

Wereldhave

Notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Wereldhave N.V., gehouden op vrijdag 24 april 2020 in het World Trade Center aan de Schiphol Boulevard 233 te Schiphol

Agendapunt 1

Opening

De heer Nühn, Voorzitter van de Raad van Commissarissen (de **Voorzitter**), opent om 11.05 uur de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (de **Vergadering**) van Wereldhave N.V. (de **Vennootschap** of **Wereldhave**). Wegens de Covid-19-maatregelen wordt de Vergadering gehouden ten kantore van Wereldhave en wordt deze bovendien uitgezonden via een webcast, zodat alle aandeelhouders de Vergadering kunnen volgen. De Voorzitter heet namens de Directie en Raad van Commissarissen (ook wel de **Raad/RvC**) de aanwezigen – zowel online als offline - hartelijk welkom en bedankt alle aandeelhouders voor hun terughoudendheid om de Vergadering in persoon bij te wonen (er zijn twee aandeelhouders in de zaal aanwezig). De Voorzitter constateert dat de Vergadering bijeengeroepen is met inachtneming van de wettelijke en statutaire voorschriften. De agenda is vanaf 13 maart 2020 tot aan de Vergadering rechtstreeks en permanent toegankelijk geweest via de website van Wereldhave en via www.abnamro.nl/evoting. Bij de oproeping is vermeld dat de in deze vergadering te behandelen stukken op de voorgeschreven wijze ter inzage zijn gelegd.

Blijkens de presentielijst zijn aanwezig stemgerechtigden 12.075.542 gewone aandelen, totaal 29.9% van het uitstaande aandelenkapitaal. Houders van 12.067.103 gewone aandelen hebben gebruikgemaakt van de mogelijkheid via internetstem volmacht te verstrekken. De uitslag van de stemming wordt tijdens de Vergadering op gebruikelijke wijze bekendgemaakt.

Agendapunt 2

Verslag van de Directie

De heer Nühn geeft het woord aan de heer Storm, CEO en de heer De Vreede, CFO. De heer Storm heet alle aanwezigen op de livestream en in de zaal welkom en geeft aan middels een presentatie de resultaten over het jaar 2019 en de nieuwe strategie toe te lichten. Wereldhave heeft een gedegen operationeel resultaat behaald in 2019, met een groei van 7,3% van het directe resultaat per aandeel.

Wereldhave rapporteert voortaan ook de NPS-score – de ‘net promotor score’. Dit is een indicator voor de klanttevredenheid (customer satisfaction) in de winkelcentra; het is een belangrijke indicator in de nieuwe ‘LifeCentral’, waar de klant centraal staat. Operationeel is in 2019 de verhuur minder dan een half procent beneden de veronderstelde markthuren gedaan, dat ondanks een moeilijke markt en veel faillissementen in met name Nederland en Frankrijk. Bovendien is het jaar afgesloten met een bezettingsgraad van ca 95% en een zijn de bezoekersaantallen overall met 1,1% gestegen.

In lijn met de nieuwe strategie zijn een customer experience team en een digital transformation team opgezet. Dit laatste team heeft vooral in de eerste maanden van 2020 grote stappen gezet in het verbeteren van de efficiency en daarmee worden in de toekomst kosten bespaard.

Vervolgens gaat de heer De Vreede in op de financiële resultaten. In België zijn de netto huurinkomsten met € 5 miljoen gestegen als gevolg van de aankoop van twee retailparken. Door de verkoop van winkelcentrum Itis, aan het einde van 2018, konden leningen worden afgelost, waardoor de rentelasten daalden.

De EPRA NAV, de intrinsieke waarde per aandeel is gedaald van € 43,82 eind 2018 naar € 32,99 per aandeel eind 2019. De daling is grotendeels toe te schrijven aan de forse negatieve herwaardering van de portefeuille, in Nederland met 23% en in Frankrijk met 10% van de waarde. Het tekent de huidige investeringsmarkt. Het indirecte resultaat kwam uit op € 448 miljoen negatief.

De opbrengsten van Itis zijn aangewend voor het aflossen van een aflopende US private placement en een convertibele geldlening ten bedrage van € 250 miljoen. De gemiddelde rentelasten kwamen uit op 1,89% over 2019. De heer De Vreede benadrukt dat de stijging van de loan to value naar 44,8% geheel is toe te schrijven aan de negatieve herwaarderingen. De schuldgraad ligt ruim beneden de 60% uit de

Wereldhave

bankconvenanten, maar boven de interne doelstelling van 30% tot 40%. De Directie streeft ernaar de schuldgraad binnen deze bandbreedte terug te brengen.

Door de aflossingen van leningen is de schuldenmix veranderd. Convertible bonds hebben plaatsgemaakt voor een relatieve toename in bankleningen. Het expiratieprofiel is nog steeds gebalanceerd. Bovendien heeft Wereldhave voldoende ongebruikte faciliteiten voor de herfinancieringen in 2020, zeker door de recent gesloten € 100 miljoen Green financing facility is de liquiditeit veiliggesteld tot in maart 2021.

Wereldhave is trots op de sterke en leidende positie die het heeft weten te behouden op het gebied van CSR, op alle vijf benchmarks. Hierbij sluit de nieuwe CSR-strategie die recent is aangekondigd goed aan, "A Better Tomorrow". Wereldhave heeft de sterke overtuiging dat het van groot belang is deze strategie te volgen.

De heer De Vreede benadrukt dat duurzaamheid een belangrijk agendapunt blijft voor Wereldhave, ook als het gaat om de lange termijn ambities. Kernpunt hierin is dat Wereldhave naar een net zero carbon-emissie toe wil voor het jaar 2030 in alle eigen ruimtes. Daarbij heeft Wereldhave zich gecommitteerd aan een aantal UN sustainability goals. Bovendien heeft Wereldhave voor het zesde opeenvolgende jaar een five star waardering gekregen van GRESB, de toonaangevende vastgoed duurzaamheidsbenchmark, wat ook voor de komende jaren een belangrijke lange termijn doelstelling blijft. Wereldhave is trots op een aantal zaken die zijn bereikt op het gebied van duurzaamheid, onder leiding van de CSR-manager. Zo is de energie-efficiency duidelijk verbeterd met een reductie van 37% per vierkante meter ten opzichte van 2013. Inmiddels heeft Wereldhave vijftien-en-half-duizend zonnepanelen op de daken van de diverse centra gelegd, die in totaal 3.700 megawatt produceren. Wereldhave is van plan om in 2020 en 2021 dit aantal uit te breiden. Bovendien doneert Wereldhave per jaar ruim 1% van haar net rental income aan sociale projecten.

De heer Storm gaat vervolgens in op de effecten van Covid-19 op de bedrijfsvoering, waarbij drie pijlers van belang zijn.

Om te beginnen het behoud van liquiditeit, waartoe diverse stappen zijn ondernomen, zoals onder meer de reductie van de CAPEX-verplichtingen met € 75 miljoen, tot wat strikt noodzakelijk is. Daarmee zijn de ongecommitteerde projecten on hold te komen staan. Omdat deze projecten gefinancierd worden uit de opbrengsten van verkoop, is uitstel geboden. Ook de nieuwe Green revolving finance facility van € 100 miljoen en de reductie van zowel de operationele kosten als de algemene kosten dragen bij aan de verbetering van de liquiditeitspositie. Het green financing framework onderstreept nogmaals aan dat Wereldhave haar CSR ambities waarmaakt. Met de faciliteit is de herfinanciering van de aflopende leningen tot en met maart 2021 gedekt. Daarnaast heeft de Directie besloten het slotdividend over 2019 te passeren. In 2020 zal ook geen interim dividend worden uitgekeerd. Het dividend over 2020 zal in 2021 betaalbaar worden gesteld. Uiteraard zal Wereldhave wel blijven voldoen aan de uitkeringsverplichtingen onder het FBI regime.

Wat betreft de operaties, de tweede pijler, is te melden dat in Frankrijk en België een groot deel van de winkels gesloten is en alleen essentiële winkels, zoals supermarkten en apotheken geopend mogen zijn. In deze landen is pas recent begonnen met het maken van betaalafspraken met huurders. Nederland is daar al iets verder mee. Waarbij van belang is te noemen dat dat het Nederlandse overheidsbeleid, het gepubliceerde steunakkoord met name bedoeld is om MKB te helpen. In het geval van grotere filiaalketens die weigeren in gesprek te gaan, is Wereldhave dan ook bereid om verdere – juridische - stappen te ondernemen. Het percentage winkels dat Wereldhave bestempelt als "unforced closed" (van aanvankelijk 30%) daalt hard. Steeds meer winkels openen hun deuren en dat is een goed signaal.

Gelukkig zullen ook in België en Frankrijk de winkels weer geleidelijk openen en zal Wereldhave zich daarop terdege voorbereiden. In Nederland is een steunakkoord bereikt tussen vastgoedeigenaren en huurders, wat Wereldhave in staat stelt om maatwerkafspraken te maken met huurders. De afgelopen weken trekken de bezoekersaantallen al aan. Steeds meer winkels gaan weer open en het is dus van belang dat Wereldhave maatregelen neemt om anderhalve meter afstand te waarborgen voor alle bezoekers.

Wereldhave

De derde pijler is de impact op het resultaat. Het is nog te vroeg om een uitspraak te kunnen doen over de winstverwachting voor 2020. Het betaalgedrag van de huurders is in het tweede kwartaal sterk verslechterd.

In zowel Nederland, België als Frankrijk werkt een groot deel van de medewerkers op dit moment thuis. Om toch een goed contact te kunnen onderhouden houdt de Directie van Wereldhave elke twee weken een livestream, waarbij alle medewerkers op de hoogte gehouden worden van de actuele situatie en zij vragen kunnen stellen. Het wordt zeer gewaardeerd door alle medewerkers.

De Directie werkt ook hard aan kostenreductie, door kosten voor schoonmaak, beveiliging e.d. zoveel mogelijk terug te dringen. Ook wordt gebruik gemaakt van diverse beschikbare regelingen in de verschillende landen. Daarnaast zijn een aantal stappen genomen op het gebied van personeelsreductie, door tijdelijke contracten niet te verlengen en daarmee de algemene kosten te verlagen. Het is de verwachting dat de anderhalve meter economie voorlopig in alle drie de landen aanhoudt. Daarom worden diverse stappen en maatregelen genomen in alle winkelcentra. Wereldhave treft maatregelen om passantenstromen te spreiden, wat goed mogelijk is doordat de negen-tot-vijfeconomie aan het veranderen is. Niet iedereen werkt op dezelfde tijden al dan niet op kantoor, wat resulteert in mensen die op verschillende tijden boodschappen kunnen doen. Wereldhave kan als eigenaar van de winkelcentra een rol spelen om deze spreiding te bevorderen.

