
**Procès-verbal de l'Assemblée Générale annuelle des Actionnaires de Wereldhave N.V.,
tenue le vendredi 20 Avril, 2018 au Hilton Hôtel, Apollolaan 138 Amsterdam**

Point 1 de l'ordre du jour

Ouverture

M. Nühn, Président du Conseil de Surveillance (le **Président**), ouvre à 11h05 l'Assemblée Générale des actionnaires (**l'Assemblée**) de Wereldhave N.V. (la **Société** ou **Wereldhave**) et souhaite la bienvenue à tous les participants au nom du Conseil d'administration et du Conseil de Surveillance. Il note que l'Assemblée a été convoquée conformément aux dispositions légales et statutaires, en plaçant un appel sur les sites Internet de la Société et de Securitiesinfo.com le 9 mars 2018. La convocation pour l'Assemblée contenait l'avis que les documents à traiter pendant cette Assemblée ont été déposés de la manière prescrite.

Selon la liste de présence, sont présents les titulaires ayants droit de vote à 12.724.647 actions ordinaires, un total d'environ 31,6% du capital social émis. Les détenteurs de 12.349.674 actions ordinaires ont fait usage de la possibilité d'émettre un pouvoir de vote.

Point 2 de l'ordre du jour

Rapport du Conseil d'Administration

Le président donne la parole à M. Dirk Anbeek afin de donner une présentation sur le déroulement des événements en 2017 et une explication des résultats financiers de cette année.

M. Anbeek constate que le nombre d'actions présent de 31% est faible et il remercie les actionnaires qui ont fait l'effort malgré le beau temps pour venir à l'assemblée. Il commence sa présentation avec deux films d'entreprise, l'un de l'ouverture de Primark dans Docks Vauban et l'autre du Late Night Shopping Event avec lequel Wereldhave a gagné le prix marketing NRW dépassant de redoutables concurrents tels que Unibail-Rodamco, Klépierre et Kroonenberg.

Le résultat direct par action est en baisse de 2 centimes par rapport à 2016 à 3,43 euros par action. Le résultat indirect était négatif de 1,75 €. En conséquence, la valeur intrinsèque a diminué de près de 3%. Le dividende pour 2017 s'élève à 3,08 euros. Le ratio Loan-to-Value a légèrement augmenté en raison du pipeline de développement. Wereldhave est presque à mi-chemin avec l'exécution du programme de vente de 200 millions d'euros. L'année 2018 a bien commencé, comme il a été annoncé ce matin dans le rapport sur le premier trimestre. Pour 2018, Wereldhave s'attend à un résultat direct compris entre 3,30 € et 3,40 € par action; en effet une légère diminution, mais un développement de résultat stable.

La Belgique est restée très stable en 2017, malgré l'introduction du parking gratuit à Genk, qui a fait chuter les revenus locatifs du contrat de stationnement. Néanmoins, les revenus locatifs nets en Belgique sont restés stables et la croissance des loyers à périmètre constant ('croissance des loyers like-for-like') n'a que légèrement diminué. Le résultat augmentera en 2018, car l'agrandissement du centre commercial Les Bastions à Tournai a été mis en service. La location s'est faite pour 98%. Le premier nombre de visiteurs est très encourageant. En Finlande, les loyers ont légèrement progressé en 2017 et la croissance des loyers à périmètre constant est positive de 5,5%. Aux Pays-Bas, les revenus locatifs se sont ralentis légèrement,

mais cela a tout à voir avec les ventes de Zoetermeer et de Zwolle. Sans ces ventes, le résultat aux Pays-Bas est stable. Les niveaux de location se sont stabilisés ces dernières années, mais le taux d'occupation augmente.

En résumé, M. Anbeek conclut que les Pays-Bas, la Belgique et la Finlande se sont bien comportés. La France, en revanche, a déçu l'année dernière. Les revenus locatifs ont diminué de 5 millions d'euros en 2017. En 2017, le Conseil d'Administration est intervenu dans l'organisation. Le taux d'occupation a légèrement augmenté, mais surtout, le nombre de baux temporaires a diminué. Au final, la location attire, également contre de meilleures conditions. La France continue d'être un marché de détail difficile et après les changements, il faut du temps pour s'améliorer. Au total, cela a entraîné une baisse de 3% des revenus locatifs nets en 2017.

En Belgique, les nouveaux loyers sont supérieurs de 4,6% aux anciens contrats de location. En Finlande, les loyers sont restés en ligne, mais en France, comme mentionné, il y avait un déclin. Aux Pays-Bas, il y a encore une pression sur les loyers, mais cela semble être à la baisse. Si Wereldhave parvient à améliorer encore l'occupation dans les années à venir, cela peut conduire à une croissance locative. La croissance locative à périmètre constant a été en principe légèrement positive en Belgique, mais a été négativement affectée par l'introduction du parking gratuit à Genk. Le nombre de visiteurs à Genk a augmenté, mais le taux d'occupation est encore trop bas. A Courtrai, de nouveaux baux sont en cours de signature, ce qui permettra d'améliorer le taux d'occupation du centre en 2018.

La Finlande a enregistré une forte croissance des loyers à périmètre constant. Le taux d'occupation a légèrement baissé, car les banques ferment leurs bureaux. Cela devrait entraîner une croissance négative des loyers à périmètre constant en 2018.

En France, un certain nombre de mesures ont été définies pour améliorer les performances. La gestion a été remplacée et l'organisation est plus axée sur la location. Avec de bons résultats à l'heure actuelle, et le Conseil d'Administration s'en félicite. En outre, un accord-cadre a été signé avec un certain nombre de locataires importants tels que H & M, Zara, Mango et NewYorker afin de les conserver pour le portefeuille au cours des trois prochaines années. Bien que cela ait entraîné une baisse des revenus locatifs, il est important que le pouvoir d'attraction des centres soit maintenu. De plus, les locataires non payants ont été traités. La provision pour créances douteuses a coûté à Wereldhave en France entre 1,5 et 1,7 million d'euros en 2017. Le centre commercial de Rouen, Saint Sever, a été réaménagé pour créer une place restauration près du cinéma.

