

Opening

De heer Van Oosten, 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 plaatsing op de website van Securitiesinfo.com op 12 maart 2012 en de plaatsing van de oproep op de website van Wereldhave. De in deze Vergadering te behandelen stukken zijn op de voorgeschreven wijze neergelegd; blijkens de presentielijst zijn aanwezig of vertegenwoordigd houders van 6.879.153 gewone aandelen en 10 prioriteitsaandelen, totaal ongeveer 31,73% van het uitstaande aandelenkapitaal. Daarin zijn begrepen houders van 5.665.452 gewone aandelen die niet ter vergadering aanwezig konden zijn, maar via internet stemvolmacht hebben verstrekt aan de notaris, Mr. R.J. Lijdsman.

De heer Van Oosten stelt aan de orde

Agendapunt 2.

De notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 18 april 2011

De notulen van de vergadering op 18 april 2011 zijn binnen één maand na de vergadering gepubliceerd op de website van Wereldhave en op verzoek kosteloos per post toegezonden. Gedurende drie maanden hebben aandeelhouders de gelegenheid gekregen om op het verslag te reageren. Er zijn geen reacties binnen gekomen op de notulen. Conform de statuten zijn de notulen vervolgens vastgesteld en getekend door de Voorzitter van de Vergadering en de Secretaris.

In de vorige Vergadering zijn in de rondvraag door PGGM twee vragen gesteld. De eerste vraag betrof een verzoek om in het vervolg voordrachten voor benoemingen van leden van de Directie en Raad van Commissarissen door de Raad van Commissarissen te laten doen in plaats van de Prioriteit. De Raad van Commissarissen heeft besloten het verzoek niet in te willigen. De voordracht door de houders van prioriteitsaandelen vormt een onderdeel van de beschermingsconstructie van Wereldhave. Daarbij is van belang dat de mogelijkheid van een bindende voordracht door de Prioriteit slechts wordt ingezet, wanneer dit voor de bescherming gewenst is. Daarnaast vroeg PGGM om meer informatie over de omstandigheden waaronder van de bescherming middels uitgifte van preferente- of prioriteitsaandelen gebruik gemaakt zal worden en over de tijdelijkheid van die maatregel. In het jaarverslag is dat verzoek ingewilligd door meer informatie over de beschermingsconstructie op te nemen in het hoofdstuk 'corporate governance' van het jaarverslag.

Aangezien er naar aanleiding van de notulen van de Vergadering van 18 april 2011 geen vragen of opmerkingen zijn, gaat de Voorzitter over tot de behandeling van

Agendapunt 3.

Verslag van de Directie

De heer Van Oosten geeft het woord aan de Voorzitter van de Directie, de heer Pars, voor een toelichting op de resultaten van het jaar 2011 en op het besluit tot het vertrek uit de Verenigde Staten.

De heer Pars deelt mede dat zijn presentatie uit drie onderdelen bestaat. Allereerst zal hij de redenen van het aangekondigde vertrek uit de Verenigde Staten toelichten, daarna zal hij de resultaten toelichten en tot slot zal hij recente aankopen en ontwikkelingsprojecten presenteren.

In februari 2012 heeft Wereldhave aangekondigd zich vanaf 2012 volledig te concentreren op Europa. De Amerikaanse vastgoedactiviteiten zullen in een periode van twee tot drie jaar worden afgebouwd. De redenen voor dit besluit zijn allereerst dat Wereldhave zich wil toeleggen op actief management van winkelcentra in Nederland, België, Finland en het Verenigd Koninkrijk. Er zijn volgens de heer Pars veel undermanaged winkelcentra waar met actief management waarde kan worden toegevoegd. Uit

het oogpunt van risicospreiding wil Wereldhave ook selectief blijven beleggen in een aantal aantrekkelijke kantorenmarkten in Europa, zoals die van Parijs en Madrid. De groei in Europa kan in de huidige economische situatie alleen worden gefinancierd met verkopen van vastgoed. Om die reden heeft de Directie uiteindelijk besloten de Amerikaanse activiteiten op te geven. Het besluit is ook duidelijk ingegeven omdat de Directie kansen ziet in Europa. Daarbij spelen ook een aantal tactische overwegingen, onder meer dat banken hun vastgoed exposure in Europa willen verminderen. Er is in Europa nadrukkelijk behoefte aan nieuw kapitaal. In de Verenigde Staten daarentegen is nog wel voldoende kapitaal beschikbaar en zoeken beleggers juist naar investeringsmogelijkheden. Wereldhave is daarom van mening dat het een gunstig moment is om in de Verenigde Staten te verkopen en de opbrengsten aan te wenden voor nieuwe aankopen en eigen (her)ontwikkelingsprojecten in West-Europa. Doordat de bezettingsgraad van de Amerikaanse portefeuille op ongeveer 84% ligt, is het directe rendement op de Amerikaanse portefeuille ongeveer 5%. Herinvestering in winkelcentra en kantoren in Europa kan worden gedaan tegen een beter rendement en draagt daarom bij aan een beter resultaat van Wereldhave. Al met al zal de nieuwe strategie moeten leiden tot een sterker en meer gefocust Wereldhave.

