

Wereldhave

Procès-verbal de l'Assemblée générale des actionnaires de Wereldhave N.V., tenue le lundi 26 avril 2021 depuis Capital C à Weesperplein 4B à Amsterdam

Point 1 de l'ordre du jour

Ouverture

M. Nühn, Président du Conseil de surveillance (le **Président**), ouvre l'Assemblée générale des actionnaires (l'**Assemblée**) de Wereldhave N.V. (la **Société** ou **Wereldhave**) à 11 h 05. En raison des mesures liées au Covid-19, l'Assemblée sera retransmise sur le Web depuis Capital C à Amsterdam, sans la présence des actionnaires. Au nom du Conseil d'administration et du Conseil de Surveillance (appelés aussi **Conseil/CdS**), le Président souhaite chaleureusement la bienvenue à tous et indique qu'il regrette de ne pas pouvoir s'adresser aux actionnaires en direct lors de l'Assemblée. La Société attache une grande importance à poursuivre le dialogue avec les actionnaires (*privés*). C'est pourquoi un webinar «In the Boardroom» a été organisé avec Euronext Corporate Services le 14 avril dernier, au cours duquel les actionnaires ont pu poser des questions. Diverses initiatives ont également été prises pour augmenter la participation à l'Assemblée.

Le Président indique ensuite que tous les actionnaires inscrits ont eu la possibilité de poser des questions préalablement à cette Assemblée. Cet appel a été largement entendu. Plus de 45 questions ont été soumises, démontrant l'implication et l'intérêt des actionnaires. Toutes les questions posées, si possible combinées, recevront une réponse pendant la réunion. Par ailleurs, les actionnaires ayant préalablement posé des questions auront la possibilité d'en poser d'autres lors de l'Assemblée. La réponse à ces questions supplémentaires sera publiée sur le site Web de Wereldhave dans un délai de deux jours ouvrables.

Le Président constate que l'Assemblée a été convoquée conformément aux prescriptions légales et statutaires. Du 15 mars 2021 jusqu'à l'Assemblée, l'ordre du jour était accessible directement et en permanence via le site Internet de Wereldhave et via www.abnamro.nl/evoting. La convocation contenait l'avis que les documents à traiter pendant cette assemblée ont été mis à disposition pour inspection de la manière prescrite.

Selon la liste de présence, 12.075.542 actions ordinaires ayant droit de vote participent, au total environ 37% du capital social émis. Le Président dit qu'il regrette que, malgré tous les efforts, le taux de participation soit relativement faible. Chacun a fourni sa procuration de vote en ligne. Le résultat du vote sera annoncé lors de l'Assemblée par le notaire, M. Dirk-Jan Smit.

Point 2 de l'ordre du jour

Rapport du Conseil d'administration

M. Nühn donne la parole à M. Storm, PDG et M. De Vreede, CFO. M. Storm accueille chaleureusement tous ceux qui suivent le livestream et explique les résultats pour l'année 2020 au moyen d'une présentation PowerPoint.

M. Nühn passe au traitement des questions soumises à l'avance et donne la parole au secrétaire, M. Beentjes.

La première question vient de De Bruyn Managementdiensten.

« Pouvez-vous préciser les objectifs de la transformation du commerce de détail en espace de service entre 2021 et 2025 ? »

M. Storm répond que l'objectif de la stratégie LifeCentral est d'avoir 25% de la surface d'un Full Service Center en usage en commerce non traditionnel (usage mixte) d'ici 2025. A la fin de 2020, ce pourcentage s'établit à 10 %.

La deuxième question vient également de De Bruyn Managementdiensten : «Le nombre total de mètres carrés loués a diminué de 5% en 2020, passant de 850.600 à 808.747 m². Y a-t-il un objectif pour arrêter cela? Si non, y a-t-il un objectif de réduction des frais généraux et de gestion ?» M. Storm répond que la diminution du nombre de mètres carrés dans le portefeuille est principalement due aux ventes. Étant donné que Wereldhave souhaite améliorer le taux d'endettement avec la vente de biens immobiliers, la baisse se poursuivra pour le moment.

Wereldhave

En ce qui concerne la question sur les frais généraux, M. Storm fait référence à la présentation qui se trouve sur le site Web.

La question suivante de De Bruyn Managementdiensten est la suivante : «Le nombre d'employés chez Wereldhave a augmenté, tout comme les coûts salariaux. Cela va à l'encontre de la tendance des revenus locatifs. Quelle est la raison de l'augmentation?»

M. De Vreede répond que le nombre moyen de personnes avec 177 FTE en 2020 était en effet 4% plus élevé qu'en 2019. Cela est principalement attribuable aux travailleurs temporaires qui ont repris un emploi et également aux coûts de rachat du PDG de Wereldhave Belgium qui nous a quittés. Néanmoins, Wereldhave s'attend à ce que les frais généraux en 2021 restent en ligne avec l'année dernière, avec des coûts salariaux légèrement inférieurs.

M. Van Dijk demande quelles différences statistiquement exceptionnelles dans la performance de Presikhaaf ont été observées par le CdS par rapport au reste du portefeuille en termes de taux d'occupation, de loyers et d'augmentations de loyer, de taux d'actualisation, de rendements nets, de franchises de loyer et /ou de frais d'entretien.

M. Nühn répond que le taux d'occupation de Presikhaaf s'est considérablement amélioré depuis la rénovation, ce qui se reflète également dans l'augmentation du nombre de visiteurs et des loyers. Wereldhave ne divulgue pas les données de performances individuelles par emplacement.

La Vereniging van Effectenbezitters (ci-après également dénommée : « **VEB** ») a demandé si les actionnaires peuvent supposer que les propriétés peuvent être vendues au moins à leur valeur comptable, étant donné que Wereldhave radiait substantiellement le portefeuille immobilier français à céder au dernier trimestre de 2020.

