

Notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Wereldhave N.V., gehouden op donderdag 29 maart 2007 om 11.00 uur in het Kurhaus Hotel te Scheveningen (Gemeente Den Haag)

Opening

De heer Mr C.J. de Swart, Voorzitter van de Raad van Commissarissen, opent om 11.00 uur de vergadering en heet alle aanwezigen hartelijk welkom. Hij constateert dat de Vergadering bijeengeroepen is met inachtneming van de wettelijke en statutaire voorschriften, door middel van advertenties in de edities van 8 maart 2007 van De Telegraaf, Het Algemeen Dagblad (editie Den Haag) en De Officiële Prijscourant van Euronext Amsterdam en in Frankrijk in La Tribune en Les Echos. Bewijsnummers liggen bij de Secretaris ter inzage. De in deze vergadering te behandelen stukken zijn op de voorgeschreven wijze neergelegd; blijkens de presentielijst zijn aanwezig houders van gewone aandelen, rechtgevend op 6.464.408 stemmen, preferente aandelen rechtgevend op 1.352.602 stemmen en prioriteitsaandelen, rechtgevend op 11 stemmen.

Aan personen die aan de vennootschap verbonden zijn, is door houders van 1.883.479 gewone aandelen volmacht verleend. De steminstructie luidt om voor te stemmen, behoudens onthoudingen van stemmen op 19.494 gewone aandelen voor de agendapunten 5, 8, 9, 10 en 11 en onthouding van stemmen op 21.710 gewone aandelen voor agendapunt 7.

De heer De Swart stelt aan de orde

Agendapunt 2.

De notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 30 maart 2006.

De notulen van de vergadering van 30 maart 2006 zijn binnen één maand na de vergadering gepubliceerd via de website van Wereldhave en op verzoek kosteloos toegezonden. Gedurende drie maanden hebben aandeelhouders de gelegenheid gekregen om op het verslag te reageren. Er zijn geen reacties binnengekomen op de notulen. Conform de statuten zijn de notulen vervolgens vastgesteld en ondertekend door de voorzitter van de vergadering en de secretaris.

Aangezien er naar aanleiding van de notulen van de vergadering op 30 maart 2006 geen vragen of opmerkingen zijn, gaat de Voorzitter over tot de behandeling van

Agendapunt 3.

Verslag van de Directie over het boekjaar 2006

De heer De Swart geeft het woord aan de Voorzitter van de Directie, de heer Verweij, die een toelichting geeft op de resultaten van het jaar 2006.

Het jaar 2006 is zowel voor Wereldhave als voor aandeelhouders een uitstekend jaar geweest. De winst over het jaar 2006 bedraagt € 357,5 mln, ofwel € 16,53 per aandeel, een recordwinst in de geschiedenis van het bedrijf. Het direct resultaat bedraagt € 113,3 mln, hetgeen neerkomt op € 5,14 per aandeel. De intrinsieke waarde per aandeel is uitgekomen op € 85,47 (vóór winstverdeling), eveneens een record. Eind 2006 bedroeg de koers van het aandeel € 100,90.

Het direct resultaat is lager dan in 2005, vooral door een gemis aan huurinkomsten als gevolg van verkopen van vastgoed. Wereldhave heeft de afgelopen jaren sterk geprofiteerd van de lage rente door een hoog percentage leningen tegen variabele rente. Doordat de variabele rente in 2006 is opgelopen, zijn de rentelasten gestegen.

Panden waarvan Wereldhave verwacht dat binnen enkele jaren de waarde sterk zal teruglopen, worden verkocht, ook als dat ten koste gaat van het direct resultaat. Met verkopen van vastgoed is in 2006 € 39,9 mln vermogenswinst gerealiseerd. Het vervreemdingsresultaat maakt onderdeel uit van het indirect resultaat van € 244,2 mln.

Ondanks verkopen zijn de netto huuropbrengsten ten opzichte van 2005 bijna op hetzelfde peil gebleven, vooral door een betere bezettingsgraad. De toename van de interest lasten met € 1,3 mln heeft betrekking op de oprenting van de eigen vermogenscomponent van de convertibele geldlening. De coupon van de converteerbare obligatielening ligt beneden de marktrente van een niet converteerbare lening. Op grond van IFRS is de contante waarde van het renteverskil ad € 8,1 mln opgenomen in het eigen vermogen. In het resultaat wordt jaarlijks de oprenting als last genomen, waardoor aan het einde van de looptijd de waarde op nominaal staat.

Het eigen vermogen vóór winstverdeling nam toe tot EUR 1.890,2 mln. Koersverschillen, vooral op de dollar, hadden in 2006 een effect op het eigen vermogen van € - 22,7 mln. De langlopende schulden bedroegen op 31 december 2006 € - 674,7 mln, de kortlopende schulden € - 85,3 mln. Van de schulden is een bedrag ad ca € 220 mln niet rentedragend. De belastinglatentie die ingevolge IFRS is opgenomen tegen 100% van de nominale waarde vormt een belangrijk onderdeel van de niet rentedragende schulden.

Er waren in 2006 positieve herwaarderingen in alle landen, met name in Finland en Frankrijk. De stijgingen in België en in Finland zijn toe te schrijven aan de positieve herwaardering van de winkelcentra. De herwaardering in Frankrijk is het gevolg van de gestegen waarde van een kantoorgebouw in het centrum van Parijs. Bij de verkoop van het kantoorgebouw te Clichy bleek uit de sterke belangstelling van beleggers voor langjarig verhuurde kantoorpanden op centrumlocaties dat de portefeuille wellicht te conservatief gewaardeerd was. Om deze reden is de waardering van het pand Ilot Kléber aangepast. De positieve herwaardering in Nederland is toe te schrijven aan de winkelcentra in de Nederlandse vastgoedportefeuille, in Spanje aan de verbetering van de bezettingsgraad. In het Verenigd Koninkrijk is Wereldhave sterk vertegenwoordigd met kantoren in het West-End, een wijk in Londen die het zeer goed doet. De herwaardering in de Verenigde Staten is in lijn met de gespreide portefeuille.

