



**Notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Wereldhave N.V.,
gehouden op vrijdag 25 april 2014 in het Kurhaus Hotel te Scheveningen (Gemeente Den
Haag)**

Agendapunt 1.

Opening

De heer Van Oosten, Voorzitter van de Raad van Commissarissen (de **Voorzitter**), opent om 10.34 uur de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (de **Vergadering**) van Wereldhave N.V. (de **Vennootschap** of **Wereldhave**) en heet alle aanwezigen hartelijk welkom. Hij constateert dat de Vergadering bijeengeroepen is met inachtneming van de wettelijke en statutaire voorschriften, door middel van plaatsing van een oproep op de websites van de Vennootschap en Securitiesinfo.com op 14 maart 2014. Bij de oproeping is vermeld dat de in deze Vergadering te behandelen stukken op de voorgeschreven wijze ter inzage zijn gelegd. Blijkens de presentielijst zijn aanwezig of vertegenwoordigd houders van 9.991.935 gewone aandelen en 10 prioriteitsaandelen, in totaal ongeveer 46,09% van het uitstaande aandelenkapitaal. Daarin zijn begrepen houders van 8.716.704 gewone aandelen die niet ter Vergadering aanwezig konden zijn, maar gebruik gemaakt hebben van de mogelijkheid om via internet een stemvolmacht te verstrekken.

De Voorzitter vermeldt dat er ook dit jaar weer gebruik zal worden gemaakt van elektronische stemkastjes. Er wordt een testvraag gesteld om te controleren of de kastjes naar behoren werken.

De Voorzitter stelt vervolgens aan de orde:

Agendapunt 2.

Notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 22 april 2013

De Voorzitter wijst erop dat de notulen binnen één maand na de vergadering zijn gepubliceerd op de website van de Vennootschap en er op verzoek kosteloos een papieren versie is toegezonden. De notulen zijn verkrijgbaar bij de ingang van de zaal. Gedurende drie maanden hebben de aandeelhouders de gelegenheid gehad om op het verslag te reageren. Er zijn geen reacties op de notulen binnengekomen bij de Vennootschap. Conform de statuten zijn de notulen vervolgens vastgesteld en ondertekend door de voorzitter van die vergadering en door de secretaris.

Aangezien er naar aanleiding van de notulen van de vergadering van 22 april 2013 geen vragen of opmerkingen zijn, gaat de Voorzitter over tot de behandeling van:

Agendapunt 3.

Verslag van de Directie

De Voorzitter geeft het woord aan de voorzitter van de Directie, de heer Anbeek, voor een toelichting op de resultaten van het jaar 2013, de beleidsvoornemens van de Vennootschap en op het deze ochtend gepubliceerde kwartaalbericht.

De heer Anbeek deelt mede dat over het jaar 2013 een direct resultaat is behaald van € 3,30 per aandeel, gelijk aan het dividendvoorstel. De daling ten opzichte van het vorige jaar is toe te schrijven aan de verkopen in het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten. Het indirecte resultaat over 2013 is licht negatief, € 1,48 per aandeel. Daarvan is € 1 per aandeel toe te schrijven aan koersverschillen, die per saldo geen impact hebben op het eigen vermogen. De intrinsieke waarde is ten opzichte van een jaar eerder min of meer stabiel gebleven. De portefeuille is in 2013 met € 8,9m licht opgewaardeerd. De opbrengsten van verkopen in het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten zijn in eerste instantie aangewend voor de aflossing van schulden, waardoor de schuldgraad van de Vennootschap per jaareinde 2013 op 27,4% uitkwam.

Naast de genoemde verkopen in het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten is ook de gehele Nederlandse non-core portefeuille verkocht, waaronder twee kantoorgebouwen, twee logistieke centra en een Kwantum winkel. In 2014 konden de eerste twee herinvesterings worden aangekondigd: Wereldhave heeft in Nederland twee winkelcentra gekocht, één in Hoofddorp en één in Capelle aan den IJssel, 'de Koperwiek'. Van de laatste was Wereldhave al gedeeltelijk eigenaar.

