

Royal Delft Group 2018

Algemene Vergadering van Aandeelhouders

Datum: 22 mei 2018
Locatie: Rotterdamseweg 196 te Delft
Verslag: Cindy Kleute

Aanwezig van Raad van Commissarissen en directie:

- De heer M.C. Udink (voorzitter) Commissaris
- Mevrouw Y.R.C. van Oort Commissaris
- De heer J.A. Fentener van Vlissingen Commissaris
- De heer C. Bikkers Commissaris
- De heer H.R. Kranenberg Commissaris
- De heer H. Schouten Directie (CEO)

Afwezig van Raad van Commissarissen:

Geen

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering om 15.00 uur en heet aanwezigen van harte welkom.

De oproep voor de vergadering heeft conform artikel 15 en 16 van de statuten plaatsgevonden. Dit betekent dat er rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen. De oproep voor deze vergadering is gepubliceerd op de website van de vennootschap.

Vanaf 10 april 2018 hebben het jaarverslag, de jaarrekening en de agenda en toelichting op de agenda ter inzage gelegen bij het kantoor van de ABN AMRO N.V. in Amsterdam en ten kantore van de vennootschap.

De heer D. Sonneveldt en de heer M. Thijssen zijn aanwezig namens Deloitte Accountants. Voor het maken van de notulen is conform artikel 17 lid 2 van de statuten een notulist, mevrouw C. Kleute, aangewezen.

De vergadering wordt voor de volledigheid opgenomen. Het is daarom belangrijk dat aandeelhouders die het woord nemen, duidelijk hun naam vermelden in de microfoon. Voor de vergadering zijn 111 aandeelhouders aangemeld die samen 77,83 % van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen en die gezamenlijk recht hebben op het uitbrengen van 594.336 stemmen.

Definitieve aantal aanwezige aandeelhouders is 90, gezamenlijk recht hebbende op het uitbrengen van 590.211 stemmen (72,67%). Er zijn 2 genodigden en 6 toehoorders aangemeld.

Mevrouw J. van Erkel van de vennootschap is aanwezig en vertegenwoordigt 1 aandeelhouder, deze vertegenwoordigt 71,14 % van het geplaatste kapitaal.

2. Ingekomen stukken en mededelingen

Geen

3. Bespreking van de jaarrekening en het directieverslag over 2017

Directie geeft een toelichting op het directieverslag over het boekjaar 2017 en een korte vooruitblik op 2018.

Ontwikkelingen in 2017

Het jaar 2017 is in vergelijking tot andere jaren een apart jaar geweest waarin we de verkoop van BK Cookware en Van Kempen & Begeer hebben aangekondigd. Dit heeft geleid tot een aantal persberichten, de BAVA en het heeft ook zijn effecten gehad op de jaarrekening. Bij het verkoopbesluit moet je in de jaarrekening een splitsing aanbrenge tussen het resultaat van de activiteiten die je voortzet en het resultaat van de beëindigde activiteiten. In de Jaarrekening wordt er heel uitgebreid gerapporteerd over de voortgezette activiteiten en heel beperkt over de beëindigde activiteiten. Dit geeft een vertekend beeld omdat de beëindigende activiteiten aanmerkelijk groter waren dan de voortgezette activiteiten. Daarom rapporteren we alleen over de omzet per werkmaatschappij zoals het in de jaarrekening staat, dus exclusief de cijfers van BK Cookware en Van Kempen & Begeer.

Omzetontwikkelingen

Royal Delft heeft een flink hogere omzet gescoord dan in 2016, een stijging van 4,2 miljoen naar 4,6 miljoen. Aan het eind van 2017 heeft de omzetgroei zich doorgezet, daarmee is een trend ingezet. Royal Leerdam Crystal heeft ook een flinke omzetstijging kunnen bewerkstelligen. 2016 was een erg slecht jaar, dit hebben we gelukkig voor een gedeelte kunnen rechtzetten in 2017. De eliminatiepost vertegenwoordigt interne leveringen tussen diverse werkmaatschappijen. Al met al is er een flinke omzetstijging van 4,8 miljoen naar 5,4 miljoen gerealiseerd.

Omzet per werkmaatschappij	<small>(Cijfers zijn excl BK en VKB)</small>	
* € 1.000,-	2017	2016
Royal Delft	4.627	4.198
Royal Leerdam Crystal	806	662
Eliminatie	0	-33
	5.433	4.827

Resultaatontwikkelingen

Bij het resultaat is ook de splitsing tussen voortgezette en beëindigde resultaten weergegeven. Door de verkoop kunnen er vanaf dat moment geen algemene kosten meer worden doorbelast. Deze cijfers zijn niet apart gespecificeerd, maar zijn er wel in verwerkt. Er is een verschuiving van het resultaat ten opzichte van 2016, wat ten goede komt van de voortgezette activiteiten. Al met al zien we dat Royal Delft het aanzienlijk beter doet, in 2016 was het resultaat - € 92.000,-, dit jaar € 11.000,-. Royal Leerdam Crystal heeft het ondanks de hogere omzet minder goed gedaan, dit is voornamelijk te wijten aan hogere personele kosten in verband met ziekte en het beëindigen van contracten. De overige kosten betreffen met name kosten in de holding die te maken hebben met verkoopkosten van BK Cookware en Van Kempen & Begeer. Al met al zijn we operationeel op ongeveer hetzelfde niveau gebleven maar door extra kosten die genomen moesten worden door de verkoop en de personeelskosten in Royal Leerdam Crystal is het resultaat een stuk lager.

