

**Notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Wereldhave N.V.,
gehouden op vrijdag 26 april 2019 in het Hilton Hotel, Apollolaan 138 te Amsterdam**

Agendapunt 1.

Opening

De heer Nühn, Voorzitter van de Raad van Commissarissen (de **Voorzitter**), opent om 11.05 uur de 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. De agenda is vanaf 13 maart 2019 tot aan de vergadering rechtstreeks en permanent toegankelijk geweest via de website van Wereldhave en via www.abnamro.com/evoting. 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 stemgerechtigden 14.496.159 gewone aandelen, totaal 36 procent van het uitstaande aandelenkapitaal. Houders van 7.022.509 gewone aandelen hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid via internet de stemvolmacht te verstrekken.

De heer Nühn wijst erop dat de heer Anbeek Wereldhave per 1 april 2019 heeft verlaten. De Raad heeft Herman Everdingen, die acht jaar commissaris is geweest, bereid gevonden tijdelijk de functie van CEO op zich te nemen. Hij heeft dat al eerder gedaan, een enorm trouwe commissaris. In 2012-2013 heeft hij ook tijdelijk de bestuurszaak op zich genomen, dus hij kent het bedrijf goed. Er wordt goede voortgang gemaakt bij het zoeken naar een nieuwe CEO. Zodra er meer over te melden is, zal een BAVA worden bijeengeroepen om aan aandeelhouders toestemming voor de benoeming te vragen.

Agendapunt 2.

Verslag van de Directie

De heer Nühn geeft het woord aan de heer Van Everdingen, interim CEO en de heer De Vreede, CFO. De heer Van Everdingen bedankt de aandeelhouders voor hun aanwezigheid. Hij is sinds 1 februari 2019 interim CEO. De heer Van Everdingen wijst erop dat hem is opgevallen dat de kwaliteit van de organisatie hoog is, in alle drie de landen, Nederland, België en Frankrijk. Er werken veel jonge mensen bij Wereldhave, die zeer geëngageerd zijn, zeer ondernemend, slim en vol met goede ideeën rondlopen. Goede mensen vormen de basis van het succes voor iedere organisatie.

De heer Van Everdingen zal de ontwikkelingen per land in 2018 toelichten en kort ingaan op het eerste kwartaal 2019. De heer De Vreede zal de aan- en verkopen toelichten, de waardering van de portefeuille en de financiering daarvan.

Aan het begin van zijn presentatie toont de heer Van Everdingen een korte film, die illustreert wat Wereldhave in 2018 heeft gedaan om haar winkelcentra aantrekkelijk te houden.

In het filmpje was onder andere te zien dat Wereldhave in 2018 de NRW marketing prijs heeft gewonnen. Die prijs heeft Wereldhave ook in 2019 in de wacht weten te slepen.

Wereldhave heeft over 2018 een direct resultaat weten te realiseren van €3,33 per aandeel. Dit is binnen de bandbreedte die de Directie aan het begin van 2018 heeft afgegeven, €3,30-3,40 per aandeel. De reden dat Wereldhave iets aan de onderkant is uitgekomen, is gelegen in het feit dat medio december 2018 het winkelcentrum Itis in Finland is verkocht. Daardoor heeft Wereldhave er twee weken geen huur meer voor ontvangen in 2018, en het effect daarvan is ongeveer 3 cent per aandeel geweest. De verkoop van Finland was ook voor de helft verantwoordelijk voor het negatieve indirecte resultaat in 2018 van €5,02 per aandeel. De andere helft komt door negatieve herwaarderingen in de Franse en Nederlandse portefeuille. Als gevolg van het negatieve indirecte resultaat, en het wegvallen van de belastinglatenties in Finland, is de intrinsieke waarde per aandeel – ook wel de EPRA NAV genaamd – gedaald naar € 43,82. Het dividend over het boekjaar 2018 bedraagt € 2,52 per aandeel, bij agendapunt 6B zal dit formeel worden vastgesteld.

Als gevolg van de verkoop van Wereldhave's enige Finse asset zag de balans er ultimo 2018 bepaald gezond uit met een schuldratio van 37,5 procent. In het eerste kwartaalbericht van hedenochtend is gemeld dat de schuldratio iets is opgelopen als gevolg van investeringen, maar met een niveau van 38,4 procent is de balans van Wereldhave nog steeds zeer gezond. De schuldratio behoort tot de laagste in de sector. In de Trading Update heeft Wereldhave vanmorgen herhaald voor 2019 een direct resultaat per aandeel te verwachten tussen € 2,75 - € 2,85 per aandeel. De Directie voorziet ook voor 2019 een onveranderd dividend van €2,52 per aandeel.

Vervolgens gaat de heer Van Everdingen in op de belangrijkste ontwikkelingen in de landen. De Belgische activiteiten waren in 2018 weer een toonbeeld van stabiliteit. Dat neemt niet weg dat ook in België de retail-omgeving er bepaald niet makkelijker op is geworden. Zoals gezegd heeft Wereldhave goede resultaten bereikt: de bezettingsgraad is verbeterd tot 97,2 procent bij een bescheiden groei van de netto huurinkomsten, en de bezoekersaantallen stegen verder.

Wereldhave is 2019 in België goed begonnen. De groei van de huurinkomsten op groepsniveau was in overwegende mate afkomstig van België. De acquisitie van twee retailparks in de tweede helft van het vorige jaar speelde hierbij een belangrijke rol. Helaas is er ook over België minder positief nieuws te melden. Het faillissement van CoolCat betekent voor Wereldhave de sluiting van vier winkels. Een doorstart wordt niet verwacht. Dit zal zeker tijdelijk enige invloed hebben op de bezettingsgraad en de huurinkomsten.

In het eerste kwartaal namen de bezoekersaantallen in Wereldhave's centra toe met 7,4 procent, terwijl de markt kromp. Een positieve uitschieter was Les Bastions in Tournai, dat in april 2018 na een renovatie opnieuw is geopend. Belle-Ile deed het minder goed. In 2018 heeft Carrefour besloten de hypermarkt activiteiten te beëindigen. De Carrefour in Luik van 10.000 vierkante meter zal voor 4.500 vierkante meter worden voortgezet als supermarkt. Dat is ook de reden voor de daling van de bezettingsgraad in het eerste kwartaal van 97,2 procent naar 95,8 procent. De Directie is zeer optimistisch over de verhuur van de vrijkomende meters die in units zullen worden opgesplitst. Hopelijk kan er bij de halfjaarcijfers al meer over worden verteld.

Vorig jaar heeft de Directie al toegelicht dat de winkelcentra van Wereldhave geleidelijk een mixed-use karakter zullen krijgen. Met ruimte voor medische beroepen, voor flex-kantoren, maar ook door woningen op of naast de centra te realiseren. Of het toevoegen van leisure activiteiten zoals een bioscoop. Concrete onderzoeken voor mixed use en de haalbaarheid ervan zijn thans gaande in Kortrijk, Brugge en in Luik. Wereldhave heeft de dienstverlening in België ook verder verbeterd met serviceconcept The Point. Het is een servicepunt met een infobalie, een pick-up en delivery punt voor online-aankopen, en een paskamer. Retouren worden dan makkelijker, en de klanten kunnen dan daarna meteen de goede maat kopen in het winkelcentrum. Er kunnen bij The Point klantenkaarten worden gekocht en mobiele telefoons kunnen veilig worden opgeladen. Het format blijkt enorm aan te slaan in België, en de Directie onderzoekt hoe dit concept ook in andere landen kan worden uitgerold. Ondanks het feit dat de marktomstandigheden in België bepaald niet eenvoudig zijn, heeft de Directie de overtuiging dat ook in 2019 de Belgische activiteiten een verdere verbetering van de resultaten zullen laten zien.