Sinds de in 2009 doorgevoerde strategische wijziging is er voor ongeveer € 260 mln vastgoed verkocht en voor ongeveer € 575 mln aangekocht. Daarnaast is de omvang van de ontwikkelingsportefeuille met ongeveer € 400 mln toegenomen. Er zijn daarmee forse stappen gezet in de wijziging en aanpassing van de portefeuille. Ook organisatorisch is er veel veranderd. De landenorganisaties zijn versterkt en goed toegerust op het actief management van winkelcentra. De in de afgelopen twee jaar gemaakte stappen sterken Wereldhave in de overtuiging dat Wereldhave goed gepositioneerd is voor de volgende stap, het vertrek uit Amerika en groei in Europa.

Concreet betekent de aangepaste strategie dat het aandeel in winkelcentra zal worden verhoogd tot 60-80% van de portefeuille en het aandeel kantoren zal worden teruggebracht tot ongeveer 15-30%. Wereldhave streeft naar een gemiddelde portefeuilleomvang per land van ongeveer € 500 mln, een stabiel en groeiend direct resultaat en dividend en een Loan-To-Value in de bandbreedte van 35-45%. De effecten op de kortere termijn zijn dat het vertrek uit de Verenigde Staten tijdelijk tot een kleinere portefeuille zal leiden en daarmee ook een lager direct resultaat. Om dit niet ten koste te laten gaan van het dividend, streeft Wereldhave ernaar om het dividend over 2012 en 2013 te handhaven op € 4,70 per aandeel.

Vervolgens gaat de heer Pars over tot het tweede deel van zijn presentatie, de resultaten over 2011. Het direct resultaat per aandeel van € 4,93 over 2011 ligt 3,3% lager dan 2010. De daling houdt vooral verband met hogere financieringslasten en het feit dat de verkopen van de afgelopen jaren betrekking hadden op meer risicovol vastgoed met dientengevolge een hoger rendement, terwijl aankopen van minder risicovol vastgoed een lager direct rendement hadden. De herwaardering over 2011 van de bestaande portefeuille is licht negatief geëindigd, door een lagere waardering in Spanje maar grotendeels door een lagere waarde in de Verenigde Staten. De afwaardering van de bestaande portefeuille in de Verenigde Staten is toe te schrijven aan hardnekkige leegstand en een aanpassing van de verhuurverwachtingen. Een ander belangrijk element is de herwaardering op het ontwikkelingsproject Eilan in San Antonio, dat technisch nagenoeg gereed is, maar waarvan de exploitatie nog op gang moet komen. Het project is met € 38,1 mln afgewaardeerd in het licht van de nog niet stabiele inkomstenstroom en de langzaam oplopende bezettingsgraad.

Wereldhave heeft in 2011 twee aankopen gedaan in het Verenigd Koninkrijk, het Towngate Centre in Poole (direct naast het Dolphin shopping centre) en winkelcentrum Ealing Broadway in Londen. Hierdoor is het belang in winkelcentra gestegen tot 57% van de totale portefeuille. Voorts heeft Wereldhave in Parijs (Frankrijk) een tweede ontwikkelingsproject gekocht in Issy-les-Moulineaux. Beide Parijse ontwikkelingsprojecten moeten nog gerealiseerd worden, de bouw is gestart. Wereldhave draagt het verhuurrisico op deze projecten en heeft daarom besloten te wachten met verdere aankopen totdat ten minste een van beide projecten is verhuurd.

Begin 2011 is de € 200 mln converteerbare geldlening 2006-2011 afgelost. Kort daarvoor heeft Wereldhave succesvol een US private placement gedaan, waarmee USD 300 miljoen is aangetrokken. Dit draagt bij aan het streven van Wereldhave naar het verder diversifiëren van de

financieringsbronnen en vermindert de afhankelijkheid van bancaire financieringen. Daarnaast zijn in 2011 een aantal bestaande leningen verlengd. Dit heeft weliswaar een lichte stijging van de rente tot gevolg gehad, maar de nieuwe arrangementen hebben een langere looptijd.

Het totaal resultaat is ten opzichte van 2010 licht gedaald. De heer Pars wijst erop dat in het directe resultaat de beheerkosten met € 1 mln zijn toegenomen. Daar staat tegenover dat in België een deel van de gemaakte kosten kunnen worden doorberekend aan derden. Dit wordt verantwoord onder overige baten. Per saldo zijn de beheerkosten min of meer stabiel gebleven. De netto financiële kosten zijn toegenomen, enerzijds door de uitbreiding van de portefeuille en anderzijds een hogere gemiddelde rente van 3% in 2011 tegen 2,6% een jaar eerder. Het indirecte resultaat is € 51 mln negatief, waarvan de helft is toe te rekenen aan de bestaande portefeuille en de andere helft aan de ontwikkelingsportefeuille. Het ontwikkelingsproject in San Antonio is afgewaardeerd, maar er was een positieve herwaardering van ongeveer € 10 mln op de eind maart geopende uitbreiding van het winkelcentrum in Nivelles in België. Het vervreemdingsresultaat over 2011 bedroeg € 4,1 mln negatief, maar in Finland werd met verkopen een belastingvrijval van € 6 mln werd gerealiseerd.

Vervolgens toont de heer Pars een overzicht met de herwaarderingen per land, uitgesplitst in het effect van een verandering van rendementen en van markthuren. Met name in de Verenigde Staten hebben lagere markthuren geleid tot een lagere waardering van de portefeuille. De overige landen hebben, met uitzondering van Spanje, stabiele vastgoedwaarderingen laten zien. Op de balans zijn de korte termijn rentedragende schulden afgenomen doordat de converteerbare geldlening is afgelost. Het aandeel lange termijn rentedragende schulden is toegenomen door de US-private placement. De in 2012 aflopende rentedragende schulden zijn inmiddels al geherfinancierd. Wereldhave heeft nog steeds conservatieve financieringsratio's tegen lage kosten. Weliswaar is de rente licht gestegen van 2,6% naar 3,0% maar hiermee behoort Wereldhave nog steeds tot vastgoedondernemingen met de laagste rentelasten. Eind 2011 was 56% van de leningenportefeuille gefinancierd tegen variabele rente.