Resultaat van de beëindigde activiteiten

Aan het begin van vorig jaar was er een pannen actie bij Albert Heijn. Dit had een sterk dempend effect op de omzet van BK Cookware. Hierdoor is er bij BK Cookware kostenbesparing doorgezet om de omzetsdaling te compenseren. Ondanks dat de omzet flink gedaald is, is de daling van het

resultaat beperkt gebleven. Van Kempen & Begeer is bezig zich beter in de markt te zetten. Het bedrijf heeft een beter resultaat neergezet dan het jaar ervoor, het heeft geen last meer van de verliezen van het onderdeel Royal VKB dat in 2015 is verkocht.

De overige resultaten betreffen met name merk gerelateerde kosten. Het resultaat op de afschrijvingen van de geactiveerde merken is gelijk gebleven. Al met al is resultaat van de beëindigde activiteiten gelijk gebleven aan het resultaat van 2016.

Nettoresultaat

* € 1.000,-	2017	2016
Royal Delft	11	-92
Royal Leerdam Crystal	-197	-112
Overig	-115	10
Totaal voortgezette activiteiten	-301	-194
BK Cookware	269	340
Van Kempen & Begeer	57	4
Overig	-108	-126
Totaal beëindigde activiteiten	218	218
TOTAAL NETTO RESULTAAT	-83	24

Totaal resultaat

In totaal is het resultaat gedaald van € 24.000,- winst in 2016 naar een netto verlies van € 83.000,- in 2017. Dit is kort samengevat in de geconsolideerde verlies- en winstrekening. De afwijkingen ten opzichte van 2016 zijn als volgt: stijgende omzet en stijgende kosten. De EBITDA is fractioneel lager, de afschrijvingen zijn lager en de EBIT is nagenoeg gelijk gebleven. De aandelen in de joint venture betreft de joint venture in Amsterdam, deze is beëindigd in 2017. Vanwege de beëindiging moesten er nog kosten genomen worden. Door eenmalige rentebaten in 2016 zijn in 2017 de financiële lasten hoger uitgevallen.

Geconsolideerde Verlies- en Winstrekening (verkort):

* €1.000,-	2017	2016
Netto Omzet	5.433	4.827
Kosten	5.162	4.516
EBITDA	271	311
Afschrijvingen	528	585
EBIT	-257	-274
Aandeel in resultaat JV	-46	31
Financiële lasten	-49	-16
RESULTAAT VOOR BELASTING	-352	-259
Belastingen	51	65
NETTO RESULTAAT voortgezette activiteiten	-301	-194
NETTO RESULTAAT beëindigde activiteiten	218	218
NETTO RESULTAAT	-83	24

4. Uitvoering van het remuneratiebeleid van de Directie voor het boekjaar 2017

Bij wet is geregeld (art 135 lid 5A boek 2 BW) dat voorafgaand aan het vaststellen van de jaarrekening de uitvoering van het remuneratiebeleid besproken en goedgekeurd dient te worden.

De voorzitter verzoekt de vergadering om goedkeuring van het remuneratiebeleid, zoals opgenomen in het jaarverslag op pagina 52 en verder. Dit is een bespreekpunt.

De heer Van der Lely

Is het remuneratiebeleid niet een worst die voor de neus van de heer Schouten gehouden wordt? We maken een verlies, bij de aanstelling van de heer Schouten is beloofd dat hij het bedrijf winstgevend zou maken. De cijfers zien er beter uit. Hoe rechtvaardigen jullie de beloning van de heer Schouten van € 145.000,-?

***Voorzitter:** Wij als commissarissen zijn ervoor om het beloningsbeleid voor de heer Schouten vast te stellen, wij zien geen reden om het beloningsbeleid van de heer Schouten aan te passen.*

De heer Frerichs

Het was een heldere uiteenzetting in het verslag. Ik vroeg me af of het remuneratiebeleid nog aanpassing behoeft voor volgend jaar, gezien punt 11 dat straks besproken wordt en dan met name over de variabele beloning.

***Voorzitter:** Op dit moment is er geen aanleiding om iets te veranderen. De toekomst zal uitwijzen of hier iets aan veranderd zal worden.*

5. Vaststelling van de jaarrekening over 2017

De voorzitter stelt de aanwezigen in staat vragen te stellen over de jaarrekening/jaarverslag 2017 waarna er een stemming zal plaatsvinden. Daarnaast zal de bestemming van het nettoresultaat aan de orde komen.

De heer Snoeker

De vraag is of er informatie gegeven kan worden waar de overige opbrengst naartoe gaat, naast de investering in het vastgoed. Er gaat een miljoen af door de aflossing van schuld, ik neem aan dat de schuld is die ook gegarandeerd is door Boron. Er is een negatief saldo voor de pensioenen van € 806.000,- en wat gaat u met de miljoenen doen die over zijn?

***Directie:** Het bedrag wordt voor een groot deel in vastgoed gestopt rond de 7 miljoen. De opbrengst was totaal 10,8 miljoen, daarmee is de rekening courant van € 800.000,- afgelost. Ruim € 400.000,- is afgelost van het bankkrediet, de garantie van Boron is daarmee komen te vervallen. Er is dan nog ruim 9,5 miljoen over. Dat gaan we herinvesteren, over groot deel praten we vandaag. De resterende kaspositie van ongeveer 3 miljoen, daar zijn nog geen plannen voor. Dat wordt gebruikt voor herinvestering.*

Denkt u daarbij ook aan acquisities, want dit is besproken in de Raad van Commissarissen volgens pagina 51, of is die periode voorbij?

