

Groothandelsgebouwen N.V.

Notulen van de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders
Groothandelsgebouwen N.V. gehouden op vrijdag 21 april 2017 vanaf 13.30 uur
in de Clauszaal van het Groot Handelsgebouw, Stationsplein 45 te Rotterdam

Blijkens getekende presentielijst zijn 3 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 269.019.

Eveneens zijn blijkens de presentielijst 21 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 1.215.528 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 10 maart 2017 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 2016, 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 drie 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 269.019;
- d. dat eveneens blijkens de presentielijst 21 certificaathouders, tezamen houdende 1.215.528 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 en dat geen van de certificaathouders te kennen heeft

- 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;
- e. dat ingevolge het hiervoor bepaalde in totaal 1.484.457 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 Klein en mevrouw Tielen.

In de vergadering zijn vijf toevoorders aanwezig, te weten de heer Rahim-Ali, de heer Van der Burg, mevrouw Meilink, mevrouw Santegoeds en de heer Bogerd. De voorzitter stelt vast dat de vergadering geen bezwaar heeft tegen hun aanwezigheid. De toevoorders zijn niet gerechtigd in de vergadering het woord te voeren en/of te stemmen.

Het bestuur van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen is vertegenwoordigd door de bestuursleden de heren mr. R. Pfeiffer, drs. E.R. Deves en de heer C.W.M.H. Schoenmakers MBA.

In de vergadering is ook aanwezig mevrouw drs. M. Hendrickx RA van KPMG Accountants N.V., accountant van de vennootschap.

Eveneens is aanwezig de heer mr. M. Josephus Jitta, juridisch adviseur van de vennootschap.

De voorzitter deelt mee dat de vennootschap spreekt met een partij over het uitbrengen van een mogelijk bod op de aandelen van de vennootschap. In de agenda van de AVA d.d. 21 april 2017 is als agendapunt 4 ter bespreking opgenomen de ontwikkelingen ter zake. Omdat de directie en de raad van commissarissen zich realiseren dat de aanwezigen in de vergadering de gelegenheid willen hebben om dit mogelijke overnametraject te bespreken, is besloten om bij agendapunt 4 een korte presentatie te geven over de stand van zaken, waarna de agenda wordt vervolgd.

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 22 april 2016 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders*

De voorzitter deelt mee dat de conceptnotulen sinds 2 juni 2016 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 voorzitter stelt vast dat de notulen van de AVA d.d. 22 april 2016 ongewijzigd zijn vastgesteld.

Stemmen: voor **1.484.547** tegen **0** onthouding **0**

De voorzitter en de secretaris ondertekenen de notulen.

Agendapunt 4 Stand van zaken mogelijk bod op de aandelen van de vennootschap of op het Groot Handelsgebouw(ter bespreking)

De voorzitter geeft de directie het woord voor een presentatie over de ontwikkelingen.

Presentatie door de directie

De heer Meurs licht toe dat eind 2014/begin 2015 overnamegesprekken zijn begonnen met als uitgangspunt dat de hoogst mogelijke opbrengst voor alle aandeelhouders zal worden gerealiseerd. Het eerste moment dat de aandeelhouders publiekelijk iets hebben gemerkt, was 30 maart 2015. De vennootschap heeft toen een persbericht uitgebracht met de mededeling dat er een niet-bindend indicatief bod op het gebouw was uitgebracht. Het bod lag op het niveau van de getaxeerde waarde van het gebouw eind 2014, namelijk 148.890.000 euro.

In de AVA van 2015 heeft de vennootschap meegedeeld dat er een voorkeur was voor een bod op de aandelen. Dit is ook aan de toenmalige bieder gemeld. Uiteindelijk heeft de toenmalige bieder een indicatief bod op de aandelen uitgebracht. Eveneens was het zo dat inmiddels meerdere partijen belangstelling hadden getoond.

Op 1 maart 2016 kwam de vennootschap met een bericht dat er een indicatief bod van 47 euro per aandeel/certificaat lag, maar dat dit bod te laag werd bevonden.

De vennootschap heeft kort voor de AVA in 2016 bericht dat er inmiddels een andere partij een indicatief bod had uitgebracht. Hierbij had 82% van de aandeelhouders zich ertoe verbonden de aandelen aan te bieden als een bod zou volgen van ten minste 50 euro (vermeerderd met 6% op jaarbasis over de periode vanaf 1 april 2016 tot de datum van betaalbaarstelling). De andere afspraak was dat het bod uiterlijk op 30 juni 2016 zou zijn uitgebracht. Op basis daarvan zou de beslissing volgen over een eventuele verlenging van de termijn of over een beëindiging.

De vennootschap heeft op 30 juni 2016 meegedeeld dat niet gekozen was voor een verlenging, omdat er geen zicht was op een succesvolle afronding. De Brexit was een van de redenen om niet tot een transactie te kunnen komen.

Bij de trading update van het derde kwartaal van 2016 heeft de vennootschap meegedeeld dat op verzoek van een aantal aandeelhouders weer verkennende gesprekken werden gevoerd met potentiële bidders. Uiteindelijk is op 17 februari 2017 het bericht uitgegaan dat er nog één gegoede partij is overgebleven, een partij waarvan de vennootschap zeker is dat de financiële middelen aanwezig zijn om een bod te effectueren.

In de trading update d.d. 13 april 2017 over het eerste kwartaal 2017, is gemeld dat de vennootschap een indicatief bod heeft ontvangen van 54 euro per aandeel/certificaat, inclusief elke uitkering na 31 december 2016. Het is nog onzeker of de gesprekken tot overeenstemming zullen leiden. De aandeelhouders/certificaathouders die ieder meer dan 3% van de door de vennootschap uitgegeven aandelen en certificaten bezitten, hebben de vennootschap meegedeeld dat zij in principe bereid zijn hun aandelen aan te bieden voor 54 euro mocht er een bod komen.

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

De heer Stevense deelt mee dat de Stichting Rechtsbescherming Beleggers het bod van 54 euro te laag vindt, temeer daar het dividend van 1,55 euro ook nog in mindering moet worden gebracht. De Stichting is niet van plan zich aan te melden voor een bod van minder dan 60 euro. Het dividend is niet al te hoog en de Stichting hoopt dat het beter zal gaan in het lopende jaar, ook omdat CIC nu een derde deel heeft gehuurd van het totaal aantal te huren vierkante meters. Als het huurcontract voor de volgende fase wordt getekend, is het gebouw veel meer waard.