De intrinsieke waarde per aandeel bedraagt € 85,47 vóór winstverdeling (2005: € 74,21). Het percentage eigen vermogen vóór winstverdeling op 31 december 2006 is uitgekomen op 71% van het balanstotaal. De sterke vermogensverhoudingen waarborgen dat Wereldhave ook in tijden van dalende waarden van het vastgoed niet afhankelijk wordt van banken, maar zelf kan beslissen over de samenstelling van de portefeuille. Doordat de rendementen op vastgoed zijn gedaald tot nabij het niveau van de kapitaalmarktrente is de hefboomwerking van financiering met vreemd vermogen sterk verminderd.

Het directe resultaat van Wereldhave over 2006 is gedaald, voor het derde jaar op rij. De heer Verweij verwacht een ombuiging van deze trend pas te kunnen realiseren wanneer de ontwikkelingsprojecten worden opgeleverd. Op de samenstelling van de portefeuille ontwikkelingsprojecten zal hij later terugkomen. Het dividend heeft onder de daling van het directe resultaat niet geleden. Wereldhave hecht aan een gestage stijging van het dividend. Het dividendvoorstel bedraagt € 4,60 in contanten, ofwel een pay-out van 89,5% van het directe resultaat. Daarmee wijkt Wereldhave af van de gehanteerde bandbreedte voor het dividend van 75-85% van het directe resultaat. Het belang dat Wereldhave hecht aan een gestage stijging van het dividend, de gerealiseerde vervreemdingsresultaten op verkopen en de vermogenspositie van het bedrijf rechtvaardigen die afwijking.

Het aandeel Wereldhave gaat op 2 april ex-dividend. Het dividend wordt op 5 april betaalbaar gesteld. Het dividend moet volledig worden uitgekeerd in contanten onder inhouding van dividendbelasting als gevolg van de sterk gestegen uitdelingsverplichting. De toename van de uitdelingsverplichting houdt verband met fiscale doorstootverplichtingen van uit Frankrijk ontvangen dividenden in verband met de verkoop van het kantoorpand te Clichy.

De netto huuropbrengsten per land weerspiegelen de geografische en sectorale spreiding van de portefeuille. De heer Verweij wijst erop dat in de Verenigde Staten het belang van residentieel vastgoed de komende jaren zal toenemen door de oplevering van ontwikkelingsprojecten. Qua geografische spreiding zou Wereldhave een toename van de omvang in Frankrijk en Spanje tot ongeveer 10-12% van het balanstotaal verwelkomen. Voor de Verenigde Staten zou het aandeel op wat langere termijn tussen 25% en 30% van het balanstotaal mogen liggen.

In november 2006 heeft Wereldhave in de Verenigde Staten een kantoorgebouw gekocht in Washington voor USD 131,5 mln. Het gebouw is langjarig verhuurd aan de US-Mint. De huurprijs ligt beduidend beneden de thans gangbare markthuur. Het is volgens de heer Verweij een defensieve investering, waarop zeer weinig risico wordt gelopen. Wereldhave waardeert vastgoed op marktwaarde, gebaseerd op de markthuur bij volledige bezetting, waarop de contante waarde van de huurverschillen in mindering wordt gebracht. Door het korter worden van de resterende huurtermijn, stijgt de waarde van het vastgoed. Het kantoorgebouw is gekocht op een aanvangsrendement van 4,6%, maar door het indirect resultaat komt het totaalrendement op bijna 7%.

In België en Finland heeft Wereldhave een aantal kleinere aankopen gedaan. In België is grond gekocht bij de winkelcentra van Nijvel en Doornik ten behoeve van de uitbreiding van deze centra. In Finland heeft Wereldhave een congrescentrum met hotelfaciliteiten gekocht in Espoo, ten zuiden van Helsinki. Verkopen vonden plaats in het Verenigd Koninkrijk, in Frankrijk en in Nederland, waarmee in totaal een vervreemdingsresultaat van € 39,9 mln is behaald.

Zorg voor het milieu en duurzaamheid staat sinds 1998 centraal in de programma's van eisen die Wereldhave oplegt aan haar opdrachtnemers. Duurzame, innovatieve vastgoedproducten leiden tot een hogere gebruikswaarde, lagere lifecyclekosten en een geringere belasting van het milieu. In McKinney, Texas, heeft Wereldhave een kantoorgebouw gerealiseerd dat aan de hoogste eisen van duurzaamheid voldoet. Het kantoorgebouw is als eerste privaat gefinancierde kantoorgebouw in de Verenigde Staten gecertificeerd met de prestigieuze LEED platinum award. Duurzame kantoorgebouwen zijn duurder om te realiseren dan gewone kantoren, maar doordat in de Verenigde Staten wordt gewerkt met een totaal huur inclusief servicekosten en de servicekosten van dit kantoor lager zijn dan van een doorsnee kantoor, worden toch alleszins aanvaardbare netto huren behaald.

In 2007 heeft Wereldhave in de Verenigde Staten twee kantoorgebouwen verkocht, één in Pittsburgh en één in Philadelphia, licht boven de boekwaarde. Met deze verkopen heeft Wereldhave haar portefeuille in de Verenigde Staten geconcentreerd in de regio's Washington, Austin en Dallas. Het is de bedoeling daar investeringen aan de West Coast aan toe te voegen. In januari 2007 heeft Wereldhave in de Verenigde Staten een perceel grond gekocht te Frisco, nabij Dallas voor de bouw van ca. 600 woningen. De koopsom bedraagt USD 7,4 mln. Start van de bouw is voorzien in het jaar 2008.

De investeringswaarde van de ontwikkelingsportefeuille beliep eind 2006 € 420 mln. San Antonio vormt daarvan met USD 300 mln het grootste project. Het project bestaat uit een gemengde ontwikkeling van 1.400 woningen, 17.000 m² kantoren, een hotel met 200 kamers en 9.000 m² winkels en centrale voorzieningen. De eerste fase van 500 woningen en de centrale voorzieningen start eind 2007. De investeringswaarde van de eerste fase belooft ca. USD 190 mln. In Nederland en België wordt gewerkt aan de plannen voor de uitbreiding van

winkelcentra en in Finland wordt het eerder genoemde congrescentrum met hotelfaciliteiten gerealiseerd. Het ontwikkelingsrisico van de uitbreiding van de winkelcentra is beperkt: het zijn goedlopende centra waar vraag is naar meer ruimte. Voor de uitbreiding van het winkelcentrum in Nijvel is sociaal-economische toelating verkregen en kan een bouwvergunning worden aangevraagd. Het congrescentrum in Finland is een relatief klein gebouw, zeer aantrekkelijk gelegen aan het water. De heer Verweij bestempelt de aankoop als betaalde landbanking, gezien de goede herontwikkelingsmogelijkheden van het perceel.

