

Onderstaande notulen zijn goedgekeurd en vastgesteld tijdens de Algemene vergadering van Aandeelhouders Groothandelsgebouwen N.V. gehouden op vrijdag 22 april 2016, om 13.30 uur in het Groot Handelsgebouw, Stationsplein 45, te Rotterdam.

Groothandelsgebouwen N.V.

Notulen van de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders Groothandelsgebouwen N.V. gehouden op vrijdag 17 april 2015 vanaf 13.30 uur
in de Clauszaal van het Engels Conference Center in 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 kennis gegeven 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 566.618.

Eveneens zijn blijkens de presentielijst 37 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 917.062 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 6 maart 2015 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 2014, 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 voor wat betreft de wijze van oproeping en in artikel 26 lid 2 van de statuten voor 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 kennis gegeven op de wijze zoals bij oproeping tot de vergadering is vermeld en dat het aantal op de vergadering door aandeelhouders uit te brengen stemmen 1.097.407 bedraagt;
- d. dat eveneens blijkens de presentielijst dertig certificaathouders, tezamen houdende 386.273 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 hun 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 386.273 bedraagt;

- e. dat ingevolge het hiervoor bepaalde in totaal 1.483.680 stemmen kunnen worden uitgebracht; hierbij zij vermeld dat de heer Stubbé nog niet aanwezig is en gegeven de lijst van aanmeldingen zullen de genoemde cijfers nog wijzigen;
- f. dat mitsdien geldige besluiten kunnen worden genomen over alle aangekondigde onderwerpen.

De voorzitter heeft de volgende mededelingen:

Van de zijde van aandeelhouders en certificaathouders is geen bericht van verhindering ontvangen. In de vergadering zijn de twee toehoorders aanwezig, te weten de heer Kuenen en de heer Van den Oord.

Geen van de aanwezige aandeelhouders/certificaathouders geeft desgevraagd te kennen bezwaar te hebben tegen de aanwezigheid van de toehoorders. De toehoorders zijn niet gerechtigd het woord te voeren en/of te stemmen in de vergadering.

Op een vraag van een van de aanwezigen antwoordt de voorzitter dat de heer Van den Oord toehoorder is en ook certificaathouder, echter hij heeft zich niet tijdig genoeg aangemeld vandaar dat voornoemde procedure is gevolgd.

De heer Meurs voegt toe dat de heer Kuenen vertegenwoordiger is van Bibitor en Bibitor is aandeelhouder van Engels. De heer Kuenen is aanwezig als belangstellende.

De heer Meurs deelt mee dat de heer Stubbé zo juist de vergaderzaal is binnengekomen.

De voorzitter deelt verder mee dat het bestuur van de Stichting Administratiekantoor Groothandelsgebouwen is vertegenwoordigd door de bestuursleden de heren mr. R. Pfeiffer, drs. E.R. Deves en C.W.M.H. Schoenmakers MBA. In deze vergadering is ook aanwezig mevrouw drs. M.A.H.L. Hendrickx RA van KPMG, accountant van de vennootschap. Eveneens is aanwezig de heer mr. M.W. Josephus Jitta, juridisch adviseur van de vennootschap.

Agendapunt 2 Mededelingen en ingekomen stukken

De voorzitter deelt het volgende mee:

Op 30 maart 2015 heeft de vennootschap in een persbericht bekendgemaakt dat ze een niet-bindend indicatief bod op het gebouw heeft ontvangen. Toen de agenda voor deze vergadering op 6 maart 2015 werd gepubliceerd, was nog niet bekend dat de vennootschap genoemd bod zou ontvangen en dit punt is om die reden niet geagendeerd. Omdat de directie en de RvC zich realiseren dat de aanwezigen in de vergadering, voor zover dit bod al kan worden besproken, daarvoor wel gelegenheid willen hebben, is besloten om hierna een korte presentatie te geven over de stand van zaken van het bod en de aanwezigen in de gelegenheid te stellen om hierover te spreken. Daarna wordt de agenda vervolgd. Met het oog op de orde van de vergadering stellen de directie en de RvC het op prijs om het onderwerp over de bieding tijdens het agendapunt Mededelingen af te handelen en er niet later in de vergadering op terug te komen. Uiteraard zal als een bindend bod is uitgebracht, in een Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders nader worden beraadslaagd en zo mogelijk een besluit worden genomen.

De vennootschap is de afgelopen tijd en dagen geïnformeerd dat meerdere serieuze partijen, naastieder, hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in een transactie. Gegeven de vertrouwelijkheid is het onmogelijk om de identiteit van deze partijen te noemen.

De voorzitter deelt in dit kader het volgende mee:

1. Zoals al eerder is gemeld en zoals ook in het Jaarverslag 2014 staat, vinden de directie en de RvC dat – mede gelet op de aandeelhoudersstructuur – hetzij de aandelen, dan wel het gebouw moeten worden verkocht.
2. Er is daarbij geen voorkeur voor een bepaalde koper; dat kunnen zowel een of meerdere in een groep verbonden aandeelhouders als een derde zijn, mits de aandeelhouders/certificaathouders allen op een evenwichtige wijze in de waarde van de vennootschap en het gebouw delen.
3. De vennootschap heeft daarbij de voorkeur voor een openbaar bod, maar ziet de verkoop van het gebouw met daarna de uitkering van de opbrengst als een duidelijk alternatief.
4. Voor overleg over de modaliteiten staat de vennootschap binnen deze uitgangspunten open en wanneer een concreet voorstel wordt gedaan, zal GHG dat aan de hand van deze criteria beoordelen.
5. In de contacten die er over een bod op de aandelen of het gebouw zijn, proberen de directie en de RvC de best mogelijke voorwaarden voor de aandeelhouders te realiseren. Ook door de mogelijkheid van een 'fiduciary out' open te houden.
6. De directie en de RvC verwachten dat alle aandeelhouders/certificaathouders, indien er een bod op de aandelen wordt gedaan dat door de vennootschap wordt gesteund en er geen hogere bieding ligt waarbij de financiering van het bod zeker is gesteld, bereid zullen zijn hun aandelen onder een dergelijk bod aan te melden c.q. dat in een dergelijk geval de directie en de RvC zullen proberen iedere belanghebbende te overtuigen op het bod in te gaan.
7. Indien een bod op de aandelen afhankelijk wordt gesteld van het verkrijgen door de bidder van in totaal ten minste 95% van de aandelen en de bidder aan zijn bod de voorwaarde verbindt dat – indien de 95% niet wordt bereikt – hij het GHG-gebouw zelf zal kunnen kopen, zijn de directie en de RvC bereid om met de bidder een voorwaardelijke koopovereenkomst met betrekking tot het gebouw aan te gaan en deze ter goedkeuring voor te leggen aan de aandeelhoudersvergadering.

De voorzitter voegt toe dat de vennootschap de uitslagen van stemmingen per agendapunt c.q. besluit op de website moet publiceren. Deze nieuwe verplichting houdt in dat per besluit de stemmen dienen te worden geteld. Aangezien de vennootschap ervoor heeft gekozen om niet over te gaan tot een elektronische stemprocedure, kan de procedure wat meer tijd in beslag nemen en hiervoor wordt begrip gevraagd.

De voorzitter geeft de heer Meurs het woord.

PowerPointpresentatie door de directie over het niet-bindende indicatieve bod op het Groot Handelsgebouw

De heer Meurs licht toe dat er een niet-bindend indicatief bod ligt op het gebouw, inclusief de grond, de parkeergarage en de parkeerrechten buiten het gebouw. Het bod ligt op het niveau van de getaxeerde waarde kosten koper (k.k.) ultimo 2014. De getaxeerde waarde in de balans (eind 2014) is 148.890.000 euro k.k. en dat is voor het totale complex van het Groot Handelsgebouw. De bidder is een gegoede marktpartij. De gesprekken bevinden zich nog in het beginstadium en de vennootschap heeft toegezegd geen andere partijen te benaderen gedurende dit traject. De vennootschap sluit niet uit dat er een bod op het gebouw zou kunnen komen, maar zoals ook in het Jaarverslag 2014 staat vermeld, is het logischer dat er een bod op de aandelen wordt gedaan. De betreffende partij is gevraagd om op het moment dat zij een definitief bod uitbrengt, een bod uit te brengen op de aandelen Groothandelsgebouwen N.V. Voor de aandeelhouders is een bod op aandelen eenvoudiger en beter te beoordelen en technisch gezien is de verkoop van het gebouw lastiger, omdat bij een bod op de aandelen de gehele N.V. wordt gekocht met alles wat daartoe behoort.

De bidder heeft gezegd een bod op de aandelen te willen overwegen onder de voorwaarde dat ten minste 95% van de aandelen zal moeten worden aangemeld, omdat bidder voornemens is om de beursnotering van het fonds te beëindigen indien hij een bieding doet die zal slagen. Bij het niet bereiken van de grens

van 95%, wil bieder de mogelijkheid hebben om het gebouw te verwerven. De huidige stand van zaken is dat bieder een bod op de aandelen overweegt en afhankelijk van een bod op de aandelen of een bod op het gebouw is de doorlooptijd naar verwachting enkele maanden. Bij een verkoop van aandelen kan de doorlooptijd iets korter zijn.

De heer Broenink vraagt naar wat het bedrag per aandeel wordt, omdat dit nergens staat vermeld. Als de vennootschap blijft bestaan is Peter Paul de Vries iemand die in vennootschappen handelt, dus die vennootschap raakt men dan ook wel kwijt.

