

**Notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Wereldhave N.V., gehouden op donderdag 23 juli 2015 in het Sheraton Amsterdam Airport Hotel te Schiphol**

---

Agendapunt 1.

Opening

De heer Van Oosten, Voorzitter van de Raad van Commissarissen (de **Voorzitter**), opent om 11.05 uur de Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders (de **Vergadering**) van Wereldhave N.V. (de **Vennootschap** of **Wereldhave**) en heet namens de Directie en Raad van Commissarissen alle aanwezigen hartelijk welkom. Hij constateert dat de Vergadering bijeengeroepen is met inachtneming van de wettelijke en statutaire voorschriften, door middel van plaatsing van een oproep op de websites van de Vennootschap en Securitiesinfo.com op 11 juni 2015. Bij de oproeping is vermeld dat de in deze Vergadering te behandelen stukken op de voorgeschreven wijze ter inzage zijn gelegd.

Blijkens de presentielijst zijn aanwezig of vertegenwoordigd houders van 20.215.069 gewone aandelen, in totaal ongeveer 57,7% van het uitstaande aandelenkapitaal. Daarin zijn begrepen houders van 19.745.517 gewone aandelen die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om via internet een stemvolmacht te verstrekken.

De Voorzitter stelt vervolgens aan de orde:

Agendapunt 2.

Voorstel tot wijziging van het remuneratiebeleid

2.1 Voorstel tot wijziging van de beloning van de Directie

De heer Van Oosten wijst erop dat het onderwerp eerder was geagendeerd voor de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 24 april 2015. Omdat enkele grote aandeelhouders kritiek hadden op de gekozen indicatoren voor de korte en lange termijn variabele beloning, is het voorstel toen ingetrokken en tevens aangekondigd dat een nieuw voorstel snel zou volgen.

De Raad van Commissarissen heeft daarna een nieuw voorstel uitgewerkt en is daarover vervolgens in gesprek gegaan met een aantal (groot-)aandeelhouders. Dat heeft geleid tot het voorstel dat vandaag ter goedkeuring aan aandeelhouders wordt voorgelegd.

De laatste aanpassing van de beloning van de Directie dateert van 2010 en uit een in opdracht van de RvC uitgevoerd onafhankelijk beloningsonderzoek is gebleken dat de beloning niet meer marktconform is, zowel wat betreft het vaste als het variabele gedeelte. Het is dan ook de bedoeling om het nieuwe beleid te laten ingaan per 1 januari 2015.

De voorgestelde nieuwe regeling heeft een vereenvoudigd ontwerp en legt meer nadruk op de lange termijn. De lange termijn variabele beloning is afhankelijk van de total shareholder return (TSR) ten opzichte van de vergelijkingsgroep, waarbij wordt gewerkt met een multiplier van 0 tot 3. Bij gemiddelde scores komt de variabele beloning uit op het

gemiddelde beloningsniveau van de vergelijkingsgroep van twintig fondsen. De regeling is volledig transparant; er zijn geen doelstellingen die niet openbaar gemaakt worden.

Voor het aandelenbezit geldt een doelstelling van 2,5 keer het vaste jaarsalaris, op te bouwen met beloningsaandelen. Die richtlijn hanteert Wereldhave in de plaats van een meer algemene houdtermijn van vijf jaar, zoals beschreven in de Corporate Governance Code. Een richtlijn voor aandelenbezit is een betere maatstaf, aangezien deze gedreven wordt door omvang van het aandelenbezit en niet door een houdtermijn. Dat verbetert het in lijn brengen van belangen van Directie en aandeelhouders.

De vergelijkingsgroep bestaat uit een robuuste groep van twintig Europese vastgoedmaatschappijen. In het rapport staan abusievelijk achttien bedrijven vermeld, Gecina en NSI completeren de groep van 20 bedrijven. Bij de samenstelling daarvan is onder andere gekeken naar vergelijkbaarheid in schaal, scope en complexiteit, geografie, omzet, marktkapitalisatie, balanstotaal en aantal medewerkers. De meeste bedrijven in de vergelijkingsgroep zitten in hetzelfde bereik als Wereldhave. Daarnaast zijn er een paar grotere bedrijven aan de vergelijkingsgroep toegevoegd, die relevant zijn vanuit het perspectief van de arbeidsmarkt en de strategische ambitie.

De Raad van Commissarissen stelt voor om de vaste beloning voor het jaar 2015 te verhogen tot € 510.000 voor de CEO en € 380.000 voor de CFO. De voorgestelde variabele beloning bedraagt maximaal 100% van het vaste jaarsalaris, waarvan maximaal 40% betaalbaar is als korte termijn incentive in contanten en 60% als lange termijn incentive in aandelen.