Wereldhave zal ook in 2007 het beleid van portefeuillevernieuwing voortzetten. Portefeuillevernieuwing is erop gericht de portefeuille te laten groeien met investeringen in nieuw te bouwen of recent gebouwd vastgoed, maar tegelijk vastgoed dat niet meer aan de eisen van gebruikers voldoet te verkopen. Met het verkopen van vastgoed waarvan het perspectief op verdere waardestijgingen zeer gering en de kans op waardedalingen groot is, verzilvert Wereldhave de waardestijging. De nieuwe ontwikkelingen zullen vanaf 2008 en volgende jaren gaan bijdragen aan het directe resultaat. Daarnaast zal Wereldhave zich oriënteren op het betreden van nieuwe markten, te weten de westkust van de Verenigde Staten (omgeving San Diego) en Turkije.

De heer Rienks vraagt om een toelichting op de fiscale claim en de strafzaak tegen Wereldhave Belgium. Wereldhave heeft eerder gemeld ervan overtuigd te zijn een sterke zaak te hebben. De zaak lijkt sinds 2006 echter alleen maar te escaleren. Het Belgisch Openbaar Ministerie heeft vervolging ingesteld, vordert verbeurdverklaring van het winkelcentrum Belle-Ile te Luik en wil ook de bestuurders persoonlijk vervolgen.

De heer Verweij antwoordt dat de informatie dat bestuurders ook persoonlijk worden aangesproken correct is. De heer Verweij is zelf één van de bestuurders die worden aangesproken. Wereldhave heeft in 1993 een vennootschap verkocht. De koper van de vennootschap heeft niet aan zijn fiscale verplichtingen voldaan. Het Openbaar Ministerie is in 1996 gestart met een onderzoek. Dat onderzoek is in 2006 afgerond. De fiscale claim heeft te maken met het feit dat de verkopende aandeelhouders van de vennootschap kapitaal terug hebben ontvangen, waarvan de fiscus zich op het standpunt stelt dat sprake is van de uitkering van dividend, waarover dividendbelasting verschuldigd is. De Belgische fiscus wacht op de uitkomst van de strafrechtelijke procedure. De Raadkamer moet nu beslissen of en zo ja, waar de zaak aanhangig moet worden gemaakt. Door ziekte van de Voorzitter van de Raadkamer is de behandeling verschoven naar eind april 2007. Ook de externe accountants hebben zich gebogen over de zaak, en hebben aangedrongen op een second opinion van een onafhankelijke advocaat. De kans dat het winkelcentrum verbeurd zal worden verklaard wordt door deze advocaat in de second opinion als nihil tot zeer gering aangeduid. De advocaten van Wereldhave zijn van mening dat vervolging van Wereldhave Belgium niet op de rol zou mogen komen, omdat de betreffende wetgeving op basis waarvan vervolging wordt ingesteld pas 5 jaar na de verkoop van de vennootschap van kracht is geworden.

De heer Rienks vraagt of er aanleiding is om de zaak te proberen te schikken. De heer Verweij antwoordt dat Wereldhave geen voornemens heeft om de zaak te schikken. Wereldhave is ervan overtuigd te hebben voldaan aan de toepasselijke wet- en regelgeving, waardoor er geen enkele aanleiding is om enig schikkingsbedrag te betalen.

De heer Rienks vraagt vervolgens of Wereldhave plannen heeft om vastgoed te kopen in Duitsland, gezien de toenemende interesse van beleggers voor Duits vastgoed. De heer Verweij antwoordt dat Wereldhave in 1993, op het hoogtepunt van de markt, haar vastgoedinvesteringen in Duitsland heeft verkocht. Wereldhave ziet geen enkele aanleiding de Duitse markt opnieuw te betreden. Het is een erg gespreide markt met grote verschillen tussen de hoofdsteden van de verschillende deelstaten. Wereldhave ziet in andere markten betere mogelijkheden.

De heer Rienks vraagt of de heer Verweij van mening is dat top van de markt bereikt is, gezien de sterk gestegen prijzen van vastgoed en vastgoedaandelen. De

aanvangsrendementen van vastgoed liggen bijna op het niveau van de kapitaalmarktrente, waardoor van een risicopremie voor het vastgoed eigenlijk geen sprake meer is. De heer Rienks vraagt of Wereldhave is benaderd door partijen die de hele portefeuille zouden willen kopen en daarvoor een ruime premie over zouden hebben. Op die wijze zou Wereldhave op de top van de markt de gehele portefeuille ineens kunnen verkopen. De heer Verweij antwoordt dat Wereldhave niet is benaderd door partijen voor de verkoop van de portefeuille. De heer Verweij antwoordt dat er meerdere partijen zijn die van mening zijn dat de vastgoedprijzen hun top hebben bereikt. Hij benadrukt dat de huidige beurskoers desondanks al een ruime premie doet boven de intrinsieke waarde van het aandeel. Een openbaar bod dat nog eens beduidend boven de huidige beurskoers zou uitgaan, lijkt de Directie dan ook niet waarschijnlijk. De fiscale status van Wereldhave in vier landen maakt het bovendien voor een koper niet eenvoudig om het eigen vermogen te onttrekken aan het bedrijf en te vervangen door leningen.

Tot slot vraagt de heer Rienks of de Directie verwacht in 2007 veel panden te moeten verkopen, gezien het beleid van portefeuillevernieuwing. De heer Verweij antwoordt dat Wereldhave ook in 2007 vastgoed zal verkopen, wanneer het perspectief op verdere waardeverhoging van dat vastgoed gering is.