De heer Stevense, Stichting Rechtsbescherming Beleggers, merkt op dat hij heeft begrepen dat het een bod op het gebouw is en niet op de vennootschap. Momenteel is er vraag naar kapitaal en zodoende kan via een omgekeerde beursgang in de toekomst het geld toch renderend worden gemaakt. Een goed voorbeeld is SnowWorld. Wat dat betreft, is het niet per se nodig om alles te verkopen. Het stuit hem tegen de borst als een raad van bestuur of een directie het bod aanbeveelt. Spreker is van oordeel dat een directie of raad van bestuur haar of zijn werkzaamheden heeft te doen en zij horen zich verre te houden van het aanbevelen van een bod.

Als het een aantrekkelijke transactie is om het gebouw zonder de grond te verkopen, dan dient daar ook naar te worden gekeken, want dan houdt de vennootschap voorlopig de huur- of pachtinkomsten van de grond.

Wat de 95% betreft: Tegenwoordig ziet men vaak 80% en later wordt het twee derde van het bod op de aandelen. Voelt de vennootschap iets voor die constructie en zijn daar uitlatingen over gedaan?

De heer Valkhoff vraagt naar de vrije waarde van de grond naast het Centraal Station, het monument terzijde gelaten. Een snelle calculatie levert dan de conclusie op dat 145 miljoen euro een non-starter is. Het komt snel in de richting van 20.000/30.000/40.000 euro per m² grond.

De heer Van Riet heeft de volgende vragen:

- Wijkt de getaxeerde waarde sterk af van de ozb-waarde van de gemeente Rotterdam?
- De directie geeft aan niet actief te zijn in het eventueel binnenhalen van andere bidders. Wel mogen anderen bieden. Hoe gaat dit proces?
- Het is tien maal de huur als naar de theoretische opbrengst wordt gekeken. In 2015 zijn nogal wat huren niet gecontinueerd. Zou het daarom niet twaalf maal de huur moeten worden?
- Zowel bij de verkoop van de aandelen als bij de verkoop van alleen het gebouw moet overdrachtsbelasting worden betaald. Is er fiscaal de mogelijkheid dat bij een aandelenverkoop geen overdrachtsbelasting wordt betaald?

De heer De Zeeuw vraagt of het gebouw kan worden verkocht met behoud van de grond en of de grond in erfpacht uit te geven is. Op die manier blijft een stukje rendement behouden.

De heer Rienks wil informatie over hoe het met de kosten zit als alleen het gebouw wordt verkocht. Het gebouw is dan weg, maar het personeel en de directie blijven, evenals de leningen en de rentederivaten. Kan de directie een indicatie geven over wat in dat geval de kosten zijn? Het Beursgebouw aan de Coolingsingel is ook verkocht en daar gaat veel geld van de opbrengst af in verband met het ontslaan van de directrice et cetera.

Als tweede punt merkt spreker op dat hij wil weten wie er opkomt voor het belang van de aandeelhouder, namelijk dat de koper 1 miljoen euro meer gaat betalen of misschien 2 miljoen euro.

De heer Van der Burg vraagt zich af waarom de naam van de bieder geheim wordt gehouden. Het is een onaangename situatie en het tegendeel van het alom gehoorde begrip transparantie. Ook is de vraag of de bieder al in de boeken heeft mogen kijken. Spreker vindt dat in deze vergadering de naam bekend moet worden gemaakt. De afspraak om de naam niet bekend te maken is niet voorgelegd aan de certificaathouders. Dit is ongebruikelijk in vennootschappen en de vennootschap gaat hiermee haar boekje te buiten.

De heer Leemhuis heeft de volgende vragen:

- Is sprake van verleende exclusiviteit aan een potentiële koper?
- Is er al due diligence gestart door deze partij en zo ja, is er sprake van een break-up fee die Groothandelsgebouwen zou moeten betalen als de onderhandelingen niet tot resultaat leiden?

De heer Stubbé wil weten wie de onderhandelingen voert en of de vennootschap zich laat adviseren door een deskundige, zodat het een professioneel proces wordt.

De heer Boers brengt naar voren dat als niet 95% van de aandelen wordt aangemeld bij een eventuele verkoop, dit aan bod komt in een buitengewone vergadering van aandeelhouders. Als dan meer dan 50% van de aandeelhouders nee zegt tegen het bod, wordt er dan niet verkocht? Volgens de statuten is het niet zo dat de aandeelhoudersvergadering gaat over de verkoop van de panden sec. De statuten zeggen wel dat een majeure beslissing door de aandeelhoudersvergadering moet worden goedgekeurd. De vraag is of de vennootschap dit ook een majeure beslissing vindt.

De heer Meurs reageert als volgt op de opmerkingen en de vragen:

Op de vraag van de heer Broening is het antwoord dat het bedrag per aandeel nog niet bekend is, omdat een bod is gedaan op het gebouw en er is gevraagd een bod uit te brengen per aandeel. Het bod ligt op het niveau van de waarde van het gebouw en in het jaarverslag staat de intrinsieke waarde per aandeel vermeld. Hieruit kan een richtlijn worden afgeleid, maar er ligt nog niets op tafel.

De uitspraak van de heer Stevense dat er niet per se hoeft te worden verkocht, ziet de heer Meurs als een opmerking. Inzake een aanbeveling van een bod door de directie c.q. de raad van bestuur is het een gebruikelijke procedure dat de vennootschap een bod wel of niet aanbeveelt. De vennootschap zal zich aan deze procedure houden, maar hierover zijn nog geen beslissingen genomen. De heer Meurs is het met de heer Stevense eens dat een directie of een raad van bestuur haar of zijn werkzaamheden heeft te doen. Het is wel zo geregeld in de verantwoordelijkheden dat de raad van bestuur van de vennootschap gelijkelijk voor de belangen van alle aandeelhouders dient op te komen en daar kan de raad van bestuur een mening over hebben. Te zijner tijd is de raad van bestuur gehouden om een mening te geven over of hij het in het belang van de aandeelhouders acht. Het is aan de aandeelhouders zelf om te beoordelen of ze het ermee eens zijn.

Inzake de vraag van de heer Valkhoff en de heer Stevense of het zinvol is om te discussiëren over het verkopen van het gebouw zonder de grond, is het uitgangspunt dat het gaat om 1,8 ha grond in het centrum van Rotterdam en dit vertegenwoordigt zeker een waarde. Echter, het gebouw staat erop en het gebouw is een rijksmonument. Het heeft pas zin om de discussie te voeren over de ondergrond als er een mogelijkheid zou zijn om dat wat erop staat te verwijderen en opnieuw te ontwikkelen. Dit laatste is geen begaanbare weg.

De heer Meurs deelt mee dat hij niet op de hoogte is van de waarde van de grond. Het is afhankelijk van wat men met de grond kan gaan doen, welk ontwikkelingspotentieel er is en in welk tempo dit kan plaatsvinden. De stand van zaken is dat er in de huidige markt weinig van te zeggen is of die kans bestaat. Het is niet zinnig om naar alternatieven te kijken waarbij de grond niet wordt verkocht en het gebouw wel. Ook de splitsing van erfpacht naar gebouw lijkt lastig, omdat het dan particuliere erfpacht wordt. Dit is een moeilijk begaanbare weg, nog los van het feit dat een potentiële koper de waarde van het gebouw met de ondergrond wil hebben voor zijn eigen waardeontwikkeling in de toekomst.

Het antwoord op de vraag van de heer Van Riet over de ozb-waarde is 130,2 miljoen euro per 1 januari 2014 en voor 1 januari 2015 is de ozb-waarde nog niet bekend.

Andere bidders kunnen zich melden en deze bidders worden op dezelfde manier behandeld als de huidige bidder.

Het antwoord op de vraag van de heer Leemhuis is dat er beperkte exclusiviteit wordt gegeven. Dit om de partij de gelegenheid te geven de due diligence te doen. Deze due diligence is nog niet gestart. Het principe van een break-up fee is al neergelegd, maar nog niet overeengekomen. Het idee van de vennootschap hierover is dat dit voor de compensatie van de kosten zou moeten zijn en het niet om grote bedragen mag gaan.

Ten aanzien van de vraag van de heer Stubbé over wie de onderhandelingen voert, merkt de heer Meurs op dat de echte onderhandelingen nog moeten komen. Tot nu toe is er een team, de RvC en de directie, een juridisch adviseur en een fiscaal adviseur. Het plan is om binnenkort een financieel adviseur aan te wijzen om het traject te gaan begeleiden.

Inzake de vraag van de heer Boers of de vennootschap zonder toestemming van de aandeelhouders het gebouw kan verkopen, merkt de heer Meurs op dat de vennootschap dit niet zal doen, nog afgezien van de vraag of dit mag.

Als de 95% niet wordt gehaald, is vooraf in een vergadering al overlegd met de aandeelhouders over het moeten verkopen van het gebouw en de instemming die de aandeelhouders daaraan zullen moeten geven.

Wat de vraag van de heer Rienks over de kosten, stelt de heer Meurs dat hierop een beperkt en nog niet volledig zicht is. Omdat er een voorkeur is voor een bod op de aandelen, is er slechts initieel naar de kosten gekeken. Rentederivaten moeten worden afgekocht, maar dat is voorzien in de balans. Er is ook een voorziening voor de belastingen die moet worden afgerekend bij liquidatie van de vennootschap. De vraag is of het personeel wel of niet meegaat met de koper. Waarschijnlijk zullen er financieringen moeten worden afgekocht en hiervoor boetebedingen betaald. Deze kosten zijn betrekkelijk omdat per 1 januari 2016 een rentefixatie van ING afloopt. Veel verder dan dit is de vennootschap nog niet gekomen. Het bestuur van de vennootschap komt op voor het belang van de aandeelhouder. Het is in het belang van alle aandeelhouders dat er aan de best biedende partij wordt verkocht en de vennootschap streeft na dat de best mogelijke prijs wordt gerealiseerd.