De korte termijn incentive score wordt vastgesteld op basis van de like-for-like huurgroei (30% van het vaste salaris) en duurzaamheid (10% van het vaste salaris). Een like-for-like huurgroei gelijk aan inflatie scoort 15% van het vaste salaris, terwijl de andere 15% is gekoppeld aan een score gelijk of boven het budget. De gedeeltelijke koppeling aan het budget biedt de Raad van Commissarissen de mogelijkheid de doelstelling jaarlijks in lijn te brengen met de marktomstandigheden. De berekening van de score ten opzichte van de budget huurgroei doelstelling zal achteraf in het remuneratierapport openbaar worden gemaakt.

De tweede korte termijn doelstelling is duurzaamheid, het behouden van de GRESB Green Star status. GRESB staat voor Global Real Estate Sustainability Benchmark. GRESB berekent de duurzaamheidsscore van participanten en zet deze af in vier kwadranten: van Green Starters, Green Talkers, Green Walkers tot Green Stars. Wereldhave heeft een enorme stap gezet in 2014, maar dat is zeker geen garantie dat Wereldhave een Green Star zal blijven. Uit de 2014 data van GRESB blijkt dat de sector snel groener wordt, zowel wat betreft de kwantiteit als de kwaliteit van de rapportages. De doelstelling van een GRESB Green Star kwalificatie betekent dat Wereldhave qua duurzaamheid blijft behoren tot de top 25% van de vastgoedsector.

De lange termijn variabele beloning wordt bepaald op basis van het direct resultaat per aandeel. Een stijging van het directe resultaat gelijk aan de inflatie wordt beloond met een lange termijn voorwaardelijke beloning van 20% van het vaste salaris. Bij een score van 200 basispunten boven inflatie wordt 60% toegekend. Tusseliggende scores worden met een glijdende schaal berekend.

De Raad van Commissarissen is van mening dat de gekozen indicator ook goed past bij Wereldhave's Groei strategie, aangezien groei in portefeuilleomvang gepaard dient te gaan met een groei in resultaat per aandeel en dividend. Het beloningsbeleid is dus in lijn met de lange termijn ondernemingsdoelstellingen. De lange termijn variabele beloning wordt alleen toegekend indien de Loan-to-Value per jaareinde op of beneden de 40% ligt.

Voor de lange termijn variabele beloning geldt een vesting periode van drie jaar. Over deze periode zal gekeken worden naar de total shareholder return (TSR) van de eerder genoemde vergelijkingsgroep van 20 fondsen. Wanneer over een periode van drie jaar ten opzichte van de vergelijkingsgroep de eerste, tweede of derde plaats wordt behaald, wordt het aantal voorwaardelijk toegekende aandelen (inclusief herinvestering van dividenden) met drie vermenigvuldigd, maar wanneer de score tot het onderste kwartiel behoort (plaats 15-20), vervallen de voorwaardelijk toegekende aandelen. Bij een score in het midden van de range komt de variabele beloning uit op het gemiddelde van de vergelijkingsgroep.

De Raad van Commissarissen is van mening dat met de gekozen systematiek de lange termijn variabele beloning van de Directie wordt gekoppeld aan de "beloning" van de aandeelhouders, de TSR. Er is daardoor sprake van een volledige "alignment". Indien Wereldhave het ten opzichte van de vergelijkingsgroep goed doet, profiteert ook de Directie. Wanneer Wereldhave het relatief minder goed doet dan de vergelijkingsgroep, wordt de variabele beloning neerwaarts aangepast.

De heer Van Oosten vraagt of er nog aandeelhouders zijn die vragen willen stellen.

De heer Dekker van de VEB vraagt welk voorstel de voorkeur heeft van de Directie, het voorstel van april dat is teruggetrokken of het huidige. Hij vraagt ook of aandeelhouders fundamentele aanmerkingen hebben op het thans voorgestelde beleid en waarom het voorstel thans wordt gedaan, nu nog niet bekend is hoe de recente aankopen in Frankrijk en Nederland zullen presteren. Hij merkt op dat de Raad van Commissarissen ook had kunnen werken met een tussenvoorstel.

De heer Anbeek beantwoordt op verzoek van de heer Van Oosten de eerste vraag van de heer Dekker. Hij geeft aan dat beide voorstellen voor- en nadelen hebben en dat de Directie met beide voorstellen van de Raad van Commissarissen goed kan leven.

De heer Van Oosten wijst erop dat de indicatoren die in het voorstel van april 2015 werden gebruikt, op weerstand van aandeelhouders stuitten. Kort na het bekend maken van het voorstel hebben een aantal (groot-)aandeelhouders een covenant openbaar gemaakt met richtlijnen voor een beloningsbeleid. Gezien de weerstand, heeft de Raad van Commissarissen het voorstel vervolgens ingetrokken. Het nieuwe voorstel is besproken met een aantal (groot-)aandeelhouders. De Angelsaksische aandeelhouders hebben een voorkeur voor een hogere shareholding guideline, terwijl de Nederlandse aandeelhouders daarin juist wat terughoudender zijn.

