

Notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Wereldhave N.V., gehouden op donderdag 15 april 2010 om 11.00 uur in het Kurhaus Hotel te Scheveningen (Gemeente Den Haag)

Opening

De heer J. Krant, 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 2 maart 2010 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 6.316.443 gewone aandelen en 10 prioriteitsaandelen.

Aandeelhouders die niet ter vergadering aanwezig konden zijn, hebben via internet de mogelijkheid gekregen hun stemvolmachten te verstrekken aan de notaris, Mr. R.J. Lijdsman. In totaal hebben houders van 3.193.568 gewone aandelen gebruik gemaakt van de mogelijkheid via internet stemvolmacht te verstrekken.

De heer Krant stelt aan de orde

Agendapunt 2.

De notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 2 april 2009

De notulen van de Vergadering van 2 april 2009 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 2 april 2009 geen vragen of opmerkingen zijn, gaat de Voorzitter over tot de behandeling van

Agendapunt 3.

Verslag van de Directie

De heer Krant geeft het woord aan de Voorzitter van de Directie, de heer Pars, voor een toelichting op de resultaten van het jaar 2009.

De heer Pars licht toe dat zijn presentatie uit vier delen bestaat. Allereerst zal hij ingaan op de herijking van de strategie, vervolgens zal hij de resultaten over het jaar 2009 toelichten, daarna zal hij de aankoop van vier winkelcentra in Nederland toelichten en tot slot zal hij de stand van zaken aangaande een tweetal ontwikkelingsprojecten presenteren.

Het jaar 2009 is voor Wereldhave een jaar geweest dat in het teken heeft gestaan van de overgang naar een nieuwe directie per 1 juli 2009. Daarnaast is het een turbulent jaar geweest, vooral op de financiële markten en de vastgoedmarkten. De waarden van vastgoed zijn in 2009 sterk gedaald. Om die reden heeft de Directie in overleg met de Raad van Commissarissen de strategie van Wereldhave nog eens tegen het licht gehouden. Allereerst is daarbij gekeken naar de markt vooruitzichten. Op de korte termijn zullen de vastgoedmarkten in Europa en de VS voorlopig in de greep blijven van de financiële problemen bij banken en overheden. Het herstel van de Westerse economie is broos. Veel kapitaal is op zoek naar veilige havens: staatsobligaties, goud. Dit versterkt ook de vraag naar 'prime' vastgoed; het aanbod is echter beperkt. Financiering van projecten met een omvang groter dan € 50 mln is lastig omdat banken hun exposure in vastgoed willen/moeten verminderen. Beursgenoteerde vastgoedbedrijven zijn daarbij in het voordeel, mits zij beschikken over een sterke balans en een goede portefeuille; Wereldhave is één van die bedrijven. De

komende jaren zal er meer vastgoed te koop worden aangeboden en zullen zich aantrekkelijke investeringsmogelijkheden aandienen.

Voor de lange termijn verwacht Wereldhave dat de demografische ontwikkelingen in Europa steeds belangrijker zullen worden voor de economische ontwikkelingen; De Verenigde Staten hebben een sterker 'groeimodel'. Uitbreidingsvraag wordt steeds meer een vervangingsvraag (kantoren e.d.) dan wel een verdringingsvraag (winkelvastgoed). Duurzaamheideisen (m.n. energieverbruik) zullen een standaard onderdeel worden van het Programma van Eisen van een kwaliteitsgebouw. Duurzaamheid wordt ook in belangrijke mate bepaald door de locatie; gebieden die beschikken over goede voorzieningen (openbaar vervoer, winkels, restaurants e.d.) blijven langer aantrekkelijk voor huurders. De kwaliteit van locatie en gebouw zullen in de toekomst van doorslaggevend belang zijn.

Ter bepaling van de strategie zijn allereerst de financiële doelstellingen bepaald. Wereldhave hanteert als financiële doelstellingen een stabiel groeiend direct resultaat en dividend, een pay-out ratio van 85-95% van het direct resultaat met behoud van solide balansverhoudingen. Wereldhave streeft naar een solvabiliteit tussen de 55% en 65%.

Om een stabiel en groeiend direct resultaat te behalen, wil Wereldhave allereerst waarde creëren door het investeren in en het managen van winkelcentra. Bij winkelcentra bestaat er een relatie tussen de winkelomzetten en de waarde van het vastgoed. Dat maakt waardecreatie door actief management mogelijk; wanneer de omzetten stijgen, ontstaat er ruimte voor hogere huren. Door de sterke relatie tussen de huurder en het vastgoed ligt de bezettingsgraad van goede winkelcentra op een hoog niveau. Hierdoor dragen winkelcentra bij aan de bestendigheid van het resultaat. De tweede methode van waardecreatie voor Wereldhave is het investeren in (en het managen van) kantoren en woningen. Hier bestaat geen natuurlijke relatie tussen de huurder en het vastgoed: kantoren en woningen zijn een gebruiksartikel. De huurgroei is afhankelijk van (door de eigenaar niet te beïnvloeden) schommelingen in vraag en aanbod. Kantorenmarkten zijn doorgaans meer volatiel dan residentiële markten. Actief management is weliswaar belangrijk voor een goed operationeel resultaat, maar de doorslaggevende succesfactor voor beide markten is de timing van aan- en verkopen. Tot slot wil Wereldhave ook waarde creëren met de ontwikkeling van projecten voor de eigen portefeuille. Dat biedt de mogelijkheid projecten tegen kostprijs te verwerven en de kwaliteit en timing van de oplevering in eigen hand te houden.

Om een stabiel direct resultaat te realiseren spreidt Wereldhave de risico's over landen en sectoren en investeert Wereldhave in een selectie van omvangrijke, stabiele en professionele vastgoedmarkten. Verder zet de heer Pars uiteen dat vastgoed een lokale business is en blijft. Lokale expertise en aanwezigheid zijn doorslaggevend om succesvol te kunnen opereren. Wereldhave heeft in alle landen/regio's lokale teams, die direct contact onderhouden met huurders en de markt. Wereldhave beschikt daarmee over kennis van veranderende gebruikerseisen en marktomstandigheden. Eigen teams dragen zorg voor het vastgoedbeheer van de eigen portefeuille.

Voor de komende jaren heeft Wereldhave de ambitie het belang in winkelcentra te vergroten tot 50-60% en 30-45% te investeren in kantoren- en woningprojecten. Jaarlijks zou ongeveer 5-10% van het balanstotaal aan ontwikkelingsprojecten in exploitatie genomen moeten worden. De Directie hanteert een minimum omvang van € 400 mln per land; dit impliceert dat groei vooral wordt gezocht in Frankrijk, Spanje en het Verenigd Koninkrijk; vooralsnog zullen geen nieuwe landen worden toegevoegd. Per land en regio zal een duidelijke sectorkeuze worden gehanteerd: winkelcentra in Nederland, België, Finland en Verenigd Koninkrijk, kantoren in Frankrijk (Parijs), Spanje (Madrid) en kantoren en woningen in de Verenigde Staten. Projecten met een omvang kleiner dan € 20 mln en logistieke objecten zullen op termijn worden verkocht.