De Franse retailmarkt was in 2018 bepaald lastig. De consumentenbestedingen groeiden nauwelijks. De aanhoudende demonstraties van gele hesjes hebben een negatief effect gehad op de bezoekersaantallen in een aantal van Wereldhave's winkelcentra, en dus ook op de omzetten van huurders. De lange, zeer warme zomer heeft eveneens gevolgen gehad voor de bestedingen van de consument. Desalniettemin is Wereldhave in 2018 in staat geweest de bezettingsgraad van de winkelcentra verder te verbeteren. De daling van de like for like huurgroei die in 2017 nog minus 7,0 procent bedroeg, vlakke in 2018 af tot een min van 3,5 procent. Helaas is na vijf kwartalen van verbetering de bezettingsgraad in Frankrijk in het eerste kwartaal enigszins teruggelopen met een teruggang van 94 naar 92,2 procent. De Directie heeft er echter vertrouwen in de komende kwartalen stap voor stap de bezettingsgraad in Frankrijk weer te kunnen verbeteren.

Vorig jaar zijn op de aandeelhoudersvergadering de wisselingen in de Franse organisatie al toegelicht. De Directie is tevreden over de prestaties van het Franse team, dat opereert in een bepaald lastige markt. Een aantal van de Franse centra doet het overigens uitstekend. Docks Vauban in Le Havre profiteert nog steeds van de nieuwe Primark, terwijl Saint Sever in Rouen het heel goed doet na de opening van de Verrerie, een food court. Het horeca aanbod is er van zeer hoge kwaliteit. Er zijn plannen om in Saint Sever een grote naam uit de kledingbranche te gaan huisvesten, wat ongetwijfeld een enorme boost aan dit centrum zal kunnen geven. Een niet onbelangrijke ontwikkeling in het eerste kwartaal was de packagedeal met Sephora, waarover een apart persbericht werd uitgegeven enkele weken geleden. Sephora is hét leidende merk in Frankrijk voor make-up en parfumerie. Zij blijven huren in vijf van de zes centra, tegen voor Wereldhave zeer aantrekkelijke voorwaarden. De Directie is ook optimistisch dat er dit jaar nog een oplossing kan worden gevonden voor de voormalige Toys'R'Us unit in Docks 76, ook gevestigd in Rouen. Deze unit van maar liefst van 3.000 vierkante meter staat sinds december 2018 leeg. Er zijn verregaande gesprekken gaande met een exploitant van een exclusieve foodhall. Hopelijk kan hierover de komende maanden meer worden bericht. Ook in Frankrijk werkt Wereldhave aan alternatieven voor retail. De mixed use-aanpak begint hier ook haar eerste vruchten af te werpen. Er zijn twee contracten afgesloten met tandartspraktijken in Mériadeck en Rivetoile tegen zeer aantrekkelijke voorwaarden. Daarnaast hebben we een deel van de bovenste etage van ons winkelcentrum Mériadeck in Bordeaux verhuurd per einde 2019 aan het tuincentrum Truffaut.

2018 is voor Wereldhave in Nederland een goed jaar geweest. De portefeuille heeft geprofiteerd van het economisch herstel en de bezettingsgraad steeg tot 97,1 procent. De like for like huurgroei bedroeg 2 procent, wat boven indexatie is. De kracht van het Nederlandse platform kwam onder andere tot uiting in meerdere packagedeals die zijn gesloten in 2018, zoals met Ter Stal, Shoeby, C&A en The Stone. De Directie is tevreden, maar tegelijkertijd zijn er de afgelopen weken een aantal faillissementen in de Nederlandse retailsector geweest, waaronder Intertoys, CoolCat, Sissy Boy en Op = Op Voordeelshop. Intertoys zal met tien van de twaalf winkels doorgaan. Eén winkel is teruggenomen, omdat Wereldhave verwacht die tegen betere voorwaarden te kunnen her-verhuren en een winkel viel buiten het faillissement. Wereldhave heeft in Nederland zes winkels van CoolCat. Er zijn geruchten dat CoolCat door wil gaan, maar voorlopig is de situatie nog onduidelijk. De leasing teams zoeken al hard naar alternatieve invulling ervan. Het faillissement van Sissy Boy, heeft weinig gevolgen voor Wereldhave. Het betreft één winkel in Tilburg die naar alle waarschijnlijkheid zal doorstarten. De Op = Op Voordeelshop in Heerhugowaard betrof een franchisewinkel die buiten het faillissement blijft. De impact van faillissementen blijft daarmee relatief beperkt en de Directie heeft er vertrouwen in, net als in 2016, de faillissementen goed op te vangen.

Er zijn ook positieve ontwikkelingen op de Nederlandse retailmarkt te signaleren. Food retailers blijven op zoek naar goede locaties. Nieuwe contracten konden in 2018 worden afgesloten in Leiderdorp, Hoofddorp en Heerhugowaard. En in 2019 is de handtekening gezet voor twee supermarkten, de Lidl en de Jumbo, die beide in Dordrecht willen gaan uitbreiden. Een andere positieve ontwikkeling is een packagedeal die in het eerste kwartaal is gesloten voor zeven H&M-winkels. H&M is zich aan het herbezinnen op het aantal winkels dat zij in Europa hebben en het is bekend dat ze het aantal winkels in Nederland drastisch zullen gaan reduceren. Dat ze met alle zeven winkels bij Wereldhave door willen gaan, is dan ook een belangrijk positief signaal. De huurprijs is deels afhankelijk van de omzet in de betreffende winkels. De basishuur is weliswaar behoorlijk lager, maar de Directie heeft goede hoop dat een substantieel deel van deze huurdaling kan worden terugverdiend met de omzetcomponent. Ook in Nederland werkt Wereldhave er actief aan om haar centra sterker te maken voor de toekomst. De eerste stappen zijn gezet om met diversificatie van het huurdersbestand minder afhankelijk te zijn van retail. Deze mixed used heeft recent geleid tot een huurcontract in Arnhem in Presikhaaf met Basic Fit voor een relatief grote unit die al meer dan twee jaar leegstond. In Kronenburg is op de bovenste etage een ruimte verhuurd aan een bibliotheek. En momenteel wordt ook gesproken met Partou, de grootste organisatie van kinderdagverblijven in Nederland. Verder wordt onderzocht in hoeverre Wereldhave's centra een rol kunnen spelen als distributiekanaal voor online bestellingen en retouren.

De heer Van Everdingen sluit af in de hoop een beeld te hebben geschetst van de dynamiek van de Nederlandse retailmarkt, zeker geen gemakkelijke markt, maar Wereldhave is met haar centra en teams uitstekend gepositioneerd om goede resultaten te behalen.

Hij geeft het woord aan de heer De Vreede en zal aan het einde van diens presentatie kort afronden.

De heer De Vreede begint zijn toelichting door aandeelhouders te wijzen op de Max-mobiel in de zaal. Het toont hoe Wereldhave het dagelijks leven van de bezoekers van haar winkelcentra makkelijker wil maken. Deze Max Mobiel rijdt voor winkelcentrum de Koperwiek in Capelle aan de IJssel en wordt gereden door vrijwillige chauffeurs. Vergrijzing is in heel West-Europa een sterke trend, waardoor de bevolking minder mobiel wordt. Met de Max-mobiel kunnen mensen naar het centrum worden gebracht.

Winkelcentrum De Koperwiek in Capelle ondersteunt het initiatief met de aanschaf van twee Max-mobielen. De heer De Vreede wijst erop dat er nog chauffeurs nodig zijn en dat er een intekenlijst bij de registratiebalie ligt.

