

Notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Wereldhave N.V., gehouden op maandag 18 april 2011 om 11.00 uur in het Kurhaus Hotel te Scheveningen (Gemeente Den Haag)

Opening

De heer Krant, Voorzitter van de Raad van Commissarissen, opent om 11.00 uur de Vergadering en heet alle aanwezigen hartelijk welkom. Hij constateert dat de Vergadering bijeengeroepen is met inachtneming van de wettelijke en statutaire voorschriften, door middel van advertenties in de edities van 7 maart 2011 van De Telegraaf, Het Algemeen Dagblad (editie Den Haag) en De Officiële Prijscourant van Euronext en de plaatsing van een 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 7.462.770 gewone aandelen en 10 prioriteitsaandelen, totaal ongeveer 35% van het uitstaande aandelenkapitaal.

Daarin zijn begrepen houders van 1.976.984 gewone aandelen die niet ter vergadering aanwezig konden zijn, maar via internet stemvolmacht hebben verstrekt aan de notaris, Mr. R.J. Lijdsman.

De heer Krant stelt aan de orde

Agendapunt 2.

De notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 15 april 2010

De notulen van de Vergadering van 15 april 2010 zijn binnen één maand na de Vergadering gepubliceerd via de website van Wereldhave en op verzoek kosteloos toegezonden. Gedurende drie maanden hebben aandeelhouders de gelegenheid gekregen om op het verslag te reageren. Er zijn geen reacties binnengekomen op de notulen. Conform de statuten zijn de notulen vervolgens vastgesteld en ondertekend door de Voorzitter van de Vergadering en de Secretaris.

Aangezien er naar aanleiding van de notulen van de Vergadering op 15 april 2010 geen vragen of opmerkingen zijn, gaat de Voorzitter over tot de behandeling van

Agendapunt 3.

Verslag van de Directie

De heer Krant geeft het woord aan de Voorzitter van de Directie, de heer Pars, voor een toelichting op de resultaten van het jaar 2010.

De heer Pars licht toe dat de Directie in de vorige aandeelhoudersvergadering al verslag deed van de aankoop begin 2010 van vier winkelcentra in Nederland voor € 220 mln. Aan het einde van het jaar zette Wereldhave met aankopen in België, Frankrijk en het Verenigd Koninkrijk belangrijke stappen in het verwezenlijken van de strategie. Wereldhave wil het belang in winkelcentra uitbreiden en zich per land op één sector toeleggen. Kleinere objecten met een waarde van minder dan € 20 mln en logistiek vastgoed zullen worden verkocht.

Met name de in 2010 gedane acquisities hebben er toe geleid dat het directe resultaat per aandeel in 2010 met 3,4% is gestegen tot € 5,10. Daarmee is het goed gelukt om invulling te geven aan de doelstelling van een stabiel stijgend direct resultaat en dividend. Het totaal resultaat per aandeel kwam uit op € 4,15 en de herwaardering van de portefeuille is redelijk stabiel gebleven op -0,5%, vooral door de aankoopkosten in Nederland en het Verenigd Koninkrijk die onmiddellijk in mindering werden gebracht op de waardering. De intrinsieke waarde per 31 december kwam uit op € 75,12 voor winstverdeling, een stijging met 1,8% ten opzichte van 2009. De totale portefeuille is in 2010 met maar liefst 20% gegroeid en had eind december 2010 een omvang van € 2.995 mln, inclusief de ontwikkelingspijplijn van € 430 mln. Per 31 december 2010 bedroeg de "Loan to Value" 39%. Over het jaar 2010 stelt de Directie een dividend voor van € 4,70, waarvan € 3,10 in contanten en € 1,60 in contanten of in aandelen.

Wereldhave heeft in 2010 vijf winkelcentra in Nederland gekocht en één in het Verenigd Koninkrijk, waarmee het belang in winkelcentra is gestegen tot 52% van de totale portefeuille. In december

2010 heeft Wereldhave Belgium de activiteiten overgenomen van ING RED in België. Deze aankoop biedt uitzicht op een verdere toename van de portefeuille winkelcentra met € 150 mln. In Frankrijk heeft Wereldhave een nieuw te bouwen kantoor gekocht in Parijs. De aankoop past in de strategie om de portefeuille kantoren in Parijs uit te bouwen tot een omvang van ca € 400 mln. In 2010 heeft Wereldhave voor € 45 mln vastgoed verkocht, vooral in het Verenigd Koninkrijk.

Wereldhave beschikte ondanks de met vreemd vermogen gefinancierde aankopen op 31 december 2010 nog steeds over een solvabiliteit van 60%. In 2010 is voor € 500 mln aan leningen succesvol geherfinancierd; in mei werd een banklening van € 270 mln afgesloten voor een looptijd van drie jaren met twee optiejaren en in november 2010 werd een converteerbare obligatielening geplaatst van € 230 mln. In maart 2011 is een onderhandse lening van US-dollar 300 mln onderhands geplaatst bij grote Amerikaanse institutionele beleggers. De afhankelijkheid van bancaire financiering is daarmee verder afgenomen en met de leningen is een evenwichtige spreiding van aflooptdata bewerkstelligd.

