

## **GROOTHANDELSGEBOUWEN N.V.**

Notulen van de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders Groothandelsgebouwen N.V.  
gehouden op vrijdag 20 april 2018 vanaf 13.30 uur  
in de Clauszaal van het Groot Handelsgebouw, Stationsplein 45 te Rotterdam

Blijkens getekende presentielijst zijn 2 aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd, waaronder de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen (verder ook te noemen: de StAk) en zij hebben kennisgegeven van hun voornemen om de vergadering bij te wonen, zoals bij oproeping tot de vergadering is vermeld. Het aantal op de vergadering door aandeelhouders (verder ook te noemen vergadering of AVA) uit te brengen stemmen bedraagt 377.511.

Eveneens zijn blijkens de presentielijst 16 certificaathouders aanwezig of vertegenwoordigd en deze hebben voldaan aan het gestelde in artikel 26, lid 8, van de statuten en zijn dus gerechtigd de vergadering bij te wonen. Zij houden tezamen 1.130.529 certificaten.

Aanwezig namens Groothandelsgebouwen N.V.:

Raad van Commissarissen: de heer ir. P.O. Vermeulen (voorzitter)  
de heer J.Th. Blok  
de heer ir. J.M. Kwak

Directie: de heer drs. M.C. Meurs (tevens secretaris van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders)

Notulist: mevrouw M. Kleijn

### **AGENDAPUNT 1    OPENING DOOR DE VOORZITTER**

De voorzitter opent de vergadering en constateert:

- a. dat allen die gerechtigd zijn de vergadering bij te wonen zijn uitgenodigd op 9 maart 2018 via de website van de vennootschap, alsmede via de website van Securitiesinfo.com. In de oproeping is vermeld dat de agenda en de vergaderstukken, waaronder het Jaarverslag 2017, op de voorgeschreven wijze ter inzage zijn gelegd en verkrijgbaar zijn gesteld;
- b. dat daarmee is voldaan aan de ter zake gestelde wettelijke vereisten, het gestelde in artikel 11 van de statuten wat betreft de wijze van oproeping en in artikel 26, lid 2, van de statuten wat betreft de termijn van oproeping;
- c. dat blijkens de getekende presentielijst twee aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn en dat deze van hun voornemen om de vergadering bij te wonen hebben kennisgegeven op de wijze zoals bij oproeping tot de vergadering is vermeld en dat het aantal op de vergadering door aandeelhouders uit te brengen stemmen bedraagt 377.511;

- d. dat eveneens blijkt de presentielijst 16 certificaathouders, tezamen houdende 1.130.529 certificaten, aanwezig of vertegenwoordigd zijn en dat deze hebben voldaan aan het gestelde in artikel 26, lid 8, van de statuten en dus gerechtigd zijn de vergadering bij te wonen. Geen van de certificaathouders heeft te kennen gegeven geen gebruik te willen maken van de volmacht die hen op grond van het bepaalde in artikel 2:118a Burgerlijk Wetboek door de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen is verleend bij aanmelding voor deze vergadering, zodat het aantal op de vergadering door certificaathouders uit te brengen stemmen 1.130.529 bedraagt;
- e. dat ingevolge het hiervoor bepaalde in totaal 1.508.040 stemmen kunnen worden uitgebracht;
- f. dat mitsdien geldige besluiten kunnen worden genomen over alle aangekondigde onderwerpen.

Van de zijde van aandeelhouders en certificaathouders is bericht van verhindering ontvangen van de heer W. Boers en de heer J.D. Enthoven.

In de vergadering zijn geen toehoorders aanwezig.

Het bestuur van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen is vertegenwoordigd door de bestuursleden de heren drs. E.R. Deves en de heer C.W.M.H. Schoenmakers MBA. De heer mr. R. Pfeiffer zal zich later bij de AVA voegen.

In de vergadering is ook aanwezig mevrouw drs. M. Hendrickx RA en de heer J.H.T. Kleijn MSc RA van KPMG Accountants N.V., accountants van de vennootschap.

Eveneens is aanwezig de heer mr. M. Josephus Jitta van ENSPIGT, juridisch adviseur van de vennootschap. Ook is aanwezig de heer M. Goeman van ING Corporate Finance, adviseur van de vennootschap ten aanzien van de mogelijke verkoop van aandelen van de vennootschap.

De voorzitter deelt mee dat de vennootschap in een persbericht van 18 januari 2018 heeft meegedeeld dat zij van een aandeelhouder een door een potentiële koper getekende overeenkomst heeft ontvangen, waarin vijftien aandeelhouders/certificaathouders die samen ongeveer 86% van de (certificaten van) aandelen houden, overeenstemming had bereikt en waarbij de aandeelhouders zich verplichten de door hen gehouden aandelen en certificaten te verkopen voor een bedrag van 56,65 euro per aandeel, uitgaande van een afwikkeling van de verkoop niet later dan op 14 maart 2018.

Zoals later is meegedeeld, is de beoogde koper HighBrook Fund III Acquisitions NL., C.V. (hierna te noemen HighBrook).

De vennootschap spreekt thans ook met HighBrook. In de agenda van de AVA van 20 april 2018 zijn de ontwikkelingen ter zake als agendapunt 4 ter bespreking opgenomen. Omdat de directie en de raad van commissarissen zich realiseren dat de aanwezigen in de vergadering, voor zover dit mogelijke overnametraject kan worden besproken, hiervoor de gelegenheid willen hebben, is besloten om bij agendapunt 4 een korte presentatie te geven over de stand van zaken en daarna de aanwezigen in de gelegenheid te stellen hierover te spreken.

## **AGENDAPUNT 2 MEDEDELINGEN EN INGEKOMEN STUKKEN**

Er zijn geen mededelingen en ingekomen stukken.

Zoals bekend dient de vennootschap de uitslagen van de stemmingen per agendapunt c.q. besluit op haar website te publiceren. Deze nieuwe verplichting houdt in dat per besluit de stemmen dienen te worden geteld. Aangezien de vennootschap er mede uit kostenoverwegingen voor heeft gekozen niet over te gaan tot een elektronische stemprocedure, kan een en ander wat meer tijd in beslag nemen.

## **AGENDAPUNT 3 VASTSTELLEN VAN DE NOTULEN VAN DE OP 21 APRIL 2017 GEHOUDEN ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS**

De voorzitter deelt mee dat de conceptnotulen sinds 7 juli 2017 beschikbaar zijn via de website van Groothandelsgebouwen. Bij de vennootschap zijn hierover geen vragen en/of opmerkingen binnengekomen.

De voorzitter stelt vast dat er geen op- of aanmerkingen zijn.

De notulen van de AVA d.d. 21 april 2017 worden ongewijzigd vastgesteld. De voorzitter en de secretaris ondertekenen de notulen.

## **AGENDAPUNT 4 VASTSTELLEN VAN DE NOTULEN VAN DE OP 10 NOVEMBER 2017 GEHOUDEN (INFORMATIEVE) BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS**

De voorzitter deelt mee dat de conceptnotulen sinds 19 december 2017 beschikbaar zijn via de website van Groothandelsgebouwen. Bij de vennootschap zijn hierover geen vragen en/of opmerkingen binnengekomen.