De heer Koster stelt dat gezien de explosieve stijging van het onroerend goed in de binnensteden, de prijs van 47 euro, die in 2016 te laag werd bevonden, hoger is dan het huidige bod van 54 euro waarvan het dividend nog af moet. De prijzen van het onroerend goed vertonen nog steeds een stijgende lijn. Gezien de huidige situatie is het bod te laag. Daarom zal spreker zijn aandelen niet aanbieden en wachten tot er een hoger bod komt.

De heer Woudenberg is het eens met de voorgaande sprekers dat het bod hoger zou moeten zijn. Spreker is echter ook benieuwd naar wat deze operatie voor de overige stakeholders zal betekenen. Hij vraagt of de vennootschap kan aangeven wat de koper met het gebouw gaat doen, wat het betekent voor Rotterdam en de Rotterdamse economie, en wat het betekent voor de werknemers van de vennootschap.

De heer Broenink wil weten waarom de overige gesprekken met mogelijke overnamekandidaten niet zijn geslaagd. Tevens wil hij weten of er nog potentiële gegadigden zijn die wel belangstelling tonen, maar nog niet in termen van een bod spreken. De heer Broenink wil ook 60 euro per aandeel/certificaat bij overname.

De heer Van der Burg vraagt wat de intrinsieke waarde is, omdat hij denkt dat het bod onder die waarde ligt. Eveneens wil hij de WOZ-waarde weten. Verder zag spreker tot zijn verbazing dat er op de entresol zalen leegstaan. Als die zalen ook in gebruik zijn, kan hij zich voorstellen dat de intrinsieke waarde nog verder stijgt.

De heer Valkhoff is van mening dat eenieder die zich aanmeldt in 2017, niets te maken heeft met het dividend over 2016, omdat het ver voor die tijd ligt. De vraag is om in ieder geval uit te gaan van een prijs van 54 euro en het dividend daarbij niet in aanmerking te nemen. Spreker vindt de constructie uit 2016, namelijk het uitgebrachte bod vermeerderen met 6% op jaarbasis tot de datum van betaalbaarstelling, een uitstekende formule voor de huidigeieder. Met andere woorden, vanaf het moment dat deieder zich heeft gemeld, betaalt hij 6% rente per jaar totdat de zaak is afgewikkeld.

De heer Stevense vraagt zich af hoe de 20 miljoen die in het gebouw wordt geïnvesteerd zich verhoudt tot het bod.

De heer Meurs antwoordt dat de vennootschap in een fase zit waarin er een indicatief bod van 54 euro ligt. De directie en RvC nemen kennis van de opvatting van een aantal aanwezigen dat het om minstens 60 euro zou moeten gaan. Als er een bindend bod komt, zal een vergadering van aandeelhouders worden uitgeschreven, waarin duidelijk wordt wie deieder is, wat het bod is, wat de voorwaarden zijn en wat er gaat gebeuren met het gebouw, de organisatie en de stakeholders. In het huidige stadium is het onmogelijk om over dit soort zaken te kunnen spreken, omdat dit de gesprekspositie kan aantasten en omdat nog niet alles is uitgekristalliseerd. Op het moment dat er werkelijk een bod ligt, zal duidelijk worden onder welke voorwaarden dit gebeurt en wat er met de investeringen in het gebouw wordt gedaan. Over het algemeen komt in dat stadium ook aan de

orde wat de visie van de nieuwe eigenaar is met betrekking tot het personeel, de huurders, de plek in de stad etc.

De heer Meurs ziet de opmerkingen over de waarde van het gebouw en het te weinig rekening houden met de waardeontwikkeling als een opvatting. Toen de waarde van het gebouw twee jaar geleden iets onder de 149 miljoen euro lag, had het aandeel een intrinsieke waarde van ongeveer 43 euro. Nu is sprake van een taxatiewaarde van 166 miljoen euro en een intrinsieke waarde van 54 euro per aandeel eind 2016. Veel van de verbetering van de markt, de verbetering van de economie en het aantrekken van nieuwe huurders zit al verdisconteerd in de prijs. In twee jaar tijd is er heel wat gebeurd en het is een kwestie van opvatting of alles al is ingeprijsd, of dat dit nog voor een deel kan gebeuren. Op enig moment komt er een bod en dan moeten de zaken tegen elkaar worden afgewogen.

Het is de vraag of het dividend al dan niet wordt uitgekeerd en wie er dan voor cash kiest en wie voor aandelen. Als voor aandelen wordt gekozen, is nog niet definitief te zeggen hoeveel dividend er werkelijk cash zal worden uitgekeerd en hoeveel aandelen er zijn nadat het dividend is uitgekeerd. De tijd zal leren of er een vaste prijs komt te liggen na uitkering van het dividend. De opvatting van de heer Valkhoff is dat het bod te laag is, over het dividend niet moet worden gesproken, er wel dividend moet worden uitgekeerd en de prijs 54 euro moet zijn.

De WOZ-waarde is nog niet bekend, omdat de gemeente de aanslagen nog niet voor het gehele gebouw heeft opgelegd.

Met betrekking tot de in 2016 gehanteerde formule van een prijs met een rentepercentage, antwoordt de heer Meurs dat een dergelijke formule logisch lijkt. De keerzijde is dat er dan steeds met een glijdende prijs wordt gewerkt. Het type bieter waarmee wordt onderhandeld, wil een vaste prijs, maar wel zal dan binnen een bepaalde termijn moeten zijn gerealiseerd dat de aandeelhouders de opbrengst werkelijk ontvangen.

Over de redenen dat partijen besloten hebben te stoppen met de gesprekken kan de vennootschap alleen afgaan op de gebruikte argumentatie, aldus de heer Meurs. Er zijn partijen geweest die niet verder zijn gekomen dan te zeggen dat zij het gebouw wilden kopen en er zijn ook partijen geweest waarmee de vennootschap ver is gekomen. De Brexit is een argumentatie geweest en sommige partijen zagen het gebouw als een herontwikkelingsobject. Aanvankelijk was het ook de vraag hoe zeker het was dat de aandeelhouders wilden verkopen. Om die reden wilde men dat de vennootschap de kosten zou dragen, totdat zeker was dat de aandeelhouders wilden verkopen.

Er is nog wel belangstelling van een andere partij, maar het is niet zo dat de vennootschap hiermee nu verder in gesprek wil. De gesprekken met de partij die nu een indicatief bod heeft uitgebracht, moeten eerst hun beloop hebben.

Wat de investering van 20 miljoen euro betreft, stelt de heer Meurs dat de vennootschap in het vijfjarenplan heeft gekozen om te investeren in wat verstandig wordt geacht. Een en ander is ook afhankelijk van de nieuwe eigenaar van de vennootschap en een nieuwe eigenaar zal dat uiteindelijk bepalen.