Het totaal resultaat over het jaar 2010 bedraagt € 88,7 mln, ofwel € 4,15 per aandeel. Het direct resultaat bedraagt € 115,9 mln, ofwel € 5,10 per aandeel. De portefeuille onderging een negatieve herwaardering van 0,5%, vooral door de aankoopkosten in Nederland en het Verenigd Koninkrijk die in mindering werden gebracht op de waardering. Voor 2011 en latere jaren wordt de nadruk gelegd op de verdere verbetering van de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille. In de Verenigde Staten zijn in 2010 relatief veel huurcontracten afgelopen en ook in België moet hard worden gewerkt om de bezettingsgraad van de kantoren op peil te houden. Bij de winkelcentraportefeuille ligt de nadruk op huurgroei en renovaties en uitbreidingen. Wereldhave streeft naar verdere uitbreiding van de portefeuille met aankopen van winkelcentra in het Verenigd Koninkrijk en kantoren in Parijs en Madrid. Voorts zal in 2011 de nodige aandacht uitgaan naar de renovatie van de winkelcentra Itäkeskus en Planetocio. Vanaf het laatste kwartaal 2011 wordt de eerste fase van het ontwikkelingsproject Eilan in San Antonio geleidelijk opgeleverd.

De heer Pars geeft vervolgens een beknopte toelichting op de belangrijkste transacties aan het einde van 2010. In België heeft Wereldhave Belgium een aantal ontwikkelingsprojecten van ING RED overgenomen; in Genk is via een 50-50 joint venture met Redevco een positie verworven in de uitbreiding van een bestaand winkelcentrum, waarbij de uiteindelijke investering voor Wereldhave uitkomt op ongeveer € 43 mln. Het project verkeert nog in de vergunningenfase. In Waterloo ontwikkelt Wereldhave Belgium een project van 10.000 m² winkelruimte, met ongeveer 50 erboven gelegen appartementen die door een risicodragende partner zullen worden gerealiseerd.

In Poole, aan de Zuidkust van Engeland, heeft Wereldhave in december 2010 voor € 100 mln het winkelcentrum "Dolphin" gekocht. Het ligt in het centrum van Poole, in het hart van een stabiel en welvend verzorgingsgebied. De huurniveaus zijn realistisch en het centrum biedt ruimte voor uitbreiding en verbetering.

Eveneens in december heeft Wereldhave voor € 67 mln een nieuw te bouwen kantoor van ongeveer 17.500 m² gekocht in Parijs. De Directie verwacht het kantoor te kunnen verhuren op een huurniveau van ca € 300-350 per vierkante meter, waarmee een verwacht netto rendement op de investering van boven de 7,5% wordt behaald. Het kantoorgebouw, dat aan de hoogste duurzaamheidseisen voldoet, ligt direct naast het station van de RER A metrolijn die oost en west Parijs met elkaar verbindt.

Het ontwikkelingsproject in San Antonio (Verenigde Staten) vordert gestaag. De oplevering van de eerste fase is voorzien vanaf het vierde kwartaal 2011. Voor de kantoren is een eerste huurder gecontracteerd. Nu de oplevering van de woningen in zicht begint te komen, is Wereldhave gestart met de verhuur van de woningen. De heer Pars wijst erop dat de bouwwerkzaamheden aan de woningen direct naast de kantoren waarschijnlijk een drukkend effect hebben gehad op de verhuur van de kantoren. Wereldhave streeft ernaar één van de twee kantoorgebouwen te verhuren in kleinere oppervlakken en de andere geheel aan één huurder.

De uitbreiding van het winkelcentrum te Nijvel met 12.000 m² verloopt volgens plan. Oplevering van dit project van € 44 mln is voorzien in 2012. Het verwachte netto rendement ligt boven 7,5%.

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

De heer Koedam van de VEB, die houders van 33.844 aandelen vertegenwoordigt, vraagt of het wel verstandig is om vast te houden aan de voorgenomen uitbreiding van de portefeuille in Spanje tot een omvang van € 400 mln. De heer Pars beaamt dat eersteklas kantoren in Madrid op dit moment nog duur zijn en dat uitbreiding van de portefeuille in Spanje op korte termijn dan ook niet voor de hand ligt. De Directie verwacht evenwel dat zich de komende jaren aantrekkelijke investeringsmogelijkheden zullen aandienen. De strategie hoeft dan ook niet te worden bijgesteld.

Vervolgens vraagt de heer Koedam of Wereldhave ook gekeken heeft naar de mogelijkheden om Vastned Offices over te nemen en wat eventueel de redenen zijn geweest om ervan af te zien. De heer Pars antwoordt dat Wereldhave zich in Nederland en België uitsluitend richt op winkelcentra en dat Vastned Offices daarom niet past in de strategie.