De heer Van der Lubbe, vertegenwoordiger van het ABP, deelt mede het ontbreken van een Corporate Governance hoofdstuk in het jaarverslag, in het bijzonder ten aanzien van de compliance van de best practice bepalingen, te betreuren. Naar zijn mening dienen bestuurders van Wereldhave te worden benoemd voor een termijn van vier jaar en zou de ontslagregeling ook in lijn met de aanbevelingen van de Code Tabaksblat moeten worden gebracht. Ook de voordracht voor de benoeming van Directie en leden van de Raad van Commissarissen door de houders van prioriteits aandelen is in strijd met de Code Tabaksblat. De argumenten die Wereldhave op de website geeft voor het op deze punten afwijken van de code zijn naar de mening van de heer Van der Lubbe niet steekhoudend. De heer Van der Lubbe dringt erop aan dat het onderwerp Corporate Governance wordt geagendeerd voor de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

De heer Verweij antwoordt het te betreuren dat de informatie op de website tot een verkeerd beeld heeft kunnen leiden. In 2005 zijn de bestuurders van Wereldhave benoemd voor een periode van vier jaar. De vergoeding bij voortijdig ontslag is gemaximeerd op één jaarsalaris. De (in eerste instantie niet bindende) voordracht door houders van prioriteits aandelen is daarmee de enige afwijking van de Code. De afwijking is in 2004 goedgekeurd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Het onderwerp Corporate Governance zal volgend jaar worden geagendeerd om de positie van Wereldhave toe te lichten.

De heer Koedam, vertegenwoordiger van de Vereniging voor Effectenbezitters, wijst op de relatief hoge leegstand in de woningenportefeuille van 9,8%. Ook vraagt de heer Koedam of Wereldhave in het jaarverslag een overzicht zou kunnen opnemen van de resterende looptijd van de huurcontracten voor de komende jaren. Daarmee wordt het risico van het niet verlengen van contracten inzichtelijker gemaakt. De heer Koedam wil vervolgens weten hoeveel incentives er in 2006 zijn weggegeven om de bezettingsgraad te verbeteren en waarom het percentage leningen tegen variabele rente is teruggebracht van 86% eind 2005 tot 48% eind 2006. Het leegstandspercentage van 16% in België ligt beduidend hoger dan in andere landen. De heer Koedam vraagt waarom de leegstaande panden niet worden verkocht. Tot slot vraagt de heer Koedam om een toelichting op de strategie voor de komende vijf jaar.

De heer Verweij antwoordt dat de woningenportefeuille van Wereldhave in de Verenigde Staten wordt verhuurd op basis van kortlopende contracten. De bezetting is sinds 2006 verder verbeterd. Op dit moment ligt de gemiddelde bezettingsgraad op ca 95%. In België heeft Wereldhave in 1999 en 2000 ontwikkelingsprojecten gerealiseerd in Antwerpen en Vilvoorde. De laatste fase van deze ontwikkelingen kwam te laat gereed om te kunnen profiteren van de economische cyclus. Het weer aantrekken van de economie heeft inmiddels

tot een toename van de belangstelling voor deze kantoorpanden geleid. De Directie hoopt dan ook dat de bezettingsgraad in 2007 boven de 90% zal komen te liggen. De converteerbare geldlening heeft ertoe geleid dat het percentage leningen dat tegen variabele rente is afgesloten sterk is teruggebracht. Met de converteerbare geldlening, die voor een periode van vijf jaar is gesloten tegen een rentepercentage van 2,5%, zijn andere leningen afgelost. De heer Verweij wijst erop dat in het jaarverslag een overzicht van aflopende huurcontracten is opgenomen. De geactiveerde huurvrije perioden staan vermeld op pagina 57 van het jaarverslag. De heer Verweij voegt toe duidelijk te merken dat de omvang van incentives afneemt. Voor wat betreft de strategie voor de komende vijf jaar, merkt de heer Verweij op dat deze periode zich uitstrekt tot na afloop van de benoemingstermijn van de huidige Directie. Grote veranderingen van het beleid zijn niet voorzien. Wereldhave zal aanwezig blijven in de markten en sectoren waarin het thans actief is en wil daar graag de nieuwe markten van de Westkust van de Verenigde Staten en Turkije aan toevoegen. De ontwikkelingsportefeuille zal verder worden uitgebreid. Door nieuw vastgoed te ontwikkelen en aan de portefeuille toe te voegen wil Wereldhave aandeelhouderswaarde creëren.

De heer Arens complimenteert de Directie, Raad van Commissarissen en andere betrokkenen met het jaarverslag. Over 2006 is een recordwinst behaald, voor een belangrijk deel als gevolg van een positieve herwaardering van de portefeuille. De heer Arens wil weten door wie de waarderingen zijn uitgevoerd. Het aandeel Wereldhave is het duurste aandeel op de beurs. De heer Arens vraagt of de Directie heeft overwogen het aandeel te splitsen. De heer Arens vraagt vervolgens of de agioreserve van Wereldhave kan worden aangewend ten behoeve van een fiscaal gunstige uitkering aan aandeelhouders. Wereldhave heeft een ontwikkelingspijlijn van ca 2.000 woningen in de Verenigde Staten. De heer Arens vraagt of het gaat om huur- of koopappartementen.

De heer Verweij antwoordt dat de externe waarderingen van de portefeuille door een aantal taxateurs wordt uitgevoerd. De meeste taxaties worden opgesteld door Troostwijk Taxaties. De in het Verenigd Koninkrijk gesloten debenture-lening schrijft voor dat de taxaties van panden die ten behoeve van de lening zijn ondergezet, door Jones Lang Lasalle worden uitgevoerd. Intern wordt de gehele portefeuille ieder kwartaal getaxeerd, extern wordt de gehele portefeuille éénmaal per jaar volgens dezelfde waarderingssystematiek getaxeerd in twee halfjaarlijkse delen.

Splitsing van het aandeel zal door de Directie worden bezien. Wereldhave dient bij de uitbetaling van dividend te voldoen aan de fiscale uitdelingsverplichting. Deze verplichting komt erop neer dat een bedrag gelijk aan de fiscale winst in contanten dient te worden uitgekeerd. Door de uit Frankrijk ontvangen dividenden in verband met de verkoop van het kantoorpand te Clichy, is het over het jaar 2006 niet mogelijk een gedeelte van het dividend uit te keren ten laste van de agioreserve. Mochten er in de toekomst weer mogelijkheden zijn de agioreserve ten gunste van aandeelhouders aan te wenden binnen het dividendbeleid, dan zal daarvan zeker gebruik gemaakt worden. De heer Arens vraagt waarom er niet op elke twintig aandelen één nieuw aandeel ten laste van de agioreserve wordt uitgekeerd. De heer Verweij antwoordt dat Wereldhave de mogelijkheden zal bezien. Wereldhave ondervindt geen hinder van de situatie op de koopwoningenmarkt in de Verenigde Staten. De in ontwikkeling zijnde appartementen in de Verenigde Staten zijn bestemd voor de verhuur. Het ontwikkelen van koopwoningen is gezien de fiscale structuur van Wereldhave niet toegestaan. De appartementen zullen te zijner tijd niet apart maar in één transactie als beleggingsobject worden verkocht.