De heer Koster stelt dat er wordt gesproken over een voorlopig bod en niet over een bindend bod. De vraag is of de vennootschap verwacht dat dit nog in april komt, of misschien pas in augustus. Op het moment dat er een bindend bod is, duurt het gemiddeld nog vier maanden. Het kan nog tot 2018 duren voordat de aandeelhouders worden uitbetaald en dan zou het dividend er ook nog af

moeten. Er is door een voorgaande spreker al voorgesteld om het uitgebrachte bod te vermeerderen met 6% op jaarbasis tot de datum van betaalbaarstelling. Mocht het bod slagen, dan moet er in ieder geval een vergoeding tegenover staan.

De heer Meurs antwoordt dat het bod niet meer in april komt en de verwachting is dat dit tussen mei en augustus zal gebeuren.

De heer Van der Burg merkt op dat er op een bepaald moment moet worden uitgekeerd als wordt gekozen voor dividend. Het kan zijn dat dit wat langer op zich laat wachten. Betekent dit dat het dividend dan ook opgeschoven en misschien gecancelled wordt? Is er een vastgestelde termijn waarbinnen het dividend wordt uitgekeerd?

Als besloten wordt tot een dividenduitkering, is dat vastgesteld en zal het ook worden uitgekeerd, aldus de heer Meurs.

De heer Van den Brandt vraagt om een indicatie van de nationaliteit van de bieder, binnen de EU of buiten de EU?

De heer Meurs antwoordt dat het enige is wat de vennootschap kan meedelen over de bieder dat het om een niet nader te noemen financieel goeude partij gaat.

De heer Woudenberg doet een beroep op de verantwoordelijkheid van de directie en de raad van commissarissen om het proces op een juiste, correcte en fraaie manier uit te voeren. Het gaat niet alleen om het verkopen van aandelen tegen een zo hoog mogelijke prijs, er staat meer op het spel. Het Groot Handelsgebouw is een institutie die moet worden gekoesterd. Men moet zo dicht mogelijk blijven bij de oorsprong, de traditie van het gebouw en het moet niet alleen gaan om het verhuren van meters.

De voorzitter benadrukt dat dit behoort tot het gedachtegoed van de directie en de raad van commissarissen en het hun taak is om de belangen te dienen van alle stakeholders.

Agendapunt 5 Jaarrekening 2016

a. Verslag van de directie over het boekjaar 2016

De voorzitter deelt mee dat het verslag van de directie is opgenomen in het jaarverslag op de pagina's 12 tot en met 26. Het Jaarverslag 2016 van de vennootschap is sinds 10 maart 2017 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 2016.

De heer Meurs benoemt de volgende punten:

- 2016 was een jaar van herstel en op een aantal terreinen is vooruitgang geboekt.
- Het direct exploitatieresultaat is in 2016 gestegen naar 5.537.000 euro tegen 2.807.000 euro in 2015. Het direct exploitatieresultaat is in 2015 voor 1.479.000 euro negatief beïnvloed door een eenmalige last van afkoop van derivaten.

- Het indirect exploitatieresultaat over 2016 bedroeg 1.784.000 euro tegen 7.214.000 in 2015. Het indirect exploitatieresultaat is in 2015 voor 2.222.000 euro positief beïnvloed door de afwikkeling van derivaten.
- De huuropbrengsten zijn in 2016 gestegen met 4,2%.
- De huuropbrengsten zijn gestegen van 12.513.000 euro in 2015 naar 13.035.000 euro in 2016.
- In 2016 is 36.307 m² (kantoor)ruimte verhuurd. Het gaat om uitbreidingen van bestaande huurders, verlengingen van bestaande contracten en nieuwe huurders. In 2015 is de omslag naar kleinere huurders gemaakt en in 2016 is dit doorgegaan, maar zijn er met name ook grotere huurders geworven. In 2016 zijn 98 nieuwe contracten afgesloten.
- In 2016 waren er 181 huurders ten opzichte van 174 huurders in 2015.
- Kleinhandel is in de vijfde fase (en voorlopig laatste fase) uitgebreid naar 6400 m². In 2017 moet de vennootschap besluiten of er wel of niet een uitbreiding volgt.
- Cambridge Innovation Center (CIC) huurt 4700 m² en CIC denkt na over een tweede fase die dit jaar zijn beslag zou moeten krijgen. Ook grote huurders als Brink Groep en Hamburg Süd hebben in 2016 hun intrek genomen in het gebouw.
- De verhuur van de plint aan het Weena: De vennootschap heeft hier een goede invulling aan kunnen geven die sterk op de horeca is geënt.
- Tot 21 april 2017 is ruim 6.400 m² verhuurd. De verwachting is dat de nieuwe verhuur niet zo hoog zal zijn als in 2016, omdat er minder voorraad is en minder mogelijkheden om te verhuren.
- De bezetting is gegroeid van 71,2% naar 80,3%. De bezettingsgraad van het gebouw is weliswaar gestegen per eind 2016, maar de gemiddelde bezetting van het gebouw is niet sterk veranderd, waardoor de huurbaten slechts fractioneel toenamen.
- De gemiddelde omvang van de nieuwe contracten is veranderd. Historisch gezien lag dit rond de 200 à 250 m² en in 2016 is dit met ongeveer 75% gestegen. Dit komt door het afsluiten van contracten met een aantal grote huurders.
- De resterende looptijd van de huurovereenkomsten is in 2016 tot 4,42 jaar gestegen. Dit is met de helft gestegen in vergelijking met 2015. Dit komt omdat een aanzienlijk aantal langlopende huurcontracten is gesloten.
- De contractuele huurstream bedroeg eind 2016 42,3 miljoen euro en een jaar eerder was dit 34,3 miljoen euro.
- De bezettingsgraad is gestegen naar 80,3% eind 2016 tegen 71,2 eind 2015. Het streven is om een bezettingsgraad van tenminste 90% te realiseren.
- Het algemene beeld is dat de kantorenmarkt in Nederland is verbeterd, hoewel de verschillen tussen de steden groot zijn. De Rotterdamse markt is wel verbeterd, maar nog niet 'booming'. De leegstand in Rotterdam is hoger dan het landelijk gemiddelde (Rotterdam 19,3% tegen landelijk 14,1%). De leegstand in het central district neemt af en bedraagt ongeveer 15%; dit ligt onder het Rotterdamse gemiddelde.
- Taxatie van het gebouw: In de bruto en netto markthuurontwikkeling en de ingeschatte markthuur is niet veel veranderd. De getaxeerde marktwaarde van het gebouw is met ruim 6,6 miljoen euro toegenomen.