***Directie:** Momenteel richten we ons met name op het investeren in vastgoed, er is geen prioriteit in het investeren in andere bedrijven, maar je weet nooit wat langs komt. Het is nog geen actief beleid.*

De opbrengst uit het vastgoed zal € 420.000,- zijn (6% van 7 miljoen). Is het een fiscaal vrij ontvangst door de deelnemingsvrijstelling of is dat een belast ontvangst?

Er wordt een nieuwe BV opgericht voor het onroerend goed, die wordt meteen opgenomen in de fiscale eenheid. De percentages zijn zodanig dat het onroerend goed meegenomen kan worden in de fiscale eenheid. Met de opbrengst zullen eventuele (resultaat) verliezen worden gecompenseerd en zal er op een gegeven moment belasting betaald moeten worden.

Kan er een conflict of interest ontstaan doordat Boron groot aandeelhouder is?

***Voorzitter:** Om voorop te stellen; de verkoop van BK Cookware is niet te danken aan Boron. De transactie zoals die gepland staat heeft in geen enkel opzicht enig tegenstrijdig belang. Wij mogen heel blij zijn met deze manier van het veiligstellen van onze Delftse activiteiten.*

De heer Oudewaal

Is de onderneming niet te vet geworden (kan er kapitaal teruggeven worden aan de aandeelhouders)? Zit er niet teveel werkkapitaal in de onderneming? In hoeverre zijn de kredietfaciliteiten van de onderneming voldoende of kunnen de kredietfaciliteiten nog uitgebreid worden? U gaat nu een groot bedrag in vastgoed investeren, heeft u een externe adviseur ingeschakeld, door de Raad van Commissarissen dan wel de directeur? Is de aanvangsinvestering voldoende in de huidige tijd, zoals de transactie wordt voorgelegd?

Voorzitter: *Vooruitlopend op agendapunt 11 heb ik als mededeling dat we met deze onderneming te maken hebben (Delft en Leerdam) en dat die een hele speciale behandeling nodig hebben en een hele andere koers dan andere organisaties. Dus wij hebben andere steun nodig dan andere organisaties. Dit heeft te maken met het erfgoed van Delft en met de kwetsbaarheid van die activiteit.*

Als u dan besluit om een onroerend goed onderneming te worden?

Voorzitter: *Dat gaat mij ver.*

Lopen er door de boeken van de Porceleyne Fles (dit jaar en volgend jaar) nog kosten die niet verhaald kunnen worden op BK Cookware en Van Kempen & Begeer?

Directie: *BK Cookware en Van Kempen & Begeer zitten nog in het pand. Er is een overeenkomst en maandelijks wordt er een bepaald bedrag betaald voor het gebruik maken van onze faciliteiten. Dit blijft zo totdat ze hier vertrekken. Wij brengen huur en ICT kosten in rekening, deze kunnen wij allemaal doorbelasten. Als er geen nieuwe huurder is op dezelfde locatie, zullen deze opbrengsten vervallen en dus meer kosten zijn voor de onderneming.*

Hoe staat het met de kennis en ervaring van de Raad van Commissarissen en de directeur ten aanzien van het beheer van onroerend goed, heeft een van deze functionarissen misschien zijn functie ter beschikking gesteld vanwege het feit dat er geen kennis en ervaring over aanwezig is?

Voorzitter: *Nee, er zit op grote schaal onroerend goed ervaring in de Raad van Commissarissen, daar maken we ons geen zorgen om.*

Directie: *Met betrekking tot het werkkapitaal (vraag 1). We hebben een werkkapitaal dat met name bestaat uit de voorraad en de debiteurenportefeuille. Voorraad van de Porceleyne Fles en Leerdam zijn ongeveer 2 miljoen. De debiteurenportefeuille bestaat uit enige tonnen ongeveer 2 á 3, bij een grote order kan dat meer zijn. Totaal ongeveer 2,5 miljoen werkkapitaal. Op het ogenblik zijn door de verkoop van BK Cookware en Van Kempen & Begeer alle faciliteiten afgelost. Niet met de bedoeling om dat definitief te doen, alleen ga je aan de ene kant rente betalen maar brengt het verder niets op. Te zijner tijd kunnen wij weer aanvullende financiering aanvragen bij de bank op het moment dat dit nodig is.*

De heer Spanjer

In de Kerncijfers (bladzijde 5) wordt geen regel voor licentie inkomsten genoemd, waarom niet? De licenties worden wel in 2017 weergegeven (bladzijde 31, 2^e kolom en 36, 2^e kolom laatste alinea) alleen wordt er nergens gespecificeerd wat de licentie inkomsten zijn?

Op bladzijde 33 wordt melding gemaakt van langdurig zieken, die uitbetaald worden door middel van een transitievergoeding, op welke periode heeft dit betrekking? Heeft de transitievergoeding alleen betrekking op 2017 of loopt dat ook door?

De tweede vraag heeft betrekking op de samenwerking met Cookware company BVBA om een nieuw concept uit te rollen (bladzijde 27, 1^e kolom). Hoe krijgt u van het Belgische bedrijf een vergoeding voor het ontwikkelen van het nieuwe concept, wordt er per item of een vast bedrag betaald?