Vooruitkijkend naar de toekomst deelt de heer Pars mede dat veel aandacht zal uitgaan naar de verkoop van de Amerikaanse vastgoedbelangen, waarvoor ongeveer twee tot drie jaar wordt uitgetrokken. Begin dit jaar is al een eerste grote verkoop van USD 145 mln gedaan. Verder zullen in 2012 een aantal ontwikkelingsprojecten gereedkomen. Op 30 maart 2012 is de uitbreiding van het winkelcentrum in Nivelles in gebruik genomen, Eilan in San Antonio wordt in het tweede kwartaal opgeleverd en in Spanje wordt de renovatie van het winkelcentrum Planetocio afgerond. MediaMarkt wordt hier de nieuwe trekker en gaat begin juli open. In Finland wordt hard gewerkt aan de renovatie van winkelcentrum Itis, het grootste object uit de portefeuille. In Frankrijk is gestart met de bouw van de twee kantoorontwikkelingen in Parijs en in België zal in 2012 worden gestart met de uitbreiding en herontwikkeling van winkelcentra in Doornik en Genk. Wat betreft de retailportefeuille zal alle aandacht gericht zijn op de like-for-like huurgroei. Vorig jaar was de like-for-like huurgroei 0,9% positief en dat is ook een belangrijk doel voor de komende jaren.

De heer Pars licht vervolgens de belangrijkste acquisities en ontwikkelingsprojecten toe. Eind vorig jaar is winkelcentrum Ealing Broadway in West-Londen gekocht (€ 186 mln). Dit winkelcentrum van ongeveer 35.000 m² is gelegen in een aantrekkelijk winkelgebied met gemiddeld meer dan 15 miljoen bezoekers per jaar. Het heeft belangrijke trekkers als Tesco, H&M, Marks & Spencer en Primark. Wereldhave ziet mogelijkheden om het centrum te versterken met een aantal asset management initiatieven. Ook de wijk ontwikkelt zich positief en de heer Pars is verheugd dat Wereldhave een winkelcentrum in Londen aan de portefeuille heeft kunnen toevoegen.

In Parijs heeft Wereldhave een tweede kantoorontwikkeling gekocht, een totale investering van € 138 mln. Het project is gelegen in Issy-Les-Moulineaux, een welgestelde zuidwestelijke voorstad van Parijs. Het project ligt in een gewilde kantorenwijk aan de Boulevard Peripherique en Wereldhave draagt het verhuurrisico. Het project zal aan de hoogste duurzaamheidseisen voldoen, waaronder het BREEAM Excellent label. Het verwachte aanvangsrendement ligt bij succesvolle verhuur tussen 7,0% en 7,5%. Wanneer Wereldhave dit project zou willen kopen in verhuurde staat, zou het rendement in de buurt van de 6% liggen. De Parijse kantorenmarkt is gezond, zeker voor nieuwe, duurzame kantoren met grotere vloeroppervlakken.

Eind maart 2012 is het ontwikkelingsproject van het winkelcentrum in Nivelles succesvol afgerond. Het bestaande winkelcentrum is uitgebreid met ongeveer 12.500 m² retail en 500 parkeerplaatsen. De investering beliep in totaal € 44 mln met een realisatie van een netto rendement van 8,0%. Dit ontwikkelingsproject is een goed voorbeeld van hoe je met actief management waarde met winkelcentra kunt creëren.

Het project San Antonio in Texas nadert de technische voltooiing. Het deel dat nu gereed komt bestaat hoofdzakelijk uit 539 woningen en een hotel. Op dit moment zijn er 120 woningen verhuurd en naar verwachting zal de verhuur in het voorjaar van 2012 aantrekken. Normaal gesproken ligt het tempo van verhuur op gemiddeld 25-30 woningen per maand, waardoor het dus wel enige tijd zal duren voordat de woningen volledig verhuurd zijn en het project kan worden verkocht. Rond mei 2012 zal het hotel volledig operationeel zijn en aangesloten worden bij de hotelketen "Leading Hotels of the World".

Het grootste project in de portefeuille betreft het winkelcentrum Itäkeskus in Helsinki, Finland. Het winkelcentrum is wat gedateerd geraakt en wordt gerenoveerd en uitgebreid met 11.000 m² vloeroppervlak. De totale investering van dit project belooft € 90 mln met een verwacht netto rendement van 6,0% - 6,5%. Een warenhuis dat in het midden van het centrum is gevestigd wordt verplaatst naar een gedeelte van het centrum dat wat zwakker is, waardoor de vrijkomende ruimte tegen hogere huren kan worden herverhuurd. Wereldhave wil van het winkelcentrum weer het beste winkelcentrum van Helsinki maken.