La croissance des loyers s'est ralentie aux Pays-Bas. Malgré la crise, les revenus locatifs sont restés très stables. Dans chaque marché, le nombre de visiteurs se développe mieux que la moyenne du marché. C'est un signal important à long terme que les centres de Wereldhave resteront pertinents dans leur zone de chalandise et généreront de ce fait des revenus locatifs potentiellement croissants. Wereldhave a des données sur le chiffre d'affaires des détaillants dans un certain nombre de pays. En Belgique, le chiffre d'affaires des locataires en 2017 a augmenté de 1,3%. La Finlande a également enregistré un net plus, malgré la fermeture de l'un des deux grands magasins qui sera maintenant remplacé par un cinéma. La France se porte négative mais moins que le marché. Globalement, les chiffres d'affaires sont légèrement positifs.

Le résultat direct est resté stable en 2017, malgré l'évolution négative en France. En 2017, Wereldhave a mis en place une réorganisation et le niveau de coût est maintenant historiquement bas et ne tombera pas plus.

Le résultat indirect pour 2017 est négatif de 65 millions d'euros, soit 1,75 euro par action. En Belgique, il y a eu une réévaluation positive du portefeuille. L'indexation automatique des salaires a permis de maintenir le pouvoir d'achat. En Finlande, 9 millions d'euros ont été radiés, principalement dans le cadre de la conversion d'un grand magasin en cinéma. C'est une rénovation de 25 à 30 millions d'euros. À plus long terme, cela conduira à plus de revenus locatifs, mais cela ne se reflète pas encore dans l'évaluation. Cet effet se poursuivra en 2018. En France les valeurs immobilières ont diminué de 45 millions d'euros. M. Anbeek souligne que la valeur du portefeuille est toujours supérieure à celle pour laquelle il a été acheté en 2014. Aux Pays-Bas, la dépréciation du portefeuille s'est élevée à 25 millions d'euros. Cette dépréciation concernait principalement trois des seize centres. La valeur des autres centres est restée stable en équilibre.

En 2017, Wereldhave a prolongé la Revolving Credit Facility. En 2019, l'obligation convertible expirera. Au prix actuel, une nouvelle obligation convertible n'est pas une option sérieuse. Wereldhave travaille durement sur les plans de préparation au refinancement de l'obligation convertible. Les perspectives de notation de Moody's sont actuellement négatives, principalement en raison de l'évolution des résultats en France et du taux d'endettement engagé. Avec les ventes, le ratio Loan-to-Value ('ratio prêt-valeur') doit être inférieur à 40%.

En termes de développement durable, Wereldhave peut compter sur une année 2017 de réussite. Pour la troisième année consécutive, Wereldhave fait partie du top 10 du Dow Jones Sustainability Index Europe. 76% du portefeuille est certifié et environ 8 000 panneaux solaires sont désormais installés sur les toits des centres commerciaux. En outre, Wereldhave organise des événements tels que le plus long souper de table, dans lequel les personnes solitaires de la région sont invités à un repas commun. Avec le réaménagement des centres, de nouveaux emplois dans le commerce de détail sont également créés.

En Belgique, Wereldhave dispose de deux centres commerciaux qui se maintiennent en ce qui concerne la location un peu en retard par rapport aux autres. A Courtrai, la tendance semble s'être inversée avec des locations récentes. Le taux d'occupation de Genk est décevant. Carrefour a récemment annoncé vouloir fermer deux hypermarchés, tous deux situés dans les centres commerciaux de Wereldhave. Après consultation des syndicats, Carrefour choisit désormais de transformer les magasins en supermarché. Des discussions sont entamées avec Wereldhave, mais il y a aussi l'intérêt d'autres candidats.

En Finlande, JDSports a ouvert un premier magasin en Finlande à Itis. Il montre l'attractivité d'Itis, le plus grand centre commercial de Finlande. L'ouverture du Finnino est prévue pour le 1er décembre 2018. Ce sera le premier cinéma Imax en Finlande, avec neuf salles et un total de 1000 places. Le projet est en bonne voie. En France, Wereldhave a dû tout mettre en œuvre pour conserver les locataires les plus importants. Les mauvaises créances sont traitées avec fermeté. Le taux d'occupation n'augmente pas encore vraiment, mais la qualité sous-jacente s'améliore car la part des loyers temporaires est en baisse. Pour 2018, Wereldhave s'attend à une baisse du résultat en France d'environ 5%, avec une stabilisation au second semestre. L'impact de ce résultat est inclus dans la prévision de résultat attendu de 3,30 à 3,40 euros par action.

Aux Pays-Bas, le portefeuille a progressé régulièrement depuis l'acquisition du portefeuille de Klépierre. En raison du grand nombre de faillites dans le secteur du commerce de détail, des pressions ont été exercées sur les niveaux de loyers, ce qui a eu pour effet que la croissance des loyers se situe autour du niveau d'indexation. Au premier trimestre de 2018, les ventes des détaillants ont chuté, surtout en raison du temps froid. En 2017, Wereldhave a vendu deux des centres commerciaux aux Pays-Bas achetés en 2015, au-dessus de la valeur comptable et au-dessus du prix d'achat. C'est une bonne base pour la valeur intrinsèque, qui est significativement supérieure que le cours de bourse.

Wereldhave a reconfirmé les prévisions de résultats pour l'ensemble de 2018 ce matin. Bien que la situation varie d'un pays à l'autre, le résultat se situe clairement dans la fourchette émise. Plus tôt cette année, Wereldhave a annoncé une réduction du dividende. Cela a eu un fort impact sur le cours. Au moment de l'annonce, le marché était nerveux et la réduction des dividendes était malencontreuse. De toute façon, l'immobilier de détail est actuellement en désaccord avec les investisseurs.

