

NOTULEN VAN DE ZESTIENDE JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING
VAN AANDEELHOUDERS VAN EUROCOMMERCIAL PROPERTIES N.V.
GEHOUDEN IN HET AMSTEL INTER CONTINENTAL HOTEL, PROF.
TULPPLEIN 1, AMSTERDAM OP DINSDAG 6 NOVEMBER 2007 OM 11 UUR.

1. Opening

De vergadering wordt om 11.00 uur geopend door de voorzitter van de Raad van Commissarissen, de heer W.G. van Hassel, die optreedt als voorzitter van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. De voorzitter verwelkomt alle aanwezigen hartelijk.

De voorzitter benoemt de heer J.D. van der Beek tot secretaris van de vergadering.

De voorzitter introduceert de volgende, aanwezige leden van de Raad van Commissarissen, de heren J.C. Pollock, H.W. Bolland, J.H. Goris en A.E. Teeuw, en van de directie, de heren J.P. Lewis en E.J. van Garderen.

De voorzitter constateert dat de vergadering conform de wet en de statuten is bijeengeroepen en dat aan alle vereisten is voldaan om een rechtsgeldige vergadering bijeen te roepen, waarin rechtsgeldige besluiten kunnen worden goedgekeurd. De oproepadvertentie voor deze vergadering is zowel in Het Financieele Dagblad als in De Officiële Prijscourant van Euronext Amsterdam op vrijdag 12 oktober 2007 gepubliceerd. Oproepingsbrieven van gelijke datum zijn naar alle houders van aandelen op naam verzonden. De vergadering wordt gecombineerd met een vergadering van certificaathouders, zoals bedoeld in Artikel 11 van de Administratievoorwaarden van de Stichting Administratiekantoor Eurocommercial Properties.

De voorzitter vermeldt dat de Vennootschap momenteel 352.776.088 gewone aandelen en 100 prioriteitsaandelen geplaatst heeft. Er zijn 352.519.423 aandelen aanwezig of vertegenwoordigd, inclusief certificaten. Dit betekent dat 99,9% van het geplaatste kapitaal van de Vennootschap aanwezig is en/of vertegenwoordigd is in de vergadering. De voorzitter wijst erop dat elk aandeel recht geeft op 1 stem en dat elk certificaat recht geeft op 10 stemmen.

Er volgt een korte toespraak van de voorzitter. De heer Van Hassel schetst de gang van zaken bij de Vennootschap in het afgelopen jaar als bestendig en stabiel, evenals in de voorgaande jaren. Ondanks instabiele financiële markten, een voortdurende trend van lagere netto – aanvangsrendementen voor vastgoedbeleggingen en weinig vastgoed van kwaliteit aan de markt, heeft de Vennootschap opnieuw uitstekende resultaten behaald: de aangepaste intrinsieke waarde steeg met 18,2% en het directe beleggingsresultaat steeg met 5,2%.

De heer Van Hassel kondigt aan dat dit de laatste vergadering van de heer J.H. Goris in zijn hoedanigheid als commissaris zal zijn. Hij is sinds 1996 lid van de Raad van Commissarissen. De heer van Hassel bedankt de heer Goris voor al zijn bijdragen.

De voorzitter geeft vervolgens het woord aan de heer J.P. Lewis voor een korte bespreking van het verslag van de directie.

2. Verslag van de directie

Inleiding

De heer Lewis heet iedereen welkom op de zestiende jaarlijkse algemene vergadering.

Volgens de heer Lewis bevindt de Vennootschap zich in een zeer degelijke positie en is zij in staat om het hoofd te kunnen bieden aan toekomstige omstandigheden, die volgens de heer Lewis lastiger zullen worden.

De heer Lewis vat dit als volgt samen:

- De Vennootschap belegt in krachtige eersteklas markten;
- De verhouding huur/omzet is zeer goed;
- Het niveau van de schulden stijgt maar is nog steeds zeer behoudend;
- De Vennootschap kan nog altijd marges van 40 basispunten behalen.

Resultaten

Het afgelopen boekjaar is het beste tot nog toe geweest: de intrinsieke waarde steeg met 18,2% naar € 38,99 per certificaat, het direct beleggingsresultaat nam met 5,2% toe tot € 59 miljoen en het dividend steeg met 4,4% naar € 1,67 per certificaat.

De vastgoedbeleggingen stegen met 11% naar € 2,2 miljard en de nettohuuropbrengsten stegen met 9,9% naar € 95,8 miljoen.

De heer Lewis toont vervolgens een overzicht van het totale rendement van het aandeel over dit jaar tot heden van 7,6% (dit is 22,5% over de afgelopen 5 jaar en 16,4% over de afgelopen 10 jaar).

De portefeuille

De heer Lewis toont een overzicht van de vastgoedbeleggingen van de Vennootschap per sector en per land. Er is weinig veranderd: de portefeuille bestaat nu voor 92% uit winkels, 6% uit kantoren en 2% uit bedrijfsgebouwen. De geografische portefeuillespreiding is: Frankrijk 35%, Italië 38%, Zweden 22% en Nederland 5%.

Vastgoedresultaten

Omzetgroei

De heer Lewis toont een grafiek van de groei van de detailhandelsverkopen.

Deze zijn als volgt voor de Vennootschap:

- over de 12 maanden tot aan juni 2007: Frankrijk 4,2%, Italië 3,6%, Zweden 9,1% en
- over de 12 maanden tot aan september 2007: Frankrijk 3,8%, Italië 2,9% (exclusief Carosello) en Zweden 9,4%.

De verhouding huur /winkelomzet

De heer Lewis toont een overzicht van de verhouding huur/winkelomzet voor de Vennootschap per september 2007 per land. Deze zijn als volgt: Frankrijk 5,2%, Italië 5,5%, Zweden 4,0% en overall 5,0%.

Aangezien de huurovereenkomsten gebaseerd zijn op nettouren exclusief de servicekosten, omvat het overzicht ook de verhoudingen ten opzichte van huisvestingskosten, waarin de servicekosten ook zijn meegenomen. De verhoudingen huur/huisvestingskosten zijn: Frankrijk 6,6%, Italië 7,2%, Zweden 5,1% en overall 6,4%.

Huurgroei

Vervolgens toont de heer Lewis een grafiek van de winkelhuurgroei van de Vennootschap per jaar tot 30 juni 2007. Deze zijn als volgt: Frankrijk: 7,7% (1 jaar), 4,6% (5 jaar), 4,2% (10 jaar); Italië: 4,6% (1 jaar), 5,5% (5 jaar), 5,5% (10 jaar); Zweden: 5,5% (1 jaar), 4,8% (5 jaar).