In antwoord op de opmerking van de heer Van der Burg over het niet noemen van de naam van de bidder licht de heer Meurs toe dat de betreffende partij eerst wat meer vaste grond onder de voeten wil hebben over de haalbaarheid van de transactie. De due diligence zal op enig moment worden gestart, maar op dat moment is de naam ook nog niet bekend. De afspraak met de partij is dat de naam niet wordt gegeven en deze afspraak wordt gerespecteerd. Dit is niet ongebruikelijk in vennootschappen. Later in het proces komt de naam op enig moment in de openbaarheid.

De voorzitter geeft de aandeelhouders de gelegenheid voor een tweede vragenronde.

De heer Boers deelt mee dat het bericht van Dutch Oak Capital zal zijn dat het belang van 5,3% niet zal worden aangemeld. Dit betekent dat de 95% in ieder geval niet wordt gehaald en dat de partij een bieding op het pand zou moeten overwegen. Meer dan 50% zal met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid niet instemmen met een verkoop van het pand sec. Dutch Oak zal nooit een pand verkopen zonder dat de aandelen worden verkocht. De inschatting is dat de andere aandeelhouders die aanwezig zijn, datzelfde zullen doen. Spreker ziet een break-up fee niet zitten. Als er moet worden verkocht, zal iedereen de ruimte moeten krijgen om een due diligence te doen en de kosten zijn voor de mensen die de due diligence laten uitvoeren. Wat spreker betreft, stopt de vennootschap de onderhandelingen met de betreffende partij. Uiteindelijk staat er een prachtig gebouw en door het niet uitvoeren van een strategie is geen waarde gecreëerd maar alleen waarde afgebroken. Er moet iets gebeuren en dat zit niet in de verkoop van het pand. Door strategisch beleid moet meerwaarde worden gecreëerd en de oproep aan alle aandeelhouders is om daaraan mee te werken.

De heer Van Riet brengt naar voren dat de heer Meurs sprak over het inhuren van een financieel expert. Spreker wil weten of de hypotheeknemer heeft aangedrongen op verkoop van het gebouw. Als de

aandelen worden overgenomen, hoeft er niet te worden gebroken met de hypotheek en ook niet met de renteswaps. Dat heeft niets te maken met het overnemen van aandelen tegen een bepaalde prijs.

De heer Stevense merkt op dat er veel mogelijkheden zijn om te handelen en de beste mogelijkheid met de hoogste prijs moet worden gekozen. Als het beter uitpakt om het gebouw te verkopen en de vennootschap op de beurs te behouden dan alles te verkopen, moet men dat doen. Als het het beste is om het gebouw te verkopen, de grond te houden en de vennootschap te laten voortbestaan op de beurs, dan moet daarvoor worden gekozen.

Als 95% niet haalbaar is, gaat het dan naar 80% of naar twee derde?

De heer Boet stelt dat hij heeft begrepen dat de vennootschap het belang van de aandeelhouders behartigt. Is het in redelijkheid of gaat de vennootschap echt voor het hoogste bod? Een redelijk bod zou kunnen zijn 43 euro. Stel dat het 48 euro wordt, dan lijkt het een mooi bod voor de aandeelhouders, omdat de beurswaarde jaren lager is geweest. Het kan ook gaan om de rentes die straks aflopen en de schulden die tegen lagere rentes kunnen worden overgenomen. De kosten voor verkoop van het gebouw, kosten koper, zitten ook niet in de prijs inbegrepen. Dat is niet in het belang van de aandeelhouders. Als men het gebouw houdt, worden de kosten niet gemaakt. Er zijn tal van argumenten te bedenken waardoor de prijs op te drijven is, net als bij de verkoop van een eigen huis.

De heer Schönbach merkt op dat er bij de vennootschap behalve de kleine certificaathouders ook hier en daar grote pakketten zitten. De vraag is of er al contact is gezocht met de grootaandeelhouders. Zo ja, wat is hun mening over het overnemen van de gehele vennootschap, of het onroerend goed met de grond erbij?

De heer Valkhoff stelt dat hij de uiteenzetting van de heer Meurs over de waarde van de grond begrijpt, maar dat de mogelijkheid van de waarde van de vrije grond niet mag worden uitgesloten. Het is niet uit te sluiten dat de koper zal werken aan het verwijderen van het stempel monument en een gebouw zal neerzetten met tachtig verdiepingen. Een onderhandelingsmogelijkheid met de koper is dat de waarde van de vrije grond een x-bedrag is, bijvoorbeeld 600 miljoen euro, de koper het risico laten nemen van het wegnemen van het stempel monument en het verschil tussen de waarde van de N.V. met het stempel monument en de vrije waarde delen. Zelfs met deze verdeling komt er een veel hoger bedrag uit.

De voorzitter stelt dat de heer Valkhoff een propositie heeft die onhaalbaar is. Het gebouw is een rijksmonument en te denken dat er ook maar de geringste mogelijkheid is om het gebouw te slopen, zal stuiten op het niet verkrijgen van de vergunning omdat het om een monument gaat.

De heer Valkhoff antwoordt dat de voorzitter gelijk heeft, maar het gaat over het tijdsbestek. Een monument is niet eeuwig. Vroeger werd er altijd gezegd 'alles is mogelijk, behalve een windje op een plankje timmeren'. Dat geldt ook voor het stempel monument.

De voorzitter stelt dat hij een poging heeft gedaan om de redenering om te draaien en hij vraagt zich af wie hier wat aan het timmeren is.

De heer Meurs vraagt verduidelijking aan de heer Boers over zijn vraag met betrekking tot het niet aanmelden van de aandelen en het verkopen van het gebouw sec.

De heer Boers licht toe dat het indicatieve bod wordt neergelegd op de waarde van het pand. Dit zou ongeveer € 43,69 per aandeel betekenen, geen rekening houdend met de geschatte kosten van minstens 4 euro. Het bod is dan gelijk aan ongeveer 40 euro per aandeel. Voor die prijs zal spreker in ieder geval zijn aandelen niet aanbieden en in zijn ogen zal meer dan 50% van de aandeelhouders niet bereid zijn om een bieding op de aandelen te steunen rond die koers.

Dat houdt in dat de bieding te laag is en het ook geen zin heeft om de mensen aan het werk te zetten en kosten te maken. Als er al wordt onderhandeld met een partij, dan in ieder geval zonder een break fee. Het

aanbieden van de aandelen zal moeten bij een prijs die hoger ligt dan 40 euro. De vraag is of het nodig is om due diligence uit te voeren, omdat de partij het jaarverslag kan lezen et cetera. Als de vennootschap het plan heeft om door te zetten, is het wenselijk dat iedereen die zich aanmeldt de mogelijkheid krijgt om op eigen kosten alles in te zien. Dutch Oak Capital en, voor zover bekend, ook de heer Eijk de Mol van Otterloo zijn deze mening toegedaan.

De heer Meurs stelt dat de heer Boers, door over de 40 euro te praten, iets anders zegt dan aanvankelijk en spreker begrijpt hieruit dat hij het voor minder dan 40 euro per aandeel niet zou doen.

De heer Boers antwoordt dat het niet zo kan zijn dat er een partij rondloopt die zich exclusiviteit verschaft, een break fee afdwingt en vervolgens weggaat in de wetenschap dat de aandeelhouders het toch niet gaan steunen. Het heeft geen zin om deze partij aan het werk te laten en nu een financieel expert aan te trekken, want de meerderheid is tegen. De vraag is of het bestuur of de RvC deze partij een zetje heeft gegeven om te komen praten.

De heer Meurs antwoordt dat er geen zetje is gegeven.

Op de vraag van de heer Van Riet of de hypotheeknemer de vennootschap heeft gedwongen of ertoe aangezet dit te gaan doen, antwoordt de heer Meurs ontkennend.

De vraag van de heer Stevense over de alternatieven 80% of twee derde is niet aan de orde, omdat de bidder minstens 95% van de aandelen wil en als dat niet lukt, hij het gebouw zou willen verwerven. Dit heeft ermee te maken dat partij voornemens is om de beursnotering te beëindigen en dit lukt alleen als een partij 95% van de aandelen heeft.

In reactie op het door de heer Boet gestelde, antwoordt de heer Meurs dat de vennootschap in principe voor de hoogste opbrengst gaat. Wat het opdrijven van de verkoopprijs betreft, is het een verplichting van het bestuur en de vennootschap om de best mogelijke prijs te verwerven voor de aandeelhouders.

Het antwoord op de vraag van de heer Schönbach is dat er contact is geweest met de grootaandeelhouders. Er is afstemming geweest over het niveau van het bod en dat was de basis voor de vennootschap om verder te gaan.

De heer Boers merkt op dat hij als grootaandeelhouder niet is benaderd, of het moet zo zijn dat de heer Meurs Dutch Oak Capital te min vindt als aandeelhouder. Er is wel contact geweest met de heer Eijk de Mol van Otterloo. Tegen hem is alleen gezegd wat de hoogte is van het indicatieve bod, maar voor zover bekend er is niet gevraagd of het instemming zou krijgen.