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

De heer Stevense van de Stichting Rechtsbescherming Beleggers vraagt of het risicoprofiel van Wereldhave scherper wordt door de wijziging van de strategie. De heer Pars antwoordt dat het risicoprofiel met het vertrek uit de Verenigde Staten verbetert en dat de afgelopen jaren juist veel risicovol vastgoed is verkocht. De heer Stevense vraagt vervolgens om een toelichting op de huurgroei verwachtingen van de winkelcentra. De heer Anbeek licht toe dat de huurgroei in Nederland duidelijk boven de concurrenten lag. De indexatie voor 2011 bedroeg 1,5% en de huurgroei in Nederland lag ruim boven de 3,0%. Ook voor 2012 is de verwachting over de huurgroei van de winkelcentra positief, niet alleen in Nederland, maar ook in de meeste andere landen waar Wereldhave focust op winkelcentra.

De heer Beijersbergen van de VEB vraagt of Wereldhave een valutarisico voor de belegger introduceert door een US Private Placement aan te gaan terwijl de Amerikaanse portefeuille wordt verkocht. De heer Anbeek antwoordt dat de helft van de US Private Placement is geswapd naar euro tegen variabele rente. Het restant wordt aangehouden in USD leningen en dient als natuurlijke hedge op het valutarisico van de portefeuille. De heer Beijersbergen vraagt om een toelichting op de toegenomen omvang van de portefeuille, terwijl er meer vastgoed is verkocht dan gekocht. De heer Pars licht toe dat de portefeuille is gegroeid door de toegenomen omvang van de ontwikkelingsportefeuille. De heer Beijersbergen wijst erop dat 20% van de huurcontracten afloopt in 2012, meer dan in voorgaande jaren. De heer Pars antwoordt dat de aflopende contracten voor de helft betrekking heeft op de winkelcentra portefeuille en voor de andere helft op de kantoren portefeuille. Aflopende huren in de winkelcentra bieden Wereldhave nog steeds regelmatig de kans om de huur opwaarts te herzien. Het aantal aflopende kantoorhuren ligt op een gebruikelijk niveau.

De heer Beijersbergen geeft aan dat de VEB tijdens de Vergadering van vorig jaar heeft gevraagd om een specificatie van de huurcontracten per land en vraagt waarom Wereldhave hier geen gehoor aan heeft gegeven. De heer Pars antwoordt dat Wereldhave geen pandenspecifieke informatie bekend maakt en verder de richtlijnen van de beroepsvereniging EPRA (European Public Real Estate Association) volgt.

De heer Van Riet vraagt of de Directie rekening houdt met een daling van het directe resultaat, aangezien nu al bekend wordt gemaakt dat Wereldhave ernaar streeft het dividend over 2012 en 2013

te handhaven op € 4,70 per aandeel. De heer Pars antwoordt dat Wereldhave het tempo van de verkoop van de Amerikaanse portefeuille niet wil laten afhangen van herinvesteringsmogelijkheden waarmee het direct resultaat op peil kan worden gehouden. Wereldhave wil onverkort met het verkoopprogramma van start gaan en de heer Pars licht toe dat hierdoor de portefeuilleomvang tijdelijk geringer kan zijn, hetgeen leidt tot een lager direct resultaat. Wereldhave wil deze transitie evenwel niet ten koste laten gaan van het dividend.

De heer Van Riet vraagt vervolgens of het aantal woningen in het verzorgingsgebied van het winkelcentrum Ealing Broadway toeneemt en of (ook in Helsinki) het aantal parkeerplaatsen wordt uitgebreid. De heer Pars antwoordt dat de koopkracht in het verzorgingsgebied van Ealing Broadway toeneemt en ook het aantal het woningen. Wereldhave heeft geen uitbreidingsplannen voor het centrum in Londen en richt zich vooral op de verbetering van het functioneren van het centrum met actief winkelcentrum management. Hierbij kan gedacht worden aan verbetering van de huurdersmix, en het vergroten van de aantrekkelijkheid van het centrum om uiteindelijk meer bezoekers te trekken. Het winkelcentrum Itis in Finland wordt weliswaar uitgebreid, maar er zijn geen plannen voor meer parkeerplaatsen. Het aantal bezoekers ligt lager dan in het verleden en de parkeercapaciteit kan de uitbreiding dus aan.

De heer Vos van de VBDO vraagt of Wereldhave bereid is om de GRI verslaggevingsrichtlijn toe te passen. De heer Pars antwoordt dat Wereldhave streeft naar een efficiënte inzet van tijd en middelen en heeft niet de mankracht voor een uitgebreide duurzaamheidsverslaggeving. Vorig jaar heeft Wereldhave ingezet op de plaatsing van intelligente energiemeters, waardoor in de toekomst verdere duurzaamheidsinformatie beschikbaar komt. In 2012 ligt de nadruk op energiebesparing. De heer Vos wijst er daarbij op dat de winstdeling van het personeel ook afhangt van duurzaamheidsdoelstellingen. De heer Pars antwoordt dat voor het personeel een variabele beloning wordt gehanteerd, waarbij energiebesparing één van de indicatoren is. Van een klassieke winstdelingsregeling is geen sprake.

Vervolgens vraagt de heer Vos wat Wereldhave doet aan biodiversiteit en of Wereldhave in het verleden wel eens heeft afgezien van investeringen omdat de biodiversiteit in het gedrang zou komen. De heer Pars licht toe dat Wereldhave de lokale wetgeving volgt en geen eigen beleid inzake biodiversiteit heeft vastgesteld. Vervolgens vraagt de heer Vos of Wereldhave de ontwikkelingen van de OESO volgt op het gebied van werknemersrechten, wat deze ontwikkelingen voor Wereldhave betekenen en of Wereldhave ook een risicoanalyse uitvoert op dit vlak. De heer Pars antwoordt dat Wereldhave de ontwikkelingen volgt en hier zoveel mogelijk bij aansluit. De heer Vos vraagt vervolgens welke instrumenten Wereldhave inzet om de persoonlijke ontwikkeling van medewerkers te stimuleren. De heer Pars antwoordt dat Wereldhave in 2011 een nieuwe centrale afdeling Human Resources heeft opgezet, specifiek gericht op de ontwikkeling van werknemers en het uniformeren van het beloningsbeleid.