Vervolgens wijst de heer Koedam op een door UBS uitgebracht verkoopadvies voor het aandeel Wereldhave. Hij vraagt hoe UBS aan de informatie is gekomen om tot een dergelijk advies te komen. De heer Pars antwoordt dat Wereldhave wordt gevolgd door veel analisten, die met gebruik van openbare bronnen, eigen marktanalyses en rekenmodellen projectieberekeningen maken. Dat leidt tot van tijd tot tijd veranderende adviezen, mede afhankelijk van de ontwikkeling van de beurskoers. De heer Koedam deelt mede dat UBS verwacht dat het verkoopprogramma de komende jaren groter zal zijn dan het aankoopprogramma. De heer Pars antwoordt dat het lastig is om te voorspellen in hoeverre geschikt vastgoed te koop wordt aangeboden. Wereldhave is ervan overtuigd dat zich de komende periode interessante mogelijkheden zullen aandienen in de markten waarin Wereldhave actief is. Het verkoopprogramma is strategisch van aard: het betreft panden die niet goed meer passen in de portefeuille. De verkopen zullen dus worden doorgezet. De heer Koedam vraagt vervolgens wat de reden is om logistiek vastgoed te verkopen. De heer Pars antwoordt dat de logistieke sector een zeer kostprijsgedreven sector is met smalle marges. Wereldhave heeft in 2009 besloten al het logistiek vastgoed te verkopen, maar heeft daar geen haast mee. De heer Koedam vraagt of de geplande verkopen mede afhankelijk worden gesteld van geboden aankoopmogelijkheden, gezien de invloed van verkopen op het directe resultaat. De heer Pars antwoordt dat verkopen niet afhankelijk zijn van aankoopmogelijkheden. Hij wijst op de geplande verkoop van logistiek vastgoed in Nederland voor ongeveer € 40 mln, met een direct netto rendement van ongeveer 9%. De heer Pars wijst erop dat de portefeuille kortlopende contracten heeft en dat het leegstandsrisico relatief hoog is. Verkoop van dit soort vastgoed heeft op korte termijn weliswaar een negatief effect op het directe resultaat, maar is op de langere termijn verstandiger.

De gemiddelde financieringskosten van Wereldhave zijn 2,6%. De heer Koedam vraagt wat de gemiddelde rentekosten zijn van de Amerikaanse geldlening en wat het effect is op de gemiddelde rente. De heer Pars antwoordt dat de gemiddelde financieringskosten de komende jaren wat zullen stijgen. In november 2010 heeft Wereldhave een converteerbare geldlening geplaatst van € 230 mln tegen een rente van 2,875%, daarmee al iets boven de gemiddelde rente in 2010. De heer Anbeek voegt toe dat de lening van US-dollar 300 mln voor de helft is aangegaan voor 5 jaar tegen een rente van 4,25% en dat de andere helft is omgezet naar euro tegen variabele rente. De heer Koedam vraagt of Wereldhave van plan is de rente vast te zetten, aangezien de rente stijgt. De heer Pars wijst erop dat Wereldhave in beginsel voor ongeveer 50% gefinancierd wil zijn tegen variabele rente, aangezien over langere termijn gemeten de variabele rente lager is dan de vaste rente.

De laatste vraag van de heer Koedam heeft betrekking op het overzicht aflopende huurcontracten. Hij vraagt of Wereldhave in het vervolg de huurexpiraties per land in het jaarverslag zou willen vermelden. De heer Pars antwoordt dat Wereldhave in het jaarverslag over 2010 al een belangrijk aantal EPRA aanbevelingen heeft verwerkt en de komende jaren daarmee zal doorgaan om de

transparantie verder te verbeteren. Het overzicht van expiratiedata per land zal worden meegenomen in de overwegingen.

De heer Hendriks die gemachtigde is van APG Asset Management vraagt of Wereldhave denkt haar koppositie als duurzame vastgoedbelegger te kunnen behouden. In 2008 kwam Wereldhave bij de eerste global real estate sustainability benchmark als beste Nederlandse partij uit de bus. Bij de eerste bevindingen van het huidige onderzoek bleek dat slechts enkele Britse en Australische vastgoedfondsen het energie- en waterverbruik van hun vastgoed meet. Hij vraagt of Wereldhave dit ook al doet.

De heer Krant antwoordt dat Wereldhave uiteraard streeft naar het behoud van de koppositie op het gebied van duurzaamheid. De heer Pars antwoordt dat in het verleden vastgoedbedrijven weinig aandacht hadden voor het energieverbruik, omdat de huurder de rekening betaalt. Heden ten dage komt de verantwoordelijkheid steeds meer bij de eigenaar te liggen om actief te werken aan energiebesparing. Wereldhave heeft zich voor 2011 ten doel gesteld de bemetering van de portefeuille in te voeren. Het is de bedoeling daarna het energieverbruik te gaan managen.

De heer Rienks wijst erop dat over de achterliggende tien jaar gemeten, de groei van het directe resultaat en het dividend de inflatie in de eurozone niet heeft bijgehouden. Hij vraagt of de Directie verwacht dat die doelstelling de komende tien jaren wel zal worden gehaald. De heer Pars antwoordt dat de markthuren in veel markten over langere tijd gemeten geen gelijke tred houden met de inflatie. Met name op de meeste kantorenmarkten is dat het geval. De selectie van markten en soorten vastgoed, het tijdig verkopen en het ontwikkelen van vastgoed voor de eigen portefeuille zijn de ingrediënten om het resultaat per aandeel gelijke tred te laten houden met de inflatie. Het is evenwel zeker geen vanzelfsprekendheid dat dit zal worden gerealiseerd.