Wat betreft de timing van het nieuwe voorstel wijst de heer Van Oosten erop dat de Raad van Commissarissen begin 2014 al had aangekondigd in 2015 met een nieuw beleid te willen komen. Bij het maken van het voorstel was de meest recente acquisitie nog niet bekend, maar het nieuwe beleid past bij de Groeiambitie.

De heer Spanjer vraagt waarom de salarissen van de Directie worden verhoogd, terwijl aandeelhouders geconfronteerd worden met de verwatering door de uitgifte van nieuwe aandelen. Ook vraagt hij of de recente problemen bij V&D en Miss Etam zullen leiden tot een lager dividend en of de Directie aan aandeelhouders al wat informatie kan geven over de gang van zaken in het eerste halfjaar van 2015.

De heer Anbeek wijst erop dat Wereldhave niet mag ingaan op de resultaten van het eerste halfjaar, omdat deze morgen vóór beurs bekend gemaakt zullen worden. Wat al eerder bekend is gemaakt, is dat Wereldhave voor de periode 2015-2016 een samengestelde gemiddelde groei van het directe resultaat verwacht tussen de 6% en 9%. Van verwatering is dus geen sprake. De stijging van het directe resultaat zal gepaard gaan met een stijging van het dividend, waarbij de pay-out geleidelijk zal bewegen naar de bandbreedte van 85% - 90% van het directe resultaat. Een daling van het dividend ligt dus niet in het vooruitzicht.

De heer Van Leeuwen wijst erop dat een BAVA daags voor de bekend making van de cijfers lastig kan zijn. Wanneer de BAVA om 17.00u zou zijn begonnen, had de Directie een toelichting kunnen geven op de resultaten over het eerste halfjaar. De heer Van Oosten beaamt dit, maar geeft aan dat een andere keuze is gemaakt.

De heer Stevense, heeft van een aantal grote beleggers begrepen dat in het vorige voorstel met name de koppeling aan de bruto huurinkomsten weerstand opriep. De heer Anbeek antwoordt dat de heer Stevense waarschijnlijk doelt op de toename van de bruto huurinkomsten uit autonome huurgroei, ook wel aangeduid als like-for-like. De weging van deze indicator voor de korte termijn variabele beloning is verhoogd van 20% tot 30% van het vaste salaris.

De heer Dekker vraagt of de Raad van Commissarissen scenarioanalyses van de variabele beloning heeft gemaakt, met name wat betreft de werking van de TSR multiplier. Op verzoek van de heer Van Oosten wordt deze vraag beantwoord door de heer Van Everdingen. Uitgaand van een rekenvoorbeeld vast salaris van € 500k en een maximale lange termijn beloning, wordt voor een bedrag van € 300k aan voorwaardelijke aandelen toegekend. Bij een beurswaarde van ongeveer € 50 betekent dit 6.000 aandelen. Het dividend op deze aandelen wordt geherinvesteerd in extra voorwaardelijke aandelen. Aan het einde van de voorwaardelijkheidsperiode van drie jaar wordt de TSR score vastgesteld. Indien Wereldhave bij de beste drie van de vergelijkingsgroep van twintig hoort, wordt het voorwaardelijk aantal aandelen vermenigvuldigd met drie. In het rekenvoorbeeld neemt het aantal aandelen dan toe tot 18.000 (exclusief herinvestering van dividend). Over het onvoorwaardelijk aantal aandelen maal de beurskoers op het moment van onvoorwaardelijk worden is loonheffing verschuldigd.

Wanneer Wereldhave van de vergelijkingsgroep de 15<sup>e</sup> plaats of lager scoort, vervalt het toegekende aandelenbezit. De belangrijkste variabele voor de scenarioanalyses is de ontwikkeling van de beurskoers.

De heer Dekker vraagt wat er gebeurt als de hele vergelijkingsgroep een negatieve TSR heeft, en Wereldhave toch in de top 3 zit. De heer Van Everdingen antwoordt dat in dat geval de regeling van toepassing blijft en het aantal voorwaardelijke aandelen met drie wordt vermenigvuldigd, maar dat de lage TSR score uiteraard gepaard zal zijn gegaan met een significant lagere beurskoers.

De heer Dekker vraagt waarom is gekozen voor GRESB en niet voor de DJSI. De heer Van Oosten antwoordt dat GRESB een onafhankelijke organisatie is die zich specifiek richt op de vastgoedsector. De heer Anbeek voegt hieraan toe dat opname in de DJSI wel een doelstelling is die de Directie heeft opgenomen in de management agenda voor 2015.