De heer Anbeek bespreekt verder de vooruitzichten voor komend jaar. Hij gaat eerst in op de doelstelling voor de like-for-like huurgroei, de autonome huurgroei van de portefeuille waarbij portefeuillemutaties buiten beschouwing worden gelaten. Wereldhave heeft de strategische doelstelling voor de like-for-like huurgroei verhoogd naar 140 basispunten boven indexatie. De doelstelling voor de bezettingsgraad is gehandhaafd op 98%. De heer Anbeek wijst erop dat de bezettingsgraad de stand per kwartaaleinde weergeeft en dat er dus schommelingen te verwachten zijn, bijvoorbeeld wanneer kort voor het kwartaaleinde door een faillissement een ruimte leegkomt die niet meteen kan worden verhuurd. Per saldo verwacht de heer Anbeek dat de bezettingsgraad zich zal bewegen in de bandbreedte van 97% tot 98,5%. Voor de beheerkosten ligt de doelstelling over geheel 2014 op € 14m, vergeleken met € 22m twee jaar eerder, toen Wereldhave nog actief was in het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten.

Voor geheel 2014 verwacht Wereldhave een direct resultaat per aandeel dat uitkomt boven het resultaat over 2013 van € 3,30 per aandeel. In 2012 zag Wereldhave zich genoodzaakt het dividend te verlagen, in verband met tegenvallende resultaten in het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten. De heer Anbeek is blij te constateren dat de opgaande lijn in de resultaten is ingezet, waardoor op termijn ook het dividend kan stijgen.

De like-for-like huurgroei van de strategische retail kernportefeuille is uitgekomen op 3,4%, waarbij vooral Finland en België het goed hebben gedaan. Door een negatieve huurgroei van de non-core portefeuille (vooral Spanje) kwam de totale like-for-like huurgroei uit op 2,7%.

De strategie van de Vennootschap bestaat uit drie fasen. De eerste fase, gericht op risicoverlaging, is met de verkopen van al het vastgoed in de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk en de aflossing van schulden succesvol afgerond, waarmee Wereldhave weer een solide bedrijf is. Wereldhave zit nu in de tweede strategische fase, de 'regroup' fase. Deze fase is erop gericht van Wereldhave een operationeel succesvol bedrijf te maken. Dit is de sleutel tot waardegroei, zowel voor het bedrijf als haar aandeelhouders. De derde fase is de groeifase. De strategische uitwerking hiervan staat gepland voor 2015 en zal dus in de volgende aandeelhoudersvergadering worden toegelicht.

De operationele prestaties over 2013 zijn uitgekomen boven de doelstellingen. Waar de doelstelling voor de like-for-like huurgroei op 125 basispunten boven indexatie lag, is deze uitgekomen op 160 basispunten boven indexatie. De bezettingsgraad bedroeg 98,4%, ruim boven doelstelling van 98%. De beheerkosten zijn in 2013 gedaald tot € 14,5m, eveneens beter dan de doelstelling van € 16m voor 2013.

De ontwikkelingsprojecten lopen volgens schema. Deze bestaan uit twee kantoorgebouwen in Parijs (waarvan er intussen in 2014 één is verkocht, direct na gereedkomen) en een aantal ontwikkelingsprojecten in België en in Nederland. Daarnaast vordert de herontwikkeling van winkelcentrum Itis in Finland naar wens. De oplevering van de laatste fase zal binnen budget blijven en in 2014 worden afgerond. Wereldhave's vierde strategische doelstelling behelst een beheerste ontwikkelingspijplijn, die op termijn in omvang ca. 10% van de portefeuille in exploitatie belooft.

Met de aankopen van twee winkelcentra in Nederland in 2014 is Wereldhave ongeveer halverwege met de beoogde herinvestering van € 400m van de verkoopopbrengsten van de Amerikaanse en de Britse portefeuille. Daarnaast zijn verkopen gepland ten belope van € 150m, waarvan ongeveer een derde al is uitgevoerd. De verkopen van non-core vastgoed in Nederland in 2013 belopen € 44m en daarnaast is er een bedrijfspand in Moerdijk verkocht voor € 6m, met levering in 2014.