Bent u distributeur geworden van de verkochte artikelen? Krijgt u voor de Royal Heritage een aparte fee omdat ze exclusief zijn?

Directie: BK Cookware is verkocht, alles wat er over BK Cookware staat, blijft bij BK Cookware en heeft niks meer met de groep te maken na 8 februari 2018. Die vragen zijn dus niet meer relevant.

Wat betreft transitie en ziekte; we hebben iemand gehad die het hele jaar ziek is geweest, deze persoon moest vervangen worden, dit is dus één jaar lang salaris. Uiteindelijk hebben we van iemand afscheid moeten nemen, dit kostte al met al ook één jaarsalaris. Totaal komt het dus neer op twee jaarsalarissen.

We hebben wat licentie inkomsten bij de Porceleyne Fles voor bijvoorbeeld behang, dit doen we niet zelf, we hebben afspraken gemaakt, zij mogen ons decor op het behang doen, daar krijgen wij een licentievergoeding voor. Dit zijn percentages en dat kan verschillen per product, dit kan tussen 5-10% liggen.

De heer Rienks

Kunt u uitleggen hoe het is afgelopen met de Royal Delft Experience in Amsterdam? Deze is beëindigd, is de Experience helemaal weg of zijn er nog kosten?

Directie: De Royal Delft Experience is helemaal weg omdat er te weinig belangstelling voor was. De Royal Delft Experience in Delft draait wel. In Amsterdam zijn er heel veel Experiences, er is dus veel concurrentie. Je moet onderscheidend zijn ten opzichte van de rest, de locatie was hier niet toereikend voor. Dit hadden we van tevoren niet gedacht, anders waren we er niet aan begonnen.

U gaat de organisatie in tweeën knippen, u bent jaren bezig geweest Zoetermeer en Delft netjes te integreren, om er één organisatie van te maken. Heeft de splitsing op 8 februari 2018 plaatsgevonden of is het al eerder gesplitst?

Directie: Op 8 februari is de verkoop geweest, omdat ze hier nog in het pand zitten wordt er nog gebruik gemaakt van allerlei faciliteiten.

Er zitten dus nog 5 á 6 weken van BK Cookware in de jaarrekening van 2018?

Directie: Dat verwacht ik wel ja.

Hoe gaat het opsplitsen, hoe zorgt u ervoor dat onze (holding)kosten niet oplopen omdat de onderneming kleinschaliger wordt? We hebben een directeur te betalen, er is nu een minder groot draagvlak door de verkoop. Dit drukt dus harder op het bedrijf. Kunt u een overzicht geven van de kosten die we gemeenschappelijk hadden en straks niet meer en wat de gevolgen zouden kunnen zijn in de eindsituatie wat betreft kostenverhoging voor de Porceleyne Fles?

Directie: Natuurlijk heeft het onze volle aandacht om de holdingkosten zoveel mogelijk omlaag te krijgen ten opzichte van de omvang van de organisatie. Er zijn een aantal staffuncties meegegaan naar BK Cookware, de controller van de groep is meegegaan naar BK Cookware, deze functie wordt nu ingevuld door de directie. Daarin heeft al een besparing plaatsgevonden. Zo zijn we naar allerlei zaken aan het kijken. We kunnen het niet helemaal naar rato verdelen.

Kijkend bijvoorbeeld naar de beurs gerelateerde kosten, we moeten we de AFM en de AEX nog even veel betalen. Wij hebben nog steeds een Raad van Commissarissen, kortom een deel van de kosten zullen blijven, maar we zijn hard aan het werk om te zorgen dat zoveel mogelijk kosten naar beneden gaan.

Het grootste risico zit in de huisvesting, als BK Cookware weggaat levert dit geen huur meer op. De ICT gerelateerde kosten kunnen we helemaal terugbrengen in omvang met de nieuwe organisatie.

Is het mogelijk om een andere huurder binnen te krijgen, dat er een afgescheiden deel van het pand vrij kan worden gemaakt voor verhuur?

Directie: Er is nog geen beslissing over genomen, want het is ook mogelijk dat we de activiteiten van de Porceleyne Fles zodanig uitbreiden dat we voldoende extra opbrengsten krijgen om het huur gat te dichten.

Het is nog geen dringend punt op dit moment, omdat BK Cookware nog niet aangegeven heeft dat ze binnenkort weggaan. Natuurlijk zijn we ernaar aan het kijken, maar we hebben hier nog geen definitieve oplossing voor.

De heer Dekker

Een vraag naar aanleiding van pagina 79, daar heeft u aangegeven dat de merkrechten tevens betrekking hebben op ontwikkelingskosten voor een nieuwe lijn in de Delftse aardewerkfabriek.

Directie: *Wij hebben natuurlijk de lijn voor het koningshuis ontwikkeld en daarnaast is meteen een servieslijn mee ontwikkeld en op de markt gebracht. Daarop wordt gedoeld op pagina 79. Op het moment dat wij een nieuw merk of model deponeren, gaat een model 10 jaar mee en schrijven we dit ook in 10 jaar af.*

De heer Frerichs

Klopt het dat er contracten zijn opgezegd en afgekocht in Leerdam?

Directie: *We hebben met één medewerker een afscheidsgeregeling getroffen en daar is dus voor betaald, dat zit in die extra kosten. Kort gezegd de transitievergoeding.*

De heer Van de Riet

Waarom is er geen splitsing gemaakt per 1 januari 2018 dat is toch veel makkelijker met de balans?