M. De Vreede répond que, comme au cours des périodes précédentes, les évaluations étaient réalisées par des évaluateurs de renom opérant au niveau international. Les évaluations reposent en partie sur l'hypothèse d'un *willing buyer* et d'un *willing seller* (réagissant d'un commun accord). Wereldhave ne peut prédire à quel prix les objets pourront finalement être vendus.

La Vereniging van Effectenbezitters demande si Wereldhave a élaboré des scénarios concernant l'essor de la vente au détail de produits alimentaires en ligne et ses conséquences sur l'espace (la disponibilité) des magasins physiques, compte tenu de la déclaration de Wereldhave selon laquelle les supermarchés fournissent un flux stable de visiteurs dans les centres commerciaux et agiront comme « ancre » dans la nouvelle stratégie Full Service?

M. Storm répond que les analystes s'attendent toujours à une croissance du nombre du commerce de détail alimentaire aux Pays-Bas et en Belgique. De plus, les Pays-Bas n'ont pas d'hypermarchés et Wereldhave a déjà divisé les grands Carrefours de Genk et Liège, remplissant un grand nombre de mètres avec d'autres détaillants.

La Vereniging van Effectenbezitters a également posé la question suivante : «Wereldhave ne modifiera pas l'objectif de TRI de 6% pour les nouveaux investissements, malgré une baisse du rendement moyen du marché en Europe continentale de 5,1% à 4,7%. Wereldhave peut-elle expliquer pourquoi elle pense pouvoir atteindre cet objectif ?»

M. Storm répond qu'à la fin de 2020, les calculs et les plans avaient été refaits, les attentes de rendement n'étant pas devenues plus négatives. Il n'y a donc aucune raison d'ajuster l'objectif de TRI.

M. Ruitenbergh demande quand Wereldhave prévoit de quitter le coûteux bureau de Schiphol et si un nouvel emplacement est déjà connu. M. Storm répond que le bail sur le site de Schiphol a déjà été résilié, mais qu'il se poursuivra pendant encore deux ans. Il n'a pas encore été possible de trouver un sous-locataire. Un nouveau site n'a pas encore été déterminé, mais le Conseil d'administration s'attend à réaliser des économies de coûts d'au moins 400.000 EUR sur une base annuelle.

De Bruyn Managementdiensten demande quelles mesures sont prises par la gestion de Wereldhave pour garantir un résultat direct d'environ 100 millions d'euros en 2021. M. Storm répond que Wereldhave a déjà indiqué dans le communiqué de presse concernant le premier trimestre 2021

Wereldhave

d'arriver au bas de l'échelle de 1,80 à 2,00 euros par action, ce qui équivaut à un résultat direct de 72 à 80 millions d'euros.

La question suivante vient également de De Bruyn Managementdiensten. «En 2020, des provisions importantes ont été constituées pour créances douteuses (loyers) pour (environ 20 millions d'euros de charges immobilières). Quelles mesures sont prises pour empêcher cela en 2021? »

M. De Vreede indique qu'en 2020, l'accent était mis sur la perception des loyers, ce qui a permis un taux de loyers perçus atteignant 94% en 2020. Ce pourcentage est plus élevé que chez les concurrents. Wereldhave poursuivra activement cette politique en 2021. Les équipes existantes de gestion des débiteurs y travaillent activement, mais des personnes supplémentaires sont également déployées pour le recouvrement des loyers.

De Bruyn Managementdiensten demande si le risque locatif de la restauration peut être spécifié au sein du portefeuille, ce à quoi M. De Vreede répond qu'environ 9% des revenus locatifs de Wereldhave proviennent de la restauration.

The Third Way (ci-après également : «TTW») demande comment Wereldhave évalue une perte de 50% de la valeur nette d'inventaire (VNI) à ratio d'endettement constant (LTV) sur deux ans, également par rapport à Eurocommercial et Vastned.

M. Storm répond que la valeur liquidative a baissé non pas de 50%, mais de 37 % au cours des deux dernières années. Les portefeuilles mentionnés ne sont pas comparables, car il s'agit d'une catégorie immobilière en partie différente et en partie dans d'autres pays. Sur le marché néerlandais en particulier, il y a eu une quantité relativement importante de revalorisation à la baisse de l'immobilier commercial, ce qui a incidemment entraîné un rendement initial supérieur à celui de la concurrence. De plus, Wereldhave n'a aucune connaissance des évaluations des parties susmentionnées.

The Third Way a également demandé s'il ne serait pas plus sage de procéder étape par étape en modernisant d'abord Liège et Hoofddorp, en démontrant le succès aux actionnaires et ensuite seulement en prenant des mesures de suivi, laissant plus de temps pour vendre les centres secondaires. En effet, le montant total de l'investissement s'élève à plus de 350 millions d'euros, auquel s'ajoute la perte sur la vente malheureusement programmée d'actifs pour permettre la modernisation.

M. Storm souligne l'importance de vendre maintenant. Les tendances qui sous-tendent le choix stratégique sont accélérées par la pandémie de Covid-19. Ne pas investir entraînera probablement une augmentation du taux d'inoccupation. Afin d'obtenir un rendement-risque optimal, Wereldhave opère étape par étape dans la mesure du possible, mais la transformation de l'immobilier commercial ne peut être différée.

De Bruyn Managementdiensten déclare que Wereldhave se distingue négativement en France en termes de coûts et qu'il y a un résultat d'évaluation négatif. La question est de savoir si Wereldhave a un contrôle suffisant sur les dépenses en France, quelles actions sont menées pour améliorer la rentabilité en France et s'il existe un plan spécifique (avec des objectifs SMART) pour réaliser des réductions de coûts en 2021/2022.