Waardegroei

De overall waardegroei van de portefeuille van de Vennootschap voor het boekjaar eindigend op 30 juni 2007 is 11,1%. De waardegroei per sector voor dezelfde periode is:

Winkels	11,7%
Kantoren	4,1%
Bedrijfsgebouwen	5,9%

De overall waardegroei per land is:

Frankrijk	17,9%
Italië	8,2%
Nederland	1,1%
Zweden	8,6%

Tot slot merkt de heer Lewis op dat de belangrijkste vraag is: wat gaat er gebeuren met de vastgoedwaarden. De markt ontwikkelt zich richting een

onderscheid tussen een markt voor eersteklas objecten en een secundaire markt, maar in dit stadium wordt nog weinig verandering verwacht.

Hij geeft vervolgens het woord aan de heer E.J. van Garderen voor een financiële samenvatting.

Opmerkingen van de financieel directeur

De heer Van Garderen begint met op te merken dat de Vennootschap een gezonde balans heeft. Er is kostenbeheersing en de verhouding tussen de leningen en het eigen vermogen is slechts 64%. De verhouding van de leningen ten opzichte van de marktwaarde van het vastgoed bedraagt 36%. Niettemin gebruikt de Vennootschap leningen om haar portefeuille, nochtans altijd met een lange termijn aanpak, gedeeltelijk te financieren.

De schulden zijn gestegen van € 644 miljoen vorig jaar tot € 798 miljoen op 30 juni 2007. De heer Van Garderen beklemtoont dat het belangrijk is om een correct beleid te voeren en die schuld te gebruiken om de prestaties van de Vennootschap te verbeteren zonder teveel risico toe te voegen. Het hebben van een evenwichtig afloopprofiel moet een van de belangrijkste doelstellingen zijn voor de leningportefeuille. Daarom prefereert de Vennootschap lange termijn leningen met een verscheidenheid van terugbetalingsdata. Op die manier behoeft de Vennootschap slechts een klein deel van haar leningportefeuille elk jaar te vernieuwen.

Vorig jaar heeft de Vennootschap 4 leningen met Italiaanse banken en 1 lening met een Zweedse bank, voor een totaal van € 141 miljoen, opnieuw afgesloten. Deze leningen kennen looptijden van 10 tot 15 jaar en houden de gemiddelde gecommiteerde looptijd van de leningportefeuille op bijna 8 jaar, zodat slechts 14% van de leningportefeuille uit korte termijn leningen bestaat.

Ondanks de zogenaamde 'sub prime' hypotheekcrisis in de V.S., heeft de Vennootschap geen enkele moeite met het verkrijgen van nieuwe bankfinanciering. Zo is de Vennootschap bijvoorbeeld bezig met het herfinancieren van sommige van haar Zweedse winkelcentra en zoekt zij hiervoor 10 jaar leningen voor een totaal bedrag van ongeveer € 100 miljoen. De meerderheid van de ontvangen aanbiedingen toont aan dat de Vennootschap nog op aantrekkelijke niveaus met een maximum van 40 basispunten voor tien jaar 'bullet' leningen kan afsluiten.

De heer Van Garderen geeft enkele redenen waarom de Vennootschap gelooft gebruik te kunnen blijven maken van dezelfde voorwaarden, zoals die in het verleden werden verkregen. Momenteel is de gemiddelde marge die de Vennootschap aan zijn financiers betaalt vrij laag, rond de 42 basispunten. Dankzij de rentedekkingsinstrumenten, is de Vennootschap weinig gevoelig voor

de scherpe rentestijgingen die toe te schrijven zijn aan de 'sub prime' hypotheekcrisis. In feite heeft de Vennootschap er zelfs van geprofiteerd.

De heer Van Garderen toont vervolgens een overzicht van een aantal ratios in 2007

- De leningen bedroegen 35% van de totale activa van de Vennootschap en 64% van het eigen vermogen.
- 86% van de totale leningen zijn lange termijn leningen.
- De Vennootschap is afgedekt tegen een totaal gemiddeld rentetarief van 4,8% inclusief marge. Slechts 17% van de huidige leningen is onderworpen aan een variabele rente.
- De rentegevoeligheid van de Vennootschap is momenteel vrij laag.
- De rentedekkingsratio in het afgelopen jaar was 3,0%.

Dividend

De directie stelt een dividend in contanten voor van € 1,67 per certificaat. De uitkering hiervan is betaalbaar gesteld op 30 november 2007.

In plaats van het voorgestelde dividend in contanten biedt de Vennootschap de certificaathouders ook de optie om nieuwe certificaten te nemen: voor elke 26 bestaande certificaten kunnen certificaathouders 1 nieuw certificaat ontvangen tegen een uitgiftekoers van € 43,42 (ex dividend van 2007).

De heer van Garderen laat vervolgens het woord aan de heer T.R. Newton om over de Franse onroerendgoedmarkt te spreken.

Frankrijk

De heer Newton begint zijn toespraak met de woorden dat de Vennootschap het vorig jaar in Frankrijk fantastisch heeft gedaan, maar waarschuwt om niet te veronderstellen dat de Vennootschap deze prestaties in toekomstige jaren zal kunnen herhalen.

Hij toont een overzicht met overall cijfers van het Franse vastgoed van de Vennootschap voor het jaar tot 30 juni 2007:

De winkelhuurgroei was 7,7%.

De heer Newton licht toe dat de huren in Frankrijk worden geïndexeerd met de bouwindex, die net boven 7% uitkwam voor 2007 en voor 2008 op 5% zal uitkomen. Er wordt overigens nu besproken hoe dit Franse systeem van indexering in de toekomst zou kunnen veranderen.

De taxatiewaarden zijn met 17,9% gestegen, wat resulteert in een netto -aanvangsrendement van 4,8% voor de portefeuille van de Vennootschap, verdeeld in 4,3% voor de panden gelegen in het centrum van Parijs en 5,3% voor de andere panden.

De omzetgroei was 4,2% en het totale vastgoedrendement was 22,9%.

De heer Newton vervolgt met een overzicht van de omzetgroei tot september 2007 voor de winkelcentra van de Vennootschap in Frankrijk:

Passage du Havre	2,7%
Passy Plaza	4,0%
Tours	6,2%
Taverny	3,9%
Amiens	3,4%
Hyères	4,0%
Totaal	3,8%

De nationale omzetgroei in Frankrijk tijdens dezelfde periode was 2,7%.

De heer Newton spreekt vervolgens uitgebreider over Passage du Havre (Parijs), Passy Plaza (Parijs), Les Portes de Taverny (Taverny) en Les Atlantes (Tours).

Tot slot informeert de heer Newton de Algemene Vergadering van Aandeelhouders over een nieuwe aankoop door de Vennootschap in het afgelopen jaar (naast de twee acquisities in Buchelay en Noyelles Godault die op de vergadering vorig jaar werden aangekondigd) op het retailpark van Les Bois Rochefort in de Parijse regio, wat een investering van €44 miljoen vergt, met een netto-aanvangsrendement van 5,4% en een huur van €119 per m².

De heer Newton geeft vervolgens het woord aan de heer T.G.M. Santini om over het Italiaanse vastgoed te spreken.