Voorzitter: *Toen was er nog geen overeenstemming, in het beursfonds mag dit niet met terugwerkende kracht worden aangepast.*

Stemming

De vaststelling van de jaarrekening 2017 wordt in stemming gebracht.

Er zijn 3 stemmen tegen en 1 onthouding. De overige aanwezigen stemmen voor. De jaarrekening voor het boekjaar 2017 is hierbij aangenomen.

6. Voorstel tot onttrekking van het verlies over het boekjaar 2017

Voorgesteld wordt om het netto verlies groot € 83.000,- te onttrekken aan de overige reserves.

Het besluit tot vaststelling is tevens de goedkeuring voor het alloceren van het verlies.

Stemming

De vaststelling om het verlies groot € 83.000,- te onttrekken aan de overige reserves wordt in stemming gebracht.

Er zijn 3 stemmen tegen en 1 onthouding. De overige aanwezigen stemmen voor. Het alloceren van het verlies is hierbij aangenomen.

7. Décharge van aansprakelijkheid voor het gevoerd beleid van de leden van het bestuur over het boekjaar 2017

Stemming

Het verlenen van décharge voor het gevoerde beleid van de leden van het bestuur over het boekjaar 2017 wordt in stemming gebracht.

Er zijn 2 stemmen tegen en 2 aandeelhouders onthouden zich van stemming. De overige aanwezigen stemmen voor. Décharge aan de directie is hierbij verleend.

8. Décharge van aansprakelijkheid voor het gehouden toezicht van de leden van de raad van Commissarissen over het boekjaar 2017

Het verlenen van décharge aan de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht wordt in stemming gebracht.

Er zijn 2 stemmen tegen en er zijn 2 onthoudingen. De overige aanwezigen stemmen voor. Hierbij is décharge aan de Raad van Commissarissen verleend.

9. Benoeming Deloitte externe Accountant voor de controle van de jaarrekening over het boekjaar 2019

Conform artikel 20 lid 4 van de statuten verleent de algemene vergadering aan een registeraccountant opdracht tot onderzoek van de jaarrekening.

De voorzitter verzoekt de aanwezigen opdracht te verlenen aan Deloitte tot het onderzoeken van de jaarrekening over boekjaar 2019.

Stemming

Het besluit tot benoeming van de accountant voor boekjaar 2019 wordt in stemming gebracht.

5 aandeelhouders onthouden zich van stemming, de overige aanwezigen stemmen voor. De opdracht namens de aandeelhouders voor het boekjaar 2019 wordt aan Deloitte verstrekt.

10. Herbenoeming van mevrouw Y.R.C. van Oort als Commissaris

Herbenoeming mevrouw Y.R.C. van Oort

Mevrouw Y.R.C. van Oort treedt volgens rooster af als Commissaris. Mevrouw Van Oort heeft aangegeven beschikbaar te zijn voor herbenoeming.

Stemming

De herbenoeming wordt in stemming gebracht. De herbenoeming van mevrouw Van Oort wordt aangenomen met 2 stemmen van onthouding.

11. Goedkeuring van voorgenomen vastgoedtransactie, zoals nader uiteengezet in de toelichting bij deze agenda

Door de voorzitter:

Op 8 februari 2018 heeft de N.V. Koninklijke Porceleyne Fles al haar aandelen in het kapitaal van BK Cookware B.V. en B.V. Koninklijke van Kempen & Begeer verkocht. Bij het verzoek tot goedkeuring tijdens de BAVA van 17 januari 2018, heeft het bestuur toegelicht dat de opbrengst uit deze verkoop zal worden aangewend voor het doen van investeringen die een stabiele toekomstige cashflow kunnen genereren voor de Royal Delft Group. Om zich te kunnen focussen op de hoofdstrategie, de productie van Delfts Blauw, wil de Royal Delft Group een investering doen die weinig afleidt van de hoofdstrategie, met beperkt risico en stabiel rendement.

Door de directie:

Na zorgvuldige afweging is het bestuur van de Royal Delft Group voornemens een aantal

vastgoedobjecten te kopen van Boron, het family office van de familie J.A. Fentener van Vlissingen. De vastgoedobjecten bestaan uit twee bedrijfspanden in Haarlem en Utrecht en een aantal appartementen in Haarlem. De cash-investering door de Royal Delft Group zal een kleine 7 miljoen bedragen, naar verwachting levert dit een stabiel rendement van circa 6% per jaar op. Hiermee kan een vaste inkomende kasstroom gegenereerd worden tegen een relatief laag risico. Deze inkomende kasstroom draagt bij aan de instandhouding van de productie van Delfts Blauw, en daarmee aan de continuïteit van Royal Delft Group, hetgeen in het belang is van alle stakeholders.

De verkoper is aandeelhouder van de Royal Delft Group. Om een transparante procedure en marktconforme voorwaarden te garanderen heeft de Royal Delft Group eigen juridisch advies ingewonnen en worden de koopobjecten getaxeerd door onafhankelijke taxateurs. De aan Boron gelieerde commissarissen nemen verder uiteraard geen deel aan de beraadslaging en besluitvorming omtrent de transactie.

