

Wereldhave

Procès-verbal de l'Assemblée Générale des actionnaires de Wereldhave N.V., tenue le vendredi 24 avril 2020 au World Trade Center, Schiphol Boulevard 233 à Schiphol

Point 1 de l'ordre du jour

Ouverture

M. Nühn, Président du Conseil de Surveillance (le **Président**), ouvre à 11h05 l'Assemblée Générale des actionnaires (**l'Assemblée**) de Wereldhave N.V. (la **Société** ou **Wereldhave**). En raison des mesures de Covid-19, l'Assemblée se tient dans les bureaux de Wereldhave et est également diffusée via une webdiffusion, afin que tous les actionnaires puissent suivre l'Assemblée. Au nom du Conseil d'administration et du Conseil de Surveillance (également Conseil/CdS), le Président souhaite la bienvenue aux personnes présentes - en ligne et hors ligne - et remercie tous les actionnaires pour leur réticence à assister à l'Assemblée en personne (il y a deux actionnaires présents dans la salle de réunion). Le Président constate que l'Assemblée a été convoquée conformément aux prescriptions légales et statutaires. L'ordre du jour a été directement et en permanence accessible du 13 mars 2020 jusqu'à l'Assemblée via le site Web de Wereldhave et via www.abnamro.nl/evoting. La convocation à l'Assemblée contenait l'avis que les documents à traiter pendant cette Assemblée ont été déposés de la manière prescrite.

La liste de présentation montre que 12.075.542 actions ordinaires, soit un total de 29,9% du capital social émis. Les détenteurs de 12.067.103 actions ordinaires ont fait usage de la possibilité d'émettre un pouvoir de vote par Internet. Le résultat du vote sera annoncé de la manière habituelle lors de l'Assemblée.

Point 2 de l'ordre du jour

Rapport du Conseil d'Administration

M. Nühn donne la parole à M. Storm, PDG et à M. De Vreede, CFO. M. Storm souhaite la bienvenue à toutes les personnes présentes en livestreaming et dans la salle de réunion et indique qu'il expliquera les résultats pour 2019 et la nouvelle stratégie au moyen d'une présentation. Wereldhave a réalisé un solide résultat opérationnel en 2019, avec une croissance de 7,3% du résultat direct par action.

Wereldhave rapporte désormais également le score NPS - le «net promotor score». Il s'agit d'un indicateur de satisfaction client ('customer satisfaction') dans les centres commerciaux; c'est un indicateur important dans le nouveau concept de LifeCentral, où le client est central. Sur le plan opérationnel, en 2019, la location a été réalisée moins d'un demi pour cent en dessous des loyers du marché présumés, malgré un marché difficile et de nombreuses faillites, en particulier aux Pays-Bas et en France. De plus, l'année s'est terminée avec un taux d'occupation d'environ 95% et le nombre de visiteurs dans l'ensemble a augmenté de 1,1%.

Conformément à la nouvelle stratégie, une customer experience team ('équipe d'expérience client') et une digital transformation team ('équipe de transformation numérique') ont été mises en place. Ceci a conduit au cours des premiers mois de 2020 à des mesures importantes pour améliorer l'efficacité et ainsi réduire les coûts à l'avenir.

M. De Vreede explique ensuite les résultats financiers. En Belgique, les revenus locatifs nets ont augmenté de 5 millions d'euros du fait de l'achat de deux parcs commerciaux. La vente du centre commercial Itis, fin 2018, a permis de rembourser des emprunts, ce qui a réduit les charges d'intérêts.

L'EPRA NAV, la valeur liquidative par action est passée de 43,82 € fin 2018 à 32,99 € par action fin 2019. La baisse est principalement due à la réévaluation négative significative du portefeuille, aux Pays-Bas de 23% et en France de 10% de la valeur. Il caractérise le marché d'investissement actuel. Le résultat indirect est négatif de 448 millions d'euros.

Le produit d'Itis a été utilisé pour rembourser un placement privé américain arrivant à échéance et un emprunt convertible de 250 millions d'euros. Les charges d'intérêts moyennes se sont élevées à 1,89% pour 2019. M. De Vreede souligne que l'augmentation du loan-to-value ('ratio prêt-valeur') à

44,8% est entièrement due aux réévaluations négatives. Le taux d'endettement est bien inférieur à 60% par rapport aux covenants bancaires, mais supérieur à l'objectif interne de 30% à 40%. Le Conseil d'administration vise à réduire le taux d'endettement dans cette fourchette.

La composition de la dette a changé en raison des remboursements d'emprunts. Les obligations convertibles ont cédé la place à une augmentation des crédits bancaires. Le profil d'expiration est toujours équilibré. En outre, Wereldhave dispose de suffisamment de facilités inutilisées pour le refinancement en 2020, en particulier en raison de la Green financing facility de 100 millions d'euros récemment finalisée, la liquidité a été garantie jusqu'en 2021.

Wereldhave est fière de sa position forte et leader en matière de RSE, sur les cinq références. La nouvelle stratégie RSE annoncée récemment, «A Better Tomorrow», s'inscrit bien dans cette logique. Wereldhave est fermement convaincu qu'il est très important de suivre cette stratégie.

M. De Vreede souligne que la durabilité reste un point important de l'ordre du jour pour Wereldhave, également en ce qui concerne les ambitions à long terme. Le point clé est que Wereldhave veut atteindre une émission nette de carbone zéro pour l'année 2030 dans tous ses propres espaces. Wereldhave s'est également engagée à atteindre un certain nombre d'objectifs de durabilité des Nations Unies. En outre, Wereldhave a reçu pour la sixième année consécutive une note de cinq étoiles de GRESB, la référence en matière de durabilité immobilière, ce qui reste un objectif à long terme important pour les années à venir. Wereldhave est fière de plusieurs réalisations dans le domaine du développement durable, menées par le responsable RSE. Par exemple, l'efficacité énergétique s'est nettement améliorée avec une réduction de 37% par mètre carré par rapport à 2013. Wereldhave a désormais installé quinze mille cinq cent panneaux solaires sur les toits des différents centres, qui produisent un total de 3.700 mégawatts. Wereldhave prévoit d'augmenter ce nombre en 2020 et 2021. De plus, Wereldhave fait don de plus de 1% de nos revenus locatifs nets par an à des projets sociaux.

La direction parle ensuite des effets de Covid-19 sur les opérations commerciales, dans lesquelles trois piliers sont importants.

Premièrement, la préservation de la liquidité, pour laquelle diverses mesures ont été prises, telles que la réduction des obligations CAPEX de 75 millions d'euros, à ce qui est strictement nécessaire. Cela met les projets non engagés en attente. Étant donné que ces projets sont financés par le produit de ventes, leur report est nécessaire. La nouvelle Green revolving finance facility de 100 millions d'euros et la réduction des charges d'exploitation et des frais généraux contribuent également à améliorer la position de liquidité. Le green financing framework montre également que Wereldhave réalise ses ambitions RSE et couvre le refinancement des emprunts arrivant à échéance jusqu'en mars 2021 inclus. De plus, le Conseil d'administration a décidé de passer le dividende final pour 2019. Aucun acompte sur dividende ne sera non plus versé en 2020. Le dividende pour 2020 sera mis en paiement en 2021. Wereldhave continuera bien entendu à respecter les obligations de distribution dans le cadre du régime du FBI.

En ce qui concerne les opérations, le deuxième pilier, il convient de noter qu'en France et en Belgique, une grande partie des magasins sont fermés et que seuls les magasins essentiels, tels que les supermarchés et les pharmacies, peuvent être ouverts. Dans ces pays, les accords de paiement avec les locataires n'ont commencé que récemment. Aux Pays-Bas les discussions autour d'accords de paiement sont plus avancées. Il est important de mentionner que la politique du gouvernement néerlandais, l'accord de soutien publié, vise principalement à aider les PME. Wereldhave est donc prêt à engager de nouvelles poursuites judiciaires dans le cas de grandes chaînes de magasins qui refusent d'engager le dialogue. Le pourcentage de magasins que Wereldhave qualifie de «unforced closed» (fermés non forcés) (de 30% au départ) est en forte baisse. De plus en plus de magasins ouvrent leurs portes et c'est un bon signal.

Heureusement, les magasins en Belgique et en France rouvriront également progressivement et Wereldhave s'y préparera minutieusement. Aux Pays-Bas, un accord de soutien a été conclu entre les propriétaires et les locataires, ce qui permet à Wereldhave de conclure des accords sur mesure avec les locataires. Le nombre de visiteurs a augmenté ces dernières semaines. De plus en plus de magasins rouvrent leurs portes et il est donc important que Wereldhave prenne des mesures pour assurer une distance d'un mètre et demi à tous les visiteurs.

Le troisième pilier est l'impact sur le résultat. Il est encore trop tôt pour faire une déclaration sur les prévisions de bénéfices pour 2020. Le comportement de paiement des locataires s'est fortement détérioré au deuxième trimestre.

Aux Pays-Bas, en Belgique et en France, une grande partie des employés travaille actuellement à domicile. Afin de maintenir un bon contact, le Conseil d'administration de Wereldhave organise un livestream toutes les deux semaines, dans lequel tous les employés sont tenus informés de la situation actuelle et peuvent poser des questions. Il est très apprécié par tous les employés.

Le Conseil d'administration travaille également dur pour réduire les coûts, en réduisant autant que possible les coûts de nettoyage, de sécurité, etc. On utilise également divers schémas disponibles dans différents pays. En outre, un certain nombre de mesures ont été prises dans le domaine de la réduction du personnel, en ne renouvelant pas les contrats temporaires et en réduisant ainsi les frais généraux. L'économie de 1,5 mètre devrait continuer dans les trois pays pour le moment. Par conséquent, diverses initiatives et mesures sont prises dans tous les centres commerciaux. Wereldhave prend des mesures pour répartir les flux de passants, ce qui est tout à fait possible car l'économie du neuf au cinq change. Tout le monde ne travaille pas au bureau en même temps ou pas, ce qui permet aux gens de faire leurs achats à des moments différents. Wereldhave peut en tant que propriétaire des centres commerciaux jouer un rôle pour promouvoir cette diffusion.