Italië

De heer Santini begint met een algemene inleiding over de onderwerpen die hij wil bespreken.

Hij toont een overzicht met overall cijfers van het Italiaanse vastgoed van de Vennootschap voor het jaar tot 30 juni 2007:

De winkelhuurgroei was 4,6%, het totale vastgoedrendement was 12,9%, de taxatiewaarden zijn met 8,2% gestegen en de omzetgroei was 3,6%.

Markt

De Italiaanse vastgoedmarkt waarin de Vennootschap opereert is zeer liquide. Er zijn heel wat transacties geweest en er is geen teken van een afnemende investeerdersactiviteit.

De heer Santini legt verder uit dat de Vennootschap heeft besloten niet aan zogenaamde tenderprocedures, waarbij de concurrentie fel is, deel te nemen.

De hypermarkten nemen af in grootte en dit biedt de Vennootschap de kans om nieuwe “anchor” winkels onder te brengen in een aantal van haar winkelcentra.

De Vennootschap heeft recentelijk haar voordeel gedaan met de liberalisering in de wetgeving, onder andere door apotheken in haar centra op te nemen en de openingstijden op zondag uit te breiden.

Omzetgroei

De heer Santini gaat verder met een overzicht van de omzetgroei tot september 2007 voor de winkelcentra van de Vennootschap in Italië. Deze cijfers zijn als volgt:

Bergamo	1,6%
Mantua	6,4%
Retailpark Mantua	6,4%
Carugate	-4,0%
Florence	2,5%
Ferrara	3,3%
Sarzana	7,3%
Bologna	1,0%
Totaal	2,9% (ex Carugate)

De nationale omzetgroei in Italië tijdens dezelfde periode was 0,8%.

De heer Santini geeft een toelichting op het cijfer van Carugate: er is hier een lopend uitbreidingsproject dat tot een verlies van 1.400 parkeerplaatsen heeft geleid. Ook is er heel wat concurrentie bij Carugate, vandaar het huidige project.

Projecten

Tot slot informeert de heer Santini de vergadering in detail over de uitbreidingen en de renovaties van de winkelcentra Carosello (Carugate) en Leonardo (Imola), en de renovatie van het centrum La Favorita (Mantua).

De heer Santini geeft vervolgens het woord aan de heer J.P.C. Mills om de vastgoedbeleggingen in Zweden en Nederland te bespreken.

Zweden

De heer Mills toont een overzicht met overall cijfers van het Zweedse vastgoed van de Vennootschap voor het jaar tot 30 juni 2007:

De taxatiewaarden zijn met 8,6% gestegen. De rendementen van de panden van de Vennootschap tijdens deze periode waren rond 4,75% tot 5,25%.

De winkelhuurgroei was 5,5%, het totale vastgoedrendement was 12,5% en de omzetgroei was 9,1%.

De heer Mills gaat verder met een overzicht van de omzetgroei tot september 2007 voor de winkelcentra van de Vennootschap in Zweden. Deze cijfers zijn als volgt:

Västerås	4,6%
Norrköping	6,1%
Skövde	6,5%
Laholm	2,4%
Växjö	11,7%
Malmö	17,6%
Karlstad	3,5%
Karlskrona	6,7%
Totaal	9,4%

De nationale omzetgroei in Zweden tijdens dezelfde periode was 6,8%.

De heer Mills geeft vervolgens de vergadering gedetailleerde informatie over de drie aankopen van de Vennootschap in Göteborg, Karlskrona en Norrköping, wat het totaal aantal centra van de Vennootschap in Zweden op tien brengt.

De heer Mills informeert de vergadering verder over de uitbreiding en de renovatie zoals gepland van MaxiHuset Norrköping en de gestarte uitbreiding en renovatie van MaxiHuset Skövde.

Nederland

De heer Mills spreekt tot slot kort over de portefeuille in Nederland, bestaande uit vier goed verhuurde panden, met een rendement van boven de 7%, en een kantoorgebouw in Amsterdam, verhuurd aan de Nederlandse overheid (Belastingdienst) tot augustus 2009. Onderhandelingen over een nieuw huurcontract duren voort, hoewel men ondertussen tot een goed inzicht is gekomen betreffende verbeteringen aan het gebouw en de grote commerciële lijnen.

De heer Mills geeft dan weer het woord aan de heer Lewis om over de vooruitzichten te spreken.

Marktbeschouwingen en investeringsplannen

De heer Lewis begint met te zeggen dat de Vennootschap nu waarschijnlijk zal worden geconfronteerd met één van de moeilijkste markten sinds lange tijd, met overal tegenstrijdige signalen.

Hoeveel zal de bankwezen crisis de consumenten bijvoorbeeld kunnen beïnvloeden? Dit zal afhangen van het land waar men zich bevindt. In het Verenigd Koninkrijk, met een economie waar veel wordt geleend, is al een

afname in bestedingen waar te nemen, terwijl dit niet het geval is in landen zoals Italië en Frankrijk waar gezinnen veel minder lenen.

Niettemin zijn de markten over het algemeen zeer krachtig, met heel wat beleggers die net zo staan te springen om te beleggen in vastgoed tegen rendementen gelijk aan die van een jaar geleden.

Enerzijds bestaat de kans dat een aantal beleggers, die met veel vreemd vermogen werken zich het liefst terugtrekken, maar anderzijds blijven niet alleen de aanwezige lange termijn beleggers in de Europese markt actief, maar komen er ook nieuwe beleggers bij en komen enkele ouden terug.

Hoe lang de investeringen tegen het huidige lage rendement nochtans aanhouden, weet de heer Lewis niet.

Bij de huidige rendementen kan de Vennootschap zich slechts veroorloven om uitzonderlijk vastgoed te kopen dat onmiddellijk een rendement biedt gelegen boven de financieringskosten van de Vennootschap. Het is vandaag de dag zeer moeilijk om een direct positief rendement op beleggingen te behalen.

De heer Lewis geeft vervolgens een overzicht van de plannen van de Vennootschap voor de komende periode:

- focussen op de bestaande kwaliteitsmarkten van Frankrijk, Italië en Zweden;
- aankopen op rendementen boven leenkosten;
- concentreren op uitbreiding, renovatie en goed beheer van bestaande centra.

De heer Lewis bedankt de aanwezigen voor het blijven steunen van de Vennootschap, en zijn collega's voor al hun inspanningen. Hij moedigt iedereen in de zaal ook aan om een blik te werpen op de nieuwe website van de Vennootschap.

Tot slot vat de heer Lewis samen dat het komende jaar moeilijk zal worden, maar dat de Vennootschap er, zoals altijd, alle vertrouwen in heeft.

3. Jaarrekening

De voorzitter vraagt aan de aanwezigen ter vergadering of er nog vragen of opmerkingen zijn met betrekking tot de jaarrekening.