Vervolgens gaat de heer Pars over op de toelichting op de resultaten. Over het jaar 2009 is een direct resultaat per aandeel behaald van € 4,93, een stijging met 0,2% ten opzichte van 2008. Het totaal resultaat per aandeel bedraagt € -5,07, vooral door een 9,1% negatieve herwaardering van de portefeuille. De intrinsieke waarde per aandeel is uitgekomen op € 73,77 voor winstverdeling,

een daling met 12% ten opzichte van 2008. De portefeuille had eind december 2009 een omvang van € 2.418 mln, de ontwikkelingspijplijn beliep € 250 mln. Per 31 december 2009 bedroeg de "Loan to Value" 28%. Over het jaar 2009 stelt de Directie een dividend voor van € 4,65, waarvan € 3,20 in contanten en € 1,45 in contanten of in aandelen.

Wereldhave is aan het einde van 2009 succesvol geweest in de verhuur in Paris, Washington DC en in Manchester. Deze panden waren de belangrijkste oorzaak van de lagere bezettingsgraad in 2009. Het exploitatieresultaat van de rest van de portefeuille bleef in 2009 stabiel. De ontwikkelingspijplijn werd ongewijzigd voortgezet. In 2009 heeft Wereldhave een € 230 mln converteerbare obligatielening geplaatst, waarmee op 15 februari 2010 in Nederland vier winkelcentra zijn gekocht voor € 219,8 mln.

Het totaal resultaat over het jaar 2009 bedraagt € -102,3 mln, ofwel € -5,07 per aandeel. Het direct resultaat bedraagt € 111,1 mln, € 4,93 per aandeel. De gemiddelde bezettingsgraad voor winkelcentra lag in 2009 op 97,8%, voor kantoren op 81,3%, voor logistieke panden 98,9% en voor residentieel vastgoed 88,1%. Door de uitgifte van 495.253 aandelen in het kader van het keuzedividend over het jaar 2008 kwam het gemiddelde aantal aandelen over het jaar 2009 uit op 21.123.663. Aan het einde van 2009 stonden er 21.276.988 gewone aandelen uit. De uitgifte van aandelen in het kader van het keuzedividend heeft een negatief effect gehad van 8 eurocent per aandeel op het direct resultaat. Het indirect resultaat over 2009 bedroeg € - 213,4 mln, vooral als gevolg van een negatieve herwaardering van de vastgoedportefeuille. Het gemiddelde bij de waardering gehanteerde rendement op de portefeuille is in 2009 met circa 50 basispunten gestegen, waarbij het gewogen netto aanvangsrendement van de portefeuille uitkwam op circa 6,7% (2008: 6,2%). De stijging van de aanvangsrendementen en lagere markthuren hebben geresulteerd in een negatieve herwaardering van de vastgoedportefeuille per 31 december 2009 van resp. 7,7% en 1,4%.

De intrinsieke waarde per aandeel is uitgekomen op € 73,77 (vóór winstverdeling). Het eigen vermogen per 31 december 2009 is uitgekomen op € 1.686,5 mln, vóór aftrek van de voorgestelde winstverdeling. De langlopende rentedragende schulden bedroegen op 31 december 2009 € 572,1 mln, de kortlopende rentedragende schulden € 140,8 mln. De Loan to Value bedroeg eind 2009 28% (2008: 27%). De rentedekking lag op 8,1. Wereldhave behoort met deze cijfers tot de top 5 van de genoteerde Europese vastgoedfondsen met de laagste schuldgraad.

Voor 2010 en latere jaren wordt de nadruk gelegd op de verdere verbetering van de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille. Per land wil Wereldhave een minimum portefeuilleomvang bereiken van € 400 mln. De belangrijkste doelen zijn het opbouwen van een portefeuille winkelcentra in het Verenigd Koninkrijk, investeringen in Frankrijk (kantoren Parijs) en in Spanje (kantoren Madrid), maar ook in andere bestaande landen worden de investeringsmogelijkheden bestudeerd. De Directie streeft naar een toename van het belang in winkelcentra van 46% tot 50-60% en de verkoop van logistiek vastgoed en van panden met een omvang kleiner dan € 20 mln. De voltooiing van ontwikkelingsprojecten zal de komende jaren gaan bijdragen aan het resultaat.

De heer Pars geeft vervolgens een beknopte toelichting op de aankoop van vier winkelcentra in Nederland in februari 2010. Nederland telt in totaal 53 winkelcentra met een omvang groter dan 20.000 m², met een sterke concentratie in de Randstad. Winkelcentra komen maar mondjesmaat te koop. Wereldhave heeft met de aankoop haar belang in middelgrote winkelcentra vergroot van 3 naar 7, in aantallen gemeten een marktaandeel van 13%. De belangrijkste aankoopoverwegingen waren dat de aankoop past bij het strategisch voornemen het belang in winkelcentra uit te breiden, actief management bij drie van de vier centra mogelijk is, het kwaliteitsvastgoed betreft, de winkelcentra dominant zijn in hun verzorgingsgebied, de aankoop direct bijdraagt aan het direct resultaat en past bij de strategische keuze om in Nederland te beleggen in winkelcentra en tot slot ook nog helpt bij het verwezenlijken van stevige marktposities per land.

De heer Pars toont een aantal slides met kerninformatie over de gekochte winkelcentra Eggert in Purmerend, De Roselaar in Roosendaal, De Koperwiek in Capelle a/s IJssel en Woensel XL in

Eindhoven. De vier winkelcentra genereren jaarlijks een huurstroom van € 15 mln, waarvan 33% afkomstig van de tien grootste huurders. Tussen de top tien huurders bevinden zich vele grote merken en winkelketens als Maxeda, Ahold, Hennes & Mauritz en Blokker. De totale investering die met de aankoop gemoeid is betreft € 219,8 mln, tegen een netto aanvangsrendement van 6,2%. De aankoop draagt vanaf de overdracht op 16 maart 2010 direct bij aan het direct resultaat, op jaarbasis € 0,16 per aandeel. De aankoop is gefinancierd met bestaande kredietlijnen. Na aankoop bedraagt de Loan to Value 36%, ruim binnen de door de Directie wenselijk geachte bandbreedte van 35-45%.

De heer Pars gaat over tot het vierde en laatste deel van zijn inleiding, de stand van zaken van de ontwikkelingsprojecten in Nivelles (België) en San Antonio (Verenigde Staten).

In België heeft Wereldhave vergunning gekregen voor de uitbreiding van het winkelcentrum Nivelles met 12.000 m². Met de bouw van de uitbreiding van het winkelcentrum zal naar verwachting in juni 2010 worden begonnen. De vergunning voor de bouw van een retailpark werd in de bezwaarfase door de betrokken minister geweigerd.

In de Verenigde Staten worden in het tweede kwartaal van 2010 de eerste twee kantoren van het project Eilan in San Antonio opgeleverd. Voor de kantoren is nog geen huurder gevonden, maar de heer Pars is gezien de kwaliteit van de gebouwen en de economische dynamiek van Texas hoopvol gestemd over de verhuur ervan. De rest van de eerste fase, circa 500 woningen, een hotel en diverse commerciële voorzieningen, is in het vierde kwartaal van 2009 in aanbouw genomen. Oplevering hiervan is voorzien vanaf 2011.

De heer Krant vraagt of er aandeelhouders zijn die vragen hebben naar aanleiding van de presentatie van de heer Pars.