M. De Vreede reconnaît que la base de coûts en France est élevée en raison du manque d'échelle, ce qui est l'une des raisons pour lesquelles Wereldhave souhaite vendre son portefeuille français, comme déjà annoncé dans la nouvelle stratégie en février 2020. Cependant, les coûts d'exploitation sont en ligne avec ceux des pairs. Les acheteurs potentiels examinent principalement les revenus locatifs bruts et peuvent eux-mêmes influencer leur structure de coûts. Tous les efforts opérationnels visent à améliorer le NRI (Net Rental Income/Revenu Net de Location). Pour la question sur la réduction des coûts, M. De Vreede se réfère au site Web, où ce sujet est discuté en détail.

M. van Dijk note que la rotation du personnel chez Wereldhave reste élevée et que les heures de formation sont limitées. Il demande de quelles capacités l'organisation manque pour la stratégie ou sa mise en œuvre. M. Storm répond que la mise à jour stratégique de l'organisation Benelux a entraîné une certaine rotation, ce qui est logique. Afin de réduire les coûts, un certain nombre de contrats

Wereldhave

temporaires ont été résiliés au cours de l'année écoulée. Le plus grand risque réside actuellement dans la rétention des salariés en France. Cependant, l'équipe de gestion est stable depuis l'annonce de la vente, ce qui est un indicateur important pour Wereldhave.

TTW a noté que le CdS s'est officiellement réuni 30 fois en 2020 avec le Conseil et a demandé pourquoi ces consultations avaient lieu si souvent, beaucoup plus souvent par rapport à d'autres sociétés cotées.

M. Nühn répond que peu de temps après la présentation de la nouvelle stratégie, la pandémie de Corona a éclaté, ayant pour conséquence que l'immobilier commercial était durement touché. Il est alors sage de garder un œil attentif sur l'évolution rapide des circonstances. C'est pourquoi il y a eu des consultations bihebdomadaires avec le Conseil. Les sujets les plus importants étaient la liquidité, la sécurité, le bien-être du personnel et des clients, l'état de fonctionnement depuis une situation de travail à domicile et la pression sur les opérations commerciales en raison des nombreuses activités supplémentaires requises. Le CdS a principalement assisté le Conseil par des conseils.

M. Rienks remarque qu'il y a trop de magasins et de bureaux aux Pays-Bas, mais qu'il y a un grand besoin de logements. La démolition peut être la solution, mais elle détruit beaucoup de valeur. Pour cette raison, de nombreux propriétaires choisissent de rénover leurs centres commerciaux afin d'attirer de nouveaux locataires. Ces dernières années, Wereldhave a participé à un exemple de démolition et de reconstruction: l'Emmapassage à Tilburg. M. Rienks demande si ce projet pouvait être répété.

M. Storm répond qu'avant le début du réaménagement de l'immobilier commercial, la valeur comptable doit être évaluée de manière critique, en particulier en ce qui concerne les niveaux de loyer futurs et réalistes. La stratégie LifeCentral de Wereldhave vise donc cela. Wereldhave projette les niveaux de loyer attendus des utilisateurs changeants à l'avenir. Outre l'Emmapassage, les centres commerciaux Presikhaaf à Arnhem et De Koperwiek à Capelle aan den IJssel sont également de bons exemples. Toutes les options sont tracées pour chaque centre via des plans. La démolition et la nouvelle construction sont certainement envisagées.

M. Rienks demande comment la destruction de valeur résultant de la démolition est incluse dans les chiffres annuels. M. Storm répond qu'à chaque transformation en un Full Service Center, un plan est calculé, dans lequel divers experts sont impliqués.

M. Rienks déclare qu'à la suite de la contraction du portefeuille de Wereldhave ces dernières années à la suite des différentes ventes, le résultat d'investissement direct par action et donc également le dividende ont affiché une baisse continue, ce qui est bien sûr désavantageux pour les actionnaires. M. Rienks demande donc quand la croissance est à nouveau attendue.

M. Storm répond que Wereldhave est très transparent sur les attentes quant à l'évolution du résultat et du dividende. Wereldhave s'attend à un résultat direct par action de 1,40 à 1,50 euro en 2022 et à une croissance à partir de 2022, tant en taille de portefeuille qu'en résultat et en dividende.

M. Rienks demande si la croissance du portefeuille se ferait désormais avec de nouvelles propriétés prometteuses, car à son avis, les centres commerciaux précédemment achetés d'Unibail-Rodamco à partir de 2014 se sont avérés être un mauvais achat.

M. Storm répond qu'il a été clair sur l'allocation du capital. L'objectif est d'être le leader du marché au Benelux dans le domaine des Full Service Center avec un portefeuille délivrant plus de 6% de rendement total avant utilisation des capitaux empruntés, l'IRR (Internal Rate of Return). Tous les achats sont testés par rapport à cela.

M. Rienks pose ensuite un certain nombre de questions concernant le développement des logements. La première question est : quel est le pronostic quant au nombre de logements à livrer dans les années à venir, puisque Wereldhave a indiqué qu'elle collaborera avec Amvest pour augmenter le nombre de logements en portefeuille ?

Wereldhave

M. Storm répond que le développement et la construction de logements est un processus à long terme. Il y a maintenant dix plans à divers stades de développement et de bons progrès sont en cours. Ainsi, environ 700 logements seront construits au centre commercial Kronenburg à Arnhem, et des logements - pas avec Amvest - seront construits derrière le centre commercial Nivelles à Nivelles et à Bruges près du Retail Park.

Lorsqu'on lui demande quel sera le pourcentage de logements dans le portefeuille de Wereldhave, M. Storm répond qu'aucun objectif spécifique n'a été formulé pour cela. Pour chaque emplacement, il est examiné quelle utilisation offre la plus grande valeur pour toutes les parties prenantes.