Vervolgens vraagt de heer Rienks of het verkooptempo niet hoger zou moeten liggen. Er zijn geen nieuwe aandelen bijgekomen door conversie, hetgeen betekent dat Wereldhave op deze wijze niet onbeperkt door kan gaan om kansen te benutten wanneer die zich voordoen. De heer Pars antwoordt dat vorig jaar het aantal vastgoedtransacties in de markt nog zeer laag was. Hij verwacht dat het aantal transacties zal toenemen, waardoor het verkoopvolume ook toeneemt. De heer Rienks vraagt in dat verband naar de stand van zaken rond het Orion gebouw in Brussel. De heer Pars antwoordt dat Wereldhave voor de keuze staat het gebouw te renoveren of het in de huidige staat te verhuren tegen een lagere huurprijs. Vervolgens vraagt de heer Rienks of de heer Pars kan toelichten waarom Wereldhave Belgium drie nieuwe onafhankelijke bestuurders heeft benoemd. De heer Pars antwoordt dat ingevolge de gewijzigde Belgische governance code Wereldhave Belgium vanaf 1 januari 2011 diende te beschikken over drie onafhankelijke bestuurders. Van de zittende bestuurders waren er twee onafhankelijk, maar deze hadden het einde van hun zittingstermijn bereikt.

De heer van der Voorst van de VBDO vraagt of Wereldhave voornemens is de GRI verslaggevingrichtlijnen op het gebied van duurzaamheid te volgen. De heer Pars antwoordt dat Wereldhave zich vooral toelegt op het verduurzamen van haar vastgoedportefeuille en de GRI richtlijnen in belangrijke mate gaan over de duurzaamheid van de eigen organisatie. Voor een bedrijf met een omvang van 130 personen acht hij dit een minder hoge prioriteit. De heer Van der Voorst vraagt of Wereldhave kan aangeven wat de duurzaamheidscore van de bestaande portefeuille is. De heer Pars antwoordt dat dit feitelijk nog niet mogelijk is, omdat bijv. energielabels nog niet bestaan in alle landen waar Wereldhave actief is. Voor winkelcentra komt daar nog bij dat er geen normen zijn voor het meten van de duurzaamheid. Op onderdelen valt er daarom nog onvoldoende te rapporteren.

De heer Van Riet vraagt of Wereldhave in België inzicht heeft in het rendement op de investeringen die van ING zijn overgenomen, aangezien ING niet altijd succesvol is geweest in haar ontwikkelingsprojecten. De heer Pars antwoordt dat het Belgische team van ING dat naar Wereldhave is overgestapt een zeer goede trackrecord heeft opgebouwd en blij te zijn met het feit dat dit team nu de geleerden van Wereldhave Belgium is komen versterken. De heer Van Riet vraagt of de toename van de beheerskosten verband houdt met de overname van ING RED. De

heer Pars antwoordt dat de toename van de beheerskosten vooral wordt veroorzaakt door eenmalige kosten in verband met aanpassingen in de organisatie, zoals de afvloeiing van een aantal ICT medewerkers.

Tot slot vraagt de heer Van Riet naar het aantal parkeerplaatsen bij het kantoorgebouw Joinville in Parijs dat Wereldhave heeft gekocht. De heer Anbeek antwoordt dat het pand bij oplevering zal beschikken over 208 parkeerplaatsen, hetgeen neerkomt op een ratio van 1:100. Hij wijst er op dat in Parijs vooral de bereikbaarheid met openbaar vervoer van doorslaggevend belang is.

De heer Spanjer vraagt naar een toelichting op de verschillen tussen de in het jaarverslag en het persbericht genoemde aankoopbedragen van het in 2010 gekochte vastgoed. De heer Anbeek antwoordt dat dit wordt veroorzaakt door koersverschillen op de aankoop in Britse Ponden van het winkelcentrum in Poole. In de balans worden deze bedragen tegen ultimo koersen opgenomen, in de resultatenrekening tegen gemiddelde koersen. Verder wil de heer Spanjer graag weten waarom de vacature in België zo lang heeft opengestaan en waarom het ziekteverzuim is gestegen van 1,9% naar 3,5%. Tot slot vraagt hij of de voorgestelde benoeming van de heer Arp voor een derde termijn met een totale zittingsduur van negen jaar zich verdraagt met de bepaling dat de zittingsduur van Commissarissen bij Wereldhave maximaal 8 jaar is. De heer Pars antwoordt dat Wereldhave Belgium via de in voorbereiding zijnde transactie met ING RED al zicht had op een succesvolle en permanente invulling van de vacature die is ontstaan door het overlijden van de Belgische directeur. De toename van het ziekteverzuim ten opzichte van 2009 is niet structureel van aard en wordt verklaard door enkele individuele ziektegevallen. Bij een geringe personele omvang leiden twee ziekmeldingen al tot een dergelijke stijging. Overigens is het ziekteverzuim met 3,5% nog steeds zeer laag. De heer Beentjes licht vervolgens toe dat in het reglement van de Raad van Commissarissen is vastgelegd dat de zittingsduur van leden van de Raad in beginsel is gemaximeerd op 8 jaar, doch dat daarvan bij zwaarwegende redenen kan worden afgeweken. De redenen zijn in het jaarverslag toegelicht.