De heer Buis klaagt (in het Nederlands) dat hij helemaal niets begrijpt van de presentaties die in deze vergadering door het management zijn gegeven, daar deze in het Engels hebben plaatsgevonden. Hij vraagt waarom er geen vertaling van de presentatie ter beschikking is gesteld.

De voorzitter antwoordt dat de Vennootschap goede nota van deze klacht neemt, maar dat er tot nu toe bij de Vennootschap nog nooit eerder klachten of

opmerkingen zijn binnengekomen over de manier waarop de jaarlijkse algemene vergaderingen worden gehouden.

Volgens de heer Buis zijn er waarschijnlijk meer mensen die moeite hebben om de Engelse presentaties te volgen. De Vennootschap is een Nederlands bedrijf. Hij heeft een Nederlandse versie van het jaarverslag ontvangen, deze heeft hij bestudeerd en hier heeft hij vragen over. Het stoort hem dat de vergadering in het Engels wordt gehouden.

Vervolgens stelt de heer Buis een groot aantal gedetailleerde vragen met betrekking tot het jaarverslag.

De voorzitter stelt voor om deze vragen in het Nederlands te beantwoorden en verzoekt de heer Buis om zijn vragen schriftelijk bij de Vennootschap in te dienen, zodat deze in detail kunnen worden beantwoord.

De heer Van Garderen stelt verder voor, gezien het grote aantal en de mate van detail van de vragen van de heer Buis, om alle vragen, waarvan enkele vragen om een gedetailleerde uitleg, schriftelijk te beantwoorden na de vergadering. Op deze manier wordt de vergadering niet opgehouden door lange discussies. Bovendien merkt de heer Van Garderen op dat sommige van zijn aanwezige collega's achter de tafel de Britse nationaliteit hebben, zodat als de discussie in het Nederlands moet worden gevoerd, dit ook weer tot taalproblemen zou leiden. De heer Van Garderen bevestigt goede nota te hebben genomen van de opmerking van de heer Buis betreffende de taal.

De heer Buis gaat met het voorstel van de heer Van Garderen akkoord.

De voorzitter wil nu tijdens deze vergadering op twee van de vragen van de heer Buis ingaan:

1. De heer Buis merkt op dat er elke week vergaderingen van de Vastgoedcommissie van de Vennootschap worden gehouden, zoals vermeld op pagina 57 van het jaarverslag. Kunnen de vastgoedbesprekingen en evaluaties niet per telefoon of e-mail worden gedaan?

De voorzitter beklemtoont dat de kracht van de Vennootschap ligt in de intensieve en open manier waarop de leden van de Vastgoedcommissie iedere week samenkomen. Op die manier is iedereen volledig op de hoogte van wat er zich afspeelt binnen de Vennootschap, hetgeen ook zeer is belangrijk voor de continuïteit van de Vennootschap. De wekelijkse vergadering brengt inderdaad kosten mee, maar de bedrijfresultaten tonen elk jaar weer het nut ervan.

2. De heer Buis had vragen over de "in control verklaring" op pagina 58 van het jaarverslag, samen met de verklaring van de accountant van de Vennootschap op pagina 95, waarin staat dat de accountant niet verantwoordelijk is voor de doeltreffendheid van de interne controle van de Vennootschap. De voorzitter

wijst erop dat de accountant van de Vennootschap, de heer Van Loo, aanwezig is op de vergadering en vraagt hem te antwoorden. De heer van Loo antwoordt dat het niet de plicht van de accountant is om een specifiek onderzoek te verrichten naar de interne controle van de Vennootschap. De accountant is echter wel verplicht om te onderzoeken of de Vennootschap is afgeweken van de regels van de Code Tabaksblat (de Nederlandse Corporate Governance Code). Dit onderzoek is gedaan en de conclusie is dat de Vennootschap de regels van de Code Tabaksblat heeft nageleefd.

Vervolgens stelt de heer Van der Wiel van Vereniging van Effectenbezitters de volgende vragen:

1. Een belangrijk onderdeel in de totale waarde van de Vennootschap is de taxatie van het vastgoed. De heer Van der Wiel stelt voor de taxateurs die het bezit van de Vennootschap taxeren te rouleren. Gelet op het feit dat de Vennootschap thans geen bezit verkoopt, verkrijgt je zo een meer nauwkeurige waardevaststelling.

De heer Lewis antwoordt dat de Vennootschap de taxateurs om de drie jaar wisselt. Het probleem met belangrijke taxatiekantoren is nochtans dat er nauwelijks genoeg zijn die op internationaal niveau opereren. De heer Lewis bevestigt dat de taxaties van het onroerend goed van fundamenteel belang zijn, maar onderstreept ook dat de Vennootschap nooit vastgoed voor minder dan de taxatie heeft verkocht.

De instructies aan de taxateurs zijn altijd zeer duidelijk: zij moeten de prijs bepalen waarvoor het onroerend goed in een normale markt kan worden verkocht, punt uit.

De heer Van der Wiel stelt vervolgens een extra vraag: volgens het persbericht van de Vennootschap voor het eerste kwartaal wordt al het onroerend goed getaxeerd in december en in juni. De herwaarderingskosten in het tweede kwartaal waren echter veel minder dan in het vierde kwartaal; zou dit tot de conclusie kunnen leiden dat niet alle panden in juni zijn geherwaardeerd?

De heer Lewis antwoordt dat deze conclusie niet correct is en laat het woord aan de heer Van Garderen. De heer Van Garderen licht toe dat de herwaarderingskosten niet alleen de taxatiekosten omvatten. Hij verwijst naar pagina 75 van het jaarverslag, waar de herwaarderingskosten worden gespecificeerd.

2. In de kwartaalresultaten van de Vennootschap vertoont het direct beleggingsresultaat een regelmatig patroon. De nettowinst vertoont nochtans belangrijke schommelingen. Zou het niet mogelijk zijn om deze resultaten wat meer gelijk te laten lopen?

De heer van Garderen antwoordt dat dit niet is toegestaan. Onder IFRS is het nettowinstcijfer inderdaad zeer volatiel. Het cijfer wordt erg beïnvloed door rentevoeten, aangezien de rentedekkingscontracten tegen marktwaarde op de balans moeten worden gezet, welke waarde elke minuut verandert. Een ander element is dat de latente belastingverplichtingen tegen nominale waarde op de balans moeten worden gezet, wat ook het beeld verstoort. Dat is de reden waarom de Vennootschap het direct beleggingsresultaat als het operationele resultaat benadrukt, dat de bedrijfsvoering weerspiegelt.

3. In verband met het investeringsprogramma van de Vennootschap: wat zal er op de nieuwe investeringen worden geleend?

De heer Lewis antwoordt dat normaal de leningen van de Vennootschap tussen 50 tot 60% zullen zijn (leningen ten opzichte van eigen vermogen). Wat betreft het uitbreidingsprogramma van de Vennootschap voor de volgende 5 tot 10 jaar: natuurlijk zal de Vennootschap dat alleen doen als het de middelen daartoe heeft. Het vreemde vermogen zal niet verder dan 1 op 1 gaan.