La question suivante de M. Rienks est de savoir si Wereldhave développera uniquement avec Amvest sur des sites déjà détenus. M. Storm répond par la négative. La collaboration avec Amvest n'est pas exclusive.

Lorsque M. Rienks lui demande si Wereldhave achèterait des maisons dans des endroits autres que les Full Service Center, M. Storm répond que cela ne fait pas partie de la stratégie actuelle pour le moment.

M. Rienks déclare que Wereldhave n'a pas réussi à restaurer la confiance des actionnaires en 2020, mais n'a montré qu'une réduction du résultat d'investissement direct par action, une réduction du dividende et une réduction des capitaux propres par action. Il demande quand de la valeur sera à nouveau créée pour les actionnaires.

M. Storm répond qu'il comprend la question. Afin de pouvoir offrir à nouveau perspective et croissance, Wereldhave a présenté l'année dernière une nouvelle stratégie, la stratégie LifeCentral. Avec cette stratégie, Wereldhave s'attend toujours à ce que le résultat par action plafonne à 1,40 à 1,50 EUR en 2022, après quoi il y aura à nouveau des perspectives de croissance de 4 à 6 % par an. Dès que la situation du bilan le permettra, Wereldhave souhaite permettre au portefeuille au Benelux de croître à nouveau.

The Third Way demande si le Conseil de Surveillance peut indiquer à l'unanimité qu'il soutient la politique actuelle, ce à quoi M. Nühn répond par l'affirmative.

Par la suite, un certain nombre de questions de VBDO sont abordées : «Wereldhave contribue à l'objectif de développement durable 12 : une consommation et une production responsables en réduisant la consommation d'eau. En partie grâce aux conséquences de la pandémie de Covid-19, Wereldhave a réussi à réduire l'intensité totale de l'eau à 0,27 mètre cube par mètre carré par an en 2020. Est-ce que Wereldhave peut s'engager à continuer de lier la réduction de l'eau à des objectifs concrets pour réduire la consommation d'eau d'année en année ?»

M. De Vreede répond que la consommation d'eau rapportée par Wereldhave est en partie une consommation générale et en partie une consommation d'eau des locataires eux-mêmes. Il n'y a donc qu'une influence limitée de Wereldhave à cet égard. Naturellement, Wereldhave installe des robinets et des toilettes économes en eau pour les remplacements et les nouvelles constructions. L'ambition est de réaliser 30 % d'économies d'eau d'ici 2030, mais Wereldhave est très dépendant des locataires et du type de locataires dans les centres pour cela. Un passage de la mode à la restauration peut bien sûr signifier une consommation d'eau plus élevée, par exemple. Les green leases qui sont conclus avec tous les nouveaux locataires appellent les locataires à utiliser l'eau de manière économe.

VBDO déclare ensuite que Wereldhave utilise déjà diverses mesures pour réduire l'impact au niveau des actifs et pour réduire les conséquences physiques du changement climatique. Wereldhave s'est fixé pour objectif d'avoir un plan d'action pour tous ses bâtiments d'ici 2030 qui atténue les effets physiques du changement climatique. VBDO indique qu'il est positif à ce sujet, mais demande si cela ne pourra pas être réalisé déjà en 2025.

M. De Vreede répond par l'affirmative. Une partie de la «feuille de route zéro carbone» est l'adaptation climatique par bâtiment, y compris le stress thermique et les précipitations extrêmes. Wereldhave vise à ce que ces feuilles de route soient prêtes d'ici 2025.

Wereldhave

Le projet de loi d'initiative parlementaire récemment annoncé sur la responsabilité de la chaîne lancera un mouvement vers un contrôle de la chaîne beaucoup plus actif. Wereldhave a indiqué l'année dernière qu'elle ne conservait pas de résultats formels sur les fournisseurs. VBDO est donc agréablement surpris de lire dans le rapport annuel que Wereldhave commencera en 2021 avec une évaluation des fournisseurs les plus importants, également dans le domaine des aspects sociaux et environnementaux. La VBDO demande si Wereldhave peut donner un aperçu de la manière dont cette recherche est menée et si elle peut rendre compte des résultats dans son rapport annuel 2021.

M. De Vreede répond également par l'affirmative à cette question en indiquant que le rapport annuel pour 2021 fera spécifiquement état de cette enquête, qui sera désormais répétée périodiquement.

La dernière question de VBDO concerne la diversité. Wereldhave met tout en œuvre pour créer des centres commerciaux inclusifs où chacun est le bienvenu, où chacun peut profiter des services essentiels et où il peut se détendre. VBDO tient à souligner que la diversité au sein de l'organisation est également importante pour les 170 employés. Le pourcentage de femmes dans la haute direction est tombé à 28% en 2020 et VBDO demande donc ce que Wereldhave fera dans les années à venir pour améliorer cela.

M. De Vreede répond que le nombre de femmes dans la haute direction n'a pas diminué, mais que deux hommes ont été ajoutés à la direction, de sorte que le pourcentage de femmes a effectivement quelque peu diminué. Wereldhave a une bonne base au sein de l'organisation, le ratio hommes/femmes est de 48/52%, ce qui signifie que Wereldhave espère revenir au moins aux 30% prévus grâce au recrutement naturel et à la promotion. Beaucoup est investi dans le développement des employés, afin que chacun ait des chances égales d'accéder à la haute direction.

Le Président constate que toutes les questions posées à l'avance ont reçu une réponse et renvoie tout le monde au site Web de Wereldhave pour toute autre question.

Le Président passe au point suivant de l'ordre du jour, la mise en œuvre de la politique de rémunération, et donne la parole au président du comité des rémunérations, Mme Dechesne.