De heer Meurs keurt de opmerking van de heer Boers over 'het te min vinden' af. Om het beperkt te houden is er contact geweest met de twee grootste aandeelhouders. Aan hen is de vraag voorgelegd of het een beginpunt voor een gesprek is en daarop is bevestigend geantwoord.

Agendapunt 3 Vaststellen van de notulen van de op 17 april 2014 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders

De voorzitter deelt mee dat de conceptnotulen sinds 16 juli 2014 beschikbaar zijn via de website van Groothandelsgebouwen. Bij de vennootschap zijn tot op heden geen vragen en/of opmerkingen binnengekomen over de conceptnotulen.

Tekstuele opmerkingen

Pagina 14

Inzake de beloningsstructuur merkt de heer Boers op dat het volgende punt niet is opgenomen in de notulen, namelijk dat een bonus moet worden verdiend en dat hiervoor exceptionele kwaliteiten aan de dag

moeten zijn gelegd. Spreker heeft tijdens de vergadering gezegd het niet eens te zijn met het uitkeren van de bonus en dit staat niet verwoord in de notulen.

De notulen van 17 april 2014 worden vastgesteld.

Agendapunt 4 Vaststellen van de notulen van de op 4 december 2014 gehouden Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders

De voorzitter deelt mee dat de conceptnotulen sinds 3 maart 2015 beschikbaar zijn via de website van Groothandelsgebouwen. Bij de vennootschap zijn tot op heden geen vragen en/of opmerkingen binnengekomen over de conceptnotulen.

De notulen worden per pagina doorgenomen.

Tekstuele opmerkingen

Op pagina 9 staat: 'de suggestie van de heer Stubbé om alles nog eens over te doen en voorlopig geen actie te ondernemen is in ieder geval geen optie'. De heer Stubbé merkt op dat hij dit niet heeft gesuggereerd. De vergadering wordt digitaal opgenomen en het verzoek van spreker is om de digitale geluidsopname beschikbaar te stellen aan de aandeelhouders, zodat zij het daadwerkelijke verslag hebben van de vergadering in plaats van een samenvatting en in sommige gevallen een herformulering van de standpunten.

De voorzitter vraagt of 'de suggestie van de heer Stubbé' moet worden gewijzigd in 'de opvatting van de heer Stubbé'.

De heer Stubbé antwoordt dat hij het niet eens is met het genotuleerde. De suggestie is niet om geen actie te ondernemen, er moet juist actie worden ondernomen, maar dan door middel van de juiste stappen en in de goede richting.

De voorzitter brengt naar voren dat het hier gaat om een passage in de notulen waar de heer Meurs aan het woord is en hij vraagt aan de heer Stubbé of 'de suggestie van de heer Stubbé' moet worden veranderd in 'de opvatting van de heer Stubbé'.

De heer Stubbé vraagt of de digitale geluidsopname door kan worden gegeven aan de aandeelhouders. De tekst in de samenvatting van de heer Meurs wekt de indruk dat spreker suggestief is geweest. Dit geldt ook voor de tekst in het verslag en hiertegen maakt spreker bezwaar.

Pagina 10: De heer Leemhuis merkt op dat hij de directie heeft gevraagd om de begroting met het doel om adequaat inzicht te verkrijgen in de toekomst en de financiële ontwikkelingen. Dit is niet terug te vinden in de notulen.

De notulen van 4 december 2014 worden vastgesteld.

Agendapunt 5 Jaarrekening 2014

a. Verslag van de directie over het boekjaar 2014

De voorzitter deelt mee dat dit verslag is opgenomen in het jaarverslag op de pagina's 11 tot en met 28. Het Jaarverslag 2014 van de vennootschap is sinds 6 maart 2015 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 2014.

PowerPointpresentatie door de directie

De heer Meurs geeft de volgende toelichting:

- 2014 is een moeilijk jaar geweest met een aanzienlijk negatief resultaat als gevolg van een relatief forse waardevermindering van het gebouw.
- De huuropbrengsten daalden met 3,5% van 15 miljoen euro naar 14,5 miljoen euro.
- Het directe exploitatieresultaat daalde met 8,2 miljoen euro. De caps en de swaps zijn onder het indirecte exploitatieresultaat verantwoord en dat is de reden dat de cijfers anders zijn dan vermeld in het Jaarverslag 2013.
- Het indirecte exploitatieresultaat is het gevolg van het negatieve resultaat op het gebouw, namelijk de betrekkelijk forse afwaardering op het gebouw. Een positief effect is de lagere waardevermindering van swaps. Een en ander leidde ertoe dat het indirecte exploitatieresultaat - 7,9 miljoen euro is.
- De resultaten na belastingen zijn van 4,6 miljoen euro naar -3,4 miljoen euro gegaan, voornamelijk veroorzaakt door het verslechterde indirecte exploitatieresultaat. Dit heeft ook een effect op het netto resultaat per aandeel (van € 3,11 naar € - 2,25).
- De solvabiliteit bleef op peil in 2014.
- In 2014 zijn 17.773 vierkante meters verhuurd. Er waren in 2014 veel minder huurverlengingen van bestaande huurders en er zijn huurders vertrokken.
- De uitbreiding bij bestaande huurders lag ongeveer op het niveau van 2013. Er zijn relatief veel meer nieuwe huurders, met dien verstande dat hierbij ook de twee nieuwe huurcontracten van Bar Brasserie Engels en het Engels Conference Center zijn inbegrepen.
- In 2014 zijn er negentien nieuwe huurders bijgekomen. Dit zijn met name kleinere huurders, omdat er weinig grote huurders zijn in de markt. Achttien huurders zijn vertrokken.
- Het probleem in de markt is dat er een beperkte vraag is naar grote metrages.
- De huuropzegging van LyondellBasell had niet kunnen worden voorkomen in de ogen van de vennootschap.
- Vanaf 1 januari tot 17 april 2015 is 5.096 m² verhuurd.
- Tot 2013 is een redelijk stabiele bezettingsgraad te zien met in 2014 een daling en een naar verwachting verdere daling in 2015.
- In de ontwikkeling van de Nederlandse kantorenmarkt in 2014 was een stabilisatie op een laag niveau te zien.
- De leegstand in Groot-Rotterdam is 20% tegen landelijk 16%.
- Er is een verschil tussen de leegstand en het aanbod in Rotterdam. Dit verschil neemt af, maar niet gevuld aanbod wordt leegstand. Wel is te zien dat er een 'uitbodeming' van de markt komt. In het Central District van Rotterdam staat een derde van de kantorenvorraad van 400.000 tot 450.000 m² in aanbod.
- Wat de taxatie van het gebouw betreft, is in 2014 voor de eerste keer de taxatie uitgevoerd conform de algemeen geldende maatstaf NEN 2580 en de vierkante meters worden nu volgens deze maatstaf opgenomen.
- De bruto markthuur is gestegen in 2014 en er heeft ook een reclassificatie plaatsgevonden van kantoometers. Dit was mogelijk omdat de bedrijfsruimte, die voornamelijk zit in het concept van Kleinhandel, kantoren zijn geworden. Hoewel het meer meters zijn, gaat het om laagwaardiger meters waardoor de huurprijs omlaaggaat.
- Omdat het verlies van LyondellBasell een negatief effect heeft op de bezetting van het gebouw, is het netto aanvangsrendement bij het bepalen van de taxatiewaarde toegenomen.
- Correcties huurverschillen: de wederverhuur, de kosten en de kosten van de leegstand zijn fors gestegen en daarin zit het grote verschil in de taxatie ten opzichte van 2013.
- De afgeronde getaxeerde marktwaarde van het gebouw bedraagt 148.890.000 euro ultimo 2014. Dit betekent een afwaardering van ongeveer 7,5 miljoen euro.

- Ondanks de minder gunstige resultaatverwachting over 2015 acht de vennootschap het handhaven van dividend verantwoord gegeven de solvabiliteit en de liquiditeit. Het voorstel is om over 2014 een dividend uit te keren van € 1,55 per aandeel, naar keuze in contanten of 1/22^e aandeel. De conversiekoers is op deze basis € 34,10 en dit geeft nu een andere dimensie omdat niet bekend was dat er een bod kwam.

De verwachtingen voor 2015 zijn als volgt:

- Het algemeen economisch perspectief is gunstiger.
- De huuropbrengsten en de bezettingsgraad van het gebouw zullen door het vertrek van LyondellBasell duidelijk dalen.
- De nieuwe verhuur van grote metrages blijft lastig wegens grote concurrentie en een beperkte vraag.
- Het zal enige tijd vergen om het herstel van de bezettingsgraad door het vertrek van de huurder LyondellBasell te realiseren, omdat er maar een beperkt aantal huurders is.

De heer Meurs concludeert dat 2014 een moeilijk jaar was met een in de ogen van de vennootschap nog redelijke financiële uitkomst. In 2015 wordt een duidelijke daling van de huuropbrengsten en de bezetting verwacht.

De voorzitter geeft de aandeelhouders de gelegenheid het woord te voeren over dit agendapunt.