M. Storm aborde ensuite la question de savoir si Covid-19 a un effet sur la stratégie de Wereldhave. Comme il a été souligné, la priorité sera accordée à la situation financière et à la liquidité. De plus, les blueprints sont importants. Dans le cadre de la réorientation stratégique, Wereldhave a élaboré un plan pour chaque centre commercial individuel pour 2025, les blueprints. Ces plans sur mesure par centre sont en cours de mise à jour, car l'impact de Corona diffère selon les centres, ce qui a également des conséquences dans certains cas sur la nouvelle utilisation que Wereldhave souhaite ajouter aux centres. Auparavant, l'accent était principalement mis sur l'alimentation et les boissons, les loisirs et le divertissement. Ce sont des usages cycliques, et ce sont aussi des usages qui souffrent actuellement de la crise de Covid, c'est pourquoi il devra y avoir un glissement partiel vers le logement et les soins de santé. Un taux de rendement interne (« TRI ») hors endettement de 6% reste valable. Les calculs sous-jacents sont refaits en utilisant les dernières informations.

La stratégie de transformation de LifeCentral reste valable. Wereldhave prévoit que dans les années à venir 25% de l'espace dans ses centres commerciaux sera disponible pour des fonctions autres que les magasins traditionnels. La crise de Covid-19 accélère le besoin de nouvelles fonctions, mais l'orientation stratégique n'a pas changé. Il reste important que Wereldhave se concentre sur la vente de ses actifs en France et de certains actifs aux Pays-Bas, la récente vente du centre commercial WoensXL à Eindhoven en étant un exemple positif. Les préparatifs nécessaires ont été faits pour la suppression progressive de la France au premier trimestre 2020.

M. Storm souligne l'importance de l'échelle du portefeuille. Cela permet de répartir les frais généraux, mais aussi dans la position de négociation avec les détaillants. Une certaine échelle est également importante pour attirer des financements.

M. De Vreede aborde ensuite les investissements que Wereldhave veut faire. Wereldhave n'investira que dans des actifs qui devraient générer un rendement de 6% sans dette. Quand il s'agit de rendements entre 5% et 6% on étudie l'amélioration du rendement. Les objets avec des rendements inférieurs à 5% seront mis sur la liste de vente.

Afin de pouvoir financer le CAPEX pour le programme de transformation de LifeCentral, des ventes sont nécessaires. Bien qu'il y ait une confiance dans l'avenir, il est encore incertain quand exactement cela réussira tenant en compte le marché actuel. L'objectif à long terme est toujours de vendre plus d'un milliard d'euros. Au début de cette année, WoensXL a été vendu à Eindhoven pour 26 millions d'euros. Le Conseil d'administration travaille actuellement sur de nouvelles ventes de 100 millions d'euros, mais la poursuite de celles-ci reste incertaine.

M. Storm finit sa présentation par le programme de gestion, dont l'avancement sera désormais présenté chaque trimestre. Le point principal du programme de gestion est la conversion en Full Service Centers. M. Storm souligne que Wereldhave a déjà pris quelques mesures importantes. À titre d'exemple, il mentionne Presikhaaf à Arnhem, où l'on a réussi à créer une healthcare plaza.

M. Nühn annonce que les questions qui avaient été soumises en ligne à l'avance seraient traitées en premier. M. Beentjes lira les questions, après quoi il sera déterminé qui peut y répondre le mieux. Lorsque cela est possible, des questions d'effet égal sont combinées. Après avoir répondu à ces questions, les deux actionnaires de la salle auront la possibilité de poser les questions restantes.

La première question vient de NV Wollindus et H. Rienks

« Nous demandons au Conseil d'administration de ne vendre les actifs qu'à un prix qui exprime pleinement la valeur. Ne pourrions-nous pas être plus patients jusqu'à ce que les temps soient meilleurs et que les acheteurs reviennent acheter de tels centres commerciaux ? »

M. Storm répond que pour chacun des centres, on a calculé ce qu'il faut pour en faire un centre à l'épreuve du temps, sur la base des coûts et des estimations de revenus. Seuls les projets avec un TRI hors endettement de 6% ou plus sont démarrés. Il est également possible de calculer le TRI implicite pour chaque prix de vente. Wereldhave respectera également le cadre du TRI ici, ce qui indique qu'un TRI implicite de <5% signifie la vente. Cela ne signifie pas que Wereldhave vendra à n'importe quel prix.

La question suivante vient de H. Rienks /De Bruyn managementsiensten/The Third Way (TTW).
«Compte tenu de la crise de Corona, comment le Conseil d'administration espère-t-il pouvoir mettre en œuvre la nouvelle stratégie de vente des centres commerciaux en France? Personne ne veut acheter ces centres commerciaux à un bon prix maintenant. Pourquoi êtes-vous optimiste quant au rendement?»

Comme mentionné précédemment, M. Storm déclare que Wereldhave ne vendra pas à n'importe quel prix. Par ailleurs, le produit des ventes des centres commerciaux en France ne peut être jugé, la situation est trop incertaine pour cela. A plus long terme, Wereldhave reste convaincu que les centres commerciaux doivent être transformés en Full Service Centers et la mise en place de LifeCentral est en cours de démarrage. Des coûts élevés ne sont pas liés à toutes les étapes du processus de transformation.

TTW demande pourquoi Wereldhave n'a pas suivi leur proposition de vendre la Belgique, mais a néanmoins poursuivi les plans LifeCentral, ayant pour résultat que les problèmes sont devenus plus importants.

M. Storm indique que Wereldhave est convaincu que LifeCentral est le bon moyen de générer des rendements attractifs pour les actionnaires, car Wereldhave se concentre sur la surperformance de la référence immobilière. Le scénario d'une vente de Wereldhave Belgium a bien sûr été étudié, mais n'a pas été considéré comme une solution viable, en partie en raison du négoce limité de cette action. Il est également important de mentionner qu'il existe de nombreuses synergies entre l'organisation belge et l'organisation néerlandaise, contrairement à la France. En outre, les intérêts des actionnaires étrangers, des institutions étrangères, des particuliers étrangers doivent être pris en compte, et lorsque Wereldhave Belgium est vendu, un impôt sur les dividendes allant jusqu'à 15% pourrait être prélevé et les derniers attachent également une grande importance à l'échelle. Vendre Wereldhave en Belgique et en France signifierait que Wereldhave est «trop petite» selon eux.

Après cela, TTW s'attend à ce que Wereldhave fonde ses décisions d'investissement principalement sur la réalisation de la valeur intrinsèque et demande comment Wereldhave compte y parvenir avec un programme de vente actif. M. Storm répond que Wereldhave prend en compte la création de valeur en matière d'investissement et de vente, via le cadre IRR utilisé à cet effet. Wereldhave estime que les rendements initiaux de certains objets sur le marché sont élevés en raison de l'incertitude sur les flux de trésorerie. Après la transformation en FSC, cette incertitude a disparu, le cash-flow est devenu plus sûr et le rendement initial va diminuer. Les transactions sur le marché de l'immobilier commercial aux Pays-Bas en 2019 ont montré que les propriétés avec un profil de trésorerie stable sont toujours négociées à des rendements initiaux très faibles.

M. J. van Leeuwen demande pourquoi Wereldhave ne vend pas sa participation majoritaire Wereldhave Belgium, le produit étant utilisé pour racheter des actions. Les rachats d'actions créent des gains en capital importants pour les actionnaires. En outre, le retour sur achat est bien meilleur que toute proposition d'investissement pour investir dans la pierre comme l'investissement proposé de 325 millions d'euros dans le portefeuille existant.

M. De Vreede indique que la vente des actions de Wereldhave Belgium entraînerait une moindre synergie entre le groupe et la Belgique. Il y a des avantages dans les opérations, le financement, la durabilité, etc. En outre, la Belgique est un élément important de Wereldhave pour atteindre l'objectif de rendement total fixé de > 6% de TRI hors endettement. Avec la faible liquidité de l'action Wereldhave

Belgium, elle sera également très difficile à exécuter. De plus, les rachats d'actions ne sont actuellement pas prioritaires sur le renforcement du bilan. Wereldhave est actuellement au-dessus de son propre objectif de 30-40% avec un LTV de 44,8%. Wereldhave doit donc renforcer l'équilibre. Un intérêt qui n'a fait que croître depuis le début de la pandémie de Covid-19.

La question suivante est posée par NV Wollindus, qui demande à Wereldhave de distribuer un total de 4.270.921 actions Wereldhave Belgium directement aux actionnaires de Wereldhave, au moins dans un rapport de 1 à 10. Wereldhave Nederland reste l'actionnaire de référence, peut toujours compter sur la synergie et partager son expertise, mais crée également plus de liberté politique pour les administrateurs belges et garantit la protection de ses propres actionnaires par la diversification, la concentration et la liberté de choix.

M. Storm répond que dans ce scénario décrit, Wereldhave ne sera plus un actionnaire majoritaire, ce qui entraînera une perte de synergie. Cela a également des conséquences négatives pour le bilan de Wereldhave NV. Wereldhave considère avoir deux cotations boursières distinctes comme un avantage stratégique, car il peut utiliser deux marchés de capitaux différents.