Le Conseil d'Administration et le Conseil de Surveillance sont convaincus que Wereldhave doit prendre les devants dans l'intérêt de l'avenir de l'entreprise. Les investissements d'entretien doivent être faits annuellement, ce qui ne se reflète pas dans la valeur de la propriété. Depuis 2015, le paysage de la vente au détail a changé rapidement. Les grands détaillants demandent des contributions d'ameublement pour la réduction du magasin, non seulement à Wereldhave, mais à l'ensemble du secteur. Les loyers sont encore à des niveaux anciens, mais Wereldhave doit utiliser une partie des flux de trésorerie pour garder les locataires à l'intérieur. En outre, le Conseil d'Administration a décidé d'investir massivement dans le Customer Journey de ses centres commerciaux dans les années à venir. Dans les années à venir, l'utilisation des centres commerciaux passera à un usage mixte. Cela signifie des investissements, à court et à moyen terme, pour s'assurer que les centres restent pertinents et bien remplis. Une amélioration supplémentaire de la qualité du portefeuille coûte également de l'argent. Les biens immobiliers à plus haut rendement font place à de meilleurs biens immobiliers avec des rendements plus faibles. C'est parce que le prix d'achat est plus élevé. Cela veut dire qu'il s'agit qualitativement de meilleurs biens immobiliers, mais avec moins de revenus.

Avec l'ajustement du niveau de dividende pour les trois prochaines années, l'incertitude possible d'un dividende en baisse progressive a été supprimée. Malheureusement, cela a néanmoins conduit à l'incertitude parmi les investisseurs. M. Anbeek souligne que toutes sortes de scénarios ont été calculés qui indiquent que le dividende sera viable au cours des trois prochaines années. Wereldhave est et reste une entreprise financièrement saine. Wereldhave s'attend à un résultat direct de 133 à 137 millions d'euros en 2017. Une partie de ce résultat doit malheureusement être allouée pour améliorer la qualité du portefeuille. C'est une décision qui nuit aux actionnaires à court terme, mais qui mène à un portefeuille solide et à un solide flux de trésorerie à long terme.

M. Nühn remercie M. Anbeek pour son explication. Avant de passer aux questions des actionnaires, M. Nühn explique que la première série de questions devrait se limiter à deux questions par personne, avec des questions posées brièvement et de manière concise.

M. Rienks demande si le Directoire souhaite vendre Itis en Finlande et si le timing serait favorable. Il estime que la vente n'est pas nécessaire : le centre commercial contribue à la diversification et est bien géré. Il demande quelle est l'ampleur des économies réalisées sur

les ventes. Sa deuxième question est de savoir comment le Conseil d'Administration pense pouvoir regagner la confiance des actionnaires.

M. Anbeek remercie M. Rienks pour le compliment à l'équipe finlandaise. Il souligne que Wereldhave en Finlande met principalement l'accent sur la performance opérationnelle du centre. Itis reste toutefois un actif relativement important dans le portefeuille de Wereldhave, qui est relativement mieux adapté à un certain nombre d'autres opérateurs. Il n'exclut pas que Wereldhave prenne congé d'Itis en temps utile. Les coûts généraux de la Finlande s'élèvent à environ 1 million d'euros par an. Cela ne permet donc qu'une économie limitée, en partie parce que les coûts peuvent être partiellement facturés à travers les coûts de service.

Afin de retrouver la confiance, Wereldhave veillera principalement à ce que les opérations se déroulent sans heurt. Il est important de veiller à ce que la tourmente sur les marchés financiers ne fonctionne pas dans notre propre organisation. Également en France, quand Wereldhave montre que le fond sera atteint et que les résultats s'améliorent. Le portefeuille est désormais coté en bourse avec une décote de 23% sur la valeur intrinsèque. Parce que l'action Wereldhave Belgium fait une prime, la réduction pour les trois autres pays est encore plus importante. Lorsque Wereldhave peut vendre des biens immobiliers à la valeur comptable ou avec une petite remise, la valeur du portefeuille sera confirmée. Les actions belges continuent à bien performer et Wereldhave a un beau portefeuille et une équipe solide en Belgique.

M. Tijman demande combien de temps la nouvelle tendance des contributions à l'ameublement se poursuivra. Wereldhave a la plus grande réduction de tous les fonds immobiliers. Cela exprime la méfiance parmi les actionnaires. Il demande pourquoi Wereldhave ne fait plus d'efforts de marketing auprès de ses actionnaires.

M. Anbeek s'attend à ce que, même si la tendance des contributions à l'ameublement continue, le niveau n'augmentera pas davantage. Les contributions sont principalement liées au fait qu'un certain nombre de détaillants veulent continuer à ouvrir des magasins physiques, mais aussi à livrer très clairement en ligne. Leur modèle d'affaires est venu à paraître différent. Et ils demandent, pour garder ce magasin physique ouvert, pour une contribution à l'élimination progressive du magasin. Ce phénomène joue plus fortement dans le segment de la mode. La tendance est venue rapidement, mais s'est rapidement stabilisée. Le Conseil d'Administration prend le conseil de faire plus de marketing. Au cours des derniers mois, M. Anbeek s'est entretenu avec plus de 100 investisseurs institutionnels pour expliquer la politique d'entreprise. Aux États-Unis, Wereldhave connaît plus de compréhension qu'en Europe. Wereldhave doit avant tout continuer à faire de bonnes choses, mais mieux les montrer et expliquer.

M. Geerts dit qu'il soutiendrait la politique de dividende et comprendrait le besoin de fournir des contributions. Il pense pourtant que Wereldhave devrait mieux communiquer avec ses actionnaires, non seulement lors de réunions et de rencontres avec des investisseurs, mais aussi auprès de tous les actionnaires privés, avec un message expliquant la politique. Personnellement, il a de bonnes expériences avec cela, aussi aux États-Unis. M. Nühn fait remarquer que M. Anbeek a déjà répondu qu'il a pris la suggestion à cœur. M. Nühn a lui-même trente ans de carrière dans le marketing. Il surveillera le suivi de la suggestion.

M. Wilke dit qu'il soutient une vente d'Itis. Selon lui, Iso Omena à Helsinki dispose d'un net avantage concurrentiel sur Itis. Iso Omena est un centre de première classe situé dans une

zone de chalandise prospère. Il demande si la fusion d'Unibail-Rodamco avec Westfield n'offre pas une excellente opportunité de vente pour Itis. Wereldhave pourrait ensuite acheter d'Unibail des centres commerciaux mieux adaptés au reste du portefeuille. Enfin, il pointe vers NSI, qui a montré une forte reprise depuis la réorientation stratégique en 2016. Wereldhave s'en trouve très éloignée avec les performances boursières actuelles. Il demande pourquoi un investisseur devrait encore investir dans Wereldhave.