4. De latente belastingschuld, zoals die voorkomt op de balans van de Vennootschap, impliceert volgens de berekening van de heer Van der Wiel, een belastingspercentage van 19. Dit is iets lager dan de belastingtarieven in de respectieve landen. Is dit een nominaal cijfer?

De heer Van Garderen bevestigt dat de belastinglatentie voor de nominale waarde is opgenomen en licht toe dat het nominale bedrag op de balans voornamelijk uit belastingverplichtingen van de Vennootschap in Italië en Zweden is samengesteld. De Vennootschap is in Frankrijk van belastingen vrijgesteld. Vervolgens wijst de heer Van Garderen kort op de andere factoren die in acht moeten worden genomen bij het berekenen van het bedrag van de latente belastingschuld.

De voorzitter vraagt aan de vergadering of er nog andere vragen zijn. Vanuit de zaal wordt een vraag gesteld of er vanuit China wordt belegd in aandelen van de Vennootschap en of men zich ongerust maakt dat de investeerders uit China de Vennootschap zouden overnemen.

De heer Lewis antwoordt dat heel wat mensen zouden kunnen proberen en in het verleden waarschijnlijk hebben geprobeerd, om de Vennootschap over te nemen. De Vennootschap volgt natuurlijk wat er in China gebeurt, maar de heer Lewis verwacht niet dat de Chinezen zich bezig zullen houden met de Vennootschap, aangezien deze vrij klein is.

De heer Buis wijst er vervolgens op dat hij nog een aantal vragen heeft over de jaarrekening.

De heer van Garderen verzoekt de heer Buis om zijn vragen schriftelijk te overhandigen, zodat deze achteraf schriftelijk kunnen worden beantwoord.

De heer Buis is daarmee akkoord.

Aangezien er verder geen vragen meer zijn, stelt de voorzitter voor aan de vergadering om (i) de jaarrekening van de Vennootschap voor het boekjaar geëindigd op 30 juni 2007 vast te stellen, (ii) de winst van het boekjaar geëindigd op 30 juni 2007 te bestemmen, (iii) de termijn voor betaling van het dividend voor het boekjaar geëindigd op 30 juni 2007 te bepalen en (iv) overeenkomstig de aanbeveling van de raad van commissarissen en de directie om een dividend voor het boekjaar 30 juni 2007 te declareren van €0,167 per gewoon aandeel (€ 1,67 per certificaat) te betalen op 30 november 2007.

Met betrekking tot dit voorstel zijn er houders van in totaal 574.576 certificaten (1,63% van het aanwezige of vertegenwoordigde aandelenkapitaal), die zich van stemming wensen te onthouden.

De voorzitter brengt het voorstel in stemming. Rekening houdend met de onthoudingen, constateert de voorzitter dat het besluit door een meerderheid (346.773.663 stemmen vóór en 5.745.760 onthoudingen, resulterend in een meerderheid van 98,37%) ter vergadering wordt vastgesteld.

4. Decharge raad van commissarissen

De voorzitter stelt voor dat de vergadering de raad van commissarissen dechargeert voor het door hem uitgeoefende toezicht in het boekjaar geëindigd op 30 juni 2007.

De voorzitter brengt vervolgens het voorstel in stemming. Bij gebrek aan onthoudingen en tegenstemmen, constateert de voorzitter dat het besluit unaniem door de vergadering is genomen.

5. Decharge van de directie

De voorzitter stelt voor dat de vergadering de directie dechargeert voor het door haar gevoerde beleid in het boekjaar geëindigd op 30 juni 2007.

De voorzitter brengt vervolgens het voorstel in stemming. Bij gebrek aan onthoudingen en tegenstemmen, constateert de voorzitter dat het besluit unaniem door de vergadering is genomen.

6. Bezoldiging raad van commissarissen

De raad van commissarissen en de directie stellen voor de bezoldiging van de leden van de raad van commissarissen vast te stellen zoals uiteengezet in het

remuneratierapport 2006/2007, welk remuneratierapport is opgenomen in Bijlage I bij de agenda.

De voorzitter brengt vervolgens het voorstel stemming. Bij gebrek aan onthoudingen en tegenstemmen, constateert de voorzitter dat het besluit unaniem door de vergadering is genomen.

7. Bezoldiging directie

De raad van commissarissen en de directie stellen voor de bezoldiging van de leden van de directie vast te stellen zoals uiteengezet in het remuneratierapport 2006/2007 en het bezoldigingsbeleid van de Vennootschap, met inbegrip van het toekennen van 716.000 nieuwe opties aan de leden van directie en medewerkers van de Vennootschap en de allocatie daarvan, vast te stellen zoals uiteengezet in het remuneratierapport 2006/2007, welk remuneratierapport is opgenomen in Bijlage I bij de agenda.

De heer Buis merkt op dat, hoewel de door hem ontvangen agenda in het Nederlands is, het bijgevoegde Remuneratierapport in het Engels is, zodat hij dit niet heeft kunnen lezen.

De voorzitter zegt dat dit niet opnieuw zal gebeuren.

De heer Van der Wiel merkt vervolgens op dat in het verleden twee criteria zijn gebruikt om de hoogte van de bonus voor de directie te bepalen. Dit jaar is slechts één van die criteria gebruikt, waardoor de bonus verminderde met ongeveer € 150.000.

De heer Lewis antwoordt dat de directie van mening is dat zij naar behoren is betaald.

De voorzitter voegt hieraan toe dat dit door de directie zelf is voorgesteld.

De voorzitter brengt vervolgens het voorstel stemming. Bij gebrek aan onthoudingen en tegenstemmen, constateert de voorzitter dat het besluit unaniem door de vergadering is genomen.

8. Herbenoeming van de accountant

De voorzitter stelt voor dat de vergadering, Ernst & Young Accountants te Amsterdam, opnieuw voor het huidige boekjaar als accountant van de Vennootschap benoemt.

De voorzitter brengt vervolgens het voorstel stemming. Bij gebrek aan onthoudingen en tegenstemmen, constateert de voorzitter dat het besluit unaniem door de vergadering is genomen.

9. Delegatie bevoegdheid tot uitgifte van aandelen en/of van rechten tot het nemen van aandelen

De voorzitter verwijst naar de bestaande delegatie van de bevoegdheid om aandelen in het kapitaal van de Vennootschap voor de periode tot 30 november 2009 uit te geven.

De voorzitter stelt voor dat de vergadering besluit tot verlenging van de huidige delegatie van de bevoegdheid tot uitgifte van aandelen en/of van rechten tot het nemen van aandelen en de bevoegdheid tot beperking of uitsluiting van het voorkeursrecht daarop ex artikel 2:96 en 2:96a BW. Voorgesteld wordt deze bevoegdheid alsmede de bevoegdheid tot vervreemding door de Vennootschap van door haar verworven eigen aandelen en certificaten van aandelen, voor de periode tot 30 november 2010 te verstrekken aan de vergadering van houders van prioriteitsaandelen voor het aantal aandelen gelijk aan het verschil tussen (i) het aantal beschikbare aandelen volgens het alsdan luidende maatschappelijk kapitaal en (ii) het aantal geplaatste aandelen en verstrekte rechten tot het nemen van aandelen. Nadere toelichting is opgenomen in Bijlage II bij de agenda.

