

**NOTULEN VAN DE ACHTTIENDE JAARLIJKSE ALGEMENE
VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN EUROCOMMERCIAL
PROPERTIES N.V., GEHOUDEN IN HET AMSTEL INTER CONTINENTAL
HOTEL, PROF. TULPPLEIN 1, AMSTERDAM OP 3 NOVEMBER 2009 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 aanwezige leden van de raad van commissarissen, de heren H.W. Bolland, J.C. Pollock, A.E. Teeuw en P.W. Haasbroek, en de leden 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 is voldaan aan alle vereisten om een rechtsgeldige vergadering bijeen te roepen waarin rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen. De oproepadvertentie voor deze vergadering is op vrijdag 9 oktober 2009 in Het Financieele Dagblad 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 op dit moment 359.718.938 gewone aandelen en 100 prioriteitsaandelen geplaatst heeft. Er zijn 358.287.290 aandelen aanwezig of vertegenwoordigd, inclusief certificaten. Dit betekent dat 99,9% van het geplaatste kapitaal van de Vennootschap aanwezig 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. Hij geeft aan dat het voorbije boekjaar van de Vennootschap economisch weliswaar een van de meest dramatische is geweest, maar dat de activiteiten van de Vennootschap zich

volgens plan hebben ontwikkeld: leegstand en dubieuze debiteuren zijn heel laag gebleven en de totale huuropbrengsten van de Vennootschap zijn gestaag toegenomen met 4,3%.

Desondanks heeft de directie de negatieve ontwikkelingen zeer nauwlettend gevolgd.

Op dit moment is men echter van mening dat de situatie zich heeft gestabiliseerd en dat er geen reden is voor pessimisme. De Vennootschap heeft een sterke balans en goede vooruitzichten. Er is dus alle reden om de directie en de medewerkers van de Vennootschap te complimenteren voor hun wederom uitstekende prestaties.

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 achttiende jaarlijkse algemene vergadering.

De heer Lewis begint met de vergadering erop te attenderen dat het logo van de Vennootschap – maar niet de naam – is veranderd in “Eurocommercial Shopping Centres”. Hiertoe is overgegaan omdat de portefeuille van de Vennootschap – na de verkoop van het laatste kantoorgebouw in Nederland vorig jaar – nu in essentie bestaat uit winkels en dat de Vennootschap zich zal blijven concentreren op winkelvastgoedmarkten.

De portefeuille

De heer Lewis toont een overzicht van de beleggingen van de Vennootschap in winkelvastgoed per sector en per land. 75% van het winkelvastgoed betreft winkelcentra, 21% winkels/galerijen in stadscentra en 4% retailparken.

De geografische portefeuillespreiding is: Frankrijk 37%, Italië 41% en Zweden 22%.

Resultaten

De heer Lewis zegt dat de resultaten van de Vennootschap ondanks de bankencrisis en de recessie heel dicht bij die van het voorgaande jaar liggen. Hij is er trots op dat de Vennootschap zo goed heeft gepresteerd. Hieraan heeft een groot aantal mensen bijgedragen. De heer Lewis bedankt zijn

collega's en de aandeelhouders, bankiers, winkelbedrijven en klanten van de Vennootschap.

De heer Lewis toont de resultaten van het afgelopen boekjaar:

- Het directe beleggingsresultaat stijgt met 4,3% naar € 65,1 miljoen.
- De huurgroei op vergelijkbaar gemaakte basis bedraagt 4,7%.
- De nettovastgoedopbrengsten stijgen met 4,0% naar € 114,4 miljoen.
- De getaxeerde waarde van de vastgoedportefeuille daalt met 8,8%.
- De gecorrigeerde intrinsieke waarde daalt met 17,1% naar € 33,02 per certificaat.
- Het dividendvoorstel is € 1,78 per certificaat (2007/2008: € 1,75 per certificaat).

De heer Lewis legt uit dat het dividend waarschijnlijk € 1,82 per certificaat zou kunnen zijn, maar dat de Vennootschap bewust wat terughoudend is, omdat de indexeringen voor Frankrijk en Zweden nog niet bekend zijn. De Vennootschap wil de ononderbroken lijn van ieder jaar een hoger dividend kunnen voortzetten.

Vastgoedresultaten

Duurzame huuropbrengsten

De heer Lewis beklemtoont dat duurzame huuropbrengsten essentieel zijn voor de prestaties van de Vennootschap. In dat verband presenteert hij de de onderstaande cijfers (waarmee de Vennootschap bij de groep met de laagste cijfers in de sector behoort):

- De verhouding huisvestingskosten/omzet bedraagt 7,9%.
- Het leegstandsniveau bedraagt minder dan 1%.
- De huurachterstand bedraagt 1,16%.
- De rentelasten zijn gefixeerd tegen 4,6%.
- De overheadkosten zijn onder controle en stabiel.
- Van de 1.170 winkelunits zijn er slechts 6 die uitstel van betaling hebben aangevraagd.

Deze cijfers samen verklaren waarom de inkomsten van de Vennootschap stabiel zijn en naar verwachting ook stabiel zullen blijven.

Gezonde balans

Vervolgens informeert de heer Lewis de vergadering over enkele cijfers ten aanzien van de balans van de Vennootschap:

- De verhouding schuld/eigen vermogen bedraagt 77%.
- De verhouding leningen/vastgoedwaarde bedraagt 43%.
- De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 9 jaar.
- Er zijn geen belangrijke schuldaflossingen voor 2015/2016.

- De waarde van de vastgoedobjecten stabiliseert zich.

De waarde van de vastgoedobjecten is gedaald door veranderingen in de marktrendementen. De heer Lewis wijst er echter op dat de markt voor winkelcentra het minst is getroffen door deze ontwikkeling, doordat er in West-Europa relatief weinig winkelcentrumeigenaren zijn, en die zijn stuk voor stuk goed gefinancierd.