De heer Van Schalkwijk vraagt of de Directie kan toelichten waarom Wereldhave het nieuw te verwerven kantoor in Parijs kan aanbieden tegen een huur van € 350 per vierkante meter, terwijl elders de huren beduidend hoger liggen. De heer Pars antwoordt dat Parijs de grootste kantorenmarkt van Europa is en dat er grote verschillen in markthuren zijn tussen de deelmarkten. In Joinville liggen de huren op ongeveer € 300-350 per vierkante meter. De Franse overheid heeft bekend gemaakt geen kantoren in Parijs meer te huren boven € 400 per vierkante meter. Wereldhave is er mede daarom van overtuigd een duurzaam en goed verhuurbaar gebouw te hebben gekocht. Voorts vraagt de heer Van Schalkwijk of het voor Wereldhave niet interessanter is te investeren in Texas in plaats van in een eventuele renovatie van het Orion gebouw of nieuw te bouwen kantoren in Madrid. De heer Pars antwoordt dat Wereldhave voornemens is de Belgische kantorenportefeuille te verkopen, maar het Orion gebouw is leeg en ongerenoveerd niet te verkopen. De Directie verwacht als gezegd dat er zich op termijn in Madrid aantrekkelijke investeringsmogelijkheden zullen aandienen.

De heer Arens vraagt of met logistieke panden bedrijfspanden worden bedoeld. De heer Pars antwoordt dat de logistieke portefeuille in Nederland vooral bestaat uit bij DHL in gebruik zijnde opslag en distributiepanden. Logistieke panden wordt gebruikt als verzamelnaam voor dergelijke panden. Vervolgens vraagt de heer Arens om een toelichting op de grote negatieve herwaardering in Finland van het vastgoed onder de categorie overige. De heer Pars antwoordt dat het een klein conferentiecentrum in Helsinki betreft waar de huurder in problemen is geraakt.

Aangezien er geen verdere vragen zijn over het verslag van de Directie over het boekjaar 2010, gaat de Voorzitter 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. Voorgesteld wordt een dividend van € 4,70 per gewoon aandeel, waarvan € 3,10 in contanten ter voldoening aan de fiscale uitdelingsverplichting, onder inhouding van dividendbelasting, en € 1,60 naar keuze van de aandeelhouder in contanten of in aandelen. De laatstgenoemde uitkering komt ten laste van de herbeleggingsreserve, waardoor geen dividendbelasting verschuldigd is. Beurshandel in dividendrechten wordt niet aangeboden. Met een dividend van EUR 4,70 bedraagt de pay-out ratio 92,2%.

Het dividend wordt vanaf 13 mei 2011 betaalbaar gesteld. Aandeelhouders kunnen vanaf 26 april 2011 tot en met 9 mei 2011, 17.00 u hun keuze kenbaar maken. Indien een aandeelhouder geen keuze maakt, zal hem het dividend in aandelen worden uitbetaald. De keuzecomponent in aandelen (uitgedrukt als percentage) wordt bepaald door het keuzedividend in contanten te delen op het gemiddelde van de slotkoersen van 2 mei tot en met 9 mei 2011. Daarbij wordt een bandbreedte gehanteerd van 5% ten behoeve van een logische afronding in het voordeel van de keuze voor aandelen. Het maximum aantal gewone aantal aandelen dat kan worden uitgegeven is het aldus vastgestelde percentage maal het aantal uitstaande gewone aandelen. Het aantal daadwerkelijk uitgegeven aantal aandelen zal na afloop van de keuzeperiode via een persbericht op 10 mei 2011 vóór beurs worden gecommuniceerd. De nieuw uit te geven gewone aandelen geven dezelfde rechten als de reeds uitstaande gewone aandelen, en zijn gerechtigd tot dividend over het boekjaar 2011 en latere jaren.

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.

Remuneratierapport 2010 van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft over het jaar 2010 een remuneratierapport opgesteld. Aangezien geen wijziging van het beleid wordt voorgesteld, is dit onderwerp uitsluitend ter bespreking geagendeerd en hoeft er niet over te worden gestemd.

De heer Van der Voorst van VBDO vraagt of er sprake is van een koppeling tussen de variabele beloning bij Wereldhave en de duurzaamheidprestaties. De heer Krant antwoordt dat duurzaamheid besloten ligt in één van de persoonlijke doelstellingen van de Directie.

Agendapunt 6.

Mogelijkheid tot het stellen van vragen aan de accountant

Dit agendapunt biedt aandeelhouders de gelegenheid vragen te stellen aan de externe accountant over zijn verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening. De verantwoordelijk accountant, de heer R. Dekkers van PricewaterhouseCoopers accountants, is daarom aanwezig op de Vergadering. De heer Krant wijst erop dat de vragen betrekking moeten hebben op de verklaring van de accountant omtrent de getrouwheid van de jaarrekening. Vragen over de jaarrekening zelf zullen bij het volgende agendapunt aan de orde worden gesteld.