De heer V. van Geilswijk vraagt hoe de Loan to Value (LTV) van 41% is berekend. De heer Anbeek antwoordt dat de LTV wordt berekend door de rentedragende schulden minus de kaspositie te delen door waarde van de portefeuille. De heer Van Geilswijk vraagt hoeveel van de afwaardering (€ 38,1 mln) van het project in San Antonio, kan worden toegeschreven aan het gebrek aan stabiele huurinkomsten en hoeveel aan de afwaardering van het nog niet gebouwde gedeelte. De heer Pars antwoordt dat ongeveer € 32 mln betrekking heeft op het ontbreken van een stabiele inkomstenstroom.

De heer van Geilswijk vraagt vervolgens wat de reden is van het gebrek aan stabiele huurinkomsten en hoe Wereldhave dit denkt te verbeteren. De heer Pars licht toe dat het project technisch gereed is, maar nog niet volledig verhuurd is. Het project zit nog in een opstartfase, waarbij de bezettingsgraad geleidelijk oploopt. De heer Van Geilswijk vraagt waarom ervoor is gekozen om voor € 90 mln te investeren in de herontwikkeling van het winkelcentrum Itäkeskus tegen een netto aanvangsrendement van 6-6,5%, terwijl op andere winkelcentra een netto aanvangsrendement van 7,5% wordt gehaald. De heer Anbeek plaatst de investering in perspectief: Itäkeskus is met een waarde van € 450 mln veruit het grootste beleggingsobject in de portefeuille. Het winkelcentrum begint gedateerd te raken en Wereldhave wil het winkelcentrum revitaliseren. Ongeveer € 30 mln is

nodig voor de revitalisatie, waar niet direct huurinkomsten tegenover staan en waardoor het rendement dus wordt gedrukt. De heer Van Geilswijk vraagt of het onderhoud kan worden doorberekend naar de huurders. De heer Anbeek antwoordt dat een deel wordt doorberekend in de servicekosten, maar dat Wereldhave een groot deel zelf voor haar rekening moet nemen.

De heer Van Geilswijk vraagt wat er gebeurt met het beoogde dividend van € 4,70 over 2012 en 2013 wanneer er een direct resultaat wordt behaald dat lager is dan € 4,70 per aandeel. De heer Pars antwoordt dat Wereldhave ernaar streeft het dividend te handhaven op € 4,70 over de jaren 2012 en 2013 en indien nodig zal worden onttrokken aan de reserves. De heer Van Geilswijk vraagt of Wereldhave voornemens is ook de volgende deelfases van het project in San Antonio verder te ontwikkelen, te verhuren en te verkopen of dat een verkoop wordt overwogen voordat het project volledig afgerond en verhuurd is. De heer Pars antwoordt dat geen nieuwe deelfasen worden gestart en dat voor het realiseren van de hoogste waarde van de delen die gereed zijn of thans afgerond worden eerst de bezettingsgraad op peil moet worden gebracht. Hiervoor wordt anderhalf tot twee jaar uitgetrokken. Eerdere verkoop is niet waarschijnlijk.

De heer Wulf vraagt een toelichting op de leegstand van 9%. De heer Pars licht toe dat de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille beduidend lager is dan de winkelcentraportefeuille. Dat beeld past bij de kantorenmarkten, waar de leegstand over het algemeen hoger is. De transitie naar meer winkelcentra in de portefeuille zou op termijn moeten leiden tot een hogere gemiddelde bezettingsgraad van de portefeuille en een hoger direct resultaat. De heer Wulf vraagt waarom Wereldhave niet heeft gekozen voor inkoop van eigen aandelen. De heer Anbeek antwoordt dat Wereldhave primair een beleggingsonderneming is die belegt in vastgoed en daar het beste rendement uit haalt en geen beleggingsinstelling wil zijn die met inkoop en verkoop van eigen aandelen resultaat wil behalen. Inkoop van aandelen is alleen een alternatief indien er geen investeringsmogelijkheden voorhanden zijn. De heer Wulf vraagt vervolgens hoe het komt dat de groei van de netto huurinkomsten in verhouding lager is dan de groei van de vastgoedportefeuille. De heer Pars antwoordt dat dit wordt veroorzaakt doordat het rendement in vastgoed over de afgelopen tien jaar stevig is gedaald.

De heer Schönbach vraagt of het vertrek uit de Verenigde Staten met het oog op risicospreiding van tijdelijke aard is of definitief. De heer Pars antwoordt dat het vertrek definitief is en dat Wereldhave streeft naar een duidelijke focus op Europa.

De heer De Zeeuw vraagt naar het te verwachten effect van webwinkels op de verlenging van huurcontracten en het beleid van Wereldhave ten aanzien van internetwinkelen. De heer Anbeek antwoordt dat dominante winkelcentra het nog steeds goed doen en vooral de minder goede, kleine winkelcentra het lastig hebben. Wereldhave voorziet in Nederland een verdere groei van de like-for-like huurinkomsten. De toekomst van winkelen ligt volgens Wereldhave vooral in cross-channelling. Wereldhave heeft daarom een portal gelanceerd waarmee winkeliers via social media promotie en marketing kunnen bedrijven, om hiermee het bereik van de winkelcentra te vergroten.