Winkelhuurgroei

De heer Lewis toont een grafiek van de huurgroei van de winkelcentra van de Vennootschap voor het jaar tot juni 2009 (zonder de uitbreidingen van Carosello, Carugate, Milaan, Elins Esplanad, Skövde en Ingelsta Shopping in Norrköping). De groeipercentages zijn als volgt:

Frankrijk:	4,0%
Italië:	4,9%
Zweden:	5,7%
Totaal:	4,7%

De heer Lewis verwacht niet dat de cijfers van september veel afwijken hiervan.

Winkelomzet

De heer Lewis toont vervolgens een grafiek van de winkelomzetten van de winkelcentra van de Vennootschap voor de twaalf maanden tot september 2009 (zonder de uitbreidingen van Carosello, Carugate, Milaan, Elins Esplanad, Skövde en Ingelsta Shopping in Norrköping). Deze cijfers zijn als volgt:

ECP	totaal: -1,1%;	boetieks: -0,8%
Frankrijk:	totaal: -3,2%;	boetieks: -0,6%
Italië:	totaal: -0,6%;	boetieks: 0,1%
Zweden:	totaal: 1,0%;	boetieks: -2,0%

De resultaten zijn het best in Italië, doordat de schuldenniveaus van Italiaanse gezinnen naar verhouding laag zijn en er in dat land geen echte bankencrisis is.

Verhoudingen huisvestingskosten/omzet

De heer Lewis toont een overzicht van de verhouding huisvestingskosten/omzet voor de Vennootschap per september 2009 (exclusief hypermarkten). Deze cijfers zijn als volgt:

Frankrijk:	7,8%
Italië:	8,2%
Zweden:	7,4%

Totaal: 7,9%

De heer Lewis onderstreept het belang van dit verhoudingscijfer. De huren van de Vennootschap zijn redelijk en betaalbaar, en dat heeft ertoe geleid dat de leegstand en de huurachterstanden van de objecten van de Vennootschap laag zijn.

De Vennootschap heeft tot dan toe nergens huurverlagingen verleend, maar het is moeilijk te voorspellen of dat ook volgend jaar zo zal zijn.

De heer Lewis schat dat in het meest ongunstige scenario tijdelijke huurverlagingen van niet meer dan € 150.000 in totaal zouden kunnen worden verleend (op een totaal bedrag aan huurinkomsten van € 134 miljoen).

Veranderingen taxatiewaarde

De waarde van de objecten van de Vennootschap is gedaald, maar de heer Lewis is wel van mening dat de markten waarop de Vennootschap opereert, tot de meest stabiele ter wereld behoren.

De terugval in waarde van de objecten van de Vennootschap is vergelijkbaar met die van haar belangrijkste concurrenten. Dat is niet erg verrassend, aangezien alle taxaties worden verricht door dezelfde heel kleine groep van professionele internationale firma's van taxateurs.

De veranderingen van de taxatiewaarde van de objecten van de Vennootschap per juni 2009 (ten opzichte van juni 2008) bedroegen:

Frankrijk:	-9,2%
Italië:	-8,8%
Zweden:	-8,4%
Totaal:	-8,8%.

De heer Lewis concludeert dat de waardeverlaging van de objecten niet dramatisch is en dat deze in geen enkel opzicht gevolgen heeft voor de soliditeit van de verhouding schuld/eigen vermogen van de Vennootschap of haar stabiliteit.

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

Toelichting van de financieel directeur

De heer Van Garderen begint met op te merken dat in 2009 beleggers, banken en andere belanghebbenden zich ernstig zorgen maakten over de balansen van vastgoedondernemingen en zich vooral richtten op kredietvoorwaarden voor uitstaande schulden.

De Vennootschap heeft haar bankconvenanten ook zeer zorgvuldig bewaakt, maar beschikte steeds over aanzienlijk financiële ruimte dankzij de hoge kwaliteit van haar vastgoedportefeuille in drie relatief stabiele landen. De waarde van de objecten van de Vennootschap is gedaald, maar niet zo aanzienlijk als op andere markten het geval was.

De Vennootschap heeft bovendien de opbrengst van de verkoop van haar bedrijfsgebouwen en van het laatste kantoorgebouw in haar portefeuille deels benut om schulden af te lossen en deels om te investeren in diverse uitbreidingen binnen de bestaande portefeuille. Daardoor, maar ook doordat de Vennootschap geen verplichtingen heeft ten aanzien van ontwikkelingen in de pijplijn, wordt de Vennootschap gezien als een van de financieel gezondste vastgoedinstellingen in Europa. Haar aandelenkoers is minder dramatisch gedaald dan die van andere collega's in de sector.

De Vennootschap heeft in het afgelopen jaar geen behoefte gehad aan uitbreiding van het eigen vermogen. De heer Van Garderen beklemtoont dat de Vennootschap financiering in de vorm van extra aandelenkapitaal slechts zou overwegen voor uitbreiding van de vastgoedportefeuille via transacties die tot hogere inkomsten leiden. Een toenemend of minimaal gelijkblijvend dividend is een van de kerndoelen van de Vennootschap, en om die reden wil zij verwatering zoveel mogelijk vermijden.

De heer Van Garderen deelt de vergadering mee dat de totale schuld van de Vennootschap in het afgelopen jaar is teruggebracht van € 970 miljoen naar iets meer dan € 900 miljoen, ondanks de kapitaaluitgaven die nodig waren om de diverse uitbreidingen van objecten in de portefeuille uit te voeren. Hoewel het afloopprofiel van de leningen van de Vennootschap al heel evenwichtig is met een lang gemiddelde van bijna negen jaar en de eerste herfinanciering van betekenis pas in 2014, heeft de Vennootschap heel actief geprobeerd de leningportefeuille nog verder te verbeteren. Daarbij richtte zij de aandacht op drie punten:

- stroomlijning van definities in bankconvenanten;
- handhaving van de zeer lange gemiddelde looptijd van de leningen;
- betere spreiding over banken van goede kwaliteit.