Boron beheert momenteel de vastgoedobjecten die onderdeel zijn van de koop. Na de koop zullen Porceleyne Fles en Boron samen eigenaar worden van deze vastgoedobjecten, waarbij Boron een minderheidsbelang zal verkrijgen in de nieuw op te richten vastgoedentiteit. Doordat Boron ervaring heeft met vastgoedbeheer in het algemeen, en deze panden specifiek is besloten het beheer van het vastgoed door Boron te laten uitvoeren. Op deze wijze kan het bestuur zich volledig concentreren op de kernactiviteiten van de Royal Delft Group. De beheerovereenkomst is getaxeerd en de Royal Delft Group is bij het bepalen van de beheerskosten aan de onderkant van het spectrum gaan zitten.

Het bestuur is voornemens een deel van de voorgenomen transactie te effectueren vóór het einde van het tweede kwartaal van 2018. De appartementen in Haarlem worden op dit momenten nog ontwikkeld en zullen – los van de andere objecten – worden geleverd na oplevering van de appartementen, met als doel het ontwikkelrisico te beperken. De raad van commissarissen heeft de transactie goedgekeurd en ook de ondernemingsraad heeft positief geadviseerd.

Door de voorzitter:

Het bestuur en de Raad van Commissarissen vraagt hierbij uw goedkeuring van de voorgenomen investering.

De heer Snoeker

Hoe wordt het jaarlijks rendement berekend, is dat de huur gedeeld door de investering of is dat na exploitatiekosten?

***Directie:** Dat is wat overblijft, het resultaat voor belastingen ten opzichte van de investering die wij als groep doen.*

Wanneer denkt u dat de appartementen worden opgeleverd, want die zijn nog in ontwikkeling?

***Directie:** Eind december of begin januari.*

Welk deelprocent zijn de appartementen van de totale investering?

***Directie:** Dit bedraagt 40 procent van de totale investering.*

De heer Oudewaal

Wat is de aanvangsinvestering, er staat een jaarlijks rendement van 6%, dit is het bruto rendement en niet het netto, nadat alle kosten eraf zijn gehaald, wilt u hier toelichting op geven?

***Directie:** De 6% rendement waar we over spreken is na alle kosten die gemaakt moeten worden voor deze panden (managementkosten, onderhoud) voor belasting.*

Heeft u ook rekening gehouden met leegstand?

Directie: *Er wordt ook rekening gehouden met leegstand, maar in het eerste jaar hebben we daar geen last van; De huuropbrengsten worden gegarandeerd door Boron.*

Maar daarna kan er leegstand optreden doordat het pand bijvoorbeeld niet duurzaam is?

Directie: *Er zullen ongetwijfeld risico's zijn verbonden aan het feit dat je onroerend goed hebt en dat je het verhuurt. De investeringen zijn op panden die al lang lopende huurcontracten hebben en die nog lang doorlopen. Op korte termijn is daar geen groot risico van leegstand. Met betrekking tot de appartementen is de kans, gezien de markt en de prijsstelling van de desbetreffende appartementen, zeer klein dat die niet verhuurd gaan worden.*

De heer Dijkstra

Hoe gaat het verder met de Porceleyne Fles? Mijn idee is dat de Porceleyne Fles van de beurs af moet, maak er een stichting van, zet het apart. Het heeft geen zin om voor de Porceleyne Fles een commerciële onderneming op te tuigen met alles erop en eraan.

Wat wilt u als directie, met een holding company voor het onroerend goed waarvan u overigens al het beheer en de beslissingen heeft uitbesteedt. Er blijft dan een glas en aardewerkfabriek over, stop die in de stichting en haal dit bedrijf van de beurs.

Directie: *Feitelijk is de vraag, moet je de Porceleyne Fles wel of niet op de beurs laten? In welke vorm dat is kan over getwist worden. De vraag wel of niet beurs komt regelmatig op, dit wordt geëvalueerd, tot nu toe is de beslissing steeds geweest dat wij als bedrijf op de beurs blijven. Wij hebben daar operationeel een aantal voordelen en nadelen van. Op dit moment is er geen aanleiding om van de beurs af te gaan.*

Voorzitter: *In 2008 hebben we Zoetermeer kunnen kopen, dat hadden we nooit kunnen kopen als we niet beursgenoteerd zouden zijn. Dat hebben we nu fantastisch verkocht, dat hadden we nooit kunnen doen. We mogen onze handen dicht knijpen met de positie die we op dit moment hebben, voor de lange toekomst is het een andere discussie. Deze oude dame heeft sterke fundamenten nodig in de vorm van dit vastgoed.*

De heer Van Riet

Hoe hoog is het percentage beheersvergoeding? Waar zijn de panden in Utrecht gevestigd?

Directie: *De panden zijn gevestigd aan de Maliebaan in Utrecht.*

Voorzitter: *Het percentage beheersvergoeding is marktconform, er is serieus en kritisch naar gekeken. Het is een triple A locatie en triple A vastgoed.*

De heer Rienks

Ik begrijp dat de expertise helemaal afhankelijk is van de onderneming van de heer Fentener van Vlissingen, dat er zelf geen expertise binnengehaald is.

Voorzitter: *Twee leden van de Raad van Commissarissen hebben ervaring in de vastgoed, van een geheel grotere omvang dan dat we nu aan portefeuille hebben. Dit betreffen de heer Bikkers en de heer Kranenberg.*

Worden de panden met 100% eigen vermogen gefinancierd? Of wordt er ook nog geld geleend om een grotere portefeuille te hebben?