De heer Rienks vraagt of de Directie een uitspraak kan doen over de verkoopopbrengst in 2010 van de af te stoten panden met een waarde minder dan € 20 mln. Hij vraagt of de bonusregeling van de Directie aan deze verkoopopbrengst is gekoppeld. Vervolgens vraagt hij waarom de aanvankelijk gemelde aankoop van een vijfde winkelcentrum in Nederland niet is doorgegaan en waarom Unibail-Rodamco deze centra wilde verkopen. In het Verenigd Koninkrijk heeft Wereldhave veel kleinere en oude panden. Opbouw van een portefeuille winkelcentra betekent dus een totale kanteling van de portefeuille en de organisatie. Hij vraagt of de Directie heeft overwogen de activiteiten in het Verenigd Koninkrijk te staken. In dat kader wil hij weten of de Directie voornemens is te investeren in Duitsland. Tot slot vraagt hij waarom de winkelcentra in Finland ondanks een bezettingsgraad van 99% sterker zijn afgewaardeerd dan de winkelcentra in Nederland en België.

De heer Krant antwoordt dat de doelstellingen voor de variabele beloning niet zijn gekoppeld aan verkoopresultaten van de portefeuille. De heer Pars antwoordt vervolgens dat de panden met een waarde van minder dan € 20 mln en de logistiek panden in omvang sterk verschillen. De waarde kan uiteenlopen van € 1 mln tot soms wel € 30 mln. Het juiste moment van verkoop kan heel verschillend zijn. In het Verenigd Koninkrijk heeft Wereldhave in 2009 een aantal kleinere objecten kunnen verkopen. Voor de te verkopen kleinere kantoren uit de portefeuille vormt het verlengen van een huurcontract een aantrekkelijk verkoopmoment. Wereldhave heeft geen druk om te verkopen gezien haar sterke balans en de portefeuille rendeert op zich goed. De huidige vastgoedmarkt is niet bepaald een verkoopmarkt. Het verkoopproces zal daarom waarschijnlijk gespreid over meerdere jaren plaatsvinden. De totale omvang van het te verkopen vastgoed bedraagt tussen € 250 en € 300 mln, ofwel in waarde 10-15% van de totale portefeuille. De verkoop past binnen een normale evolutie van de portefeuille. Wat betreft de aankoop van de vier winkelcentra is het juist dat het aanvankelijk de bedoeling was om ook het belang van Unibail-Rodamco in het winkelcentrum Overvecht te Utrecht te kopen. Omdat Albert Heijn gebruik maakte van een voorkeursrecht van koop heeft Wereldhave afgezien van deze aankoop, aangezien het resterende gedeelte binnen het winkelcentrum te gering in omvang was om een stempel te kunnen drukken op de ontwikkeling van het centrum. Unibail-Rodamco heeft besloten zich te concentreren op zeer grote winkelcentra en wilde daarom middelgrote centra verkopen.

In het Verenigd Koninkrijk moet relatief gezien het meest veranderd worden aan de samenstelling van de portefeuille. Wereldhave wil van het Verenigd Koninkrijk haar vierde retailmarkt maken, naast Nederland, België en Finland. Het is de grootste winkelcentrummarkt in Europa. Veel winkelcentra in het Verenigd Koninkrijk zijn middelgroot in omvang en liggen in de binnensteden. Het is net als Nederland, België en Finland een gereguleerde markt wat betreft de realisatie van nieuwe winkelcentra. Andere landen voeren een minder restrictief vestigingsbeleid. Wereldhave heeft geen plannen om de Duitse vastgoedmarkt te betreden. De Directie ziet voorlopig voldoende mogelijkheden in de landen waar Wereldhave thans actief is en dus al bestaande organisaties heeft. De afwaardering in Finland houdt enerzijds verband met lagere omzettingen en anderzijds met een stijging van het rendement. De Finse economie is behoorlijk geraakt en de omzetten in de winkelcentra zijn daardoor gedaald. De bezettingsgraad van de winkelcentra is stabiel gebleven, maar doordat de huren direct zijn gekoppeld aan de omzet, is de huuropbrengst gedaald, hetgeen een negatief effect heeft gehad op de waarde. Tot 2007 zijn de rendementen van winkelcentra sterk gedaald, hetgeen leidde tot forse waardeverminderingen. In 2008 en 2009 zijn de rendementen weer gestegen. Dit vormt de belangrijkste verklaring voor de lagere vastgoedwaarden.

De heer Keyner van de VEB, die spreekt namens 73 houders van totaal 24.866 gewone aandelen, vraagt of de balans inderdaad zo sterk is als de Directie zegt. In 2008 werd € 100 mln afgeboekt, gevolgd door een afwaardering van € 200 mln in 2009. De heer Keyner vraagt in hoeverre verdere afwaarderingen in het verschiet liggen en of de gehanteerde waarderingmethode juist is geweest.

De heer Pars antwoordt dat de waardering geschiedt tegen de op de balansdatum geldende marktwaarde. Met een mogelijk in de toekomst veranderende waarde wordt daarbij geen rekening gehouden. De afwaardering in 2009 zegt dus niets over de vraag of de waardering per 31 december 2008 niet goed zou zijn geweest. Ook in de vorige aandeelhoudersvergadering is uitgebreid aandacht besteed aan het feit dat waarderingen lastig zijn in het licht van het geringe aantal vergelijkingstransacties. Wereldhave heeft, zo benadrukt de heer Pars, altijd een consistent waarderingbeleid gehad en de waarderingen worden uitgevoerd door onafhankelijke externe taxateurs. Onder invloed van het goedkope geld zijn de vastgoedwaarden in 2005, 2006 en 2007 sterk gestegen. Dat effect loopt er nu geleidelijk uit. De portefeuille is per 31 december 2009 zeer realistisch getaxeerd en de Directie verwacht voor het grootste deel van de eigen portefeuille voor het jaar 2010 geen sterke veranderingen in de waarde, temeer omdat er op dit moment een sterke belangstelling is voor kwalitatief goed vastgoed.

Vervolgens vraagt de heer Keyner op welke termijn Wereldhave gebruik zal maken van haar sterke balans. De heer Pars antwoordt dat Wereldhave haar positie in winkelcentra wil uitbreiden en dat het aantal keren dat goede winkelcentra te koop komen klein is. Het is een markt van kralen rijgen, dus het benutten van kansen wanneer die zich aandienen. Voor wat betreft de timing op de kantorenmarkten richt Wereldhave zich vooral op uitbreiding in Parijs en Madrid. Die markten zijn thans nog vrij duur en het instapmoment is dus niet bijzonder gunstig. De kans dat daar op korte termijn aankopen worden gedaan is klein. Wereldhave wil op langere termijn een stabiel en groeiend direct resultaat realiseren. Juist bij kantoren is de timing van aan- en verkopen van doorslaggevend belang. Wat betreft de kracht van de balans wijst de heer Pars erop dat Wereldhave een hobbelige weg van herstel verwacht. De Directie heeft geen haast en wil de balans sterk houden.

De heer Keyner vraagt of het interessant zou kunnen zijn om fondsen over te nemen die beneden intrinsiek noteren en in financiële problemen zijn geraakt. De heer Pars antwoordt dat de mogelijkheid is bestudeerd, maar dat daarbij geen interessante overnamegegarandeerden zijn gebleken. Over het algemeen hebben de beursgenoteerde vastgoedbedrijven sterke portefeuilles en speelt de problematiek meer bij de niet beursgenoteerde bedrijven en indirect bij de banken.