La question suivante vient également de NV Wollindus:

«Les revenus provenant des ventes devraient tout d'abord être utilisés pour le désendettement et ne devraient être investis que dans des projets qui génèrent un rendement supplémentaire solide sur une base proportionnelle (ou qui se sont avérés protéger un rendement existant). Unleveraged supérieur à 6% donne un résultat peu ambitieux. Il est recommandé de viser plus haut pour ne jamais descendre en dessous de cette barre une fois réalisée.»

M. Storm déclare que le désendettement est une priorité chez Wereldhave, comme indiqué dans notre update stratégique. L'exigence de rendement requise est un minimum. Au niveau des projets individuels, nous prenons en compte un profil de risque de l'investissement, afin d'assurer un bon rapport risque / rendement. Avec l'ajout de capitaux empruntés, un rendement minimum des capitaux propres serait d'au moins 8%. D'un point de vue historique, cela suffit à battre à la fois les indices immobiliers et les autres indices boursiers à long terme. À notre avis, cela devrait être suffisant pour l'actionnaire.

La VEB déclare que Wereldhave était convaincue lors de la présentation annuelle du 7 février du fait qu'une émission d'actions ne joue pas et demande si Wereldhave approuve toujours cette déclaration telle qu'elle est aujourd'hui et si, selon l'estimation de Wereldhave, une émission d'actions est toujours une option réaliste, compte tenu de l'énorme remise de l'action.

M. Storm est bref à ce sujet et indique que la vision du 7 février est toujours valable. Wereldhave ne fera pas d'émission d'actions.

La question suivante de la VEB est: «Le fondement de la nouvelle stratégie de Wereldhave est la vente d'une grande partie du portefeuille immobilier, principalement en France. L'année dernière, il y avait une pression sur les loyers et plus de vacance en France; pour cette année, une nouvelle baisse des revenus locatifs est attendue de 14%. Wereldhave pense-t-elle que dans les circonstances actuelles, il est possible de vendre l'immobilier français ? Quel serait le rendement attendu? »

M. Storm indique que tout est vendable au bon prix, mais la question est de savoir si le prix offert le rend souhaitable de vendre dans ces conditions de marché. Il est trop tôt pour y répondre clairement. Les ventes concernent principalement la qualité des centres commerciaux qui est bon chez Wereldhave.

La VEB précise que lors de la présentation des chiffres annuels du 7 février dernier, il a été déclaré que Wereldhave était "à différents stades de négociations" avec des acheteurs (potentiels) d'objets immobiliers d'une valeur supérieure à 100 millions d'euros. "We are writing this down because we're confident that disposals will materialize", avait alors déclaré le commentateur. La VEB demande si Wereldhave pense pouvoir encore mener à bien ces transactions.

M. Storm répond à cette question par l'affirmative, mais l'incertitude s'est accrue. Par prudence, Wereldhave n'en tient pas compte dans ses propres prévisions de liquidité.

La VEB demande comment Wereldhave s'attend à ce que la position (absolue) (nette) de la dette évolue au cours des deux prochaines années dans un scénario dans lequel l'immobilier exposé semble invendable. Là où la réussite du programme de désinvestissement est cruciale pour renforcer le bilan.

M. Storm déclare "Pour autant que nous puissions l'estimer maintenant, ce sera neutre à légèrement croissant".

La question suivante vient également de la VEB.

«L'évolution du cours de l'action indique que le marché n'est pas convaincu que la nouvelle stratégie de Wereldhave conduira jamais à la création de valeur économique. Que conclut Wereldhave, est-ce une question de mauvaise communication, une stratégie qui ne réussit pas ou des doutes que Wereldhave réussira effectivement à mettre en œuvre sa stratégie avec succès? »

M. Storm déclare que le cours de l'action lui tient certainement à cœur, mais qu'il n'appartient pas au Conseil d'administration d'expliquer pourquoi le cours de l'action est bas. Il ne pense pas que ce soit le résultat d'une stratégie qui ne réussit pas, ce serait trop prémature pour arriver à cette conclusion. Néanmoins, nous voyons cela comme un signe que nous devons regagner la confiance des actionnaires et que, dans certains cas, la stratégie doit être expliquée.

La VEB demande si Wereldhave a fait un test de résistance dans le contexte de Corona afin de se faire une idée du flux de trésorerie, de la liquidité et de la solvabilité dans divers scénarios, si dans le pire des cas la continuité de l'entreprise sera garantie et si Wereldhave dans ce scénario continue de respecter les accords bancaires.

M. De Vreede répond par l'affirmative. Il indique que Wereldhave surveille de près la liquidité, de semaine en semaine, même de jour en jour, les résultats des négociations avec les différents locataires sont examinés. Celui-ci sera intégré aux prévisions de liquidité et là-dessus on effectuera des scénarios de crise pour prévoir l'avenir. Jusqu'à présent, il n'y a aucune raison de supposer que la continuité ne sera pas garantie. Les mesures prises jusqu'à présent visent à continuer à respecter les engagements.

M. Nühn fait écho à cette réponse en indiquant que le CdS y porte également une grande attention. Le CdS consulte le Conseil d'administration toutes les semaines pour suivre de près l'évolution de la situation.

M. H. Rienks a envoyé la question suivante: «La réallocation de parties des centres commerciaux aux maisons en collaboration avec Amvest me semble être une bonne idée. Les magasins ne conviennent généralement pas à la conversion en habitation. Vous feriez mieux de les démolir puis de construire de nouvelles maisons. Mais ensuite, vous devez d'abord amortir la valeur des magasins qui sont détruits lors de la démolition, puis emprunter l'argent nécessaire à la construction des maisons. Cela a un impact négatif considérable sur le LTV. Pourquoi pensez-vous qu'il est sage de faire cela? Ne serait-il pas préférable de vendre la partie du centre commercial à démolir à Amvest ou à un autre développeur? »

M. Storm indique que M. Rienks a globalement raison, mais qu'en pratique, chaque situation est unique. Il y a, par exemple, des situations dans lesquelles des maisons peuvent être construites sur un centre commercial existant ou où une petite partie doit être démolie pour construire une tour résidentielle, par exemple. Donc, cela est évalué avec Amvest par situation. Wereldhave peut également choisir de vendre des droits de développement. Nous évaluons toujours la valeur stratégique à l'avenir et considérons ce qui crée le plus de valeur pour les actionnaires au cas par cas.

La VEB a posé la question suivante. «Le 16 mars, Wereldhave a fait le point sur la pandémie de Corona et a brièvement indiqué que la situation actuelle n'était pas une raison pour que les locataires ne respectent pas leurs obligations. Wereldhave a également indiqué qu'il sera évalué au cas par cas comment les obligations des locataires seront traitées. Quelle est l'image que Wereldhave voit en ce qui concerne l'option de paiement actuelle et la volonté des locataires? Et avec quelle part nominale et relative au total des revenus locatifs, avez-vous pu trouver des accord entre-temps de revenus locatifs inférieurs ou différés? »

M. De Vreede répond que le comportement de paiement s'est détérioré depuis le début de la pandémie. C'est plus facile à comprendre pour certains locataires que pour d'autres. Avec quelle partie un accord a été conclu entre-temps, aucune déclaration ne peut être faite pour le moment, maintenant que ce processus bat son plein.

La VEB demande si Wereldhave peut indiquer quel pourcentage du loyer du mois d'avril a été reçu jusqu'à présent et comment cela est compatible avec le pourcentage d'un mois plus tôt, de mars ou de la même période de l'année dernière.

M. De Vreede indique qu'il ne peut pas encore faire de déclaration à ce sujet pour des raisons commerciales, car ce processus est toujours en cours de négociation.

La VEB demande aux attentes de Wereldhave concernant ces pourcentages dans les prochains mois.

M. De Vreede répond qu'il s'attend à ce que ces pourcentages augmentent encore. Les départements financiers de Wereldhave dans les trois pays ont de l'expérience dans le traitement des problèmes de paiement avec les détaillants. Cependant, il est encore trop tôt pour faire des déclarations concrètes à ce sujet.

Une question complémentaire de la VEB est de savoir à quel point Wereldhave pense que sa propre position est forte en matière de poursuites, maintenant qu'il semble plausible que certains locataires soutiennent qu'il existe un 'cas de force majeure', ce qui signifie qu'ils ont le droit de ne pas remplir leur obligation de location.

M. De Vreede dit qu'il pense que c'est une question justifiée et indique qu'il existe de grandes différences par pays. En France et en Belgique, il y a un confinement imposé par le gouvernement et une fermeture obligatoire de tous les magasins non essentiels. Un cas de force majeure semble donc plus logique dans ces pays que pour les détaillants aux Pays-Bas qui ont été autorisés à rester ouverts et dans certains cas fermés sur une base volontaire. Cependant, cette situation ne s'est jamais produite auparavant, il n'y a donc pas de jurisprudence. Les autorités sont également toujours impliquées dans la discussion. Wereldhave conclut actuellement des accords au cas par cas pour arriver à une solution raisonnable: personnalisation pour un paiement optimal, adapté à chaque situation.

La VEB demande dans quelle mesure Wereldhave considère qu'il est possible de continuer à percevoir les loyers des locataires qui ont vu leur chiffre d'affaires tomber à zéro dans de nombreux cas.

M. Storm répond que, comme indiqué précédemment, Wereldhave aborde ce cas par cas. En général, on peut dire que Wereldhave a la philosophie de conclure des partenariats à long terme avec les locataires.

Encore une question de la VEB : «Les investisseurs de Wereldhave devraient-ils craindre qu'une attitude trop rigide de Wereldhave ne conduise à une relation perturbée à plus long terme avec les locataires?»