De heer Storm gaat vervolgens in op de vraag of Covid-19 effect heeft op de strategie van Wereldhave. Zoals net is benadrukt zal de prioriteit liggen bij de financiële positie en de liquiditeit. Daarnaast zijn de blueprints van belang. In de strategische heroriëntatie heeft Wereldhave voor elk individueel winkelcentrum een plan gemaakt voor 2025, de blueprints. Deze maatwerkplannen per centrum worden ge-update, omdat de impact van Corona per centrum verschilt. Dat heeft ook in sommige gevallen gevolgen voor het nieuwe gebruik dat Wereldhave aan de centra wil toevoegen. Eerder werd vooral ingezet op food & beverage, leisure en entertainment. Dit zijn cyclische vormen van gebruik en dat zijn ook vormen van gebruik die nu veel last hebben van de Covid-crisis, vandaar dat daar een gedeeltelijke verschuiving plaats zal moeten vinden naar woningen en gezondheidszorg. De 6% unlevered IRR hurdle staat nog steeds. De onderliggende berekeningen worden opnieuw gedaan aan de hand van de laatste inzichten.

De transformatiestrategie LifeCentral staat nog steeds. Wereldhave verwacht dat tenminste 25% van de ruimte in haar winkelcentra in de komende jaren beschikbaar zal komen voor andere functies dan traditionele winkels. De Covid-19-crisis zorgt ervoor dat de behoefte aan nieuwe functies versnelt, maar de strategische richting is ongewijzigd. Het blijft zaak dat Wereldhave zich richt op de verkoop van haar assets in Frankrijk en enkele activa in Nederland, waarbij de recente verkoop van winkelcentrum WoensXL in Eindhoven een positief voorbeeld is. Voor het uitfaseren van Frankrijk zijn in het eerste kwartaal van 2020 de nodige voorbereidingen getroffen

De heer Storm benadrukt het belang van de schaalgrootte van de portefeuille. Dit helpt bij het kunnen spreiden van de algemene kosten, maar ook bij de onderhandelingspositie met retailers. Daarnaast is het voor het aantrekken van financiering van belang om de nodige schaalgrootte te hebben.

De heer De Vreede gaat vervolgens in op de investeringen die Wereldhave wil doen. Wereldhave zal alleen investeren in assets waarvan de verwachting is dat ze een unlevered 6%-return opleveren zonder vreemd vermogen. Bij rendementen tussen 5% en 6% wordt bezien hoe het rendement kan worden verbeterd. Objecten met een rendement beneden 5% zullen op de verkooplijst worden gezet.

Om op lange termijn de CAPEX voor het lifeCentral transformatieprogramma te kunnen bekostigen zijn verkopen nodig. Hoewel er vertrouwen is in de toekomst is het in de huidige markt nog onzeker wanneer dat precies gaat lukken. Het lange termijn doel is nog steeds om ruim circa € 1 miljard euro te verkopen. Begin dit jaar is WoensXL in Eindhoven verkocht voor circa € 26 miljoen euro. Op dit moment werkt de Directie aan verdere verkopen ten belope van circa € 100 miljoen, maar de doorgang daarvan is nog onzeker.

Wereldhave

De heer Storm sluit zijn presentatie af met de management agenda, waarvan de voortgang voortaan ieder kwartaal zal worden gepresenteerd. Het belangrijkste punt van de management agenda is de conversie naar full service centers. De heer Storm wijst erop dat Wereldhave al een paar belangrijke stappen heeft weten te zetten. Als voorbeeld noemt hij Presikhaaf in Arnhem, waar een healthcare plaza is gecreëerd.

De heer Nühn deelt mede dat eerst de vragen worden behandeld die vooraf online zijn ingediend. De heer Beentjes zal de vragen voorlezen, waarna wordt bekeken wie deze het beste kan beantwoorden. Hierbij zijn waar mogelijk vragen van gelijke strekking gecombineerd. Na behandeling van deze vragen zal de gelegenheid worden geboden aan de twee aandeelhouders in de zaal om resterende vragen te stellen.

De eerste vraag komt van NV Wollindus en H. Rienks

“Wij verzoeken de Directie om alleen activa te verkopen tegen een prijs die volledig de waarde uitdrukt. Kunnen we niet beter geduld hebben tot er betere tijden aanbreken en er weer kopers zijn die zulke winkelcentra graag willen kopen?”

De heer Storm antwoordt dat voor ieder van de centra is doorgerekend wat er nodig is om er een toekomstbestendig centrum van te maken, op basis van kosten en inkomstenschattingen. Alleen projecten met een unlevered IRR van 6% of meer worden opgestart. Ook voor elke verkoopprijs is te berekenen wat de geïmpliceerde IRR is. Wereldhave zal zich ook hier houden aan het IRR raamwerk dat aangeeft dat een geïmpliceerde IRR van <5% betekent verkopen. Dit houdt dus in dat Wereldhave niet tegen iedere prijs zal verkopen.

De volgende vraag is van H. Rienks/De Bruyn managementdiensten/The Third Way (TTW).

“Hoe verwacht het bestuur in het licht van de Corona crisis de nieuwe strategie te kunnen implementeren, waarbij de winkelcentra in Frankrijk moeten worden verkocht? Niemand wil die winkelcentra nu nog graag voor een goede prijs kopen. Waarom bent u optimistisch over de opbrengst?”

De heer Storm geeft aan, zoals eerder gezegd, niet tegen elke prijs te gaan verkopen. Verder kan over de verkoopopbrengst van de winkelcentra in Frankrijk geen uitspraak worden gedaan, daarvoor is de situatie te ongewis. Voor de langere termijn blijft Wereldhave overtuigd dat de winkelcentra getransformeerd moeten naar Full Service Centers en wordt gestart met de implementatie van LifeCentral. Niet elke stap in het transformatieproces zal hoge kosten met zich mee brengen.

TTW vraagt waarom Wereldhave hun voorstel België te verkopen niet heeft gevolgd, maar toch is door gegaan met de LifeCentral-plannen, waarbij de problemen volgens hen groter zijn geworden.

De heer Storm geeft aan dat Wereldhave ervan overtuigd is dat LifeCentral de juiste weg is om aantrekkelijke rendementen voor aandeelhouders te genereren, nu Wereldhave zich richt op het outperformen van de vastgoedbenchmark. Het scenario van een verkoop van Wereldhave Belgium is uiteraard onderzocht maar werd, mede gezien de beperkte handel in dat aandeel, niet gezien als een haalbare oplossing. Ook is belangrijk te noemen dat er er veel synergiën zijn tussen de Belgische organisatie en de Nederlandse organisatie, anders dan met Frankrijk. Bovendien moet gekeken worden naar de belangen van buitenlandse aandeelhouders, buitenlandse instituten, buitenlandse particulieren en bij verkoop van Wereldhave Belgium zou tot 15% dividendbelasting geheven kunnen worden en hechten ook veel waarde aan schaalgroottes. Het verkopen van Wereldhave Belgium en Frankrijk zou betekenen dat Wereldhave in hun ogen “te klein” wordt.

Hierna stelt TTW te verwachten dat Wereldhave haar investeringsbeslissingen vooral baseert op de realisatie van de intrinsieke waarde en vraagt op welke wijze Wereldhave denkt dit te kunnen bewerkstelligen met een actief verkoopprogramma. Daarop antwoordt de heer Storm dat Wereldhave waardecreatie meeneemt in de overweging om te investeren en om te verkopen, via het IRR framework dat hierbij wordt gehanteerd. Wereldhave is van mening dat de aanvangsrendementen van sommige objecten in de markt hoog zijn vanwege de onzekerheid over de kasstroom. Na transformatie naar een FSC is deze onzekerheid verdwenen, is de kasstroom zekerder geworden en zal het aanvangsrendement dalen. Transacties in de winkelvastgoed markt in Nederland in 2019 toonden aan

Wereldhave

dat objecten met een stabiel kasstroom profiel nog steeds tegen zeer lage aanvangsrendementen verhandeld worden.

De heer J. van Leeuwen heeft de vraag gesteld waarom Wereldhave haar meerderheidsbelang Wereldhave Belgium niet verkoopt waarbij de opbrengst gebruikt wordt om aandelen in te kopen. Inkoop van aandelen creëert een aanzienlijke meerwaarde voor de aandeelhouders. Bovendien is de return op inkoop veel beter dan elk investeringsvoorstel om in stenen te beleggen zoals de voorgestelde € 325 mln. investering in de bestaande portefeuille.

De heer De Vreede geeft aan dat de verkoop van aandelen Wereldhave Belgium zou leiden tot minder synergie tussen de groep en België. Er zijn voordelen op operaties, financiering, sustainability, etc. Daarnaast is België een belangrijk onderdeel voor Wereldhave om de gestelde total return target van >6% unlevered IRR te behalen. Met de lage liquiditeit in het aandeel Wereldhave Belgium wordt executie hiervan ook erg lastig. Bovendien heeft aandeleninkoop momenteel niet de prioriteit boven het versterken van de balans. Momenteel staat Wereldhave met een LTV van 44,8% al boven het eigen gestelde doel van 30-40%. Wereldhave moet de balans dan ook juist versterken. Een belang dat sinds de uitbraak van de Covid-19 pandemie alleen maar is toegenomen.

De volgende vraag is van NV Wollindus en deze verzoekt Wereldhave om minstens in een verhouding van 1 voor 10, een totaal van 4.0270.921 aandelen van Wereldhave Belgium rechtstreeks uit te keren aan de aandeelhouders van Wereldhave. Wereldhave Nederland blijft daarbij referentie aandeelhouder, kan nog steeds rekenen op synergie en zijn expertise delen, maar creëert tevens meer beleidsvrijheid voor de Belgische bestuurders en garandeert zijn eigen aandeelhouders bescherming door diversificatie, focus en keuzevrijheid.

De heer Storm antwoordt dat in dit geschetste scenario Wereldhave geen meerderheidsaandeelhouder meer zal zijn, waardoor de synergie verloren gaat. Ook heeft dit negatieve consequenties voor de balans van Wereldhave NV. Wereldhave ziet het hebben van twee aparte beursnoteringen als een strategisch voordeel, aangezien het gebruik kan maken van twee verschillende kapitaalmarkten.