De heer Dekker vraagt of hij meer informatie kan krijgen over de samenstelling en de weging van de GRESB benchmark. De heer Van Oosten zegt toe dat de gevraagde informatie na de vergadering beschikbaar zal worden gesteld.

De heer Dekker stelt het op prijs dat de doelstellingen voor de variabele beloning openbaar gemaakt zullen worden, waardeert het lange termijn accent op de variabele beloning en de begrenzing van de Loan-to-Value op 40%. De TSR-layer vindt hij wel wat aan de agressieve kant. Daarvoor had hij liever eerst inzicht gehad in de resultaten.

De heer Van Oosten wijst erop dat Wereldhave de resultaten morgen bekend maakt en dat er geen winstwaarschuwing is uitgegeven. Aandeelhouders kunnen er daarom van uitgaan dat de resultaten in lijn zijn met de eerder afgegeven verwachtingen.

De heer Russ merkt op dat hij een presentatie van het beloningsbeleid met een aantal slides op prijs zou hebben gesteld.

Aangezien er verder geen vragen of opmerkingen zijn, vraagt de Voorzitter of er mensen in de zaal zijn die zich willen onthouden van stemmen of tegen willen stemmen. Aangezien niemand daar behoefte aan heeft, verzoekt de heer Van Oosten de heer Beentjes om de stemmingsuitslag te berekenen. De heer Beentjes deelt mede dat er 18.651.551 stemmen voor (92,27%), 1.562.467 stemmen tegen (7,73%) en 1.051 onthoudingen zijn. De heer Van Oosten concludeert dat het voorstel derhalve is aangenomen.

Vervolgens gaat de heer Van Oosten over op de behandeling van agendapunt:

## 2.2 Voorstel tot wijziging van de beloning van de Raad van Commissarissen

In het licht van de benchmarkanalyse die is opgesteld door de externe adviseur, stelt de Raad van Commissarissen voor om ook de bezoldiging van de Raad van Commissarissen aan te passen. De voorgestelde wijzigingen hebben vooral betrekking op het aanpassen van de vergoeding voor het lidmaatschap van commissies van de Raad. De beloning van een commissievoorzitter wordt verhoogd tot € 7.500 en van een commissielid tot € 5.000.

Daarnaast wordt voorgesteld om een aparte beloning in te voeren voor de vicevoorzitter. Op dit moment is de beloning gelijk aan die van gewone leden van de Raad. De beloning van de vicevoorzitter wordt verhoogd tot van € 31.626 tot € 39.500.

De heer Van Oosten vraagt of er aandeelhouders zijn die vragen willen stellen.

De heer Spanjer vraagt waarom dit voorstel niet was geagendeerd voor de AVA in april 2015. De heer Van Oosten antwoordt dat het voorstel ook was geagendeerd, maar tegelijk met het voorstel voor de beloning van de Directie is ingetrokken. De heer Spanjer vraagt of het voorstel is veranderd. De heer Van oosten antwoordt dat dit niet het geval is.

De heer Dekker merkt op dat de verantwoordelijkheden van leden van de Raad van Commissarissen de afgelopen jaren zijn toegenomen en dat de beloning daar geen gelijke tred

mee heeft gehouden. Een hogere beloning zou op zijn plaats zijn geweest. De heer Van Oosten antwoordt dat het voorliggende voorstel wat de Raad betreft toereikend is.

Aangezien er verder geen vragen of opmerkingen zijn, vraagt de Voorzitter of er mensen in de zaal zijn die zich willen onthouden van stemmen of tegen willen stemmen. Aangezien niemand daar behoefte aan heeft, verzoekt de heer Van Oosten de heer Beentjes om de stemmingsuitslag te berekenen. De heer Beentjes deelt mede dat er 19.000.106 stemmen voor (93,99%), 1.213.912 stemmen tegen (6,01%) en 1.051 onthoudingen zijn. De heer Van Oosten concludeert dat het voorstel derhalve is aangenomen.

De Voorzitter stelt aan de orde

Agendapunt 3.

Rondvraag

De Voorzitter vraagt de aandeelhouders of er nog vragen zijn die nog niet aan de orde zijn gekomen.

De heer Van Leeuwen bedankt de Directie en de Raad van Commissarissen voor de plezierige vergadering. Hij vraagt of de Directie voornemens is om met een aantal aandeelhouders een bezoek te brengen aan een aantal Nederlandse winkelcentra om een toelichting te geven op de plannen voor de herontwikkeling en renovatie. De heer Anbeek antwoordt dat hij de suggestie in overweging zal nemen, maar dat aandeelhouders moeten begrijpen dat bij een dergelijk bezoek geen vertrouwelijke informatie gedeeld mag worden.

Agendapunt 4.

Sluiting

De heer Van Oosten sluit de vergadering. Hij bedankt alle aanwezigen en nodigt iedereen uit om nog even na te praten.