De heer Koedam vraagt of de accountant de hoofdpunten uit de management letter openbaar wil maken. De heer Krant merkt op dat deze vraag door de Raad van Commissarissen moet worden beantwoord. In het verslag van de Raad van Commissarissen is al aangegeven dat Wereldhave van mening is dat het niet wenselijk is deze punten openbaar te maken. De Raad van Commissarissen zal niet aarzelen belangrijke punten aan aandeelhouders te melden indien daartoe aanleiding mocht bestaan. De heer Dekkers voegt eraan toe dat de managementletter eenmaal per jaar wordt uitgebracht. Daarbij wordt bezien in hoeverre voortgang is geboekt op punten die in eerdere

managementletters aan de orde zijn gesteld. De managementletter wordt besproken met de Directie, de Auditcommissie en de Raad van Commissarissen. De accountant is zeer tevreden over de wijze waarop door de onderneming opvolging wordt gegeven aan de gesignaleerde punten uit de managementletter.

De heer Koedam vraagt of alle herwaarderingen in de landen zijn gecontroleerd en of hierover discussie is geweest met de Directie en de Raad van Commissarissen en tot slot vraagt hij wat de belangrijkste discussiepunten zijn geweest met de accountant. De heer Dekkers antwoordt dat de herwaardering één van de belangrijkste controlepunten van de jaarrekening betreft. In alle landen worden externe taxaties gedaan die inhoudelijk worden beoordeeld en met de externe taxateur en het lokale management worden besproken. Daarbij gaat het wel om het totaalbeeld van de waarderingen en overall is de accountant tevreden over de waardering en de wijze waarop deze tot stand komt. De belangrijkste discussiepunten hebben gezien het belang van de waarderingen uiteraard ook daarop betrekking gehad. De accountant is tevreden over de wijze waarop het proces is verlopen. De heer Koedam betreurt de procesmatige reactie en had een inhoudelijke discussie over de managementletter op prijs gesteld. De heer Krant antwoordt dat in de managementletter aandacht is besteed aan de set van maatregelen die ervoor zorgt dat er goede checks en balances zijn binnen de onderneming. De heer Krant benadrukt dat daar binnen Wereldhave zeer zorgvuldig mee wordt omgegaan om te voorkomen dat er zaken niet goed gaan. Discussie is er altijd, maar die kunnen ook gaan over de interpretatie van IFRS regels. Dat leent zich niet voor bespreking met aandeelhouders. De heer Krant zegt toe dat de Raad het standpunt over het verzoek tot openbaarmaking van de hoofdpunten van de managementletter in de loop van 2011 opnieuw zal bezien.

De heer Spanjer vraagt of in alle landen gebruik wordt gemaakt van PwC en of er verschillen ontstaan tussen de visie van de lokale accountant en PwC in Nederland. De heer Dekkers beaamt dat in alle landen PwC de controle uitvoert. De lokale PwC accountants rapporteren hun lokale bevindingen aan PwC in Nederland, waar de bevindingen worden beoordeeld en gewogen.

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

Agendapunt 7.

Vaststelling van de jaarrekening 2010, alsmede de vaststelling van het dividend per aandeel op € 4,70, waarvan € 3,10 in contanten en € 1,60 in aandelen of in contanten, naar keuze van de aandeelhouder

De heer Krant vraagt of er aandeelhouders nog vragen wensen te stellen over de jaarrekening 2010 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 EUR 4,70 per aandeel in contanten, waarvan EUR 3,10 in contanten (onderworpen aan dividendbelasting) en EUR 1,60 in aandelen of contanten (vrij van dividendbelasting). De heer Pars is in zijn inleiding al op dit dividendvoorstel ingegaan.

Het voorstel wordt met 7.461.963 stemmen vóór, 312 stemmen tegen en 10 onthoudingen aangenomen.

De betaalbaarstelling van het dividend zal plaatsvinden vanaf 13 mei 2011 en de notering op de NYSE Euronext beurs van Amsterdam zal vanaf 20 april 2011 ex-dividend zal zijn. Advertenties die op woensdag 20 april 2011 verschijnen in de Officiële Prijscourant, De Telegraaf en het Algemeen Dagblad (editie Den Haag), zullen nadere informatie verschaffen.

Agendapunt 8.

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 7.454.887 stemmen vóór, 307 stemmen tegen en 91 onthoudingen aangenomen.

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

Agendapunt 9.

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 7.453.847 stemmen vóór, 387 stemmen tegen en 870 onthoudingen aangenomen.

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

Agendapunt 10

Voorstel tot wijziging van de statuten

De heer Krant licht toe dat de voorgestelde wijzigingen onder meer betrekking hebben op:

- Het doel van de vennootschap: voorgesteld wordt de doelomschrijving toe te spitsen waardoor verkrijging van het fiscaal gunstiger SOCIMI regime in Spanje mogelijk wordt.
- De raad van commissarissen: voorgesteld wordt de zittingduur vast te stellen op maximaal 3 termijnen van 2, 3 of 4 jaren.
- Aanpassing van de statuten aan gewijzigde wetgeving: voorgesteld wordt recente wetwijzigingen met betrekking tot (i) het gebruik van elektronische communicatiemiddelen, (ii) versoepeling van het kapitaalbeschermingsrecht, (iii) aandeelhoudersrechten, alsmede (iv) de Wet giraal effectenverkeer, in de statuten te verwerken.
- De omzetting van alle aandeelbewijzen voor gewone aandelen aan toonder ("K-stukken") in bijschrijving op de Global Share.

