



Wereldhave N.V.
t.a.v. de raad van bestuur en raad van commissarissen
WTC Schiphol Toren A, derde verdieping
P.O. Box 75837 Schiphol

Alleen per e-mail
investor.relations@wereldhave.com

Den Haag, 9 april 2020

Betreft: VEB vragen AV Wereldhave 2020

Geacht bestuur, geachte raad van commissarissen,

De VEB hecht veel waarde aan een openbare dialoog van aandeelhouders met de vennootschap. Het komende seizoen van aandeelhoudersvergaderingen belooft een kwalitatieve impuls aan die dialoog te zullen geven vanwege nieuwe wet- en regelgeving die eisen stelt aan betrokkenheid van aandeelhouders en transparantie en verantwoording van vennootschappen.

De huidige situatie als gevolg van de Covid 19-pandemie heeft de omstandigheden radicaal doen kantelen. Een reguliere dialoog in persoon kan onder de huidige omstandigheden niet plaatsvinden.

De VEB rekent er echter op dat op virtuele wijze, in beeld en geluid, interactie tussen aandeelhouders en vertegenwoordigers van de vennootschap tijdens de vergadering mogelijk zal zijn.

Hieronder treft u een aantal vragen, waarvan wij graag inhoudelijke beantwoording tegemoet zien tijdens de eerstvolgende aandeelhoudersvergadering. Wij ontvangen deze antwoorden ook graag in schrift. Bovendien gaan wij ervan uit dat de vragen en daarop verstrekte antwoorden ook in de notulen worden opgenomen.

De VEB is zich terdege bewust van de grote uitdagingen die u momenteel het hoofd moet bieden. Het is daarom dat wij u op uitdrukkelijk verzoek onze vragen voorafgaand aan de aandeelhoudersvergadering doen toekomen. Het feit dat dialoog tijdens de door u bijeengeroepen vergadering niet mogelijk is, heeft zijn weerslag op de omvang van de lijst vragen namens VEB. Wij rekenen op uw begrip.

Allereerst vraagt de VEB uw aandacht voor enkele kwesties die de onderneming en haar stakeholders moeten helpen om de huidige crisis zo goed als mogelijk het hoofd te bieden. U treft deze aandachtspunten in het separaat bijgesloten document 'Algemene aandachtspunten in crisistijd'.

Vragen VEB ten behoeve Algemene Vergadering van Aandeelhouders

Agendapunt 2. Bestuursverslag 2019

1. De ontwikkeling van de beurskoers geeft aan dat de markt geen vertrouwen heeft dat de nieuwe strategie van Wereldhave ooit zal leiden tot economische waardecreatie. Wat concludeert Wereldhave: is dat een kwestie van slechte communicatie, een strategie die niet succesvol is, of twijfels dat Wereldhave erin zal slagen haar strategie inderdaad succesvol te implementeren?
2. Heeft Wereldhave in het kader van corona een stresstest gedaan om een beeld te krijgen van de kasstroom, liquiditeit en solvabiliteit in verschillende scenario's? Indien ja, is in het *worst-case-scenario* de continuïteit van de onderneming gewaarborgd? Blijft Wereldhave in dit scenario aan de bankafspraken voldoen?
3. Bij de jaarcijferpresentatie van 7 februari was Wereldhave stellig over het feit dat een aandelenemissie niet aan de orde is. Onderschrijft u deze stelling naar de stand van vandaag?
4. Is naar de inschatting van Wereldhave een aandelenemissie überhaupt nog een realistische optie gezien de enorme disagio van het aandeel?
5. Kan Wereldhave aangeven welk percentage van de huren geïnd moet worden in de komende drie kwartalen om de vaste kosten te kunnen dekken (i.e., overhead, capex en rentelasten)?
6. Wereldhave heeft aangegeven dat het investeringen "waar realistisch mogelijk" zal uitstellen om de liquiditeitspositie veilig te stellen. Vorig jaar was met afstand de grootste kasuitstroom gerelateerd aan investeringen van ongeveer 80 miljoen euro.
 - a. Wat is omvang van de investeringen waar Wereldhave zich voor dit jaar aan heeft gecommitteerd?
 - b. Hoe groot zullen de totale investeringsuitgaven dit jaar zijn?
7. Hoe snel denkt Wereldhave andere kosten – overhead – terug te kunnen schalen? Kan een indicatie worden gegeven van de potentiële omvang van mogelijke besparingen?
8. Het fundament onder de nieuwe strategie van Wereldhave is de verkoop van een flink deel van de vastgoedportefeuille, voornamelijk in Frankrijk. Vorig jaar was er in Frankrijk druk op huren en meer leegstand; voor dit jaar wordt een verdere daling van de huurinkomsten verwacht van 14 procent.
 - a. Denkt Wereldhave dat het onder de huidige omstandigheden mogelijk is het Franse vastgoed te verkopen?
 - b. Wat zou daarvan de verwachte opbrengst zijn?