De heer Koedam vraagt of de herwaardering, die in het verleden wellicht te conservatief is geweest, nu wel gebaseerd is op de juiste waarde. De heer Verweij antwoordt dat waarderingen tot stand komen op basis van zogenoemde "evidence", in de markt gedane transacties die de basis vormen voor de waardering. De waardering van panden uit de portefeuille wordt als het ware ingehaald door transacties in de markt en om die reden aangepast naar het bewezen prijsniveau in die markt. Het is in de huidige markt zeer moeilijk te bepalen wat de waarde van een pand is, omdat biedingen van marktpartijen sterk uiteen

kunnen lopen. Daarom vinden verkopen ook bijna niet meer plaats op basis van exclusiviteit, maar worden er meerdere partijen uitgenodigd een bieding uit te brengen. De ratio achter dergelijke hoge biedingen valt soms moeilijk te doorgronden.

De heer Koedam vraagt hoeveel huurgaranties Wereldhave heeft, die in het resultaat als huuropbrengsten worden verantwoord. De heer Verweij antwoordt dat Wereldhave geen panden in de portefeuille heeft waarvoor huurgaranties zijn afgegeven. Tot slot vraagt de heer Koedam in hoeverre Wereldhave heeft gekeken naar het aanbod van de Trump Towers in Atlanta, huurappartementen in het topsegment van de markt. De heer Verweij antwoordt dat Wereldhave niet geïnteresseerd is in beleggingen in Atlanta en ook niet heeft gekeken naar de door Trump ontwikkelde gebouwen.

De heer Snoeker vraagt waarom bij de indexatie van huren in België gebruik wordt gemaakt van de gezondheidsindex. De heer Verweij antwoordt dat dit een in België gebruikelijk prijsindexcijfer is, waarvoor bij de berekening ongezonde producten als tabak en alcohol uit de berekeningsgrondslag verwijderd zijn. Vervolgens vraagt de heer Snoeker naar een toelichting op het verschil tussen winkelcentra en retailparken, naar de verklaring van de afkorting CBD en naar een toelichting op de wijziging van het fiscale regime in Finland. De heer Snoeker vraagt vervolgens of de Directie de hoofdpunten van het met de Raad van Commissarissen besproken beleggingsplan voor de komende vijf jaar wil toelichten. Tot slot vraagt de heer Snoeker aandacht voor het niet openbaar maken van de weging en de scores op de verschillende componenten voor de korte en lange termijn beloningsregeling in het remuneratierapport.

De heer Verweij antwoordt dat een retailpark feitelijk niets meer is dan een verzameling grote winkelbedrijven nabij een ruime parkeergelegenheid. Winkelcentra bieden een veelal overdekte winkelgelegenheid en bieden een uitgebreidere winkelbeleving aan de consument. Retailparken zijn juist gericht op efficiënt winkelen. Retailparken zijn goedkoper om te bouwen, waardoor de huren er lager liggen. Doordat er geen algemene voorzieningen zijn, liggen ook de servicekosten lager. Retailparken worden daarom ook wel het winkelantwoord op internet genoemd. De afkorting CBD staat voor Central Business District. Het fiscaal regime voor vastgoedbeleggingsinstellingen in Finland is nog niet gewijzigd. Het ondernemingsplan wordt niet openbaar gemaakt. Het bevat allerlei concurrentiegevoelige informatie en er wordt in het plan ook over personen binnen de onderneming gesproken. Het plan bevat groei-doelstellingen per land met daarbij de wijze waarop die groei gefinancierd zou kunnen worden, zoals theoretische emissiemomenten e.d.. Ook de opvolging van de leden van de Directie vormt onderdeel van het ondernemingsplan. Het plan wordt ieder jaar aangepast voor de komende vijf jaar.

De heer de Swart voegt toe dat de variabele beloning voor 70% gebaseerd is op een aantal kwantitatieve factoren en voor 30% op persoonlijke doelstellingen. De kwantitatieve factoren zijn de ontwikkeling van het direct resultaat, de bezettingsgraad, het kostenniveau van de onderneming vergeleken met de Peer Group, de ontwikkeling van de intrinsieke waarde en de toename van het balanstotaal. De weging per factor wordt niet openbaar gemaakt.

De heer Snoeker merkt op dat Wereldhave in 2006 koersverliezen heeft geleden van € 22,8 mln en dat de koersverliezen dus niet volledig worden afgedekt. Hij vraagt om een toelichting op het valutabeleid. Ook vraagt hij waarom Wereldhave een hoog eigen vermogen aanhoudt. De heer Verweij antwoordt dat koersverschillen gedeeltelijk worden afgedekt. Wereldhave is actief buiten het Eurogebied omdat het verwacht ook op langere termijn daar een aantrekkelijk resultaat te kunnen behalen. Een uitgebreide toelichting op het valutabeleid wordt gegeven in het jaarverslag. De solide vermogensverhoudingen zijn nodig om te kunnen bewerkstelligen dat Wereldhave ook in tijden van dalende vastgoedprijzen zelf kan blijven beslissen over de portefeuille en niet afhankelijk is van de instemming van banken of financieringsmaatschappijen. Solide vermogensverhoudingen maken het mogelijk tegen aantrekkelijke voorwaarden op basis van balansfinanciering, dus zonder hypotheekstelling,

geld te lenen van banken. Dat komt de snelheid van handelen ten goede. Bovendien zijn er fiscale grenzen aan de leencapaciteit van Wereldhave.