Trap naar Kriterion en aandacht voor het gebouw

In het kader van 75 jaar wederopbouw in Rotterdam heeft de trap naar Kriterion vijf weken voor het Groot Handelsgebouw gestaan. Het totaal aantal bezoekers was 368.611 in vijf weken tijd. In verband met de kosten voor veiligheidsmaatregelen en het feit dat de grote aantallen bezoekers per dag niet onopgemerkt voorbijgingen aan de huurders, heeft de vennootschap besloten deze

periode niet te verlengen. De trap heeft gezorgd voor veel positieve aandacht, niet alleen nationaal, maar ook internationaal.

Voor de komst van CIC naar Rotterdam en naar het Groot Handelsgebouw is veel nationale en internationale aandacht geweest. Dit heeft een positieve invloed gehad en is van grote waarde voor de uitstraling van en de verhuurmogelijkheden in het gebouw.

Investeringsplannen voor de komende vijf jaar

IBIS Company en FH-RE Consult hebben in 2014 onderzoek gedaan bij de vennootschap en is een advies uitgebracht over wat er aan het gebouw zou moeten worden gedaan. Dit heeft geresulteerd in plannen waarvan een deel is uitgevoerd en een deel wordt uitgevoerd door een eventuele nieuwe eigenaar. Omdat er nu al twee jaar gesprekken plaatsvinden met mogelijke overnamekandidaten, is besloten om een visie te geven op wat er nu wel moet gebeuren. Hiervoor is een investeringsplan gemaakt, uitgesplitst in wat noodzakelijk is voor de verbetering en instandhouding van het gebouw en wat er aan verbetering van de uitstraling moet worden gedaan. Tot deze verbeteringen behoren de renovatie van de A-hal, huurdersruimtes en de dak verdieping, het verbeteren van de uitstraling van het interieur en het vernieuwen van de algemene elektrische installaties in het gebouw. Deze onderdelen zijn deels al in uitvoering.

Dividend

Er is een aanzienlijk verbeterd direct exploitatieresultaat behaald in 2016 en dat is de basis om een dividenduitkering voor te stellen. Het overnametraject duurt inmiddels twee jaar en de vennootschap kan nu niet langer blijven wachten. Het dividendvoorstel is 1,55 euro per aandeel of certificaat in de vorm van een keuzedividend, waarbij de aandeelhouder kan kiezen tussen een dividend dat volledig in contanten wordt uitgekeerd dan wel (volledig) in aandelen (ten laste van de fiscaal erkende agioreserve), waarbij de conversiekoers op voorhand wordt vastgesteld op 1/30e aandeel per aandeel Groothandelsgebouwen. Het dividendvoorstel van 1,55 euro ligt op hetzelfde niveau als waar de vennootschap is geëindigd in 2014 met het uitkeren van het dividend over 2013.

Verwachtingen voor 2017

De vennootschap verwacht een gunstiger algemeen economisch perspectief met een stijging van de bezettingsgraad en de huuropbrengsten.

De conclusie is dat 2016 een jaar was van herstel en 2017 een jaar wordt van verdere verbetering van de bezetting en van de huuropbrengsten.

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

De heer Van der Burg bedankt de heer Meurs voor het goede resultaat. Ook al gaat het economisch beter in het land, het resultaat is niet zomaar uit de lucht komen vallen en er moet hard voor worden gewerkt.

Een bezettingsgraad van 100% is een utopie, maar de vraag is welk percentage behapbaar is voor het Groot Handelsgebouw. Tevens vraagt spreker zich af of een stijgende bezettingsgraad een navenant hogere intrinsieke waarde betekent.

Op de entresol staan nog zalen leeg en de vraag is of die zalen wel of niet zijn verhuurd.

De heer Stevense spreekt zijn voorkeur uit voor het doorvoeren van de bestaande investeringsplannen, omdat een going concern altijd hoger in waarde is dan iets wat op zijn beloop wordt gelaten.

Wat Kleinhandel betreft, is het de vraag hoe het loopt met de start-ups en of deze start-ups al zodanig zijn gegroeid dat zij meer vierkante meters gaan huren.

Rotterdam is hipper dan Amsterdam, en het is verwonderlijk dat er in Rotterdam minder vraag is naar kantoorruimte, aldus spreker. Ook KPN komt naar Rotterdam.

Tevens pleit de heer Stevense voor een muziekcentrum, iets waar hij al meer een pleidooi voor heeft gehouden.

Zoals in de jaarrekening is te lezen, gaat het bij de debiteuren (ouder dan 120 dagen) om een aanzienlijk bedrag. Wat is hiervan de oorzaak? De voorziening van 118.000 euro voor dubieuze debiteuren is eveneens hoog.

Tevens spreekt de heer Stevense zijn dank uit voor al het verrichte werk in 2016.

De heer De Mol van Otterloo junior wil weten waarom de directie zich buigt over de vraag of de community-identiteit wel bewaard blijft bij uitbreiding. De vraag is wat de argumenten zijn om dit te denken. Spreker is van mening dat die vraag primair door de huurder moet worden beantwoord en niet door de directie van Groothandelsgebouwen. Ook is het zo dat er vergelijkbare bedrijven (bijvoorbeeld in Amsterdam) zijn die tot 40.000 m² aan community bouwen. Deze bedrijven draaien goed en hebben een goede naam.

Wat de verhuurmarkt betreft, werkt het in Amsterdam als volgt: Als er veel vraag is naar meters en er weinig aanbod is, stijgt de prijs. In Rotterdam lijkt het anders te werken. Waarom blijft de markthuurprijs gelijk in een markt waar zoveel aanbod is en zo weinig vraag?

De heer Valkhoff vraagt of er iets kan worden gezegd over de activiteiten op het dak. Spreker wilde lunchen en werd doorverwezen naar Engels, want op het dak zou niets zijn. In de pers heeft gestaan dat er een grote brand is geweest. Ook wil de heer Valkhoff weten wat hij kan eten en drinken op het dak.

De heer Meurs bedankt voor de gemaakte complimenten. Samen met het gehele team is er hard aan gewerkt om dit te laten gebeuren.

Antwoorden van de heer Meurs op vragen van de heer Van der Burg:

Een bezettingsgraad van 100% is een utopie. De taxateurs van CBRE die veel zicht hebben op de markt, vinden het niet onwaarschijnlijk dat het gebouw een bezetting kan hebben van ongeveer 90%. De heer Meurs heeft, in de tien jaar dat hij de directie voert, een korte tijd een bezetting meegemaakt van 91,7% en dan zijn de grenzen in zicht.