M. Storm réagit négativement à cela, l'inverse est vrai selon lui. Wereldhave opte pour des partenariats à long terme avec des locataires de bonne qualité. Les bons locataires peuvent également avoir du mal pendant cette période. Ce n'est que lorsque les locataires ne veulent absolument pas parler d'un règlement, que des mesures sont prises, ce qui est un bon signal pour le locataire qui est disposé à nous parler.

La VEB demande dans quelle mesure Wereldhave pense pouvoir absorber des espaces vacants en trouvant de bons nouveaux locataires.

M. Storm répond à cette question. Une partie des espaces vacantes peut être comblée par de nouveaux détaillants, mais cela doit de plus en plus provenir d'une utilisation alternative. Cela a été

largement reflété dans la stratégie LifeCentral. Le bilan pourra basculer davantage vers le logement et les soins de santé. Il y a suffisamment de possibilités pour combler l'espace vacant.

Puis une question de M. Rienks se pose: «Vous commencez la transformation en full service centers avec deux centres commerciaux. L'interprétation alternative proposée n'est pas non plus un marché en croissance. Vous devez l'attirer au centre avec des remises et des cadeaux. Comment comptez-vous y parvenir à un niveau de location suffisamment élevé pour couvrir tous nos coûts? »

M. Storm évoque que l'affirmation selon laquelle il ne s'agit pas de marchés en croissance est incorrecte. Les sites que Wereldhave peut offrir sont rendus plus attractifs par un usage mixte et ainsi en augmente la demande.

Les De Bruyn managementdiensten et TTW demandent s'il y a suffisamment de connaissances opérationnelles disponibles pour pouvoir vendre le portefeuille de centres commerciaux dans les conditions extrêmement défavorables du marché immobilier en 2020. Et demande au CdS d'expliquer pourquoi la composition actuelle du Conseil d'administration est correcte.

M. Nühn répond que le CdS se réunit chaque semaine avec le Conseil d'administration. Le Conseil d'administration possède une vaste expérience dans la gestion et la restructuration de sociétés immobilières opérant à l'échelle internationale. Les deux administrateurs sont suffisamment expérimentés et ont l'expérience requise dans cette situation turbulente.

La question suivante vient de NV Wollindus. «Nous demandons au Conseil d'administration de privilégier les locataires (et si nécessaire de différencier le prix locatif) lors du remplissage des surfaces locatives, qui ont un modèle économique robuste et anti-fragile. Les locataires qui fournissent des biens ou services essentiels et indispensables dans une société (magasins essentiels) contribuent à une plus grande résilience aux crises et sont donc défensifs. Le recalibrage dans ce sens semble être une leçon essentielle de la crise Corona.»

M. Storm répond à cette question par l'affirmative. Le programme d'investissement LifeCentral de Wereldhave et la transformation en Full Service Centers sont déjà entièrement axés sur cela.

La VEB demande si Wereldhave peut indiquer quel pourcentage des loyers doit être collecté au cours des trois prochains trimestres pour couvrir les coûts fixes; frais généraux, CAPEX et intérêts.

M. De Vreede indique qu'il n'est pas en mesure de fournir de plus amples informations à un niveau détaillé.

La VEB déclare que Wereldhave a indiqué qu'elle reportera les investissements «là où cela est réaliste et possible» pour garantir sa position de liquidité. L'année dernière le plus gros flux de trésorerie a été de loin lié aux investissements d'environ 80 millions d'euros. La VEB demande quel est le montant des investissements que Wereldhave a engagés cette année et quel sera le montant total des dépenses d'investissement cette année. En combien de temps Wereldhave pourra-t-elle réduire d'autres coûts – les frais généraux? Et la VEB demande si l'on peut donner une indication de l'ampleur potentielle des économies possibles.

M. De Vreede répond en indiquant qu'il a réduit les investissements engagés par Wereldhave à 32 millions d'euros pour 2020 et 2021. Les dépenses d'investissement totales s'élèvent à environ 38 millions d'euros, dont 23 millions restants. Wereldhave est une organisation rentable. Les économies de frais généraux sont encore difficiles à trouver et la réalisation de la sortie progressive de la France peut éliminer ces frais généraux. Ceci signifiera néanmoins un portefeuille plus petit. Lorsque Wereldhave se concentre sur le Benelux, des économies d'échelle peuvent être réalisées.

Les questions suivantes concernent les économies de coûts, tout d'abord une question de De Bruyn managementdiensten et de TTW si Wereldhave peut réduire les effectifs ou réduire les salaires, compte tenu des baisses attendues des loyers et demande quelles mesures ont été prises pour réduire les coûts d'exploitation de Wereldhave.

M. Storm répond que l'investissement a été maintenu en veilleuse et que les coûts opérationnels et généraux sont réduits autant que possible. De plus, vu le ratio des coûts EPRA - le rapport entre les frais généraux et les revenus locatifs bruts - Wereldhave est déjà en ligne avec l'industrie.

NV Wollindus indique que la Société vit actuellement bien au-dessus de ses moyens. Par exemple, d'autres actionnaires ont souligné à juste titre que le siège social est trop cher et recommandent qu'à la première date utile, on met fin au bail du siège social de Schiphol et choisit une alternative plus humble et moins chère.

M. De Vreede répond qu'il est effectivement temps de reconsidérer l'emplacement du siège social. Le loyer actuel continuera pendant deux ans, mais des alternatives sont à l'étude pour voir si Wereldhave peut réduire

les coûts. Bien sûr, tout en pesant soigneusement tous les intérêts, par exemple en ce qui concerne l'accessibilité pour le personnel et en attirant de nouveaux talents.

De Bruyn managementdiensten demande quelles mesures ont été prises pour collecter les loyers autant que possible et s'il existe un calendrier pour annuler les loyers et initier des mesures d'expulsion.

M. De Vreede répond que Wereldhave a une très bonne gestion des débiteurs et créanciers ainsi qu'un système de gestion des relations. Pendant la crise de Covid-19, une équipe de crise a été mise en place au niveau de la holding ainsi que par pays pour les questions opérationnelles, ainsi que pour suivre de près les questions financières et prendre des mesures. Une politique a été déployée pour traiter les cas au cas par cas, afin de collecter de manière optimale les loyers. Wereldhave continuera également de gérer ce problème à l'avenir de cette façon.

De Bruyn managementdiensten posent des questions sur les idées et la planification de la location de locaux commerciaux vacants.

M. Storm déclare qu'il en a longuement discuté plus tôt au cours de l'assemblée.

La VEB demande comment Wereldhave prédit le potentiel de gains structurellement disparu des centres commerciaux à plus long terme en raison de la pandémie Corona.

M. Storm répond que beaucoup a déjà été dit à ce sujet lors de l'assemblée. Il y aura plus de place pour la transformation. La polarisation de l'immobilier commercial ne sera accélérée que par la pandémie. Ainsi, les emplacements gagnants gagneront plus et les emplacements perdants perdront surtout. Wereldhave peut rendre les emplacements gagnants encore plus forts grâce à la transformation.

Ensuite, une question de TTW suit. «Après la nomination du PDG, un nouvel évaluateur a été nommé, la méthode d'évaluation a été modifiée et les nouvelles perspectives du PDG au niveau des loyers ont été prises en compte. Il en résulte une dépréciation de 23% aux Pays-Bas et de 10% en France. Cela représente ensemble plus de 400 millions de dépréciations. Savez-vous que la demande de dette hors Wereldhave Belgium serait à un niveau dangereux de 55% en décembre 2019 et pouvez-vous expliquer en détail comment cela a été discuté lors des discussions avec le Conseil d'administration? Comment le CdS perçoit-il ses propres performances à cet égard? ».

M. Storm répond que Wereldhave a reconnu que le loan to value devait être réduit. L'évaluation du portefeuille est réalisée tous les six mois par des experts de l'immobilier externes, indépendants et renommés, et les principes et méthodologies n'ont pas changé. Ensuite, le Conseil d'administration et le CdS se consultent régulièrement sur l'évolution du taux d'endettement, notamment les covenants et les évaluations. La position de Wereldhave Belgium y est incluse. Fin 2019, le taux d'endettement était passé au-dessus de 44%, c'est pourquoi le Conseil, en collaboration avec le Conseil d'administration, estime que la vente de biens immobiliers devrait être une priorité. Plusieurs scénarios ont été développés, la vente progressive de la France étant privilégiée. Bien sûr, Wereldhave a des scénarios de sauvegarde au cas où cela ne fonctionnerait pas.

M. Nühn ajoute que le CdS porte généralement un regard critique sur les évaluations. L'évaluateur a donné une explication détaillée des évaluations lors de la réunion du CdS et le CdS vérifié l'indépendance et l'objectivité des évaluations. En outre, les évaluations ont été largement discutées avec l'expert-comptable et le CdS a demandé un deuxième avis, confirmant en outre l'exactitude des évaluations.

TTW demande quelles mesures le CdS a prises après qu'il ait été devenu clair que Moody's déclasserait le stock à un niveau juste au-dessus de l'état de pacotille et si le manque de crédits transitoires pour la vente de biens immobiliers est un signe que le marché du financement est tendu.

M. Nühn répond que le CdS s'est entretenu avec le Conseil d'administration des raisons de la rétrogradation et d'un plan de redressement visant à améliorer la liquidité. La vente de biens immobiliers est bien sûr la plus haute priorité, mais pour le moment, celles-ci ne sont ni prévisibles ni applicables en temps et en taille.

TTW demande quand le CdS a pris conscience que la situation risquait de devenir une menace existentielle, même avant Corona, lorsque le Conseil d'administration a suggéré d'investir avant les ventes immobilières. Et demande si le CdS a réalisé à l'époque que cela comporte un risque important et pourquoi le CdS a néanmoins permis que cela se produise.