De belangrijkste transactie voor Wereldhave is in 2018 de verkoop van Itis geweest. Aan de verkoop liggen een aantal strategische overwegingen ten grondslag. Itis past met zijn 100.000 m² vloeroppervlak niet binnen Wereldhave's focus op convenience winkelcentra. Het besloeg 15 procent van de portefeuille, dus vormde een groot concentratierisico. Er was vorig jaar een gunstig verkoopklimaat in Finland en met een fonds van Morgan Stanley werd een betrouwbare, professionele koper gevonden. Daardoor verbeterde de schuldgraad met zes procentpunten, waarmee die weer binnen de gewenste bandbreedte van 35-40 procent kwam. De korting bij verkoop bedroeg ongeveer 8,5 procent ten opzichte van de boekwaarde. De netto yield bij de verkoop van de transactie lag op ongeveer 5,1 procent, en dat was in lijn met een transactie kort daarna, eveneens binnen de agglomeratie van Helsinki. De Directie verwacht dat de waarde van het winkelcentrum de komende jaren niet zal stijgen. Er zijn meer concurrerende winkelcentra in aanbouw, één daarvan is recent opengegaan, REDI. Dat ligt tussen het oude centrum van Helsinki en Itis en leidde al tot een daling van de bezoekersaantallen. Omdat het centrum gedateerd begon te raken, waren verdere investeringen noodzakelijk. Tot slot zag de Directie toenemende risico's van één heel groot warenhuis in het winkelcentrum. Als bekend hebben warenhuizen het lastig. Wereldhave heeft Itis over de zestien jaren dat het Itis in bezit had, een rendement behaald van tegen de 7 procent.

Wereldhave is selectief geweest met aankopen. Er zijn in België twee convenience retailparks gekocht. Anders dan in Nederland behoren baanwinkels tot het kernwinkelsysteem voor de consument in België. Ze worden gekenmerkt door relatief lage huur tegen lange looptijden, dat maakt ze dan uiteraard ook aantrekkelijk als belegging. Beide parken zijn volledig verhuurd, en ook dit kwartaal blijft dat zo. Om de schuldgraad niet op te laten lopen is de financiering deels gedaan met uitgifte van aandelen van Wereldhave Belgium aan de verkoper van één van de retailparken. Die uitgifte geschiedde tegen intrinsieke waarde. De acquisities leveren voor de NV ongeveer 3 cent extra direct resultaat in 2019.

Wereldhave heeft vorig jaar door afwaarderingen een negatief indirect resultaat geschreven. Ongeveer de helft daarvan is toe te schrijven aan de verkoop van Itis, en de andere helft aan de veranderde beleggingsmarkt voor winkelcentra. Over het algemeen zijn er zeer weinig transacties geweest van winkelcentra in continentaal Europa. De waardeontwikkeling van de Franse portefeuille is in lijn met de operationele performance. De heer De Vreede merkt op de waarde nog steeds licht boven de acquisitieprijzen van 2014 ligt. In België hebben er wel transacties plaatsgevonden tegen scherpe prijsniveaus en was onze operationele performance stabiel. Daardoor bleef ook de waarde van Wereldhave Belgium's portefeuille stabiel. In Nederland waren er enkele transacties van centra van duidelijk mindere kwaliteit. Alhoewel de taxateurs dit niet als referentiemateriaal hebben gebruikt voor de taxatie, heeft het feit dat een aantal wel vergelijkbare centra werden teruggetrokken van verkoop meegewogen in de neerwaartse bijstelling.

De balans is substantieel versterkt door de verkoop van Finland, waardoor de schuldgraad eind 2018 uitkwam op 37,5 procent. Door de verkoop had Wereldhave meer cash op de balans. Dit wordt in 2019 volledig geabsorbeerd door aflossingen. Eerder dit jaar is al GBP 50

miljoen aan US Private Placement afgelost, en de volgende maand volgt de aflossing van € 250 miljoen converteerbare obligatielening. De gemiddelde interest lasten 2018 zijn licht gestegen ten opzichte van 2017. Dat kwam vooral door een tijdelijke faciliteit in de zomermaanden van 2018, toen nog niet zeker was of Itis verkocht zou worden. Die faciliteit is eind december stopgezet.

De heer De Vreede benadrukt dat duurzaamheid bovenaan de agenda staat van Wereldhave. De Directie is trots op de doelen die zijn behaald afgelopen jaar op het gebied van duurzaamheid. Voor het vierde achtereenvolgende jaar is Wereldhave opgenomen in de Dow Jones Sustainability Index in Europa. En voor het vijfde achtereenvolgende jaar heeft Wereldhave een five star waardering gekregen van GRESB, de toonaangevende vastgoed duurzaamheidsbenchmark, met een derde plaats wereldwijd onder de beursgenoteerde retail vastgoedbeleggers. In het jaarverslag is uitgebreid ingegaan op sustainability. In 2019 zal de Directie met de nieuwe CSR-manager werken aan een totaalpakket van nieuwe duurzaamheidsdoelstellingen, waaronder een CO2 doelstelling.

Ook op het vlak van Customer Journey zijn grote stappen gezet. De belangrijkste vier projecten betreffen het parkeren, betere toiletten, betere bewegwijzering en play and relax area's. Dat laatste is eigenlijk een doorontwikkeling van het door Wereldhave ontwikkelde speelplein van een paar jaar geleden. Hierbij hebben niet alleen de kinderen plezier, maar biedt het de ouders ook een ontspanningsmoment en uiteindelijk verhoogt het ook de gemiddelde verblijfsduur van onze bezoekers in de winkelcentra. In 2019 en 2020 vindt de uitrol plaats.

Wat betreft de opvolging van de managementagenda van 2017 tot 2019 is Wereldhave op het goede spoor. In alle landen stijgen de bezoekersaantallen sterker dan de markt. De bezettingsgraad is hoog en nog steeds stijgende met helaas een tijdelijke dip in het eerste kwartaal. De huurderbasis is sterker geworden, met 83 procent internetbestendige huurders. Wereldhave heeft in 2017 en 2018 in totaal voor bijna € 700 miljoen verkocht, meer dan drie keer de doestelling in de managementagenda. Wat betreft aankopen is Wereldhave zeer selectief gebleven en de positie op het gebied van duurzaamheid is leidend in de sector. De overheadkosten zijn meer gereduceerd dan de doelstelling. Gezien de bewegingen op de rentemarkten zal het wel lastiger worden om de rentekosten verder te drukken onder de 2 procent tegen langere looptijden. In 2019 zal worden gezien wat de beste mogelijkheden zijn voor de toekomstige funding. De verdere prioriteiten voor 2019 zijn het centraal stellen van de consument (door te blijven investeren in de klantbeleving), het diversifiëren van het huurdersbestand, het aanscherpen van de fundingstrategie en eventueel assetrotatie. De Directie staat niet onwelwillend tegen verkopen, maar alleen wanneer de juiste prijs wordt geboden. De focus blijft verder op kostenbeheersing en verbetering van de operationele performance.

In 2019 mag de belegger van Wereldhave een direct resultaat verwachten tussen de € 2,75 en € 2,85 per aandeel en een dividend van € 2,52 per aandeel. Dat is weliswaar een pay-out van 90 procent, dus boven de bandbreedte van 75 tot 85 procent, maar de Directie is van mening dat gezien de sterke financiële positie dit in 2019 zeker acceptabel is.

De heer De Vreede geeft het woord terug aan de heer Van Everdingen voor de afronding van de presentatie.

De heer Van Everdingen concludeert met het antwoord op de vraag wat aandeelhouders van Wereldhave mogen verwachten: Dynamische en gedreven teams in alle landen om in de

lastige markten goed te blijven opereren, out of the box oplossingen voor de nieuwe invulling van Wereldhave's centra, met horizontale mixed use en verticale mixed use oplossingen. Horizontale mixed use oplossing betreffen de alternatieve invulling voor bestaande ruimtes. Wat langer duurt is de verticale mixed use. Daarmee wordt beoogd om op of naast de winkelcentra functies als wonen, kantoren en dergelijke te ontwikkelen. Wereldhave reikt daarbij de planmogelijkheden aan, zoekt een ontwikkelaar die er brood in ziet, en dat levert inkomsten uit erfpacht op of een koopsom. Maar minstens zo belangrijk: een enorme verlevendiging van het gebied rondom het winkelcentra. Het vergt herbestemmingen en overleg met gemeenten en omwonenden, dus dit is een iets langeretermijnstrategie. Met al deze initiatieven, tezamen met de lokale teams, gekoppeld aan een strikt kostenbeleid zal Wereldhave in staat zijn haar operaties ook in 2019 efficiënt te blijven uitvoeren en goede resultaten te blijven behalen.