Bij een stijgende bezettingsgraad zal de taxatiewaarde stijgen als de omgevingsfactoren hetzelfde zijn. Als de vennootschap meer verhuurt dan wat de taxateur heeft ingeschat, stijgt de waarde.

Op de entresol wordt gewerkt aan waardecreatie en er is een kans dat er voor de komende tijd een huurder is gevonden.

Wat de opmerking van de heer Stevense betreft om door te gaan met investeren en het niet te laten afhangen van de nieuwe eigenaar, antwoordt de heer Meurs dat de vennootschap dit in feite ook doet. Alleen is gezegd dat de A-hal in principe aan de nieuwe eigenaar wordt gelaten, omdat dit een ingrijpend project is. Als er aanbesteed en gerealiseerd kan worden, zal de vennootschap dit op enig moment doen als er nog geen nieuwe eigenaar is. Afgezien van de A-hal zijn de andere zaken in gang gezet en deze gaan ook door. Er is geen sprake van dat de vennootschap stopt met het creëren van waarde. Het plan ligt er en de vennootschap geeft hier uitvoering aan.

Er zijn inmiddels twee huurders die van Kleinhandel verhuisd zijn naar grotere ruimtes. Het zal vaker voorkomen in de toekomst dat men boven de 300 m² komt en daarmee te groot wordt voor Kleinhandel en dat is een van de redenen geweest om met het concept te starten.

Ondanks het feit dat allerlei partijen zich in Rotterdam vestigen, is de vraag beperkt omdat er veel kleinere nieuwe huurders zijn in Rotterdam. In Rotterdam waren in het verleden ook veel grote huurders. Als voorbeeld noemt de heer Meurs het gebouw van Nationale-Nederlanden, een gebouw van 65.000 m², waar Nationale-Nederlanden nog maar 20.000 m² van gebruikt. Unilever is op het Weena ingekrompen en de grootste huurder in het gebied, Stad Rotterdam, is eveneens weggegaan. In de Rotterdamse markt zijn minder traditionele huurders en dit moet worden opgevuld met de 'huurders van de toekomst', de kleinere huurders. De vennootschap blijft de grotere huurders wel nodig hebben voor het vol krijgen van het gebouw. De komst van KPN naar Rotterdam is van grote symbolische waarde, maar het heeft betrekkelijk weinig impact op de verhuurde meters in Rotterdam.

Een poppodium in Rotterdam ligt moeilijk. Een muziekcentrum is wel iets anders dan een poppodium, maar een poppodium zal er niet komen.

De debiteuren blijven in de boeken staan, totdat blijkt dat de vorderingen onhaalbaar zijn en pas zijn af te wikkelen bij een faillissement. De voorziening voor de dubieuze debiteuren is een bescheiden en stabiele post.

In antwoord op de vragen van de heer De Mol van Otterloo junior antwoordt de heer Meurs:

- De vennootschap is de verhuurder van het concept Kleinhandel. De partijen zitten in het concept Kleinhandel en hebben met het Groot Handelsgebouw een huurovereenkomst. De community wordt door de oprichters onderhouden. De vennootschap zou dit kunnen uitbreiden en met name met veel kleine huurders. Echter, als dit te snel wordt gedaan, zouden er te veel partijen in de community kunnen komen en een van de elementen van de community is dat de mensen elkaar kennen. Een ander element is dat uitbreiding alleen nog maar kan in ruimtes die niet in de nabijheid van Kleinhandel liggen. Er is veel vraag naar ruimtes van 50 m² maar grote ruimtes onderverdelen naar kleinere metrages, levert teveel verlies op aan algemene meters; de opbrengst komt daarmee te veel onder druk te staan. Als er kansen zijn en een goede opbrengst te behalen is, zal de vennootschap dit niet nalaten.
- De Rotterdamse markt zit met een vraaghuurprijs waar geen beweging in zit en waarbij men met over het algemeen met incentives tot een definitieve huurprijs komt.

In antwoord op vragen van de heer Valkhoff, antwoordt de heer Meurs dat op het dak alleen de Suicide Club is gevestigd. De openingstijden zijn van 17.00 uur tot 05.00 uur, er wordt muziek gedraaid en er worden cocktails geserveerd. Bij mooi weer is het terras vroeger open dan 17.00 uur.

Er is brand geweest in een opslagruimte, maar het bleek om een kleine brand te gaan met weinig schade.

De vennootschap heeft Kriterion in januari 2016 teruggekregen van Engels en CIC huurt dit nu van de vennootschap. CIC wil het teruggeven aan het Groot Handelsgebouw en hierover worden gesprekken gevoerd. Tegelijkertijd wordt gekeken naar wat de vennootschap moet doen bij renovatie nadat CIC uit Kriterion is vertrokken. De oorspronkelijke functies van Kriterion, namelijk

congrescentrum, theater en bioscoop, moeten weer terugkomen en na de renovatie kan Kriterion door iedereen worden gehoord.

Presentatie door de accountant

De voorzitter geeft het woord aan mevrouw M.A.H.G. Hendrickx RA van KPMG Accountants N.V. Zij geeft een korte presentatie over de controle over het boekjaar 2016.

De accountantscontrole richt zich zowel op de geconsolideerde jaarrekening als op de enkelvoudige jaarrekening van Groothandelsgebouwen N.V. en de goedkeurende controleverklaring is te vinden op pagina 68 van het Jaarverslag 2016. De jaarrekening is door de directie opgesteld en is in lijn met de IFRS-regels. 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 ook de verenigbaarheid met de jaarrekening. De accountant heeft vastgesteld dat de specifieke elementen conform Titel 9 Boek 2 BW zijn opgenomen, zoals bijvoorbeeld de informatie over de verwachtingen ten aanzien van de toekomst van Groothandelsgebouwen N.V. KPMG heeft de controle uitgevoerd met een materialiteit van 747.000 euro. Dit bedrag is bepaald op basis van 1% van het groepsvermogen van Groothandelsgebouwen N.V. De accountant beschouwt het groepsvermogen als de meest geschikte benchmark voor de onderneming, gezien de aard van de organisatie, de bedrijfsactiviteiten en de relevantie voor de gebruiker van de jaarrekening. Het groepsvermogen wordt gehanteerd als benchmark, omdat dit ook gebruikelijk is voor andere controles van jaarrekeningen binnen de vastgoedsector. Uit de controlematerialiteit van 747.000 euro volgt een rapportagematerialiteit van 37.000 euro en alle controleverschillen worden aan de directie en de RvC meegedeeld. De accountant heeft geen ongecorrigeerde controleverschillen geconstateerd boven de 37.000 euro.