Point 2 de l'ordre du jour

A. Mise en œuvre de la politique de rémunération en 2020

Le rapport de rémunération est inclus dans le rapport annuel et publié dans son ensemble sur le site Internet. Cela concerne la mise en œuvre de la politique adoptée en 2020. Les actionnaires disposent en vertu de la loi d'un vote consultatif sur la mise en œuvre de cette politique et le président du comité de rémunération demande donc si le rapport de rémunération est clair et compréhensible et si la rémunération des membres du Conseil et des membres du CdS pour l'exercice 2020 s'inscrit dans la politique de rémunération de l'entreprise. Le comité de rémunération expliquera dans le rapport de l'année prochaine comment le vote consultatif a été traité.

The Third Way demande: «Lors de la précédente assemblée générale, nous avons déjà posé des questions quant à la structure de rémunération du Conseil. Il apparaît désormais que 1,2 million d'euros seront alloués au PDG et 0,9 million d'euros au CFO si les objectifs sont atteints. Quel signal envoyez-vous aux actionnaires et autres parties prenantes ? »

Mme Dechesne répond que la structure de rémunération est alignée sur la stratégie. La politique est basée sur les meilleures pratiques parmi les FPI (fiducies de placement immobilier) cotées, la mesure de la performance est relative à d'autres fonds immobiliers cotés et il existe un lien fort avec les actionnaires sur la création à la fois de la valeur actionnariale sous-jacente et du cours de l'action. La politique a été adoptée avec 98% des voix l'année dernière. Par ailleurs, la nouvelle politique de rémunération est une austérité par rapport à la politique précédente. Wereldhave adhère aux accords et aucun poteau de but n'a été déplacé en raison de Covid. La rémunération s'est avérée favorable, principalement en raison de la performance relative de Wereldhave et du portefeuille. Dans une situation où la performance absolue serait bonne mais la relative mauvaise, le résultat inverse pourrait se produire.

Wereldhave

La VEB demande dans quelle mesure Wereldhave estime qu'une implication suffisante est démontrée envers les parties prenantes, maintenant que le sacrifice que les administrateurs ont fait à l'égard de Corona s'élève à 3,8% de la rémunération fixe.

Mme Dechesne répond de nouveau que la nouvelle politique de rémunération avait été adoptée l'année dernière avec 98% des voix. Cette politique a un lien étroit avec la stratégie, le rendement total sous-jacent du portefeuille et un lien solide avec la performance relative du cours de l'action à long terme. La gestion a volontairement décidé de prélever 15% du salaire fixe sur trois mois pendant la première période de blocage à titre de réduction. Selon le comité de rémunération, un lien direct entre la rémunération et les mouvements de prix à court terme pourrait créer une incitation perverse pour la gestion. Cela ne profite pas à la performance à long terme et va également à l'encontre de toutes les tendances de gouvernance actuelles.

La VEB demande alors pourquoi le CdS n'a pas fait usage de son pouvoir discrétionnaire pour ajuster à la baisse la rémunération variable, contrairement à plusieurs autres fonds immobiliers cotés. Mme Dechesne répond que la politique de rémunération adoptée en 2020 est adéquate, car divers KPI ont été utilisés pour établir un lien avec toutes les parties prenantes concernées, tels que la satisfaction des visiteurs, la satisfaction des locataires et le retour sur le portefeuille immobilier, en plus de la performance habituelle du cours de l'action.

La VEB demande si Wereldhave baissera la rémunération des administrateurs en cas de cession du portefeuille français, car le groupe sera alors considérablement plus petit. Mme Dechesne répond par la négative, car les deuxième et troisième phases de la stratégie comportent à nouveau un objectif de croissance.

Enfin, la VEB demande pourquoi le CdS n'a pas ajusté le prix d'attribution de l'intéressement à long terme (LTI), maintenant qu'il a été fixé à un cours de l'action bas, qui était sous la forte pression de la pandémie de Corona. Mme Dechesne indique que le prix d'octroi n'est pas la seule variable pour l'octroi ultime de cette LTI. La performance relative du cours de l'action au sein du groupe de pairs sur une performance de trois ans est également déterminante. Ceci est mesuré à partir du cours moyen de l'action du quatrième trimestre précédant l'année de début. Ce cours était considérablement plus élevé, ce qui a déjà considérablement réduit les chances d'attribution éventuelles.

Le Président conclut que toutes les questions posées à l'avance ont reçu une réponse et demande au notaire de proclamer les résultats du vote.

La proposition est adoptée avec 98,8% des voix pour et 1,2% contre. 5.253 actionnaires se sont abstenus de voter.

Cela nous amène au point suivant de l'ordre du jour, 2B.

B. L'explication du rapport du vérificateur

M. Grönloh de KPMG donne une brève explication des activités d'audit et explique les principales conclusions de l'audit, qui peuvent bien sûr également être lues dans le rapport du vérificateur, tel qu'il est inclus dans les comptes annuels.

Les comptes annuels ont été établis par le Conseil d'administration et approuvés par le Conseil de Surveillance. KPMG a vérifié cela. Le rapport de gestion a été établi par le Conseil d'administration, après quoi KPMG vérifie si les informations ne sont pas matériellement incorrectes et si elles ne contredisent pas ce qui est indiqué dans les états financiers.

KPMG a audité les comptes annuels 2020 et a déterminé que le rapport annuel est conforme aux comptes annuels audités par KPMG conformément aux règles applicables. Les comptes annuels consolidés et statutaires ont été audités par KPMG et il a été déterminé qu'ils donnent une image fidèle. Les informations contenues dans le rapport de gestion sont cohérentes et ne contiennent pas d'inexactitudes significatives au regard des règles applicables.