De Voorzitter gaat over tot de behandeling van het volgende agendapunt

Agendapunt 4.

Dividend- en reserveringsbeleid

Het dividendbeleid van Wereldhave voorziet in een pay-out ratio binnen een bandbreedte van 85% - 95% van het direct beleggingsresultaat. Dit beleid is onveranderd gebleven. Voorgesteld wordt een dividend van € 4,70 per gewoon aandeel in contanten. Met een dividend van € 4,70 bedraagt de pay-out ratio 95,3%. Het dividend wordt vanaf 2 mei 2012 betaalbaar gesteld.

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

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

Agendapunt 5.

Mogelijkheid tot het stellen van vragen aan de accountant

Dit agendapunt biedt aandeelhouders de gelegenheid de externe accountant vragen te stellen over zijn verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening. De verantwoordelijke accountant, de heer Dekkers van PricewaterhouseCoopers accountants, is daarom aanwezig op deze vergadering. De heer Van Oosten 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 over het agendapunt geen andere vragen of opmerkingen zijn, gaat de Voorzitter over tot

Agendapunt 6.

Vaststelling van de jaarrekening 2011, alsmede de vaststelling van het dividend per gewoon aandeel op € 4,70 in contanten

De heer Van Oosten vraagt of aandeelhouders nog vragen wensen te stellen over de jaarrekening 2011 en het dividendvoorstel.

Zoals bij de behandeling van agendapunt 4 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 € 4,70 per aandeel in contanten. De heer Pars is in zijn inleiding al op dit dividendvoorstel ingegaan.

Het voorstel wordt met 6.876.312 stemmen vóór, 314 stemmen tegen en 0 onthoudingen aangenomen.

De betaalbaarstelling van het dividend zal plaatsvinden vanaf 2 mei 2012 en de notering op de NYSE Euronext beurs van Amsterdam zal vanaf 25 april 2012 ex dividend zijn.

Agendapunt 7.

Voorstel tot het opstellen van de jaarrekening in de Engelse taal met ingang van het boekjaar 2012

Tot op heden werd de jaarrekening in zowel de Nederlandse als de Engelse taal opgesteld. Om een efficiënte en gelijktijdige publicatie van de jaarrekening en het jaarverslag aan alle aandeelhouders te bevorderen wordt het voorstel gedaan de jaarrekening en de financiële verslaggeving in het vervolg uitsluitend in het Engels op te stellen. Het directieverslag en de primaire overzichten van de jaarrekening zullen zowel in het Nederlands als het Engels worden opgesteld.

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

Het voorstel wordt met 6.870.328 stemmen vóór, 6.244 stemmen tegen en 207 onthoudingen aangenomen.

Agendapunt 8.

Remuneratierapport 2011 van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft over het jaar 2011 een remuneratierapport opgesteld, dat ter vaststelling wordt voorgelegd.

Het in 2010 goedgekeurde remuneratiebeleid ging uit van een variabele beloning voor een deel op persoonlijke doelstellingen en voor het belangrijkste deel op de groei van het directe resultaat. Het is de Raad van Commissarissen gebleken dat zeker nu Wereldhave voornemens is de Verenigde Staten te verlaten en daardoor het resultaat per aandeel tijdelijk kan dalen, het oude remuneratiebeleid

haaks staat op de nieuwe strategie. Om die reden is een voorstel voor een nieuwe regeling gedaan.

In het licht van reacties van enkele aandeelhouders op het oorspronkelijke voorstel variabele beloning heeft de Raad van Commissarissen besloten tot aanpassing en vereenvoudiging van dit voorstel variabele beloning.

Het voorstel bestaat uit een aanpassing van de grondslagen van de variabele beloning van de Directie. De hoogte van de variabele beloning (maximaal 85% van het vaste jaarsalaris) wordt niet gewijzigd. In het oorspronkelijke voorstel was voorzien in een aanpassing van de variabele beloning in een tijdelijke regeling en een permanente regeling. In het aangepaste voorstel wordt de tijdelijke regeling permanent. De wijziging van het voorstel is op 10 april 2011 op de website van Wereldhave geplaatst en toegezonden aan de proxy voting instellingen en aan de beleggers die vragen hadden gesteld over het onderwerp.

Agendapunt 8 is als gevolg van de wijziging van het voorstel gewijzigd, waarbij agendapunt 8a. is komen ter vervallen.

Agendapunt 8b. Voorstel indicatoren variabele beloning.

Het voorstel luidt als volgt: de maximale variabele beloning bedraagt 85% van het vaste jaarsalaris, waarvan 40% gerelateerd aan de like-for-like huurgroei, 20% aan de total shareholder return en 25% aan persoonlijke doelstellingen.