De heer Van Everdingen geeft het woord terug aan de heer Nühn, die vraagt of er aandeelhouders zijn die vragen willen stellen. In de eerste ronde mogen twee tot drie vragen worden gesteld per persoon, zodat iedereen een kans krijgt. De heer Nühn verzoekt aandeelhouders om compacte vragen te stellen en hun naam te noemen, zodat deze kan worden opgenomen in de notulen.

De heer Meijer vraagt waarom Wereldhave met de opbrengst van de verkoop in Finland geen eigen aandelen inkoopt. Gezien de rentestand, het rendement op vastgoed en het dividendrendement is dit een aantrekkelijke methode om aandeelhouderswaarde toe creëren.

De heer Nühn antwoordt dat Directie en Raad van Commissarissen het ook van belang vinden om de schuldgraad niet te hoog te laten oplopen. Wereldhave hanteert een schuldgraad tussen de 35%- 40% en dat zou met de convenanten die een schuldgraad van 60% toestaan voldoende marge moeten bieden om een nieuwe crisis te doorstaan.

De heer Meijer onderschrijft het belang van een lage schuldgraad, maar merkt op dat Wereldhave met inkoop van aandelen een signaal afgeeft vertrouwen te hebben in de eigen intrinsieke waarde.

De heer Van Everdingen wijst erop dat de verkoopopbrengst in Finland hoofdzakelijk is gebruikt om schulden af te lossen. In de huidige moeilijke marktomstandigheden hechten Directie en Raad van Commissarissen meer waarde aan een lage schuldgraad. Inkoop van aandelen leidt tot een toename van de schuldgraad. Hij onderkent dat het onderwerp de voortdurende aandacht heeft van de Directie.

De heer Stevense van de Stichting Rechtsbescherming Beleggers vraagt of Wereldhave van plan is om alle winkelcentra die kleiner zijn dan 20.000 m² te verkopen. Hij merkt op dat mixed-use ontwikkelingen als kantoren en woningen boven winkelcentra haaks staan op de recente verkoop van woningen in Capelle aan den IJssel. Tot slot vraagt hij of het niet verstandiger is om het aandeel food te vergroten ten koste van fashion.

De heer Van Everdingen antwoordt dat Wereldhave primair focust op convenience winkelcentra die goede vooruitzichten hebben en in gebieden zitten waar er sprake is van potentiële groei omdat de bevolking daar toeneemt. De omvang is daarbij minder relevant. In zijn algemeenheid ziet de Directie voor convenience winkelcentra, voor de middellange termijn voldoende potentie. Sinds 2018 werkt Wereldhave met een mixed-use aanpak aan de

verlevendiging van haar centra. Wonen of kantoren zijn geen nieuwe beleggingscategorie maar een middel om bezoekersaantallen te verhogen. De woningen in Capelle zijn tegen een uitstekende prijs verkocht. Ook onder de mixed-use aanpak staat centraal dat verticale ontwikkelingen moeten leiden tot erfpachtinkomsten of een grondprijs. Wereldhave wordt niet de ontwikkelaar of eindbelegger. Wat betreft het aandeel fashion merkt de heer Van Everdingen op dat fashion zeer belangrijk is binnen de branchering. Alleen in Frankrijk is het aandeel fashion in Wereldhave's centra oververtegenwoordigd.

De heer Tijman wijst erop dat het dividendrendement van het aandeel Wereldhave op 11 procent ligt. Hetgeen ongekennd hoog is. Hij ondersteunt de eerdere aanbeveling van de heer Meijer om aandelen in te kopen. De heer Nühn antwoordt dat Directie en Commissarissen kennis hebben genomen van de bij aandeelhouders levende vraag naar inkoop eigen aandelen.

De heer Spanjer complimenteert de Directie met het bezoek voor aandeelhouders aan winkelcentrum Maassluis. Daar werd duidelijk wat investeringen betekenen voor een winkelcentrum. Hij vraagt of er veel moet worden geïnvesteerd in de eind 2018 gekochte retailparken in België. Hij vraagt verder wat de directie gaat doen om energie- en waterverbruik in de centra terug te dringen. Hudson's Bay heeft het moeilijk en de heer Spanjer vraagt wat dit betekent voor de winkel in Tilburg. Tot slot vraagt hij of Wereldhave doorgaat met BREEAM certificering van haar centra.

De heer De Vreede antwoordt dat Wereldhave in 2019 de duurzaamheidsstrategie verder wil aanscherpen. Daar hoort ook energie- en waterverbruik bij. Nog niet alle centra zijn BREEAM gecertificeerd. Dat zal in de doelstellingen worden meegenomen. De heer Van Everdingen merkt op dat Wereldhave van Hudson's Bay een concerngarantie heeft gekregen en dat nu al onderzocht wordt in hoeverre een alternatieve invulling van de locatie mogelijk is, mocht het verkeerd aflopen met Hudson's Bay.

De heer Dekker, die de Vereniging van Effectenbezitters vertegenwoordigt, vraagt wat Wereldhave's ambitie is voor 2025, wat betreft schaalgrootte, rendement en operationeel model. Zijn tweede vraag is hoe Wereldhave de operaties in Frankrijk wil verbeteren. Hij oppert daarbij de mogelijkheid van een fusie met Eurocommercial, die wel goede resultaten in Frankrijk weet te halen. Tot slot vraagt hij of het gezien de aandeelhouderswaarde geen optie is om het vastgoed te verkopen en het bedrijf, al dan niet in fases, te staken.

De heer Van Everdingen antwoordt dat de eerder beoogde omvang van € 6 miljard ver weg is onder de huidige marktomstandigheden. De focus ligt op de operaties. Wereldhave werkt er hard aan om de recente faillissementen in de retailsector op te vangen. Tegelijkertijd wordt er ook gewerkt aan oplossingen voor de toekomst. Daarbij staan alle opties open. De heer Van Everdingen benadrukt dat de veranderingen die in de tweede helft van 2017 zijn doorgevoerd in de organisatie in Frankrijk goed uitpakken. De Directie is tevreden over het Franse team. Tegelijkertijd wordt ook daar gekeken wat de mogelijkheden zijn om de positie in Frankrijk structureel verder te verbeteren. De heer Van Everdingen merkt op dat de vraag over een liquidatiescenario geen realistisch scenario is, en ook niet in het belang van aandeelhouders. Het liquideren van de activa zal in de huidige markt een lastige opgave zijn. De investeringsmarkt in direct retail vastgoed ligt nagenoeg stil. Continuïteit van de onderneming is daarom ook in het belang van de aandeelhouders.

De heer Dekker verzoekt om een duidelijke strategie voor meerdere jaren. Op dit moment is het beleid van Wereldhave teveel van de hak op de tak, naar gelang het veranderende tijdsbeeld.

De heer Van Everdingen antwoordt dat directie en een raad van commissarissen naar alle opties kijken, maar tegelijkertijd prioriteit geeft aan het optimaliseren van de huidige portefeuille. Hij zegt toe dat Wereldhave volgend jaar de strategie zal hebben herzien.

De heer Van Riet vraagt of de van Hudson's Bay verkregen concerngarantie langjarig is, voor de gehele huurperiode. Hij vraagt of de theoretische huur van H&M is gebaseerd op de huidige omzetniveaus of op basis van omzetverwachtingen. Verder wijst hij erop dat stadsverwarming, zoals ingevoerd in Kronenburg, doorgaans zeer ontevreden gebruikers heeft.

De heer Van Everdingen antwoordt dat de van Hudson's Bay verkregen concerngarantie toereikend is om een aantal jaren huur mee op te vangen. Op verdere details van de afspraken wil hij niet ingaan. Met H&M is een lagere basishuur afgesproken, maar de Directie heeft er vertrouwen in dat een stuk van de huurdaling kan worden goedge maakt met de omzetcomponent. Hij wijst erop dat de omzetten van H&M op groepsniveau weer een stijgende lijn laten zien. Winkelcentrum Kronenburg is van het gasnet gehaald en aangesloten op stadsverwarming. Dat heeft een duidelijke CO2 reductie tot gevolg. Er zijn nog geen klachten van huurders over geweest.