Om deze strategie uit te voeren is de definitie van de verhouding schuld/eigen vermogen in de bankconvenanten van de Vennootschap verduidelijkt. Dit heeft geresulteerd in een verhouding schuld/eigen vermogen van 77% op 30 juni 2009, ver onder de grens van 100%. Daardoor beschikt de Vennootschap over een theoretische onbenutte leencapaciteit van € 270 miljoen. Het verhoudingscijfer is marginaal gestegen ten opzichte van vorig jaar, toen het nog 75% bedroeg.

De heer Van Garderen benadrukt dat de Vennootschap zeker niet van plan is de onbenutte leencapaciteit te gaan gebruiken. Het totaal van de leningen van de Vennootschap zal in principe rond de € 900 miljoen blijven, maar doordat sommige van de leningen van de Vennootschap een korte looptijd hebben en er jaarlijks ongeveer € 14 miljoen wordt afgelost, is er nog altijd behoefte aan nieuwe langetermijnleningen van banken, van een bescheiden omvang van ongeveer € 40 miljoen per lening.

Nu de verhouding leningen/vastgoedwaarde van de Vennootschap stabiel is gebleven op 43%, is gebleken dat een aantal banken in Europa geïnteresseerd is in langlopende financieringsovereenkomsten, mits het te lenen bedrag onder € 50 miljoen blijft.

De Vennootschap heeft in het huidige boekjaar twee nieuwe langetermijnleningen gesloten voor een bedrag van elk € 40 miljoen – een in Frankrijk met een looptijd van tien jaar en een in Italië met een looptijd van twaalf jaar, samengenomen met een marge van niet meer dan 100 basispunten. Door deze twee overeenkomsten is het bedrag aan gecommiteerde kredietfaciliteiten verder toegenomen.

Op 30 juni 2009 beschikte de Vennootschap over gecommiteerde kredietfaciliteiten ten bedrage van € 927 miljoen, waarvan € 913 miljoen was opgenomen. Daarnaast had de Vennootschap niet-gecommiteerde kredietfaciliteiten van € 128 miljoen, gespreid over een aantal Europese banken waarmee de Vennootschap een langdurige relatie heeft.

De heer Van Garderen deelt de vergadering verder mee dat het gemiddelde door de Vennootschap betaalde rentepercentage inclusief marges gedurende het jaar 4,6% bedroeg.

92% van het totale bedrag aan leningen van de Vennootschap is afgedekt voor een gemiddelde termijn van bijna zes jaar.

Dit is in overeenstemming met het defensieve beleid dat de Vennootschap voert met betrekking tot rentedekking. De Vennootschap heeft als gevolg van dit beleid niet geprofiteerd van lage rentetarieven op de markt, maar de heer Van Garderen wijst erop dat variabele rentes een risico inhouden.

De Vennootschap geeft de voorkeur aan een zeer stabiele kasstroom.

Wanneer het streven is een voorspelbaar en gestaag groeiend dividend te kunnen uitkeren, is er geen ruimte om te speculeren op rentetarieven – je wilt dan immers weten hoeveel je in de toekomst zal uitgeven aan rente, verreweg de grootste uitgavenpost op de winst- en verliesrekening van een vastgoedonderneming die voor haar investeringen gebruik maakt van leningen.

De banken die leningen verstrekken aan de Vennootschap geven ook de voorkeur aan dit beleid.

Andere financieringsratio's van de Vennootschap per 30 juni 2009 zijn, zoals getoond op een overzicht:

- Van de totale schuld van de Vennootschap van € 913 miljoen heeft € 56 miljoen een korte looptijd (minder dan 1 jaar) en € 857 miljoen een lange looptijd (meer dan 1 jaar).
- Het eigen vermogen bedraagt € 1.184 miljoen.
- De gemiddelde aan banken betaalde marge bedraagt 48 basispunten.
- De rentedekkingsratio voor het afgelopen jaar bedraagt 2,6%.

Dividend

De directie stelt een dividend in contanten voor van € 1,78 per certificaat, betaalbaar op 30 november 2009.

In plaats van het voorgestelde dividend in contanten biedt de Vennootschap de certificaathouders de keuze om nieuwe certificaten te nemen: voor elke 17 bestaande certificaten kunnen de certificaathouders 1 nieuw certificaat ontvangen, wat neerkomt op een uitgifteprijs van € 30,26 (ex dividend 2009). Dit ligt iets onder de gecorrigeerde intrinsieke waarde en iets boven de huidige aandelenkoersen. Hiermee wordt verwatering voorkomen, maar wordt ook vermeden dat te veel certificaathouders voor het stockdividend kiezen.

Ten slotte deelt de heer Van Garderen de vergadering mee dat de Vennootschap haar financiële resultaten over het eerste kwartaal van het boekjaar 2009/2010 zal bekend maken op vrijdag 6 november 2009 voor opening van NYSE Euronext.

De heer van Garderen laat vervolgens het woord aan de heer Tom Newton om over de Franse vastgoedmarkt te spreken.

Frankrijk

De heer Newton begint met een kort overzicht van de winkelcentra die de Vennootschap op dit moment in bezit heeft in Frankrijk, en die vorig jaar een bruto huur opbrachten van € 46 miljoen.

De heer Newton bedankt in dit verband de huurinningsafdeling in Parijs voor haar inspanningen, en in het bijzonder mevrouw Caroline Bonaldi, die voor het derde kwartaal van dit jaar al 99,3 % van de huur heeft geïnd en hard op weg is om voor het vierde kwartaal op een vergelijkbaar percentage uit te komen.

De heer Newton toont een overzicht met totaalcijfers van het Franse vastgoed van de Vennootschap voor het jaar tot 30 juni 2009.