Vervolgens wijst de heer Keyner op de winkeldichtheid in Nederland. Van een groeiemarkt is dus geen sprake. De heer Pars antwoordt dat de Nederlandse winkelmarkt een verdringingsmarkt is, waarbij uiteindelijk de beste locaties zullen overleven. Wereldhave richt zich daarom op winkelcentra die in hun verzorgingsgebied dominant zijn.

De heer Gootjes, die de VBDO (Vereniging van Beleggers voor Duurzame Ontwikkeling) vertegenwoordigt, vraagt of de Directie voornemens is de GRI richtlijnen inzake duurzaamheidsverslaggeving toe te passen, omdat de aandacht onder beleggers daarvoor toeneemt. Hij wijst er op dat Wereldhave in 2009 de energielabels van 165.000 m² kantoorruimte heeft bepaald en vraagt of er concrete doelstellingen zijn bepaald voor de verdere verbetering. Tot slot vraagt hij wat het percentage mannen en vrouwen binnen de gehele organisatie is en of Wereldhave diversiteitsdoelstellingen heeft bepaald.

De heer Pars wijst erop dat Wereldhave ook in de Vergadering van Aandeelhouders van 2 april 2009 heeft aangegeven de GRI richtlijnen niet integraal te zullen toepassen, maar de elementen die het nuttig acht in haar beleid integreert. Wereldhave heeft een compacte organisatie en beschikt niet over de mankracht om in het grootste detail allerlei vragenlijsten in te vullen of duurzaamheidsscores van alle panden bij te houden. De sustainability development manager die in 2009 is aangetrokken richt zich vooral op de toepassing van nieuwe duurzaamheidstechnieken. Daar hoort bij dat het beleid inzichtelijk wordt gemaakt, maar de heer Pars wijst erop dat de sector nog een lange weg te gaan heeft als het gaat om het bepalen van de vraag wat een duurzaam gebouw is en welke concrete doelstellingen gehanteerd moeten worden. Het uiteindelijke doel voor Wereldhave kan thans nog niet gegeven worden, maar duurzaamheid vormt een onderdeel van het beleid en er wordt hard gewerkt aan verbetering van de prestaties.

De heer Krant antwoordt dat in het jaarbericht is vermeld dat Wereldhave 48% uit vrouwen bestond en voor 52% uit mannen. Diversiteitsdoelstellingen zijn niet bepaald, omdat de huidige percentages een correcte afspiegeling van de maatschappij vormen. De heer Krant zegt toe dat Wereldhave in 2010 opnieuw zal overwegen of op termijn de GRI richtlijnen zullen worden geïmplementeerd.

De heer Van der Riet die als toehoorder bij de vergadering aanwezig is, vraagt of afwaarderingen op het vastgoed worden betrokken in de variabele beloning van de Directie. De heer Krant antwoordt dat de bijzondere beloning van de Directie niet is gekoppeld aan de waardeontwikkeling van de portefeuille. Vervolgens vraagt de heer Van der Riet of de beleggingen in België eigendom zijn van Wereldhave of van Wereldhave Belgium. De heer Pars antwoordt dat alle Belgische activiteiten van Wereldhave vallen onder Wereldhave Belgium, dat een eigen beursnotering heeft op de Euronext beurs van Brussel. Wereldhave N.V. houdt ca 70% van de aandelen in Wereldhave Belgium en de resultaten van Wereldhave Belgium worden geconsolideerd in de resultaten van Wereldhave N.V. onder verantwoording van een minderheidsbelang van derden.

De heer Van der Riet vraagt hoe het staat met de fiscale claim in België. De heer Pars antwoordt dat de rechtsgang in België zeer lang duurt. Wereldhave is in cassatie gegaan tegen het besluit tot doorverwijzing naar de rechtbank voor het gebruik van fiscaal onjuiste stukken. Voor de overige aanklachten geldt dat deze niet zijn doorverwezen. Binnenkort zal uitspraak in de cassatiezaak worden gedaan en daarmee zal duidelijk worden of de strafzaak wel of niet zal aanvangen. Ook in het licht van recente uitspraken in een aantal andere zaken is Wereldhave hoopvol gestemd over de uitkomst. Het is niet mogelijk de zaak te versnellen en de zaak verjaart niet omdat deze al aanhangig is gemaakt.

Vervolgens vraagt de heer Van der Riet of Wereldhave in het winkelcentrum Woensel XL te Eindhoven winkels heeft aan de hoofdas of in het nieuwe gedeelte, waar volgens hem veel leeg staat. Hij wil daarom weten of het rendement van 6,2% is bepaald op de theoretische huur bij volledige bezetting. De heer Pars antwoordt dat het door Wereldhave gekochte gedeelte in Woensel een van de hoofdroutes van het centrum betreft, direct haaks gelegen op de overdekte hoofdas en dat de gekochte winkels nagenoeg volledig verhuurd zijn. Het netto aanvangsrendement is bepaald aan de hand van de daadwerkelijke netto huurinkomsten. De heer Van der Riet vraagt of bij de woningbouw in de Verenigde Staten houtskeletbouw wordt toegepast en of de heer Pars dit als kwaliteitsbouw zou aanmerken. De heer Pars antwoordt dat de woningen in San Antonio in houtskeletbouw worden opgetrokken, hetgeen in de Verenigde Staten een algemeen

geaccepteerde bouwmethode is. De heer Pars wijst erop dat hout een uiterst duurzaam bouwproduct is.

Tot slot wijst de heer Van der Riet op de pay-out ratio van Wereldhave en vraagt hoe deze ratio zich verdraagt met de verplichting van Wereldhave als fiscale beleggingsinstelling om het gehele resultaat uit te keren. De heer Pars antwoordt dat Wereldhave als fiscale beleggingsinstelling verplicht is om een bedrag dat ten minste gelijk is aan de fiscale winst in contanten uit te keren aan aandeelhouders. Hij wijst erop dat het commerciële directe resultaat doorgaans hoger is dan de fiscale winst. De pay-out ratio is het uitkeringspercentage ten opzichte van het commerciële directe resultaat.

De heer van Schalkwijk vraagt of Wereldhave met de Gemeente Purmerend heeft gesproken over de mogelijkheden om het aangrenzende Burgerweeshuis te betrekken bij winkelcentrum Eggert en of de Directie de winkelontwikkeling aan de Wagenweg als een bedreiging ziet. De heer Anbeek antwoordt dat Wereldhave op de hoogte is van alle ontwikkelingsplannen in Purmerend en omgeving en ervan overtuigd is dat de Gemeente het accent op de winkels in het centrum wenst te leggen. Het Burgerweeshuis is een rijksmonument, wat de integratie in het winkelcentrum niet eenvoudig maakt. Vervolgens vraagt de heer van Schalkwijk in hoeverre de waardering van de panden afwijkt van de WOZ waarde. De heer Pars antwoordt dat de WOZ waarde per pand voor Wereldhave als managementinformatie op zich niet interessant is omdat ieder land eigen regelingen kent, maar dat uiteraard bezwaar wordt gemaakt tegen te hoge waarderingen.