M. Storm dit que c'est une hypothèse incorrecte. Le processus de transformation durera six ans et les biens immobiliers seront vendus au cours des trois premières années. Il s'agit d'un investissement échelonné, qui peut bien sûr être retardé. C'est ce que l'on a fait dans les circonstances actuelles, de nombreux investissements ont déjà été revus à la baisse.

La VEB demande si Wereldhave pense qu'il est possible d'émettre des capitaux d'emprunt dans les conditions actuelles du marché et si les conditions sont devenues plus strictes (une majoration de crédit plus élevée) par rapport à il y a quelques mois. À quoi M. De Vreede répond que cela est toujours possible, mais avec une majoration de crédit plus élevée d'environ 2 à 2,5% sur le marché non garanti.

La VEB demande à Wereldhave de matérialiser les synergies qu'il voit entre les succursales belge et néerlandaise. M. Storm indique que cela a déjà été discuté plus tôt au cours de l'Assemblée.

La VEB demande ensuite quelles sont les conséquences pour le statut fiscal de Wereldhave (FBI) étant donné que Wereldhave a déclaré le 7 avril «... la Société ne versera pas de dividendes intérimaires trimestriels concernant l'exercice 2020». Des mesures d'atténuation sont-elles prises à cet effet?

M. De Vreede répond que ne pas verser le dividende final n'a aucune conséquence. Wereldhave remplit son obligation de distribution fiscale. Wereldhave continue également de respecter l'obligation de distribution qu'implique le statut du FBI.

La VEB demande si Wereldhave est disposée à publier plus d'informations concernant les comptes annuels fiscaux pour les activités principalement néerlandaises.

M. De Vreede déclare qu'il ne veut faire aucune déclaration à ce sujet.

M. Rienks a une question sur le nombre de membres du CdS. Le nombre de membres a été ramené de quatre à trois en raison de l'austérité, ce qui a permis de réaliser des économies qui, à son avis, sont faibles. Il se demande s'il ne serait pas moins coûteux de conserver ses connaissances et son expérience au sein du Conseil, au lieu d'avoir à engager à chaque fois des experts externes coûteux.

M. Nühn répond que cela ne peut pas être interprété comme un simple élément d'épargne. L'année dernière, le Conseil de Surveillance est passé de 5 à 3 membres. Ceci est en ligne avec la contraction de l'entreprise ces dernières années. Wereldhave est une organisation compacte et un Conseil de Surveillance compact s'intègre à cela.

Les questions liées à la durabilité sont ensuite discutées, en commençant par une question de VBDO. «VBDO félicite Wereldhave d'avoir à nouveau atteint cinq étoiles au benchmark GRESB et il salue également l'ambition de Wereldhave de rendre ses bâtiments Paris Proof, mais est très surpris que le score de Wereldhave sur le benchmark CDP annuel ait diminué cette année d'un B en 2018 à un C en 2019, et trouve le score de Wereldhave inférieur à la moyenne par rapport aux ambitions de l'organisation. Est-ce que Wereldhave peut expliquer cette baisse de l'indice de référence du CDP et partager son rapport avec l'ambition qu'il s'est fixée d'être neutre sur le plan climatique d'ici 2050? Quand Wereldhave prévoit-il publier un plan concret, étape par étape, pour atteindre cet objectif? »

M. De Vreede répond que l'ambition de Wereldhave est d'atteindre un score CDP-A en 2025. Un score C ne correspond donc pas à cette ambition. Cette baisse peut être attribuée à la non-communication temporaire des données carbone du scope 3, comme les voyages d'affaires. Pour cette raison, il n'a pas été possible d'obtenir plus haut qu'un C. Avec la nouvelle politique de durabilité et la formulation d'objectifs scientifiques, nous disposerons de données de carbone de plus en plus complètes en 2020. Pour un plan étape par étape, il est important de mentionner que Wereldhave s'est engagé dans une initiative sur les objectifs scientifiques, qui produira un objectif quantitatif de carbone pour 2030. Nous publierons cet objectif dès qu'il aura été finalisé et approuvé par l'initiative sur les objectifs scientifiques, mais il n'est pas encore certain qu'il aboutira à cause du Covid-19 cette année. Wereldhave établit également une feuille de route nette zéro, un menu d'exigences minimales de durabilité, des gains rapides et des investissements possibles.

VBDO demande ensuite à quoi ressemble la chaîne d'approvisionnement de Wereldhave et quels sont les risques de ces fournisseurs en matière de droits humains et de conditions de travail. Ceci puisque Wereldhave décrit dans le code de conduite des fournisseurs et dans le rapport annuel les conditions auxquelles les fournisseurs doivent satisfaire et que leurs propres activités et celles des fournisseurs sont principalement concentrées en Europe et que le risque d'incidents est minime.

M. De Vreede répond que les fournisseurs de Wereldhave comprennent des entreprises de construction, des services de nettoyage et de sécurité. Wereldhave reconnaît qu'il existe également des risques au sein de l'UE en matière de sécurité au travail ou d'emploi illégal. Wereldhave travaille donc toujours avec des fournisseurs de bonne réputation. En outre, tous les fournisseurs / prestataires de services doivent se conformer au Supplier Code ('Code des fournisseurs') et ainsi répondre aux exigences fixées dans BREEAM-in-use, pour coopérer avec nos ambitions de développement durable et la législation légale environnementale et sociale. Wereldhave publiera bientôt une mise à jour du Supplier Code lié à la nouvelle politique de développement durable.

VBDO félicite ensuite Wereldhave pour son ambition de faire en sorte qu'au moins 1% des revenus locatifs nets contribuent aux initiatives socio-économiques d'intégration sociale d'ici 2030. Comme, par exemple, l'organisation d'événements pour les personnes âgées et les installations pour les personnes handicapées sont améliorées. En outre, des toilettes et des garderies non sexistes ont été conçues. Ces adaptations et initiatives peuvent promouvoir la diversité et assurer une société plus inclusive. VBDO se demande dans quelle mesure Wereldhave évalue les nouvelles initiatives et mesures par rapport à la contribution à l'intégration sociale.

M. De Vreede répond que Wereldhave est déjà proche de ce 1% des revenus locatifs nets. Ce n'était pas une ambition prévue pour 2030. À l'heure actuelle, Wereldhave mesure principalement la production: en nombre d'événements sociaux organisés et d'installations (tels que Maxmobiel) qui réduisent la solitude et l'exclusion, les dons aux organisations caritatives et l'espace pour les organisations caritatives et les entrepreneurs locaux. La condition pour cela est qu'il doit y avoir une contribution claire à la communauté locale et qu'il doit renforcer la réputation du full service center/Wereldhave. Nous suivons cet objectif dans les rapports internes sur une base trimestrielle. Nous ne mesurons actuellement aucun indicateur de «résultat ou d'impact».

De Bruyn managementdiensten demande s'il y a eu de nouvelles consultations avec les actionnaires au sujet des récentes annonces.

M. Storm répond que le programme régulier de relations avec les investisseurs avait des contacts avec divers analystes, actionnaires et actionnaires potentiels. Une semaine avant les (demi) chiffres annuels, le site Internet contient une invitation à présenter ces chiffres, avec la possibilité d'appeler ou de participer via une webdiffusion. Vous pouvez également contacter le directeur des relations avec les investisseurs: Ruud van Maanen, dont les coordonnées figurent sur le site Internet.

M. Rienks déclare que l'investisseur a perdu confiance en Wereldhave, ce qui se reflète également dans la forte baisse du cours de l'action et la baisse du dividende et de la valeur liquidative par action. M. Rienks demande si Wereldhave a l'intention de provoquer cette rupture de tendance et comment elle rétablira la confiance. De plus, il constate que Wereldhave Belgium se porte bien et n'a pas perdu cette confiance.

M. Storm répond à cette question en confirmant que les dernières années n'ont pas été bonnes en ce qui concerne l'évolution du cours de l'action. Wereldhave souhaite restaurer la confiance en étant le

plus transparent possible pour ses actionnaires. En outre, la politique à plus long terme, le programme LifeCentral que Wereldhave a défini, qui renforce la catégorie de produits. L'accent est mis sur le leadership du marché au Benelux. Il s'agit de créer de la valeur pour les actionnaires.

La VEB demande ensuite si Wereldhave est disposée à faire auditer les chiffres semestriels par l'auditeur, un «audit complet».

M. De Vreede répond négativement à cela. Wereldhave a décidé dans le passé de ne pas considérer cela comme nécessaire, étant donné l'organisation compacte. Wereldhave déclare toujours que les coûts supplémentaires et la capacité de l'organisation ne l'emportent pas sur le souhait d'un audit complet.

Le Président déclare qu'il a traité toutes les questions qui avaient été soumises à l'avance et souligne que ce processus a aidé à se faire une bonne idée de ce qui se passe parmi les actionnaires. Cependant, le contact personnel lui manque ce qui aura été le cas si l'Assemblée n'avait pas été retransmise en livestreaming, mais aurait eu lieu en direct. Le président souhaite donner la possibilité de poser des questions aux messieurs présents dans la salle de réunion.

M. Spanjer demande ce qu'il adviendra du personnel lors de la vente d'un milliard. Le Président répond que le personnel est traité avec beaucoup de soin au sein de Wereldhave et rejette toute accusation ou insinuation selon laquelle ce serait différent.

M. Spanjer demande ensuite si Wereldhave souhaite investir dans l'immobilier logistique, auquel M. Storm répond qu'il regarde la question dans le contexte de la logistique urbaine. Wereldhave déploie actuellement un concept appelé «The Point». Ceci est déjà fonctionnel dans les centres Wereldhave en Belgique. Un emplacement dans un centre commercial où le ramassage et la livraison peuvent avoir lieu. Wereldhave attire ainsi les visiteurs qui ont commandé un colis auprès d'un détaillant en ligne au centre commercial pour le récupérer. Cela entraîne immédiatement une visite au centre commercial. En outre, Wereldhave a conclu un partenariat avec un opérateur pour la livraison à domicile de certaines marchandises du centre commercial, notamment des produits frais.