Mevrouw Monassing van VBDO feliciteert de Directie met de behaalde duurzame resultaten. Zij vraagt of de te bepalen CO2 doelstelling in lijn zal zijn met de ambities van de Nederlandse overheid en het klimaatakkoord en of Wereldhave bij het opstellen van nieuwe targets rekening wil houden met de SDG doelstellingen en daarover op per doelstelling zal rapporteren. Ten slotte vraagt ze of Wereldhave in beeld heeft gebracht welke winkelcentra een hogere blootstelling hebben aan extreme weersomstandigheden en of de risico's en mitigerende maatregelen kunnen worden toegelicht.

De heer De Vreede antwoordt dat ondanks het ontbreken van een CO2 doelstelling, Wereldhave een 28% CO2 reductie heeft weten te bereiken. In het nieuwe duurzaamheidsbeleid zal een concrete CO2 doelstelling worden opgenomen. Ook de SDG doelstellingen uit het klimaatakkoord zullen worden opgenomen in het beleid. De klimaatrisico's op assetniveau maken deel uit van de BREEAM certificering. Maatregelen als groene daken met waterhoudend vermogen maken deel uit van de oplossingen die Wereldhave per asset kiest. BREEAM certificering is een driejaarlijks proces. Daarmee behoudt de certificering zijn actualiteit. Tot slot wijst de heer De Vreede erop dat intussen bij meer dan 61 procent van de centra een biodiversiteitsmaatregel is getroffen.

De heer Dekker van de VEB vraagt wat er na de verkoop van Itis gebeurt met het investeringsprogramma. Vorig jaar is gezegd dat er jaarlijks € 12-14 miljoen wordt besteed aan onderhoud, € 12-14 miljoen aan huurdersinvesteringen en € 5-6 aan assetrotatie. Hij vraagt of deze bedragen neerwaarts worden bijgesteld na de verkoop van Itis. Het personeelsverloop bij Wereldhave is extreem hoog. De heer Dekker vraagt naar de oorzaken daarvan. Hij merkt op het te betreuren dat de heer Anbeek relatief snel afscheid heeft genomen en niet aanwezig is om vragen te beantwoorden op de vergadering. Tot slot vraagt hij wat de verwachtingen zijn betreffende de incasso van de sterk opgelopen dubieuze debiteuren van meer dan één jaar.

De heer Nühn antwoordt dat Wereldhave onverminderd doorgaat met het investeringsprogramma, dus met herontwikkelingen met name van Wereldhave's bestaande winkelcentra. Aankopen worden slechts zeer selectief gedaan, om de schuldgraad laag te houden. De heer De Vreede voegt eraan toe dat de verkoop van Itis inderdaad heeft geleid tot non-yielding capex die beduidend lager zal uitvallen dan de vorig jaar genoemde € 30 miljoen. De heer Dekker vraagt om een concreet getal, maar de heer De Vreede antwoordt dat onderliggende investeringsbudgetten thans niet worden gegeven. De heer Dekker vraagt of er voldoende middelen beschikbaar zijn. De heer De Vreede antwoordt dat de budgetten van geval tot geval worden bezien, maar doordat de afgelopen jaren fors is geïnvesteerd en de kwaliteit van de centra is verbeterd, kan het programma worden terugschroefd.

De toename dubieuze debiteuren is toe te schrijven aan verslechterd betalingsgedrag van huurders in het algemeen. Het is duidelijk dat retailers het moeilijker hebben en dat komt tot uiting in het betalingsgedrag. De heer Dekker merkt op de post met achterstanden van een jaar of meer erg hoog te vinden. De heer De Vreede antwoordt dat er bij de aankoop van de Franse portefeuille huurachterstanden waren en dat het lastig is om deze in te lopen.

De heer Nühn antwoordt dat de heer Anbeek een enorm aantrekkelijk aanbod heeft gekregen voor een nieuwe functie als CEO bij Landal, dat in handen is gekomen van private equity investeerders, waarbij hij zelf kon participeren. Een mooie kans, een felicitatie waard.

De heer Van Riet merkt op dat de heer Anbeek ook in Wereldhave had kunnen participeren. Hij wijst erop dat de Max-Mobiel maar één persoon kan vervoeren. De impact is daardoor gering. Hij vraagt of de kosten van de Max-Mobiel aan huurders worden doorbelast via de servicekosten. De heer De Vreede antwoordt dat de Max-Mobiel vooral onderstreept dat Wereldhave maatschappelijk betrokken wil blijven. De impact op de bezoekersaantallen is uiteraard verwaarloosbaar. Het voorbeeld wordt door meerdere bedrijven gevolgd. Het doel is vooral om mensen uit hun eenzaamheid te halen. De kosten zijn zeer gering.

De heer Van Riet vraagt om een toelichting op de bezoekersaantallen van WoenselXL. Hij meent te hebben gezien dat deze 1,2 miljoen bezoekers per jaar liggen en vraagt of dit niet erg laag is. De heer Polman, directeur Wereldhave Nederland, antwoordt dat de bezoekersaantallen in Woensel op 5,5 miljoen per jaar liggen.

De heer Stevense vraagt waarom Wereldhave nu weer plannen maakt voor kantoren en woningen, naast de winkelcentra. De heer Van Everdingen antwoordt dat het zeker niet de bedoeling is dat Wereldhave zelf direct in woningen en/of kantoren gaat beleggen of investeren. Uitgangspunt is dat Wereldhave samen met een ontwikkelaar een extra bestemming kan geven aan het winkelcentrum zelf door erboven te bouwen, of op percelen die Wereldhave bezit naast haar winkelcentra. De ontwikkeling wordt uiteindelijk verkocht of er worden erfpachtinkomsten gegenereerd. Wereldhave loopt daarop geen operationele risico's. Deze mixed-use aanpak bevindt zich nog in de oriëntatiefase.

De heer Stevense merkt op in de social media weinig te hebben gelezen over de pick-up points in Wereldhave's centra. De heer Nühn antwoordt dat de opmerking ter harte wordt genomen.

De heer Nühn constateert dat er geen verdere vragen zijn en gaat over tot de behandeling van

Agendapunt 3.

Uitvoering van het remuneratiebeleid in 2018

Het remuneratierapport is te vinden op pagina 90 en verder van het jaarverslag, en het is ook gepubliceerd op de website bij de stukken voor deze vergadering. Het onderwerp is geagendeerd om aandeelhouders de gelegenheid te geven tot het stellen van vragen over de uitvoering van het beleid. Er zijn geen wijzigingen op het beloningsbeleid van de directie dat dateert uit 2015. Het voorstel tot aanpassen van de bezoldiging van de raad van commissarissen, komt later bij agendapunt 10 aan de orde.

De heer Spanjer merkt op dat het overzicht met beloningen lastig te vinden is. De heer Nühn biedt aan om na de vergadering even aan te wijzen waar de bezoldiging in het jaarverslag wordt verantwoord.

Aangezien er geen verdere vragen zijn, stelt de Voorzitter aan de orde:

Agendapunt 4.

Mogelijkheid tot het stellen van vragen aan de accountant

Het onderwerp is geagendeerd om aandeelhouders de gelegenheid te geven tot het stellen van vragen aan de externe accountant over zijn verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening. De Voorzitter wijst erop dat de vragen betrekking moeten hebben op de verklaring van de accountant omtrent de getrouwheid van de jaarrekening. Vragen over de inhoud van de jaarrekening kunnen bij het volgende agendapunt aan de orde worden gesteld.

De heer Grönloh van KPMG geeft een korte toelichting op de controlewerkzaamheden en licht de belangrijkste conclusies van de controle toe.

De controle heeft betrekking op de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening van Wereldhave. Op groepsniveau is een materialiteitsdrempel gehanteerd van € 10,6 miljoen. Voor een aantal posten in de resultatenrekening geldt een lagere materialiteit. Het zijn de posten die rechtstreeks van invloed zijn op het directe resultaat. Met de Directie en de Raad van Commissarissen is afgesproken dat posten met een impact van € 480.000 of meer worden gerapporteerd. Die posten worden dan in de letter of representation opgenomen. KPMG hanteert een gegevensgerichte controleaanpak. Daarnaast is er regelmatig overleg met de interne auditor om elkaars bevindingen te bespreken.