Controleaanpak

KPMG begint de controle met het uitvoeren van een planningsfase, een uitgebreide risicoanalyse en de bepaling van de belangrijkste aandachtsgebieden van 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. De belangrijkste aandachtsgebieden waren het vaststellen van de juistheid van de waardering van het gebouw, het vaststellen van de volledigheid van de huuropbrengsten, het voldoen aan de convenantenratio's en de toelichting in de jaarrekening over de mogelijke verkoop van het gebouw en/of de aandelen. Hierbij beoordeelt de accountant de processen en de systemen en de interne controles, de betrouwbare informatieverstrekking en bijzondere risico's daarin.

Deze analyse leidt tot een controleprogramma met testwerkzaamheden die zijn gericht op interne controle en de governance. Bij de controle op de waardering van het Groot Handelsgebouw ultimo 2016 is ook de inzet van waarderingsspecialisten van KPMG betrokken. Gezien de kleine omvang van de organisatie is de functiescheiding beperkt en hierdoor zijn de controlewerkzaamheden vooral gegevensgericht.

Kernpunten van de controle

De belangrijkste kernpunten in de controle van de jaarrekening zijn geweest:

- a. De waardering van het Groot Handelsgebouw. Naast het betrekken van de inzet van interne waarderingsspecialisten van KPMG zijn gesprekken met de externe taxateur CBRE gevoerd. Ook de basisgegevens die door Groothandelsgebouwen N.V. zijn verstrekt aan CBRE zijn beoordeeld door de accountant, om een conclusie te kunnen trekken over de juistheid van de waardering van het gebouw van 166 miljoen euro ultimo 2016. De accountant kan zich vinden in deze waardering.
- b. De monitoring van de schuld- en liquiditeitspositie. In de controle is veel aandacht besteed aan de naleving van de in de financieringsovereenkomsten opgenomen ratio's. KPMG heeft vastgesteld dat ultimo 2016 aan de convenantenratio's is voldaan. Met de directie is eveneens gesproken over de herfinanciering per 1 januari 2018 van 21,6 miljoen euro door de Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG. Ook daar zijn geen aanvullende constatering en risico's uit naar voren gekomen. Daarmee is de Jaarrekening 2016 in lijn met IFRS opgesteld.

De heer De Mol van Otterloo junior vraagt waarom de accountant tegenwoordig een presentatie geeft tijdens de AVA. De werkwijze van KPMG is aan KPMG en niet bestemd voor de AVA, aldus spreker.

De heer Stevense wil meer informatie over de management letter en de automatisering.

De heer Broenink vraagt naar de waardering van het onroerend goed en hoe het bruto aanvangsrendement is berekend.

Mevrouw Hendrickx antwoordt dat het in lijn is met de AFM, de toezichthouder van Groothandelsgebouwen N.V., dat de accountant spreektijd krijgt tijdens de AVA. Dit is een aanbeveling die spreekster graag opvolgt.

In de management letter zijn ten aanzien van de automatisering geen gebreken geconstateerd. Wat betreft de huuradministratie zijn de systemen op orde, maar ze zijn niet volledig van deze tijd. Dit past volgens de accountant ook in de omvang van de organisatie. Verder zijn geen tekortkomingen geconstateerd die relevant zijn voor de Jaarrekening 2016.

De waardering van het onroerend goed wordt bepaald door een aantal factoren en is niet alleen afhankelijk van de hoogte van BAR en NAR, maar ook bijvoorbeeld van de status van het gebouw, de marktontwikkelingen in Rotterdam en de schattingen die CBRE maakt ten aanzien van diverse aannames zoals de yield. Dit bij elkaar opgeteld, maakt dat de waardering op 166 miljoen euro is uitgekomen per ultimo 2016. De accountant heeft de uitgangspunten uitgebreid beoordeeld.

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 2016 zijn het bezoldigingsbeleid en de verantwoording van dit beleid opgenomen.

Over deze mededeling heeft de AVA geen vragen of opmerkingen.

c. Vaststelling Jaarrekening 2016

De voorzitter deelt mee dat aan de orde is de vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2016 zoals deze door de directie is opgemaakt en door de externe accountant is voorzien van een goedkeurende accountantsverklaring.

Het boekjaar 2016 wordt afgesloten met een positief resultaat na belastingen van 7.321.000 euro tegenover een resultaat van 10.021.000 euro in 2015.

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

De voorzitter stelt vast dat de Jaarrekening 2016 unaniem door de vergadering wordt vastgesteld.

Stemmen: voor **1.484.547** tegen **0** onthouding **0**

Agendapunt 6 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016 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 2016 een bedrag van 1,55 euro per (certificaat van) gewoon aandeel van nominaal 1 euro, derhalve in totaal 2.353.024 euro uit te keren. Het resterende deel van het resultaat na belastingen groot 4.967.976 euro wordt toegevoegd aan de reserves.

- a. De directie stelt voor een dividend over 2016 naar keuze van de aandeelhouder geheel in contanten dan wel volledig in aandelen uit de fiscaal erkende agioreserve, waarbij wordt voorgesteld per aandeel 1/30e (een dertigste) 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 2016 vast te stellen van 1,55 euro per aandeel, welk dividend volledig in contanten betaalbaar zal worden gesteld.

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

De heer Santegoeds vraagt zich af hoe het mogelijk is dat Groothandelsgebouwen N.V. in een van de jaren waarin het uitstekend gaat en waarin de vooruitzichten meer dan goed zijn, komt met een dividendvoorstel van 1,55 euro, zijnde 3% van de waarde van het huidige aandeel. Er zijn sectoren waarin het een stuk slechter gaat. Wereldhave bijvoorbeeld stelt aan de aandeelhouders 3,30 euro voor als dividend. Dit wordt goedgekeurd en is daar te betalen. De reserves van Groothandelsgebouwen N.V. en het niet uitkeren van dividend in de afgelopen twee jaren, zouden goed zijn geweest voor het uitkeren van een dividend van 3,10 euro in plaats van 1,55 euro. Spreker vraagt een toelichting over de reden dat het dividend wordt beperkt tot 1,55 euro.

De heer Stevense sluit zich aan bij de vorige spreker en hij pleit voor een progressief dividend dat geleidelijk stijgt.