M. Spanjer demande ensuite si Wereldhave souhaite investir dans des centres de distribution régionaux, ce à quoi M. Storm répond négativement. Cela ne correspond pas à la stratégie de Wereldhave, qui vise à être le leader du marché dans les full service centers au Benelux. Wereldhave souhaite se concentrer sur l'ajout de la logistique urbaine à ses full service centers. L'ajout de centres de distribution à son portefeuille ne s'inscrit pas dans cette stratégie.

M. Spanjer demande pourquoi, par le passé, il a été décidé de vendre les maisons au-dessus du centre commercial De Koperwiek, alors qu'il est actuellement envisagé d'ajouter des maisons aux full service centers. Le Président répond qu'il s'agit d'un choix dans le passé et qu'il existe désormais une stratégie claire et modifiée.

M. Spanjer exprime ensuite ses préoccupations concernant l'ajout de la restauration aux centres, car le chiffre d'affaires de ces entrepreneurs sera décevant en raison de la crise de Covid et de l'économie de 1,5 mètre qui l'accompagne. M. Storm répond que cela sera évalué au cas par cas. Il s'agit de projets de création de valeur à long terme. Il y a des endroits où il est toujours opportun de placer de la restauration, mais ce sera en effet dans moins d'endroits que Wereldhave ne l'avait initialement prévu.

M. Spanjer évoque ensuite l'importance du «pop-up shop» qui, à son avis, constituerait une formule attrayante pour le millénaire. Le Conseil d'administration répond que cela peut être un bon ajout dans le sens de base, mais ce sont des contrats très courts, ce qui signifie qu'ils sont les premiers à partir. On trouve peu de «pop-up shops» aux Pays-Bas, où le concept est plus utilisé en France.

Le Président passe au point suivant de l'ordre du jour, la mise en œuvre de la politique de rémunération.

Point 3 de l'ordre du jour.

A. Mise en œuvre de la politique de rémunération en 2019

Le rapport de rémunération est publié sur le site internet accompagnant les documents de cette Assemblée. Cela concerne la mise en œuvre de la politique 2019. Les actionnaires ont depuis cette année un vote consultatif sur la mise en œuvre de la politique en vertu de la loi. Le Président demande (légalement) si le rapport de rémunération est suffisamment clair et compréhensible et si la rémunération des administrateurs et des membres du CdS pour l'exercice 2019 s'inscrit dans la politique de rémunération de l'entreprise.

M. Spanjer prend la parole et demande avec combien d'actionnaires on a discuté de la politique de rémunération, car cela ne peut être déduit ni du rapport annuel ni du rapport de rémunération. Et qu'est-ce qu'il est ressorti de ces conversations.

M. Storm répond à cette question (bien qu'il s'agisse d'un sujet pour le point 4 de l'ordre du jour) en déclarant qu'un certain nombre d'actionnaires a été consultés et que toutes les contributions ont été incluses. Peu de contributions ont été reçues en ce qui concerne les aspects financiers de la rémunération, mais en particulier en ce qui concerne le caractère durable. Des objectifs durables ont donc également été inclus, y compris pour la rémunération à long terme.

Le Président soumet le sujet au vote.

La question posée a reçu une réponse affirmative par 98% des voix pour et 2% contre. 40.956 actionnaires se sont abstenus de voter.

Cela nous amène au prochain point de l'ordre du jour, 3B.

B. L'explication du rapport d'audit

M. Grönloh de KPMG explique brièvement le travail d'audit et explique les principales conclusions de l'audit.

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'administration et approuvés par le CdS. KPMG a vérifié les comptes. Le rapport de gestion a été établi par le Conseil d'administration. Cependant, KPMG a une responsabilité différente à cet égard. Il doit s'assurer que les informations ne sont pas matériellement incorrectes et ne contredisent pas ce qui est indiqué dans les comptes annuels.

Les états financiers consolidés ont été vérifiés par KPMG et il a déterminé qu'ils présentent une image fidèle. Les états financiers individuels de la société ont également été vérifiés et il a également été établi qu'ils présentent une image fidèle. Les informations contenues dans le rapport de gestion sont cohérentes et ne contiennent aucune erreur significative.

Un seuil de matérialité de 10 millions d'euros a été appliqué au niveau du groupe, identique à celui de l'année dernière. Ces 10 millions représentent 0,65% des fonds propres, ce qui se situe dans les fourchettes habituelles pour déterminer la matérialité. Une moindre matérialité est utilisée pour certains éléments du compte de résultat. Il a été convenu avec le Conseil d'administration et le CdS que les éléments ayant un impact de 500 000 € ou plus sont communiqués au Conseil d'administration et au Conseil de Surveillance.

KPMG est l'auditeur pour toutes les parties du groupe, aux Pays-Bas, en Belgique et en France. Un audit complet est réalisé partout à des fins de consolidation. KPMG travaille avec une approche d'audit de fond et utilise des spécialistes externes, tels que l'expert en évaluation interne et un fiscaliste, pour l'audit si nécessaire.

Trois Key Audit Matters ont été déterminées. Premièrement, l'évaluation de l'immobilier, qui représente plus de 95% du total du bilan. Les évaluations sont effectuées par des évaluateurs externes. Les propres spécialistes de KPMG ont vérifié cela et ont pu déterminer qu'ils étaient d'accord avec la méthode d'évaluation et son explication. La deuxième Key Audit Matter de l'audit est le statut de l'institution d'investissement fiscal. Cela concerne le statut du FBI aux Pays-Bas, mais Wereldhave a également un statut fiscal spécifique en Belgique et en France. Avec l'aide de fiscalistes, KPMG établit que les exigences sont remplies et que Wereldhave se situe donc dans les limites fixées par le statut du FBI.

Wereldhave utilise des dérivés pour gérer principalement le risque de taux d'intérêt. KPMG a également déterminé que l'évaluation est appropriée et considère que les notes fondées sur les IFRS sont appropriées.

La VEB a déjà soumis un certain nombre de questions concernant les travaux d'audit, dont la première se lit comme suit. «Lorsque KPMG a signé les comptes annuels le 9 mars, le cours de l'action Wereldhave était d'environ 40% de la valeur selon les livres (EPRA NAV à fin 2019: 32,99 euros). Pourquoi KPMG pense-t-elle néanmoins que la propriété aura une «juste» valeur comptable dans les livres fin 2019? ».

M. Grönloh répond que les comptes annuels de Wereldhave étaient établis au 31 décembre et que les postes du bilan étaient donc évalués à cette date. L'évaluation est effectuée deux fois par an, également à la fin de l'année, l'évaluation étant déterminée par des experts externes. KPMG conclut que les évaluations sont appropriées pour les comptes annuels de Wereldhave au 31 décembre.

VEB indique que la décote a presque doublé après l'adoption des comptes annuels et est historiquement faible. Dans quelle mesure ce signal fort du marché est-il un déclencheur pour KPMG pour rechercher (entre-temps) si la propriété est toujours dans les livres à la juste valeur?

M. Grönloh répond que les états financiers de Wereldhave ont été préparés sur la base des normes IFRS-EU, sur lesquelles KPMG a effectué l'audit. KPMG en a rendu compte le 9 mars dans le rapport du vérificateur. Cela met fin à l'obligation d'enquêter sur l'audit de 2019.

La question suivante de la VEB est: «Selon les comptes annuels, l'exercice d'évaluation de l'immobilier est effectué par des tiers, sur la base de la situation financière au 30 juin, 31 décembre. Dans quelle mesure KPMG y a-t-il participé? ».

Cela a déjà été longuement discuté et M. Grönloh répond brièvement que KPMG n'était pas impliqué dans l'audit des chiffres semestriels. Ce processus d'évaluation est effectué par l'entreprise.

Enfin, la VEB demande si l'on peut conclure du fait que KPMG n'a pas retiré sa déclaration selon laquelle elle considère que la continuité de Wereldhave est garantie pendant encore dix mois au moins. M. Grönloh répond que KPMG a publié le rapport du vérificateur le 9 mars et avait ensuite déterminé que cette hypothèse de continuité d'exploitation était appropriée.

M. De Vreede ajoute que pendant la période où nous opérons actuellement, une prévision de liquidité est faite sur une base hebdomadaire à la suite de la pandémie. Wereldhave a également pris les mesures nécessaires pour garantir cette liquidité. Les projets ont été suspendus et les coûts ont été économisés dans la mesure du possible. La liquidité est actuellement suffisante, en particulier avec la nouvelle Green Revolving Finance Facility. Cela signifie qu'il n'y a aucune raison de remettre en cause la continuité.

M. Van Riet demande à M. Grönloh s'il y a des différences importantes par projet et si ses conclusions différaient considérablement de celles des projets externes. M. Grönloh répond que KPMG dans son ensemble évalue si elle considère que les évaluations, les hypothèses sont appropriées et si les estimations utilisées par l'évaluateur, et donc reprises par la gestion, relèvent des bandes passantes applicables. KPMG a conclu que c'était le cas, et donc pas de réponse par bien immobilier individuel, mais cela n'est pas pertinent ici non plus.

M. Spanjer demande pourquoi l'auditeur a facturé 96 000 € de plus que l'année précédente et pourquoi ce montant s'ajoute aux frais de l'auditeur interne. M. De Vreede répond que le périmètre des activités de KPMG en 2019 a été élargi par rapport à 2018. Par exemple, jusqu'en 2018 inclus, les entités juridiques en France ont été auditées par un autre auditeur et KPMG les a incluses dans leur audit complet. Et des travaux ont également été menés sur l'introduction d'IFRS 16. Une fonction d'audit interne a en effet été mise en place depuis plusieurs années, avec une très bonne communication

entre les auditeurs externes et internes. Les activités de l'auditeur externe sont certainement considérées comme un renforcement de la fonction de contrôle interne de Wereldhave.