Waar nodig schakelt KPMG eigen specialisten in, zoals bij de controle van de waarderingen, het bepalen van de belastingverplichtingen en de waardering van financiële instrumenten.

KPMG is accountant bij alle onderdelen van de groep, in Nederland, België, Finland en Frankrijk. Met groepsinstructies worden de lokale KPMG teams aan het werk gezet, binnen de risico's en aandachtsgebieden voor de controle die centraal worden bepaald. De lokale accountants rapporteren schriftelijk, geven een controleverklaring af en een aanvullende rapportage. De heer Grönloh woont de slotbespreking bij in de landen.

Er zijn vier Key Audit Matters bepaald. Allereerst de waardering van het vastgoed, dat 93,6% van het balans totaal vertegenwoordigt. Externe taxateurs waarden de volledige portefeuille per jaareinde. Eigen KPMG specialisten voeren de controle uit. De tweede key audit matter is de status van fiscale beleggingsinstelling.

Wereldhave heeft in Nederland uiteraard de FBI-status, maar ook in Frankrijk en België is er een fiscale status. Wanneer Wereldhave niet aan de daarvoor geldende regels zou voldoen, bestaat het risico van statusverlies. Hier worden ook KPMG specialisten op ingezet.

De andere twee Key Audit Matters betreffen de waardering van financiële instrumenten en de verkoop van Finland. Alhoewel Wereldhave gebruik maakt van redelijk eenvoudige derivaten, blijft het een lastig te waarderen product. Ook hier worden KPMG experts ingeschakeld, naast de door Wereldhave al ingeschakelde specialisten. Finland is verwerkt als discontinued operation. KPMG controleert of alle elementen van de met de koper gemaakte afspraken juist en volledig zijn verwerkt in de financiële administratie en dus ook in de jaarrekening. Daarnaast is gecontroleerd of aan de uitgebreide financiële rapportageverplichtingen voor discontinued operations is voldaan.

De heer Dekker van de VEB vraagt wat de opinie is van de accountant over de fiscale claim in Frankrijk. De heer Nühn merkt op dat deze vraag geen betrekking heeft op de controlewerkzaamheden en dus bij de bespreking van de jaarrekening aan de orde moet worden gesteld.

Vervolgens vraagt de heer Dekker of het functioneren van de interne audit heeft geleid tot een veranderde of verbeterde controle en de kosten daarvan. De heer Grönloh antwoordt dat met de interne audit Wereldhave een belangrijke stap heeft gezet in het verder professionaliseren van de interne beheeromgeving. De KPMG controle is vooral gegevensgericht. Het is dus niet zo dat daarbij gebruik kan worden gemaakt van de werkzaamheden van de interne audit. Uiteraard neemt KPMG kennis van de interne audit bevindingen en dat kan leiden tot bijstellingen van de controle.

De heer Dekker merkt op dat de input betrouwbaarder wordt door de interne audit, dus dat wellicht minder steekproeven nodig zijn. De heer Grönloh antwoordt dat de vereiste documentatie- en testwerkzaamheden dan niet opwegen tegen het voordeel van een wat kleinere steekproef.

De heer Dekker wat de belangrijkste aanbevelingen in de managementletter zijn. De heer Grönloh antwoordt dat in de management letter tussentijds verslag wordt uitgebracht. Dat bevat dus een reactie op de interne audit en de voortgang van de controle. KPMG vindt het belangrijk dat de documentatie van interne controles voldoende aandacht krijgt en heeft aanbevolen de general IT-controls daarin mee te nemen. De heer Dekker merkt op dat dit dus geen aanbevelingen zijn die direct investeringen of buitengewone kosten vragen. Dat is opvallend, omdat er nauwelijks over IT-investeringen en lopende kostenontwikkelingen wordt gesproken.

De heer De Vreede beaamt dat de belangrijkste bevindingen betrekking hadden op de documentatie. Met de interne auditors is gekeken of de interne controleomgeving verder kan worden aangescherpt. ICT wordt steeds belangrijker binnen de retail vastgoedsector. Wereldhave werkt aan een passend ICT plan om data te verzamelen en bewerken. Daarvoor is eind vorig jaar advies gevraagd van een gerenommeerde ICT-consultant en dat plan ligt nu klaar. Er is een start gemaakt met de uitvoering daarvan. Daar zullen uiteraard enige ICT-investeringen uit volgen, maar dat betreft geen materiële bedragen.

De heer Stevense vraagt of er fraude is geconstateerd. Daarnaast vraagt hij of onderhoud planmatig wordt aangepakt. Tot slot vraagt hij om een toelichting van de accountant op de implementatie van IFRS16.

De heer Grönloh antwoordt dat in de controle uiteraard aandacht is besteed aan het frauderisico. De accountant is niet actief op zoek naar fraude, maar materiële fraude kan de oorzaak zijn van materiële fouten in de jaarrekening. Fraudesignalen of vermoedens worden dan ook altijd opgevolgd door verder onderzoek. Dat is in 2018 niet aan de orde geweest.

Verder is het ook zo dat KPMG bij alle besprekingen met management maar ook met commissarissen, het onderwerp fraude agendeert. En ook daarover zijn voor 2018 geen bijzonderheden te melden. IFRS16 is de nieuwe standaard voor de verslaggeving op het gebied van leasing die vanaf 1 januari 2019 geldt. Dat betekent dat een onderneming in zijn jaarrekening over 2018 al iets moet zeggen over de mogelijke impact hiervan op de cijfers naar de toekomst. Wereldhave heeft een gedegen analyse gemaakt, die door KPMG is beoordeeld. Het is geen post die als Key audit matter kan worden aangemerkt.

De heer Stevense vraagt of de accountant de betreffende journaalposten heeft beoordeeld. De heer Grönloh antwoordt dat er nog geen boekingen waren over het jaar 2018, aangezien de regeling op 1 januari 2019 van kracht is geworden. Uiteraard zijn de schattingen beoordeeld en KPMG is van mening dat de verantwoording in de jaarrekening passend is.

De heer Grönloh gaat vervolgens in op de vraag over de onderhoudskosten. Uiteraard vormen deze onderdeel van de controle, vooral wat betreft de vraag of de kosten kunnen worden geactiveerd danwel ten laste komt van het directe resultaat.

De heer Stevense vraagt of er sprake is van veel achterstallig onderhoud. De heer De Vreede antwoordt dat de Directie hierover geen signalen heeft ontvangen en bovendien regelmatig zelf de portefeuille bezoekt en zich ervan vergewist dat het onderhoud goed en tijdig wordt uitgevoerd, om de centra toekomstbestendig te houden.

De heer Spanjer vraagt of de accountant kan aangeven hoeveel zaken moesten worden gerapporteerd omdat deze boven de drempel van € 480.000 euro lagen. De heer Grönloh antwoordt dat er één geval is geweest van een afkoop van een huurcontract, die ineens in het resultaat had moeten worden verwerkt. Dat is niet gebeurd en de accountant heeft dat aan de Raad van Commissarissen gemeld. Het leidde niet tot een materiële onjuistheid in de jaarrekening.

De heer Van Riet vraagt of Wereldhave in Finland nog garanties heeft moeten geven na het due diligence onderzoek. De heer De Vreede antwoordt dat Wereldhave gisteren het akkoord heeft gekregen op de eindafrekening en dat er geen garantieverplichtingen uitstaan.

Er zijn verder geen vragen aan de accountant. De Voorzitter stelt aan de orde:

Agendapunt 5.

Dividend- en reserveringsbeleid

Vorig jaar is het dividend- en reserveringsbeleid uitvoerig aan de orde gekomen. Over het jaar 2018 wordt een slotdividend uitgekeerd van € 0,63 cent. Met de drie eerdere interim-uitkeringen in juli, oktober 2018, en januari 2019, komt het totale dividend over 2018 op € 2,52 per aandeel. De pay-out over 2018 ligt met 76 procent aan de onderkant van bandbreedte van 75-85 procent van het direct resultaat. Het voorstel voor het dividend 2018 komt straks bij agendapunt 6B aan de orde.

