nu toe altijd vrijblijvend geweest en er zijn door Wereldhave geen gesprekken gevoerd met Corio.

De heer Van Riet vraagt of één of twee bezoeken aan een winkelcentrum voldoende zijn om een goed inzicht te ontwikkelen voor een aankoop. De huren op verdiepingen liggen doorgaans 30% lager dan op de begane grond. Hij vraagt of dat voor de Franse centra ook geldt. Verder merkt hij op dat hij in de toelichting niets heeft gehoord over de parkeervoorzieningen bij de centra.

De heer Van Oosten antwoordt dat Wereldhave en ook de Raad van Commissarissen zeker niet over één nacht ijs zijn gegaan. De heer Bomhoff heeft namens de Raad van Commissarissen alle centra heeft bezocht. De Raad heeft zich daarnaast laten bijstaan door een externe adviseur, die een onafhankelijke analyse heeft opgesteld van de portefeuille. Dat vormde voor de Raad van Commissarissen de basis om met de Directie verder te praten over de mogelijke aankoop.

De heer Anbeek voegt daaraan toe dat de hij de centra zelf twee keer heeft bezocht, met uitzondering van Mériadeck in Bordeaux, dat hij één keer heeft gezien. Eén van de bezoeken was samen met een team, waaronder Wereldhave's directeuren voor België en Nederland en de heer Bomhoff. De heer Bolier heeft alle centra ook bezocht, op andere dagen dan de heer Anbeek. Daarna is samen met externe adviseurs een eindanalyse opgesteld.

Winkelcentra met meerdere verdiepingen komen erg vaak voor. Door de lagere huur op de hogere verdiepingen hoeft dit geen probleem te zijn. Het biedt tegelijkertijd mogelijkheden voor verbetering, zoals in Saint Sever, waar een extra roltrap wordt aangelegd om de verbinding tussen de verdiepingen te versterken. Winkelen over meer dan drie lagen is doorgaans lastig. In Bordeaux bevindt de leegstand zich vooral op de tweede verdieping. De komst van een Benetton schoenenzaak is daarom belangrijk voor het verbeteren van de bezoekersaantallen op die verdieping.

De heer Anbeek beaamt dat parkeren voor Wereldhave's winkelcentra zeer belangrijk is. Alle centra beschikken over parkeergelegenheid, met meerdere ingangen naar het centrum. De tarieven zijn redelijk en het beheer is gedeeltelijk uitbesteed.

De heer Van Schalkwijk vraagt in hoeverre het verlies aan huurinkomsten door verkopen ad € 30 miljoen kan worden terugverdiend met een hogere bezettingsgraad.

De heer Anbeek antwoordt dat de portefeuilleomvang als gevolg van verkopen is teruggebracht van € 3 miljard naar € 1,6 miljard in 2013. De opbrengsten van verkopen zijn in eerste instantie aangewend voor de verlaging van de schuldgraad en de financiering van de ontwikkelingsportefeuille. Het verlies aan huurinkomsten wordt maar gedeeltelijk opgevangen door lagere interestlasten en lagere beheerkosten.

In 2014 zijn de eerste herinvesterings gedaan. De portefeuille heeft thans weer een omvang van € 2,3 miljard. Met de aankoop in Frankrijk is de weg naar groei ingezet. De portefeuilleomvang zal door de aankoop toenemen tot ongeveer € 3,2 miljard, met een ten opzichte van de sector lage schuldgraad.

De heer L. Dekker van de VEB vraagt of er synergie kan worden behaald met het management van de twee Franse portefeuilles. Is de Directie van plan de portefeuille duurzame kantoren in Parijs aan te houden?

De heer Anbeek antwoordt dat Wereldhave geen synergetische voordelen ziet. Het managen van winkelcentra en kantoren zijn sterk verschillende disciplines. Wereldhave heeft geen plannen voor de verkoop van de Franse kantorenportefeuille. Het zijn drie goed verhuurde en liquide kantoren.

De heer Van Riet vraagt wat de kosten zijn van de huurgarantie van Unibail-Rodamco. Ook vraagt hij om een toelichting op de ontwikkeling van de beheerkosten met € 2 miljoen, terwijl de organisatie in Frankrijk toeneemt tot ongeveer 45 FTE.

De heer Anbeek antwoordt dat de huurgarantie is bedongen van Unibail-Rodamco tijdens de onderhandelingen. Er is geen bijzondere prijs voor afgesproken. De Franse retail organisatie van Wereldhave zal uit ongeveer 38 personen bestaan, waarvan er 21 overkomen van Unibail Rodamco. Dit zijn functies waarvan de kosten worden doorbelast aan de huurders in de servicekosten. De overige 17 functies leiden tot een verwachte toename van de beheerkosten van € 2 miljoen.