Directie: *Het onroerend goed wordt tussen de 40 en 50% met vreemd vermogen gefinancierd, maximaal 50%. De taxatiewaarde van de panden is dus geen 7 miljoen, maar tussen de 13 en 14 miljoen. De helft wordt dus geleend.*

Is het de bedoeling om meer aan te schaffen, wilt u het hier altijd bij laten, of in de toekomst nog een pand erbij nemen?

Directie: *het is in ieder geval de bedoeling dat de cashflow die uit de panden komt, gecombineerd met de winst die we graag willen maken met de Porceleyne Fles en Leerdam. Dit brengt een gezamenlijke cashflow tot stand die we weer kunnen herinvesteren op termijn.*

Welke panden zijn het precies? Welke risico's zijn aan de panden verbonden? Is de aankoop van de panden mede tot stand gekomen doordat De heer Fentener van Vlissingen gezegd heeft dat het mooie panden zijn.

Voorzitter: *Nee het zijn allemaal externe deskundigen die aan het werk zijn geweest, de aan de heer Fentener van Vlissingen gerelateerde mensen hebben zich niet met het besluitvormingsproces bezig gehouden.*

Directie: *De investering in Haarlem betreft 26 appartementen, Het risico met betrekking tot leegstand is bij appartementen meer gespreid dan bij de kantoorpanden. De panden zijn gevestigd aan de Zijlstraat in het Centrum. Het pand wordt nu verhuurd aan Suit Supply, dat heel goed gekapitaliseerd is.*

De heer Van de Lely

Het is een goede zaak dat het assortiment wordt verruimd, de allocatie vergroten. Dit vergroot de kansen, het is duidelijk besproken dat het risico wordt verkleind door de inkomsten van het onroerend goed. Dat het de kurk is waarop we drijven. Risico's zijn er altijd.

Directie: *Misschien is het nog goed om eraan toe te voegen dat de familie van Fentener van Vlissingen een groot hart heeft voor de Porceleyne Fles. Dat grote hart blijkt onder andere als de vastgoedtransactie gefinaliseerd is. De familie geeft 7,5% korting op de taxatiewaardes die straks door de externe makelaars bepaald wordt. Dit houdt in dat we straks kopen voor 7,5% beneden de prijs die door externe makelaars bepaald is.*

De heer Spanjer

Een aantal vragen over de 26 appartementen, zijn deze appartementen gas loos? Welke eisen worden er aan de appartementen gesteld? Hoeveel m2 zijn de appartementen? De bedrijfspanden moeten binnen drie jaar naar certificaat B, is hier rekening mee gehouden (externe adviseurs)?

Directie: *Op al deze concrete vragen heb ik nu geen antwoord. Die hebben wij voordat we de transactie afronden. Er vindt momenteel een due diligence onderzoek plaats, dat is voor een groot deel afgerond. Waarschijnlijk op een groot aantal van u vragen hebben onze adviseurs al lang antwoord, alleen ik heb ze nu niet paraat, maar u kunt op de adviseurs vertrouwen.*

Wij moeten stemmen voor iets dat we nog niet weten?

Directie: *U ziet het plan om de Porceleyne Fles middels een investering in vastgoed veel stabielier te maken, dat is de vraag die voorligt.*

Ook Royal Leerdam Crystal moet een nieuw bedrijfspand krijgen of daar wordt naar gekeken? Waarom stopt u het dan niet in Leerdam?

Directie: *Ook Leerdam is cultureel erfgoed, daar moet ook de huisvesting geregeld worden. Maar om daar een rendement van 6% op te behalen zal moeilijk haalbaar zijn.*

Voorzitter: *Gezien de geschiedenis van Royal Leerdam Crystal weten wij en u ook dat dit heel moeilijk haalbaar zal zijn.*

Mevrouw Van de Riet

Beheervergoeding kan erg fluctueren, hoe is dat geregeld? Is het een vast percentage waar alles in zit of kunnen er bedragen bijkomen?

Directie: *De beheervergoeding is een vast percentage en daarnaast zijn er kosten die door de onderneming zelf betaald moeten worden, vervangingsinvesteringen. Er is een vaste vergoeding afgesproken, in percentage.*

Voorzitter: *Deze variabele clauses zitten er niet in. Verrassingen zijn dus uitgesloten.*

De heer Tse

Jammer dat de vragen over de appartementen niet zo specifiek beantwoord kunnen worden. In welke huurklasse kunnen de appartementen worden ingedeeld?

Directie: *Het is de vrije sector met een huurrange van € 1.000-€ 1.200,- per maand.*

De heer Van de Lely

Zou u het zo kunnen regelen dat de voorstемmers een voorkeursrecht hebben op de appartementen?

Voorzitter: Het is een hele mooie incentive, maar we doen het niet.

Stemming:

Ik breng in stemming het voorstel zoals beschreven is door de directie. Het bestuur vraagt u hierbij goedkeuring van de voorgenomen investering.

Er zijn 5 stemmen tegen en er zijn 6 onthoudingen. De overige aanwezigen stemmen voor. Hierbij is de voorgenomen investering aangenomen.

12. Rondvraag

De heer Oudewaal

Advies aan de groot aandeelhouder: Gezien de belangenverstrengelingen die er kunnen komen, nu en in de toekomst en gezien de omzet die de Porceleyne Fles straks uit zijn oude activiteiten gaat krijgen, denk ik dat het verstandig is een bod te doen op aandelen van de Porceleyne Fles dan wel deze investering terugtrekken en de investering in onroerendgoedmaatschappij onderbrengen en niet de Porceleyne Fles opzadelt terwijl dat niet uit de doelstellingen van de Porceleyne Fles blijkt (hoewel er in de statuten staat dat onroerend goed mogelijk is). Het is beter dat de Porceleyne Fles helemaal ophoudt met bestaan.