Ook de volgende vraag is van NV Wollindus:

“Opbrengsten van verkopen moeten allereerst worden gebruikt voor schuldafbouw en alleen worden geïnvesteerd in projecten die proportioneel een stevige additionele return opleveren (of bewezen een bestaande return beschermen). Unleveraged hoger dan 6% heeft een weinig ambitieuze onderste lijn. Het verdient aanbeveling hoger te mikken zodat jullie nimmer bij realisatie onder deze lat door gaan.”

De heer Storm stelt dat schuldafbouw prioriteit heeft bij Wereldhave, zoals ook gesteld in onze strategische update. De gestelde rendementseis is een minimum. Op individueel projectniveau houden we rekening met een risicoprofiel van de investering, om zodoende een goede risico-rendementsverhouding te waarborgen. Met toevoeging van vreemd vermogen, zou een minimum rendement op eigen vermogen zijn van minimaal 8%. Dit is in historisch perspectief voldoende om zowel vastgoedindices als andere aandelenindices te verslaan op lange termijn. In onze optiek moet dit voldoende zijn voor de aandeelhouder.

De VEB zegt dat Wereldhave bij de jaarcijferspresentatie van 7 februari stellig was over het feit dat een aandelenemissie niet aan de orde is en vraagt of Wereldhave deze stelling naar de stand van vandaag nog steeds onderschrijft en of naar de inschatting van Wereldhave een aandelenemissie überhaupt nog een realistische optie is, gezien de enorme disagio van het aandeel.

De heer Storm is hier kort over en geeft aan dat de visie van 7 februari nog steeds staat. Wereldhave zal geen aandelenemissie doen.

De volgende vraag van de VEB luidt: “Het fundament onder de nieuwe strategie van Wereldhave is de verkoop van een flink deel van de vastgoedportefeuille, voornamelijk in Frankrijk. Vorig jaar was er in Frankrijk druk op huren en meer leegstand; voor dit jaar wordt een verdere daling van de huurinkomsten verwacht van 14 procent. Denkt Wereldhave dat het onder de huidige omstandigheden mogelijk is het Franse vastgoed te verkopen? Wat zou daarvan de verwachte opbrengst zijn?”

Wereldhave

De heer Storm geeft aan dat alles verkoopbaar is bij de juiste prijs, maar het is de vraag of de geboden prijs in deze marktomstandigheden wenselijk is om te verkopen. Het is te vroeg om hier duidelijk antwoord op te geven. Bij verkoop gaat het met name om de kwaliteit van de winkelcentra en die is bij Wereldhave goed.

De VEB stelt dat bij de jaarcijferspresentatie van 7 februari j.l. werd aangegeven dat Wereldhave “in verschillende stadia van onderhandelingen zat” met (potentiële) kopers van vastgoedobjecten met een waarde van meer dan 100 miljoen euro. “We are writing this down because we’re confident that disposals will materialize”, aldus de toelichting destijds. De VEB vraagt of Wereldhave denkt deze transacties nog tot een goed einde te kunnen brengen.

De heer Storm beantwoordt deze vraag bevestigend, maar de onzekerheid is toegenomen. Daarom houdt Wereldhave er voorzichtigheidshalve geen rekening mee in de eigen liquiditeitsprognoses.

De VEB vraagt hoe Wereldhave verwacht dat de (absolute) (netto) schuldpositie zich de komende twee jaar zal ontwikkelen in een scenario waarin het vastgoed dat in de etalage staat onverkoopbaar lijkt. Waarbij een succesvolle afronding van het desinvesteringsprogramma cruciaal is om de balans te versterken.

“Voor zover we dit nu kunnen schatten, zal dit neutraal tot licht stijgend zijn” antwoordt de heer Storm.

Ook de volgende vraag is afkomstig van de VEB.

“De ontwikkeling van de beurskoers geeft aan dat de markt geen vertrouwen heeft dat de nieuwe strategie van Wereldhave ooit zal leiden tot economische waardecreatie. Wat concludeert Wereldhave, is dat een kwestie van slechte communicatie, een strategie die niet succesvol is, of twijfels dat Wereldhave erin zal slagen haar strategie inderdaad succesvol te implementeren?”

De heer Storm geeft aan dat de beurskoers hem zeker aan het hart gaat, maar het is niet aan de Directie om aan te geven waarom de beurskoers laag is. Hij denkt niet dat dit het resultaat is van een strategie die niet succesvol is, dat zou te prematuur zijn om dat nu al te concluderen. Wel zien wij het als een teken dat we het vertrouwen van aandeelhouders terug moeten zien te winnen en dat de strategie in sommige gevallen uitleg benodigt.

De VEB vraagt of Wereldhave in het kader van Corona een stresstest heeft gedaan om een beeld te krijgen van de kasstroom, liquiditeit en solvabiliteit in verschillende scenario's, of in het worst-case scenario de continuïteit van de onderneming gewaarborgd blijft en of Wereldhave in dit scenario aan de bankafspraken blijft voldoen.

De heer De Vreede antwoordt bevestigend. Hij geeft aan dat Wereldhave de liquiditeit nauwkeurig volgt, van week op week, zelfs dag bij dag wordt gekeken naar de uitkomsten van de onderhandelingen met de verschillende huurders. Dit wordt ingepast in de liquiditeitsforecast en daar worden stress scenario's op gedraaid om de toekomst te prognosticeren. Tot nu toe is geen aanleiding te veronderstellen dat de continuïteit niet gewaarborgd blijft. De acties die tot nu toe zijn genomen strekken ertoe om te blijven voldoen aan de convenanten.

De heer Nühn sluit aan bij dit antwoord door aan te geven dat ook de RvC hier nauwgezet op let. De RvC houdt wekelijks overleg met de Directie om de ontwikkelingen op de voet te kunnen volgen.

De heer H. Rienks heeft de volgende vraag ingestuurd: “De herbestemming van delen van winkelcentra tot woningen in samenwerking met Amvest lijkt me een goed idee. Winkels zijn in het algemeen ongeschikt voor verbouwing tot woning. Je kunt ze beter slopen en vervolgens nieuwe woningen bouwen. Maar dan moet je eerst de waarde van de winkels afboeken die bij de sloop vernietigd wordt en vervolgens moet je het geld lenen dat nodig is voor de bouw van de woningen. Dat heeft een behoorlijke negatieve invloed op de LTV. Waarom acht u het verstandig om dat te doen? Kunt u niet beter het te slopen deel van het winkelcentrum aan Amvest of een andere ontwikkelaar verkopen?”

Wereldhave

De heer Storm geeft aan dat de heer Rienks in grote lijnen gelijk heeft, maar dat in de praktijk elke situatie uniek is. Er zijn bijvoorbeeld situaties waarin op een bestaand winkelcentrum woningen gebouwd kunnen worden of waar er een klein deel gesloopt moet worden om bijvoorbeeld een woontoren neer te zetten. Dus per situatie wordt dit beoordeeld, samen met Amvest. Wereldhave kan er ook voor kiezen om ontwikkelrechten te verkopen. Er wordt steeds een afweging gemaakt over de strategische waarde in de toekomst, en per geval wordt bezien wat de meeste aandeelhouderswaarde creëert.

De VEB heeft de volgende vraag ingediend. “Op 16 maart gaf Wereldhave een update in verband met de corona-pandemie en hierin werd kort medegedeeld dat de huidige situatie geen reden is voor huurders om niet aan hun verplichtingen te voldoen. Wereldhave gaf ook aan dat op een case by case basis zal worden beoordeeld hoe met de verplichtingen van huurders zal worden omgegaan. Wat is het beeld dat Wereldhave ziet met betrekking tot de huidige betalingsmogelijkheid en de bereidheid van de huurders? En met welk deel nominaal en relatief ten opzichte van de totale huuropbrengsten hebt u intussen een regeling kunnen treffen tot minder of uitgestelde huuropbrengsten?”

De heer De Vreede antwoordt dat het betalingsgedrag achteruit is gegaan sinds de uitbraak van de pandemie. Voor sommige huurders is dit beter te begrijpen dan voor anderen. Met welk deel inmiddels een arrangement is afgesloten valt op dit moment geen uitspraak over te doen, nu dit proces nog in volle gang is.

De VEB vraagt of Wereldhave kan aangeven welk percentage van de huur voor de maand april tot nu toe is ontvangen en hoe zich dat verdraagt met het percentage van een maand eerder, van maart, of van dezelfde periode vorig jaar.

De heer De Vreede geeft aan daarover om commerciële redenen nog geen uitspraken over te kunnen doen, omdat dit proces nog te veel in onderhandeling is.

De VEB vraagt wat de verwachting van Wereldhave is ten aanzien van die percentages in de komende maanden.

De heer De Vreede antwoordt te verwachten dat deze percentages verder gaan stijgen. De financiële afdelingen van Wereldhave in alle drie de landen hebben ervaring met het omgaan met retailers in betalingsproblemen. Het is echter nog te vroeg om hier concrete uitspraken over te doen.

Een vervolgvraag van de VEB is hoe sterk Wereldhave denkt dat haar eigen positie is mocht het tot rechtszaken komen, nu het aannemelijk lijkt dat sommige huurders zullen betogen dat er sprake is van een ‘force majeure’, waardoor zij in hun recht staan om niet aan hun huurverplichting te voldoen.

De heer De Vreede geeft aan dit een terechte vraag te vinden en geeft aan dat er grote verschillen zijn per land. In Frankrijk en België is er sprake van een door de overheid opgelegde lockdown, en een verplichte sluiting van alle niet-essentiële winkels. Een ‘force majeure’ lijkt daardoor logischer in deze landen, dan voor de retailers in Nederland die open mochten blijven en in sommige gevallen op vrijwillige basis zijn dichtgegaan. Deze situatie is echter nog niet eerder voorgekomen, waardoor jurisprudentie ontbreekt. De overheden roeren zich ook nog in de discussie. Wereldhave sluit momenteel case-by-case deals om tot een redelijke oplossing te komen: maatwerk voor een optimale betaling, passend bij iedere situatie.

De VEB vraagt in hoeverre Wereldhave het mogelijk acht om huren te blijven innen van huurders die hun omzet in veel gevallen naar nul euro hebben zien terugvallen.

De heer Storm beantwoordt dat zoals eerder gezegd Wereldhave dit case-by-case benadert. In het algemeen is te zeggen dat Wereldhave de filosofie heeft voor lange termijn partnerships met huurders te gaan.

Wereldhave

Wederom een vraag van de VEB. “Zouden beleggers in Wereldhave bezorgd moeten zijn dat een te starre houding van Wereldhave er toe zou kunnen leiden dat de relatie met huurders op langere termijn op het spel staat?”