M. Spanjer poursuit en posant un certain nombre de questions à l'expert-comptable. La première est de savoir si KPMG ne tient pas compte de l'audit interne. M. Grönloh répond que l'audit interne vise principalement à renforcer le cadre de contrôle interne. Ceci est distinct de l'audit externe.

M. Spanjer demande pourquoi KPMG ne considère pas comme un mauvais choix de diluer la participation de la filiale, maintenant que la part d'intérêt de la mère dans la filiale est passé de 70% à 63%. M. Grönloh indique que cela ne fait pas partie du travail d'un auditeur externe et donne la parole à M. De Vreede, qui répond que la dilution de l'intérêt est due à l'achat de deux parcs commerciaux en Belgique en 2018. La moitié en a été payée en espèces et l'autre moitié en actions Wereldhave Belgium.

M. Spanjer demande ensuite une explication de la matérialité de l'audit. Comment peut-on expliquer qu'en 2018, une matérialité de 10,6 millions, soit 0,5% des fonds propres et un résultat direct de 5,3 millions, est supposée, et en 2019 l'hypothèse est de 10 millions, soit 0,65% des fonds propres et un résultat direct de 5 millions d'euros. À cela, M. Grönloh répond que la matérialité est déterminée avant l'audit, donc la matérialité pour 2019 est déterminée en mai 2019, sur la base des chiffres de l'année précédente. Au final, les fonds propres par rapport à 2019 se sont révélés inférieurs, ce qui signifie que le ratio est plus élevé. Dans l'intervalle, il a été évalué s'il y avait lieu d'ajuster la matérialité à la baisse. Ce n'était pas le cas, ce qui a également été discuté avec le comité d'audit et le Conseil d'administration. En Belgique et en France, il ne s'est avéré aucune raison pour ajuster la matérialité.

Comme il n'y a pas d'autres questions à l'auditeur nous passons au point 3C de l'ordre du jour.

C. Adoption des états financiers

En l'absence de questions, le Président soumet au vote la proposition d'adoption des comptes annuels. Les comptes annuels sont adoptés avec 99,01% des voix pour et 0,99% contre. 39.969 actions se sont abstenues.

Le Président soulève ensuite le point suivant:

D. Politique de dividende et de réserve

Le Président indique que la proposition concernant le dividende final a été retirée. Le 6 avril, Wereldhave a annoncé dans un communiqué de presse que le dividende final pour 2019 ne sera pas versé pour renforcer la liquidité. Une deuxième mesure est que nous ne payerons pas de dividende intérimaire par trimestre pour l'année 2020, mais uniquement un dividende final. Ce matin, le trading update du premier trimestre a annoncé que la liquidité de Wereldhave a été sécurisée pour les douze prochains mois.

Le Président soulève le point suivant:

E. Proposition de donner décharge au Conseil d'administration

En accordant la décharge, la société renonce à son droit d'initier la responsabilité à l'encontre des administrateurs vis-à-vis de la politique menée. Le Président indique qu'il n'y a pas de questions et soumet la proposition au vote.

Le Président note que la proposition a été adoptée avec 98,99% des voix pour, 1,1% contre et 30.664 abstentions.

Le Président soulève ensuite le point suivant:

F. Proposition de donner décharge aux membres du Conseil de Surveillance

En accordant la décharge, la société renonce à son droit d'initier la responsabilité à l'encontre des membres du Conseil de Surveillance pour un manque de surveillance. Maintenant qu'il n'y a plus de questions, le président procède au vote.

98,49% ont voté pour, 1,51% ont voté contre la décharge et il y a 38.947 abstentions. C'est pourquoi la proposition a été adoptée.

Le Président soulève le point suivant:

Point 4 de l'ordre du jour

Proposition de déterminer la politique de rémunération

Le Président fait référence au rapport de rémunération et donne la parole à M. Van de Weerdhof, président du comité de rémunération. M. Van de Weerdhof explique qu'une nouvelle politique de rémunération a été élaborée conformément à la nouvelle stratégie. La nouvelle politique ne conduit pas à un niveau de rémunération plus élevé. La rémunération variable maximale diminue de 10% du salaire fixe. La rémunération variable à court terme augmente de 20% du salaire fixe quand il s'agit d'une performance exceptionnelle, tandis que la rémunération variable à long terme maximale diminue de 30% du salaire fixe. Le multiplicateur TSR utilisé est inférieur et sera payé plus tard. La barre a donc été placée haut. De plus, le comité de rémunération a introduit un seuil absolu. En cas d'un rendement total négatif pour les actionnaires, la multiplication est maximisée à 100%, même si Wereldhave obtiendrait donc le meilleur score du secteur. La rémunération variable à long terme est de 75% liée au rendement total pour l'actionnaire et de 25% aux objectifs de durabilité. Le Conseil de Surveillance utilise la note de cinq étoiles du GRESB. Cette note la plus élevée n'est attribuée qu'aux vingt meilleures sociétés immobilières performantes, ce qui signifie qu'ici la barre a également été placée haut chaque année. Pour la rémunération variable à court terme, le comité de rémunération souhaite baser celle-ci désormais sur le total property return ('rendement immobilier total'), le nombre de visiteurs dans les centres, le net promoter score ('score net du promoteur') et les objectifs individuels. Dans le passé, Wereldhave ne disposait que d'indicateurs directement liés au résultat direct, de sorte que les coûts pouvaient être imputés au bilan. Ce n'est plus possible dans le nouveau règlement. La rémunération du Conseil d'administration ne dépend donc plus uniquement du montant des revenus locatifs, mais aussi de l'évolution de la valeur de l'immobilier. Ceci est ensuite comparé au secteur en utilisant des données de référence externes, l'indice MSI pour l'immobilier commercial au Benelux.

La première question est de TTW: «Pouvez-vous confirmer que la rémunération du Conseil d'administration est pleinement conforme aux intérêts des actionnaires? Notre point est que la situation absurde serait concevable que les actionnaires recevront moins de dividendes, tandis que le Conseil d'administration améliore ses bénéfices. Ne pensez-vous pas qu'il vaut mieux convaincre vos actionnaires que leurs intérêts et les intérêts du Conseil d'administration sont du même ordre au lieu de baisser les salaires du Conseil d'administration? ».

M. Van de Weerdhof répond que la politique de rémunération est décrite en détail dans le rapport de rémunération. Elle est directement liée au total property return et au total shareholder return. La politique est basée sur des exemples de premier plan dans le secteur et dans une perspective internationale. La récompense n'est pas augmentée et la barre est placée plus haut. De l'avis du comité de rémunération, il existe un lien très fort avec les intérêts des actionnaires et la nouvelle stratégie. Les indicateurs sélectionnés ne sont pas influençables, objectivement mesurables et transparents et les avis de vote émis par les agences de procuration l'approuvent également.

La question suivante vient également de TTW. «Nous avons précédemment indiqué que la valeur de l'immobilier est un élément qui ne peut pas être influencé et ne doit donc pas faire partie de la politique de rémunération. Si vous utilisez cet indicateur, pouvez-vous indiquer quand le Conseil d'administration et le CdS n'auraient pas atteint l'objectif? ».

M. Van de Weerdhof indique que cette question est en fait incorrecte. Le développement de la valeur n'est pas utilisé, mais on regarde comment il se compare avec le secteur. Les critères de pondération sont clairement définis et les performances inférieures à la moyenne ne sont pas récompensées.

Selon TTW, l'actionnariat du Conseil d'administration est actuellement très faible et ceci représentera un signal négatif pour les actionnaires et TTW se demande ce qui se passera pour changer cela.

M. Van de Weerdhof indique que M. Storm a l'intention d'élargir sa position à long terme. M. De Vreede a également indiqué qu'il se constituerait un intérêt plus important, en plus des actions de rémunération qui lui reviennent déjà.

TTW demande au président du comité de rémunération s'il convient de ne pas revoir à la baisse les rémunérations du Conseil d'administration et du CdS, compte tenu de ce que les actionnaires ont enduré.

M. Van de Weerdhof répond à ces remarques que Wereldhave a réduit le Conseil de Surveillance de cinq à trois membres l'année dernière. Comme mentionné précédemment, cela correspond à une taille décroissante de l'organisation. La rémunération du Conseil n'est pas modifiée et, du point de vue de la gouvernance d'entreprise, il ne devrait pas y avoir de lien entre la rémunération du Conseil et le cours de l'action. En ce qui concerne la rémunération du Conseil d'administration, il existe un lien plus clair et plus strict avec le total shareholder return, avec une distribution maximale inférieure et aucune distribution pour des performances inférieures à la moyenne.

La VEB indique qu'en temps de crise, il est important que toutes les parties prenantes fassent preuve d'engagement envers l'entreprise. Les administrateurs d'autres fonds immobiliers ont récemment fait une offre de salaire. La VEB demande si les administrateurs de Wereldhave ne devaient faire la même chose.

M. Van de Weerdhof répond qu'il n'y a pas encore de plans concrets pour une offre de salaire. L'offre de salaire n'a pas été faite non plus par toutes les sociétés immobilières. De plus, une différence importante peut être observée parmi les entreprises qui l'ont faite. Premièrement, les niveaux de rémunération sont beaucoup plus élevés qu'à Wereldhave et ces entreprises ont dû décider de le faire compte tenu de l'aide d'État demandée.