De heer Stevense heeft de volgende opmerkingen en vragen:

- De bezettingsgraad van het gebouw loopt terug. Het advies van spreker is om contact op te nemen of bijvoorbeeld te gaan kijken bij het poppodiumTivoli in Utrecht.
- Een andere ontwikkeling die ten goede kan komen aan de omgeving, is het hebben van meer winkels die langer open zijn en ook op zondag open zijn. Groothandelsgebouwen zou samen met de winkeliers Twitter kunnen ontwikkelen om snel aanbiedingen te kunnen doen. Ook valt te denken aan Instagram en Pinterest als mogelijkheden.
- De zevende en de achtste verdieping komen vrij. Wat zijn de gedachtes en de vorderingen ten aanzien van de voormalige bioscoop (Kriterion)?
- Wat is de stand van zaken in de gesprekken met het Community Innovation Centre (CIC) uit Boston?
- De parkeergarage is groter geworden en de parkeerinkomsten zijn teruggelopen. Spreker merkt op dat er technieken worden onderzocht om het parkeren te verbeteren (camera's en geen tickets voor het uitrijden, hoger tarief voor het parkeren buiten de witte strepen). Het verzoek aan de vennootschap is om dit nader te onderzoeken.
- De vennootschap heeft overeenkomsten met een aantal banken. Welke informatie krijgen de banken? Is dat meer informatie dan aan de aandeelhouders wordt gegeven?

De heer De Mol van Otterloo junior stelt dat de jaarcijfers op hem overkomen als een opsomming van marktproblemen, hindernissen et cetera. Alle seinen staan op rood. Er zijn dan twee dingen die kunnen worden gedaan, het bijltje erbij neergooien of een goed plan bedenken. In de vorige vergadering heeft spreker gevraagd naar de mogelijkheid om een strategisch plan te laten zien aan de aandeelhouders. Een plan waarin staat wat er met het gebouw kan worden gedaan, wat het gaat kosten, hoe de financiering plaatsvindt en wat de rentabiliteit is voor de toekomst, zodat op hoofdlijnen beslissingen kunnen worden genomen. Dit punt komt niet terug op de agenda en spreker vindt dat een en ander nu presentabel zou moeten zijn.

De heer Boet brengt de volgende punten naar voren:

- Het is opmerkelijk dat de parkeeropbrengsten lager zijn en er een extra garage open is gegaan.
- In het jaarverslag staat dat de verklaring van de gedaalde inkomsten wordt gevonden in de tijdelijke sluiting van Engels en in het feit dat de opbrengsten en de abonnementen met 11,3% zijn gedaald

als gevolg van huurders die veel abonnementen afnamen. Echter, in de daaropvolgende alinea van het jaarverslag staat dat het waarneembaar lijkt dat huurders in het kader van het verlagen van de kosten kritischer zijn geworden, maar een trend is er niet. Spreker weet niet waar deze opmerking vandaan komt en hij deelt de mening niet dat er een schijnbare waarneming is waaruit blijkt dat bedrijven hun parkeerkosten kritischer bekijken dan een jaar geleden. In een volgende verslaglegging is het aan te bevelen om te vermelden wat de verschillende parkeerruimtes doen, wat de cijfers zijn en met name van de bezetting van de laatste parkeerruimte.

- Op pagina 18 staat dat het WKO-systeem weer in werking is gesteld. De vraag is in welke maand dit is gebeurd en of dit voor het hele gebouw geldt. Behalve een vergoeding voor de reparatiekosten is de vraag wat de separate vergoeding is geweest voor extra energie-uitgaven. Goed inregelen van het WKO-systeem bij een groot gebouw kan een verschil van 30% maken. Hoe groot zijn de bedragen die daar nog te winnen zijn?
- De taxatie van het gebouw: Het gebouw wordt laag gewaardeerd en er zijn verschillende manieren om dit in een jaarverslag te verwerken. Het is leuk om de waarde kosten koper te weten, maar het is niet relevant. Enerzijds nemen de huurinkomsten af, anderzijds neemt de waarde van het gebouw af. Dit is een momentopname. Met deze cijfers en de manier waarop er wordt gerekend, lijkt het of een lege kamer niets waard is.
- Spreker wil graag een aparte taxatie van de parkeergarages in het verslag zien, zodat daar meer zicht op is.
- Bij Engels komt per 1-1-2016 ruimte vrij. Om hoeveel vierkante meters gaat het en zijn er al commerciële activiteiten om deze ruimte aan een andere partij te verhuren?
- Het aantal vierkante meters is gestegen van 99.000 naar 102.000. Dit wordt verklaard met 2.117 m² extra toiletruimte, exclusief de 2.100 m² buiten de toiletten die de grotere bedrijven zelf hebben. Klopt deze conclusie?

De heer Rienks voegt het volgende toe:

- Wat is het beletsel om de parkeertarieven te verhogen met bijvoorbeeld 10%, of zijn er concurrerende parkeergarages?
- Hoe gaat het met Kleinhandel en is het een succes aan het worden? Een en ander wordt samen met een andere partij gedaan en de vraag is hoe de risico's zijn verdeeld. Delen zij mee in de winst of in het verlies?
- Is het merkbaar dat huurders die nu bij Kleinhandel zitten, overstappen naar een 'gewoon' kantoor als de onderneming groeiende is? Het risico is dat bij een overstap een kantoor bij de burens wordt gehuurd. Hoe zorgt de vennootschap ervoor dat dit niet gebeurt?
- Is in algemene zin iets te zeggen of Kleinhandel de gehele ruimte heeft gevuld die ervoor is gereserveerd? Is men al toe aan extra ruimte?

De heer Van der Burg vraagt of de twee 'weglopers' die naar het stationsgebouw zijn gegaan er in de prijs per vierkante meter op vooruit zijn gegaan. Waren ze misschien bereid meer te betalen in het stationsgebouw? Het tweede punt betreft de rentederivaten. Deze vagen ieder jaar een groot deel van de winst weg. De vraag is of er niet iets slimmers is te bedenken.

De heer Boet stelt dat de algemene opvatting is dat de rente niet verder zou kunnen dalen. Dit is een aanname, geen bewijs en de economie is nu anders. Is het mogelijk om helemaal af te zien van het afdekken van hogere rentes?

De heer Meurs beantwoordt de vragen als volgt:

- Wat de suggestie voor een poppodium betreft, is los van het feit dat de vennootschap het niet zou willen, het ook niet duidelijk is hoe het zou moeten worden gedaan. Het geeft overlast, het gaat om een massaliteit van bezoekers en de risico's daarvan in het gebouw zijn groot. Er is inderdaad een zaal voor duizend mensen aanwezig in het hart van het gebouw. Dit zou inhouden dat er duizend

mensen naar een evenement gaan en er ook weer duizend mensen (snel) uit moeten kunnen. Een en ander gaat gepaard met allerlei veiligheidsmaatregelen als detectiepoortjes en eisen van de gemeente en dit geeft in het hart van het gebouw te veel risico's. In het verleden is hiernaar al gekeken en toen is gezegd dat het risicoprofiel onaanvaardbaar is. Een locatie als bijvoorbeeld De Doelen ligt veel meer voor de hand. Het pleidooi voor meer winkels deelt de heer Meurs, maar de realisatie is niet zo eenvoudig, omdat zoals bekend het winkelareaal onder druk staat en het geen kernwinkelgebied is.

- De zevende en de achtste verdieping komen uiterlijk 1 januari 2016 vrij. Inmiddels is één stuk teruggenomen. Dat stuk wordt nu gesloopt en ingericht tot een rooftopbar en een dakterras. Ook zijn er andere plannen die dit jaar en in de loop van 2016 hun beslag krijgen. De gesprekken met CIC vinden nog steeds plaats en het is afwachten hoe dit verder verloopt. Het lijkt erop dat de gemeente CIC naar de stad wil laten komen.

De heer Stevense antwoordt dat er mogelijkheden zijn als men in gesprek zou gaan met de gemeente en hij vindt dat de zaak te snel wordt afgewimpeld. De gemeente is zoekende, de locatie is bij het station en er is een grote actieradius.

- Wat de teruglopende parkeerinkomsten betreft, antwoordt de heer Meurs dat er minder abonnementen zijn en Engels gedurende een lange periode gesloten is geweest. Ook is er een nieuwe Kruispleingarage bijgekomen. Te constateren valt dat huurders kritischer zijn in het aanhouden of niet aanhouden van parkeerabonnementen. Dit is logisch, want vroeger was er een tekort aan parkeerabonnementen. Een abonnement werd niet opgezegd, omdat men het niet meer terugkreeg. Door de jongeren wordt minder gebruikgemaakt van de auto. De indruk is dat deze combinatie van factoren leidt tot de lagere parkeeropbrengst. Om die redenen ligt het verhogen van de parkeertarieven niet voor de hand. De parkeertarieven zijn marktconform en het voornemen is om in de toekomst de structuur te veranderen (toegang, nummerherkenning et cetera).
- De banken krijgen dezelfde publieke informatie als de aandeelhouders en zij krijgen de kwartaalhuuroverzichten. Deze overzichten ontvangen de aandeelhouders in gecompriëerde vorm. Veel meer dan de aandeelhouders krijgen de banken niet.
- De vennootschap is van mening dat er een strategisch plan is, maar de heer De Mol van Otterloo kijkt hier blijkens zijn uitspraken anders tegenaan.
- Ten aanzien van de vraag over de parkeeropbrengsten, is het antwoord dat de oorzaken niet eenduidig zijn en de effecten van bijvoorbeeld de sluiting van Engels niet meetbaar zijn. Het concreet aanwijzen van oorzaken is niet mogelijk. De abonnementen zijn wel exact te meten. De cijfers staan goed in het verslag.
- De WKO is gedeeltelijk afgeschakeld geweest, maar het is niet zo dat de WKO helemaal buiten werking is gesteld, omdat de WKO uit drie onderdelen bestaat die onafhankelijk van elkaar kunnen werken. Er heeft er altijd nog één gewerkt. Met het in werking stellen van de WKO wordt bedoeld het totaal, met alle drie de elementen van de WKO. Er zit voldoende rendement in de bronnen en als er meer rendement uit zou worden gehaald, zou dit voor een grotere koelvraag nodig moeten zijn en dit is voorlopig niet aan de orde.
- Een afzonderlijke taxatie van de parkeergarage is mogelijk, maar de parkeercapaciteit is sterk verbonden met de kantoorcapaciteit van het gebouw. Het aangeboden product is kantoor- of bedrijfsruimte met de faciliteit van parkeren. Het is moeilijk om dit afzonderlijk te waarderen, omdat de parkeercapaciteit uitsluitend te zien is in het licht van de huurders en de bezoekers van het gebouw.
- Meters en toilettoeslag: Voorheen werd gesproken over verhuurbare meters conform een eigen Groot Handelsgebouw standaard. Dit was het netto aantal meters plus een vaste toeslag van 10%. Als een huurder geen toiletten had in zijn eigen ruimte, legde men op die meters een toeslag van nog eens 5%. Op enig moment waren er in het gebouw 100.500 verhuurbare meters. In NEN 2580 worden alle m² toegerekend aan de ruimtes ongeacht of een unit voorzien is van eigen toiletten.
- Bij een verhoging van de parkeertarieven zou men uit de pas lopen met de tarieven van de gemeente en als er minder vraag is, ligt een verhoging van de tarieven niet voor de hand.