Voorzitter: Ik heb uw advies gehoord. Ik ben het niet met u eens dus dat advies geef ik mee aan de groot aandeelhouder. Ik ben heel blij met de aanwezigheid van de groot aandeelhouder en met het besluit dat wij net genomen hebben. En zoals ik zei, de oude dame heeft hulp nodig en die heeft zij gekregen vanaf 2008, dat blijft zo en daar zijn wij blij mee.

De heer Kloosterziel

Bij continuïteit hoort ook als tegenhanger vergrijzing. Door het vorige agendapunt is de continuïteit eens temeer verzekerd maar wat gaat het bestuur nu aan het andere aspect van de continuïteit doen, de vergrijzing? Hoe gaat u om met opleidingen en investeringen in nieuw (vak)mensen?

Voorzitter: De verjonging bij de raad van commissarissen gaan we ook nog naar kijken. Het is wel zo dat gemiddeld genomen het veel jaar duurt voordat je het beroep kan uitoefenen. Over het algemeen hebben we het niet over hele jongen mensen.

Directie: Bij mijn indiensttreding in 2008 was er een flinke reorganisatie geweest. Veel schilders waren op een andere functie gezet of ontslagen. Op het absolute dieptepunt waren er alleen nog meesterschilders en dat waren er 7. Inmiddels zijn er van die 7, 3 met pensioen gegaan er zijn er nu nog 4 van over. We hebben op dit moment 12 schilders in dienst, dit wil zeggen dat er naast de 4 van destijds 8 nieuwe zijn opgeleid. Er wordt heel veel activiteit gestoken in het opleiden van nieuwe mensen, het is een vakopleiding die ter plekke wordt geregeld. Er wordt heel hard aan gewerkt. Bij Royal Leerdam Crystal wordt momenteel ook een leerling opgeleid in glasblazen, naast de twee glasblazers die we al hebben, 50% van de bezetting is leerling en meer kunnen we ook niet aan.

De heer Van de Lely

Ik kom al jaren hier heen en deze vergadering, ik heb het nog nooit zo erg meegemaakt. Ik vind het beschamend om te horen hoe onze groot aandeelhouder direct en indirect aangesproken wordt.

Complimenten voor alle medewerkers die bijgedragen hebben aan het positieve resultaat.

De heer Spanjer

Ik heb een vraag omtrent gasloos zijn, de grote bedrijven moeten als eerst gasloos zijn. De Porceleyne Fles en de dochterondernemingen gebruiken veel gas. Hoe gaat dat in de komende jaren opgelost worden en hoeveel is daarvoor gerealiseerd?

Directie: Met betrekking tot Leerdam daar moeten we naar nieuwe huisvesting toe, een nieuwe huisvesting betekent een nieuwe oven. Op dat moment kunnen we kijken of we gas (waarschijnlijk niet) of elektrisch kiezen, die keuze ligt nu op korte termijn voor.

Bij de Porceleyne Fles is ongeveer de helft van het gasverbruik verwarming en de andere helft is ovens. De ovens die hier staan waren er al toen ik in 2008 in dienst trad, de ovens zullen dus in de komende 10 jaar vervangen moeten worden. Dit zal zeer waarschijnlijk omgezet worden naar elektrisch, in ieder geval geen gas. Alles valt redelijk op zijn plek doordat de huidige gasinstallaties dan afgeschreven zijn. De afschrijvingen zitten in de bestaande cashflow, op het moment dat er geïnvesteerd moet worden zal er op dat moment gekeken moeten worden hoe dat gefinancierd gaat worden en dat zal het probleem niet zijn.

13. Sluiting

Voorzitter: ik sluit hierbij de vergadering. In 2019 staat deze vergadering gepland voor dinsdag 21 mei. Voor de aanwezigen is er na afloop van de vergadering gelegenheid tot het nuttigen van een drankje en een hapje in de Brasserie.

Tevens is er, zoals ieder jaar, de mogelijkheid om een rondleiding te krijgen door de Experience. Op dit moment is er naast de standaard collectie ook een tentoonstelling Nouveau Blue. Voor deze rondleiding kunt u zich melden onderaan de monumentale trap.

Aansluitend kunt u dan een drankje en hapje nuttigen.

Voordat u vertrekt krijgt u bij de uitgang een tasje met mooie geschenken uit Delft en Leerdam. Een aantal van onze merken krijgt u aangeboden alsmede een Bewijs van Aandeelhouderskorting geldig voor alle merken voor de aankopen in de winkel van de Porceleyne Fles en Royal Leerdam Crystal of via de webshops van onze merken. Tevens ontvangt u een toegangsbewijs dat u kunt gebruiken voor 2 personen voor de Royal Delft Experience of een rondleiding in de Kristalfabriek in Leerdam.

Dank voor de open communicatie en dat u er was. Ik vond het zeer aangenaam dat er duidelijk gediscussieerd is, dat hoort bij een fonds als dit ik ben daar namens mijzelf en u blij mee. Dit geeft de volwassenheid van het bedrijf aan en ik dank u allen voor uw komst.

De voorzitter sluit de vergadering om 16.20 uur.