De voorzitter stelt vast dat er geen op- of aanmerkingen zijn.

De notulen van de AVA d.d. 10 november 2017 worden ongewijzigd vastgesteld. De voorzitter en de secretaris ondertekenen de notulen.

## **AGENDAPUNT 5 STAND VAN ZAKEN MOGELIJKE VERKOOP VAN EN BOD OP DE AANDELEN VAN DE VENNOOTSCHAP (TER BESPREKING)**

De voorzitter geeft de directie het woord voor een presentatie.

*Presentatie door de directie*

De heer Meurs licht toe dat op 10 november 2017 tijdens de informatieve BAVA al was meegedeeld dat een aantal samenwerkende aandeelhouders de mogelijkheid aan het bestuderen was om gezamenlijk tot een verkoop van de aandelen te komen. Dit resulteerde in een overeenkomst die de vennootschap op 18 januari 2018 heeft ontvangen. De strekking van de overeenkomst was dat circa 86% van de aandeelhouders onder voorwaarden een overeenstemming had bereikt over de verkoop van hun aandelen voor een prijs van 56,65

euro per aandeel, inclusief het eventuele dividend over 2017. In het persbericht van 18 januari 2018 is een en ander gemeld, echter zonder vermelding van de koper omdat koper dit toen nog niet wenste. In een later persbericht is de naam van de koper (HighBrook) wel vermeld. HighBrook heeft gemeld inzage in de boeken van de vennootschap te willen, voordat een beslissing over de koop zou worden genomen. De vennootschap heeft HighBrook daarop in de gelegenheid gesteld de due diligence uit te voeren.

In de overeenkomst stond 26 februari 2018 genoemd als de datum waarop de due diligence zou moeten zijn afgerond. Indien de due diligence met gunstig gevolg zou worden afgerond, zou de transactie voor 14 maart 2018 plaatsvinden.

De due diligence is op 26 februari 2018 met gunstig gevolg afgerond. Tezelfdertijd deelde HighBrook mee de transactie te willen uitstellen, omdat HighBrook een alternatieve structuur wilde. Hiervoor was de medewerking van de vennootschap noodzakelijk.

In de overeenkomst met de 86% was afgesproken dat, indien de transactie na 14 maart 2018 zou plaatsvinden, HighBrook een vergoeding verschuldigd zou zijn van 0,28 euro per aandeel/per maand.

Eveneens was overeengekomen dat op het moment dat de 86% gekocht zou worden, HighBrook verplicht zou zijn om een openbaar bod te doen op de resterende 14%. HighBrook gaf te kennen dit niet te willen, maar naar een doorzakoperatie toe te willen (juridische splitsing), gevolgd door verkoop.

De redenen voor HighBrook om niet over te gaan tot een openbaar bod zijn dat:

- het een tijdrovende exercitie is;
- het bij een openbaar bod niet zeker is of iedereen zich aanmeldt;
- HighBrook de zaken in korte tijd wil afwikkelen.

Eveneens wil HighBrook de zekerheid hebben 100% van de aandelen in bezit te krijgen, dan wel 100% van de zeggenschap over het gebouw.

De eerste stap die HighBrook voor ogen heeft, is dat de vennootschap (Groothandelsgebouwen N.V.) een nieuwe bv opricht (NewCo B.V.) die verkocht moet worden aan HighBrook. Na de oprichting van NewCo B.V., brengt de vennootschap alle bezittingen hierin onder. Dit gebeurt via een juridische splitsing. Na de splitsing blijven de raad van commissarissen, de directeur en de overeenkomsten inzake de notering op Euronext achter in de lege vennootschap, een vennootschap zonder operationele activiteiten.

De bedoeling is dat HighBrook de aandelen tegen de overeengekomen prijs van 56,65 euro overneemt. Het bedrag van 56,65 euro zal worden vermeerderd met de vergoeding van 0,28 euro per maand per aandeel vanaf 14 maart 2018. Het bedrag dat de vennootschap hiervoor ontvangt, zal voldoende dienen te zijn om ook de circa 14% minderheidsaandeelhouders ten minste hetzelfde bedrag per aandeel uit te keren, vermeerderd met de vergoeding van 0,28 euro per maand per aandeel vanaf 14 maart 2018. De 14% krijgt dit bedrag middels een liquidatie-uitkering. HighBrook verplicht zich om alle kosten te vergoeden die er mogelijk nog zijn voor de vennootschap, zodat het zeker is dat de 14% het bedrag ook werkelijk krijgt.

De dag nadat de verkoop heeft plaatsgevonden, zal de vennootschap vrijwillig in liquidatie gaan. Dit wordt gedaan door een professionele vereffenaar. De vereffenaar zal zorgdragen voor de uitkering aan de aandeelhouders, onder inhouding van dividendbelasting. Deze dividendbelasting is voor Nederlandse

belastingplichtigen verrekenbaar met de inkomstenbelasting. De vereffenaar zal vervolgens alle uitstaande zaken afwikkelen, inclusief de notering aan Euronext. Hierna zal de vennootschap ophouden te bestaan.

Omdat de transactiestructuur door HighBrook is gewijzigd, wil die 86% zekerheid hebben over de gevolgen voordat definitief wordt gezegd dat men op deze wijze akkoord gaat met de transactie. Op verzoek van HighBrook is een fiscaal rulingverzoek naar de Belastingdienst gestuurd, waarin wordt gevraagd om een uitspraak over de vennootschapsbelasting, overdrachtsbelasting en dividendbelasting.

Op het moment dat de vennootschap de koopovereenkomst van NewCo B.V. met HighBrook tekent, moet er zekerheid zijn over de uitkomst van het rulingverzoek en over de prijs. Daarna kan een BAVA worden uitgeschreven waarin alle relevante stukken zijn geagendeerd. De doelstelling is om de transactie medio juni 2018 te effectueren. Zes weken eerder, omstreeks eind april 2018, moet de vennootschap een BAVA hebben aangekondigd.

De directie en de raad van commissarissen beseffen dat de aandeelhouders die niet in de transactie van de 86% zitten, in de beschreven transactiestructuur geen keuze meer kunnen maken. Echter, als een prijs is bedongen waarmee iedereen tevreden is, kan hiermee op korte termijn de door de vennootschap al langere tijd nagestreefde wijziging van de eigendomsstructuur worden gerealiseerd. Hierbij is nog vermeld dat HighBrook bij een openbaar bod en bij het verwerven van 86% van de aandelen ook alle bevoegdheden zou krijgen die uiteindelijk HighBrook de mogelijkheid biedt een vergelijkbare transactiestructuur te realiseren. De conclusie is dat de vennootschap nu op een georganiseerde wijze en in het belang van alle aandeelhouders kan optreden. Het bestuur streeft naar een verbetering van de opbrengst voor de minderheidsaandeelhouders en hierover wordt nog onderhandeld. In ieder geval krijgt de betreffende 14% dezelfde prijs als de 86%.

De voorzitter stelt de aanwezigen in de gelegenheid om het woord te voeren.