De heer Swinkels komt terug op zijn eerdere vraag. Hij constateert dat de transactie in minder dan zes maanden is afgerond en vraagt of dat niet erg snel is. Ook vraagt hij of de verkoper de afgelopen jaren op de centra heeft moeten afwaarderen.

De heer Anbeek antwoordt dat Wereldhave na het verkrijgen van de exclusiviteit eerst een uitgebreide en gedegen due diligence onderzoek heeft uitgevoerd. Daarna is de transactie redelijk snel beklonken. Wereldhave heeft inzicht in de waardeontwikkeling van de winkelcentra over de afgelopen jaren, niet alleen van de verkoper, maar ook uit andere bronnen. De verkregen informatie wordt niet openbaar gemaakt.

De heer Spanjer vraagt of Wereldhave aan Unibail-Rodamco heeft gevraagd waarom ze de winkelcentra verkopen en waarom Wereldhave een exclusieve onderhandelingspositie heeft gekregen.

De heer Anbeek antwoordt dat de CEO en de CFO van Unibail-Rodamco hem hebben toegelicht dat Unibail-Rodamco zich wil toelagen op supergrote regionale winkelcentra. Eerdere succesvolle transacties tussen Unibail en Wereldhave, zoals de aankoop van 5 winkelcentra in Nederland in 2010 en de aankoop van winkelcentrum Vier Meren in Hoofddorp begin 2014 vormden een stevige vertrouwensbasis tussen partijen.

Aangezien er verder geen vragen zijn, stelt de voorzitter het volgende agendapunt aan de orde:

Agendapunt 3.

Claimemissie met het oog op de voorgenomen transactie

Het voorstel is om de aankoop van de Franse winkelcentra gedeeltelijk te financieren door uitgifte van nieuwe gewone aandelen. De goedkeuring van de algemene vergadering van aandeelhouders voor de claimemissie is een voorwaarde voor de acquisitie. Door te kiezen voor een claimemissie stelt Wereldhave al haar aandeelhouders in de gelegenheid tegen gelijke voorwaarden te participeren in de uitgifte. Aandeelhouders die niet willen participeren, kunnen hun rechten op het nemen van nieuwe aandelen verkopen, waarmee zij in beginsel gecompenseerd worden voor de toename van het aantal aandelen.

De Voorzitter geeft aan dat het exacte aantal uit te geven gewone aandelen, elk met een nominale waarde van € 1, en de rechten tot het nemen van die aandelen, pas kort voor de claimemissie kan worden vastgesteld. Derhalve wordt gevraagd om machtiging te verlenen om een zodanig aantal nieuwe gewone aandelen uit te geven en rechten daartoe te verlenen als nodig is om een maximale totale opbrengst van € 550 miljoen te realiseren. Het exacte bedrag zal worden vastgesteld door de directie en bij de start van de aandelenuitgifte bekend worden gemaakt.

Met de claimemissie zal Wereldhave nieuwe gewone aandelen aanbieden aan die aandeelhouders die op de registratiedatum aandeelhouder zijn en gerechtigd zijn tot deelname in de claimemissie onder de op hen van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Wereldhave heeft een prospectus opgesteld, die algemeen beschikbaar wordt gesteld zodra de aandelenuitgifte van start gaat.

Daarnaast wordt voorgesteld om het maatschappelijk kapitaal van Wereldhave te verhogen en de zetel van de vennootschap te verplaatsen van Den Haag naar Schiphol.

Deze drie onderdelen van het voorstel zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden. Indien één van de punten wordt verworpen, betekent dit dat de geplande uitgifte van aandelen geen doorgang kan vinden. De goedkeuring van de uitgifte is een voorwaarde van de acquisitie.

Agendapunt 3a.

Voorstel tot aanwijzing van de Directie als bevoegd orgaan om te besluiten tot het uitgeven van nieuwe gewone aandelen en het verlenen van rechten tot het nemen van nieuwe gewone aandelen

De Voorzitter gaat verder en geeft aan dat de Directie voorstelt, onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen, om voor een periode van 6 maanden, aan te vangen op 28 november 2014, de Directie aan te wijzen als het bevoegd orgaan om te besluiten tot het uitgeven van nieuwe gewone aandelen en het verlenen van rechten tot het nemen van die nieuwe gewone aandelen in verband met de claimemissie teneinde een maximale totale netto-opbrengst te realiseren van € 550 miljoen. Dit agendapunt is voorwaardelijk aan agendapunten 3b en 3c.