M. Anbeek répond qu'Iso Omena est un centre complètement nouveau, où Itis est beaucoup plus ancien et a été rénové plusieurs fois. Grâce à des investissements ciblés, Wereldhave a fait passer le nombre de visiteurs d'Itis de 14 à 17 millions. Alors que la zone de chalandise d'Itis est moins dynamique, le chiffre d'affaires à Itis a également augmenté ces dernières années. Wereldhave continuera à se concentrer dans l'avenir sur la stratégie d'achat et de vente. Les achats d'Unibail ne sont pas évidents, puisque Wereldhave veut être un vendeur net sur le marché actuel. La priorité est d'améliorer encore les opérations et la vente éventuelle des centres commerciaux à un prix qui reflète un rabais inférieur au prix actuel de l'action.

M. Anbeek souligne que la période de comparaison avec NSI à partir de 2016 est injustifiée, car la baisse du prix de NSI au cours des années précédentes n'est pas incluse dans la comparaison. NSI est également dans un segment différent avec un cycle différent. L'immobilier de détail n'est actuellement pas en demande.

M. Dekker de la VEB annonce que la VEB se fait des soucis en ce qui concerne la stratégie de Wereldhave. Quelle est la vision pour l'année 2025 et quels sont les objectifs de Wereldhave ? Il se demande si un budget annuel de 12 à 14 millions d'euros est suffisant pour maintenir le portefeuille à jour. En 2015, Wereldhave a indiqué que le marché en Europe devrait se consolider, Wereldhave s'élevant à environ 6 milliards d'euros. Il demande si Wereldhave se voit comme un candidat à la reprise. Enfin, il souligne qu'Eurocommercial en France a un taux d'occupation de 99,5%, avec une croissance locative de 2%. Il demande ce que Wereldhave fait différemment, de sorte que les résultats sont nettement plus mauvais.

M. Anbeek répond que Wereldhave utilise un horizon de trois à cinq ans pour ses objectifs. En outre, Wereldhave voit une tendance à l'utilisation mixte. Le produit de base de Wereldhave continuera à être pertinent à l'avenir, selon le Conseil d'Administration. Wereldhave cible les centres de proximité dans les villes de taille moyenne, où le centre fonctionne vraiment comme un centre-ville. Centres où l'offre est complète, avec de la place pour l'expérience et les loisirs. Unibail-Rodamco aussi a indiqué qu'il y avait trois gagnants sur le marché de détail pour l'avenir : les centres de proximité, les centres commerciaux super régionaux et Internet. Wereldhave se concentre clairement sur la première catégorie, Unibail sur la seconde.

Dans les cinq années à venir, il faut faire la transition d'un centre commercial à un usage mixte, avec un espace pour des professions médicales, des bureaux flexibles et d'autres fonctions publiques. Le nombre de demandes de location est également élevé parce que le nombre élevé de visiteurs représente un emplacement attrayant. Cela continue à générer des écuries de trésorerie et, espérons-le, des trésoreries légèrement croissantes à l'avenir.

La consolidation à 6 milliards d'euros est loin, aussi compte tenu du cours de bourse et de l'augmentation du taux d'endettement. Le taux de priorité est donc la rotation des actifs, l'amélioration du portefeuille avec les ventes ciblées et le réinvestissement des revenus, tandis que le taux d'endettement résiduel devrait rester inférieur à 40%. Les valorisations

régionales sont solides et c'est pourquoi Wereldhave veut maintenir ses ratios de financement. Le Conseil d'Administration n'est pas a priori contre une prise de contrôle, mais il jugera chaque situation selon ses mérites. M. Anbeek rappelle que Wereldhave a subi une énorme transformation entre 2009 et 2015. Wereldhave avait dans le passé un portefeuille diversifié et l'accent était mis sur le calendrier des achats et des ventes. Eurocommercial est déjà devenu un opérateur de vente depuis quelque temps et elle a une longueur d'avance sur Wereldhave. Il a fallu du temps pour mettre en place une équipe commerciale complète avec une performance solide en France. L'investissement annuel de 12 à 14 millions d'euros d'entretien est suffisant. Ces dernières années, un grand nombre de centres commerciaux ont déjà modernisés. Par conséquent, les coûts d'entretien annuel n'augmenteront pas.

M. Nühn propose que Wereldhave visitera plusieurs centres commerciaux avec des actionnaires pour montrer comment le portefeuille a évolué ces dernières années. Une liste d'inscription sera déposée à la réception. L'événement sera poursuivi avec une participation de plus de 30 participants.

Mme Staal de la VBDO félicite Wereldhave avec les résultats obtenus en termes de durabilité. VBDO demande si les objectifs des Green Leases peuvent être davantage quantifiés. En ce qui concerne la biodiversité, elle demande si Wereldhave peut inclure des objectifs pour le nombre de toits verts dans les centres. Wereldhave mesure la réduction d'énergie générée par les panneaux solaires. VBDO aimerait voir cela accompagné d'une cible pour la réduction de CO2.

M. Anbeek répond que 99% des nouveaux contrats l'emplacement sont des contrats de location Green Lease. Wereldhave travaille durement à impliquer les locataires dans les objectifs d'économie d'énergie, la gestion des déchets et la réduction de la consommation d'eau.

La biodiversité est un sujet mesuré indirectement à travers la certification BREEAM. Le Conseil d'Administration prendra en considération dans quelle mesure les objectifs peuvent être précisés et comment un objectif de réduction des émissions CO2 peut être inclus pour l'avenir.

M. Spanjer demande si, compte tenu du faible taux de participation, les dates des assemblées générales ne doivent pas être mieux réparties, par exemple dans le contexte VEUE. La page 5 du rapport annuel indique que le résultat direct a diminué de 0,6% à 150,1 millions d'euros, soit 3,43 euros par action. M. Spanjer remarque que cette phrase est difficile à lire. Enfin, il note que Wereldhave est intervenu dans la gestion française, mais qu'avant aucun problème n'a jamais été signalé là-bas. Il demande si quelqu'un a volé de l'argent.