De heer Stevense deelt namens de Stichting Rechtsbescherming Beleggers mee niet gelukkig te zijn met de situatie, omdat 86% nu bepaalt wat er wordt gedaan met het bezit van alle aandeelhouders. Eveneens merkt spreker op dat niet duidelijk is wat de achtergrond is van HighBrook. Op internet is alleen te vinden dat HighBrook in 2018 is opgericht. De vraag is door wie HighBrook is opgericht, welke mensen erbij betrokken zijn, wat de doelstelling is van het bedrijf, hoe en met wie de eerste contacten tot stand zijn gekomen, hoe de prijs tot stand is gekomen, welke rekenmethoden en multiples zijn gehanteerd, of de discounted cashflowmethode is gebruikt, of er een second opinion is geweest en of er adviezen bij databanken zijn ingewonnen.

Tevens vraagt spreker of de koers de laatste tijd is gemanipuleerd, in welk stadium de directie en de raad van commissarissen van de vennootschap op de hoogte zijn gesteld en in de gesprekken zijn betrokken, wat zij van het bod vinden, of zij nog deskundigen hebben ingeschakeld en hoe men verder wil gaan.

Wat de StAk betreft, heeft spreker de volgende vragen:

- In welk stadium is de StAk erbij betrokken?
- Wat vindt zij van de prijs?
- Heeft de StAk onafhankelijke deskundigen ingeschakeld?

De heer Van den Brandt stelt dat in het verleden is afgesproken dat een verkoop van het onroerend goed nooit aan de orde zou kunnen zijn. De overige vragen en opmerkingen zijn:

- Welke invloed heeft het dividend over 2017 op de biedprijs?
- Nu wordt gezegd dat de slotuitkering als een slotdividend wordt uitgekeerd met dividendbelasting etc. Echter, er zitten reserves in de vennootschap die kunnen worden overgeboekt. De reserves kunnen worden overgeboekt door de nominale waarde van de aandelen te verhogen en daarna de nominale waarde te verlagen. Het gaat dan om herkapitalisatiedividend en dat is belastingvrij.
- Onder Groothandelsgebouwen N.V. zitten vier vennootschappen. De heer Meurs zei dat een van de vennootschappen leeg is. Spreker vraagt zich af wat de reden is om deze vennootschap in de structuur mee te nemen.
- Wie is de koper in de huidige beurstransacties?

De heer Santegoeds vraagt of het mogelijk is om de minderheidsaandeelhouders een voorstel te laten doen aan HighBrook en om hen enkele weken de tijd te geven om ook hun aandelen aan te bieden tegen dezelfde prijs als de grootaandeelhouders. De minderheidsaandeelhouders die in het buitenland wonen, zitten niet te wachten op liquidatiedividend.

De heer Valkhoff vraagt of de biedprijs inclusief of exclusief dividend is. Tevens vraagt spreker om de minderheidsaandeelhouders de kans te geven om zich aan te sluiten bij de 86%. Dat kan omdat de transactie loopt via de NewCo.

De heer Meurs antwoordt op de vraag van de heer Valkhoff dat de prijs inclusief dividend is. Als het contant zou zijn, gaat de 1,75 euro af van de 56,65 euro.

Antwoorden van de heer Meurs op de vragen van de heer Stevense:

- HighBrook is een investeerder die in Amerika al langer bestaat, in Nederland nog niet zo lang actief is, maar wel nogal wat vastgoed heeft gekocht en aan het kopen is. HighBrook is heel bekend met vastgoedinvesteringen en vastgoedbeleggingen in Nederland.
- Er is gekeken naar de reputatie van HighBrook en die is in de ogen van de vennootschap goed. Dit is ook de beoordeling geweest van de 86%.
- Rekenmethodes en second opinions: De vennootschap werd door de 86% geconfronteerd met de overeenkomst die zij met HighBrook had gesloten. Dit was een voldongen feit en de vennootschap wil een en ander tot een zo goed mogelijk einde brengen en ook de belangen dienen van de 14% die niet in de transactie zit.

Alle benodigde zaken, zoals zijn er voldoende middelen en is HighBrook wel een goede partij, zijn de revue gepasseerd en de vennootschap heeft geen aanleiding gezien om niet mee te werken.

- Er is geen discounted cashflowmethode toegepast. De prijs lag er en in verhouding tot de intrinsieke waarde op het moment dat dit tot stand kwam, was het een reële prijs.
- De vennootschap manipuleert de koers niet en kan en mag ook geen aandelen kopen zonder de toestemming van de algemene vergadering. Mocht de koers gemanipuleerd zijn, dan heeft de vennootschap daar geen wetenschap van.

- De vennootschap kende HighBrook al voordat er een overeenkomst was met de grootaandeelhouders. Op het moment dat de vennootschap weer naar een zelfstandige toekomst wilde gaan, is de overeenkomst tussen HighBrook en de 86% aan de orde gekomen.
- Vrijwel gelijktijdig aan het moment dat de vennootschap naar buiten is gegaan met de mededeling van de overeenkomst tussen HighBrook en de 86%, is de StAk op de hoogte gebracht.
- In de gesprekken die de vennootschap met de StAk heeft gehad, is naar voren gekomen dat men de prijs die nu op tafel ligt in principe wel zou kunnen volgen. Meer is en hoeft er nog niet over te worden gezegd.

De heer Meurs antwoordt op vragen van de heer Van den Brandt:

- Het is onjuist dat de vennootschap heeft gezegd nooit het vastgoed van de vennootschap te verkopen. Al vanaf 2015 is het standpunt geweest dat het bespreekbaar is dat het gebouw wordt verkocht, maar er is een voorkeur voor verkoop van de aandelen van de vennootschap. Dit is na te lezen in de jaarverslagen etc.
- Herkapitaliseren: Voor zover bekend zijn de minderheidsaandeelhouders (14%) allemaal in Nederland woonachtig en in Nederland belastingplichtig. Tot nu toe is het idee van herkapitaliseren niet opgekomen

(N.B.: De vennootschap heeft een en ander laten onderzoeken door haar fiscaal adviseur, EY, die de vennootschap het onderstaande heeft medegedeeld:

“Voor zover bekend zijn de minderheidsaandeelhouders (14%) allemaal in Nederland woonachtig en in Nederland belastingplichtig in de inkomstenbelasting (box 3/belang <5%). Het idee van herkapitaliseren (d.w.z. terugbetaling van aandelenkapitaal) is tot op heden niet nader onderzocht als alternatief voor de liquidatie-uitkering, o.a. omdat dit vanuit fiscaal oogpunt voor de (minderheids)aandeelhouders geen voordelen biedt. Daarbij is ten eerste van belang dat de dividendbelasting voor de Nederlandse beleggers verrekenbaar is met de verschuldigde inkomstenbelasting en per saldo niet tot een hogere belastingdruk leidt. Indien een aandeelhouder onvoldoende inkomstenbelasting verschuldigd is om de dividendbelasting te kunnen verrekenen, dan wordt het verschil door de Belastingdienst terugbetaald.

Uiteraard leidt heffing van dividendbelasting wel tot een liquiditeitsnadeel voor de (minderheids)aandeelhouders over de periode vanaf inhouding tot het moment van verrekening/terugbetaling door de Belastingdienst. Dit zal bij een herkapitalisatie in principe niet anders zijn, aangezien:

- Een liquidatie-uitkering onbelast is voor de dividendbelasting tot het bedrag van het gemiddelde op de aandelen gestorte kapitaal (het bedrag van de nominale waarde en de agioreserve).
- Een herkapitalisatie onbelast is voor de dividendbelasting tot het bedrag van de nominale waarde van de aandelen.