De heer Storm reageert hierop negatief, het tegendeel is in zijn ogen waar. Wereldhave kiest voor lange-termijn partnerships met kwalitatief goede huurders. Ook goede huurders kunnen het lastig hebben in deze tijd. Enkel wanneer huurders absoluut niet willen praten over een regeling worden eventueel stappen ondernomen, wat een goed signaal is naar de huurder die wel bereid zijn met ons in gesprek te gaan.

De VEB vraagt in hoeverre Wereldhave denkt dat het toekomstige leegstand kan opvangen door goede nieuwe huurders te vinden.

De heer Storm beantwoordt deze vraag. Een deel van de leegstand kan opgevuld worden door nieuwe retailers, maar in toenemende mate moet dit komen van alternatief gebruik. Dit is uitgebreid tot uiting gekomen in de LifeCentral strategie. De balans kan meer verplaatsen naar woningen en gezondheidszorg. Er zijn voldoende mogelijkheden om vrijgekomen ruimte in te vullen.

Dan komt er een vraag van de heer Rienks aan de orde “U start de transformatie naar full service centers met twee winkelcentra. De voorgestelde alternatieve invulling zijn ook geen groeimarkten. U moet die naar het centrum lokken met kortingen en cadeautjes. Hoe denkt u dat voor elkaar te krijgen op voldoende hoog huurniveau dat al onze kosten dekt?”

De heer Storm wijst erop dat de stelling dat het hier niet gaat om groeimarkten onjuist is. De locaties die Wereldhave kan bieden worden door mixed-use aantrekkelijker en de vraag trekt daardoor aan.

De Bruyn managementdiensten en TTW vragen of er voldoende operationele kennis beschikbaar is om de winkelcentrumportefeuille te kunnen verkopen onder de uiterst ongunstige vastgoedmarktomstandigheden in 2020. En vraagt de RvC uit te leggen waarom de huidige samenstelling van de directie de juiste is.

De heer Nühn antwoordt dat de Raad wekelijks met de Directie overlegt. De Directie heeft een brede ervaring in het managen en herstructureren van internationaal opererende vastgoedbedrijven. Beide directeuren zijn voldoende hands-on en hebben de ervaring die nodig is in deze turbulente situatie.

De volgende vraag is van NV Wollindus. “Wij verzoeken de Directie bij de invulling van de huuropervlaktes huurders te begunstigen (en desgevallend de huurprijs te differentiëren) die een robuust en anti-fragiel business model hebben. Huurders die in een samenleving noodzakelijke en onontbeerlijke goederen of diensten leveren (essential stores) dragen bij aan hogere crisisbestendigheid en zijn derhalve defensief. Her-kalibreren in die zin lijkt een essentiële les uit de corona crisis.”

De heer Storm beantwoordt deze vraag bevestigend. Het LifeCentral investeringsprogramma van Wereldhave en de transformatie naar Full Service Centers is hier al volledig op gericht.

De VEB vraagt of Wereldhave kan aangeven welk percentage van de huren geïnd moet worden in de komende drie kwartalen om de vaste kosten te kunnen dekken; overhead, CAPEX en rentelasten.

De heer De Vreede geeft aan geen nadere informatie te willen geven op dit detailniveau.

De VEB zegt dat Wereldhave heeft aangegeven dat het investeringen “waar realistisch mogelijk” zal uitstellen om de liquiditeitspositie veilig te stellen. Vorig jaar was met afstand de grootste kasstroom gerelateerd aan investeringen van ongeveer circa € 80 miljoen euro. De VEB vraagt wat de omvang van de investeringen is waar Wereldhave zich voor dit jaar aan heeft gecommitteerd en hoe groot de totale investeringsuitgaven dit jaar zullen zijn. Hoe snel denkt Wereldhave andere kosten – overhead – terug te kunnen schalen? En de VEB vraagt of een indicatie kan worden gegeven van de potentiële omvang van mogelijke besparingen.

Wereldhave

De heer De Vreede beantwoordt door aan te geven de gecommitteerde investeringen te hebben teruggebracht met Wereldhave tot € 32m voor 2020 en 2021. De totale investeringsuitgaven belopen ongeveer € 38m, waarvan € 23m nog te gaan is. Wereldhave is een kostenefficiënte organisatie. Besparingen op overhead zijn nog lastig te vinden en bij de realisatie van de uitfasering van Frankrijk kunnen die algemene kosten wegvallen. Daar staat een kleinere portefeuille tegenover. Wanneer Wereldhave zich toelegt op de Benelux kunnen schaalvoordelen behaald worden.

De volgende vragen gaan over kostenbesparing, allereerst een vraag van De Bruyn managementdiensten en TTW of Wereldhave het personeelsbestand kan laten inkrimpen of de salarissen kan verlagen, gezien de verwachte dalingen van de huurniveaus en vraagt welke maatregelen zijn er genomen om de operationele kosten van Wereldhave terug te dringen.

De heer Storm antwoordt dat de investeringen op een laag pitje zijn gezet en dat waar mogelijk wordt gesneden in operationele en algemene kosten. Bovendien behoort Wereldhave gezien vanuit de EPRA kostenratio – de verhouding tussen algemene kosten en de bruto huurinkomsten – al in lijn met de industrie.

NV Wollindus geeft aan dat de Vennootschap actueel ver boven haar stand leeft. Zo wezen andere aandeelhouders terecht naar het te dure hoofdkantoor en bevelen zij aan tegen de eerste nuttige datum de huur van het Schiphol hoofdkantoor op te zeggen en een nederiger en goedkoper alternatief te betrekken.

De heer De Vreede antwoordt dat het inderdaad tijd is om een nieuwe afweging te maken wat betreft de locatie van het hoofdkantoor. De huidige huur loopt nog twee jaar, maar bij alternatieven wordt gekeken of Wereldhave kosten kan besparen. Uiteraard met behoud van een zorgvuldige afweging van alle belangen, bijvoorbeeld met betrekking tot bereikbaarheid voor het personeel en het aantrekken van nieuw talent.

De Bruyn managementdiensten vraagt welke maatregelen zijn genomen om de huren zoveel mogelijk te incasseren en of er een planning voor het opzeggen van de huren en het starten van maatregelen tot uitzetting is.

De heer De Vreede antwoordt dat Wereldhave een zeer goed debiteuren en crediteurenbeheer, als wel een relatie-managementsysteem heeft. Tijdens de Covid-19 crisis is er zowel op holding niveau, als per land een crisisteam opgezet op operationele zaken, als wel financiële zaken nauwgezet te volgen en acties te kunnen ondernemen. Er is een policy uitgerold die gevallen case-by-case behandelt, om zodoende optimaal de huren te kunnen incasseren. Ook in de toekomst zal Wereldhave hier op deze manier mee om blijven gaan.

De Bruyn managementdiensten vraagt naar de ideeën en planning voor de verhuur van leegkomende winkelruimte.

De heer Storm geeft aan hier al eerder in de vergadering uitgebreid bij stil te hebben gestaan.

De VEB vraagt hoe Wereldhave het structureel verdwenen verdienpotentieel van winkelcentra op de langere termijn door de coronapandemie prognosticeert.

De heer Storm antwoordt dat ook hier al veel over is gezegd in de vergadering. Er zal meer ruimte komen om te transformeren. De polarisatie in het winkelvastgoed zal alleen maar versneld worden door de pandemie. Dus winnende plekken zullen meer winnen en verliezende plekken zullen vooral verliezen. Door transformatie kan Wereldhave winnende locaties nog sterker maken.

Dan volgt een vraag van TTW. “Na de benoeming van de CEO werd een nieuwe taxateur benoemd, werd de waarderingmethode gewijzigd en werd rekening gehouden met de nieuwe inzichten van de CEO op huurniveaus. Dit leidde tot een afwaardering in Nederland van 23% en met 10% in Frankrijk. Dat is samen goed voor meer dan 400 miljoen afwaardering. Bent u zich ervan bewust dat de

Wereldhave

schuldvraag exclusief Wereldhave Belgium op een gevaarlijk niveau van 55% zou staan in december 2019 en kunt u in detail uitleggen hoe dit in bespreking met de directie aan de orde is gekomen? Hoe kijkt de RvC naar hun eigen functioneren in dit verband?”.

De heer Storm antwoordt hierop dat Wereldhave onderkent dat de loan to value omlaag moet. De waardering van de portefeuille wordt ieder half jaar uitgevoerd door externe, onafhankelijke en gerenommeerde vastgoedexperts, en de grondslagen en methodieken daarvoor zijn niet gewijzigd. Voorts hebben de Directie en de Raad regelmatig overleg over de ontwikkeling van de schuldgraad, waarbij ook de convenanten en de waarderingen worden besproken. De positie van Wereldhave Belgium is daarin inbegrepen. Eind 2019 was de schuldgraad boven de 44% gekomen en dat is waarom de Raad met de Directie van mening is dat aan verkopen van vastgoed prioriteit moet worden gegeven. Er zijn meerdere scenario's voor ontwikkeld, waarbij de geleidelijke verkoop van Frankrijk de voorkeur heeft. Uiteraard heeft Wereldhave back-up scenario's voor het geval dit niet mocht lukken.

De heer Nühn vult aan dat de Raad in het algemeen kritisch kijkt naar de taxaties. De taxateur heeft in de RvC vergadering een uitgebreide toelichting gegeven op de taxaties en de RvC heeft zich vergewist van de onafhankelijkheid en objectiviteit van de taxaties. Bovendien zijn de waarderingen uitgebreid besproken met de externe accountant en heeft de RvC een second opinion aangevraagd, waarbij de juistheid van de taxaties verder werd onderschreven.

TTW vraagt welke stappen de RvC heeft gezet nadat duidelijk werd dat Moody's het aandeel tot net boven de junk status zou downgraden en of het uitblijven van een overbruggingsfinanciering voor de verkopen van vastgoed een signaal is dat de financieringsmarkt gespannen is.

De heer Nühn antwoordt dat de Raad met de Directie heeft gesproken over de redenen die ten grondslag liggen aan de downgrade en over een herstelplan, dat is gericht op het verbeteren van de liquiditeit. Verkopen van vastgoed is uiteraard de hoogste prioriteit, maar op dit moment zijn deze niet in tijd en omvang voorspelbaar of afdwingbaar.

TTW vraagt wanneer de RvC zich bewust werd van het feit dat de situatie dreigt uit te lopen in een existentiële bedreiging, zelfs vóór Corona, toen het management voorstelde om investeringen te doen vooruitlopend op de verkopen van vastgoed. En vraagt of de RvC zich toen gerealiseerd heeft dat dit een significant risico met zich meebrengt en waarom de RvC dit dan toch heeft laten gebeuren.