M. Anbeek répond que le faible taux de participation est principalement dû au peu d'actionnaires qui ont voté à travers l'internet. En tant que personnes, la présence est très élevée aujourd'hui, pour lequel il remercie les participants. M. Spanjer demande si le Conseil d'Administration a l'intention de mener une enquête sur les raisons de savoir pourquoi les actionnaires n'ont pas voté. M. Anbeek répond que cela est probablement dû aux changements majeurs dans la base des actionnaires au cours des deux derniers mois.

Les notes explicatives sur l'élaboration des résultats ont peut-être été formulées un peu trop bref. Le but était d'indiquer que le résultat direct était de 150,1 millions d'euros pour plus de quarante millions d'actions, équivalent à 3,43 euros par action. Il n'y a certainement pas eu fraude ou vol en France. De mai 2016 à la mi-2017, trop peu de baux ont été signés. Bien que de nombreuses consultations aient eu lieu avec des locataires potentiels, cela n'a pas donné lieu à des contrats de location suffisamment signés. C'est pourquoi le Conseil d'Administration a décidé de changer la gestion en France après l'été. Des ajustements ont également été effectués dans l'équipe de location. M. Spanjer demande pourquoi aucune action n'a été prise plus tôt. M. Anbeek répond que l'organisation devrait avoir suffisamment le temps de faire ses preuves.

M. van Riet demande pourquoi la taxe de transfert sur l'achat du portefeuille néerlandais en 2015 n'a pas été déduite du prix d'achat payé par Wereldhave. À Tilburg, Wereldhave est impliqué dans un certain nombre d'affaires juridiques. M. Van Riet s'interroge sur l'état des choses.

M. Anbeek répond que l'acquisition du portefeuille néerlandais en 2015 a été effectuée avec les coûts pour l'acquéreur, ce qui est habituel dans le marché. Cette base s'applique également à l'évaluation du portefeuille. Le prix d'achat convenu était conforme au marché. Il y a eu une vive agitation sur les développements à Tilburg, mais les poursuites ont été fermées et la transformation du centre-ville a été couronnée de succès.

M. Van Dijk souligne qu'Albert Heijn a également considérablement augmenté les attentes concernant les ventes sur Internet. Il demande dans quelle mesure "food anchored" peut toujours être un refuge. Sa deuxième question est de savoir si le Conseil d'Administration compte faire d'autres choix stratégiques plus agressifs.

M. Anbeek convient que la pénétration d'Internet va encore augmenter. D'un autre côté, les magasins physiques continuent de croître en chiffre d'affaires. Le format des hypermarchés n'est plus pertinent, mais Wereldhave n'en a pas aux Pays-Bas et en Belgique deux, les Carrefours dont on a discuté plus tôt dans la réunion. La part de nourriture est toujours bonne. Il y a toujours une grande demande pour l'espace au supermarché. Les supermarchés sont donc le secteur sur lequel le Conseil d'Administration est le moins concerné par la pénétration de l'internet.

M. Van Dijk note que cela est surprenant, car la tendance est clairement visible à l'étranger. Si Wereldhave suppose que la part des ventes sur Internet reste faible, la question se pose de savoir quel sera le déclencheur pour Wereldhave de choisir une stratégie plus offensive. M. Anbeek souligne qu'il ne pense pas que la part reste faible, mais qu'elle représentera désormais 1,5% du chiffre d'affaires des supermarchés. Même si cette part devait tripler à 5%, 95% des dépenses se font dans le magasin physique. Les chaînes de vente au détail en ligne telles que Picnic sont particulièrement populaires dans les grandes villes. Logistiquement, il est beaucoup plus coûteux de déployer ce réseau avec succès dans les villes de taille moyenne. Les centres de proximité de Wereldhave peuvent également servir de point de collecte.

M. Nühn souligne que le Conseil de Surveillance discute chaque année de la stratégie avec le Conseil d'Administration, les tendances et les développements étant étroitement surveillés et discutés. Des choses comme le projet visant à améliorer le Customer Journey montrent que Wereldhave regarde activement où il peut et doit s'adapter.

Revenant à la question de savoir si quelque chose pouvait être amélioré dans la stratégie, M. Anbeek répond que Wereldhave pourrait accélérer en termes de rotation des actifs, en mettant l'accent sur la croissance démographique. Un deuxième point concerne le délai d'exécution des projets de développement. En les raccourcissant, l'exposition aux changements du marché et les augmentations de coûts diminuent.

M. Wierda note que la situation va plutôt dans le bon sens en France, mais que Wereldhave a un portefeuille trop petit avec six centres commerciaux. Il demande si le Conseil d'Administration envisage d'étendre ou de mettre au rebut. Il soutient l'approche de vendre des biens immobiliers afin d'éliminer la sous-évaluation de la part.

M. Anbeek convient que le portefeuille de Wereldhave en France est en réalité trop petit. L'achat de six centres commerciaux en 2014 a offert l'opportunité de construire une organisation de vente au détail. Dans le premier cas, cela s'est avéré plus difficile que prévu, ce qui a eu pour conséquent que des mesures ont dû être prises l'année dernière. La vente en France n'est opportune que lorsque la performance opérationnelle s'est améliorée. Wereldhave devra d'abord mettre les choses en ordre.

M. Van der Kruk fait la suggestion d'acheter des actions, ce qui permettrait à Wereldhave de réaliser un meilleur rendement que sur les biens immobiliers.

M. Anbeek répond que Wereldhave veut être un vendeur net de biens immobiliers sur le marché actuel et que si le ratio d'endettement devait chuter de manière significative, l'achat d'actions au prix actuel serait une option sérieuse.

M. Dekker demande si le Conseil d'Administration pourrait préciser l'impact de l'abolition de la taxe sur les dividendes, de sorte que - lorsque les plans seront mis en œuvre - les biens immobiliers détenus directement aux Pays-Bas ne bénéficieront plus d'une exonération fiscale. Il demande également si le Conseil d'Administration voit toujours des opportunités d'économies opérationnelles.