Wereldhave

Conformément aux années précédentes, la matérialité a été fixée à 0,6% des capitaux propres, arrondie à 8 millions d'euros. Une matérialité moindre est appliquée pour les éléments liés au résultat direct, soit une matérialité de 4 millions d'euros. Ceci est également en ligne avec les années précédentes. Il a été convenu avec le Comité d'Audit et le Conseil de Surveillance que les éléments ayant un impact de 400.000 euros ou plus seront communiqués à la fois au conseil d'administration et au CdS et au-delà de 200.000 euros lorsqu'ils concernent des éléments affectant le résultat direct.

KPMG est l'auditeur de groupe et réalise l'audit pour toutes les parties du groupe aux Pays-Bas, en Belgique et en France, en travaillant avec le système de contrôles internes et les procédures d'audit de substance. Le cas échéant, des spécialistes internes et externes sont déployés, tels que des experts en évaluation et des fiscalistes.

Quatre Key Audit Matters ('questions clés de l'audit') ont été déterminées, sujets sur lesquels l'accent est mis davantage au cours de l'audit. Tout d'abord, l'évaluation de l'immobilier, qui représente plus de 94% des actifs. L'immobilier de placement est évalué à la juste valeur, un élément d'estimation important. Les évaluations sont effectuées par des évaluateurs externes, après quoi les spécialistes de KPMG les évaluent. Une clause d'incertitude a été incluse dans un certain nombre de rapports d'évaluation en 2020, principalement parce qu'il y avait moins de transactions de comparaison sur lesquelles les évaluateurs ont pu justifier leur évaluation. M. Grönloh souligne que dans tous ces cas, l'expert externe indépendant était en mesure de déterminer une valeur. La deuxième question clé de l'audit est le statut fiscal de Wereldhave. Aux Pays-Bas il s'agit du statut FBI, mais aussi en Belgique et en France le statut fiscal est soumis à des régimes spécifiques. KPMG établit avec l'aide de ses spécialistes fiscaux internes que Wereldhave se conforme à toutes les conditions et exigences pertinentes. La troisième question clé de l'audit concerne la valorisation des produits dérivés. Wereldhave utilise des dérivés pour gérer le risque de taux d'intérêt et applique également la comptabilité de couverture. Des règles très spécifiques s'appliquent à cela et KPMG y prête une attention particulière afin de déterminer que l'évaluation et les informations à fournir sur la base des IFRS sont appropriées. La quatrième question clé de l'audit est un nouveau point cette année, le risque de liquidité lié au Covid-19. Les comptes annuels sont toujours établis sur la base de la continuité, comme c'est le cas actuellement. Afin d'enregistrer l'hypothèse de continuité d'exploitation, la gestion a préparé une documentation qui comprend une estimation, entre autres, des flux de trésorerie futurs, des flux de trésorerie d'exploitation, des investissements, des désinvestissements et des financements au moins 18 mois à l'avance. En outre, des projections ont été faites quant au respect ou non des clauses restrictives des emprunts. KPMG a établi que l'hypothèse de continuité d'exploitation a été correctement appliquée et que la justification est plausible.

Cinq questions ont été soumises à l'avance concernant les travaux d'audit. Les trois premières questions sont de M. van Dijk. «Wereldhave a de longs antécédents de résultats d'évaluation négatifs, malgré le fait que l'auditeur est d'avis depuis 2016 que les évaluations fournissent une image fidèle de la valeur à la date du bilan. Dans quelle mesure sont capitalisés les coûts pour lesquels il n'y a pas de retour financier. L'auditeur pense-t-il que cela conduit à un résultat direct substantiellement élevé ou à des évaluations immobilières incorrectes? Et sinon, dans quelles circonstances pourriez-vous arriver à une conclusion différente ?»

M. Grönloh répond que les IFRS ont des règles très spécifiques pour la capitalisation et la capitalisation des dépenses. Lors de l'audit des comptes annuels, il a été constaté que ces règles ont été correctement appliquées. Les déterminations du résultat et l'évaluation de l'immobilier sont donc également appropriées. S'il y avait des erreurs matérielles dans l'activation ou non de la dépense, KPMG aurait un avis différent, mais ce n'est pas le cas pour le moment.

La question suivante de M. Van Dijk est la suivante: «En décembre et en février, Wereldhave a annoncé trois transactions. Ces évaluations sont-elles conformes aux dernières estimations et basées sur les mêmes taux de VLE (valeur locative estimée/ERV) et d'actualisation ? Y a-t-il eu des réductions de valeur significativement différentes sur la valeur comptable de ces trois propriétés par rapport au reste du portefeuille néerlandais afin d'ajuster la valorisation aux prix de vente? ». M.

Wereldhave

Grönloh répond que le processus d'évaluation régulier est utilisé pour déterminer les évaluations. Pour les transactions (annoncées) postérieures à la date de clôture, il sera évalué si cela a un impact sur l'évaluation. Cela s'est également produit ici. Il n'y avait aucune raison de s'écarter de l'évaluation.

M. Van Dijk demande ensuite sur quelle base KPMG a conclu que la valeur comptable du portefeuille français donne une image juste et précise de la valeur. M. Grönloh répond que tous les objets sont évalués en externe conformément à la procédure normale, par un expert indépendant, comme cela est également décrit dans la question clé de l'audit dans le rapport du vérificateur. Le portefeuille français en fait partie.

Les deux questions suivantes viennent de la VEB. KPMG a nommé le risque de liquidité lié au Covid-19 comme élément clé de l'audit. La VEB demande comment la gestion a pu convaincre KPMG que les mesures de sauvegarde de la liquidité seront suffisantes à l'avenir pour maintenir l'hypothèse de continuité d'exploitation. M. Grönloh répond que cela a été discuté dans la discussion sur la question clé de l'audit et souligne que la liquidité est essentielle pour l'hypothèse de continuité d'exploitation. Celui-ci examine les flux de trésorerie opérationnels, les flux de trésorerie provenant des investissements et des désinvestissements et du financement. Les différents scénarios ont été élaborés et KPMG a finalement conclu que l'hypothèse est correcte.