Het onbelaste deel bij een herkapitalisatie kan nog worden verhoogd door omzetting van de agioreserve in aandelenkapitaal, zodat er per saldo – vanuit een dividendbelastingperspectief – geen verschil is met de liquidatie-uitkering. In tegenstelling tot wat de heer Van den Brandt opmerkt, is het echter niet mogelijk om de winstreserves zonder heffing van dividendbelasting over te boeken naar het aandelenkapitaal. Dit biedt dan ook geen oplossing voor het liquiditeitsnadeel dat de heffing van dividendbelasting meebrengt. “ (einde citaat EY)

- De lege vennootschap: Alle activa en passiva gaan mee naar Newco waarna er wordt geliquideerd door een aan te stellen liquidator.

De heer Stevense had verwacht dat er een woordvoerder van de 86% in de zaal aanwezig zou zijn om vragen aan te stellen.

De heer Meurs antwoordt dat het gaat om een overeenkomst tussen 86% van de aandeelhouders en HighBrook en deze overeenkomst moet nog worden uitgevoerd. HighBrook is nog geen aandeelhouder van de vennootschap. Op dit moment heeft de vennootschap zich ervan vergewist of er met deze partij een dergelijke transactie kan worden gedaan en het antwoord hierop is ja geweest. Op het moment dat de vennootschap in een bijeen te roepen BAVA het voorstel doet en duidelijk is hoe een en ander gaat gebeuren, zal de partij in beeld moeten komen.

De heer Stevense stelt onder 'dictatuur te staan' van de 86% en die groep heeft de 14% nooit benaderd.

De heer De Mol van Otterloo junior legt uit dat hij een andere interpretatie van een dictatuur heeft en antwoordt dat het niet aan de heer Stevense is om te bepalen onder welke voorwaarden de 86% de aandelen wenst te verkopen. De 86% heeft in gezamenlijkheid bepaald wat een redelijke prijs is. De kopende partij heeft een lagere prijs geboden en vervolgens komen partijen tot een prijs waar iedereen tevreden mee is. De 86% is niet verplicht om te vragen of het een goede prijs is. Het is niet via de vennootschap gegaan. Men is vrij om aandelen aan te bieden aan de beurs en daar mag iedereen op bieden. Er mag ook worden besloten om in conclaaf te treden en de aandelen als groep aan te bieden. De 86% heeft ertoe besloten om te kiezen voor de voorgestelde wijze. De heer Stevense heeft het recht om hier niet gelukkig mee te zijn, maar het is zijn keuze om minderheidsaandeelhouder te zijn. De heer Stevense mag zich wat hem betreft voegen bij de 86% en meedoen in de deal.

De voorzitter stelt dat de heer De Mol van Otterloo aangeeft dat als er bij de 14% minderheidsaandeelhouders nog mensen zijn die zich willen aansluiten, de 86% daar geen probleem mee heeft. Zoals de heer Meurs al opmerkte, heeft de 14% dan uiteraard te maken met de afspraken die HighBrook heeft gemaakt met de 86%.

De heer Meurs voegt toe dat er mogelijk een risico is dat HighBrook dan een bod op de aandelen moet uitbrengen. Echter, een en ander is ter beoordeling van HighBrook zelf en het zou een risico kunnen zijn als dit op grote schaal zou gebeuren. De vraag is alleen waarom het op grote schaal zou moeten gebeuren, als men op een andere manier ook het geld kan krijgen.

De heer Stevense wil van de StAk zelf horen of zij deskundigen heeft ingeschakeld.

De heer Schoenmakers antwoordt dat de StAk in de tweede week van april 2018 op de hoogte is gebracht. Voor die tijd wist de StAk wat er speelde, maar waren er geen details bekend. De prijs lag er. Daarover hoeft het StAk dan geen mening over te hebben, anders dan dat spreker vindt dat het een faire prijs is. De StAk heeft geen deskundigen ingeschakeld.



De heer Valkhoff vraagt of de vennootschap namens de minderheidsaandeelhouders wil vragen aan de 86% en aan HighBrook of de 14% de kans kan krijgen om de aandelen in de groep van 86% aan te bieden. Het verrekenen van de dividendbelasting kan heel moeilijk zijn voor een inwoner van Canada. Tevens vraagt spreker of het feit dat de dividendbelasting wordt afgeschaft nog een rol speelt.

De heer Broenink sluit zich aan bij het verzoek van de heer Valkhoff. Wat de ingewikkelde juridische constructie betreft, vraagt de heer Broenink zich af in hoeverre de vennootschap in staat is om de gemaakte beloftes waar te maken.

De heer Van den Brandt meent zich te herinneren dat een van de vorige potentiële overnamekandidaten door de vennootschap 'de deur is geweest', omdat deze kandidaat alleen maar uit was op het onroerend goed en niet op de vennootschap.

Spreker vraagt wat de consequentie is van het dividend 2017, met name het agiodividend, ten opzichte van de biedprijs. Tevens vraagt hij of er een mogelijkheid is voor de 14% om een bod af te dwingen.

De 86% heeft een prijs afgesproken voor hun aandelen en geen prijs afgesproken voor het onroerend goed. De kans bestaat dat het onroerend goed voor een hogere prijs naar HighBrook wordt overgeheveld en dit betekent dat er voor aandeelhouders een hogere prijs kan overblijven dan de 56,65 euro.

De heer Bogerd brengt naar voren dat hem verwondert in de discussie dat zich een situatie voordoet dat een partij die veel aandelen heeft, de aandelen verkoopt en dat de andere partij zich afvraagt wat zij nu moet gaan doen. HighBrook wil ongetwijfeld de 14% hebben en als er een goede prijs moet komen, zal de intrinsieke waarde toch een belangrijke richtlijn zijn. Verder zijn in de contacten met de Belastingdienst de 86% belangrijk, maar het is te verwachten dat de positie van de overige 14% ook wordt bekeken. Tevens wil spreker weten in hoeverre er in de groep van de 86% partijen zijn die eventueel aan de kant van HighBrook en partners meedoen.

De heer Meurs zegt toe aan de heer Valkhoff om namens de 14% minderheidsaandeelhouders aan HighBrook te vragen of het kan aansluiten bij de 86%.

In antwoord op de vraag van de heer Broenink over in hoeverre de vennootschap in staat is om de gemaakte beloftes van de ingewikkelde juridische constructie waar te maken, stelt de heer Meurs dat de vennootschap in de voorbereiding bezig is om dit dicht te spijkeren. Het uitgangspunt is dat de 14% ten minste hetzelfde krijgt als de 86%. De vennootschap moet ervoor zorgen dat er garanties zijn van de kant van HighBrook dat dit gebeurt. Als iemand zijn belofte niet nakomt, is er altijd een probleem. Het uitgangspunt is dat iedereen hetzelfde bedrag krijgt op dezelfde ordentelijke manier. De vennootschap zal aan HighBrook de garantie vragen dat dit ook gebeurt en eveneens nader bezien hoe dit wordt afgedwongen bij HighBrook.