- Kleinhandel is uitgebreid naar 4.000 m² en de huidige stand van zaken is dat er dertig huurders zijn gecontracteerd. Het grootste gedeelte is verhuurd. Er is alleen iemand aangetrokken voor het concept, de conceptontwikkeling en het aantrekken van de huurders. Hiervoor wordt ontwikkelvergoeding en provisie betaald. Het gaat om huurders en huurcontracten van de vennootschap en de vennootschap int de huurinkomsten. Het risico van een overstap naar een ander gebouw is altijd aanwezig en met enkele huurders van Kleinhandel is een overeenkomst gesloten met als doel deze huurders duurzaam te binden, bijvoorbeeld door het faciliteren van het huren van een grotere ruimte in het Groot Handelsgebouw. Het plan is om het concept uit te breiden naar 5.000 m².
- Van de 'weglopers' naar het station was al bekend dat ze tijdelijk huurden en dat ze zouden inhuisen in het Centraal Station.
- De vennootschap wil het liefst van de rentederivaten af, maar er moeten renterisico's worden afgedekt. De vennootschap gebruikt deze instrumenten uitsluitend ter dekking van de renterisico's. De vennootschap heeft besloten om geen swaps meer te doen. Met één bank is enkele jaren geleden een vaste rente afgesloten en dat bevalt goed.

De heer Leemhuis merkt op dat de tekst in het jaarverslag in de paragraaf over de nabije toekomst en de toekomst op langere termijn zeer beperkt is. Meerdere malen is in de afgelopen vergaderingen gevraagd om een begroting en een doorkijkje naar de komende jaren waarin de liquiditeitsontwikkeling te zien is. Aan de hand van die gegevens neemt de aandeelhouder onder andere zijn investeringsbeslissing. Blijkbaar ziet de directie geen reden om hieraan tegemoet te komen. In het directiereglement Groothandelsgebouwen staat de relatie met aandeel- en certificaathouders beschreven. Hierin staat letterlijk dat de directie de algemene vergadering alle verlangde informatie verschaft, tenzij zwaarwichtige belangen van de vennootschap of een wettelijk voorschrift of gerechtsregel zich daartegen verzetten. De directie zal een expliciete toelichting moeten geven op een zwaarwichtig belang en die toelichting is nog nooit gegeven, evenmin als de informatie. De vraag is of de aandeelhouders wel het nodige inzicht kunnen krijgen om hierop de besluiten te kunnen nemen.

De heer Meurs antwoordt dat deze vraag van de heer Leemhuis, op een andere wijze geformuleerd, ook in de BAVA aan de orde is geweest. Toen is geantwoord dat de vennootschap niet wil dat de financiële prognoses publieke informatie worden en dat is het zwaarwichtige belang waarover hier wordt gesproken. Natuurlijk zijn er financiële prognoses en doorkijkjes naar de toekomst, maar omdat Groothandelsgebouwen een beursfonds is, wordt deze informatie daarmee publieke informatie en hierdoor kunnen de belangen worden geschaad. Het uitgangspunt is dat er in de publieke sfeer niet verder moet worden gekeken dan naar de verwachtingen over de bezetting en de huurbaten voor het lopende of komende boekjaar.

De heer De Mol van Otterloo junior voegt toe dat die beslissing aan de aandeelhouders is en dat het geen zwaarwichtig belang is. De aandeelhouders moeten een dividendbesluit nemen, terwijl zij geen idee hebben wat de toekomst van het gebouw is en er geen enkele toekomstvisie is waarop de aandeelhouders kunnen sturen. Spreker maakt voor zijn eigen bedrijf prognoses tot 2025. Tijdens de presentatie gaan er alleen maar 'rode lampen' aan, de huur loopt terug, de markt in Rotterdam is lastig en de markt in Nederland is lastig. De directie zegt dat er een strategisch plan is waarvan de inhoud niet bekend is en de directie stelt vervolgens vast dat spreker het niet eens is met het strategische plan. Het lijkt erop dat het strategische plan van de directie, wat het dan ook moge zijn, niet wordt gedragen door een groot deel van de aandeelhouders. Spreker vindt het zeer vreemd dat het fonds maar doorkabbelt en dat er niets gebeurt na vragen over additionele informatie en een strategisch plan. De directie zegt dat het zwaarwichtige belang is dat de vennootschap niet te veel informatie wil delen met het publiek.

De heer Meurs antwoordt dat de vennootschap de verwachtingen voor het lopende of komende boekjaar afgeeft en als er correcties nodig zijn, dan geeft de vennootschap een winstwaarschuwing. Als de heer De Mol van Otterloo prognoses tot 2025 heeft, zal hij ze ook niet aan de hele wereld geven.

De heer Leemhuis vraagt waar de aandeelhouders een cashflowbegroting voor 2015 kunnen lezen in het verslag. Er is een verwachting voor de bezettingsgraad in ruime kwalitatieve zin beschreven, maar niet in getallen en bedragen. Wat de aandeelhouders betreft, is er geen informatie waarop de aandeelhouders een besluit kunnen nemen.

De heer Meurs is het niet met de heer Leemhuis eens dat er geen informatie is. De vennootschap geeft kwalificaties die terug te leiden zijn tot de schaal van Mock en dan is te zien dat als er een duidelijke daling wordt genoemd, deze daling tussen de 7% en 12% ligt. Dit geldt eveneens voor de bezettingsgraad.

De heer Leemhuis vraagt waarom het verstrekken van een begroting zo zwaarwichtig is en waarom de directie de transparantie en de openheid niet geeft die bij de huidige tijd hoort.

De heer Meurs stelt dat over het fonds al veel bekend is en er veel publieke informatie is. Als dit in financiële zin en voor de langere termijn wordt opgevoerd, kunnen de belangen worden geschaad, al was het maar dat op het moment dat het publieke informatie is er een bijzondere verantwoordelijkheid is om het waar te maken en/of aanpassingen aan te brengen. Het is een ander verhaal als iemand het heeft over zijn eigen bedrijf.

De heer Boers vindt dat het erom gaat dat de aandeelhouders weten wat er met het fonds gebeurt in de komende jaren. Het is meetbaar als het fonds gemaakte prognoses niet haalt. De aandeelhouders kunnen zich niet permitteren te wachten tot wordt gezegd dat het uitgangspunt is dat er tussen de 7% en 12% vermindering is. Een verlies-en-winstrekening kan voor drie jaar vooruit worden gemaakt. Er moet inzicht komen in de toekomst van deze vennootschap en spreker pleit ervoor dat er een prognose voor enkele jaren komt. Als de prognose een stijging voorziet, is de verwachtingswaarde/koers in ieder geval geneigd omhoog te gaan. Er is geen verwachting over dit bedrijf, omdat de directie niet wil geven wat de aandeelhouders graag willen.

De heer Meurs stelt vast dat er op dat punt een verschil van inzicht is.

De voorzitter zegt toe dat hier aandacht aan zal worden gegeven.

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 64 van het jaarverslag over het boekjaar 2014 zijn het bezoldigingsbeleid en de verantwoording van dit beleid opgenomen.

De voorzitter geeft de aandeelhouders de gelegenheid het woord te voeren over dit agendapunt.

De heer Boers is van mening dat als een bonus wordt gegeven, dit meetbaar en verdiend moet zijn door een exceptioneel beter resultaat dan verwacht te leveren. De voorzitter heeft aangegeven dat de belangrijke meetbare parameters hiervoor zijn: de bezettingsgraad en het directe exploitatieresultaat. Beide zijn gedaald. In 2012 was het directe exploitatieresultaat nog 7,9 miljoen euro, in 2013 7 miljoen euro en 6,2 miljoen euro in 2014. De aandeelhouders zijn voorstander van een strategie en uiteindelijk blijkt de strategie niet meer en niet minder te zijn dan 'community-denken', 'werken aan een toekomst met toekomstige huurders' en uiteindelijk is de conclusie dat de vennootschap, de aandelen of het pand moeten worden verkocht. Dit is jammer, want er zit muziek in het pand, maar hiervoor moet hard worden gewerkt. Met alleen op het geld passen en er weinig aan doen, loopt het door zoals het nu is en daar hoort geen bonus bij. Spreker wil weten welke kwalitatieve elementen er zijn om door te kunnen voeren dat er toch een bonus wordt verstrekt.