De heer Spanjer vraagt of de voorgenomen verkoop van de logistieke panden betekent dat leegstand wordt verkocht. De heer Pars antwoordt ontkennend: de bezettingsgraad van de logistieke panden ligt met 98% op een zeer hoog niveau. Vervolgens vraagt de heer Spanjer om een toelichting op de toename van de beheerkosten die vooral verband houdt met de wijziging in de Directie. Hij vraagt of deze post uitsluitend de holdingdirectie betreft of dat er ook wijzigingen in de landendirecties mee zijn gemoeid. De heer Pars antwoordt dat de toename van de beheerkosten wordt veroorzaakt door wijzigingen in de samenstelling van de holdingdirectie. De heer Spanjer verwijst naar het jaarbericht van Wereldhave waarin staat dat op de Nederlandse kantorenmarkten de effectieve huren daalden. DTZ schetst in een recent rapport sombere vooruitzichten voor de markt met een structurele leegstand van 7 miljoen m². Hij verzoekt de Directie om een toelichting. De heer Pars antwoordt dat Wereldhave in Nederland heeft gekozen voor het beleggen in winkelcentra, mede gezien het overaanbod op de kantorenmarkt. De Nederlandse kantorenportefeuille van Wereldhave bevat nog twee kantoorpanden die op termijn zullen worden verkocht. Beide panden zijn nagenoeg volledig verhuurd (bezettingsgraad 94%). Tot slot vraagt de heer Spanjer wat wordt bedoeld met residentieel vastgoed. De heer Pars antwoordt dat hiermee woningen worden bedoeld. De heer Spanjer verzoekt de Directie in het vervolg deze aanduiding te hanteren.

De heer Tiemstra vraagt of de Directie verwacht dat de stijging van de exploitatiekosten zal aanhouden en hij vraagt hoe groot het verschil is tussen het directe resultaat per aandeel en de fiscale winst per aandeel. De heer Pars antwoordt dat de stijging van de exploitatiekosten in 2009 vooral werd veroorzaakt door buitengewone leegstand, omdat servicekosten voor leegstaande ruimte niet aan derden in rekening konden worden gebracht. De verbetering van de bezettingsgraad als gevolg van de succesvolle verhuur in Washington DC, Parijs en Manchester, zal een positief effect hebben op de exploitatiekosten in 2010. De fiscale winst per aandeel over 2009 bedraagt € 3,20, het directe resultaat bedraagt € 4,93 per aandeel. De afwaardering heeft geen invloed op het fiscale resultaat, omdat op de fiscale balans vastgoed tegen kostprijs minus afschrijvingen staat vermeld.

Mevrouw Duymaer van Twist vraagt of Wereldhave van winkeliers in Nederland eist dat zij open zijn wanneer in de betreffende gemeente de zondagsopenstelling wordt toegestaan. De heer Pars antwoordt dat de centra van Wereldhave commerciële centra zijn, waarbij winkeliers en Wereldhave de klanten willen bedienen. Meestal is er per centrum wel een afspraak hoe er met de zondagsopenstelling wordt omgegaan. Omdat een winkelcentrum aantrekkelijker is wanneer alle winkels open zijn, stimuleert Wereldhave dat alle winkeliers eraan meedoen. Bestaande contracten

worden daar niet voor opengebrouwen, maar bij verlengingen en vernieuwingen wordt het meedoen aan de reguliere zondagsopenstellingen waar nodig meegenomen.

Aangezien er geen verdere vragen zijn over het verslag van de Directie over het boekjaar 2009, gaat de Voorzitter over tot de behandeling van het volgende agendapunt.

Agendapunt 4.
Corporate Governance

De heer Krant wijst erop dat ten aanzien van de verslaglegging is besloten om met ingang van het verslagjaar 2009 het volledige jaarverslag in beginsel alleen nog digitaal beschikbaar te stellen. Het jaarbericht omvat het directieverslag en de belangrijkste financiële overzichten. Dit jaarbericht wordt in gedrukte vorm gezonden aan aandeelhouders. De jaarrekening kan worden gedownload op de website van Wereldhave en wordt op verzoek gratis in druk toegezonden.

In verband met de herziening van de Corporate Governance Code per december 2008 en het Corporate Governance Besluit van 20 maart 2009 dat van kracht is over boekjaren vanaf 1 april 2009, heeft Wereldhave de verschillende reglementen waar nodig aangepast. Een totaaloverzicht van Wereldhave's positie met een reactie per best practice bepaling is te vinden op www.wereldhave.com

Wereldhave kijkt op slechts één punt af van de code: Deze afwijking betreft de mogelijkheid tot het doen van een bindende voordracht door houders van prioriteits aandelen A. In eerste instantie wordt gewerkt met een niet bindende voordracht die met eenvoudige meerderheid kan worden verworpen. Deze mogelijkheid tot het doen van een bindende voordracht houdt verband met de bestaande beschermingsconstructie. De AvA heeft deze afwijking van de code in 2004 goedgekeurd.

De belangrijkste wijziging in 2009 betreft het overzicht met de belangrijkste bedrijfsrisico's. Wereldhave heeft al in het jaarverslag over het jaar 2008 voldaan aan deze bepaling. Op pagina 18 e.v. van het jaarbericht is een overzicht opgenomen met de belangrijkste bedrijfsrisico's en een gevoeligheidsanalyse per onderdeel. Het maakt onderdeel uit van het nieuwe corporate governance hoofdstuk, waarin de hoofdlijnen van Wereldhave's positie staan beschreven. De ingevolge artikel 10 van de overnamerichtlijn verplichte gegevens zoals kapitaalstructuur, stemrecht en zeggenschap, zijn opgenomen in het jaarbericht.

De Raad van Commissarissen heeft in november 2009 de relevante diversiteitcriteria bepaald voor leden van de Raad van Commissarissen en deze vastgelegd in het profiel voor leden van de Raad, dat te vinden is op de website. In maart 2010 heeft de Raad van Commissarissen op advies van de auditcommissie en na overleg met en instemming van de accountant besloten vooralsnog geen interne auditfunctie bij Wereldhave in te voeren. De Directie van Wereldhave is eveneens directeur van alle lokale onroerend goed maatschappijen. De lokale directeuren zijn niet zelfstandig bevoegd tot aan- en verkopen. Hierdoor heeft de Directie een hoge mate van control. Wereldhave hanteert daarom een systeem van beperkte interne audits door middel van country reviews, waarbij de administratieve organisatie en de interne controle worden doorgelicht. De onderwerpen die bijzondere aandacht verdienen worden vooraf met de accountant bepaald. De Raad van Commissarissen zal ieder jaar opnieuw bezien of een interne auditfunctie dient te worden ingesteld.

De Directie is aangesteld op basis van een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd (vier jaar), met een vergoeding bij ontslag van maximaal één jaarsalaris (excl. opzegtermijn). Het salaris wordt later tijdens deze vergadering ter goedkeuring voorgelegd. Tevens wordt een nieuwe variabele beloning voorgesteld met een maximum van 85% van het vaste jaarsalaris, gekoppeld aan de stijging van het directe resultaat. De nieuwe variabele beloning bevat een accentverschuiving naar lange termijn beloning, betaalbaar in aandelen. De opzet die is gekozen is eenvoudig en volledig controleerbaar. Het maximum van 85% van een jaarsalaris voorkomt uitkomsten die niet meer in verhouding lijken te staan tot de geleverde prestaties. De overeenkomsten inzake variabele beloning bevatten een zogenoemde claw-back clausule.