De heer Meurs antwoordt op de vraag van de heer Van den Brandt dat het een rekenkundige exercitie is als het gaat om welk dividend er wordt uitgekeerd, in welke verhouding dan ook. HighBrook heeft gezegd dat er eind 2017 een x-aantal aandelen was en hiervoor wordt 56,65 euro per aandeel betaald. Er is voor de totaliteit van de aandeelhouders een bedrag van ongeveer 87,9 miljoen euro beschikbaar, onder de veronderstelling

dat er geen dividend uit de vennootschap gaat voor 2017. Gaat er dividend in contanten uit, dan is dit circa 2,7 miljoen euro en daarmee wordt het beschikbare bedrag verminderd.

Ten aanzien van de prijs die de 86% voor de aandelen heeft afgesproken en het niet afspreken van een prijs voor het onroerend goed, antwoordt de heer Meurs dat de vennootschap het onroerend goed niet verkoopt, maar NewCo en de aandelen. Het onroerend goed zit wel in NewCo, maar het vastgoed wordt niet verkocht voor een x-bedrag. In feite wordt verkocht op basis van de uitkering die mogelijk moet worden gemaakt om 56,65 euro per aandeel te kunnen uitkeren (plus de 0,28 euro per maand).

De heer Van den Brandt voegt toe dat het onroerend goed wel wordt verkocht, want het gaat van Groothandelsgebouwen N.V. naar NewCo.

De heer Meurs stelt dat het een juridische kwestie is en het hierbij om de techniek gaat die wordt uitgevoerd op basis van de beginbalans van 1 januari 2018 van de vennootschap. Per 31 december 2017 is er een intrinsieke waarde van 60,21 per aandeel en er wordt verkocht voor 56,65 euro.

De heer Van den Brandt merkt op dat de 86% voor 56,65 euro de aandelen aan HighBrook geeft. HighBrook is daarmee voor 86% aandeelhouder van de N.V. HighBrook neemt het onroerend goed over voor de intrinsieke waarde, dus voor de aandelen die de 86% afgeeft, krijgt HighBrook 60,21 euro terug.

De heer Meurs antwoordt dat dit zo is en dat dit niet ongebruikelijk is in de vastgoedwereld. Op het moment dat men met elkaar de afspraak maakte over de prijs, wisten de verkopers nog niet dat de 60,21 euro in aantocht was. Achteraf kan dan worden vastgesteld dat 56,65 euro onder de intrinsieke waarde is.

De heer Stevense vraagt of er een lege beurshuls overblijft.

De heer Meurs antwoordt dat er op het moment dat de vennootschap in liquidatie is gegaan, er niets meer te verkopen valt. Aan een lege beursvennootschap valt overigens weinig waarde toe te kennen, aldus spreker.

De heer Valkhoff brengt naar voren dat de heer Meurs een cut-off-date noemde van 30 juni. Via de voorzitter wil de heer Valkhoff vragen aan de grootaandeelhouder om druk op de ketel te zetten bij HighBrook. Bijvoorbeeld door te zeggen dat alles wordt afgeblazen als HighBrook op 15 juni geen beslissing heeft genomen, anders wordt het 'een gebed zonder einde'.

De heer De Mol van Otterloo junior stelt dat er wel enkele ontsnappingsmogelijkheden zijn opgenomen in de overeenkomst, maar dan moet de daaraan verbonden voorwaarden wel plaatsvinden. HighBrook kan niet zomaar onder tijdsdruk worden gezet.

De heer Meurs brengt naar voren dat als het om 15 juni gaat, de BAVA begin mei moet worden aangekondigd om half juni de vergadering te kunnen laten plaatsvinden om kort daarna de transactie te

effectueren. Het enige wat de vennootschap nu kan zeggen, is 'als het moet gebeuren, laat het dan maar zo snel mogelijk gebeuren'.

De heer Meurs voegt toe dat er in de groep van de 86%, geen partijen zijn die aan de kant van HighBrook en partners meedoen. Dit punt is nadrukkelijk aan de orde geweest in de besprekingen.

De heer Broenink vraagt hoe groot de kans wordt ingeschat dat de transactie uiteindelijk niet doorgaat.

De voorzitter antwoordt dat op deze vraag geen antwoord is te geven.

## **AGENDAPUNT 6 JAARREKENING 2017**

### **A. VERSLAG VAN DE DIRECTIE OVER HET BOEKJAAR 2017**

De voorzitter deelt mee dat het verslag van de directie is opgenomen in het jaarverslag op de pagina's 14 tot en met 26. Het Jaarverslag 2017 van de vennootschap is sinds 9 maart 2018 via de website van de vennootschap beschikbaar.

De voorzitter geeft het woord aan de heer Meurs voor een toelichting op de gang van zaken van de vennootschap en het gevoerde bestuur in het boekjaar 2017.

De heer Meurs benoemt de volgende punten:

- 2017 was een jaar van 'doorgaand herstel'.
- Het aanzienlijke hogere resultaat in 2017 van 12.174.000 euro (2016: 7.321.000 euro) is te danken aan de stijging van het indirect exploitatieresultaat. Het direct exploitatieresultaat 2017 was enigszins lager dan in 2016.
- De huuropbrengsten zijn in 2017 gestegen met 3,3% en de bezettingsgraad is gestegen naar 84,9% in 2017. De verwachting is dat de bezettingsgraad ongeveer 90% zal zijn medio 2018.
- In 2017 is in totaal 29.137 m<sup>2</sup> (kantoor)ruimte verhuurd. Te constateren is dat de bestaande huurders gaan uitbreiden en meer ruimte gaan huren. In 2017 zijn er nauwelijks tot geen huurders vertrokken.
- In 2017 zijn er twintig nieuwe huurders gekomen en dit zijn er minder dan in 2016. De oorzaak hiervan is dat er minder beschikbare ruimte is. Er zijn 104 nieuwe contracten afgesloten in 2017. Eind 2017 waren er in totaal 192 huurders en inmiddels is dit aantal in 2018 verder gestegen naar ruim 200.
- Kleinhandel is uitgebreid in 2017. Wellicht dat er nog een uitbreiding volgt, maar wegens de beperkt beschikbare ruimte zal dit om een kleine uitbreiding gaan.
- De huurovereenkomst met Cambridge Innovation Centre (CIC) is uitgebreid van 4.700 m<sup>2</sup> naar 8400 m<sup>2</sup>. In 2018 is er weer een uitbreiding geweest en inmiddels zit CIC op de 10.000 m<sup>2</sup>.
- Tot 20 april 2018 heeft de vennootschap 5.493 m<sup>2</sup> verhuurd.
- De gemiddelde nieuwe contractomvang in 2017 was 280 m<sup>2</sup>. Dit is gedaald ten opzichte van 2016, omdat er minder beschikbare ruimte was.