De indicatoren hebben de volgende scoreberekening:

- Groei van de (like-for-like) netto huuropbrengsten (exclusief VS portefeuille): elk % stijging levert 10% van het vast jaarsalaris, met een maximum van 40%. Dit deel van de variabele beloning wordt voor 30% onvoorwaardelijk uitgekeerd voor de korte termijn en voor 70% toegekend met de lange termijn voorwaarde dat de gemiddelde like-for-like huurgroei over de twee er opvolgende jaren positief is.
- Total shareholder return: de eerste plaats wordt met 20% van het vast jaarsalaris beloond en elke plaats lager 4% minder. De referentiegroep bestaat uit Unibail-Rodamco, Klépierre, Corio, NSI, VastNed en ECP. Dit deel van de variabele beloning wordt voor 30% onvoorwaardelijk voor de korte termijn uitgekeerd en 70% wordt voorwaardelijk toegekend met de lange termijn voorwaarde dat de gemiddeld behaalde plaats over de erop volgende twee jaar hoger uitkomt dan plaats 6.
- Persoonlijke doelstellingen maximaal 25% van het vaste jaarsalaris. Dit zijn meestal doelstellingen die zijn ontleend aan het ondernemingsplan, zoals het implementeren van de energie meter, de verbetering van de management rapportages en implementatie van een nieuwe integriteitscode. De beloning in verband met persoonlijke doelstellingen wordt onvoorwaardelijk voor de korte termijn uitgekeerd.

Deze voorgestelde wijziging van het oorspronkelijke voorstel zorgt voor een evenwichtiger gewichtsverdeling tussen de korte en lange termijn variabele beloning.

De heer Beijersbergen van de VEB vraagt om een toelichting op de reacties van aandeelhouders op het oorspronkelijke voorstel van het beloningsbeleid en op de aard van de persoonlijke doelstellingen als indicator van de variabele beloning.

De heer Van Oosten antwoordt dat de discussie in essentie gaat over een keuze voor het Rijnlandse model of het Angelsaksische model. Een aantal grote aandeelhouders heeft aangegeven dat het beloningsbeleid onvoldoende rekening hield met de relatieve performance van Wereldhave ten opzichte van haar peers en dat de verhouding kort/lang aanpassing verdiende. De weging van de persoonlijke doelstellingen is verzaamd van 15% naar 25%, om het belang van jaarlijkse doelstellingen te onderstrepen.

De heer Op 't Veld van PGGM wijst erop dat het aangepaste voorstel is verbeterd. Wel wijst de heer Op 't Veld erop dat de 'total shareholder return' ook tot uitkering komt wanneer er binnen de referentiegroep beneden het gemiddelde wordt gescoord. Hij vraagt waarom er niet voor een nul-uitkering is gekozen. De heer Van Oosten antwoordt dat de Raad van Commissarissen nihil-uitkeringen niet schuwt. Behoudens de persoonlijke doelstellingen is over het jaar 2011 geen variabele beloning uitgekeerd. Een nihil score bij de Total Shareholder Return pakt naar de mening van de heer Van Oosten echter te hard uit. Hij wijst erop dat de tot uitkering komende bedragen bij een benedengemiddelde prestatie zeer gering zijn.

De heer Vos van de VBDO is van mening dat er met betrekking tot duurzaamheid ook een indicator zou moeten worden opgenomen met een vergelijking ten opzichte van een referentiegroep. De heer Van Oosten antwoordt dat duurzaamheid één van de persoonlijke doelstellingen vormt.

De heer Van Riet vraagt waarom de Amerikaans portefeuille niet meetelt bij de scoreberekening van de groei van de (like-for-like) netto huuropbrengsten nu het van belang is deze portefeuille te verhuren. De heer Van Oosten licht toe dat de huuropbrengsten pas een jaar later meetellen in de groei van de like-for-like huurinkomsten. Dat impliceert dat wanneer de VS portefeuille wel zou meetellen, de variabele beloning juist aanzet tot het wachten met de verkoop.

De heer Stevense van de Stichting Rechtsbescherming Beleggers vraagt wat er met de variabele beloning gebeurt wanneer de like-for-like huurgroei negatief is. De heer Van Oosten antwoordt dat er dan niet tot uitkering van de beloning op dit punt wordt overgegaan. Het lange termijn voorwaardelijke deel komt alleen tot uitkering indien de gemiddelde like-for-like huurgroei over de twee volgende jaren ook positief is.

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

Het voorstel wordt met 6.318.910 stemmen vóór, 552.896 stemmen tegen en 2.706 onthoudingen aangenomen.

Agendapunt 8c. Voorstel afwikkeling lange termijn variabele beloning over 2010 – dit agendapunt is niet gewijzigd.

De geplande verkopen van de Amerikaanse portefeuille gaan gepaard met een (tijdelijke) daling van de netto huuropbrengsten en een snel vertrek uit de Verenigde Staten kan dus leiden tot een druk op het direct resultaat. De in 2010 vastgestelde lange termijn voorwaarde (die neerkomt op een bodem die wordt gesteld voor het direct resultaat over het jaar 2012) verdraagt zich daarom niet goed met de begin 2012 nieuw vastgestelde strategie.

De Raad van Commissarissen stelt voor om de lange termijn variabele beloning over het jaar 2010 in 2012 nadat het aandeel Wereldhave ex dividend is gegaan onvoorwaardelijk te laten worden. Hiermee wordt een eventuele prikkel om vastgoed niet te verkopen voorkomen.

De heer Op 't Veld van PGGM geeft aan dat PGGM voorstander is van de strategiewijziging en in het bijzonder de verkoop van de Amerikaanse vastgoedbelangen. PGGM is van mening dat dit ten goede zal komen aan de helderheid en daarmee de waardering van het aandeel. De heer Op 't Veld vraagt om een toelichting op de bestendigheid van het voorgestelde remuneratiebeleid. De heer Van Oosten licht toe voorlopig geen wijziging meer te willen brengen in de beloning van de Directie. De Raad van Commissarissen is van mening dat het tot uitkering laten komen van de lange termijn variabele beloning een kwestie is van goed werkgeverschap. De in 2010 vastgestelde variabele verdraagt zich niet goed met de gewijzigde strategie en ook anderszins pakte de regeling in de praktijk niet goed uit. Daarom heeft de Raad van Commissarissen nieuwe indicatoren vastgesteld. De heer Op 't Veld vraagt zich af of er ook is gekeken naar alternatieven, zoals een positieve prikkel bij verkoop van de portefeuille in de Verenigde Staten. De heer Van Oosten antwoordt dat de positieve prikkel wat betreft het vertrek uit de Verenigde Staten in de persoonlijke doelstellingen zal worden opgenomen.