Met betrekking tot dit voorstel zijn er houders van in totaal 32.389 certificaten (0,092% van het aanwezige of vertegenwoordigde aandeelkapitaal), die zich van stemming wenselijk te onthouden.

Met betrekking tot dit voorstel zijn er houders van in totaal 3.808.295 certificaten (10,8 % van het aanwezige of vertegenwoordigde aandeelkapitaal), die wenselijk tegen te stemmen.

De voorzitter brengt het voorstel in stemming. Rekening houdende met de onthoudingen en tegenstemmen, constateert de voorzitter dat het besluit door een meerderheid (314.112.583 stemmen vóór, 38.082.950 tegen en 323.890 onthoudingen, resulterend in een meerderheid van 89,1%) ter vergadering wordt vastgesteld.

10. Machtiging inkoop eigen aandelen en/of certificaten van aandelen

De voorzitter verwijst naar de bestaande delegatie van de bevoegdheid van de directie om aandelen in het kapitaal van de Vennootschap in te kopen en/of de certificaten daarvan.

De voorzitter stelt voor dat de vergadering de directie machtigt om volgestorte eigen aandelen casu quo certificaten van aandelen voor de Vennootschap te verwerven als bedoeld in artikel 2:98 BW tot een maximum van 10% van het geplaatste aandelenkapitaal en tegen een prijs welke gelijk is aan of tussen de nominale waarde en de hoogste van de toepasselijke intrinsieke waarde en de

toepasselijke beurskoers ligt. Voorgesteld wordt deze machtiging te verstrekken tot 31 december 2008. Nadere toelichting is opgenomen in Bijlage II bij de agenda.

De voorzitter brengt vervolgens het voorstel stemming. Bij gebrek aan onthoudingen en tegenstemmen, constateert de voorzitter dat het besluit unaniem door de vergadering is genomen.

11. Rondvraag

De Voorzitter vraagt de vergadering of er verder nog vragen zijn.

De heer Boom vraagt zich af of de antwoorden op de vragen van de heer Buis aan de notulen van de vergadering worden gehecht. De voorzitter bevestigt dat de antwoorden zowel in het Engels als het Nederlands ter beschikking worden gesteld, en inderdaad aan de notulen worden toegevoegd.

Vervolgens merkt de heer Van der Wiel op dat het jaarverslag van de Stichting Administratiekantoor alleen op de website van de Vennootschap beschikbaar is. De heer Van der Wiel stelt voor om dit rapport toe te voegen aan de jaarrekening van de Vennootschap.

De voorzitter antwoordt dat de Vennootschap bereid is om dit te overwegen, en dat dit met het bestuur van de Stichting Administratiekantoor zal worden besproken.

De heer Van der Wiel merkt verder op dat men in het jaarverslag verklaart dat het bestuur van de Stichting Administratiekantoor het volledige vertrouwen van alle certificaathouders heeft. De heer Van der Wiel wijst erop dat er geen afzonderlijke vergadering van de Stichting Administratiekantoor is gehouden waarin dit tot uitdrukking is gekomen.

De voorzitter legt uit dat een aantal jaren geleden het besluit is genomen om de jaarvergaderingen van de Vennootschap en de Stichting Administratiekantoor te combineren.

De heer Van der Wiel onderstreept dat de VEB zou willen zien dat een afzonderlijke vergadering van de Stichting Administratiekantoor wordt gehouden. De voorzitter vraagt hem waarom.

De heer Van der Wiel antwoordt dat de rol van de Stichting Administratiekantoor hem niet duidelijk is en vraagt of de Stichting Administratiekantoor in deze vergadering aanwezig is. De voorzitter wijst erop dat de vertegenwoordiger van de Stichting Administratiekantoor, de heer Steins Bisschop aanwezig is, en voor iedere vraag beschikbaar is. De heer Van der Wiel zegt dat hij een actievere rol van de Stichting Administratiekantoor in de jaarlijkse vergadering zou willen zien.

De heer Van Garderen licht toe dat de Vennootschap, in vergelijking met andere beursgenoteerde ondernemingen met certificaten, een belangrijke eigenschap heeft, namelijk dat alle certificaathouders op de jaarvergadering kunnen stemmen. Zowel aandeelhouders, certificaathouders, als de Stichting Administratiekantoor zijn aanwezig in een gecombineerde vergadering en kunnen daar alles bespreken en stemmen, dit verbetert de transparantie. Daarom heeft een afzonderlijke vergadering van de Stichting Administratiekantoor geen toegevoegde waarde, tenzij specifieke kwesties moeten worden besproken.

Er zijn verder geen vragen meer. De voorzitter zegt, verwijzend naar de opmerkingen van de heer Buis, dat het met de directie zal worden besproken of er in de toekomst een simultane vertaling zal komen. Hij vraagt de aanwezigen in de zaal om hun handen op te steken om te zien wie er verder behoefte heeft aan een simultane vertaling. Eén persoon steekt zijn hand op.

12. Sluiting

Aangezien er geen andere zaken meer te bespreken zijn, dank de voorzitter alle aanwezigen voor hun komst en nodigt hen uit voor een buffetlunch. De vergadering wordt formeel afgesloten om 12.50 uur.

De heer W.G. van Hassel
voorzitter
Datum: 24 december 2007

De heer J.D. van der Beek
secretaris
Datum: 24 december 2007

Vragen de Heer Buis, 6 november 2007

- 1. Vraag: Blz 2: Vastgoedwaarderingen: Frankrijk +17,9%, Italië +8,2%, Zweden +8,6% Nederland +1,1%. Op vergelijkbaar gemaakt basis Zweden 11,4 en Frankrijk 18,5. Hebben de verschillen te maken met de gedane uitbreidingen in 2007?**

Antwoord: De verschillen in de percentages zijn inderdaad gerelateerd aan het effect van acquisities. Er zijn objecten, zoals bijvoorbeeld het winkelcentrum in Gotenburg, die vlak voor het einde van het boekjaar zijn aangekocht. Voor zo'n object is er vaak een bescheiden of in het geheel geen waardeverhoging te noteren, omdat het pand nog maar net aan de portefeuille is toegevoegd.