9. Bij de jaarcijferpresentatie van 7 februari jl. werd aangegeven dat Wereldhave “in verschillende stadia van onderhandelingen zat” met (potentiele) kopers van vastgoedobjecten met een waarde van meer dan 100 miljoen euro. *“We are writing this down because we’re confident that disposals will materialize”*, aldus de toelichting destijds.
 - a. Denkt Wereldhave deze transacties nog tot een goed einde te kunnen brengen?
10. Een succesvolle afronding van het desinvesteringsprogramma is ook cruciaal voor Wereldhave’s doel om de balans te versterken. Hoe verwacht Wereldhave dat de (absolute) (netto) schuldpositie zich de komende twee jaar zal ontwikkelen in een scenario waarin het vastgoed dat in de etalage staat onverkoopbaar blijkt?
11. Wereldhave gaf 16 maart jl. een update in verband met de coronapandemie. Hierin werd – kort gezegd – medegedeeld dat de huidige situatie geen reden is voor huurders om niet aan hun verplichtingen te voldoen. Wereldhave gaf ook aan dat op een *“case-by-case-basis”* zal worden beoordeeld hoe met verplichtingen van huurders zal worden omgegaan.
 - a. Wat is het beeld van Wereldhave waar het de huidige betalingsmogelijkheid en bereidheid van haar huurders betreft?
 - b. Met welk deel – nominaal en relatief ten opzichte van de totale huuropbrengsten – is inmiddels een arrangement afgesloten dat tot minder of uitgestelde huuropbrengsten leidt?
12. Kan Wereldhave aangeven welk percentage van de huur voor de maand april tot op heden is ontvangen, en hoe dit percentage zich verhoudt tot het percentage van een maand eerder (maart) en dezelfde periode vorig jaar?
 - a. Wat is de verwachting van Wereldhave ten aanzien van deze percentages voor de komende maanden?
13. Het lijkt aannemelijk dat sommige huurders zullen betogen dat sprake is van een “force majeure” waardoor zij in hun recht staan om niet aan hun huurverplichting te voldoen. Hoe sterk denkt Wereldhave dat haar eigen positie is mocht het tot rechtszaken komen?
14. In hoeverre acht Wereldhave het mogelijk om huren te blijven innen van huurders die hun omzet in veel gevallen naar nul euro hebben zien terugvallen?
 - a. Zouden beleggers in Wereldhave bezorgd moeten zijn dat een te starre houding van Wereldhave er toe zou kunnen leiden dat de relatie met huurders op de langere termijn op het spel staat?
15. In hoeverre denkt Wereldhave dat het toekomstige leegstand kan opvangen door goede nieuwe huurders te vinden?
16. Denkt Wereldhave dat het mogelijk is om in de huidige marktomstandigheden schuldkapitaal uit te geven? Hoeveel strenger zullen de voorwaarden (lees: hogere kredietopslag) zijn ten opzichte van een paar maanden geleden?
17. Kan Wereldhave de synergiën die het ziet tussen de Belgische en Nederlandse tak concretiseren?