La VEB demande si les objectifs financiers de rémunération variable ne sont pas trop ambitieux. Et comment, compte tenu de la mauvaise performance à tous égards en ce qui concerne le critère de la croissance locative autonome, il est possible que le «dessus du budget» soit noté en France et en Belgique et le paiement maximum ait été effectué.

M. Van de Weerdhof répond que les attentes budgétaires étaient beaucoup plus négatives. En fin de compte, les résultats ont dépassé le budget après de nombreux efforts. Il indique qu'il est peu logique de punir l'organisation avec des objectifs irréalisables en cas d'attentes négatives du marché.

La VEB continue que les administrateurs de Wereldhave recevront une rémunération liée à la performance pour 2019, malgré les résultats dramatiques et la chute du cours de l'action. La VEB se demande ce que cela signifie de l'ambition des objectifs liés à la rémunération variable chez Wereldhave. M. Van de Weerdhof répond que la rémunération variable à long terme n'a pas été versée depuis cinq ans. La rémunération variable à court terme est liée à des objectifs de croissance locative et de pérennité à périmètre constant et estime également que les objectifs STI doivent être liés à la stratégie. Pour cette raison, la politique sur ce point a été radicalement révisée au niveau des indicateurs, comme on peut le lire dans la nouvelle politique de rémunération. Enfin, la VEB demande si le Conseil d'administration est disposé à renoncer à la rémunération variable pour 2019, compte tenu de la situation qui vient d'être décrite. Les membres du Conseil de surveillance sont-ils prêts à user de leur pouvoir discrétionnaire pour supprimer cette rémunération variable pour 2019?

M. Nühn répond à cette question par la négative. En 2020, les indicateurs choisis du nombre de visiteurs et de la satisfaction des clients dans les circonstances actuelles seront probablement difficiles à atteindre. L'autre indicateur est le total property return, où Wereldhave devrait surperformer la moyenne du secteur de l'immobilier commercial au Benelux. En cas de versement, le Conseil de surveillance le trouve plus que justifié. M. Nühn indique qu'il continuera de suivre de près le débat public sur ce point.

M. Spanjer déclare qu'il n'est pas d'accord avec la déclaration selon laquelle les entreprises qui reçoivent des aides d'État devraient remettre de l'argent. Selon lui, les administrateurs de ces entreprises ont apporté des contributions substantielles et les ont versées à des associations caritatives. Il demande que l'on tienne compte du fait que les actionnaires ont dû remettre de l'argent maintenant qu'ils ne reçoivent pas de dividende final et d'acompte. Le Président remercie M. Spanjer pour son commentaire.

M. Spanjer poursuit et demande pourquoi - selon la page 3 du rapport – la rémunération tient aussi compte du fait qu'il s'agit d'une entreprise belge, alors que Wereldhave en tant que mère n'a rien en Belgique, seulement la société-fille. M. Van de Weerdhof indique que le groupe de pairs est composé d'entreprises comparables à Wereldhave ou ayant une signature similaire. Ces listes ont été proposées par des consultants externes. Le comité de rémunération a adopté cette proposition. Deux sociétés ont été retirées du peer group par rapport à l'ancienne politique, car elles sont nettement plus importantes et leur inclusion aurait un effet haussier indésirable sur les rémunérations.

M. Spanjer comprend que dans la politique de rémunération, le bonus que le Conseil d'administration reçoit est également déterminé par la valeur de l'immobilier. Cependant, cela lui semble un mauvais signal, car cette année l'évaluation sera à un niveau nettement inférieur. Par conséquent, lorsque l'inflation frappe en 2021, un bonus relativement élevé pourra être versé sur 2022.

M. Storm répond que les indicateurs de la rémunération à long terme précédente reflétaient uniquement le compte de profits et pertes et non le bilan. L'utilisation d'un rendement total ('total return'), comme c'est la coutume dans le monde anglo-saxon, n'offre aucun avantage à rééquilibrer les résultats et vice versa.

Le Président soumet ensuite aux votes la proposition de déterminer la politique de rémunération.

Le Président note que la proposition a été adoptée avec 98,83% des voix pour, 1,17% contre et 36.956 abstentions.

Point 5 de l'ordre du jour

Proposition de reconduire M. G. van de Weerdhof comme membre du Conseil de Surveillance

Comme mentionné, ce point de l'ordre du jour a été retiré de l'ordre du jour. Le mandat de M. Van de Weerdhof se termine aujourd'hui. Le Conseil de Surveillance a décidé à l'unanimité que la composition du Conseil sera réduite à trois membres, en raison d'économies de coûts. Le Président déclare que cela ne se serait pas produit si Covid-19 n'avait joué aucun rôle. Dans ce cas-là, M. Van de Weerdhof serait resté et le Conseil aurait ensuite été réduit à trois membres. Le Président remercie M. Van de Weerdhof pour son dévouement et son implication, entre autres, dans le projet Customer Journey et indique que l'on se séparera de lui d'une manière appropriée à un stade ultérieur.

Point 6 de l'ordre du jour

Proposition d'autoriser le Conseil d'administration à racheter ses propres actions

Le Conseil d'administration propose, avec l'approbation du Conseil de surveillance, d'autoriser le Conseil d'administration à acquérir des actions propres, en bourse ou autrement, jusqu'à un maximum de 10% du capital social émis de Wereldhave au 24 avril 2020, moyennant quoi le prix d'achat doit être comprise entre la valeur nominale de l'action et 10% au-dessus du cours moyen de ces actions à la bourse d'Euronext Amsterdam le cinquième jour précédant l'acquisition par Wereldhave, pour une période de 18 mois à compter du 24 avril 2020. Lorsque cette proposition sera adoptée, elle remplacera la compétence actuelle.

Une question a été reçue à ce sujet de la part de la VEB. VEB demande pourquoi, contrairement aux années précédentes, Wereldhave ne demande pas de mandat aux actionnaires pour émettre des actions (autorisation d'émission)? Le Président déclare que cette proposition avait été rejetée l'année dernière. La position des actionnaires sur ce point n'aura pas changé, ce qui conduirait à un vote inutile. C'est pourquoi ce sujet n'est pas à l'ordre du jour.

M. Van Riet demande pourquoi ce point de l'ordre du jour doit être approuvé, maintenant qu'il comprend du Conseil d'administration qu'il n'a pas l'intention de racheter des actions. M. Storm répond qu'il ne semble pas sage pour le moment de racheter des actions, compte tenu du LTV qui est de près de 45%.

Le Président soumet au vote le point de l'ordre du jour.

La proposition d'autoriser le Conseil d'administration à racheter des actions a été adoptée à 99,52% pour, 0,48% contre et 44.440 abstentions. Le Président note que cette proposition a été adoptée.

Point 7 de l'ordre du jour

Tour de table

M. Spanjer demande si les entreprises paient actuellement les loyers convenus liés au chiffre d'affaires, ce à quoi M. Storm répond par l'affirmative. En général, le nombre de contrats liés au chiffre d'affaires dans l'industrie de la mode augmente, ces locataires ont largement respecté les accords de paiement conclus aux Pays-Bas. En outre, M. Spanjer exprime ses préoccupations concernant les entrepreneurs de restauration. Il dit qu'il sera difficile d'introduire la restauration dans les centres commerciaux, en raison de l'économie d'un mètre et demi. M. Storm indique être d'accord avec M. Spanjer, l'industrie de la restauration aura du mal pendant longtemps. M. Storm a indiqué qu'il fait une distinction entre les différents types de restauration et qu'il devrait y jeter un œil attentif.

M. Spanjer pose ensuite une question sur HBC et s'est demandé si ce dernier a payé le loyer. M. De Vreede répond que Wereldhave recevra un loyer de deux mois en 2020. Hudsons Bay a fermé ses portes le 1er mars. Sur la base de la garantie du groupe, Wereldhave a l'obligation de rechercher des autres locataires sur lesquels elle travaille actuellement. De plus, des possibilités sont envisagées d'utiliser les étages supérieurs à d'autres fins. Wereldhave a maintenant pris les mesures juridiques nécessaires auprès de la société mère au Canada afin de pouvoir invoquer à terme la garantie du groupe. Pour l'instant cela ne peut pas être élaboré pour le moment.

Il y a des chaînes d'opticiens qui se sont vendues pour des milliards. M. Spanjer demande donc ce que ferait Wereldhave si ces sociétés demandaient une remise ou une suspension de paiement. M. Storm répond que, comme mentionné précédemment, les possibilités seront examinées au cas par cas. Il ne veut pas faire de déclarations sur les contrats de location individuels.

M. Van Riet pose un certain nombre de questions. Il demande d'abord si la filiale a opté pour des actions et pourquoi vous avez la possibilité d'opter pour des actions avec la filiale et non avec la mère. Deuxièmement, il demande quelle est la part d'intérêt actuellement dans la position de la filiale, maintenant qu'elle est détenue dans deux entités. Troisièmement, le thème "échelle" a été mentionné régulièrement lors de cette assemblée. M. Van Riet demande à l'expliquer davantage et à le préciser.

M. Storm répond à la question sur l'échelle. L'ambition de Wereldhave est de parvenir à terme à un portefeuille d'environ 3,5 milliards. En Belgique, une croissance de 50%, de 1 à 1,5. Et pour arriver à 3,5, il faudra aller à 2 milliards aux Pays-Bas.

M. De Vreede répond à la question sur la participation dans Wereldhave Belgium. La participation actuelle dans Wereldhave Belgium est d'environ 67%, répartie entre Wereldhave et Wereldhave International. Le choix entre un dividende en numéraire ou en actions n'a pas encore été fait. Wereldhave Belgium a reporté son Assemblée Générale des actionnaires.

Point 8 de l'ordre du jour

Clôture de l'Assemblée

Le Président note qu'il n'y a plus de questions et lève l'Assemblée.