De voorzitter geeft het woord aan de heer Kwak om toe te lichten wat de RvC op dit punt heeft gedaan.

De heer Kwak verduidelijkt dat aan het begin van het jaar 2014 de targets voor de directeur zijn vastgesteld inzake de bezettingsgraad en het bedrijfsresultaat, wetende welke opzeggingen en kosten eraan komen. Aan het eind van 2014 is geconstateerd dat ongeveer 75% was gehaald van het uit te keren bonusbedrag. De bonus is lager dan het voorgaande jaar, omdat toen een hoger percentage van de targets was gehaald. Het is een calculatorische zaak die wordt besproken in de RvC-vergadering. Voordat het betreffende jaar ingaat, bespreken de commissarissen een en ander met de directie. Aan het eind van het jaar vindt de toetsing plaats.

c. Vaststelling van de jaarrekening

De voorzitter deelt mee dat aan de orde is de vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2014 zoals deze door de directie is opgemaakt en door de externe accountant is voorzien van een goedkeurende accountantsverklaring.

Het boekjaar 2014 wordt afgesloten met een negatief resultaat na belastingen van 3.422.000 euro tegenover een resultaat van 4.612.000 euro in 2013.

De voorzitter stelt vast dat de Jaarrekening 2014 door de vergadering is vastgesteld.

Agendapunt 6 Uitkering ten laste van de reserves

- a. De directie stelt met goedkeuring van de Raad van Commissarissen voor ten laste van de reserves over het boekjaar 2014 een bedrag van € 1,55 per (certificaat van) gewoon aandeel van nominaal 1 euro, derhalve in totaal 2.353.024 euro uit te keren. De directie stelt met goedkeuring van de Raad van Commissarissen voor deze uitkering te doen, naar keuze van de aandeelhouder ofwel geheel in contanten ten laste van de overige reserves dan wel volledig in aandelen ten laste van de fiscaal erkende agioreserve, waarbij wordt voorgesteld per aandeel 1/22^e (een tweeëntwintigste) aandeel Groothandelsgebouwen N.V. uit te keren (overeenkomend met een conversiekoers van € 34,10 per aandeel).
- b. Voor het geval de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voornoemd voorstel onder 6.a. niet aanvaardt, stelt de directie met goedkeuring van de Raad van Commissarissen voor een uitkering van € 1,55 per aandeel te doen, welke uitkering volledig in contanten ten laste van de overige reserves betaalbaar zal worden gesteld.

De voorzitter geeft de gelegenheid om het woord te voeren over dit agendapunt.

De heer Leemhuis deelt mee dat er zorgen zijn over de liquiditeitsontwikkeling van de vennootschap wegens het ontbreken van een adequaat inzicht in de resultaatontwikkeling van het Groot Handelsgebouw in de komende jaren en met name vanwege het ontbreken van de begrotingen. Het is bekend dat mede door het vertrek van Lyondell de bezettingsgraad richting de 70% zal bewegen. Het kan dan ook niet anders zijn dan dat de interest coverage ratio fors onder die norm zal duiken. Spreker stelt dat hij modellen met aannames heeft gemaakt over de ontwikkelingen van de vennootschap en hierin is te zien dat de door de bank gehanteerde eis van 2,0 het komend jaar naar alle waarschijnlijkheid onderschreden zal worden. In de regel is dit een opzeggingsgrond voor financiering. Daarnaast voorziet de directie dat er fors geïnvesteerd dient te worden in de verbetering van de uitstraling van het gebouw, zowel intern als extern. Naar alle waarschijnlijkheid zullen er investeringen moeten worden gepleegd voor nieuwe huurders. In het licht van het voorgaande is een dividenduitkering niet verantwoord en spreker zal tegen het voorstel stemmen.

De heer Stevense brengt naar voren dat dividend koersondersteunend is. Als men besluit om geen dividend uit te keren, gaan de koersen meteen onderuit. Spreker heeft vorig jaar gevraagd om er € 0,05 bij te doen. De directie zou dit bekijken, maar het is hetzelfde gebleven. Wat de banken betreft: Men is niet meer afhankelijk van banken. Er zijn zo veel mogelijkheden om zonder banken te financieren. Is daar al

naar gekeken? De vennootschap moet wat ondernemender zijn en bijvoorbeeld met de directeur van Rotterdam City gaan praten over de mogelijkheden.

De heer Meurs neemt er afstand van dat de indruk wordt gewekt dat de vennootschap door ratio's van banken breekt. In 2014 was er een interest coverage ratio van 2,95 en de vennootschap staat voor een wijziging van het arrangement van de bank, omdat de tijd dat vraagt. De interest coverage ratio zal absoluut niet in gevaar komen tot het einde van de periode van de lening, omdat de kosten van de lening zo fors zullen dalen dat de interest coverage ratio sterk zal verbeteren. Kennelijk heeft de heer Leemhuis inzichten die, terwijl daar geen enkele grond voor is, te berde worden gebracht als continuïteitsbedreigende elementen.

De heer Leemhuis voegt toe zich te baseren op zaken die staan beschreven in het jaarverslag en op omstandigheden, zoals vertrekkende huurders. Op het moment dat het effect op de rente zo groot is als door spreker becijferd, zouden de convenanten in gevaar komen. Als de directie het inzicht kan verschaffen waaruit blijkt dat het niet zo is, neemt spreker zijn woorden terug.

De heer Meurs bestrijdt dat er elementen zijn die de continuïteit bedreigen en hij wijst de heer Leemhuis erop dat hij voorzichtig moet zijn met het doen van een dergelijke uitspraak.

Ten aanzien van de financiering buiten de banken om stelt de heer Meurs dat die mogelijkheden bestaan, maar nu niet aan de orde zijn. De vennootschap moet met de banken om de tafel voor een renteherziening. De financiering loopt door, maar met ingang van 1 januari 2016 vindt een renteherziening plaats voor de faciliteiten van ING. Er is al een idee over wat er zal worden gedaan en dit leidt in ieder geval tot een forse rentevermindering.

De voorzitter gaat over tot schriftelijke stemming over agendapunt 6.a. en stelt vast dat het voorstel met 660.426 stemmen voor, 823.253 stemmen tegen en 1 (één) onthouding is verworpen.

De voorzitter vraagt de aandeelhouders of zij bij 6.b. hetzelfde blijven stemmen als bij 6.a.

De heer Rienks antwoordt dat nu bekend is wat er bij 6.a. is gestemd, hij tegen 6.b. stemt en de heer Broenink sluit zich hierbij aan.

De voorzitter stelt vast dat voorstel 6.b. met 659.917 stemmen voor, 823.762 stemmen tegen en 1 (één) onthouding is verworpen.

Agendapunt 7 Decharge van de leden van de directie

De voorzitter doet namens de RvC de vergadering het voorstel tot verlening van decharge van de directie voor het gedurende het boekjaar 2014 gevoerde bestuur voor zover daarvan uit het Jaarverslag 2014 blijkt.

De voorzitter geeft de gelegenheid om het woord te voeren over dit agendapunt.

De heer Leemhuis merkt op dat het verlenen van decharge vaak wordt gebruikt als uiting van algehele waardering voor het management van de vennootschap. Vanuit deze visie kan het zo zijn dat er geen decharge wordt verleend aan bestuurders en commissarissen, omdat zij onder de maat hebben gepresteerd zonder dat er grote fouten zijn gemaakt. De aandeelhouders worden geconfronteerd met een sterk dalende bezettingsgraad, sterk afnemende bedrijfsresultaten, het ontbreken van een heldere visie en strategie, een weigerachtige houding om inzicht te verschaffen in de verwachte resultaten en de liquiditeitsontwikkeling naar de toekomst. Het management richt zich niet op het waarborgen van de continuïteit van de onderneming door het Groot Handelsgebouw of de vennootschap te willen verkopen. Het management weigert zich te conformeren aan de meerderheid van de aandeelhouders. Gezien deze

ontevredenheid en teleurstelling wordt tegen het verlenen van decharge aan directie en commissarissen gestemd.

De heer Stevense deelt mee dat hij tegenstemt.

De voorzitter gaat over tot stemming over dit agendapunt en stelt vast dat met 650.352 stemmen voor, 824.116 stemmen tegen en 9.212 onthoudingen geen decharge is verleend aan de leden van de directie.

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 2014 in functie zijnde leden van de Raad van Commissarissen voor het gedurende het boekjaar 2014 uitgeoefende toezicht op het bestuur, voor zover daarvan uit het Jaarverslag 2014 blijkt.

De voorzitter constateert dat er geen verdere vragen op opmerkingen zijn ten aanzien van dit agendapunt en gaat over tot stemming over dit agendapunt.

De voorzitter stelt vast dat met 650.452 stemmen voor, 823.661 stemmen tegen en 9.567 onthoudingen geen decharge is verleend aan de Raad van Commissarissen.

Agendapunt 9 Benoeming accountant boekjaar 2016

Voorgesteld wordt om KPMG Accountants N.V. (KPMG) te benoemen tot accountant van de vennootschap voor het boekjaar 2016. Aangezien in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders geregeld is verzocht om (eenmalig) de accountant voor twee jaar te benoemen en vervolgens jaarlijks voor het volgende boekjaar, heeft de vennootschap in 2014 besloten dit aan de Vergadering voor te leggen. In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 17 april 2014 is besloten tot benoeming van KPMG voor de boekjaren 2014 en 2015. Thans wordt voorgesteld KPMG te benoemen voor het boekjaar 2016.