M. Anbeek répond que Wereldhave est en étroite consultation avec le ministère des Finances avec VastNed, WDP, Unibail-Rodamco, NSI et ECP. Lors de cette consultation, Wereldhave ne cherche pas la publicité. Cela ne veut pas dire qu'il n'y a pas de risques. Wereldhave est une organisation rentable, où il existe peu d'options d'économies supplémentaires.

M. Dekker demande pourquoi Wereldhave a des prêts en dollars américains et en livres sterling en circulation et quel en est le risque. M. Anbeek répond que les prêts avaient déjà été couverts en euros dès la clôture. Entre-temps, le taux d'intérêt a baissé, ce qui pourrait entraîner une économie sur le taux d'intérêt actuel lors du refinancement.

M. Nühn note qu'il n'y a pas d'autres questions et continue de traiter le

Point 3 de l'ordre du jour

Rapport de rémunération 2017, mise en œuvre de la politique de rémunération

M. Nühn se réfère au rapport de rémunération, à la page 103 du rapport annuel. Par rapport à l'année dernière, la politique de rémunération, qui a été approuvée en 2015, reste inchangée. Le sujet est à l'ordre du jour pour répondre à des questions.

M. Dekker de la VEB demande si le Conseil de Surveillance a évalué le fonctionnement du Conseil d'Administration. M. Nühn répond que l'évaluation est effectuée annuellement.

M. Dekker demande une explication des raisons du départ de M. Bolier, le directeur financier. M. Nühn répond qu'il y reviendra au point 9 de l'ordre du jour.

Comme il n'y a pas d'autres questions, le président adresse:

Point 4 de l'ordre du jour

Possibilité de poser des questions à l'expert-comptable

Le sujet est à l'ordre du jour afin de donner aux actionnaires la possibilité de poser des questions à l'expert-comptable au sujet de son rapport concernant la sincérité des comptes annuels. Le Président souligne que les questions doivent porter sur la déclaration de l'expert-comptable concernant la sincérité des comptes annuels. Des questions sur le contenu des comptes annuels peuvent être soulevées lors du prochain point de l'ordre du jour.

M. Grönloh de KPMG fournit une brève explication des procédures de vérification et explique les principales conclusions de la vérification.

La portée du travail est restée la même que l'année dernière. Cela signifie que l'expert-comptable a audité les comptes annuels statutaires et consolidés pour 2017 et a établi que le rapport de gestion ne contredit pas les comptes annuels et que toutes les exigences légales ont été respectées. KPMG a publié une déclaration sans réserve confirmant que les comptes annuels présentent une image fidèle.

La matérialité est le critère utilisé pour l'exactitude et la profondeur du travail effectué par le comptable. Ce critère est utilisé pour évaluer les résultats. La matérialité est fixée à 10,8 millions d'euros, soit un demi pour cent des capitaux propres. Cette base n'a pas changé par rapport à 2016. Une tolérance légèrement inférieure à 5,4 millions d'euros a été utilisée pour un certain nombre de cas. Cela s'applique à tous les éléments liés au résultat d'exploitation ou au résultat direct. Une matérialité de 5 millions d'euros a été utilisée pour les contrôles dans les pays.

Au cours de l'audit, l'auditeur utilise le système de contrôle interne de l'entreprise, à savoir une approche orientée système avec des mesures axées sur les données. Ce faisant, il regarde ce qui fonctionne le plus efficacement. En 2017, Wereldhave a mis en place un audit interne. KPMG n'a pas encore été en mesure d'utiliser les résultats, mais souhaite utiliser la coopération à l'avenir pour parvenir à un contrôle meilleur et plus efficace. KPMG a également déployé ses propres spécialistes pour vérifier les évaluations immobilières.

En ce qui concerne la fiscalité, l'audit met l'accent sur le respect de la législation et de la réglementation pour maintenir le régime fiscal aux Pays-Bas, en Belgique et en France. De plus, des spécialistes ont été utilisés pour évaluer la valorisation des instruments financiers et la comptabilité de couverture.

KPMG est non seulement l'expert-comptable du groupe, mais aussi de toutes ses organisations nationales. Les équipes locales de KPMG publient un rapport complet, qui est

vérifié par KPMG. De cette façon, une couverture de 100% est atteinte de l'actif total et du bénéfice net.

Les Key audit matters ('questions clés de l'audit') pour 2017 étaient la situation fiscale aux Pays-Bas, en Belgique et en France, la valorisation du portefeuille (qui représente 96% du total du bilan) et la valorisation des produits dérivés.

L'expert-comptable a nommé ses propres fiscalistes et a consulté le conseiller fiscal de la société. L'évaluation du portefeuille contient des éléments d'estimation qui ont été testés par des propres spécialistes de KPMG. Des spécialistes ont également été sélectionnés pour l'évaluation des instruments financiers, en examinant l'impact d'IFRS 9.

M. Dekker pose des questions sur les différences de vérification. M. Grönloh répond que KPMG a discuté de deux questions relatives aux biens immobiliers. Ce sont des éléments qui contiennent des éléments d'estimation, mais les deux sont restés significativement inférieurs à la matérialité utilisée. La gestion avait une impression légèrement inférieure dans l'estimation que le comptable.

M. Dekker demande ensuite si les évaluateurs employés avaient une connaissance suffisante du marché dans l'opinion de l'expert-comptable. M. Grönloh répond que les évaluateurs employés étaient connectés à de grands bureaux ayant beaucoup de connaissances locales et une expérience appropriée. Il n'a aucun doute sur leur expertise.

Il n'y a pas d'autres questions à l'expert-comptable. Le Président adresse:

Point 5 de l'ordre du jour

Politique de dividende et réserve

Il n'y a pas de questions ou de commentaires sur ce point de l'ordre du jour.

Après une question de test pour le système de vote, le président adresse :

Point 6.A de l'ordre du jour

Proposition d'adoption des comptes annuels 2017

Comme il n'y a pas de questions sur les comptes annuels, le Président soumet le point à l'ordre du jour au vote.