- De huurgroei bedraagt 4,0%.
- Er waren 31 nieuwe huurovereenkomsten en verlengingen, die tot een stijging van de basishuren van 18% hebben geleid.
- 63% van de winkelhuurovereenkomsten worden inmiddels geïndexeerd op basis van de ILC-index. Van deze overeenkomsten zullen de huren per 1 januari 2010 met iets meer dan 0,8% omhooggaan. Voor de rest van de huurovereenkomsten (37%) geldt nog de oude index. Hiervan zullen de huren per 1 januari 2010 met iets meer dan 4% omlaaggaan. De Vennootschap is echter vergevorderd in haar onderhandelingen over nog een aantal huurverlengingen, en de heer Newton verwacht daarom dat de totale huuropbrengsten volgend jaar ongeveer gelijk zullen zijn aan die van dit jaar.
- De taxatiewaarden zijn sinds juni 2008 met 9,2% gedaald (-5,5% sinds december 2008). Er zijn in juni/juli van dit jaar twee transacties geweest in Frankrijk die door de taxateurs van de Vennootschap als referentie zijn gebruikt: de verkoop van een object in Chambéry, niet ver van de Italiaanse grens, aan Generali en de verkoop van een object in Lille aan een Duits open-ended fonds.
- Het netto-aanvangsrendement bedraagt 5,7%, tegen 4,8% in juni 2008 en 5,1% in december 2008:
 - Objecten in Parijs: 5,5%
 - Winkelcentra buiten de regio Parijs: 5,8%
 - Retailparken Ile de France: 6,5%
- De verhouding huisvestingskosten/omzet bedraagt 7,6%.

Winkelomzet

De heer Newton vervolgt met een overzicht van de ontwikkeling van de winkelomzetten per sector tot september 2009 voor de winkelcentra van de Vennootschap in Frankrijk. Deze cijfers zijn als volgt:

Mode	-3,6%
Geschenken & sieraden	6,5%
Drogisterij- en parfumeriesector	2,4%
Huishoudelijke artikelen	4,0%
Restaurants	3,6%
Elektronica	-7,8%
Totaal	-3,2%
Boetieks:	-0,6%

Er zijn onderhandelingen gaande met FNAC over een huurverlenging voor de Passage du Havre. De heer Newton verwacht dat deze zullen leiden tot een hogere huur voor de komende periode.

Projecten

De heer Newton geeft de vergadering vervolgens gedetailleerde informatie over de herinrichting van de begane grond en de eerste verdieping van de winkels in de Rue de Rivoli (Parijs) en over de voltooide renovatie van het winkelcentrum Passy Plaza (Parijs).

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

Italië

De heer Santini begint met een overzicht van de huidige centra van de Vennootschap in Italië.

De vastgoedportefeuille in Italië is in het afgelopen jaar niet gewijzigd. Wel is in het winkelcentrum Carosello (Carugate, Milaan) het foodcourt voltooid, als laatste onderdeel van de uitbreiding van het centrum, die in oktober 2008 is geopend.

Het consumentenvertrouwen in Italië stijgt. De winkelverkopen zijn licht gedaald, maar zullen zich naar verwachting binnenkort herstellen. Uit onderzoek van de Boston Consulting Group is gebleken dat de goedkopere winkels in Italië niet structureel een groter marktaandeel veroveren.

De heer Santini toont vervolgens een overzicht met totaalcijfers van het Italiaanse vastgoed van de Vennootschap voor het jaar tot 30 juni 2009.

- De taxatiewaarden zijn sinds juni 2008 met 8,8% gedaald (-4,8% sinds december 2008).
- Het netto-aanvangsrendement bedroeg 5,6%, tegen 5,0% in juni 2008 en 5,4% in december 2008.

De heer Santini legt uit dat de rendementen het resultaat zijn van investeringsactiviteit bij vergelijkbare objecten in de markt. Er is in de afgelopen zes maanden vrij veel activiteit op de Italiaanse markt, met negen transacties.

Fondsen zijn weer in staat om eigen vermogen te aan te trekken.

De heer Santini concludeert dat de Italiaanse markt van winkelcentra gezond is. Sommige taxateurs in Italië verwachten dat de rendementen voor Italiaanse winkelcentra in 2010 weer zullen beginnen te dalen, zoals in het VK nu gebeurt.

- De huurgroei bedraagt 4,9%.
- De verhouding huisvestingskosten/omzet bedraagt 8,2%.

- Er waren 93 nieuwe huurovereenkomsten en verlengingen (de uitbreiding van Carosello niet meegerekend), met als resultaat een stijging van de basishuur met 29%.
- De leegstand is niet toegenomen en bedraagt nog altijd slechts 0,5%.

Winkelomzet

De heer Santini vervolgt met een overzicht van de ontwikkeling van de winkelomzetten per sector tot september 2009 voor de winkelcentra van de Vennootschap in Italië. Deze cijfers (de uitbreiding in Carosello, Carugate, Milaan niet meegerekend) luiden als volgt:

Mode	0,0%
Geschenken & sieraden	-3,1%
Drogisterij- en parfumeriesector	-1,8%
Huishoudelijke artikelen	-3,8%
Restaurants	3,7%
Elektronica	-1,8%
Boeken en speelgoed	2,1%
 Totaal	 -0,6%

Projecten

Vervolgens informeert de heer Santini de vergadering in detail over de voltooide uitbreiding en renovatie van het winkelcentrum Carosello van de Vennootschap in Carugate, Milaan.

De Vennootschap zal volgend jaar haar winkelcentra in Ferrara en in Florence renoveren.

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

Zweden

De heer Mills begint met een kort overzicht van de huidige centra van de Vennootschap in Zweden. De vastgoedportefeuille in Zweden is het vorige jaar ongewijzigd gebleven.

De heer Mills toont vervolgens een overzicht met totaalcijfers van het vastgoed van de Vennootschap in Zweden voor het jaar tot 30 juni 2009.