De heer Storm geeft aan dit een onjuiste veronderstelling te vinden. Voor het transformatieproces wordt zes jaar uitgetrokken, waarbij in de eerste drie jaar vastgoed wordt verkocht. Het gaat om gefaseerde investering, die uiteraard vertraagd kan worden. Wat onder de huidige omstandigheden ook is gedaan, er zijn al veel investeringen teruggedroefd.

De VEB vraagt of Wereldhave denkt dat het mogelijk is om in de huidige marktomstandigheden schuldkapitaal uit te geven en of de voorwaarden strenger zijn geworden (een hogere kredietopslag) ten opzichte van een aantal maanden geleden. Waarop de heer De Vreede antwoordt hierop dat dit nog steeds mogelijk is, maar tegen een hogere kredietopslag van ongeveer 2-2,5% in de unsecured markt.

De VEB vraagt Wereldhave om de synergiën die het tussen de Belgische en Nederlandse tak ziet te concretiseren. De heer Storm geeft aan dat dit al eerder in de Vergadering aan de orde is geweest

De VEB vraagt vervolgens wat de consequenties voor de fiscale status van Wereldhave (FBI) is dat op 7 april jl. door Wereldhave werd gemeld "...the Company will not pay quarterly interim dividends regarding the fiscal year 2020". Worden hier mitigerende maatregelen voor getroffen?

De heer De Vreede antwoordt dat het passeren van het slotdividend geen consequenties heeft. Wereldhave voldoet aan haar fiscale uitdelingsverplichting. Ook aan de uitdelingsverplichting die de FBI-status met zich meebrengt blijft Wereldhave voldoen.

De VEB vraagt of Wereldhave bereid is meer informatie te publiceren ten aanzien van de fiscale jaarrekening voor voornamelijk de Nederlandse activiteiten.

Wereldhave

De heer De Vreede geeft aan hier geen uitspraken over te willen doen.

De heer Rienks heeft een vraag over het aantal leden van de RvC. Het aantal leden is bij wijze van bezuiniging verlaagd van vier naar drie, waarbij een – naar zijn mening geringe – kostenbesparing is ontstaan. Hij vraagt zich af of het niet goedkoper zou zijn om kennis en ervaring binnen de Raad te houden, in plaats van telkens dure externe experts te moeten inhuren.

De heer Nühn antwoordt hierop dat dit niet te duiden valt als enkel een besparingspost. Het afgelopen jaar is de Raad van Commissarissen teruggebracht van 5 naar 3 leden. Dat past bij de krimp van de onderneming in de afgelopen jaren. Wereldhave is een compacte organisatie en daar past een compacte Raad van Commissarissen bij.

Vervolgens komen de vragen met betrekking tot duurzaamheid aan de orde, te beginnen met een vraag van VBDO. “VBDO feliciteert Wereldhave met het wederom behalen van vijf sterren op de GRESB benchmark en ook juicht zij de ambitie van Wereldhave toe om haar gebouwen Paris Proof te maken, maar is zeer verbaasd dat de score van Wereldhave op de jaarlijkse CDP benchmark dit jaar is gedaald van een B in 2018 naar een C in 2019, en vindt de score van Wereldhave ondermaats in vergelijking met de ambities van de organisatie. Kan Wereldhave deze daling bij de CDP benchmark uitleggen en delen hoe dit in relatie staat tot de ambitie die het gesteld heeft om klimaatneutraal te zijn in 2050? Wanneer verwacht Wereldhave een concreet stappenplan te publiceren om dit doel te behalen?”

De heer Storm antwoordt hierop dat Wereldhave als ambitie heeft een CDP-A-score te realiseren in 2025. Een C-score past dan ook niet bij deze ambitie. De daling is toe te wijzen aan het tijdelijk niet-communiceren van scope 3 carbon data, zoals business travel. Hierdoor was het niet mogelijk hoger dan een C te halen. Met het nieuwe duurzaamheidsbeleid en het opstellen van de science based target hebben wij in 2020 weer meer en uitgebreidere carbon data. Voor een stappenplan is belangrijk om te noemen dat Wereldhave zich heeft gecommitteerd aan science based target initiatief, waaruit een kwantitatieve carbon target voor 2030 komt. Deze target publiceren we zodra afgerond en goedgekeurd door het science based target initiative, maar of dat dit jaar lukt is nog onzeker door de Covid-19. Tevens stelt Wereldhave per full service center transformatie een net zero routekaart op, een menu van minimale duurzaamheidseisen, quick-wins en mogelijke investeringen.

VBDO vraagt vervolgens hoe de leveranciersketen van Wereldhave eruit ziet en wat de risico's van deze leveranciers zijn ten opzichte van mensenrechten en werkomstandigheden. Dit omdat Wereldhave in de supplier code of conduct en in het jaarverslag beschrijft aan welke voorwaarden leveranciers moeten voldoen en dat de eigen activiteiten en die van de leveranciers met name zijn geconcentreerd in Europa en dat het risico op incidenten miniem is.

De heer De Vreede antwoordt hierop dat de leveranciers van Wereldhave bestaan uit onder andere bouwondernemingen, en schoonmaak- en beveiligingsdiensten. Wereldhave erkent dat er ook binnen de EU risico's zijn met betrekking tot arbeidsveiligheid of illegale werkgelegenheid. Wereldhave werkt daarom altijd samen met leveranciers met een goede reputatie. Bovendien moeten alle leveranciers/dienstverleners voldoen aan de Supplier Code en daarmee aan de eisen die gesteld worden in BREEAM-in-use, mee te werken met de door ons gestelde duurzaamheidsambities, en de wettelijke milieu- en sociale wetgeving. Binnenkort publiceert Wereldhave een update van de supplier code die samenhangt met het nieuwe duurzaamheidsbeleid.

VBDO complimenteert vervolgens Wereldhave met de ambitie om in 2030 minimaal 1% van de netto huurinkomsten bij te laten dragen aan sociaaleconomische initiatieven voor sociale integratie. Zoals bijvoorbeeld de organisatie van evenementen voor ouderen en worden voorzieningen voor mensen met een handicap verbeterd. Bovendien zijn gender neutrale toiletten en verzorgfaciliteiten voor kinderen ontworpen. Deze aanpassingen en initiatieven kunnen de diversiteit bevorderen en zorgen voor een meer inclusieve samenleving. VBDO vraagt zich af in hoeverre Wereldhave nieuwe initiatieven en maatregelen toetst aan de bijdrage aan sociale integratie.

Wereldhave

De heer De Vreede antwoordt hierop dat Wereldhave al dicht bij die 1% van de netto huurinkomsten zit. Dit was geen ambitie die voor 2030 gepland stond. Op dit moment meet Wereldhave vooral de output: in aantal georganiseerde sociale events en faciliteiten (zoals Maxmobiel) die eenzaamheid en uitsluiting verminderen, giften aan goede doelen, en ruimte bieden aan goede doelen en lokale ondernemers. Voorwaarde hieraan is dat er een duidelijke bijdrage moet zijn aan de lokale gemeenschap en het de reputatie van het full service center/Wereldhave moet versterken. Op kwartaalbasis monitoren wij deze doelstelling in de interne rapportages. Wij meten op dit moment geen “outcome of impact” indicatoren.

De Bruyn managementdiensten vraagt of er een nadere raadpleging heeft plaatsgevonden met aandeelhouders over de recente berichten.

De heer Storm antwoordt hierop dat binnen het reguliere Investor Relations programma contact heeft plaatsgevonden met diverse analisten, aandeelhouders, en potentiële aandeelhouders. Een week voor de (half)jaarcijfers staat op de website de uitnodiging voor de presentatie van deze cijfers, met daarbij de mogelijkheid om in te bellen of het via een webcast bij te wonen. Ook mag altijd contact worden opgenomen met de director Investor Relations: Ruud van Maanen, waarvan de contactgegevens op de website staan.

De heer Rienks stelt dat de belegger het vertrouwen in Wereldhave kwijt is, wat ook blijkt uit de sterke daling van de beurskoers en uit de verlaging van het dividend en de intrinsieke waarde per aandeel. De heer Rienks vraagt of Wereldhave denkt deze trendbreuk te bewerkstelligen en hoe zij het vertrouwen zal herstellen. Bovendien valt het hem op dat Wereldhave Belgium wel goed presteert en dit vertrouwen niet heeft verspeeld.

De heer Storm beantwoordt deze vraag door te beamen dat de afgelopen jaren niet goed zijn geweest als het gaat om het verloop van de aandelenkoers. Wereldhave wil het vertrouwen herstellen door zo transparant mogelijk te zijn naar haar aandeelhouders toe. Daarnaast het beleid voor de langere termijn, het LifeCentral-programma dat Wereldhave heeft uitgezet, waardoor de productcategorie wordt versterkt. De focus wordt gelegd op marktleiderschap in de Benelux. Dit om waarde te creëren voor de aandeelhouders.

De VEB vraagt vervolgens of Wereldhave bereid is om de halfjaarcijfers te laten controleren door de accountant, een “full audit”.

De heer De Vreede antwoordt hier negatief op. Wereldhave heeft in het verleden besloten dat niet nodig te vinden, gezien de compacte organisatie. Wereldhave stelt nog steeds dat de extra kosten en capaciteit van de organisatie niet opwegen tegen de wens van een full audit.

De Voorzitter geeft aan alle vragen te hebben behandeld die vooraf zijn ingediend en benadrukt dat dit proces heeft geholpen een goed beeld te krijgen van wat er leeft onder aandeelhouders. Toch mist hij het persoonlijke contact wat er geweest zou zijn wanneer de Vergadering niet via een livestream zou worden uitgezonden, maar live zou hebben plaatsgevonden. De Voorzitter wil de mogelijkheid geven tot het stellen van eventuele vragen aan de heren in de zaal.

De heer Spanjer vraagt wat er met het personeel gebeurt wanneer er voor circa € 1 miljard zal worden verkocht. De Voorzitter antwoordt dat binnen Wereldhave zeer zorgvuldig wordt omgegaan met het personeel, en wijst elke beschuldiging of insinuatie dat dit anders zou zijn van de hand.

Vervolgens vraagt de heer Spanjer of Wereldhave wil investeren in logistiek vastgoed, waarop de heer Storm antwoordt de vraag te willen zien in het kader van stadslogistiek. Wereldhave is bezig met het uitrollen van een concept dat “The Point” heet. Dat is al functioneel in de Wereldhave-centra in België. Een locatie in een winkelcentrum waar zowel pick-up als delivery kan plaatsvinden. Daarmee trekt Wereldhave bezoekers die bijvoorbeeld een pakketje van een online retailer besteld hebben naar het winkelcentrum om dit op te komen halen. Daarmee is direct een bezoek aan het winkelcentrum gerealiseerd. Hiernaast heeft Wereldhave een partnership gesloten met een operator voor de thuisbezorging van bepaalde goederen uit het winkelcentrum, met name versproducten.