- 2. Vraag: Blz 5: Komende jaren uitbreiden met 20% ad 300 miljoen euro. Waar vinden deze plaats? Op blz 11 staat al een bedrag van 320 + 130 miljoen genoemd. Graag toelichten. Waarom geen uitbreiding in Nederland met een nettorendement van 7% zoals genoemd op blz 7 (ik neem aan, dat deze percentages betrekking hebben op de vervangingswaarde cq taxatiewaarden).**

Antwoord: Op pagina 5 wordt de beleggingstrategie van Eurocommercial Properties N.V. (ECP) uiteengezet. Het bestuur verwacht "ruim € 300 miljoen" te investeren in mogelijk toekomstige uitbreidingen. Deze uitspraak is inderdaad verder toegelicht op pagina 11, waar aangegeven wordt dat, naar verwachting, een bedrag van € 320 miljoen gemoeid zal zijn met de daargenoemde projecten in die plaatsen. Het bedrag van € 320 miljoen van de mogelijke toekomstige uitbreidingen houdt geen rekening met het bedrag van € 130 miljoen voor drie al gecommitteerde projecten.

Mogelijke uitbreidingen in Nederland met een nettorendement van 7% zijn, indien gewenst, altijd afhankelijk van marktomstandigheden, (bijv.: kan een uitbreiding in Nederland gebouwd worden met een nettorendement van 7%?) en de locatie van het gebouw (bijv.: heeft de vennootschap beschikking over terrein waarop de uitbreiding gerealiseerd moet worden?).

Op dit moment beschikken wij in Nederland niet over winkelbeleggingen in Nederland en zijn aankopen van eersteklas vastgoed in dat segment tegen dergelijke rendementen niet mogelijk. Voor kantoren en bedrijfsgebouwen ligt dat anders, maar in die sectoren is geen uitbreiding gepland.

Het nettorendement van 7% heeft inderdaad betrekking op de taxatiewaarde.

- 3. Vraag: Blz 5: Een van de laatste grote transacties was de verkoop van Place Vendome / Rue Saint Honore. Ik neem aan dat U dit vermeldt als illustratie omdat er weinig goed spul te koop met**

een behoorlijk aanvangsrendement. In dezelfde alinea de regel: de stijgende rentetarieven die de rendement vergroten. Hoe moet men deze regel interpreteren?

Antwoord: De verkoop van Place Vendome / Rue Saint Honore is inderdaad bedoeld als voorbeeld van de huidige marktomstandigheden. De interpretatie van door u genoemde regel volgt de standaard economische modellen en de portfoliotheorie. Bij stijgende kosten (rentelasten) moeten ook de rendementen op investeringen stijgen om er voor te zorgen dat een belegging rendabel blijft.

4. Vraag: Blz 9: grafiek van het potentieel voor winkelhuurstijgingen vergeleken met de zin boven aan de pagina – indien alle huurders de huidige markthuren zouden betalen. Hoe groot is de afwijking tussen de potentie en de werkelijkheid?

Antwoord: De grafiek “potentieel voor winkelhuurstijgingen” laat het verschil zien tussen de huidige markthuren en de huren die de vennootschap ontvangt van haar huurders. De markthuren zijn de huren die bij een nieuwe verhuurtransactie in de markt zou kunnen worden verkregen gelet op de meest recente verhuurtransacties in de markt. Omdat meerdere huurders reeds langdurige huurcontracten hebben (5-7 jaar), die in het algemeen jaarlijks geïndexeerd worden, is het niet mogelijk ieder jaar de te betalen huur te verhogen naar de werkelijke markthuur.

5. Vraag: Blz 10: een technisch iets: Wat is een full-service galerij (staat bij Samarkand) Maxihuset geplande uitbreiding van 8.000 m2 maar ook onlangs aangekocht retailpark Bronsen van 15.000 m2. Staat niet genoemd op blz 07. Mag ik aan nemen dat dit na 30 juni 2007 is gebeurd. Zo ja, zit dat in de eerder genoemde 300 miljoen (1^{ste} vraag)

Antwoord: Een “full-service” galerij is voorzien van een groter aanbod aan diensten en producten dan een kleinschalige galerij, die alleen een beperkt aantal producten kan aanbieden, bijvoorbeeld alleen een kledingzaak, maar geen schoenenwinkel. De aankoop van het retailpark Bronsen heeft in augustus 2007 plaatsgevonden en zal vanaf die datum in de boeken van de Vennootschap worden opgenomen. Deze aankoop is niet inbegrepen in de € 300 miljoen van geplande projecten.

6. Vraag: Blz 15 en 16: U spreekt daar diverse malen over ANCHOR’S (Ankers) Wat bedoelt U hier precies mee?

Antwoord: Een “Ancher” is een belangrijke en bekende huurder die veel aantrekkingskracht op de consument uitoefent (voorbeelden daarvan zijn: Mediamarkt, Zara en/of een supermarkt, zoals in

Nederland Albert Heijn). Een goed Nederlands woord is hiervoor eigenlijk niet te vinden. Soms wordt ook wel het woord trekker gebruikt, maar dat vonden wij minder gelukkig.

7. Vraag: Blz 15: Marketing in Frankrijk is in het afgelopen jaar professioneler geworden. Hoe was dat dan eerder en wat waren de oorzaken hiervan?

Antwoord: De marketing van een winkelcentrum wordt normaliter door de locale beheerder uitgevoerd en is daarom slechts een van de velen taken die geregeld moeten worden. Door de indiensttreding van specialisten met een professionele marketing ervaring geeft de Vennootschap een zekere steun aan de marketingcampagnes van haar winkelcentra.

8. Vraag: Blz 19: Er worden met huurders en Gemeente gesprekken gevoerd om de waarde van Les trois Dauphins te vergroten. Wat moeten we ons hierbij voorstellen.

Antwoord: De gesprekken die met de gemeente Grenoble en de huurders worden gevoerd, gaan over een mogelijke renovatie van het gebouw met een andere indeling, die de huurwaarde vergroot. De details moeten, in overleg met de autoriteiten, worden uitgewerkt.

9. Vraag: Blz 23: Noyelles Godault Retail Park aanvangsrendement 9,3% Op blz 6 staat 6%. Hetzelfde probleem bij Kronan blz 50 5,4% contra blz 6 5,1%.

Antwoord: De rendementen genoemd op pagina's 6 en 7 zijn de door de onafhankelijke taxateurs gehanteerde rendementen bij de taxaties per 30 juni. Die liggen in dit geval lager dan de aanvangsrendementen (rendement op het moment van aankoop). Het verschil ligt in de berekening. De percentages op pagina's 6 en 7 worden berekend als nettohuurinkomsten gedeeld door de nettotaxatiewaarde 2007 (inclusief veronderstelde aankoopkosten), terwijl op pagina 23 respectievelijk 50, de percentages worden berekend als nettohuurinkomsten gedeeld door de aankoopkosten.

10. Vraag: Blz 29: Vastgoedmarkt in Italië wel aanbod winkelcentra – top marktcyclus komt naderbij? Wel secundaire objecten. Graag toelichten

Antwoord: Wij denken inderdaad dat de top van de marktcyclus voor eersteklas winkelvastgoed in Italië nog niet is bereikt, maar wel naderbij komt. De aanvangsrendementen zijn de laatste jaren fors gedaald, dus of ze nog veel verder zullen dalen valt te betwisten. Hoewel de voortdurende vraag dit niet indiceert, blijven wij enigszins voorzichtig.