De heer Bourquignon complimenteert Wereldhave met het al in 1998 ingezette beleid van duurzaam ondernemen. Hij wijst op de kapitaalinstroom in de vastgoedsector en de sterk gestegen prijzen van vastgoed en vraagt of de Directie haar visie op dit onderwerp wil geven. Hij wijst erop dat Spanje voor Wereldhave een aantrekkelijk land is om in te beleggen, omdat Spanje een moderne economie heeft en sterk heeft geprofiteerd van de toetreding tot de EU en van de invoering van de Euro. Voorts vraagt hij om een toelichting op de recente grote koersstijging van het aandeel bij eveneens hoge omzetten en of er aandeelhouders zijn met een belang dat groter is dan 5%.

De heer Verweij antwoordt dat veel vastgoedprofessionals van mening zijn dat de prijzen van vastgoed buitengewoon hoog zijn. Dat is ook de reden waarom Wereldhave solide vermogensverhoudingen aanhoudt. De recente koersstijging van het aandeel werd veroorzaakt doordat het aandeel Wereldhave die dag werd opgenomen in de DowJones Eurostoxx dividend index. Dat had tot gevolg dat veel indexbeleggers het aandeel kochten.

Wereldhave ziet Spanje als een markt met goede investeringsmogelijkheden, maar investeren in Spanje is niet altijd gemakkelijk. Veel vastgoed is in handen van families, die belasting over de gerealiseerde meerwaarde verschuldigd zijn bij verkoop. Dat maakt dat transacties soms gekunsteld worden vormgegeven. De heer Verweij wijst erop dat Wereldhave als buitenlandse belegger ook de nodige zorg in acht dient te nemen bij het investeren in Spanje. Zo heeft Wereldhave onlangs moeten afzien van de aankoop van een winkelcentrum in Spanje omdat de benodigde vergunningen voor de ingebruikneming ontbraken. Het winkelcentrum functioneerde al anderhalf jaar zonder deze vergunningen. Wereldhave kan het risico van een dergelijke aankoop niet nemen.

De informatie over aandeelhouders met belangen groter dan 5% is opgenomen in het jaarverslag. Het ABP heeft in november 2006 gemeld een belang van 5,95% van de gewone aandelen te bezitten.

Aangezien er geen verdere vragen zijn over het verslag van de Directie over het boekjaar 2006, gaat de Voorzitter over tot de behandeling van het volgende agendapunt.

Agendapunt 4.

Dividend- en reserveringsbeleid

Voorgesteld wordt om een dividend uit te keren van € 4,60 per aandeel in contanten, ter voldoening aan de wettelijke uitdelingsverplichting, onder inhouding van dividendbelasting. De pay-out ratio komt bij dit dividend op 89,5%. De Directie en de Raad van Commissarissen achten de afwijking van de bandbreedte gerechtvaardigd, gezien het streven naar een gestaag stijgend dividend, de gerealiseerde vervreemdingsresultaten en de vermogensverhoudingen van het bedrijf.

Op grond van de wettelijke bepalingen is EUR 23,6 mln van de herwaardering toegevoegd aan de wettelijke herwaarderingsreserve onroerend goed en EUR 226,9 mln aan de wettelijke herwaarderingsreserve deelnemingen. De uitkering van EUR 95,6 mln dividend en de genoemde dotaties aan de wettelijke reserves resulteren over het jaar 2006 per saldo in een onttrekking aan de Algemene Reserve van EUR 2,6 mln.

De heer Arens merkt op dat het dividend ten opzichte van het vorig jaar met 1,2%, dus minder dan de inflatie is gestegen en verzoekt de Directie en de Raad van Commissarissen de mogelijkheden van een hogere uitkering ten laste van de agioreserve te bezien. De heer Verweij antwoordt dat er geen correlatie is tussen het dividend en de inflatie. Een waardevast dividend kan door de onderneming niet worden gegarandeerd. De heer Verweij benadrukt dat Wereldhave streeft naar een gestaag stijgend dividend en een consistent dividendbeleid.

Het voorstel zal bij de vaststelling van de jaarrekening in stemming worden gebracht.

De heer Elsinga vraagt waarom in de toelichting op het dividend het woord herbeleggingsreserve wordt gebruikt, terwijl in de jaarrekening die reserve niet terug te vinden is. De heer Hijzen antwoordt op verzoek van de heer Verweij dat de herbeleggingsreserve een fiscale reserve is, die onderdeel uitmaakt van de fiscale jaarrekening. In de jaarrekening wordt het commerciële begrip herwaarderingsreserve gebruikt.

Aangezien er over het agendapunt geen andere vragen of opmerkingen zijn, gaat de Voorzitter over tot

Agendapunt 5.

Remuneratierapport 2006 van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft een remuneratierapport opgesteld, dat ter vaststelling wordt voorgelegd. Het rapport is gepubliceerd op de website van Wereldhave, op aanvraag toegezonden en uitgereikt bij de ingang van de zaal. De hoofdlijnen van het rapport zijn weergegeven op pagina 93 van het jaarverslag.

De beloning van de heer Verweij is ten opzichte van het vorige jaar, behoudens indexatie, niet aangepast. Aan de heer Verweij is in april 2006 een bonus uitgekeerd van € 21.737 als blijk van waardering voor zijn inzet gedurende de afwezigheid van een tweede statutaire directeur in het eerste kwartaal van 2006. De vaste beloning van de heer Buijs is in het kader van een stappenplan verhoogd tot EUR 243.120 per jaar.

De Raad van Commissarissen zal in 2007 een onderzoek laten uitvoeren om te bezien of het remuneratiepakket, zowel in samenstelling als in hoogte, nog voldoet aan de grondslagen.

De heer de Swart wijst erop dat een uitgebreide toelichting op de Corporate Governance binnen Wereldhave is opgenomen in het gelijknamige hoofdstuk op pagina 86 tot en met 90 van het jaarverslag. De heer Van der Lubbe geeft aan een voorstander te zijn van de invoering van een remuneratiecommissie. De heer De Swart antwoordt dat gezien de omvang van de Raad, de Raad het instellen van een dergelijke commissie niet nodig acht. Indien zaken over dit onderwerp binnen de Raad moeten worden voorbereid, geschiedt dat door de Voorzitter van de Raad samen met de Vice-Voorzitter van de Raad, de heer J. Krant.