Wereldhave

Vervolgens vraagt de heer Spanjer of Wereldhave wil investeren in regionale distributiecentra, waarop de heer Storm ontkennend reageert. Dit past niet in de strategie van Wereldhave, die er juist op is gericht marktleider te zijn in full service centers in de Benelux. Wereldhave wil daarmee de focus leggen op het toevoegen van stadslogistiek aan haar full service centra. Het toevoegen van distributiecentra aan haar portefeuille past niet in deze strategie.

De heer Spanjer vraagt waarom er in het verleden is gekozen voor de verkoop van de woningen boven winkelcentrum De Koperwiek, terwijl er nu wordt gekeken of woningen kunnen worden toegevoegd aan de full service centra. De Voorzitter antwoordt hierop dat dit keuzes zijn geweest in het verleden, er is nu een duidelijke, gewijzigde strategie.

Vervolgens spreekt de heer Spanjer zijn zorgen uit over het toevoegen van horeca aan de centra, nu de omzet voor deze ondernemers zal tegenvallen ten gevolge van de Covid-crisis en de bijbehorende anderhalve meter economie. De heer Storm antwoordt dat dit van geval tot geval zal worden beoordeeld. Het gaat om lange termijn waardecreatie projecten. Er zijn plekken waar het nog steeds opportuun is om horeca te plaatsen, maar dit zal inderdaad op minder plekken zijn dan Wereldhave aanvankelijk voor ogen had.

Vervolgens haalt de heer Spanjer het belang van de “pop-up shop” aan, wat in zijn ogen voor de Millennial een aantrekkelijke formule zou zijn. Hierop antwoordt de Directie dat dit in de basis een goede toevoeging kan zijn, maar het zijn hele korte contracten, waardoor deze als eerste opstappen. In Nederland zijn er nog weinig pop-up shops te vinden, waar dit in Frankrijk juist vaker wordt toegepast.

De Voorzitter gaat door naar het volgende agendapunt, de uitvoering van het remuneratiebeleid.

Agendapunt 3

A. Uitvoering van het remuneratiebeleid in 2019

Het remuneratierapport is gepubliceerd op de website bij de stukken voor deze vergadering. Het betreft hier de uitvoering van het beleid 2019. Aandeelhouders hebben sinds dit jaar op grond van de wet een adviserende stem over de uitvoering van het beleid. De Voorzitter legt (wettelijk) de vraag voor of het bezoldigingsverslag voldoende duidelijk en begrijpelijk is en of de bezoldiging van bestuurders en commissarissen over het boekjaar 2019 binnen het remuneratiebeleid van de vennootschap past.

De heer Spanjer neemt het woord en vraagt met hoeveel aandeelhouders er is gesproken over het remuneratiebeleid, gezien dit niet valt af te leiden uit het jaarverslag noch uit het rapport. En wat er uit deze gesprekken is gekomen.

De heer Storm beantwoordt deze vraag (ondanks dat dit een onderwerp is voor agendapunt 4) door te stellen dat er met een aantal aandeelhouders gesproken is en dat alle input is meegenomen. Er is weinig input gekomen ten aanzien van de financiële aspecten van de remuneratie, maar met name ten aanzien van het duurzaamheidskarakter. Er zijn dan ook duurzame doelstellingen opgenomen, ook bij de langetermijnbeloning.

De Voorzitter brengt het onderwerp tot stemming.

De gestelde vraag wordt met 98% van de stemmen voor en 2% tegen bevestigend beantwoord. 40.956 aandeelhouders hebben zich onthouden van stemming.

Waarmee is toegekomen aan het volgende agendapunt, 3B.

B. De toelichting van de accountantsverklaring

De heer Grönloh van KPMG geeft een korte toelichting op de controlewerkzaamheden en licht de belangrijkste conclusies van de controle toe.

Wereldhave

De jaarrekening is opgesteld door de Directie en goedgekeurd door de RvC. KPMG heeft hier de controle op uitgevoerd. Het bestuursverslag is opgesteld door de Directie. KPMG heeft hierbij echter een andere verantwoordelijkheid. Zij moet zich ervan vergewissen dat de informatie niet materieel onjuist is en niet in tegenspraak is met hetgeen in de jaarrekening staat.

De geconsolideerde jaarrekening is door KPMG gecontroleerd en deze heeft vastgesteld dat deze een getrouw beeld geeft. Ook de enkelvoudige jaarrekening is gecontroleerd en ook daarvan is vastgesteld dat deze een getrouw beeld geeft. De informatie in het bestuursverslag is consistent en bevat geen materiële fouten.

Op groepsniveau is een materialiteitsdrempel gehanteerd van € 10 miljoen, gelijk aan vorig jaar. Deze circa € 10 miljoen is 0.65% van het eigen vermogen en dat is binnen de gebruikelijke bandbreedtes voor het vaststellen van de materialiteit. Er wordt een lagere materialiteit gehanteerd voor bepaalde posten in de resultatenrekening. Met de Directie en de Raad van Commissarissen is afgesproken dat posten met een impact van € 500.000 of meer worden gerapporteerd aan het management en de Raad.

KPMG is accountant voor alle onderdelen van de groep, in Nederland, België en Frankrijk. Overal wordt voor consolidatiedoeleinden een full scope audit gedaan. KPMG werkt hierbij met een gegevensgerichte controleaanpak en zet bij de controle waar nodig externe specialisten in, zoals de interne waarderingsdeskundige en een fiscaal deskundige.

Er zijn drie Key Audit Matters bepaald. Ten eerste de waardering van het vastgoed, dat meer dan 95% van het balanstotaal vertegenwoordigt. De waarderings worden hierbij gedaan door externe taxateurs. Eigen specialisten van KPMG voeren hierop controle uit en deze hebben kunnen vaststellen dat zij zich kunnen vinden in de wijze van waardering en de toelichting daarop. De tweede Key Audit Matter is de status van de fiscale beleggingsinstelling. In Nederland gaat het hier om de FBI-status, maar ook in België en Frankrijk is heeft Wereldhave een specifieke fiscale status. Met behulp van de fiscale specialisten stelt KPMG vast dat wordt voldaan aan de vereisten en dat Wereldhave zich dus bevindt binnen de grenzen die de FBI-status stelt.

Derivaten worden door Wereldhave gebruikt om met name renterisico te managen. Ook hiervan stelt KPMG vast dat de waardering passend is en vindt ook de toelichting op basis van IFRS passend.

Vooraf heeft de VEB een aantal vragen ingediend inzake de controlewerkzaamheden, waarvan de eerste als volgt luidt. "Toen KPMG de jaarrekening op 9 maart aftekende was de beurskoers van Wereldhave circa 40% van de waarde volgens de boeken (EPRA NAV ultimo 2019: € 32,99). Waarom meent KPMG desondanks dat het vastgoed ultimo 2019 een "faire" waarde in de boeken staat?".

De heer Grönloh antwoordt dat de jaarrekening van Wereldhave is opgesteld naar de situatie van 31 december en de waardering van de balansposten vindt dan ook op die datum plaats. Er wordt twee keer per jaar gewaardeerd, ook ultimo jaar, waarbij door externe taxateurs de waardering wordt bepaald. KPMG concludeert dat de waarderings passend zijn voor de jaarrekening van Wereldhave per 31 december.

VEB stelt dat de discount na vaststelling van de jaarrekening nog eens bijna is verdubbeld en historisch laag is. In hoeverre is dit sterke signaal van de markt een trigger voor KPMG om (tussentijds) te onderzoeken of het vastgoed nog steeds tegen fair value in de boeken staat?

De heer Grönloh antwoordt hierop dat de jaarrekening van Wereldhave is opgesteld op basis van IFRS-EU, waarover KPMG de jaarrekeningcontrole heeft uitgevoerd. KPMG heeft daar op 9 maart door middel van de controleverklaring over gerapporteerd. Daarmee eindigt de onderzoeksplicht ten aanzien van de controle 2019.

De volgende vraag van de VEB luidt: "En blijkens de jaarrekening wordt de waarderingsexercitie van het vastgoed door externe partijen uitgevoerd, op basis van de financiële positie h_t, 30 juni, 31 december. In hoeverre is KPMG daar dan bij betrokken geweest?".

Wereldhave

Hier is al uitgebreid bij stil gestaan en de heer Grönloh antwoordt dan ook kort dat KPMG niet betrokken is geweest bij controle van de halfjaarcijfers. Dit waarderingproces wordt door de onderneming uitgevoerd.

Ten slotte vraagt de VEB of uit het feit dat KPMG haar verklaring niet heeft ingetrokken kan worden geconcludeerd dat zij van oordeel is dat de continuïteit van Wereldhave nog ten minste tien maanden is gewaarborgd. De heer Grönloh antwoordt hierop dat KPMG op 9 maart de accountantsverklaring heeft verstrekt en toen heeft vastgesteld dat die continuïteitsveronderstelling passend is.

De heer De Vreede vult hierop aan dat in de tijd waarin we ons op dit moment begeven, ten gevolge van de pandemie op wekelijkse basis een liquiditeitsprognose wordt gemaakt. Wereldhave heeft de nodige maatregelen getroffen ook om deze liquiditeit te waarborgen. Er zijn projecten on hold gezet en kosten bespaard waar het kan. Voorlopig is er voldoende liquiditeit, zeker met de nieuwe Green Revolving Finance Facility. Dit maakt dat er geen enkele aanleiding is om de continuïteit ter discussie te stellen.

De heer Van Riet vraagt aan de heer Grönloh of er grote verschillen per project waren en of zijn bevindingen erg verschilde van die van de externe. De heer Grönloh antwoordt hierop dat KPMG in zijn totaliteit beoordeelt of het de waarderingen, de veronderstellingen passend vindt en of de schattingen die door de taxateur zijn gehanteerd, en dus door het management zijn overgenomen, binnen de geldende bandbreedtes vallen. KPMG heeft geconcludeerd dat dit het geval was, en dus geen antwoord per individueel pand, maar dat is hier ook niet relevant.