De vijfde strategische doelstelling heeft betrekking op het verbeteren van de governance en de relaties met stakeholders. Met de implementatie van een directiemodel met een CEO en een CFO, bijgestaan door een management team, en met de uitbreiding van de Raad van Commissarissen zijn vorig jaar al grote stappen gezet. De evaluatie van de beschermingsconstructie heeft geresulteerd in aanpassingsvoorstellen ter modernisering, die later in de vergadering aan de orde zullen komen. De heer Anbeek wijst erop dat deze week het eerste duurzaamheidsverslag van Wereldhave is verschenen, dat bij de ingang van de zaal in gedrukte vorm beschikbaar is. Wereldhave zet hiermee een grote stap om een duurzamer bedrijf te worden.

Voor de retail landen Nederland en Finland wordt een aarzelend herstel verwacht in 2014, maar dit zal zich nog niet direct vertalen in hogere bezettingsgraden. De consumentenbestedingen, zeker in Nederland, zullen even op zich laten wachten en niet voor het einde van dit jaar aantrekken. Het consumentenvertrouwen, met name in Nederland, is behoorlijk gedaald, maar wel aan het herstellen. Dit heeft enerzijds te maken met de huizenmarkt, maar anderzijds ook met kortingen op pensioenregelingen.

In Nederland was de like-for-like huurgroei 1% positief, maar dit ligt beduidend beneden de indexatie van 2,4%. Het verschil tussen de huurgroei en de indexatie zal in 2014 naar verwachting afnemen.

De heer Anbeek wijst op een paar specifieke trends op de Nederlandse markt. De eerste trend is verdergaande urbanisatie, waarbij mensen naar de Randstad trekken waar de inkomens ook het relatief hoogst zijn. In deze regio zoekt Wereldhave verdere uitbreiding van de portefeuille. Wereldhave richt zich op convenient shopping, met centra die voorzien in 90% van de dagelijkse behoefte, goed bereikbaar zijn en een aantrekkelijk aanbod hebben van 'food and beverage' functies, zoals restaurants.

Supermarkten ondervinden maar weinig last van internetaankopen. Ongeveer 1,5% van de aankopen van een supermarkt wordt gedaan via internet. Naar verwachting zal dat percentage over 5 jaar oplopen tot 5%. De supermarkten in de winkelcentra van Wereldhave trekken veel bezoekers, vergelijkbaar met het effect van een Primark.

België kan terugzien op een succesvol 2013, met een huurgroei van 6,3% en een bezettingsgraad van 99,2%. Ook de kantorenportefeuille in België doet het erg goed. Het afgelopen jaar is de bezettingsgraad met 10 procentpunten gestegen tot 91%. In het eerste kwartaal werd nog een verdere stijging behaald, met de verhuur van een additionele 1.700 m².

De herontwikkeling van winkelcentrum Itis is in de afrondende fase. Zara heeft besloten een 'flagship store' van 2.800 m² te openen in Itis, de eerste 'flagship store' in Finland van Zara. Zara heeft thans een winkel van ongeveer 1.100 m² in Itis, waardoor er per saldo dus 1.700 m² extra is verhuurd. De komst van een Zara 'flagship store' zal naar verwachting een positief effect hebben op de verhuur van de rest van de voormalige Stockmann department store van 12.000 m².

In Parijs is het ontwikkelingsproject Noda voor tweederde verhuurd aan Coca-Cola. Het gebouw heeft bij de pre-certificering een BREEAM certificering 'Outstanding' behaald. Dat was voor Coca-Cola een belangrijke reden om het gebouw te huren. Voorts heeft het kantoorgebouw Carré-Vert ook BREEAM 'Outstanding' behaald, maar hier gaat het om een bestaand gebouw dat reeds vijftien oud is en samen met de huurder EdF is verduurzaamd. Een BREEAM 'Outstanding' score is een uniek resultaat voor een bestaand gebouw.

In het eerste kwartaal van 2014 heeft Wereldhave twee aankopen gedaan in Nederland. Op 31 januari 2014 kocht Wereldhave winkelcentrum 'de Vier Meren' in Hoofddorp. Het verzorgingsgebied omvat grofweg tussen 150.000 en 250.000 mensen die regelmatig naar dit winkelcentrum komen. Het is een welvarende, groeiende gemeente. Afgelopen jaar trok het centrum meer dan zes miljoen bezoekers en dit aantal neemt nog steeds toe. Het is met ca. € 9,6m huurinkomsten een groot winkelcentrum in de portefeuille van Wereldhave.