De heer Van der Lubbe wijst erop dat het beloningsbeleid op een aantal punten afwijkt van de aanbevelingen van de Stichting Eumedion, met name op het gebied van de verhouding tussen korte en lange termijn variabele beloning. De lange termijn bonusregeling zou een grotere component binnen de beloning dienen te zijn dan de korte termijn beloningsregeling. De heer de Swart deelt mede deze aanbevelingen te zullen betrekken bij het herwegen van het beloningsbeleid in 2007.

De heer Koedam dringt erop aan dat de criteria voor de weging van de componenten van de variabele beloningregeling openbaar worden gemaakt. Wereldhave zal de mogelijkheden bezien om de weging en de scores van de componenten van de variabele beloningsregeling vanaf 2007 openbaar te maken.

De heer Arens vraagt welke ondernemingen in de Peer Group van Wereldhave zijn opgenomen. De heer de Swart antwoordt dat de Peer Group bestaat uit Rodamco Europe, Corio, VastNed Offices en VastNed retail, Nieuwe Steen Investments en Eurocommercial Properties.

De heer De Swart stelt voor om het remuneratiebeleid vast te stellen volgens voorstel. De heer Koedam meldt namens de VEB tegen te stemmen met 1 gewoon aandeel wegens het niet openbaar maken van duidelijke heldere criteria voor de variabele beloning. De heer Suidgeest deelt mede zich namens houders van 49.758 gewone aandelen te onthouden van

Den Haag, april 2007

dsec\2007\notulen\ava\ava 2007

stemming. Gezien de eerder aan het begin van de vergadering kenbaar gemaakte onthouding op stemmen waarop aan de vennootschap volmacht is gegeven, wordt het voorstel met 1 tegenstem, onthouding van stemmen op 69.252 gewone aandelen en verder met algemene stemmen aangenomen.

Agendapunt 6.

Mogelijkheid tot het stellen van vragen aan de accountant

Dit agendapunt biedt aandeelhouders de gelegenheid vragen te stellen aan de externe accountant over zijn verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening. De verantwoordelijk accountant, de heer R. Swaak van PricewaterhouseCoopers accountants, is daarom aanwezig op de vergadering.

De heer De Swart wijst erop dat de vragen betrekking moeten hebben op de verklaring van de accountant omtrent de getrouwheid van de jaarrekening. Vragen over de jaarrekening zelf zullen bij het volgende agendapunt aan de orde worden gesteld.

Aangezien er geen vragen zijn aan de accountant, gaat de heer De Swart over tot de behandeling van het volgende agendapunt.

Agendapunt 7.

Vaststelling van de jaarrekening 2006, alsmede de vaststelling van het dividend per aandeel op EUR 4,60

Aangezien er geen vragen zijn, stelt de Voorzitter de vaststelling van de jaarrekening en de vaststelling van het dividend aan de orde.

De heer De Swart deelt mede dat het dividend op de preferente aandelen over het jaar 2006 statutair bepaald is op 4.355%, ofwel EUR 0,099 per aandeel. Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt voorgesteld het dividend op de gewone aandelen te bepalen op EUR 4,60 per aandeel in contanten.

De heer Suidgeest deelt mede zich ten aanzien van de vaststelling van het dividend voor aandeelhouders met 420.067 gewone aandelen te onthouden van stemming. Gezien de eerder aan het begin van de vergadering kenbaar gemaakte onthouding op stemmen waarop aan de vennootschap volmacht is gegeven, wordt het voorstel met onthouding van stemmen op 441.777 gewone aandelen en verder met algemene stemmen aangenomen.

De Voorzitter constateert dat daarmee de jaarrekening is vastgesteld zoals in het jaarverslag opgenomen, daarin mede begrepen de vaststelling van het dividend. Hij deelt mede dat de betaalbaarstelling van het dividend zal plaatsvinden vanaf 5 april 2007 en dat de notering op de Euronext beurs van Amsterdam en Parijs vanaf 2 april 2007 ex-dividend zal zijn. Advertenties die op 2 april 2007 verschijnen in de Officiële Prijscourant, De Telegraaf en het Algemeen Dagblad (editie Den Haag), zullen nadere informatie verschaffen. De preferente aandeelhouders ontvangen schriftelijk mededeling van het dividend dat aan hen zal worden uitgekeerd.

Agendapunt 8.

Goedkeuring van het door de Directie gevoerde beleid tevens houdende decharge van de Directie

Aangezien er over dit agendapunt geen vragen of opmerkingen zijn, brengt de Voorzitter het agendapunt in stemming. De heer Suidgeest deelt mede zich voor aandeelhouders met 49.758 gewone aandelen te onthouden van stemming. Gezien de eerder aan het begin van de vergadering kenbaar gemaakte onthouding op stemmen waarop aan de vennootschap volmacht is gegeven, wordt het voorstel met onthouding van stemmen op 69.252 gewone aandelen en verder met algemene stemmen aangenomen.

De Voorzitter constateert dat daarmee decharge is verleend aan de Directie, overeenkomstig het bepaalde in artikel 24 lid 4 van de statuten van Wereldhave N.V..

Den Haag, april 2007

dsec\2007\notulen\ava\ava 2007

Agendapunt 9.

Goedkeuring van het door de Raad van Commissarissen gehouden toezicht, tevens houdende decharge van Commissarissen

Aangezien er over dit agendapunt geen vragen of opmerkingen zijn, brengt de Voorzitter het agendapunt in stemming. De heer Suidgeest deelt mede zich voor aandeelhouders met 49.758 gewone aandelen te onthouden van stemming. Gezien de eerder aan het begin van de vergadering kenbaar gemaakte onthouding op stemmen waarop aan de vennootschap volmacht is gegeven, wordt het voorstel met onthouding van stemmen op 69.252 gewone aandelen en verder met algemene stemmen aangenomen.

De Voorzitter constateert dat daarmee decharge is verleend aan de Raad van Commissarissen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 24 lid 4 van de statuten van Wereldhave N.V..

Agendapunt 10.