La VEB demande si l'auditeur a été en mesure d'appliquer le même degré de précision dans le travail d'audit, compte tenu des limites résultant de la pandémie de Corona. M. Grönloh répond à cette question par l'affirmative. Malgré toutes les mesures restrictives, KPMG a pu mener à bien les travaux.

Le président note que toutes les questions posées à l'avance ont été discutées et passe au point suivant de l'ordre du jour, 2C.

C. Adoption des comptes annuels

Le rapport annuel indique que des agences d'évaluation externes ont émis une déclaration d'incertitude significative concernant l'évaluation des biens immobiliers belges. La VEB demande pourquoi les experts ont inclus cette clause.

M. De Vreede répond qu'il s'agit des centres commerciaux belges et non des bureaux. Les évaluateurs ont pu déterminer une valeur pour toutes les propriétés. Une valeur qui répond aux normes d'évaluation et aux exigences de comptabilisation dans les états financiers. L'incertitude augmente à mesure que l'on estime que le marché est plus volatil et que les hypothèses divergent à l'avenir.

Le Président constate que les questions posées à l'avance ont reçu une réponse et renvoie au site Internet pour d'éventuelles questions complémentaires. Le Président met au vote la proposition d'arrêter les comptes annuels et demande au notaire d'en proclamer le résultat.

Les comptes annuels sont adoptés avec 99,32% des voix pour et 0,68% contre. 23.836 actions se sont abstenues de voter.

Le Président soulève ensuite le point suivant :

D. Politique de dividende et de réserve: proposition de déclarer un dividende pour 2020 par action ordinaire de 0,50 € en numéraire.

Afin de renforcer la position de liquidité de Wereldhave, une dérogation temporaire à la politique de dividende est justifiée. La distribution proposée est réalisée pour se conformer à l'obligation fiscale de distribution. La politique de dividende à long terme de Wereldhave prévoit un ratio de distribution dans la bande passante de 75 à 85 pour cent du résultat de l'investissement direct. Le dividende sera mis en paiement à compter du 3 mai 2021. Si la proposition de dividende est approuvée, les actions se négocieront ex-dividende le 28 avril 2021 et le 29 avril 2021 sera désigné comme date d'enregistrement du dividende.

Wereldhave

Le Président note qu'aucune question n'avait été soumise à l'avance sur ce point de l'ordre du jour et propose d'approuver la proposition de dividende. A cet effet, il demande au notaire de proclamer le résultat du vote.

Le Président constate ensuite que la proposition a été adoptée avec 99,9% des voix pour, 0,04% contre et 9.286 abstentions.

Le Président soulève ensuite le point suivant :

E. Proposition de donner décharge au Conseil d'administration

En accordant la décharge, la société renonce au droit d'initier la responsabilité à l'encontre des administrateurs responsables de la politique suivie s'ils peuvent être sérieusement blâmés pour la bonne affectation des fonctions. Aucune question n'ayant été posée à l'avance à ce sujet, le Président demande immédiatement au notaire de faire connaître les résultats du vote.

99,3% ont voté pour, 0,66% contre et il y a 21.934 abstentions. La proposition est donc adoptée et le Président remercie les actionnaires de leur confiance.

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 au droit d'initier la responsabilité à l'encontre des membres du Conseil de Surveillance pour un manque de surveillance. Aucune question n'ayant été posée, le Président procède au vote.

99,39% ont voté pour, 0,61% ont voté contre la décharge du Conseil de Surveillance et il y a 12.634 abstentions. Le Président constate que la proposition a été adoptée.

Le Président soulève le point suivant :

Point 3 de l'ordre du jour

Proposition de renouveler le mandat de M. Brand en qualité de membre du Conseil de surveillance

M. Brand a rejoint le Conseil de surveillance en 2017 et son mandat de quatre ans prend fin en 2021. Il est proposé de renouveler le mandat de M. Brand pour une durée de trois ans, prenant fin lors de l'Assemblée générale des actionnaires d'avril 2024. Son renouvellement s'inscrit dans le profil et le comité d'entreprise a émis un avis positif. Une référence supplémentaire est faite au site Web de la société pour le curriculum vitae de M. Brand. Avec le renouvellement du mandat pour une durée de trois ans, une répartition équilibrée des changements au sein du Conseil de Surveillance sera atteinte dans les années à venir.

Aucune question n'ayant été soumise à l'avance, le vote aura lieu immédiatement.

Avec 99,3% pour, 0,7% contre et 321.564 abstentions, la proposition de reconduire M. Brand en qualité de membre du Conseil de surveillance a été adoptée.

Le Président félicite M. Brand et, également au nom du Conseil d'administration et de Mme Dechesne, exprime sa confiance quant à la collaboration au cours des trois prochaines années.

Le président soulève le point suivant de l'ordre du jour et donne la parole au Vice-président du CdS, Monsieur Brand :

Point 4 de l'ordre du jour

Proposition de renouveler le mandat de M. A. Nühn en qualité de membre du Conseil de surveillance

M. Nühn a également rejoint le Conseil de surveillance en 2017 et son mandat de quatre ans expire également en 2021. Il est proposé de renouveler le mandat de M. A. Nühn pour une période de quatre ans, prenant fin lors de l'Assemblée générale des actionnaires d'avril 2025. Son renouvellement est

Wereldhave

conforme au profil et le comité d'entreprise a émis un avis positif. Une référence supplémentaire est faite au site Web de la société pour le curriculum vitae de M. Nühn.

Aucune question n'a été posée sur ce point de l'ordre du jour. C'est pourquoi le vote aura lieu immédiatement.

La proposition de reconduire M. A. Nühn en tant que membre du Conseil de Surveillance a été adoptée avec 89,00% pour, 11,00% contre et 312.681 abstentions. Le Vice-président félicite le Président pour sa reconduction et lui rend la parole.