- Er zijn veel langlopende huurovereenkomsten. In 2017 was er een gemiddelde resterende looptijd van contracten van 4,76 jaar (in 2016: 4,42 jaar).
- De ontwikkeling van de kantorenmarkt: De stijging van de opname in Nederland is stabiel. In 2018 wordt een verbetering verwacht. De verschillen in Nederland zijn groot, waarbij de Amsterdamse en de Utrechtse markten goed zijn en in Rotterdam Central District neemt de leegstand af. Deze bedraagt circa 10%. De opname in Rotterdam blijft echter achter en is in 2017 gedaald met 27%.
- De netto markthuur is gedaald in 2017 ten opzichte van 2016. De oorzaak hiervan is dat het in 2017 alleen maar om echte huur gaat en de servicekosten er niet meer in zitten.
- De wijzigingen tussen 2016 en 2017 in het bruto en netto aanvangsrendement zijn verwaarloosbaar. Dit betekent dat het gebouw stabiel is in een stabiele markt.
- Dividendvoorstel: De vennootschap stelt een hoger dividend voor, omdat het vertrouwen in de toekomst in het dividend tot uitdrukking moet komen. Het dividendvoorstel is 1,75 euro per aandeel of certificaat (in 2016 was dit 1,55 euro). De keuze hierbij is volledig in contanten, dan wel 1/32e aandeel Groothandelsgebouwen. In het licht van de mogelijke transactie licht de heer Meurs toe dat iedereen de vrijheid heeft om het in contanten of in aandelen te doen. Als er cash wordt uitgekeerd, gaat dit uit de vennootschap. Het wordt in mindering gebracht op de totale prijs die HighBrook betaalt. Ook wordt er gedeeld over een ander aantal aandelen, omdat er aandeelhouders voor stock zullen kiezen.
- Voor 2018 geldt als verwachting dat er een gunstig perspectief is, de bezettingsgraad verder zal stijgen, hoewel het de vraag is of de bezettingsgraad verder zal stijgen dan 90%. De huuropbrengsten zullen naar verwachten ten minste licht stijgen.

De voorzitter stelt de aanwezigen in de gelegenheid om het woord te voeren.

De heer Stevense deelt mee blij te zijn dat er dividend wordt uitgekeerd. Als het fonds toch op de beurs zal blijven, is het belangrijk dat er een zekere continuïteit in zit. Spreker betreurt het dat de werkzaamheden in de A-Hal zijn gestopt. Zoals al in een eerdere vergadering aangegeven, was het de wens dat het een going concern zou zijn.

De heer Stevense heeft de volgende vragen:

- Dat het zo goed gaat, is volgens spreker te danken aan CIC. Wat zijn de eventuele consequenties van het krappere worden van de te verhuren ruimte?
- Er worden minder vierkante meters per huurder gehuurd. Wat is daar het gevolg van?

De heer Freeke vraagt naar het renterisico op de leningen. Ultimo 2017 is het renterisico op de leningen afgedekt voor een periode van 1 à 2 jaar. De vraag is of dat niet te kort is, omdat de algemene verwachting is dat de rente de komende tijd zal stijgen.

- Waardering vastgoedbeleggingen (pagina 49):

Er is niets te lezen over het feit dat Het Groot Handelsgebouw een rijksmonument is. Spreker vraagt of dit 'een open zenuw' is en of het daarom wordt 'dodgezwegen'.

De heer Broenink constateert dat er steeds meer evenementen zijn. Zijn vraag is of hieruit ook relevante kasstromen komen.

De heer Meurs beantwoordt de vragen van de heer Stevense als volgt:

- CIC groeit en er zijn afspraken over het aantal te huren vierkante meters in het gebouw. Als er geen ruimte meer is, dan zal dat een gegeven zijn. Dit zou een bedreiging kunnen zijn. Aan de andere kant is het de verwachting dat CIC de komende jaren kan worden geaccommodeerd, omdat de groei zich niet oneindig zal voortzetten.
- De werkzaamheden in de A-Hal zijn niet gestart en de vennootschap had dit liever niet gedaan. Vlak voor een mogelijke overname is het niet verstandig om door te gaan met een dergelijke grote investering, omdat de toekomstige eigenaar heel andere ideeën kan hebben. Alle andere investeringen gaan wel door.
- Er worden minder vierkante meters per huurder gehuurd. Dit komt omdat er minder grote huurders in het gebied zijn en de grote huurders kleiner worden. Om die reden moet de vennootschap een ander soort huurders zoeken, namelijk de kleine en snelgroeiende bedrijven. Deze bedrijven huren minder meters.

De heer Meurs beantwoordt de vragen van de heer Freeke als volgt:

- Renterisico: De vennootschap heeft besloten om in eerste instantie niet naar een totale langjarige herfinanciering te gaan, omdat er een overnametraject loopt. De looptijd van de lening van de Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG is gelijkgetrokken met de looptijd van de andere twee leningen.
- Er staat niet vermeld op pagina 49 dat het gebouw een rijksmonument is en de vraag is of het daar vermeld zou moeten staan. Dat het gebouw een rijksmonument is, heeft wel invloed op de waardering. Welke invloed dit heeft, is niet bekend.

De heer Meurs beantwoordt de vragen van de heer Broenink als volgt:

- Een evenement brengt in het algemeen kosten met zich mee, maar het is goed voor de positionering van het gebouw. De strategische keuze is dat het aantrekkingskracht uitoefent op (potentiële) huurders.

#### *Presentatie door de accountant*

De voorzitter geeft het woord aan mevrouw M. Hendrickx RA van KPMG Accountants N.V. Zij geeft een korte presentatie over de accountantscontrole over het boekjaar 2017.

De door de directie opgestelde jaarrekening is in lijn met de IFRS-regels en Titel 9 Boek 2 BW. De accountantscontrole richt zich zowel op de geconsolideerde jaarrekening als op de enkelvoudige jaarrekening van Groothandelsgebouwen N.V. Het doel van de werkzaamheden van KPMG is om vast te stellen dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft. Dit houdt in dat KPMG de werkzaamheden zodanig inricht dat met een redelijke mate van zekerheid kan worden gecontroleerd en geconcludeerd dat de jaarrekening geen onjuistheden van materieel belang bevat.

Ten aanzien van het directieverslag en het verslag van de raad van commissarissen beoordeelt KPMG of beide in lijn zijn met de jaarrekening. De accountant heeft vastgesteld dat de specifieke elementen conform Titel 9 Boek 2 BW zijn opgenomen.

KPMG heeft de controle uitgevoerd met een materialiteit van 855.000 euro. Dit bedrag is opgesteld op basis van 1% van het groepsvermogen van Groothandelsgebouwen N.V. en dit is conform voorgaande boekjaren. De accountant beschouwt het groepsvermogen als de meest geschikte benchmark voor de onderneming, gezien de aard van de organisatie en de relevantie voor de gebruiker van de jaarrekening. Net als in 2015 en 2016 is het groepsvermogen gehanteerd als benchmark, omdat dit een gebruikelijk benchmark is binnen de vastgoedsector.

Over alle controleverschillen groter dan 42.000 euro is overleg geweest met de directie en de raad van commissarissen.