Het ter inzage gelegde voorstel voorzag ook in een wijziging van de agenderingsdrempel, waardoor een eventuele toekomstige wetwijziging tot aanpassing van de agenderingsdrempel ook bij Wereldhave van toepassing zou zijn. Daartegen zijn door een aantal aandeelhouders bezwaren ingebracht. Het voorstel wordt daarom tijdens de vergadering zodanig aangepast dat de agenderingsdrempel in artikel 27 lid 4 van de statuten niet wordt gewijzigd.

Het voorstel tot statutenwijziging houdt verder in het verlenen van machtiging aan ieder lid van de directie, de secretaris van de vennootschap, alsmede aan iedere notaris, kandidaat-notaris, paralegal en notarieel medewerker van Allen & Overy LLP, advocaten, notarissen en belastingadviseurs kantoor Amsterdam, om bij het Ministerie van Justitie de verklaring van geen bezwaar aan te vragen en de akte van statutenwijziging te doen passeren.

Voor het overige verwijst de heer Krant naar het voorstel tot statutenwijziging, waarin de voorgestelde wijzigingen woordelijk zijn opgenomen, en naar de toelichting op dat voorstel.

De heer Hendriks van APG Asset Management juicht toe dat Wereldhave afziet van de aanpassing van de agenderingsdrempel. Hij verzoekt de Directie en de Raad van Commissarissen om aan te geven of dit gewijzigd standpunt ook in de toekomst gehandhaafd zal worden. Ook indien de wettelijke drempel op 3% van het uitstaande kapitaal zou worden gesteld, staat het

ondernemingen vrij een lagere drempel te hanteren. Naar de mening van APG getuigt dit van goede governance. De heer Krant deelt mede dat Wereldhave dit verzoek in welwillende overweging zal nemen.

De heer Spanjer vraagt waarom de prioriteits aandelen niet worden ingetrokken, aangezien er slechts 10 zijn uitgegeven. De heer Krant antwoordt dat de prioriteits aandelen verband houden met de mogelijkheid van een bindende voordracht.

De heer Snijde wind van PGGM is verheugd dat Wereldhave de agenderingsdrempel niet aanpast en verzoekt de Directie in het vervolg materiële wijzigingen van de statuten separaat in stemming te brengen.

De heer Krant antwoordt dat de suggestie om materiële wijzigingen van de statuten separaat in stemming te brengen ter harte genomen zal worden.

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

Het voorstel wordt met 7.437.151 stemmen vóór, 18.039 stemmen tegen en 61 onthoudingen aangenomen.

Agendapunt 11

Voorstel tot herbenoeming van de heer J. Pars als Directeur

Voorgesteld wordt om de heer Pars tussentijds te herbenoemen voor een periode van vier jaar, dus van 2011-2015. De huidige arbeidsovereenkomst van de heer Pars is aangegaan voor een periode van vier jaar en loopt van 2009-2013. De met de heer Anbeek aangegane overeenkomst heeft een gelijke looptijd en eindigt dus eveneens in 2013. Tussentijdse vernieuwing van het met de heer Pars gesloten contract leidt tot een evenwichtige spreiding over de jaren van de afloopdata van de arbeidsovereenkomsten van de Directie. De arbeidsvoorwaarden worden niet gewijzigd in verband met deze verlenging. Het vaste jaarsalaris van de heer Pars bedraagt in 2011 € 381.000,-. Het variabel inkomen is gemaximeerd op 85% van het vaste jaarsalaris. In de arbeidsovereenkomst is een maximum ontslagvergoeding opgenomen van 1 jaarsalaris.

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

Het voorstel wordt met 7.330.766 stemmen vóór, 2.415 stemmen tegen en 122.003 onthoudingen aangenomen.

Agendapunt 12

Voorstel tot benoeming van de heer H.J. van Everdingen tot Commissaris

Voor de behandeling van dit agendapunt draagt de heer Krant de voorzittershamer over aan de nieuwe voorzitter van de Raad van Commissarissen, de heer J.A.P. van Oosten.

De heer Van Oosten brengt aandeelhouders in herinnering dat de heer Krant na in totaal acht jaar terugtreedt uit de Raad van Commissarissen van Wereldhave N.V. Hij is vanaf 2003 lid van de Raad van Commissarissen van Wereldhave en vanaf maart 2009 Voorzitter van de Raad. In die afgelopen acht jaar is er veel gebeurd. De economische pieken en dalen hebben het vastgoed en dus ook Wereldhave niet onberoerd gelaten. De heer Krant heeft een belangrijke rol gehad bij de invulling van de nieuwe directie na de pensionering van de heer Verweij. Geen gemakkelijke taak die hij tot een goed einde heeft gebracht. Hij laat een in vele opzichten gezond Wereldhave achter. De leden van de Raad van Commissarissen zijn de heer Krant buitengewoon erkentelijk voor zijn inbreng en inzet in het werk van de Raad. Als blijk van dank biedt de heer Van Oosten de heer Krant een ingelijst aandeel Wereldhave aan.