De heer Spanjer vraagt waarom de accountant € 96.000 meer in rekening heeft gebracht dan het jaar ervoor en waarom dit bedrag nog eens bovenop de kosten van de interne accountant komt. De heer De Vreede antwoordt hierop dat de scope van de werkzaamheden van KPMG in 2019 zijn uitgebreid ten opzichte van 2018. Zo werden tot en met 2018 de juridische entiteiten in Frankrijk gecontroleerd door een andere accountant en heeft KPMG deze overgenomen in hun full scope audit. En zijn er tevens werkzaamheden uitgevoerd rondom de invoering van IFRS 16. Sinds een aantal jaren is er inderdaad een interne auditfunctie opgezet, waarbij er een zeer goede communicatie is tussen de externe - en de interne accountant. De werkzaamheden van de externe accountant worden zeker gezien als een versterking van de eigen internal controlfunctie binnen Wereldhave.

De heer Spanjer vervolgt met een aantal vragen aan de accountant. Ten eerste de vraag of KPMG de interne audit naast zich neerlegt. De heer Grönloh antwoordt dat de internal audit vooral is gericht op de versterking van internal control framework. Dit staat los van de externe controle.

De heer Spanjer vraagt waarom KPMG het geen onjuiste keuze vindt om bij de dochter aandelenbelang te laten verwateren, nu de hoeveelheid bezit van de moeder in de dochter heeft van 70% naar 63% is gezakt. De heer Grönloh geeft aan dat dit niet tot de werkzaamheden van een externe accountant behoort en geeft het woord aan de heer De Vreede, die antwoordt dat de verwatering van het belang is toe te schrijven aan de aankoop van twee retailparken in België in 2018. De helft daarvan is toen voldaan in cash en de andere helft in aandelen Wereldhave België.

Vervolgens vraagt de heer Spanjer om een toelichting op de materialiteit. Hoe is te verklaren dat in 2018 is uitgegaan van een materialiteit van 10,6 miljoen, ofwel 0,5% van het eigen vermogen en een direct resultaat van 5,3 miljoen en in 2019 wordt uitgegaan van 10 miljoen, ofwel 0,65% van het eigen vermogen en een direct resultaat van 5 miljoen. Hierop antwoordt de heer Grönloh dat de materialiteit voorafgaand aan de controle wordt bepaald, dus de materialiteit voor 2019 is bepaald in mei 2019. Dat wordt gedaan op basis van de cijfers van het jaar ervoor. Uiteindelijk bleek het eigen vermogen over 2019 lager uit te vallen, waardoor de ratio hoger uitkomt. Tussentijds is beoordeeld of er aanleiding was de materialiteit naar beneden aan te passen. Dit was niet het geval, wat ook is besproken met de audit commissie en de Directie. Ook in België en Frankrijk is geen aanleiding gezien om de materialiteit aan te passen.

Er zijn geen verdere vragen aan de accountant, waarmee wordt overgegaan naar agendapunt 3C.

Wereldhave

C. Vaststelling van de jaarrekening

Aangezien er geen vragen zijn brengt de Voorzitter het voorstel tot vaststelling van de jaarrekening in stemming. De jaarrekening wordt vastgesteld met 99,01% van de stemmen voor en 0,99% tegen. 39.969 aandelen hebben zich onthouden van stemming.

De Voorzitter stelt vervolgens aan de orde:

D. Dividend en reserveringsbeleid

De Voorzitter geeft aan dat het voorstel ten aanzien van het slotdividend is ingetrokken. Op 6 april heeft Wereldhave in een persbericht bekendgemaakt dat het slotdividend over 2019 wordt gepasseerd om de liquiditeit te versterken. Een tweede maatregel is dat over het jaar 2020 geen interim-dividend per kwartaal wordt uitgekeerd, maar alleen een slotdividend. Vanmorgen kon met de trading update over het eerste kwartaal bekendgemaakt worden dat de liquiditeit van Wereldhave voor de komende twaalf maanden is veiliggesteld.

De Voorzitter stelt aan de orde:

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

Door kwijting of decharge te verlenen doet de vennootschap afstand van het recht om bestuurders aansprakelijk te stellen voor het gevoerde beleid. De Voorzitter geeft aan dat er geen vragen zijn en brengt het voorstel tot stemming.

De Voorzitter constateert dat het voorstel is aangenomen met 98,99% van de stemmen voor, 1,1% tegen en 30.664 onthoudingen.

De Voorzitter stelt vervolgens aan de orde:

F. Voorstel tot verlenen van kwijting aan de commissarissen

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

Hierbij stemt 98,49% voor, 1,51% stemt tegen decharge, en er zijn 38.947 onthoudingen. Waarmee het voorstel is aangenomen.

De Voorzitter stelt aan de orde:

Agendapunt 4

Voorstel tot vaststelling van het beloningsbeleid

De Voorzitter verwijst naar het remuneratierapport en geeft het woord aan de heer Van de Weerdhof, voorzitter van de remuneratiecommissie. De heer Van de Weerdhof licht toe dat er een nieuw beloningsbeleid is opgesteld dat aansluit op de nieuwe strategie. Het nieuwe beleid leidt niet tot een hoger beloningsniveau. De maximale variabele beloning daalt met 10% van het vaste salaris. De korte termijn variabele beloning neemt bij uitzonderlijke prestaties met 20% van het vaste salaris toe, terwijl de maximale lange termijn variabele beloning met 30% van het vaste salaris afneemt. De gehanteerde TSR multiplier is lager en komt later tot uitkering. De lat is dus hoger gelegd. Daarbij komt dat de remuneratiecommissie een absolute drempel heeft ingevoerd. Bij een negatieve total shareholder return is de vermenigvuldiging gemaximeerd op 100%, ook al zou Wereldhave dus als beste van de sector scoren. De lange termijn variabele beloning is voor 75% gekoppeld aan de total shareholder return en voor 25% aan duurzaamheidsdoelstellingen. Daarbij hanteert de RvC de GRESB five star rating. Die hoogste rating wordt alleen toegekend aan de beste twintig presterende vastgoedondernemingen, waardoor de lat dus ook hier elk jaar hoger ligt. Voor de korte termijn variabele beloning geldt dat de remuneratiecommissie deze voortaan wil baseren op de total property return, bezoekersaantallen in de centra, de net promotor score en individuele doelstellingen. In het verleden had Wereldhave alleen indicatoren die rechtstreeks waren gekoppeld aan het directe resultaat, waarbij kosten dus konden worden weg geboekt op de balans. In de nieuwe regeling is dat niet meer mogelijk. De beloning van de Directie is dus niet enkel meer afhankelijk van de hoogte van de huurinkomsten, maar ook van de

Wereldhave

waardeontwikkeling van het vastgoed. Dat wordt afgezet tegen de sector met behulp van externe benchmark-gegevens, de MSI index voor Benelux retail vastgoed.

De eerste vraag is van TTW: “Kunt u bevestigen dat de beloning van de Directie volledig in lijn is met de belangen van aandeelhouders? Het gaat ons erom dat de absurde situatie denkbaar is dat de aandeelhouders minder dividend krijgen, terwijl de Directie erop vooruit gaat. Vindt u ook niet dat het beter is om in plaats van het verlagen van Directiesalarissen uw aandeelhouders ervan te overtuigen dat de belangen van de Directie gelijkgesteld zijn?”.

De heer Van de Weerdhof antwoordt hierop dat het beloningsbeleid uitgebreid is beschreven in het remuneratierapport. Het is rechtstreeks gekoppeld aan de total property return en de total shareholder return. Het beleid gebaseerd op toonaangevende voorbeelden in de sector en vanuit internationaal perspectief. De beloning wordt niet verhoogd en de lat wordt juist hoger gelegd. Naar de mening van de remuneratiecommissie is er juist een zeer sterke koppeling met de belangen van aandeelhouders en de nieuwe strategie. De gekozen indicatoren zijn niet beïnvloedbaar, objectief meetbaar en transparant en de door proxy agencies uitgebrachte stemadviezen onderschrijven dit ook.

Ook de volgende vraag komt van TTW. “Wij hebben eerder gesteld dat de waardering van het vastgoed een niet beïnvloedbare component is en dus geen onderdeel mag uitmaken van het beloningsbeleid. Als u deze indicator toch hanteert, kunt u dan aangeven wanneer de Directie en de RvC gefaald zouden hebben de doelstelling te bereiken?”.

De heer Van de Weerdhof geeft aan dat deze vraagstelling eigenlijk onjuist is. De waardeontwikkeling wordt namelijk niet gehanteerd, maar er wordt gekeken hoe deze zich verhoudt ten opzichte van de sector. De criteria voor weging zijn duidelijk omschreven, waarbij beneden gemiddelde prestaties niet beloond worden.

Volgens TTW is het aandelenbezit van de Directie op dit moment zeer gering is, stelt dat dit een negatief signaal is naar aandeelhouders en vraagt zich af wat er zal gebeuren om dit te veranderen.

De heer Van de Weerdhof geeft aan dat de heer Storm voornemens is om op termijn zijn positie uit te breiden. En ook de heer De Vreede heeft aangegeven een groter belang te zullen opbouwen, naast al aan hem toekomende remuneratieaandelen.

TTW vraagt aan de voorzitter van de remuneratiecommissie of het juist is om de de beloning van Directie en RvC niet neerwaarts aan te passen, gezien wat aandeelhouders hebben doorstaan.

De heer Van de Weerdhof antwoordt hierop dat Wereldhave het afgelopen jaar de Raad van Commissarissen heeft terug gebracht van vijf naar drie leden. Zoals eerder gezegd past dit bij een afnemende omvang van de organisatie. De beloning van de Raad wordt niet gewijzigd en er mag vanuit corporate governance perspectief geen koppeling zijn tussen de beloning van de Raad en de beurskoers. Wat betreft de beloning van de Directie is er een duidelijkere en strengere koppeling aan de total shareholder return, met een lagere maximale uitkering en geen uitkering bij beneden gemiddelde prestaties.

De VEB geeft aan dat het in crisistijden belangrijk is dat alle stakeholders betrokkenheid bij de onderneming tonen. Bestuurders van andere vastgoedfondsen hebben onlangs een salarisoffer gemaakt. De VEB vraagt of bestuurder van Wereldhave dit ook overwegen.

De heer Van de Weerdhof antwoordt dat er nog geen concrete plannen zijn voor een salarisoffer. Ook lang niet alle vastgoedbedrijven hebben dit gedaan. Bovendien is er een belangrijk verschil waarneembaar bij bedrijven die dit wel hebben gedaan. Allereerst liggen de beloningsniveaus sterk hoger dan bij Wereldhave en hebben deze bedrijven gezien de aangevraagde staatssteun moeten besluiten dit te doen.