- De winkelhuurgroei bedraagt 5,7% als gevolg van een zeer hoge indexering (3,5%) en van een gemiddelde toename van de basishuur van 16% uit 21 nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen.
- De heer Mills informeert de vergadering dat er voor 2010 geen of zelfs een licht negatieve indexering wordt verwacht (begroot op -1,5%). De heer

Mills verwacht dat dit zal worden gecompenseerd door een aantal nieuwe huurverlengingen volgend jaar.

- De verhouding huisvestingskosten/omzet is laag, namelijk 7,6%.
- De taxatiewaarden zijn sinds juni 2008 met 8,4% gedaald (-3,0% sinds december 2008).
- Het netto-aanvangsrendement bedraagt 5,5% (zonder Växjö is het gemiddelde 5,75%), tegen 4,9% in juni 2008 en 5,3% in december 2008.

Winkelomzet

De heer Mills vervolgt met een overzicht van de ontwikkeling van de winkelomzetten per sector tot september 2009 voor de winkelcentra van de Vennootschap in Zweden. Deze cijfers (de uitbreidingen van Elins Esplanad, Skövde en Ingelsta Shopping, Norrköping) luiden als volgt:

Mode	-2,9%
Sport	3,4%
Geschenken & sieraden	-2,1%
Drogisterij- en parfumeriesector	4,1%
Huishoudelijke artikelen	-15,1%
Restaurants	-1,0%
Hypermarkten	4,3%
Totaal	1,0%

Projecten

De heer Mills informeert de vergadering vervolgens in detail over de uitbreiding van de centra van de Vennootschap in Skövde (Elins Esplanad), die eind november 2008 is geopend, en in Norrköping (Ingelsta Shopping), die in mei 2009 is geopend.

De vennootschap gaat door met haar onderzoek naar de uitbreiding van een winkelcentrum van 18.000m² in Samarkand in Växjö.

Nederland

Tot slot spreekt de heer Mills kort over de portefeuille in Nederland.

De verkoop van het kantoorgebouw aan de Kingsfordweg 1 in Amsterdam tegen de boekwaarde, voor een bedrag van € 86,5 miljoen is in maart 2009 afgerond. De opbrengst is gebruikt voor het verminderen van de schuld. Met deze verkoop heeft de Vennootschap de kantorenmarkt verlaten.

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

Vooruitzichten

Markt

De heer Lewis begint met te zeggen dat de vastgoedmarkt op dit moment nog altijd lastig is. Mensen voorspellen het einde van de crisis en de tekenen zijn inderdaad over het algemeen gunstig, maar veel van de groei die we nu zien, is het gevolg van het historisch lage niveau van de rente.

Wat zou er echter gebeuren wanneer de inflatie en de rentetarieven omhoog zouden gaan, al is daar tot nu toe nog geen sprake van?

We bevinden ons nog altijd in een recessie en de winkelomzetten staan onder druk, maar in goede winkelcentra zijn het huurniveau en de bezettingsgraad stabiel.

Er komen weer kopers op de vastgoedmarkt en de markt is weer bijna in normaal vaarwater gekomen. Er zijn minder verkopers en de rendementen stabiliseren zich.

Beleggingsbeleid

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

- focussen op de huidige winkelvastgoedmarkten – Frankrijk, Noord-Italië en Zweden; vooralsnog geen plannen om te investeren in andere landen;
- enkele uitbreidingen weer opstarten, te beginnen in Zweden;
- nieuwe aankopen alleen overwegen wanneer ze tot hogere inkomsten leiden.

Concluderend zegt de heer Lewis dat de vooruitzichten van de Vennootschap nu kunnen worden gekwalificeerd als voorzichtig optimistisch. Hij bedankt de aanwezigen voor hun aandacht.

3. Jaarrekening

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

De heer A. Knibbe van ING stelt enkele vragen:

1. Heeft de Vennootschap enig verschil geconstateerd in het effect van de crisis voor winkelcentra met een supermarkt als anchor en voor zeer grote regionale winkelcentra?

De heer Lewis antwoordt dat het onderscheid tussen kleine en grote winkelcentra onjuist is. Er zijn goede en slechte kleine centra en ook goede en slechte grote centra. De omvang doet er niet zo veel toe, het gaat om de vraag of een centrum goed is binnen zijn sector.

De heer Knibbe stelt dat de Vennootschap bij een grotere schaal ook zaken als SRI of e-commerce zou kunnen onderzoeken.

De heer Lewis antwoordt dat het gevaar bij grote ondernemingen is dat ze vergeten zich te concentreren op hun fundamentele activiteit. Bij de Vennootschap is de verhouding personeelskosten/activa ongeveer de helft van wat we zien bij een aantal zeer grote ondernemingen. De Vennootschap wil geen mega-organisatie worden maar wil een redelijke balans bereiken.

2. De heer Knibbe wijst erop dat de drievoudig netto intrinsieke waarde van de Vennootschap 12% onder de gewone intrinsieke waarde ligt en vraagt of dit het gevolg is van het conservatieve beleid van de Vennootschap ten aanzien van langetermijnschulden.

De heer Lewis neemt aan dat de heer Knibbe verwijst naar de IFRS- en de aangepaste intrinsieke waarde en legt uit dat dit verschil simpelweg bestaat uit de belastinglatenties en de marktwaarde van de swaps.

De heer Lewis beklemtoont dat dit een heel theoretische kwestie is. De swaps van de Vennootschap zijn bedoeld om haar rentekosten te stabiliseren.

Maar deze cijfers weerspiegelen inderdaad het feit dat de rentetarieven lager zijn dan de tarieven van de swaps van de Vennootschap.

3. Ten slotte vraagt de heer Knibbe of de Vennootschap nog altijd geen belangstelling heeft voor het zuiden van Italië.

De heer Lewis antwoordt kortweg dat de Vennootschap daar nooit belangstelling voor zal hebben.

De heer H.P. Koedam van de Vereniging van Effectenbezitters vraagt waarom twee winstgevendende projecten in Frankrijk, in Lille en Chambéry, zijn verkocht en of er strategische redenen waren voor deze verkopen.