De heer Van Riet vraagt of aan de banken een korting wordt verleend op de nieuw te plaatsen aandelen.

De heer Bolier antwoordt dat bij een claimemissie alle aandeelhouders het recht krijgen nieuwe aandelen te kopen tegen dezelfde uitgifteprijs. Aan de banken is daarbij geen korting verstrekt.

De heer Prinsen vraagt hoeveel aandelen zullen worden geplaatst en of deze aandelen dividendgerechtigd zijn over 2014. De heer Bolier antwoordt dat het aantal uit te geven aandelen volgende week bekend wordt gemaakt. De nieuwe aandelen zijn inderdaad dividendgerechtigd over het jaar 2014.

Vervolgens vraagt de heer Prinsen wat de mogelijkheden van de vennootschap zijn om maatregelen te nemen tegen aandeelhouders die short gaan en de koers van het aandeel daarmee onder druk zetten. Hij wil ook weten of de Directie de betreffende partijen kent en of Wereldhave inzicht heeft in de transactievolumes.

De heer Anbeek antwoordt dat Wereldhave geen inzicht heeft in individuele transacties van aandeelhouders en geen mogelijkheden heeft om shortgaan in het aandeel tegen te gaan. Bij het aankondigen van een claimemissie is arbitrage gebruikelijk en dit geeft altijd wat druk op de koers. De aankoop draagt bij de huidige beurskoers direct bij aan het directe resultaat per aandeel.

De heer Prinsen vraagt of de Directie kan schetsen wat de koersontwikkeling van het aandeel zal zijn, wanneer de voorwaarden van de aandelenuitgifte bekend worden gemaakt. De heer Anbeek antwoordt dat shortposities dan moeten worden afgebouwd en alle partijen weer nieuwe posities zullen moeten innemen. Over de invloed daarvan op de koers valt geen uitspraak te doen.

De heer Boom vraagt of de emissie is onderschreven door de begeleidende banken en welke banken deel uitmaken van het consortium. De heer Bolier antwoordt dat de opbrengst van de emissie volledig is gegarandeerd door JPMorgan, Kempen, ING en ABN-AMRO.

Aangezien er verder geen vragen zijn, brengt de voorzitter het voorstel in stemming.

De voorzitter constateert dat het voorstel met 91,94% voor en 8,06% van de stemmen tegen is aangenomen. Er zijn 9.501.785 stemmen voor, 832.764 stemmen tegen en 8.738 onthoudingen.

Agendapunt 3b. Voorstel tot aanwijzing van de Directie als bevoegd orgaan om te besluiten tot uitsluiting van het voorkeursrecht bij de uitgifte van die nieuwe gewone aandelen

De Voorzitter geeft aan dat nu agendapunt 3a is aangenomen, de Directie voorstelt, onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen, om voor een periode van 6 maanden, aan te vangen op 28 november 2014, de Directie aan te wijzen als het bevoegd orgaan om te besluiten tot het uitsluiten van het voorkeursrecht met betrekking tot de uitgifte van de nieuwe gewone aandelen zoals bedoeld onder agendapunt 3a.

De heer Van Riet vraagt of de uitsluiting van het voorkeursrecht betrekking heeft op de nieuw uit te geven aandelen en waarom het voorkeursrecht wordt uitgesloten.

De heer Beentjes antwoordt dat de uitsluiting van het voorkeursrecht inderdaad betrekking heeft op de nieuw uit te geven aandelen. Wanneer het voorkeursrecht niet wordt uitgesloten, dient het prospectus voldoen aan de publicatie eisen van alle landen waar Wereldhave aandeelhouders heeft. Dat is een nagenoeg onmogelijke opgave.

Aangezien er verder geen vragen zijn, brengt de voorzitter het voorstel in stemming.

De voorzitter constateert dat het voorstel met 90,06% voor en 9,94% van de stemmen tegen is aangenomen. Er zijn 9.307.323 stemmen voor, 1.027.227 stemmen tegen en 8.737 onthoudingen.

3c. Voorstel tot wijziging van de statuten om het maatschappelijk kapitaal te verhogen in het kader van claimemissie

De Voorzitter geeft aan dat nu agendapunten 3a. en 3b. zijn aangenomen, de Directie voorstelt om, onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen, de statuten van Wereldhave te wijzigen. Voorgesteld wordt om het maatschappelijk kapitaal te verhogen en om de statutaire zetel van Wereldhave te wijzigen naar Schiphol. Naar Nederlands recht kan het geplaatste kapitaal niet groter zijn dan het maatschappelijk kapitaal, terwijl bovendien

geldt dat te allen tijde ten minste één vijfde van het maatschappelijk kapitaal moet zijn geplaatst.