Naar verwachting zullen secundaire vastgoedobjecten, (bijv.: objecten die zich op een secundaire locatie bevinden of waarvan

de kwaliteit van het gebouw of kwaliteit van winkelaanbod minder is dan bij een eersteklas object) meer last van een negatieve marktontwikkeling hebben dan eersteklas objecten op een toplocatie.

Voor de secundaire objecten zien wij minder vraag, hetgeen al een verzwakking van die markt betekent.

11.Vraag: Blz 33: Centro Lama Diverse huurcontracten lopen af. U wilt winkelaanbod veranderen – Zijn er voldoende kandidaten?

Antwoord: Centro Lama ligt in een dichtbevolkt gebied van Bologna op een uitstekende locatie. Er zijn vele potentiële huurders die zich graag in het winkelcentrum willen vestigen. De Vennootschap zal, zoals gebruikelijk, proberen de winkelruimtes aan de beste huurders te verhuren (ook als ze niet de hoogste huur betalen) om de kwaliteit te waarborgen. De Vennootschap verwacht geen moeite te hebben met het vernieuwen/vervangen van de 25 huurcontracten.

12.Vraag: Blz 41: Burlov Centre heeft een rebranding ondergaan. Wat is dat?

Antwoord: Het winkelcentrum werd fors uitgebreid en het aanbod van producten en diensten werd vergroot. Het is belangrijk de klanten te informeren over de veranderingen die plaats hebben gevonden en die het winkelcentrum aantrekkelijker maken. Dus is ervoor gekozen om het winkelcentrum met een vernieuwd imago aan het publiek voor te stellen.

13.Vraag: Blz 57: Risicoparagraaf. Wekelijkse bijeenkomsten van de Vastgoedcommissie. Is het nodig, dat deze iedere week bij elkaar komen en hoe lang duren gemiddeld deze sessies. Er is toch ook zoiets als een fax – internet – mail – telefoon? Eventueel verkoop van objecten wordt daar ook besproken. Komt dat vaak voor? Kredietwaardigheid wordt onderzocht – U verlangt bankgaranties en/of vooruitbetalingen. Hoe kunnen dan objecten beoordeeld worden op achterstallige huur? En U maakt analyses van de uitstaande schuld? En op blz 73 lezen we dubieuze debiteuren 91.000 euro.

Antwoord: De wekelijkse bijeenkomsten van de Vastgoedcommissie zorgen voor een snelle reactie van de Vennootschap op de marktontwikkeling en voor een gezamenlijke en gecoördineerde aanpak van de strategie van de Vennootschap. Het bij elkaar komen levert veel tijd- en kostenbesparingen op, omdat iedereen onmiddellijk op de hoogte is van de verschillende situaties. De huidige technologie, bijvoorbeeld email en videoconferencing, wordt uitgebreid gebruikt, maar is (nog) niet in staat het fysiek

bijwonen van een vergadering te vervangen. Communicatieproblemen (bijv.: conversaties die door elkaar lopen, technische problemen, misverstanden, gebruik van lichaamstaal, etc.) zijn, naar de mening van de directie, nog te groot. De directie blijft de technologische ontwikkelingen volgen, zodat die op een optimale manier gebruikt kunnen worden.

De eventuele verkoop van objecten wordt ook besproken. Hoe vaak het voorkomt hangt af van vele verschillende factoren zoals marktomstandigheden, kansen op verdere huurgroei, investeringstrategie, alternatieve beleggingen, etc.

De analyse van de objecten wordt gebaseerd op de verhouding huur/omzet van de winkelgalerij. Deze verhouding geeft een idee van hoe financieel gezond de huurder is. De Vennootschap is heel selectief in haar huurderkeuze, maar kan niet voorkomen dat een huurder die vandaag heel goed draait, morgen (of ergens gedurende de looptijd van het huurcontract) in financiële problemen komt. De € 91.000 voor dubieuze debiteuren is 0,08% van de € 112,3 miljoen huuropbrengsten, een zeer gering percentage, dat aangeeft dat er eigenlijk geen huurachterstanden zijn.

14.Vraag: Blz 58: In control statement. Is hier over gesproken met de accountant? In zijn verklaring blz 95 geeft hij geen oordeel over de effectiviteit van het interne controlesysteem. Hoe moeten wij dit een en ander in verband brengen als in feite buitenstaanders?

Antwoord: Het antwoord is al gegeven door de accountant van de Vennootschap de heer Van Loo, partner van Ernst & Young, Amsterdam, tijdens de vergadering.

15.Vraag: Renumeratierapport. Waarom is deze in de Engelse taal toegestuurd?

Antwoord: Het Remuneratierapport zal in het vervolg ook in het Nederlands beschikbaar worden gesteld.

16.Vraag: Blz 67: U heeft een kantoor in Londen maar geen andere bezittingen. Wat is het doel van dit kantoor – hoeveel mensen werken er?

Antwoord: Het kantoor in Londen ondersteunt de werkzaamheden van de Britse medewerkers (totaal van 7 medewerkers), waarvan er een aantal in het management team zitten. De Vennootschap heette in het verleden Schrodgers International Property Fund NV en had sinds oprichting in 1991 tot 2000 een beheercontract met de in Londen gevestigde Britse investeringsbank Schrodgers. De Vennootschap bezat ook beleggingen in Verenigd Koninkrijk. Van oudsher was er derhalve al een klein kantoor in Londen.

17.Vraag: Blz 69: U ontvangt sleutelgelden. In welke landen – voor wat soort panden --- zijn het grote bedragen – komt het regelmatig voor- is het overal wettelijk toegestaan?

Antwoord: De sleutelgelden zijn wettelijk toegestaan. Die komen het meeste voor in Frankrijk en Italië en zijn een teken van hoe gewild de ruimte in de winkelcentra van de Vennootschap is. Het sleutelgeld komt het meest voor bij winkelpanden en wordt soms gebruikt om een premie te betalen aan een huurder, die de ruimte (vervroegd) vrijmaakt, zodat de nieuwe huurder eerder in het bezit van de winkelruimte kan komen. De bedragen die ermee gemoeid zijn, kunnen afhankelijk van de grootte (aantal vierkante meters) van de winkel en de positie in het winkelcentrum, soms oplopen tot enkele honderdduizenden euro's.

18.Vraag: Blz 74: Herwaardering beleggingen. Wat zijn de mutaties langlopende crediteuren?

Antwoord: Onder langlopende crediteuren worden onder meer waarborgsommen ontvangen van huurders verantwoord. Conform de boekhoudregels worden deze langlopende crediteuren verdisconteerd op basis van de verwachte lengte van het huurcontract, zodat deze worden opgenomen tegen de reële waarde. Mutaties in die reële waarde van deze post worden verantwoord onder Herwaardering beleggingen.