De heer Newton verduidelijkt dat het hierbij niet gaat om verkopen door de Vennootschap en gaat in op enkele bijzonderheden betreffende deze verkopen.

De heer Koedam verwijst vervolgens naar het feit dat in het jaar 2009/2010 een bedrag van € 100 miljoen van de leningportefeuille zal moeten worden

geherfinancierd. Zal het striktere kredietverstrekkingbeleid van banken een probleem opleveren?

De heer Van Garderen antwoordt dat een deel van het afloopprofiel van de schulden van de Vennootschap zoals dat is opgenomen in het jaarverslag, in wezen de neerslag is van het feit dat een deel van de langetermijnfinanciering een kortetermijnfinanciering werd door de amortisatie die op de portefeuille van toepassing is en omdat een bepaalde lening afliep, maar ook omdat er enkele langlopende leningen waren die op iedere willekeurige dag kunnen worden afgelost, waardoor het totale geleende bedrag lager wordt, maar waarbij er nog altijd de mogelijkheid is om meer op te nemen. In feite zijn dus de financiële middelen die in de komende jaren nodig zijn, nu al gecommiteerd.

Dit is ook een van de redenen waarom de Vennootschap nog altijd langetermijnleningen afsluit. Zij wil een buffer hebben om aan haar financiële verplichtingen te voldoen en sluit daarom nieuwe leningen voor zowel lange termijn, als ook voor korte termijn, wat nog altijd mogelijk is.

De Vennootschap werkt met ongeveer twaalf banken voor haar langetermijnfinanciering en met ongeveer vijftien banken voor haar kortetermijnfinanciering.

Ten slotte vraagt de heer Koedam of de Vennootschap het ergste achter de rug heeft ten aanzien van de waardedaling van haar vastgoedportefeuille of dat dit nog maar het begin is.

De heer Lewis antwoordt dat de vastgoedrendementen zich redelijk hebben gestabiliseerd, maar dat taxateurs scherper zullen gaan letten op de vooruitzichten voor huurgroei.

Alles in overweging nemende verwacht de heer Lewis dat de waarden nog maar heel weinig of zelfs helemaal niet meer zullen dalen.

Op de vraag op welk percentage hij dit schat, antwoordt de heer Lewis echter dat hij zo'n schatting niet kan geven.

De heer N.A.A. Dirksen vraagt naar het schuldenniveau van de huishoudens in Italië, dat naar verhouding laag is.

De heer Lewis legt uit dat de huishoudens in Italië altijd al weinig schulden hebben.

In Italië en vooral in Noord-Italië zijn de mensen erg behoudend en de familiebanden sterk.

Kinderen gaan er schijnbaar vaak pas uit huis wanneer ze de dertig al zijn gepasseerd, en het is in Italië gebruikelijk dat ouders het eerste appartement van hun kinderen betalen.

De Italianen hebben in het algemeen weinig vertrouwen in de overheid en regelen dingen liever binnen de familie.

Om die reden wordt er veel gespaard en hebben veel Italianen een eigen huis, en weinig schulden.

Vervolgens vraagt de heer Dirksen naar de milieu- en energieaspecten van de winkelcentra van de Vennootschap.

De heer Lewis zegt dat het in het belang van de Vennootschap is om zo efficiënt mogelijk te werken. Als dit kan worden bereikt door rekening te houden met het milieu, zal de Vennootschap dat doen.

De heer T. Niemeijer spreekt zijn verbazing uit over het feit dat de opbrengsten uit servicekosten van de Vennootschap lager zijn dan haar uitgaven aan servicekosten, zoals vermeld in de winst- en verliesrekening van de Vennootschap.

De heer Van Garderen legt uit dat de Vennootschap uit hoofde van IFRS alleen de servicekosten opneemt in haar winst- en verliesrekening wanneer de Vennootschap controle heeft over die servicekosten, bijvoorbeeld wanneer de Vennootschap het hele gebouw in eigendom heeft. Om die reden zijn in de winst- en verliesrekening van de Vennootschap niet de servicekosten van de gehele portefeuille opgenomen. Bovendien kunnen niet alle servicekosten in rekening worden gebracht aan de huurders van de Vennootschap. Dit hangt af van het land of zelfs van het specifieke huurcontract.

De heer Niemeijer heeft de bezoldiging van de leden van de directie van de Vennootschap niet kunnen vinden in het jaarverslag. De heer Van Garderen verwijst naar bladzijde 74 van het jaarverslag, waar die bezoldiging wordt vermeld.

De voorzitter vraagt aan de vergadering of er nog andere vragen zijn.

Aangezien er verder geen vragen meer zijn, stelt de voorzitter aan de vergadering voor om (i) de jaarrekening van de Vennootschap voor het boekjaar geëindigd op 30 juni 2009 vast te stellen en (ii) om de winst van het boekjaar geëindigd op 30 juni 2009 te bestemmen.

De voorzitter brengt vervolgens het voorstel in stemming. Met betrekking tot dit voorstel zijn er houders van in totaal 7.300 certificaten (0,02% van het aanwezige of vertegenwoordigde aandelenkapitaal), die tegen wensen te stemmen.

Rekening houdend met de tegenstemmen constateert de voorzitter dat het besluit met een meerderheid (358.214.290 stemmen voor en 73.000 stemmen tegen, resulterend in een meerderheid van 99,98%) van stemmen door de vergadering is genomen.

4. Dividend

Vervolgens stelt de voorzitter aan de vergadering voor om overeenkomstig de aanbeveling van de raad van commissarissen en de directie voor het boekjaar geëindigd op 30 juni 2009 een dividend te declareren van € 0,178 per gewoon aandeel (€ 1,78 per certificaat), te betalen op 30 november 2009.

De heer Koedam vraagt of het feit dat de Vennootschap door het declareren van het hiervoor genoemde dividend, niet haar volledige directe beleggingsresultaat uitkeert, zoals bij wet is vereist, fiscale gevolgen heeft.