Le Président constate que la proposition a été adoptée avec 12.614.425 voix pour, 64 voix contre et 36.876 abstentions.

Point 6.B de l'ordre du jour

Proposition d'un dividende de 3,08 euros par action en numéraire en 2017, dont 0,77 euros de dividende final

Le cours de bourse date ex dividende depuis le 24 avril 2018 et le dividende final sera payable à partir du 30 avril 2018.

Il n'y a pas de questions sur les comptes annuels. Le président a soumis le sujet au vote et note qu'il y a 12.513.215 voix pour, 41.322 voix contre et 95.127 abstentions. La proposition a été adoptée.

Point 7 de l'ordre du jour

Proposition de donner décharge au Conseil d'Administration

Le Président souligne que par l'octroi de la décharge, la société renonce à son droit d'initier la responsabilité à l'encontre des administrateurs vis-à-vis de la politique menée quand un grave reproche peut être fait à l'égard d'une exécution correcte, dans la mesure où il ressort du rapport annuel pour l'exercice 2017, ou des informations autrement rendues publiques par la société avant l'adoption des comptes annuels de 2017.

Comme il n'y a pas de questions, la proposition est soumise au vote. Le Président note qu'il y a 12.536.004 voix pour et 63.722 voix contre, avec 51.828 abstentions. La proposition a été adoptée.

Point 8 de l'ordre du jour

Proposition de donner décharge au Conseil de Surveillance

En donnant décharge aux membres du Conseil de Surveillance, la société renonce à son droit d'initier la responsabilité à l'encontre des membres du Conseil de Surveillance pour une supervision négligente.

Comme il n'y a pas de questions, le Président soumet le sujet au vote.

Le Président note qu'il y a 12.537.479 voix pour, 65.910 voix contre et 48.476 abstentions. La proposition a été adoptée.

Point 9 de l'ordre du jour

Proposition de nommer monsieur A.W. De Vreede en tant qu'administrateur

Le mandat de M. Bolier ayant expiré, le Conseil de surveillance a discuté du profil du poste et recherché des candidats en dehors de l'entreprise. Avec M. Bolier le Conseil est parvenu à la conclusion que sa passion est plus à la transformation et aux acquisitions, mais moins pour optimiser les actifs existants. C'est donc un moment naturel pour passer le relais. M. Nühn remercie M. Bolier pour sa contribution à la transformation de l'entreprise et la coopération agréable.

Le Conseil de Surveillance propose de nommer M. Dennis de Vreede en tant que CFO ('Directeur Financier') et Administrateur. Il demande à M. De Vreede de se présenter brièvement aux actionnaires.

M. De Vreede explique qu'il a travaillé dans le passé pour Redevco (immobilier commercial) et Prologis (immobilier logistique). Il a suivi de près le marché de l'immobilier au cours des cinq années où il a travaillé chez DeepOcean en tant que CFO. Il remercie le Conseil de Surveillance pour la confiance placée en lui. Au cours des trois dernières semaines, il a siégé à la table avec toutes les équipes de gestion de Wereldhave, il a visité plusieurs bureaux à l'étranger et également un certain nombre de centres commerciaux. Il remercie M. Bolier et M. Braun pour le transfert soigneux et complet. Il est convaincu que la stratégie est solide et que Wereldhave dispose d'employés très compétents pour relever les défis des prochaines années.

M. Nühn soumet la proposition au vote.

Il note qu'il y a 12.372.686 voix pour, 16.128 voix contre et 253.167 abstentions. La proposition a été adoptée. Il félicite M. De Vreede de sa nomination.

Point 10 de l'ordre du jour

Proposition de modification des statuts

Le texte de la proposition de modification des statuts a été publié sur la page AGA du site internet et sur Securities Voting. Ce sont principalement des modifications techniques pour les aligner sur le nouveau Code de Gouvernance d'Entreprise et quelques modifications législatives récentes. La proposition comprend également une procuration pour faire passer l'acte. Le notaire, monsieur D.J. Smit de Freshfields est présent dans la salle pour répondre aux questions.

Comme il n'y a pas de questions, le Président soumet la proposition au vote. Il note qu'il y a 12.603.498 voix pour, 1.666 voix contre et 45.578 abstentions. La proposition a été adoptée.

Point 11 de l'ordre du jour

Code néerlandais de gouvernance d'entreprise

Le président explique que le sujet est mis à l'ordre du jour pour donner aux actionnaires la possibilité de poser des questions. Il souligne que Wereldhave se comporte conforme au nouveau Code Néerlandais de Gouvernance d'Entreprise. Le règlement intérieur a été ajusté en 2017. La nouvelle Charte de Gouvernance de Wereldhave peut être consultée sur le site web. En outre, une fonction d'audit interne a été mise en place, le cadre de gestion et de contrôle des risques a été mis à jour, le fonctionnement de l'expert-comptable a été évalué et la politique de rémunération a été réexaminée. Un compte rendu article par article de la conformité au Code peut être trouvé sur le site web de Wereldhave.

Avec l'adoption de la modification des statuts, Wereldhave s'écarte du Code Néerlandais de Gouvernance d'Entreprise sur un point. En ce qui concerne la rémunération en actions la période de détention de cinq ans n'est pas observée, mais un régime axé sur le volume a été appliqué avec une ligne directrice d'actionariat de 2,5 fois le salaire annuel fixe. Cela conduit à un meilleur alignement. Cet écart par rapport au code a été discuté et adopté par l'assemblée générale des actionnaires lors de l'adoption de la politique.

Point 12 de l'ordre du jour

Pouvoir d'émettre des actions.

Conformément à l'article 7 des statuts, l'Assemblée Générale des Actionnaires a donné le pouvoir au Conseil d'administration par résolution du 21 avril 2017, d'émettre des actions et de restreindre ou exclure les droits préférentiels de souscription aux actions pour une période de 18 mois. Le pouvoir prendra donc fin le 21 octobre 2018, si celui-ci n'est pas renouvelé.