De Raad van Commissarissen telt vier leden, ieder jaar treedt één commissaris af. Alle leden zijn onafhankelijk. Gezien de omvang van de Raad van Commissarissen is in overeenstemming met de Code geen remuneratiecommissie en benoemingscommissie ingesteld, dit is een taak van de voltallige Raad. De Auditcommissie bestaat uit 2 leden, de heer Arp (voorzitter) en de heer Essers. Jaarlijks bespreekt de Raad met de Directie de strategie en de daaraan verbonden belangrijkste risico's. Het functioneren van de Raad wordt jaarlijks beoordeeld aan de hand van vooraf ingevulde vragenlijsten. De bezoldiging voor leden van de Raad is vastgesteld door AvA in 1999 en wordt jaarlijks geïndexeerd. Later tijdens deze vergadering wordt een voorstel ingediend om een vergoeding toe te kennen aan leden van de Raad die lid zijn van een commissie.

Wereldhave heeft in 2009 in overeenstemming met de corporate governance code een Beleid bilaterale contacten vastgesteld. Het is te vinden op de website. De toelichting op de naleving van de code is geagendeerd voorafgaand aan het voorstel tot goedkeuring van het beleid. Stemmen per volmacht wordt ondersteund met electronic voting (voorafgaand aan de vergadering). Tijdens de vergadering wordt vooralsnog met handopsteking en zo nodig met stembriefjes gewerkt. De stemmingsuitslagen per onderdeel zullen binnen drie werkdagen na vergadering op de website worden geplaatst en de notulen van deze vergadering vindt u uiterlijk 15 mei 2010 op onze site.

De heer Rienks vraagt in hoeverre de controle over de landenorganisaties zich verhoudt met de autonome status van de Directie van Wereldhave Belgium. De heer Pars antwoordt dat één van de directeuren van Wereldhave N.V. ook bestuurder is van de zaakvoerder. Omdat de zaakvoerder van Wereldhave Belgium twee onafhankelijke bestuurders heeft en twee door Wereldhave benoemde bestuurders, is het bestuur van Wereldhave Belgium autonoom, maar daarbij worden de belangen van de grootaandeelhouder gerespecteerd zonder afbreuk te doen aan de belangen van minderheidsaandeelhouders.

Agendapunt 5.

Dividend- en reserveringsbeleid

Het dividendbeleid van Wereldhave voorziet in een pay-out ratio binnen een bandbreedte van 85% - 95% van het direct beleggingsresultaat. Voorgesteld wordt een dividend van € 4,65 per gewoon aandeel, waarvan € 3,20 in contanten ter voldoening aan de fiscale uitdelingsverplichting, onder inhouding van dividendbelasting, en € 1,45 naar keuze van de aandeelhouder in contanten of in aandelen. De laatstgenoemde uitkering komt ten laste van de herbeleggingsreserve, waardoor geen dividendbelasting verschuldigd is. Beurshandel in stock aandelen wordt niet aangeboden. Met een dividend van € 4,65 bedraagt de pay-out ratio 94,3%.

Het dividend wordt vanaf 7 mei 2010 betaalbaar gesteld. De latere betaalbaarstelling in vergelijking met eerdere jaren houdt verband met de verplichte keuzeperiode van twee weken voor aandeelhouders. Deze keuzeperiode gaat in nadat het aandeel ex-dividend is gegaan, omdat daarna pas vaststaat aan wie de keuze toekomt. Aandeelhouders kunnen vanaf 19 april 2010 tot en met 3 mei 2010, 17.00 u hun keuze kenbaar maken. Indien een aandeelhouder geen keuze maakt, zal hem het dividend in aandelen worden uitbetaald. De keuzecomponent in aandelen (uitgedrukt als percentage) wordt bepaald door het keuzedividend in contanten te delen op het gemiddelde van de slotkoersen van 26 april tot en met 3 mei 2010, met een bandbreedte van 3%-5%. Het maximum aantal gewone aandelen dat kan worden uitgegeven is het aldus vastgestelde percentage maal het aantal uitstaande gewone aandelen. Het daadwerkelijk uitgegeven aantal aandelen zal na afloop van de keuzeperiode via een persbericht op 4 mei 2010 vóór beurs worden gecommuniceerd. De nieuw uit te geven gewone aandelen geven dezelfde rechten als de reeds uitstaande gewone aandelen, en zijn gerechtigd tot dividend over het boekjaar 2010 en latere jaren.

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

De heer Tiemstra merkt op dat een dividend van € 3,20 per aandeel voldoende is om aan de fiscale uitdelingsverplichting te voldoen en dat het aantrekkelijk is voor aandeelhouders en de

Den Haag, april 2010

dsec\2010\notulen\ava\ava 2010

vennootschap om het meerdere niet uit te keren. De heer Krant antwoordt dat er ook aandeelhouders zijn die een hoge uitkering op prijs stellen. Om die reden is de keuze tussen een dividend in contanten of in aandelen een elegante oplossing.

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

Agendapunt 6.
Remuneratierapport 2009 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 22 van het jaarbericht.

De Raad van Commissarissen stelt voor om de vaste beloning van de Directie te verhogen met ingang van 1 januari 2010. Het vaste jaarsalaris van de heer Pars wordt verhoogd tot € 375.000 en dat van de heer Anbeek tot € 330.000. Het voorstel gebaseerd op een externe analyse van de salarissen van bestuurders van de peergroup en op een externe toetsing van het salaris op basis van een functiezwaarte-analyse (Mercer). De verhoging van het vaste salaris houdt ook verband met de voorgestelde verschuiving van de variabele beloning, waarbij het accent meer op de lange termijn beloning komt te liggen.

De huidige variabele beloning is gebaseerd op meerdere indicatoren, zowel voor korte als lange termijn. De onderlinge verhouding tussen de korte en lange termijn beloning ligt op 80 procent kort en 20 lang. De indicatoren worden openbaar gemaakt, maar de specifieke doelstellingen per indicator niet. De berekening is vrij complex en daardoor minder transparant.

De nieuwe variabele beloning bestaat voor maximaal 15% van het vaste jaarsalaris uit persoonlijke doelstellingen en daarnaast wordt per procentpunt stijging van het direct resultaat 17,5% van het vaste jaarsalaris als variabele beloning toegekend. Het at target niveau is een stijging van het direct resultaat met 2%, het maximum is gesteld op 4%. Daardoor kan maximaal 70% van het vaste jaarsalaris worden toegekend als variabele beloning uit hoofde van de stijging van het directe resultaat. De totale variabele beloning is daarmee gemaximeerd op 85%.

De verhouding kort - lang verschuift van 80 - 20 naar 40 - 60. De lange termijn beloning wordt uitsluitend in aandelen uitgekeerd. De lange termijn beloning wordt alleen uitgekeerd indien voortschrijdend gemiddeld over een periode van drie jaar nog steeds sprake is van een stijging van het directe resultaat. In de overeenkomsten inzake variabele beloning zal een clawback clause worden opgenomen.

Het voorstel omvat tevens de afkoop van de huidige lange termijn beloning tot en met 2009. Voor de afrekening van de lange termijn bonus van de heer Pars wordt een bedrag van € 22.500 voorgesteld (stand per 31 december 2009 € 81.091, contractuele periode van vier jaar). Voor de afrekening van de lange termijn bonus van de heer Anbeek wordt een bedrag van € 20.000 voorgesteld (stand per 31 december 2009 € 71.551, contractuele periode van vier jaar).