De heer Van Oosten stelt voor om de heer H.J. van Everdingen voor een periode van vier jaar te benoemen tot lid van de Raad van Commissarissen. Reden voor de voordracht van de heer van

Everdingen is zijn kennis op het gebied van de internationale beleggings- en financieringsmarkten. De voordracht sluit goed aan op de profielschets voor leden van de Raad. De Autoriteit Financiële Markten stemt in met de benoeming van de heer Van Everdingen.

De heer Tiemstra vraagt of de aandeelhouders nog mogen stemmen over het voorzitterschap van de Raad van Commissarissen. De heer Beentjes antwoordt dat de Raad van Commissarissen ingevolge de statuten uit zijn midden een Voorzitter kiest. De Raad heeft de heer Van Oosten benoemd tot Voorzitter.

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

Het voorstel wordt met 7.435.706 stemmen vóór, 9.302 stemmen tegen en 5.219 onthoudingen aangenomen.

De heer van Oosten feliciteert de heer van Everdingen met zijn benoeming en verzoekt hem achter de tafel plaats te nemen.

Agendapunt 13

Voorstel tot herbenoeming van de heer Arp als Commissaris

Voorgesteld wordt om de heer Arp te herbenoemen voor een periode van drie jaar. Dit voorstel tot herbenoeming leidt tot een totale zittingsduur van negen jaar, ruim beneden het maximum van de Nederlandse Corporate Governance Code, maar één jaar langer dan het door Wereldhave gehanteerde stringenter uitgangspunt dat een Commissaris in beginsel acht jaar deel kan uitmaken van de Raad. Reden voor de voorgestelde afwijking is dat met de termijn van drie jaar een evenwichtige spreiding van wijzigingen in de samenstelling van de Raad in de komende jaren wordt bereikt. De heer Arp is de Voorzitter van de Auditcommissie en zijn termijn van acht jaar zou gelijk eindigen met de termijn van de heer Essers, eveneens lid van de Auditcommissie. Spreiding van hun aftreden over twee jaar komt de continuïteit binnen de Auditcommissie ten goede en waarborgt een goede overdracht aan nieuwe leden van de commissie.

De komende jaren zal ieder jaar één der leden van de Raad van Commissarissen aftreden. Het rooster van aftreden van leden van de Raad van Commissarissen is te vinden op de website.

De voordracht tot herbenoeming sluit goed aan op de profielschets voor leden van de Raad. De reden voor de voordracht tot herbenoeming van de heer Arp is zijn kennis en ervaring op financieel-economisch gebied, de verslaggeving bij grote beursgenoteerde vennootschappen en het leiding geven aan internationaal opererende ondernemingen, internationale financieringsvormen en risicobeheer.

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

Het voorstel wordt met 7.279.825 stemmen vóór, 174.912 stemmen tegen en 20 onthoudingen aangenomen.

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

Agendapunt 14.

Benoeming van accountant

Voorgesteld wordt de opdracht voor de controle van de jaarrekening 2011 te verstrekken aan PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. De Raad van Commissarissen is tevreden over het auditteam van PricewaterhouseCoopers. De Raad van Commissarissen is van mening dat het auditteam 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.

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

Het voorstel wordt met 7.453.855 stemmen vóór, 732 stemmen tegen en 545 onthoudingen aangenomen.

Agendapunt 15.

Rondvraag

De heer Koedam van de VEB vraagt of de directie kan toelichten waarom het ABP haar belang in Wereldhave heeft teruggebracht. De heer Pars antwoordt dat Wereldhave niet over nadere informatie beschikt. De heer Koedam vraagt aan de in de zaal aanwezige vertegenwoordiger van het ABP om een toelichting. De heer B. Hendriks van APG antwoordt dat APG zich te dezer zake wenst te onthouden van een reactie.

De heer Snijdewind van PGGM juicht toe dat Wereldhave heeft besloten over te gaan tot elektronisch stemmen tijdens de vergadering. Hij signaleert een discrepantie tussen het aantal stukken dat bij aanvang als aanwezig is gemeld en het aantal stemmen dat per punt is uitgebracht. De heer Beentjes antwoordt dat verschillen kunnen worden veroorzaakt doordat per punt niet altijd door elke aandeelhouder een stem is uitgebracht, bijvoorbeeld omdat iemand de zaal tijdelijk heeft verlaten. Die worden dan niet als onthouding geregistreerd.

Vervolgens vraagt de heer Snijdewind of de Directie en Raad van Commissarissen in overweging willen nemen de mogelijkheid van een bindende voordracht door de houders van Prioriteits aandelen in te trekken en voordrachten door de Raad van Commissarissen te laten doen. PGGM is in beginsel niet tegen het hebben van beschermingsmaatregelen, maar is van mening dat de omstandigheden waaronder de bescherming middels uitgifte van preferente of prioriteits aandelen gebruik gemaakt zal worden, bij Wereldhave onvoldoende duidelijk zijn. PGGM acht het van belang dat een dergelijke beschermingsmaatregel slechts tijdelijk zal zijn en dat de uiteindelijke zeggenschap na verloop van tijd weer bij de Algemene Vergadering komt te liggen. Hij dringt erop aan dat door Wereldhave en/of de Stichting tot het houden van preferente en prioriteits aandelen B hierover nadere informatie wordt verstrekt.

De heer Van Oosten zegt toe dit punt te zullen bespreken met het stichtingsbestuur.

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 de Vergadering.