Drie alternatieven worden voorgesteld om de verhoging van het maatschappelijk kapitaal te bewerkstelligen. Afhankelijk van het aantal nieuwe gewone aandelen (en rechten daartoe) dat wordt uitgegeven in het kader van de claimemissie en om flexibiliteit te behouden voor de toekomst, zal de Directie besluiten welke van de drie alternatieven uiteindelijk zal worden geïmplementeerd.

Het voorstel omvat tevens de machtiging van iedere directeur en de secretaris van de vennootschap, alsmede iedere kandidaat-notaris werkzaam bij Freshfields Bruckhaus Deringer LLP, om de akte van statutenwijziging te doen passeren. Indien het voorstel wordt aangenomen, bepaalt de Directie uiteindelijk welk van de drie alternatieven wordt geïmplementeerd alsmede het tijdstip waarop de statutenwijziging effectief wordt.

De heer Prinsen vraagt om een toelichting op de verhoging van het aandelenkapitaal.

De heer Beentjes antwoordt dat de voorgestelde wijziging betrekking heeft op het maatschappelijk kapitaal, de ruimte om in de toekomst aandelen uit te geven. Dat blijft uiteraard onderworpen aan de toestemming van aandeelhouders, maar de statuten bieden dan ook in de toekomst voldoende ruimte om nieuwe aandelen uit te geven.

De heer Prinsen vraagt of het voorstel tot statutenwijziging kan worden aangenomen, nu er ter vergadering geen 50% van het uitstaand aandelenkapitaal aanwezig is.

De heer Van Oosten antwoordt dat het voorstel met een tweederde meerderheid aangenomen kan worden.

Aangezien er verder geen vragen zijn, brengt de voorzitter het voorstel in stemming.

De voorzitter constateert dat het voorstel met 91,46% voor en 8,54% van de stemmen tegen is aangenomen. Er zijn 9.503.051 stemmen voor, 831.441 stemmen tegen en 8.795 onthoudingen.

De heer Van Oosten feliciteert de Directie met het behaalde resultaat en wenst hen veel succes bij de verdere uitwerking van de aandelenuitgifte en de afwikkeling van de transactie in Frankrijk.

Agendapunt 4. Rondvraag

De heer Van Riet vraagt of de Algemene Vergadering van Aandeelhouders volgend jaar weer in het Kurhaus te Scheveningen zal worden gehouden. Verder heeft hij gelezen dat veel bedrijven hun verplichtingen uit huurovereenkomsten in een aparte vennootschap onderbrengen. Hij vraagt of Wereldhave in dergelijke gevallen concerngaranties bedingt.

De heer Van Oosten geeft aan dat met de verplaatsing van de zetel van de vennootschap, het in de rede ligt om de aandeelhoudersvergadering te houden in de plaats van vestiging. Een definitief besluit is nog niet genomen.

Alvorens de andere vraag te beantwoorden, maakt de heer Anbeek gebruik van de gelegenheid om de aandeelhouders te bedanken voor hun steun. De zeer grote meerderheid tekent de brede steun voor het voorstel.

Wereldhave is alert op het omzetten door huurders van hun huurverplichtingen naar andere groepsmaatschappijen. Tot nu toe zijn daar geen bijzonderheden of problemen over te melden. Ook is Wereldhave zeer alert op huurders waar het financieel minder goed mee gaat. Zo is recent de Halfords winkelketen failliet gegaan, met gevolgen voor vijf winkels in winkelcentra van Wereldhave in Nederland. Voor twee van de vijf winkels is de huur in overleg voortijdig beëindigd. Onderhandelingen zijn gaande over de verhuur van drie winkels. Voor het faillissement werd uitgesproken lagen de alternatieve verhuurscenarios al klaar.

De heer Van Schalkwijk vraagt wat de gevolgen zijn voor de emissie als de koers zakt.

De heer Anbeek antwoordt dat de uitgiftekoers van de nieuwe aandelen maandag bekend wordt gemaakt. Aangezien de emissie is onderschreven, ligt het risico van een koersdaling bij de banken.

Aangezien er verder geen vragen meer zijn, sluit de Voorzitter de vergadering.

Vastgelegd op 28 november 2014.

Ir. J.A.P. van Oosten
Voorzitter

Mr. Drs. R.W. Beentjes
Secretaris