De heer Keyner juicht het nieuwe beloningsbeleid toe, omdat dit zeer transparant en controleerbaar is. Ook het hanteren van een claw-back clause, de onderlinge verhouding tussen vaste en variabele beloning en de focus op lange termijn met een beloning in aandelen noemt hij positieve ontwikkelingen. Omdat het indirecte resultaat geen onderdeel meer vormt van de variabele beloning, vraagt de heer Keyner of dit als een signaal moet worden gezien dat er nog verdere afwaarderingen te verwachten zijn. De heer Krant antwoordt dat bij de opzet van een nieuw beloningssysteem allerlei aspecten zijn meegewogen, zoals het kopen van hoogrenderend vastgoed van inferieure kwaliteit, hetgeen leidt tot een stijging van het direct resultaat. In de regeling zijn waarborgen opgenomen om dit te voorkomen. De heer Krant voegt toe dat de Directie zelf heeft aangedrongen op een betere alignment van de beloning met de belangen van aandeelhouders.

De heer Rienks wijst erop dat de directie een verhoging van het vaste salaris krijgt van 10% die verband houdt met de functiezwaarte en een vergelijking met de salarissen van de peer Group. Hij is van mening het geen goede ontwikkeling te vinden dat functies zwaarder worden en vraagt de Raad van Commissarissen erop toe te zien dat de functie goed vervulbaar blijft. De heer Krant antwoordt dat beide directeuren bruisen van ondernemingslust en goed zijn toegerust op hun functie. De functie is overigens niet zwaarder gemaakt, maar Wereldhave heeft een extern bureau de zwaarte van de functie laten vergelijken met soortgelijke functies met identieke verantwoordelijkheden bij andere bedrijven. Daarnaast is gekeken naar de beloning van de Peer Group. De heer Rienks merkt op dat wanneer de hele Peer Group elkaars salarisstructuur als uitgangspunt neemt, het gemiddelde zal blijven stijgen. De heer Krant antwoordt dat dit wordt ondervangen door de externe functiezwaarteanalyse en salaristoetsing. De beloning is redelijk en zeker niet bovenmatig.

Vervolgens brengt de heer Krant agendapunt 6a in stemming, de verhoging van de vaste beloning van de Directie. De heer Russ deelt mede voor 155.000 gewone aandelen tegen te stemmen. Hij merkt op te beschikken over een agenda in het Engels, waarbij de stempunten van agendapunt 6 niet zijn uitgesplitst. De heer Beentjes antwoordt dat de agenda vooruitlopend op de verzending twee dagen op de website heeft gestaan, waarbij de remuneratieonderwerpen niet afzonderlijk ter stemming zouden worden gebracht. Wereldhave is er door een grote institutionele belegger op gewezen dat het aanbeveling verdient om de behandeling van dit agendapunt uit te splitsen. Aan deze aanbeveling kon tijdig opvolging worden gegeven. Op het internet is daarna de juiste agenda geplaatst, die ook aan alle aandeelhouders is gezonden. De heer Krant zegt toe dat volgend jaar getracht zal worden herhaling van het eventuele misverstand te voorkomen.

Aangezien er geen verdere tegenstemmen zijn, wordt het voorstel aangenomen met 6.151.453 stemmen voor en 155.000 tegen.

Vervolgens brengt de heer Krant agendapunt 6b in stemming, het voorstel tot wijziging van de variabele beloning van de Directie. De heer Russ deelt mede voor 155.000 gewone aandelen tegen te stemmen. Aangezien er geen verdere tegenstemmen zijn, wordt het voorstel aangenomen met 6.151.453 stemmen voor en 155.000 tegen.

De heer Krant gaat over tot de behandeling van het voorstel om aan leden van de Raad van Commissarissen die zitting hebben in commissies van de Raad, een vaste vergoeding toe te kennen voor hun commissiewerk van € 4.000 per jaar voor de commissievoorzitter en € 3.000 voor leden van de commissie. Aangezien er geen vragen zijn, brengt hij het voorstel ter stemming. De heer Russ deelt mede voor 155.000 gewone aandelen tegen te stemmen. Aangezien er geen verdere tegenstemmen zijn, wordt het voorstel aangenomen met 6.151.453 stemmen voor en 155.000 tegen.

Tot slot vraagt de heer Krant de Algemene Vergadering van Aandeelhouders het remuneratierapport vast te stellen, waarbij de uitslag van eerdere stemmingen wordt gerespecteerd. Aangezien uit eerdere stemmingen geen wijzigingen voortvloeien en er geen verdere vragen zijn, kan het remuneratierapport ongewijzigd ter stemming worden voorgelegd. De heer Russ deelt mede voor 155.000 gewone aandelen tegen te stemmen. Aangezien er geen verdere tegenstemmen zijn, wordt het voorstel aangenomen met 6.151.453 stemmen voor en 155.000 tegen.

Agendapunt 7.

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. Dekkers van PricewaterhouseCoopers accountants, is daarom aanwezig op de Vergadering.

De heer Krant 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.

De heer Keyner vraagt in hoeverre de accountant zich heeft kunnen vergewissen van de juistheid van de waarderingen en de gehanteerde waarderingsgrondslagen. De heer Dekkers antwoordt dat de waardering van de panden geschiedt op basis van IFRS, waarbij de reële waarde op balansdatum het uitgangspunt vormt. IFRS kijkt niet vooruit en de zekerheid is beperkt tot de stand op de balansdatum. De accountant beoordeelt de interne en externe taxaties en kijkt kritisch naar de modellen die daarbij gebruikt zijn en beoordeelt de onderliggende parameters die gebruikt zijn. Over de waarderingen worden gesprekken gevoerd met de verschillende taxateurs, om te bezien hoe zij tot hun waardering zijn gekomen. Bij de waardering zijn de ontwikkeling van de markthuren en de ontwikkeling van het aanvangsrendement de twee belangrijkste elementen. In het jaarbericht staat op pagina 12 een verduidelijkend staatje opgenomen met de effecten van deze twee componenten. Daarnaast spelen een aantal andere posten een rol, zoals de verwachte ontwikkeling van de onderhoudskosten, de veronderstelde leegstand en de duur van de leegstand e.d. De markthuurlen kan worden gecontroleerd aan de hand van vergelijkbare verhuurtransacties en de huren die op dat moment betaald worden. De aanvangsrendementen worden beoordeeld aan de hand van recente vergelijkbare transacties. In 2008 hebben er in het vierde kwartaal nog vrij veel transacties plaatsgevonden die van invloed waren op de waardering per 31 december 2008. In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 2 april 2009 heeft de Directie van Wereldhave al de verwachting uitgesproken dat vastgoedwaarden verder zouden dalen, vanwege het terugvallen van het aantal transacties in 2009 en het stijgen van de rendementen. De waardering van de portefeuille vormt één van de belangrijkste controleonderwerpen en één van de belangrijkste risico's, waar zeer veel aandacht aan wordt besteed en waarover ook stevig wordt gediscussieerd met Directie en taxateurs. Op basis van de vergelijkingstransacties en alle verschaft informatie kan de accountant zich vinden in de waardering van de portefeuille.