De heer Meurs antwoordt dat 1,55 euro dividend een rendement is van 3,3%. Dit is laag, maar in de huidige beleggingsmarkt ook niet te veronachtzamen. De argumentatie voor het uitkeren van 1,55 euro is dat de vennootschap voorzichtig is met het uitkeren van dividend en dat naast het uitkeren van dividend er ook veel investeringen te doen zijn in de komende jaren.

Groothandelsgebouwen N.V. is altijd voorzichtig geweest en daarvoor was alle aanleiding kijkend naar de afgelopen zeven à acht jaren. Daarom is een beperkt voorstel gedaan met de intentie om volgend jaar weer dividend uit te keren. In 2013 is voor het laatst dividend uitgekeerd en de overweging is geweest om de draad weer op te pakken daar waar de vennootschap is geëindigd. Indien de vennootschap een hoog dividendvoorstel zou doen over 2016 en als het streven is om het dividend elk jaar te kunnen verhogen, valt te bezien of dit kan worden waargemaakt. Het is een feit dat het herstel heeft ingezet en het direct exploitatieresultaat is gestegen. De ontwikkeling van de huurbaten is gestabiliseerd en vertoont een stijgende lijn, maar de vennootschap staat slechts aan het begin van een verdere groei.

De heer Leemhuis vraagt naar de verdeling tussen stock dividend en cash dividend en de opgedane ervaringen in de afgelopen jaren.

De heer Meurs antwoordt dat het keuzedividend één keer is uitgekeerd. Toen was de keuze ongeveer twee derde stock dividend en een derde contant.

De heer Leemhuis stelt dat de reactie die de heer Meurs heeft gegeven op de vraag van de heer Santegoeds hiermee ten dele teniet wordt gedaan, omdat het nauwelijks ten koste gaat van de aanwezige reserves of liquiditeitsreserves.

De heer Meurs licht toe dat de vennootschap zich niet alleen op historische gegevens kan baseren. Wellicht kan dit wel worden gedaan in latere jaren als is gebleken dat er meer cash overgebleven is, omdat er veel en grootschalig voor stock dividend werd gekozen. De vennootschap moet er nu rekening mee houden dat iedere aandeelhouder voor een contant dividend zou kunnen kiezen.

De heer Van der Brandt vraagt of er afspraken zijn gemaakt met grootaandeelhouders over stock dividend en contant dividend, omdat dit over het algemeen de gewoonte is.

De heer Meurs antwoordt dat dit niet het geval is bij Groothandelsgebouwen N.V. Toen de vennootschap in 2013 met het voorstel voor een keuzedividend kwam, was het wel de wens van een aantal grootaandeelhouders om die keuzemogelijkheid te hebben, maar een en ander is niet gebaseerd op afspraken met aandeelhouders.

De vraag van de heer Van der Brandt is of het dan niet verstandig zou zijn om hierover in de toekomst vooraf afspraken te maken met de grootaandeelhouders. Verder merkt spreker op dat er tevens rekening moet worden gehouden met de aflossing van de hypotheek en daarbij is een hoog dividend ook niet zinvol.

Ten aanzien van afspraken met aandeelhouders moet er ook een reden zijn waarom de vennootschap die afspraken zou willen maken, aldus de heer Meurs. Destijds is het voorstel voor een keuzedividend in overleg met een aantal aandeelhouders gemaakt. Spreker ziet niet welke andere afspraken de vennootschap zou moeten maken, behalve dat aandeelhouders vooraf zouden moeten beslissen waar ze voor kiezen. Een dergelijke keuze kan de vennootschap niet voorleggen. Er is een keuzedividend en elke aandeelhouder heeft de keuze voor contant dividend of voor dividend in aandelen, afhankelijk van de dan geldende omstandigheden. De factor dividend is niet van betekenis voor de bank als het om de aflossing van leningen gaat. De financiële ratio's zijn sterk en als het dividend zou worden verhoogd, zal de bank daar geen problemen mee hebben, tenzij het een excessieve verhoging is.

De heer Stevense merkt op dat het stock dividend behoort tot de agioreserves en dat is geld van de aandeelhouders. Als de aandeelhouders besluiten om de agioreserves te laten uitkeren, heeft de bank daar niets over te zeggen.

De heer Meurs antwoordt dat dit een standpunt is. In de afspraken die de vennootschap met de banken heeft, zijn de banken ook van mening dat zij over dividend niets hoeven te zeggen.

De voorzitter brengt het agendapunt 6.a. in stemming, het voorstel waarbij een keuzedividend wordt voorgesteld. De voorzitter stelt vast dat voorstel 6.a. met algemene stemmen is aangenomen en derhalve voorstel 6.b. niet in stemming behoeft te worden gebracht.

Stemmen: voor **1.484.547** tegen **0** onthouding **0**

Agendapunt 7 Decharge van de leden van de directie

De voorzitter doet de vergadering het voorstel tot verlening van decharge van de directie voor het gedurende het boekjaar 2016 gevoerde bestuur voor zover daarvan uit het Jaarverslag 2016 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.

Stemmen: voor **1.484.547** tegen **0** onthouding **0**

Agendapunt 8 Decharge van de leden van de Raad van Commissarissen

De voorzitter doet de vergadering het voorstel tot verlening van decharge van de in 2016 in functie zijnde leden van de Raad van Commissarissen voor het gedurende het boekjaar 2016 uitgeoefende toezicht op het bestuur, voor zover daarvan uit het Jaarverslag 2016 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.

Stemmen: voor **1.484.547** tegen **0** onthouding **0**

Agendapunt 9 Benoeming van twee leden van de Raad van Commissarissen

a. (Her)benoeming van de heer Ir. P.O. Vermeulen

Volgens rooster van aftreden eindigt het lidmaatschap van de raad van de heer Ir. P.O. Vermeulen na de gehouden AVA van 21 april 2017. De heer Vermeulen stelt zich beschikbaar voor herbenoeming. De raad heeft besloten de heer Vermeulen 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 Vermeulen 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 Broenink vraagt waarom de heer Vermeulen heeft besloten om door te gaan, waarop hij de komende jaren extra gaat letten en wat hij denkt te bereiken.

De voorzitter antwoordt dat er al twee jaren discussies gaande zijn over het eigendom van de vennootschap en continuïteit is hierbij gewenst en vereist. Hoewel de uitkomst nog onzeker is, is het streven om door te gaan met de overnamegesprekken over het Groot Handelsgebouw. Als deze gesprekken niet succesvol zijn, zal de vennootschap zich weer melden bij de aandeelhouders en dan zal gesproken worden over de toekomst van het Groot Handelsgebouw, het prachtige monument naast het Centraal Station in Rotterdam.