De heer Van Garderen legt uit dat de wet de Vennootschap slechts verplicht tot uitkering van haar gehele fiscale winst, en die is dit jaar veel lager dan haar directe beleggingsresultaat – volgens de IFRS-normen is er overigens een groot verlies.

Het dividendbeleid van de Vennootschap is wel dat zij in principe haar gehele directe beleggingsresultaat uitkeert, maar er is een afweging gemaakt tussen dit uitgangspunt en het doel van de Vennootschap om consequent elk jaar een hoger dividend uit te keren.

De voorzitter brengt vervolgens het voorstel in stemming. Aangezien er geen onthoudingen en tegenstemmen zijn, 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 2009.

Met betrekking tot dit voorstel zijn er houders van in totaal 12.400 certificaten (0,03% van het aanwezige of vertegenwoordigde aandelenkapitaal), die zich van stemming wensen te onthouden.

De voorzitter brengt vervolgens het voorstel in stemming. Rekening houdend met de onthoudingen constateert de voorzitter dat het besluit met een meerderheid (358.163.290 stemmen voor en 124.000 onthoudingen, resulterend in een meerderheid van 100%) van stemmen door de vergadering is genomen.

6. Decharge van de 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 2009.

Met betrekking tot dit voorstel zijn er houders van in totaal 12.400 certificaten (0,03% van het aanwezige of vertegenwoordigde aandelenkapitaal), die zich van stemming wensen te onthouden.

De voorzitter brengt vervolgens het voorstel in stemming. Rekening houdend met de onthoudingen constateert de voorzitter dat het besluit met een meerderheid (358.163.290 stemmen voor en 124.000 onthoudingen, resulterend in een meerderheid van 100%) van stemmen door de vergadering is genomen.

7. Herbenoeming van de heer J.C. Pollock tot commissaris

De raad van commissarissen en de directie stellen voor om de heer J.C. Pollock te herbenoemen tot commissaris.

De heer J.C. Pollock, die volgens rooster aftreedt en herkiesbaar is, stelt zichzelf beschikbaar voor herbenoeming vanaf 3 november 2009 voor een termijn van vier jaar, zoals verder uiteengezet in Bijlage II bij de agenda.

De voorzitter brengt vervolgens het voorstel in stemming. Aangezien er geen onthoudingen en tegenstemmen zijn, constateert de voorzitter dat het besluit unaniem door de vergadering is genomen.

8. Bezoldiging van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen en de directie stellen voor om de bezoldiging van de leden van de raad van commissarissen vast te stellen zoals uiteengezet in het remuneratierapport voor 2008/2009, dat is opgenomen in Bijlage I bij de agenda.

De voorzitter brengt vervolgens het voorstel in stemming. Aangezien er geen onthoudingen en tegenstemmen zijn, constateert de voorzitter dat het besluit unaniem door de vergadering is genomen.

9. Bezoldiging van de directie

De raad van commissarissen en de directie stellen voor om de bezoldiging van de leden van de directie vast te stellen zoals opgenomen in het remuneratierapport voor 2008/2009 en om het bezoldigingsbeleid van de

Vennootschap vast te stellen zoals opgenomen in het remuneratierapport voor 2008/2009, dat is opgenomen in Bijlage I bij de agenda.

De heer H. Op 't Veld van PGGM verwijst naar zijn opmerkingen over dit punt tijdens de jaarvergadering van vorig jaar, waar hij had aangegeven dat PGGM graag zou zien dat er een limiet wordt gesteld aan bonussen. De heer Op 't Veld vraagt of de Vennootschap tot een besluit is gekomen over dit punt. Indien dit niet het geval is, moet PGGM tegen het voorstel stemmen.

De voorzitter zegt dat de Vennootschap dit heeft besproken, maar zoals vorig jaar al is uitgelegd, is de Vennootschap van mening dat zij een evenwichtig bezoldigingssysteem heeft.

De heer Lewis voegt hieraan toe dat de bonussen in het verleden wel gelimiteerd zijn geweest. De kwestie van toekomstige bonussen is besproken, maar er is nog geen overeenstemming over bereikt omdat in het huidige systeem de bonussen heel direct zijn gekoppeld aan de prestaties van de Vennootschap.

De voorzitter brengt vervolgens het voorstel in stemming. Met betrekking tot dit voorstel zijn er houders van in totaal 719.607 certificaten (2% van het aanwezige of vertegenwoordigde aandelenkapitaal), die tegen wensen te stemmen.

Rekening houdend met de tegenstemmen constateert de voorzitter dat het besluit met een meerderheid (351.091.220 stemmen voor en 7.196.070 stemmen tegen, resulterend in een meerderheid van 98%) van stemmen door de vergadering is genomen.

10. Herbenoeming van de accountant

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

De voorzitter brengt vervolgens het voorstel in stemming. Met betrekking tot dit voorstel zijn er houders van in totaal 7.300 certificaten (0,02% van het aanwezige of vertegenwoordigde aandelenkapitaal), die tegen wensen te stemmen.

Rekening houdend met de tegenstemmen constateert de voorzitter dat het besluit met een meerderheid (358.214.290 stemmen voor en 73.000 stemmen tegen, resulterend in een meerderheid van 99,98%) van stemmen door de vergadering is genomen.

11. 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 uit te geven voor de periode tot 30 november 2011.

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 2012 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 III bij de agenda.

De heer Op 't Veld verwijst naar zijn opmerkingen over dit onderwerp bij de jaarvergadering van vorig jaar.

PGGM complimenteert de Vennootschap voor het feit dat zij tijdens alle onrust vorig jaar niet is overgegaan tot de uitgifte van aandelen, maar zou graag zien dat zowel de duur van de bevoegdheid als het aantal via deze bevoegdheid uit te geven aandelen worden beperkt.