Le Président soulève ensuite le point suivant :

Point 5 de l'ordre du jour

Proposition de reconduction du mandat de KPMG Accountants N.V.

Il est proposé de nommer KPMG Accountants N.V. comme auditeur pour les années 2021 et 2022. Le Conseil de Surveillance est satisfait de l'équipe d'audit de KPMG, qui réalise des audits intensifs et efficaces sous un angle critique. De plus, compte tenu de la diffusion internationale de ses investissements, Wereldhave a besoin d'un expert-comptable disposant d'un réseau international. KPMG possède des bureaux locaux dans les pays où Wereldhave est actif.

Aucune question n'a été posée sur ce point de l'ordre du jour non plus, après quoi le Président a procédé au vote. Il demande au notaire de voter et de proclamer le résultat.

Avec 99,96% pour, 0,04% contre et 27.389 abstentions, la proposition de reconduire KPMG Accountants N.V. a été adoptée.

Le Président passe au point de l'ordre du jour :

Point 6 de l'ordre du jour

Pouvoir d'émettre des actions

A. Proposition de renouveler le pouvoir du conseil d'administration d'émettre des actions et/ou d'octroyer des droits de souscription à ces actions

Le Président propose de désigner le Conseil d'Administration comme organe habilité à émettre des actions ordinaires et à octroyer des droits de souscription à ces actions, pour une durée de 18 mois, prenant ainsi fin le 26 octobre 2022. La délégation de pouvoir d'émission est limitée à 5% du capital émis de Wereldhave NV au 26 avril 2021, plus 5% supplémentaires en cas de fusion ou d'acquisition.

La VEB a soumis à l'avance une explication de vote à ce sujet, qui est lue par M. Beentjes. «La VEB critique le mandat demandé par Wereldhave de pouvoir émettre jusqu'à 10% du capital social sans droit de préemption pour les actionnaires existants. Du fait de la décote importante de l'action, l'effet dilutif d'une éventuelle offre sera important pour les actionnaires actuels, ce qui en fait un enjeu majeur de rentabiliser suffisamment le capital levé. Compte tenu de la sous-évaluation actuelle du marché boursier par rapport à la valeur liquidative, il semble plus logique de racheter des actions plutôt que d'émettre des actions. Dans ce contexte, la VEB votera contre ce point de l'ordre du jour. Si ce point de l'ordre du jour est adopté par l'AGA, la VEB demande également que le mandat soit traité avec prudence et qu'il ne l'utilise que dans des circonstances exceptionnelles, où le principe de base doit être que le rendement attendu du capital levé doit être supérieur au prix du capital. Par ailleurs, la VEB demande à Wereldhave de préciser expressément qu'en cas de placement privé, il n'y aura qu'une décote très limitée sur le cours de l'action.»

M. Storm répond à cette déclaration en déclarant que Wereldhave traiterait un mandat très prudemment. De plus, dans ce type de transactions, le conseil d'administration surveillera attentivement que le rendement attendu devra être supérieur au coût du capital, comme indiqué précédemment.

Wereldhave

Maintenant qu'aucune autre question n'a été soumise à l'avance, le Président demande au notaire de faire connaître le résultat du vote.

51,4 % ont voté pour, 48,6% contre, 6.403 abstentions. La proposition a donc été adoptée.

Le Président passe ensuite au point suivant :

B. Proposition d'octroyer le pouvoir au conseil d'administration de restreindre ou d'exclure les droits de préemption

Le Président propose également de conférer au conseil d'administration la faculté de restreindre ou d'exclure le droit préférentiel de souscription à l'émission d'actions ordinaires et/ou d'accorder le droit de souscrire à ces actions sur le fondement de la délégation demandée au point 6a de l'ordre du jour pour un maximum de 10% du capital émis de Wereldhave.

Le Président constate qu'aucune question n'a été posée à l'avance et met aux voix le point de l'ordre du jour.

Le vote est de 51,55% pour, 48,45% contre et il y a 6.903 abstentions.

Le président constate qu'en dépit du fait qu'une majorité d'actionnaires ont voté en faveur de cette proposition, celle-ci n'a pas été adoptée. Car avec un taux de participation inférieur à 50 %, une majorité qualifiée des deux tiers s'applique, ce qui n'a pas été atteint ici.

Le Président soulève alors :

Point 7 de l'ordre du jour

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

Le conseil d'administration propose, sous réserve de l'approbation du Conseil de surveillance, d'étendre la compétence du conseil d'administration à acquérir ses propres actions, en bourse ou autrement, jusqu'à un maximum de 10% du capital émis de Wereldhave à partir du 26 avril 2021, tandis que le prix d'acquisition doit être compris entre la valeur nominale de l'action et de 10 % au-dessus du prix moyen de ces actions sur Euronext Amsterdam le cinquième jour avant l'acquisition par Wereldhave, pour une période de 18 mois, à compter du 26 avril 2021 et se terminant le 26 octobre 2022. Si cette proposition est adoptée, elle entrera en vigueur au lieu du pouvoir actuel.

Le Président constate qu'aucune question n'a été reçue à l'avance concernant cette proposition et met la proposition au vote.

Le notaire annonce que 99,9% ont voté pour, 0,03% contre et qu'il y a 2.038 abstentions.

Le Président constate que la proposition est ainsi adoptée.

Point 8 de l'ordre du jour

Tour de table

Le Président constate qu'aucune question n'a été reçue pour d'autres affaires et passe au point suivant de l'ordre du jour.

Point 9 de l'ordre du jour

Clôture de l'Assemblée

Le Président remercie tous les participants (numériques) et remercie les actionnaires pour les questions soulevées. Le Président clôt alors l'Assemblée.