De voorzitter geeft de vergadering gelegenheid tot het maken van op- en aanmerkingen.

De heer Van der Burg stelt dat het algemeen bekend is dat KPMG een moeilijke tijd achter de rug heeft en dat veel klanten zijn vertrokken. De vraag is of er een korting is bedongen voor de accountancyprijs.

De heer Valkhoff geeft te kennen dat hij tegen KPMG stemt. De vorige keer dat spreker in de vergadering heeft gezegd tegen KPMG te zijn, kwam ongeveer een week later het laatste schandaal bij KPMG naar buiten.

De heer Boers vraagt of de prijs ongeveer gelijk wordt aan de prijs van het afgelopen jaar. Het is bekend dat de kosten in het afgelopen jaar behoorlijk zijn gestegen, met name veroorzaakt door het opstellen van nieuwe corporate-governance-regels bij KPMG. Spreker kan zich vinden in de keuze voor KPMG, maar dan voor een soortgelijke prijs als in de afgelopen jaren is betaald voor KPMG.

De heer Meurs antwoordt als volgt:

- Vorig jaar is een aanbesteding gedaan waarbij drie accountants zijn uitgenodigd om een voorstel te doen. Naar het oordeel van de vennootschap kwam KPMG hier kwalitatief als beste uit en ook als beste in prijs. Te zien is dat de kosten lager zijn dan voorheen bij BDO.
- Het werk van de accountant en de vennootschap wordt ingewikkelder en de eisen zijn verscherpt, zeker omdat de vennootschap in het IRFS-regime zit. De vennootschap volgt de ontwikkelingen op de voet en zou graag aan KPMG willen vragen om een prijsgarantie voor de toekomst te geven.

De heer Boers begrijpt dat de AVA gaat over het benoemen van de accountant. Zonder dat er nu een prijs bekend is voor 2016 kan het zijn dat deze veel hoger is als de benoeming van KPMG wordt goedgekeurd. Spreker wil vooraf weten wat de prijs is en op voorhand weten of de prijs ongeveer gelijk blijft. Als dit niet zo is, prefereert spreker een BAVA om hierover nog een keer te spreken en hierbij doet de vraag zich voor of de benoeming nu echt al moet plaatsvinden, of dat kan worden gewacht tot de volgende vergadering.

De heer Meurs antwoordt dat bij de aanstelling van KPMG een prijs voor 2014 en 2015 is afgesproken. De benoeming om het steeds voor een jaar vooruit te doen was op verzoek van aandeelhouders. Als er niets verandert in de werklust, zou de prijs van de accountant vergelijkbaar met de voorgaande jaren moeten zijn. Op het moment dat er een andere werklust komt, moeten partijen hiermee zo goed mogelijk omgaan. Het is niet mogelijk om te zeggen wat dit in 2016 gaat kosten.

De heer Boers stelt dat hij vooraf moet weten tegen welke prijs de accountant het gaat doen.

De voorzitter vraagt aan de heer Boers of het werkbaar is dat hij instemt met het voorstel dat de vennootschap overlegt met KPMG over de prijs voor 2016. In het geval deze prijs significant afwijkt, dan is dat aanleiding om erop terug te komen. Is dat niet het geval, dan is de vergadering voor het benoemen van KPMG voor 2016.

De heer Boers is het eens met het voorstel de vergadering zodanig te mandateren dat de vennootschap deze afspraak kan maken.

De voorzitter gaat over tot stemming over dit agendapunt en stelt vast dat het voorstel met 1.483.678 stemmen voor, 2 stemmen tegen en geen onthoudingen is aangenomen met inachtneming van het hierboven besproken voorstel.

Agendapunt 10 Rondvraag

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

De heer Van der Burg heeft begrepen dat er geen journalist aanwezig is in de zaal. Spreker vraagt de directie om een zo positief mogelijk persbericht te maken, waarin wel tot uitdrukking komt dat de meerderheid tegen het geïndiceerde bod is en tegen een break-up fee.

De heer Rienks merkt op dat er tekenen zijn die erop wijzen dat de vennootschap ten tijde van het opstellen van de agenda al het vermoeden had dat de grootaandeelhouders tegen het dividendvoorstel waren. Waarom waren er anders stembriefjes paraat en een agendapunt 6.a. en 6.b. geformuleerd? Was het dan niet beter geweest om het punt niet op de agenda te zetten?

De voorzitter voegt toe dat het aan de aandeelhoudersvergadering is om het resultaat uit de onderneming al dan niet tot uitdrukking te laten komen in het dividend. Het dividendvoorstel is geformuleerd voordat sprake was van eenieder en daarna is bekend geworden dat er bepaalde opvattingen over waren bij de grootaandeelhouders. Overigens is dat niet de reden dat er stembriefjes paraat zijn, want die liggen bij iedere vergadering klaar. Dit om op het moment dat het nodig wordt bevonden de stembriefjes te kunnen gebruiken en om de juiste stemverdeling op te kunnen nemen in de notulen. Het heeft niets te maken met mogelijke voorinformatie over wat er gaat gebeuren. De reden voor het formuleren van de agendapunten 6.a. en 6.b. is dat de vergadering heeft gekozen voor de mogelijkheid van het overgaan tot keuzedividend. Als punt 6.a. er niet is, omdat men geen keuzedividend wil, is er altijd nog de vraag aan de vergadering wat er met het resultaat gebeurt en daarom is er een punt 6.b.

De heer Rienks denkt dat de grootaandeelhouders, zodra de jaarcijfers bekend zijn, contact hebben met de onderneming en dit soort zaken worden afgestemd.

De heer Meurs brengt naar voren dat de discussie over dividend en de dividendstructuur al ouder is en vandaar is in het afgelopen jaar voor het eerst in overleg met de aandeelhouders het voorstel is gedaan voor een uitkering volledig in contanten en een volledig keuzedividend.

De voorzitter merkt op dat de vennootschap de plicht heeft de aandeelhouders tegelijkertijd over alles te informeren. Af en toe kan het nodig zijn om vanwege de structuur van de huidige aandeelhoudersverhoudingen een mening te peilen, echter de vennootschap is hier strikt en terughoudend in en zal dit niet over de agenda en over de manier van agenderen doen.

De heer Rienks vindt het jammer dat de directie en de commissarissen de decharge hebben misgelopen, want het zijn geen boeven achter de tafel en het niet verlenen van decharge gebeurt alleen bij boeven. Zou de juridisch adviseur voor alle duidelijkheid kunnen uitleggen wat de gevolgen zijn van het niet verlenen van de decharge? Is het noodzakelijk om de decharge alsnog te verlenen bij een volgende vergadering?

De heer Jitta deelt mee dat het niet verlenen van decharge geen betekenis heeft. Voor zover spreker het kan beoordelen, is het een politiek aspect voor deze vennootschap en behoeft bij een volgende vergadering niet alsnog decharge te worden verleend.

De heer Van der Riet heeft begrepen dat het arrangement met ING over enkele jaren pas afloopt, maar dat er nu een nieuwe renteafspraak komt. Is dat zo?

De heer Meurs bevestigt dit.

De heer Valkhoff brengt naar voren dat tijdens de laatste vergadering is afgesproken dat de vennootschap zou onderzoeken wat de mogelijkheden zijn van het onderbrengen van het management bij een grotere instelling om zodoende de kosten te drukken. Welke vorderingen zijn er gemaakt?

De voorzitter antwoordt dat er wordt gesproken over de inrichting van de organisatie, de personele bezetting en hoe daarmee om te gaan, echter het geheel wordt nu beïnvloed door het feit dat er sprake is van een bieding en de mogelijke verkoop van de vennootschap/het gebouw.

De heer Boers heeft geconstateerd dat de heer Pfeiffer zijn vierde zittingstermijn heeft op het administratiekantoor. Dit is gedaan omwille van het belang van het administratiekantoor en de vennootschap. Spreker vindt het een vreemde gang van zaken. Blijkbaar was het noodzakelijk om de heer Pfeiffer nog een vierde termijn te geven en om dit mogelijk te maken zijn de statuten aangepast. Dit is voorstelbaar als de twee andere personen van het administratiekantoor nog maar kort in dienst zouden zijn geweest en dit is niet het geval. Waarom is er geen derde persoon gevonden om de heer Pfeiffer op te volgen? Of het moet zo geweest zijn dat er niemand kon worden gevonden die nog achter certificering staat. Te constateren is dat de verdeeldheid al jaren aan de gang is en die verdeeldheid wordt steeds door de vennootschap beschermd om voor haar moverende redenen. Dat is niet meer van deze tijd en daarom pleit spreker ervoor om op korte termijn een BAVA uit te schrijven om dat punt in ieder geval te klaren. Wat het biedingenproces betreft, merkt de heer Boers het volgende op: Als de heer Eijk de Mol van Otterloo weet van de procedure die de vennootschap voor ogen heeft, zal hij het daarmee niet eens zijn en als men in gesprek gaat met de huidige bidder of met andere bidders zal er geen exclusiviteit moeten worden gegeven en geen sprake zijn van een break-up fee of een lock-up. Iedere respectabele partij die zichzelf meldt, moet worden toegelaten om een bod te doen op de aandelen en niet op het pand. Er zijn geen verplichtingen om niet met de aandeelhouders te praten. Voor iedere bidder staat de deur open om met de aandeelhouders te praten.

Agendapunt 11 Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 17.00 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.