KMPG begint de controle met het uitvoeren van een planningsfase, een risicoanalyse en de bepaling van de belangrijkste aandachtsgebieden voor de controle van de jaarrekening. Hierbij kijkt de accountant naar de totale business van Groothandelsgebouwen N.V., de belangrijkste onderdelen daarin en de zaken die gedurende het boekjaar bijzondere aandacht behoeven, zoals de waardering van het gebouw, het vaststellen van de juistheid en de volledigheid van de verantwoording van de huuropbrengsten, het voldoen aan de convenantenratio's en met name voor 2017 de mogelijke verkoop van de aandelen. Deze analyse leidt tot een controleprogramma met testwerkzaamheden die zijn gericht op interne controle en op gegevensgerichte werkzaamheden. Ten aanzien van de functiescheiding is met name gekeken naar de functiescheiding in het betalingsproces en het huurproces. Ten aanzien van de gegevensgerichte werkzaamheden is vastgesteld dat de externe taxateur met de juiste basisgegevens heeft gewerkt om de waardering van het gebouw te bepalen. Gezien de kleine omvang van de organisatie is de functiescheiding beperkt en hierdoor zijn de gegevensgerichte werkzaamheden uitgebreider dan het testen van de controles.

#### *Kernpunten van de controle*

De kernpunten in de controle van de jaarrekening zijn geweest:

- a. De waardering van de vastgoedbeleggingen, omdat 94,6% van de totale balanspositie bestaat uit de waardering van het vastgoed, zijnde een waardering van het gebouw van 178 miljoen euro ultimo 2017. Naast het betrekken van de inzet van interne waarderingsspecialisten van KPMG zijn gesprekken met de externe taxateur CBRE gevoerd. De accountant kan zich vinden in de waardering van het vastgoed in de jaarrekening en bestempelt deze als robuust.
- b. De schulden aan kredietinstellingen, de verlenging van de financiering en de daarbij behorende convenantenratio's. KPMG heeft vastgesteld dat de vennootschap ultimo 2017 aan de convenantenratio's voldoet.

Tevens is gekeken naar de gebeurtenissen na balansdatum, zoals de mogelijke verkoop van de aandelen/certificaten van Groothandelsgebouwen N.V.

KPMG stelt vast dat de toelichting in de Jaarrekening 2017 in lijn is met de feitelijke situatie en met IFRS. Ook daar zijn geen aanvullende constatering en risico's uit naar voren gekomen. Daarmee is de Jaarrekening 2017 in lijn met IFRS opgesteld.

De heer Stevense wil meer informatie over de specialisten van KPMG en in hoeverre KPMG met het fouterstel op pagina 62 akkoord is gegaan.

Mevrouw Hendrickx antwoordt dat:

- het gaat om de interne waarderingsspecialisten van KPMG. Zij hebben de kennis en ervaring om een beoordeling te geven over de juistheid van de verantwoording van de waarde ultimo 2017. KPMG heeft geen juridische specialisten geraadpleegd. In hoofdlijnen waren de contracten in overeenstemming met de basisgegevens die door de externe taxateur zijn gehanteerd.
- KPMG gaat akkoord met de verwerking van het fouterstel in de jaarrekening. Dit fouterstel heeft alleen invloed gehad op de enkelvoudige jaarrekening en niet op de geconsolideerde cijfers zoals het eigen vermogen, het resultaat of het balanstotaal.

## **B. UITVOERING BEZOLDIGINGSBELEID DIRECTIE**

De voorzitter deelt mee dat op 1 januari 2014 een nieuwe wettelijke bepaling (lid 5a artikel 2:135 BW) in werking is getreden die bepaalt dat de uitvoering van het bezoldigingsbeleid van de directie ter bespreking dient te worden geagendeerd. Op pagina 66 van het jaarverslag over het boekjaar 2017 zijn het bezoldigingsbeleid en de verantwoording van dit beleid opgenomen.

Over deze mededeling heeft de AVA geen vragen of opmerkingen.

## **C. VASTSTELLING JAARREKENING 2017**

De voorzitter deelt mee dat aan de orde is de vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2017 zoals deze door de directie is opgemaakt en door de externe accountant is voorzien van een goedkeurende accountantsverklaring.

Het boekjaar 2017 wordt afgesloten met een positief resultaat na belastingen van 12.174.000 euro tegenover een resultaat van 7.321.000 euro in 2016.

De voorzitter constateert dat er geen verdere vragen of opmerkingen zijn ten aanzien van dit agendapunt.

De voorzitter stelt vast dat de Jaarrekening 2017 unaniem door de vergadering wordt vastgesteld.

## **AGENDAPUNT 7 BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2017 EN VASTSTELLING UITKERING TEN LASTE VAN DE WINST**

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 33.1 van de statuten stelt de directie onder goedkeuring van de RvC voor, uit het resultaat over het boekjaar 2017 een bedrag van 1,75 euro per (certificaat van) gewoon aandeel van nominaal 1 euro, derhalve in totaal 2.716.621 euro uit te keren. Het resterende deel van het resultaat na belastingen groot, 9.457.379 euro, wordt toegevoegd aan de reserves.

- a. De directie stelt voor een dividend over 2017 naar keuze van de aandeelhouder geheel in contanten dan wel volledig in aandelen uit de fiscaal erkende agioreserve, waarbij wordt voorgesteld per aandeel 1/32<sup>e</sup> (een tweeëndertigste) aandeel Groothandelsgebouwen uit te keren.

- b. Ingeval de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voornoemd voorstel onder 6.a. niet aanvaardt, stelt de directie met goedkeuring van de RvC voor, een dividend over het boekjaar 2017 vast te stellen van 1,75 euro per aandeel welk dividend volledig in contanten betaalbaar zal worden gesteld.

Bij het voorstel voor het keuzedividend is aangesloten bij de prijs van 56,65 euro per aandeel/certificaat die circa 86% van de aandeelhouders zijn overeengekomen met HighBrook met betrekking tot de koop van hun aandelen/certificaten. Indien het voorstel tot het uitkeren van het keuzedividend wordt aanvaard, houdt dit tevens in het besluit van de aandeelhoudersvergadering tot uitgifte van aandelen aan de aandeelhouders en certificaathouders die voor een uitkering in aandelen kiezen en de uitsluiting van het voorkeursrecht van de aandeelhouders en certificaathouders die voor een uitkering in contanten opteren.

De voorzitter constateert dat er geen verdere vragen of opmerkingen zijn en gaat over tot stemming over agendapunt 7.

De voorzitter brengt agendapunt 7.a. in stemming, het voorstel waarbij een keuzedividend wordt vastgesteld.

De voorzitter stelt vast dat voorstel 7.a. met algemene stemmen is aangenomen.

#### **AGENDAPUNT 8 DECHARGE VAN DE LEDEN VAN DE DIRECTIE**

De voorzitter doet namens de raad van commissarissen de vergadering het voorstel tot verlening van decharge van de directie voor het gedurende het boekjaar 2017 gevoerde bestuur voor zover daarvan uit het Jaarverslag 2017 blijkt.

De voorzitter constateert dat er geen vragen of opmerkingen zijn ten aanzien van dit agendapunt en gaat over tot het in stemming brengen van dit agendapunt.

De voorzitter stelt vast dat het voorstel tot decharge van de bestuurder met algemene stemmen is aangenomen.

#### **AGENDAPUNT 9 DECHARGE VAN DE LEDEN VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN**

De voorzitter doet de vergadering het voorstel tot verlening van decharge van de in 2017 in functie zijnde leden van de raad van commissarissen voor het gedurende het boekjaar 2017 uitgeoefende toezicht op het bestuur, voor zover daarvan uit het Jaarverslag 2017 blijkt.