De heer Stevense wijst erop dat de voorzitter een procedurefout maakt door zelf een voorstel te doen voor herbenoeming. De vicevoorzitter had dit moeten doen.

De voorzitter neemt nota van de opmerking van de heer Stevense.

De heer Van der Brandt vraagt naar de leeftijdsgrens voor een commissaris.

De voorzitter antwoordt dat de leeftijdsgrens voor commissarissen is vervallen.

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

De voorzitter stelt vast dat de herbenoeming van de heer Ir. P.O. Vermeulen met algemene stemmen is aangenomen.

Stemmen: voor **1.484.547** tegen **0** onthouding **0**

b. (Her)benoeming van de heer Ir. J.M. Kwak

Volgens rooster van aftreden eindigt het lidmaatschap van de raad van de heer Ir. J.M. Kwak na de op 21 april 2017 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 twaalf jaar deel zal uitmaken van de raad, hetgeen niet in overeenstemming is met de zittingsperiode van maximaal twaalf jaar, zoals deze is opgenomen in de Corporate Governance Code. De raad is van mening dat gezien het nog lopende overnameproces van de vennootschap de expertise van de heer Kwak van grote waarde is. Bovendien is het tijdens het overnameproces lastig om de samenstelling van de raad te wijzigen. 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 RvC. 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 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 de herbenoeming van de heer Ir. J.M. Kwak met algemene stemmen is aangenomen.

Stemmen: voor **1.484.547** tegen **0** onthouding **0**

De voorzitter deelt mee dat de raad van oordeel is dat met de herbenoeming van de heren Vermeulen en Kwak de vastgoedexpertise en de bestuurlijke en financiële expertise in de raad behouden blijven. De raad is eveneens van oordeel dat zij thans een evenwichtige samenstelling heeft, waarin alle voor het toezicht noodzakelijke disciplines zijn vertegenwoordigd.

Agendapunt 10 Benoeming accountant boekjaar 2018

Voorgesteld wordt om KPMG Accountants N.V. (KPMG) te benoemen tot accountant van de vennootschap voor het boekjaar 2018. In de in 2014 gehouden AVA is besloten om de accountant in een AVA voor het boekjaar volgend op het eerstkomende boekjaar te benoemen. Om deze reden legt de vennootschap de benoeming voor het boekjaar 2018 aan de vergadering voor.

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 is aangenomen.

Stemmen: voor **1.484.545** tegen **2** onthouding **0**

Agendapunt 11 Rondvraag

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

De heer Koster brengt naar voren dat de kapitaalverschaffer altijd een vergoeding krijgt voor zijn kapitaal. Als de overname doorgaat, dan moeten de aandeelhouders over een gedeelte van 2017 of over geheel 2017 nog een dividendvergoeding krijgen. Het dividend over 2016 is ook al ingepikt. Het duurt een tijd voordat de notulen beschikbaar zijn. Heeft de eventuele koper nog een luisterend oor in de zaal, misschien via een bandopname of een spionnetje? Krijgt de eventuele koper de notulen eerder dan de aandeelhouders?

De voorzitter antwoordt dat er geen spionnetje in de zaal aanwezig is, geen vertegenwoordiger van de eventuele koper en dat de eventuele koper de notulen ook niet eerder krijgt.

De heer Van der Brandt vraagt of de toekomstige koper al aandelen aan het opkopen is.

De heer Valkhoff vraagt wanneer het certificaat ex dividend gaat. Tevens wil hij weten of het gebouw in management wordt gegeven als wordt besloten om door te gaan met de N.V. Tegelijkertijd kan eveneens worden overwogen om zelf andere gebouwen in management te nemen, zodat de taken worden uitgebreid.

De heer Leemhuis brengt naar voren dat in 2016 door de heer De Mol van Otterloo de vraag is gesteld of er een BAVA zou kunnen worden uitgeschreven bij het niet doorgaan van een transactie. Een BAVA waarin over de strategie van het fonds en de toekomst van het gebouw kan worden nagedacht. Mocht de transactie niet tot stand komen, geldt de vraag ook voor dit jaar om de ruimte te krijgen met elkaar na te denken over wat te doen, welke keuzes te maken en op welke wijze de voorziene verbouwing te financieren. De vraag is ook wie het proces gaat trekken en voorzitten in verband met de aanstaande pensioengerechtigheid van de heer Meurs. Dit zijn zaken die voor de vennootschap en de continuïteit van belang zijn.

De voorzitter antwoordt dat in 2016 over een BAVA is gesproken op initiatief van de heer De Mol van Otterloo. Die BAVA is er niet gekomen, omdat het proces nog loopt. Het is nog niet te zeggen of de vennootschap aankoerst op een BAVA, maar uiteraard is nader overleg nodig over de onderwerpen die de heer Leemhuis heeft genoemd.

Over ongeveer anderhalf jaar bereikt de heer Meurs de pensioengerechtigde leeftijd. Als de vennootschap een zelfstandige fase ingaat, komt de positie van de heer Meurs ook aan de orde en dit wordt onderdeel van de discussie en de besluitvorming.

In antwoord op de vraag van de heer Koster antwoordt de heer Meurs dat er geen sprake is van 'inpijken' van dividend over 2016. Er ligt een indicatief bod van 54 euro dat kan worden gelinkt aan de intrinsieke waarde die ongeveer 54 euro bedraagt en daar zit het dividend ook nog in. Als er een definitief bod komt tegen een bepaalde prijs zullen daarin zaken zijn verdisconteerd. Of men dit ziet als het krijgen van te weinig rendement is dan niet meer zo relevant. De notulen moeten binnen drie maanden na de AVA op de website staan. Dat doet de vennootschap elk jaar en dat zal ook in 2017 zo zijn.

De heer Meurs antwoordt op de vraag van de heer Van der Brandt dat het onbekend is of de potentiële bidder aan het kopen is. Met de prijs van het aandeel heeft de vennootschap nooit bemoeienis, evenmin als met de kopers en de verkopers van aandelen. De voorzitter wijst er op dat met de potentiële bidder een standstill ter zake aandelentransacties is overeengekomen.

Op dinsdag 25 april 2017 gaat het aandeel ex dividend. De tweede vraag van de heer Valkhoff, over het management als de vennootschap niet wordt overgenomen, is nog niet aan de orde. Zodra dit het geval is, komt dit onderwerp waarschijnlijk aan de orde in een BAVA bij de bespreking van de strategie, aldus de heer Meurs.

Agendapunt 12 Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 15.50 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.