Benoeming van een Commissaris

De heer Krant treedt volgens rooster af. De Raad van Commissarissen en de Directie zijn verheugd dat de heer Krant zich bereid heeft verklaard aan te blijven voor een termijn van vier jaar. De heer Krant is lid van de Raad van Commissarissen van Wereldhave sinds 2003 en Vice-Voorzitter van de Raad van Commissarissen. Herbenoeming wordt voorgesteld voor een periode van vier jaar, dus tot en met maart 2011. De Raad van Commissarissen is bijzonder tevreden over het functioneren van de heer Krant. Redenen voor de voordracht voor zijn herbenoeming zijn de ervaring van de heer Krant op het gebied van internationale financieringsvormen, risicobeheer en investor relations. De voordracht sluit goed aan op de profielschets voor leden van de Raad.

Aangezien er over dit agendapunt geen vragen of opmerkingen zijn, brengt de Voorzitter het agendapunt in stemming. De heer Suidgeest deelt mede zich voor aandeelhouders met 49.758 gewone aandelen te onthouden van stemming. Gezien de eerder aan het begin van de vergadering kenbaar gemaakte onthouding op stemmen waarop aan de vennootschap volmacht is gegeven, wordt het voorstel met onthouding van stemmen op 69.252 gewone aandelen en verder met algemene stemmen aangenomen.

De heer De Swart feliciteert de heer Krant met zijn herbenoeming.

Agendapunt 11.

Benoeming van de accountant

Voorgesteld wordt de opdracht voor de controle van de jaarrekening 2007 te verstrekken aan PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.. Wereldhave heeft gezien de internationale spreiding van de beleggingen een accountant nodig die beschikt over een internationaal netwerk van kantoren voor lokale controlewerkzaamheden. PricewaterhouseCoopers is daarop geëquipeerd. De Raad van Commissarissen is tevreden over het audit team van PricewaterhouseCoopers. De Raad is van mening dat het audit team een intensieve en efficiënte controle uitvoert, vanuit een kritische invalshoek.

Aangezien er over dit agendapunt geen vragen of opmerkingen zijn, brengt de Voorzitter het agendapunt in stemming. De heer Suidgeest deelt mede zich voor aandeelhouders met 49.758 gewone aandelen te onthouden van stemming. Gezien de eerder aan het begin van de vergadering kenbaar gemaakte onthouding op stemmen waarop aan de vennootschap volmacht is gegeven, wordt het voorstel met onthouding van stemmen op 69.252 gewone aandelen en verder met algemene stemmen aangenomen. De heer de Swart constateert dat de Algemene Vergadering daarmee heeft ingestemd met de benoeming van de accountant voor het jaar 2007.

Agendapunt 12.

Rondvraag

De heer Arens bedankt de Directie voor de traditie om aandeelhouders na afloop van de vergadering een doosje bonbons mee te geven.

De heer Bourguignon vraagt of de informatie over het aandeel in het vervolg op een aparte pagina in het jaarverslag zou kunnen worden vermeld. De heer Bourguignon vraagt of de Directie wat uitgebreider wil ingaan op de geldgroei en de gevolgen daarvan voor de vastgoedbelegger. Ook wil de heer Bourguignon weten of er aandeelhouders die aan de vennootschap volmacht hebben gegeven om vóór te stemmen.

De heer Verweij zegt toe dat Wereldhave de mogelijkheden zal bezien om de informatie over het aandeel te bundelen in het jaarverslag. De heer Verweij wijst erop dat de hoeveelheid geld die in de markt beschikbaar is voor Wereldhave een gegeven is. Hij heeft al eerder in de vergadering aangegeven transacties te zien in de markt waarvan de ratio niet meer te begrijpen valt. Er zijn teveel partijen die het kopen van vastgoed beschouwen als het kopen van kasstromen. Doordat Wereldhave geen beleggingsdwang heeft, kan het selectief omgaan met de beschikbare middelen. Wereldhave zal in de huidige marktomstandigheden sporadisch vastgoed kopen, bijvoorbeeld om markten te betreden waar Wereldhave actief wil zijn, en van de marktomstandigheden gebruik maken door vastgoed te verkopen waarvan het perspectief op waardestijging gering is. Voorts zal Wereldhave meer projecten gaan ontwikkelen voor de eigen portefeuille om op die wijze aandeelhouderswaarde te creëren.

De heer Elsinga merkt op dat beide directeuren een arbeidscontract hebben voor de duur van vier jaar met gelijke aflooptdatum. Hij beveelt spreiding van de looptijd van deze contracten aan, waardoor de aflooptdata worden gefaseerd. Voorts vraagt hij in hoeverre de Directie behoefte heeft aan uitbreiding van de Directie met een financieel directeur. Ook vraagt hij of de taken tussen de directeuren zijn verdeeld. De heer Verweij antwoordt dat de Directie gezien de achtergrond van beide directeuren goed in staat is alle onderwerpen te kunnen behandelen. Wanneer het nodig is laat de Directie zich bijstaan door een aantal financieel specialisten, zoals de Groepscontroller en de Treasurer, die beiden in de zaal aanwezig zijn. De Directie heeft met deze functionarissen dagelijks contact en vinden een financieel directeur niet strikt noodzakelijk. Er is een hiërarchie tussen beide directeuren. De heer Verweij is sinds 1994 Voorzitter van de Directie, de heer Buijs directeur. Het is aan de Raad van Commissarissen om een voorstel te doen om contracten tussentijds open te breken om op die wijze een spreiding van de looptijd te bewerkstelligen. De suggestie van de heer Elsinga zal worden bezien.

De heer Rienks vraagt of de Directie al voornemens heeft de preferente aandelen in te trekken, hetgeen hij zou betreuren. Tot slot adviseert de heer Rienks de Directie de certificaten van het Kortrijk Ring shopping centre te verkopen, gezien de sterk gestegen prijs van deze certificaten. Hij onderschrijft het beleid van de Directie om solide vermogensverhoudingen aan te houden, waardoor eventuele dalingen van de waarde van het vastgoed kunnen worden aangewend als een koopmoment. De heer Verweij antwoordt dat Wereldhave geen plannen heeft de preferente aandelen in te trekken. De suggestie de certificaten van het Kortrijk Ring shopping centre te verkopen zal worden meegenomen in de eerstvolgende vergadering van de zaakvoerder van Wereldhave Belgium.

Niets meer aan de orde zijnde, sluit de Voorzitter onder dankzegging aan de aanwezigen voor hun belangstelling en hun bijdrage aan de discussie de vergadering om 13.20 uur.