Na de verkoop van Itis is door Wereldhave een verwachting voor het directe resultaat voor 2019 afgegeven van € 2,75-2,85, met een dividend van € 2,52. Dat komt neer op een pay-out tussen de 88 en 91 procent, dus boven de gehanteerde bandbreedte. De Directie verwacht geleidelijk weer in de bandbreedte terug te kunnen komen. Gezien de solide financiële positie lijkt een tijdelijk hoge pay-out daarom gerechtvaardigd.

Een aandeelhouder die zijn naam niet noemt vraagt of het dividend ook in 2020 stabiel zal blijven. De heer Van Everdingen wijst erop dat er alleen een verwachting is afgegeven voor het jaar 2019. Voor een uitspraak over 2020 is het nog te vroeg.

Er zijn verder geen vragen of opmerkingen over het agendapunt.

Na een testvraag voor het stelsysteem stelt de Voorzitter aan de orde:

Agendapunt 6.A

Voorstel tot vaststelling van de jaarrekening 2018

De heer Dekker vraagt om een toelichting op de Franse belastingclaim. De heer De Vreede antwoordt dat de claim stamt uit een regulier belastingonderzoek, waarbij de inspecteur zich op het standpunt stelt dat Wereldhave geen gebruik kan maken van een ruling met de Franse fiscus die dateert uit 2004. Wereldhave maakt in Frankrijk gebruik van de fiscale status van SIIC en betaalt per saldo geen vennootschapsbelasting over haar Franse activiteiten. Dat geschiedt op de voorwaarde dat de fiscale winst als dividend wordt uitgekeerd. Volgens de lokale inspecteur kan Wereldhave geen beroep doen op die vrijstelling, omdat Wereldhave in Nederland geen belasting betaalt. Van een dubbele heffing is volgens de Franse inspecteur geen sprake. De Directie is van mening, in goed gezelschap van het ministerie van Financiën, dat Wereldhave niet is vrijgesteld als FBI in Nederland, maar dat een nihiltafel van toepassing is. Gezien het belang van de zaak heeft de Directie bij drie verschillende fiscale experts opinies ingewonnen. Deze opinies zijn ook uitgebreid besproken met de accountant. Wereldhave is van mening goede gronden te hebben om de Franse claim te betwisten.

Vervolgens vraagt de heer Dekker of de geplande investeringen in de customer journey, komend jaar zullen toenemen. De heer De Vreede antwoordt dat de customer journey investering in 2018 ongeveer 4 miljoen euro belooft en dat voor volgend jaar ongeveer een zelfde bedrag wordt verwacht.

Aangezien er geen vragen over de jaarrekening zijn, brengt de Voorzitter het agendapunt in stemming.

De Voorzitter constateert dat het voorstel met 14.347.001 stemmen voor, 7.501 stemmen tegen en 66.277 onthoudingen is aangenomen.

Agendapunt 6.B

Voorstel van een dividend voor 2018 van € 2,52 per aandeel in contanten, waarvan € 0,63 betaalbaar wordt gesteld als slotdividend

Het aandeel noteert vanaf 30 april 2019 ex dividend, met 2 mei als registratiedatum. Het slotdividend van € 0,63 per aandeel wordt vanaf 6 mei betaalbaar gesteld.

Er zijn geen vragen over het voorstel. De voorzitter brengt het onderwerp in stemming en constateert dat er 14.443.576 stemmen voor, 1.200 stemmen tegen en 44.678 onthoudingen zijn. Het voorstel is aangenomen.

Agendapunt 7

Voorstel tot het verlenen van kwijting aan de Directie

De Voorzitter wijst erop dat door decharge te verlenen, de vennootschap afstand doet van het recht om bestuurders aansprakelijk te stellen voor het gevoerde beleid wanneer hen een ernstig verwijt kan worden gemaakt wat betreft een behoorlijke taakinfilling, voor zover daarvan blijkt uit het jaarverslag over het boekjaar 2018 of uit informatie die anderszins voorafgaand aan de vaststelling van de jaarrekening 2018 openbaar is gemaakt door de vennootschap.

De heer Dekker merkt op het te betreuren dat de heer Anbeek niet aanwezig is om vragen te beantwoorden. De VEB is ongelukkig met het gevoerde beleid en had een uitleg van de heer Anbeek verwacht.

Aangezien er geen vragen zijn, brengt de Voorzitter het voorstel in stemming.

De Voorzitter constateert dat er 14.305.673 stemmen voor en 26.376 stemmen tegen zijn, met 142.205 onthoudingen. Het voorstel is aangenomen.

Agendapunt 8

Voorstel tot het verlenen van kwijting aan de Raad van Commissarissen

Door decharge te verlenen aan de commissarissen doet de vennootschap afstand van het recht om commissarissen aansprakelijk te stellen voor onzorgvuldig toezicht.

Aangezien er geen vragen zijn, brengt de Voorzitter het onderwerp in stemming.

De Voorzitter constateert dat er 12.687.142 stemmen voor, 1.665.854 tegen en 120.508 onthoudingen zijn. Het voorstel is aangenomen. De Voorzitter merkt dat 11% tegen heeft gestemd. Hij zal na afloop van de vergadering proberen te achterhalen welke redenen daaraan ten grondslag liggen en om te zien of een dialoog met hen kan worden aangegaan.

Agendapunt 9

Voorstel tot benoeming van mevrouw F. Dechesne als commissaris

De heer Van Everdingen is op 1 februari teruggetreden als lid van de raad van de commissarissen. Hij zou eigenlijk per deze AVA teruggetreden zijn, maar hij heeft dat eerder gedaan omdat hij de functie van interim CEO heeft genomen. De Raad van Commissarissen stelt voor om mevrouw Françoise Dechesne te benoemen als zijn opvolgster. Zij heeft ruime vastgoedervaring, zowel als bestuurder als toezichthouder en past uitstekend in het profiel. De benoeming wordt voorgesteld met ingang van 1 juni, wanneer haar dienstverband met Multi Corporation formeel is beëindigd. Hij verzoekt Françoise om zich kort voor te stellen aan de aandeelhouders.

Mevrouw Dechesne licht haar achtergrond toe als planologe, die in 1988 in de vastgoedsector is gaan werken. Bouw- en vastgoed trekt haar, evenals retail. Zij heeft gewerkt bij MAB, een grote projectontwikkelaar van winkelruimte in Nederland. Sinds drie-en-een-half jaar werkt ze voor Multi Corporation, dat vanuit winkelontwikkeling is overgestapt naar asset- en property management. Zij kijkt ernaar uit om haar inhoudelijke kennis en kunde aan te wenden voor Wereldhave.

De heer Nühn brengt het voorstel in stemming. Hij stelt vast dat er 14.310.411 stemmen voor zijn, 11.070 tegen en 155.621 onthoudingen. Het voorstel is aangenomen. Hij feliciteert mevrouw Dechesne met haar benoeming.

Agendapunt 10.

Voorstel tot aanpassing van de remuneratie van de Raad van Commissarissen

De bezoldiging van de raad van commissarissen is vier jaar geleden voor het laatst aangepast. De Raad heeft Korn Ferry gevraagd een benchmark onderzoek te doen, en daaruit blijkt dat de huidige bezoldiging beduidend lager is dan de vergelijkbare bedrijven, en ook onvoldoende recht doet aan de toegenomen tijdsbesteding.

We stellen u voor de vaste bezoldiging van de vergoedingen voor commissieleden aan te passen. Met een eenmalige aanpassing van ongeveer 20% komt de bezoldiging aan de onderkant van de vergelijkingsgroep.

De heer Spanjer merkt op vorig jaar het dividend voor aandeelhouders met € 0,56 is verlaagd, oftewel 18,2%. De koers is sindsdien alleen maar verder gedaald. Hij merkt op de voorgestelde verhoging van de beloning van de Raad buitenproportioneel te vinden.