De voorzitter zegt dat de opmerkingen van de heer Op t Veld uiteraard zijn besproken, maar dat de Vennootschap uiteindelijk heeft besloten de bevoegdheid tot de uitgifte van aandelen niet te beperken.

De voorzitter verwijst verder naar hetgeen de Vennootschap vorig jaar heeft gezegd over dit onderwerp.

De heer Van Garderen voegt hieraan toe dat de Vennootschap haar aandeelhouders ieder jaar verzoekt om die bevoegdheid, terwijl bij haar Nederlandse collega's die beleggingsmaatschappijen met veranderlijk kapitaal zijn, van rechtswege alle bevoegdheden om aandelen uit te geven en in te kopen reeds in handen van de directie zijn, zonder dat zij iets hoeven te vragen aan aandeelhouders.

De heer Op 't Veld antwoordt dat de duur van de bevoegdheid in ieder geval gemakkelijk zou kunnen worden teruggebracht tot twaalf of achttien maanden.

PGGM zal tegen het voorstel stemmen.

De heer Lewis benadrukt dat deze kwestie specifiek is besproken; de argumenten zijn terdege in overweging genomen.

De heer Koedam verklaart dat de Vereniging van Effectenbezitters ook tegen het voorstel zal stemmen.

De heer Koedam heeft twee vragen:

1. De heer Koedam heeft dit jaar de jaarlijkse vergadering van aandeelhouders van NSI bijgewoond. NSI heeft de bevoegdheid om aandelen uit te geven en in te kopen beperkt tot 10% van het geplaatste aandelenkapitaal en tot een duur van achttien maanden. Waarom kan de Vennootschap niet het voorbeeld van andere Nederlandse beursgenoteerde ondernemingen als NSI volgen?
2. Is de Vennootschap voornemens aandelen uit te geven?

De heer Van Garderen benadrukt nogmaals dat er nog altijd andere ondernemingen zijn die van rechtswege volledige bevoegdheid hebben voor de uitgifte en inkoop van aandelen.

Op de tweede vraag antwoordt de heer Van Garderen dat de Vennootschap op dit moment geen intentie heeft om aandelen uit te geven. Het is echter onmogelijk te verklaren dat de Vennootschap, die immers een vastgoedbeleggingsinstelling is, onder geen enkele omstandigheid aandelen zal uitgeven.

De Vennootschap zal niet zonder specifieke reden aandelen uitgeven, maar als zij bijvoorbeeld mogelijkheden zou hebben voor de aankoop van vastgoedobjecten die tot hogere inkomsten zouden leiden, zou zij kunnen overwegen deze te financieren door een aandelenuitgifte.

Mevrouw M. Hogeslag van Activinvestor Real Estate zegt dat Activinvestor tegen het voorstel zal stemmen, omdat het niet haar beleid is een dergelijke bevoegdheid te verlenen aan een directieteam.

De voorzitter brengt vervolgens het voorstel in stemming.

Met betrekking tot dit voorstel zijn er houders van in totaal 12.400 certificaten (0,03% van het aanwezige of vertegenwoordigde aandelenkapitaal), die zich van stemming wensen te onthouden.

Met betrekking tot dit voorstel zijn er houders van in totaal 5.798.248 certificaten (16,18% van het aanwezige of vertegenwoordigde aandelenkapitaal), die tegen wensen te stemmen.

Rekening houdend met de onthoudingen en tegenstemmen constateert de voorzitter dat het besluit met een meerderheid (300.180.810 stemmen voor, 57.982.480 tegen en 124.000 onthoudingen, resulterend in een meerderheid van 83,81%) van stemmen door de vergadering is genomen.

12. **Machtiging inkoop eigen aandelen en/of certificaten van aandelen**

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

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 ligt tussen de nominale waarde en de hoogste van de toepasselijke intrinsieke waarde en de toepasselijke beurskoers. Voorgesteld wordt deze machtiging te verstrekken tot 31 december 2010. Nadere toelichting is opgenomen in Bijlage III bij de agenda.

Met betrekking tot dit voorstel zijn er houders van in totaal 12.400 certificaten (0,03% van het aanwezige of vertegenwoordigde aandelenkapitaal), die zich van stemming wensen te onthouden.

De voorzitter brengt vervolgens het voorstel in stemming. Rekening houdend met de onthoudingen constateert de voorzitter dat het besluit met een meerderheid (358.163.290 stemmen voor en 124.000 onthoudingen, resulterend in een meerderheid van 100%) van stemmen door de vergadering is genomen.

13. **Rondvraag**

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

De heer Koedam heeft geconstateerd dat de heer Lewis 64 jaar oud is en vraagt of al bekend is hoe lang de heer Lewis zijn werk als CEO van de Vennootschap zal voortzetten.

De voorzitter antwoordt dat er geen datum is vastgesteld voor de pensionering van de heer Lewis. Bovendien beschikt de Vennootschap over een zeer capabel directieteam en zeer capabele medewerkers, zodat de Vennootschap goed in staat is haar activiteiten en de uitbreiding daarvan voort te zetten onder leiding van een 64-jarige CEO.

Het is nog veel te vroeg om te praten over zijn opvolging of om hier concrete plannen voor te maken, vooral omdat de heer Lewis zijn functie nog altijd met veel plezier vervult en de Vennootschap een sterke positie heeft met uitstekende vooruitzichten voor de toekomst.

De heer Lewis benadrukt dat alle directiebesluiten gemeenschappelijk worden genomen en dat hij niet meer is dan één lid van een zeer competent en ervaren directieteam.

14. Sluiting

Aangezien er geen andere zaken meer te bespreken zijn, dankt de voorzitter alle aanwezigen voor hun komst en nodigt hij hen uit voor een buffetlunch. De vergadering wordt formeel afgesloten om 13.12 uur.

De heer W.G. van Hassel
Voorzitter
Datum: _____ 2009

De heer J.D. van der Beek
Secretaris
Datum: _____ 2009