De VEB vraagt of de financiële doelstellingen voor de variabele beloning niet te weinig ambitieus zijn. En hoe het gezien de in alle opzichten matige prestaties ten aanzien van het criterium autonome

Wereldhave

huurgroei mogelijk is dat “boven budget” wordt gescoord in Frankrijk en België en de maximale uitkering heeft plaatsgehad.

De heer Van de Weerdhof antwoordt dat de budgetverwachtingen nog veel negatiever waren. Uiteindelijk zijn de resultaten na veel inspanningen boven budget geëindigd. Hij geeft aan dat het weinig zinvol is de organisatie te straffen met niet haalbare targets bij negatieve marktverwachtingen.

De VEB vervolgt dat bestuurders van Wereldhave over 2019 een prestatie-gerelateerde beloning ontvangen, ondanks de dramatische resultaten en de ingezakte beurskoers. De VEB vraagt zich af wat dit zegt over de ambitie in doelstellingen die aan de variabele beloning die bij Wereldhave verbonden is. Hierop reageert de heer Van de Weerdhof dat de lange termijn variabele beloning al vijf jaar niet tot uitkering is gekomen. De korte termijn variabele beloning is gekoppeld aan like for like huurgroei en duurzaamheidsdoelstellingen en is eveneens van mening dat de STI-doelstellingen gekoppeld moeten zijn aan de strategie. Om die reden is het beleid op dit punt ingrijpend herzien wat betreft de indicatoren, zoals te lezen is in het nieuwe remuneratiebeleid. De VEB vraagt ten slotte of het Bestuur bereid is om af te zien van de variabele beloning over 2019, gezien de net beschreven situatie. Zijn de commissarissen bereid hun discretionaire bevoegdheid in te zetten om deze variabele beloning over 2019 te schrappen?

De heer Nühn beantwoordt deze vraag ontkennend. In 2020 zijn de gekozen indicatoren van bezoekersaantallen en klantentevredenheid onder de huidige omstandigheden waarschijnlijk lastig te halen. De andere indicator is de total property return, waarbij Wereldhave het beter moet doen dan het gemiddelde van de retail vastgoedsector in de Benelux. Als dit tot uitkering komt, vindt de RvC dat meer dan terecht. De heer Nühn geeft aan de maatschappelijke discussie op dit punt goed te blijven volgen.

De heer Spanjer geeft aan het niet eens te zijn met de opmerking dat bedrijven die staatssteun ontvangen geld moeten inleveren. Bij deze bedrijven hebben de leidinggevenden volgens hem aanzienlijke bedragen ingeleverd en aan goede doelen uitgekeerd. Hij vraagt rekening te houden met het feit dat aandeelhouders wel geld hebben moeten inleveren, nu zij geen slotdividend en interim-dividend uitgekeerd krijgen. De voorzitter bedankt de heer Spanjer voor zijn opmerking.

De heer Spanjer vervolgt en vraagt waarom er – volgens pagina 3 van het rapport - voor de remuneratie ook gekeken naar een Belgisch bedrijf, terwijl Wereldhave als moeder niets in België heeft, enkel de dochter. De heer Van de Weerdhof geeft aan dat de peer group bestaat uit bedrijven die vergelijkbaar zijn met Wereldhave, of een vergelijkbare signatuur hebben. Deze lijst is door externe adviesbureaus voorgesteld. De remuneratiecommissie heeft dit voorstel overgenomen ten opzichte van het oude beleid is een tweetal bedrijven uit de peer group verwijderd, omdat deze beduidend groter zijn en de opname daarvan een ongewenst opwaarts effect op de beloning zou hebben.

De heer Spanjer heeft begrepen dat in het remuneratiebeleid de bonus die de Directie ontvangt ook wordt bepaald door de waardering van het onroerend goed. Dat lijkt hem echter een verkeerd signaal, omdat dit jaar zal de taxatie duidelijk lager liggen. Hierdoor zal, wanneer in 2021 de inflatie toeslaat een relatief hoge bonus uitgekeerd kunnen worden over 2022.

De heer Storm reageert hierop dat de indicatoren voor de vorige lange termijn beloning, enkel reflectie hadden op de resultatenrekening en niet op de balans. Het hanteren van een total return, zoals in de Angelsaksische wereld gebruikelijk is, biedt geen voordelen bij het verhangen van resultaat naar balans en omgekeerd.

De Voorzitter brengt het voorstel tot vaststelling van het beloningsbeleid vervolgens in stemming.

De Voorzitter constateert dat het voorstel met 98,83% van de stemmen is aangenomen, 1,17% tegen en 36.956 onthoudingen.

Agendapunt 5

Voorstel tot herbenoeming van de heer G. van de Weerdhof als Commissaris

Wereldhave

Zoals gezegd is dit agendapunt van de agenda gehaald. De termijn van de heer Van de Weerdhof eindigt vandaag. De Raad van Commissarissen heeft unaniem besloten dat de samenstelling van de Raad wordt terug gebracht tot drie leden, wegens kostenbesparing. De Voorzitter geeft aan dat dit nog niet zou zijn gebeurd wanneer Covid-19 geen rol had gespeeld. In dat geval was de heer Van de Weerdhof aangebleven en was de Raad op een later moment terug gebracht naar drie leden. De Voorzitter bedankt de heer Van de Weerdhof voor zijn inzet en betrokkenheid, bij onder meer het Customer Journey project en geeft aan dat op een later moment op een gepaste manier afscheid van hem zal worden genomen.

Agendapunt 6

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

De Directie stelt voor onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen om de bevoegdheid te verlenen van de Directie om eigen aandelen te verwerven, ter beurse of anderszins, tot een maximum van 10% van het geplaatste kapitaal van Wereldhave per 24 april 2020, waarbij de verkrijgingsprijs dient te liggen tussen de nominale waarde van het aandeel en 10% boven de gemiddelde prijs van deze aandelen op de beurs van Euronext Amsterdam op de vijfde dag voorafgaand aan de verkrijging door Wereldhave, voor een periode van 18 maanden, ingaande op 24 april 2020. Wanneer dit voorstel wordt aangenomen treedt dit in de plaats van de huidige bevoegdheid. Hierover is één vraag binnen gekomen, van de VEB. VEB vraagt waarom Wereldhave - in tegenstelling tot voorgaande jaren – geen mandaat aan aandeelhouders vraagt om aandelen uit te geven (emissiemachtiging)? De Voorzitter geeft aan dat dit voorstel vorig jaar is afgestemd. Het standpunt van de aandeelhouders zal hieromtrent niet zijn gewijzigd, wat tot een zinloze stemming zou leiden. Hierom is dit onderwerp niet geagendeerd.

De heer Van Riet vraagt waarom dit agendapunt goedgekeurd dient te worden, nu hij van de Directie heeft begrepen dat zij niet van plan is aandelen in te kopen. De heer Storm antwoordt dat het op dit moment niet verstandig lijkt om aandelen in te kopen, gegeven de LTV die bijna 45% is.

De Voorzitter brengt het agendapunt tot stemming.

Het voorstel tot machtiging van de directie om aandelen in te kopen is aangenomen met 99,52% voor, 0,48% tegen en 44.440 onthoudingen. De Voorzitter constateert dat dit voorstel is aangenomen.

Agendapunt 7

Rondvraag

De heer Spanjer vraagt of bedrijven de afgesproken omzet-gerelateerde huren wel betalen op dit moment, waarop de heer Storm bevestigend antwoordt. In het algemeen neemt het aantal omzet-gerelateerde contracten in de fashion branche toe, deze huurders hebben zich grotendeels gehouden aan de betaalafspraken die zijn gemaakt in Nederland. Voorts spreekt de heer Spanjer zijn zorgen uit over horecaondernemers. Hij stelt dat het moeilijk zal worden om horeca te introduceren in de winkelcentra, als gevolg van de anderhalve meter economie. De heer Storm geeft aan het eens te zijn met de heer Spanjer, de horeca zal het nog een lange tijd moeilijk hebben. De heer Storm geeft aan onderscheid te maken in diverse typen horeca en hier goed naar te moeten kijken.

Vervolgens stelt de heer Spanjer een vraag over HBC en vraagt zich af of deze de huur betaald heeft. De heer De Vreede antwoordt dat Wereldhave in het jaar 2020 nog twee maanden huur heeft ontvangen. Op 1 maart heeft Hudsons Bay de deuren gesloten. Op grond van de concerngarantie heeft Wereldhave een inspanningsverplichting om te zoeken naar andere huurders, waar zij op dit moment hard aan werkt. Bovendien wordt gekeken naar mogelijkheden om de bovenste etages voor andere doeleinden te gebruiken. Richting de moedermaatschappij in Canada heeft Wereldhave inmiddels de nodige juridische stappen gezet om uiteindelijk de concerngarantie te kunnen trekken. Verder kan daar op dit moment niet op in worden gegaan.

Er zijn opticienketens die voor miljarden zijn verkocht. De heer Spanjer vraagt daarom wat Wereldhave gaat doen als dit soort bedrijven om korting of opschorting zouden vragen. De heer Storm antwoordt

Wereldhave

dat er zoals als eerder gezegd, case by case zal worden gekeken wat de mogelijkheden zijn. Hij wil geen uitspraken doen over individuele huurafspraken.

De heer Van Riet stelt een aantal vragen. Hij vraagt om te beginnen of er bij de dochtermaatschappij is geopteerd voor aandelen en waarom u bij de dochter de mogelijkheid heeft in aandelen te opteren en niet bij de moeder. En ten tweede vraagt hij hoe groot het belang momenteel is in de positie van de dochter, nu die in twee entiteiten worden gehouden. Ten derde werd er in deze vergadering het onderwerp 'schaalgrootte' geregeld genoemd. De heer Van Riet vraagt dit verder toe te lichten en te specificeren.

De heer Storm beantwoordt de vraag over de schaalgrootte. Het is de ambitie van Wereldhave om uiteindelijk te groeien naar een portefeuille van rond de 3,5 miljard. In België een groei van 50%, van 1 naar 1,5. En om dan tot 3.5 te komen zul je naar 2 miljard moeten in Nederland.

De heer De Vreede antwoordt de vraag over het belang in Wereldhave België. Het huidige belang in Wereldhave België ligt op ongeveer 67%, verdeeld over Wereldhave en Wereldhave International. De keuze tussen een dividend in contanten of in aandelen is nog niet gemaakt. Wereldhave Belgium heeft haar Algemene vergadering van aandeelhouders uitgesteld.

Agendapunt 8

Sluiting van de Vergadering

De Voorzitter constateert dat er geen verdere vragen zijn en sluit de Vergadering.