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

Het voorstel wordt met stemmen 6.381.619 vóór, 388.067 stemmen tegen en 106.094 onthoudingen aangenomen.

Agendapunt 9.

Voorstel tot het verlenen van kwijting aan de Directie

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

Het voorstel wordt met stemmen 6.725.824 vóór, 149.361 stemmen tegen en 125 onthoudingen aangenomen.

De Voorzitter constateert dat daarmee kwijting is verleend aan de Directie, overeenkomstig hetgeen bepaald in artikel 24 lid 4 van de statuten van Wereldhave N.V.

Agendapunt 10.

Voorstel tot het verlenen van kwijting aan de Commissarissen

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

Het voorstel wordt met stemmen 6.724.812 vóór, 150.015 stemmen tegen en 953 onthoudingen aangenomen.

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

Agendapunt 11.

Voorstel tot herbenoeming van de heer Ir. J.A.P. van Oosten tot Commissaris

Voor de behandeling van dit agendapunt draagt de heer Van Oosten de hamer over aan de Vicevoorzitter, de heer Arp.

De heer Arp deelt mede dat de heer Van Oosten zich beschikbaar heeft gesteld voor herverkiezing. Zijn herbenoeming wordt voorgesteld voor een periode van vier jaar, tot 2016. Het rooster voorziet erin dat ieder jaar één der Commissarissen zal aftreden. De lopende termijn van de heer Essers eindigt in 2013, de termijn van de heer Arp in 2014 en de heer van Everdingen in 2015.

De redenen voor de voordracht van de heer Van Oosten zijn toegelicht in de agenda. Zijn herbenoeming past uitstekend in het profiel dat voor de Raad van Commissarissen is vastgesteld.

Het voorstel wordt met stemmen 6.695.826 vóór, 114.290 stemmen tegen en 65.664 onthoudingen aangenomen.

De heer Arp feliciteert de heer Van Oosten met zijn benoeming.

Agendapunt 12.

Voorstel tot benoeming van PricewaterhouseCoopers tot accountant

Voorgesteld wordt de opdracht voor de controle van de jaarrekening 2012 te verstrekken aan PricewaterhouseCoopers Accountants N.V..

De Raad van Commissarissen is tevreden over het audit team van PricewaterhouseCoopers. De Raad van Commissarissen is van mening dat het audit team een intensieve en efficiënte controle uitvoert, 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. PricewaterhouseCoopers beschikt over het grootste en meest omvattende netwerk van kantoren.

De heer Stevense van de Stichting Rechtsbescherming Beleggers vraagt of de benoeming van PricewaterhouseCoopers tot accountant in het vervolg eenmalig voor twee jaar en vervolgens per jaar kan geschieden. De heer Van Oosten antwoordt dat de Raad van Commissarissen het voorstel in overweging zal nemen.

Het voorstel wordt met stemmen 6.651.227 vóór, 18.066 stemmen tegen en 206.482 onthoudingen aangenomen.

Agendapunt 13.

Rondvraag

De heer Beijersbergen van de VEB vraagt om een toelichting op het effect van de opkomst van webwinkels op de vierkant meter prijs. De heer Pars antwoordt dat de waarde van retail vastgoed vooral afhangt van de omzet van de winkelier. Wereldhave investeert in winkelcentra op locaties waar veel bezoekers komen en de omzet goed is. Wereldhave werkt momenteel aan een verbetering van de aantrekkelijkheid van de winkelcentra en ziet voldoende kansen binnen de retail markt. De heer Anbeek voegt toe dat Wereldhave de komende drie jaar verwacht huurgroei te kunnen realiseren in Nederland.

De heer Stevense van de Stichting Rechtsbescherming Beleggers vraagt of de financiële agenda in het vervolg voor twee jaar vooruit bekend kan worden gemaakt. De heer Van Oosten zegt toe deze suggestie te zullen bespreken met de Raad van Commissarissen.

De heer Van Riet vraagt hoe Wereldhave het specialisme in de winkelcentra overeind wil houden. De heer Anbeek antwoordt dat het momenteel voor kleine ondernemers lastig is om een financiering te krijgen. Wereldhave streeft naar een gevarieerd winkelaanbod met specialistische winkeliers en lokale ondernemers. De heer Van Riet vraagt hoeveel het aandeel food en non-food is bij de uitbreidingen in Arnhem. De heer Anbeek antwoordt dat dit vrijwel geheel non-food is.

De heer R. van Geilswijk vraagt of er bij een eventueel gebrek aan investeringsmogelijkheden zal worden overgegaan tot het uitkeren van een superdividend of de inkoop van eigen aandelen. De heer Pars antwoordt dat Wereldhave in Europa voldoende investeringsmogelijkheden ziet, mede gezien de ontwikkelingspijn.

Niets meer aan de orde zijnde, sluit de heer Van Oosten onder dankzegging aan de aanwezigen voor hun belangstelling en hun bijdrage aan de discussie in de Vergadering.