De heer Koster merkt op dat Directie en de Raad geen uitspraak doen over het dividend voor de komende vier jaar. Om die reden vindt hij de voorgestelde verhoging teveel van het goede. De heer Nühn merkt op dat de koppeling tussen het dividend en de beloning van de toezichthouders een invalshoek is die nieuw voor hem is.

Hij brengt het voorstel in stemming. Hij stelt vast dat er 14.229.974 stemmen voor zijn, 203.975 tegen en 46.152 onthoudingen. Het voorstel is aangenomen.

Agendapunt 11.

Voorstel tot herbenoeming van KPMG Accountants N.V.

KPMG was benoemd voor controlejaren 2016 tot en met 2018. De raad van commissarissen heeft het functioneren van de accountant geëvalueerd en is tevreden over het auditteam van KPMG, dat intensieve en efficiënte controles uitvoert vanuit een zeer zekere kritische invalshoek. Voorgesteld wordt hen te benoemen voor 2019 en 2020.

De heer Stevense merkt op dat de benoeming voor 2019 weinig ruimte biedt voor alternatieven. Hij stelt voor de benoeming voor 2021 en verder al in 2020 te agenderen. De heer De Vreede antwoordt dat het tijdspad inderdaad krap zou worden wanneer Wereldhave een andere accountant zou moeten zoeken. De Directie neemt de aanbeveling ter harte.

Aangezien er verder geen vragen zijn, brengt de Voorzitter het voorstel in stemming. Hij stelt vast dat er 14.351.988 stemmen voor zijn, 2.805 tegen en 44.176 onthoudingen. Het voorstel is aangenomen.

Agendapunt 12

Bevoegdheid tot uitgifte van aandelen.

In overeenstemming met artikel 7 van de statuten, heeft de Algemene Vergadering van Aandeelhouders bij besluit van 20 april 2018 aan de Directie de bevoegdheid verleend tot het uitgeven van aandelen en het beperken of uitsluiten van voorkeursrechten op die aandelen voor een periode van 18 maanden. Die bevoegdheid loopt op 20 oktober 2019 af.

Het voorstel tot het beperken of uitsluiten van voorkeursrechten haalde niet de vereiste tweederde meerderheid. Dat betrof toen een gevraagde bevoegdheid tot 10% van het geplaatste kapitaal, met een extra 10% bij een fusie of acquisitie. Dit jaar staat een verzoek om een enkelvoudige bevoegdheid van 10% van het geplaatste kapitaal op de agenda.

Agendapunt 12.A.

Voorstel tot het verlengen van de bevoegdheid van de Directie tot het uitgeven van aandelen en/of het verlengen van de rechten tot het nemen van die aandelen.

De Directie stelt voor, onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen, om de Directie aan te wijzen als bevoegd orgaan tot het uitgeven van gewone aandelen en het verlenen van rechten tot het nemen van die aandelen. De delegatie van de emissiebevoegdheid is beperkt tot 10% van het geplaatste kapitaal van Wereldhave N.V. per 26 april 2019, voor een periode van 18 maanden, ingaande op 26 april 2019 en eindigende op 26 oktober 2020.

Aangezien er geen vragen zijn, brengt de Voorzitter het voorstel in stemming. Hij stelt vast dat er 6.758.966 stemmen voor zijn, 7.649.688 stemmen tegen en 44.180 onthoudingen. Hij constateert dat het voorstel is verworpen. Hij betreurt dat, maar merkt op dat het geen gevolgen heeft voor de continuïteit van de onderneming.

Agendapunt 12.B.

Voorstel tot het verlengen van de bevoegdheid van de Directie tot het beperken of uitsluiten van voorkeursrechten

Omdat voorstel 12A het niet heeft gehaald, wordt voorstel 12B niet in stemming gebracht.

Agendapunt 13.

Voorstel tot machtiging van de Directie om eigen aandelen in te kopen.

De Directie stelt voor onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen om de bevoegdheid te verlengen van de Directie om eigen aandelen te verwerven, ter beurze of anderszins, tot een maximum van 10% van het geplaatste kapitaal van Wereldhave N.V. per 26 april 2019, waarbij de verkrijgingsprijs dient te liggen tussen de nominale waarde van het aandeel en 10% boven de gemiddelde prijs van deze aandelen op Euronext Amsterdam op de vijfde dag voorafgaand aan de verkrijging door Wereldhave, voor een periode van 18 maanden, ingaande op 26 april 2019. Wanneer dit voorstel wordt aangenomen, treedt dit in de plaats van de huidige bevoegdheid.

Aangezien er geen vragen zijn, wordt het voorstel in stemming gebracht.

De Voorzitter stelt vast dat het voorstel met 14.408.952 stemmen voor, 746 tegen en 59.456 onthoudingen is aangenomen.

Agendapunt 14.

Rondvraag.

De heer Van Riet merkt op nog geen antwoord te hebben gekregen op de vraag of de Max Mobiel wordt doorbelast in de servicekosten. De heer Polman, directeur Wereldhave Nederland, antwoordt bevestigend. De tweede vraag van de heer van Riet is hoe gaat het met de verbouwing van Sterrenburg in Dordrecht. De heer De Vreede antwoordt dat de verbouwing doorgaat. In 2019 wordt gestart met de werkzaamheden.

De heer De Haan vraagt of er door Wereldhave het afgelopen jaar besprekingen gevoerd over samenwerking of overname met Nederlandse of Europese partijen. De heer Nühn antwoordt dat dit niet het geval is. De heer De Haan wijst erop dat het aandeel Wereldhave een speelbal is geworden voor partijen die short gaan in het aandeel. Er staat vandaag de dag 11% short uit in het aandeel. Gezien de omvang is Wereldhave geen Europese speler van betekenis. Hij kan zich goed voorstellen dat er partijen zijn die interesse hebben, zoals Klépierre of Eurocommercial Properties. Wereldhave mist de nodige schaalgrootte en kan de benodigde investeringen niet bekostigen uit de netto winst.

De heer Nühn bedankt de heer De Haan voor zijn opmerking, die door de Raad zal worden meegenomen in de discussies.

De heer Meijer merkt op dat als resultaat van de vergadering boven de markt blijft hangen dat Wereldhave volgend jaar het dividend wellicht weer moet verlagen. Dat is de consequentie van het bestaande dividendbeleid. Hij wijst op het belang van de aandeelhouders om daarover duidelijkheid te verkrijgen, mede gezien het grote percentage shortsellers. De Voorzitter bedankt de heer Meijer voor deze opmerking.

De heer Dekker verzoekt de Raad om volgend jaar een herziening van het beloningsbeleid van de directie op de agenda te zetten. Ten tweede vraagt hij of het jaarverslag niet compacter gemaakt kan worden. Veel van de informatie is niet relevant voor een doorsnee aandeelhouder.

De heer Nühn bedankt de heer Dekker voor zijn suggesties.

De heer Westerling vraagt of de herwaarderingen van het vastgoed zijn bijgesteld naar aanleiding van de bevindingen van de accountant. Voorts vraagt hij of de discussie over de Franse waardering in hevigheid is toegenomen. Hij merkt op dat te vragen omdat er eigenlijk helemaal geen transacties zijn geweest in Frankrijk.

De heer De Vreede antwoordt dat de waardering in Frankrijk niet naar beneden is bijgesteld aan de hand van discussies met de accountant. De taxatie is vastgesteld door onafhankelijke taxateurs en door KPMG akkoord bevonden. De waardering is wel een intenser proces geweest dan eerdere jaren, mede doordat er nagenoeg geen transacties zijn geweest in Frankrijk.

De heer Hofman wijst erop het Hilton in Amsterdam geen gelukkige locatie voor de vergadering te vinden, door de slechte bereikbaarheid met openbaar vervoer en het beperkte aantal parkeerplaatsen. De heer Nühn bedankt de heer Hofman voor de suggestie.

Agendapunt 15.

Sluiting van de vergadering.

De Voorzitter constateert dat er geen verdere vragen meer zijn en sluit de vergadering. Hij nodig alle aanwezigen uit nog even na te praten bij de lunch.