Le renouvellement du pouvoir est légalement possible pour une période de 5 ans. Il est proposé d'accorder l'extension du pouvoir pour une période de 18 mois à compter de la date de cette assemblée. Si ces propositions sont adoptées, elles prennent la place de du pouvoir actuel.

Point 12.A de l'ordre du jour

Proposition d'étendre le pouvoir du Conseil d'administration d'émettre des actions et / ou d'étendre les droits à la souscription de ces actions.

Le Conseil propose - sous l'approbation du Conseil de Surveillance - d'étendre la désignation du Conseil d'administration également cette fois-ci comme l'organe autorisé à émettre des

actions ordinaires et d'accorder les droits à la souscription de ces actions. La délégation du pouvoir d'émission est limitée à dix pour cent du capital social émis de Wereldhave NV à partir du 20 avril 2018, plus 10% supplémentaire du capital émis au même moment dans l'éventualité d'une fusion ou d'une acquisition. Et tout cela pour une période de 18 mois à compter du 20 avril 2018.

Comme il n'y a pas de questions, le Président soumet aux vote la proposition. Il note qu'il y a 7.289.864 voix pour, 5.323.241 voix contre et 27.991 abstentions. Il constate que la proposition a été adoptée.

Point 12.B. de l'ordre du jour

Proposition d'étendre le pouvoir du Conseil d'administration de restreindre ou exclure les droits de préemption

La proposition comprend une extension des pouvoirs du conseil d'administration pour restreindre ou exclure le droit préférentiel lors de l'émission d'actions ordinaires et / ou des droits de subvention à la souscription de ces actions, sur la base de la compétence comme indiqué dans l'ordre du jour précédent 12 A pour un maximum de 10% du capital social de Wereldhave NV le 20 avril 2018, ainsi que 10% supplémentaires du capital émis en même temps dans le cas d'une fusion ou d'acquisition pendant une période de 18 mois à compter du 20 Avril 2018.

Le pouvoir du Conseil d'Administration pour restreindre ou exclure le droit préférentiel est lié au fait que - en raison de certains systèmes juridiques étrangers - les actionnaires extérieurs aux Pays-Bas ne se qualifient pas dans tous les cas pour l'exercice du droit préférentiel. Si une émission d'actions était en cause, le Conseil pourrait décider d'accorder un droit de préemption non réglementaire, conformément aux pratiques du marché.

Il n'y a pas de questions ou de commentaires sur la proposition, qui est ensuite soumise au vote.

Ont voté pour 6.914.516 actions, contre 5.618.206 actions et 118.243 abstentions. Le Président établit que la proposition ne réunisse pas la majorité requise des deux tiers. La proposition a donc été rejetée.

Point 13 de l'ordre du jour.

Proposition d'autoriser le Conseil à acheter des actions propres.

Le Conseil d'Administration propose sous l'approbation du Conseil de Surveillance d'étendre le pouvoir du Conseil d'Administration d'acquérir des actions propres, en Bourse ou autrement, jusqu'à un maximum de 10% du capital émis de Wereldhave à partir du 20 avril 2018, 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 20 avril 2018. Si cette proposition est adoptée, elle entrera en vigueur au lieu du pouvoir actuel.

Comme il n'y a pas de questions, la proposition est soumise au vote.

Le Président constate que la proposition a été adoptée avec 10.062.202 voix pour, 2.551.574 voix contre et 36.676 abstentions.

Point 14 de l'ordre du jour

Tour de table.

M. Van Riet demande si Wereldhave a reçu des garanties de Hudson's Bay pour le magasin de Tilburg. M. Anbeek répond que Wereldhave ne fait aucune déclaration sur les conditions de location individuelles, mais que M. Van Riet peut supposer que le Conseil d'Administration a soigneusement réfléchi à ce sujet.

M. Rienks revient à la visite des actionnaires à un centre commercial. Il apprécierait que le choix tombe sur le Koperwiek, un centre qu'il connaît de très jeune. Il demande pourquoi la rénovation a pris si longtemps. Il demande également pourquoi les maisons sont vendues, tandis que Wereldhave préfère ne pas avoir une propriété fragmentée. Enfin, il demande si le Conseil d'Administration voit toujours des opportunités de retenir et d'utiliser l'expertise de développement de l'équipe Wereldhave Belgium. Enfin, il demande pourquoi Wereldhave n'a pas acheté le centre commercial Basilix, qu'il marque plus haut que Courtrai, qu'a été acheté.

M. Nühn répond que le choix d'une visite à un centre commercial n'a pas encore été déterminé. Il ne veut pas encore s'engager à ce sujet.

M. Anbeek convient que le réaménagement de Capelle aan den IJssel a pris beaucoup de temps. Il a fallu beaucoup de temps pour que les plans soient rentables. Malheureusement, les coûts de construction ont entre-temps augmenté et les loyers n'ont pas augmenté en moyenne, ce qui n'a pas amélioré la situation. Wereldhave travaille durement pour faire du projet un succès. M. Polman, directeur de Wereldhave Nederland, sera présent à la fin de l'assemblée pour répondre aux questions détaillées. Les maisons au-dessus du centre commercial à Capelle ont en effet été vendues. Ce faisant, des accords très clairs ont été conclus au sujet des rénovations.

Wereldhave dispose d'une organisation de développement forte en Belgique, dirigée par M. Adriaensen. Il a récemment été responsable de tous les projets de développement au sein du groupe. Il s'occupe par exemple du cinéma à Itis et, après l'achèvement de Tournai, il se concentrera sur des projets de développement néerlandais et de nombreux projets français, Mériadec à Bordeaux et Saint Sever à Rouen. Ses connaissances et son expérience sont donc conservées et le Conseil d'Administration réfléchit à une nouvelle tentative de l'organisation de développement. Wereldhave Belgium est fortement surenchéri à Basilix, mais aussi à Woluwé et Charleroi. Finalement, il a été payé un prix que Wereldhave pense être trop élevé.

Point 15 de l'ordre du jour

Clôture de l'assemblée.

Le Président note qu'il n'y a pas d'autres questions et lève l'assemblée. Il invite toutes les personnes présentes à continuer la conversation un peu en prenant le déjeuner.