18. Hoe prognosticeert Wereldhave het structureel verdwenen verdienpotentieel van winkelcentra op de langere termijn door de coronapandemie?
19. Wereldhave meldde 7 april dat “... *the Company will not pay quarterly interim dividends regarding the fiscal year 2020*”. Heeft dit consequenties voor de fiscale status van Wereldhave (“FBI”)?
20. Welke implicaties zou het verlies van de FBI-status hebben voor Wereldhave, en in hoeverre ziet Wereldhave kans mitigerende maatregelen te nemen?
21. Is Wereldhave bereid meer informatie te publiceren ten aanzien van de fiscale jaarrekening voor voornamelijk de Nederlandse activiteiten? Kan Wereldhave in ieder geval een indicatie geven van de fiscale winst die dit jaar waarschijnlijk geboekt zal worden in Nederland?
22. Is Wereldhave bereid om de halfjaarcijfers 2020 te laten controleren door de accountant (“*full audit*”)? Zo nee, waarom niet?

Agendapunt 3.a Uitvoering van het beloningsbeleid in 2019

23. In crisistijden is het belangrijk dat alle stakeholders betrokkenheid bij de onderneming tonen. Bestuurders van andere vastgoedfondsen hebben onlangs een salarisoffer gemaakt. Overwegen bestuurders van Wereldhave dit ook? Waarom (niet)?
24. Zijn de financiële doelstellingen voor de variabele beloning niet te weinig ambitieus? Hoe is het gezien de in alle opzichten matige prestaties ten aanzien van het criterium autonome huurgroei mogelijk dat “boven budget” wordt gescoord in Frankrijk en België en de maximale uitkering heeft plaatsgehad?
25. Bestuurders van Wereldhave ontvangen over 2019 een prestatie-gerelateerde beloning, ondanks de dramatische resultaten over 2019 en de ingezakte beurskoers.
 - a. Wat zegt dit over de ambitie in doelstellingen die aan de variabele beloning bij Wereldhave verbonden is?
 - b. Is het bestuur bereid af te zien van de variabele beloning over 2019 gezien de hierboven beschreven situatie? Zijn commissarissen bereid hun discretionaire bevoegdheid in te zetten om deze variabele beloning over 2019 te schrappen?

Agendapunt 3.b. Toelichting op de accountantsverklaring

26. Toen KPMG de jaarrekening op 9 maart aftekende was de beurskoers van Wereldhave circa 40 procent van de waarde volgens de boeken (EPRA NAV ultimo 2019: 32,99 euro). Waarom meent KPMG desondanks dat het vastgoed ultimo 2019 tegen een “faire” waarde in boeken staat?
27. Sinds KPMG haar handtekening onder de jaarrekening heeft gezet is de koers van Wereldhave nog eens bijna gehalveerd waardoor de koers-boekwaarde momenteel circa 20 procent bedraagt, een historisch dieptepunt. In hoeverre is dit sterke signaal van de markt een *trigger*

voor KPMG om (tussentijds) te onderzoeken of het vastgoed nog steeds tegen *fair value* in de boeken staat?

28. Blijkens de jaarrekening wordt de waarderingsexercitie van het vastgoed door externe partijen uitgevoerd op basis van de financiële positie per 30 juni en 31 december. In hoeverre is KPMG betrokken geweest bij deze exercities?

29. Gezien het feit dat KPMG haar verklaring niet heeft ingetrokken, mogen aandeelhouders daaruit afleiden dat KPMG van oordeel is dat de continuïteit van Wereldhave nog ten minste 10 maanden is gewaarborgd?

Agendapunt 6. Voorstel tot machtiging van de Directie om eigen aandelen in te kopen

30. Waarom vraagt Wereldhave – in tegenstelling tot in voorgaande jaren – geen mandaat aan aandeelhouders om aandelen uit te geven (emissiemachtiging)?

Ter afsluiting

Wij wensen u alle sterkte in deze periode en zien uit naar een voortdurende dialoog.

Met vriendelijke groet,

Vereniging van Effectenbezitters