De heer Keyner vraagt in hoeverre het wegvallen van de transacties moet worden gezien als een signaal dat de markt is verslechterd, waarbij alleen het beste vastgoed nog wordt verkocht. De transacties zeggen daarmee niets over de waarde van het vastgoed dat uit de markt wordt gehouden. Op het moment dat dit vastgoed op de markt komt, zakt de prijs verder in elkaar. De heer Dekkers antwoordt dat IFRS uitgaat van het concept van een "willing buyer and a willing seller" and transacties "at arm's length's conditions". Koper en verkoper moeten vrij zijn in het aangaan van de transactie. Gedwongen verkopen zijn daarom uitgesloten. De heer Krant voegt toe dat het bij vergelijkbare transacties ook moet gaan om kwalitatief en in omvang vergelijkbaar vastgoed. Wereldhave beschikt over kwalitatief hoogwaardig vastgoed waarvoor relevante vergelijkingstransacties te vinden zijn.

De heer Keyner vraagt of de discussies met de Directie en de taxateurs hebben geleid tot bijstellingen van de individuele waarderingen. De heer Dekkers antwoordt dat de accountant naar het totale complex van de waarderingen kijkt en een verklaring afgeeft bij het beeld van de totale jaarrekening. Dat betekent dat het denkbaar is dat het ene pand naar het oordeel van de accountant wat te hoog gewaardeerd zou zijn en het andere te laag. Het eindoordeel betreft het totaal van de waarderingen.

De heer Tiemstra vraagt of de waardering van de portefeuille aansluit bij de waardering van nieuwe aankopen. De heer Pars antwoordt dat dit het geval is. Als voorbeeld noemt hij de van Unibail-Rodamco gekochte portefeuille winkelcentra in Nederland die in omvang en in huurstroom ongeveer gelijk is aan de bestaande winkelportefeuille van Wereldhave in Nederland. De koopsom van de portefeuille is ongeveer gelijk aan de waardering van de bestaande portefeuille op 31 december 2009.

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

Agendapunt 8.

Vaststelling van de jaarrekening 2009, alsmede de vaststelling van het dividend per aandeel op € 4,65, waarvan € 3,20 in contanten en € 1,45 in aandelen of in contanten, naar keuze van de aandeelhouder

De heer Krant vraagt of er aandeelhouders nog vragen wensen te stellen over de jaarrekening 2009 en het dividendvoorstel.

De heer Keyner vraagt of de Directie kan aangeven welke fiscale besparingen binnenkort gerealiseerd kunnen worden als gevolg van de oprichting van een afdeling Fiscale Zaken. De heer Pars antwoordt dat er op korte termijn geen bijzondere besparingen te verwachten zijn.

Aangezien er geen vragen zijn, stelt de Voorzitter voor over te gaan tot de vaststelling van de jaarrekening en de vaststelling van het dividend. Zoals bij de behandeling van agendapunt 5 al is aangekondigd wordt aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorgesteld – overeenkomstig het voorstel van de Directie – het dividend op de gewone aandelen te bepalen op € 4,65 per aandeel in contanten, waarvan € 3,20 in contanten (onderworpen aan dividendbelasting) en € 1,45 in aandelen of contanten (vrij van dividendbelasting).

Het voorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

De betaalbaarstelling van het dividend zal plaatsvinden vanaf 7 mei 2010 en de notering op de NYSE Euronext beurs van Amsterdam en Parijs zal vanaf 19 april 2010 ex-dividend zijn. Advertenties die op maandag 19 april 2010 verschijnen in de Officiële Prijscourant, De Telegraaf en het Algemeen Dagblad (editie Den Haag), zullen nadere informatie verschaffen.

Agendapunt 9.

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.

Het voorstel wordt 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..

Agendapunt 10.

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.

Het voorstel wordt 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 11

Aftreden en benoeming van een Commissaris

Volgens het rooster van aftreden is de heer Essers aan de beurt om af te treden. Hij heeft zich bereid verklaard tot een tweede termijn van drie jaar, derhalve tot maart 2013. In dat jaar bereikt hij de bij Wereldhave geldende maximale zittingsduur van acht jaar. Reden voor de voordracht is de expertise van de heer Essers op het gebied van fiscaal recht en zijn bestuurlijke ervaring. De voordracht sluit goed aan op de profielschets. De Raad van Commissarissen en de Directie zijn verheugd dat de heer Essers zich bereid heeft verklaard Commissaris te willen blijven bij Wereldhave.

Aangezien er over dit agendapunt geen vragen of opmerkingen zijn, brengt de Voorzitter het agendapunt in stemming.

Het voorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

De heer Krant feliciteert de heer Essers met zijn herbenoeming.

Agendapunt 12.

Benoeming van accountant

Voorgesteld wordt de opdracht voor de controle van de jaarrekening 2010 te verstrekken aan PricewaterhouseCoopers Accountants N.V..

De Raad van Commissarissen heeft in 2008 conform de Nederlandse Corporate Governance Code een grondige beoordeling uitgevoerd van de externe accountant. De uitkomst van de beoordeling was positief. De Raad van Commissarissen is ook in 2009 tevreden over het audit team van PricewaterhouseCoopers. Het audit team voert een intensieve en efficiënte controle uit, vanuit een kritische invalshoek.

Wereldhave heeft gezien de internationale spreiding van de beleggingen een accountant nodig die beschikt over een internationaal netwerk van kantoren voor lokale controlewerkzaamheden.

Aangezien er over dit agendapunt geen vragen of opmerkingen zijn, brengt de Voorzitter het agendapunt in stemming.

Het voorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

Agendapunt 13.

Rondvraag

De heer Niemeyer vraagt hoeveel procent van het aandelenkapitaal ter vergadering aanwezig is. De heer Beentjes antwoordt dat ruim 30% van het aandelenkapitaal aanwezig is ter vergadering.

De heer Keyner vraagt welke TER (Total Expense Ratio) Wereldhave nastreeft. De heer Pars antwoordt dat Wereldhave hiervoor geen specifieke doelstelling hanteert. Aangezien de grondslagen voor het kunnen doorbelasten van exploitatiekosten per land verschillen, is de ratio niet bijzonder bruikbaar.

Tot slot vraagt de heer Keyner om een toelichting op bladzijde 20 van het jaarbericht, waar vermeld staat dat de invloed van het in gebreke blijven van 1% van de debiteuren een invloed heeft van € 0,1 mln op het resultaat. De heer Anbeek antwoordt dat hiermee bedoeld wordt het in gebreke blijven van 1% van de uitstaande debiteurenposities op 31 december 2009 en niet een percentage wordt gegeven van het totaal van de huurders. De heer Keyner merkt op het laatste cijfer relevanter te vinden. De Directie zegt toe dit te zullen meenemen bij het opstellen van het jaarbericht over 2010.

De heer Van der Riet vraagt hoe Wereldhave omgaat met zelfstandige ondernemers in de foodbranche, die steeds meer uit het straatbeeld verdwijnen. De heer Pars antwoordt dat Wereldhave zich bij de branchering richt op de aantrekkelijkheid van het centrum als geheel. Daarvoor zijn verschillende winkels nodig die verschillende huren kunnen betalen. Dat wil niet zeggen dat de branchemix een vast gegeven is. De branchemix evolueert mee met de marktontwikkelingen. Consumenten bepalen uiteindelijk welk winkelaanbod gewenst is.

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.