De voorzitter constateert dat er geen vragen of opmerkingen zijn ten aanzien van dit agendapunt en gaat over tot het in stemming brengen van dit agendapunt.

De voorzitter stelt vast dat het voorstel tot decharge van de raad van commissarissen met algemene stemmen is aangenomen.



## **AGENDAPUNT 10 BENOEMING VAN TWEE LEDEN VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN**

### **A. (HER)BENOEMING VAN DE HEER ING. J.TH. BLOK**

Volgens rooster van aftreden eindigt het lidmaatschap van de raad van de heer ing. J.Th. Blok na de gehouden AVA van 20 april 2018. Op verzoek van de overige leden van de raad stelt de heer Blok zich beschikbaar voor herbenoeming voor een periode van twee jaar. De raad is zich ervan bewust dat de heer Blok bij herbenoeming voor een volgende termijn langer dan een periode van acht jaar deel zal uitmaken van de raad, hetgeen niet in overeenstemming is met de zittingsperiode van maximaal acht jaar zoals deze is opgenomen in de per 1 januari 2017 van kracht zijnde gewijzigde Corporate Governance Code. De raad is van mening dat de expertise van de heer Blok van grote waarde is. Doorslaggevend voor de raad van commissarissen is dat het met het oog op de belangen van de vennootschap en haar overige stakeholders niet raadzaam is om de samenstelling van de raad te wijzigen, terwijl onduidelijk is of en wanneer de tussen de grootaandeelhouders en HighBrook gesloten verkoopovereenkomst zal worden afgerond.

De raad heeft besloten de heer Blok voor te dragen voor herbenoeming tot lid van de raad. De raad heeft besloten bij de voordracht aan de AVA tot herbenoeming van de heer Blok gebruik te maken van het haar in artikel 23.2 van de statuten toegekende recht tot het doen van een bindende voordracht.

De voorzitter stelt de aanwezigen in de gelegenheid om het woord te voeren.

De heer Van den Brandt heeft geen bezwaar tegen de herbenoeming, maar hij wil er de voorwaarde aan verbinden dat de herkapitalisatie aan de orde wordt gesteld in de raad van commissarissen.

De voorzitter zegt toe de herkapitalisatie aan de orde te stellen.

De heer Broenink vraagt aan de heer Blok hoe de belangen van spreker zullen worden behartigd.

De heer Blok antwoordt dat iedereen die tijdens de AVA achter de tafel zit hieraan werkt en dat de belangenbehartiging geldt voor alle stakeholders van de vennootschap.

De voorzitter gaat over tot het in stemming brengen van dit agendapunt.

De voorzitter stelt vast dat de herbenoeming van de heer Blok met algemene stemmen is aangenomen.

### **B. (HER)BENOEMING VAN DE HEER IR. J.M. KWAK**

Volgens rooster van aftreden eindigt het lidmaatschap van de raad van de heer Kwak na de op 20 april 2018 gehouden AVA. Op verzoek van de overige leden van de raad stelt de heer Kwak zich beschikbaar voor herbenoeming voor een periode van één jaar. De raad is zich ervan bewust dat de heer Kwak bij herbenoeming voor een volgende termijn langer dan een periode van acht jaar deel zal uitmaken van de raad, hetgeen niet in overeenstemming is met de zittingsperiode van maximaal acht jaar zoals deze is opgenomen in de per 1 januari 2017 van kracht zijnde gewijzigde Corporate Governance Code. De raad van commissarissen meent dat het met het oog op de belangen van de vennootschap en haar overige stakeholders niet raadzaam is om de samenstelling van de raad te wijzigen, terwijl onduidelijk is of en wanneer de tussen

de grootaandeelhouders en HighBrook gesloten verkoopovereenkomst zal worden afgerond. Indien blijkt dat het overnameproces niet succesvol wordt afgesloten, zal de vennootschap zich richten op een voortgaande zelfstandige toekomst. In dat kader past eveneens een aanpassing van de invulling van de raad van commissarissen. Zodra daarover beslissingen zijn genomen, zal de heer Kwak terugtreden als lid van de raad.

De raad heeft besloten de heer Kwak voor te dragen voor herbenoeming tot lid van de raad. De raad heeft besloten bij de voordracht aan de AVA tot herbenoeming van de heer Kwak gebruik te maken van het haar in artikel 23.2 van de statuten toegekende recht tot het doen van een bindende voordracht.

De raad is van oordeel dat met de herbenoeming van de heer Blok en de heer Kwak de vastgoedexpertise en de bestuurlijke en financiële expertise in de raad behouden blijven. De raad is eveneens van oordeel dat deze thans een evenwichtige samenstelling heeft, waarin alle voor het toezicht noodzakelijke disciplines zijn vertegenwoordigd.

De voorzitter stelt de aanwezigen in de gelegenheid om het woord te voeren.

De heer Freeke vraagt aan de heer Blok en de heer Kwak of zij aandeelhouder of certificaathouder zijn in de vennootschap. Dit staat niet expliciet vermeld.

De voorzitter antwoordt dat er geen aandelen of certificaten in het bezit zijn van de leden van de raad van commissarissen.

De heer Stevense vraagt om de motivatie van de heer Kwak.

De heer Kwak antwoordt dat de vennootschap het in het kader van het overnameproces ongewenst acht om wijzigingen aan te brengen. Dit nog afgezien van de vraag of het mogelijk was om een nieuwe commissaris te benoemen. De bedoeling was dat spreker na de AVA van 20 april 2018 zou aftreden. Gezien het lopende bod en de onderhandelingen is het verzoek geweest van de andere commissarissen aan spreker om inbreng te blijven leveren. Vandaar dat het voorstel geldt voor één jaar, ervan uitgaande dat binnen dat jaar alles is geregeld.

De voorzitter gaat over tot het in stemming brengen van dit agendapunt en stelt vast dat de herbenoeming van de heer ir. J.M. Kwak met algemene stemmen is aangenomen.

## **AGENDAPUNT 11 RONDVRAAG**

De voorzitter nodigt de vergadering uit onderwerpen voor de rondvraag in te brengen.

De heer Valkhoff vraagt naar de ex-dividenddatum.

De heer Meurs antwoordt dat deze 24 april 2018 is.

De heer Valkhoff brengt naar voren dat ieder jaar werd gestemd over de benoeming en de herbenoeming van de accountant. Gebeurt het dit jaar niet in verband met de verkoop?

De heer Meurs antwoordt dat KPMG nog voor 2018 is benoemd, omdat de benoeming al een jaar eerder heeft plaatsgevonden. Voor 2019 wordt gezien of de vennootschap nog aan een benoeming van een accountant toekomt. Indien dit zo is, dan komt de benoeming in de AVA van 2019 aan de orde.

De heer Meurs licht tot slot de evenementen en activiteiten toe die in het kader van het 65-jarig bestaan op het programma staan.

## **AGENDAPUNT 12 SLUITING**

De voorzitter sluit de vergadering om 16.00 uur en nodigt de aanwezigen uit in de foyer van het Conference Center om onder het genot van een drankje en een hapje nog wat na te praten.