De belangrijkste doelen van Wereldhave voor Hoofddorp zijn het opstarten van een samenwerking met de eigenaar van het aangrenzende winkelcentrum Polderlanden, het verbeteren van de operationele performance en het realiseren van (marketing)activiteiten. Ter plaatse van het huidige kantoorgebouw De Deining, dat eveneens door Wereldhave is gekocht, werkt Wereldhave aan plannen voor een extra supermarkt van 2.500 m², waarvoor de eerste schetsen gemaakt zijn. Het ontwerp gaat uit van een zeer duurzaam gebouw.

De heer Anbeek geeft vervolgens een korte toelichting op de aankoop van winkelcentrum de Koperwiek in Capelle aan den IJssel. De koperwiek fungeert als het werkelijke centrum van Capelle aan den IJssel. Wereldhave was al eigenaar van ongeveer de helft van het centrum, dat volledig verhuurd was. Daardoor kon niet meer tegemoet worden gekomen aan de uitbreidingsvraag van zittende huurders. Het gekochte deel biedt daarentegen uitbreidingsmogelijkheid voor ca. 4.000 m². De Albert Heijn wil uitbreiden, evenals de Jumbo en er komt een C&A naar het centrum. Naast deze ketens biedt de Koperwiek ook plaats aan winkels als H&M, HEMA, Blokker, ICI Paris XL en Rituals. De jaarlijkse huurstream belooft € 5,8m. Doordat Wereldhave enig eigenaar is, kan de routing worden verbeterd, waardoor het centrum nog sterker wordt.

Het ontwikkelingsproject in Gent is thans 90% verhuurd. De opening van een nieuwe Albert Heijn was een groot succes en een bekende Nederlandse drogisterijketen zal ook een winkel in Gent Overpoort openen.

De verhuur in Genk verloopt moeizamer. De plaatselijke economie ondervindt veel hinder van de sluiting van de fabrieken van Ford, waardoor 4.000 directe en 4.000 indirecte banen verdwijnen. Dat heeft significante invloed op de bereidheid van retailers om zich in Genk te vestigen. De Directie gaat ervan uit dat eind 2014 een bezettingsgraad kan worden gehaald van ca. 80%.

Vervolgens toont de heer Anbeek foto's van winkelcentrum Itäkeskus voor en na de verbouwing. De nieuwe naam van het centrum is nu Itis. De zichtlijnen zijn verbeterd en de 'food en beverage' functies zijn versterkt. Het Stockmann warenhuis is verplaatst naar de Piazza, een trommelvormig gebouw aan het einde van het centrum met een grote vide. De parkeergarage is gemoderniseerd en ook de entreepartij van Itis is onderhanden genomen. De voormalige Stockmann winkel van 12.000 m² wordt thans gerenoveerd en opgedeeld in kleinere units. De Directie verwacht dat deze units eind 2014 grotendeels verhuurd zullen zijn.

Vervolgens gaat de heer Anbeek in op de resultaten over 2013. Het directe resultaat per aandeel is uitgekomen op € 3,30. Het indirecte resultaat per aandeel is uitgekomen op € 1,48. De waarderingsresultaten op de portefeuille zijn € 6,5m positief, maar de post 'other financial income and expense' is € 28,7m negatief. Hiervan heeft ruim € 20m betrekking op de recycling van koersverschillen. In verband met de staking van de activiteiten in het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten worden koersverschillen op Pond en Dollar bij liquidatie van de betrokken vennootschappen uit de reserve koersverschillen gehaald en ten laste van het indirecte resultaat gebracht, waarna het verlies vervolgens ten laste van de Algemene Reserve komt. Per saldo is er daardoor geen impact op de intrinsieke waarde. Het restant van 'other financial income and expense' heeft vooral betrekking op de inkoop van een convertible bond in 2013.

De verkopen in het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten hebben in vergelijking met vorig jaar vooral impact in het eerste kwartaal, aangezien in dit kwartaal nog inkomsten uit de portefeuille werden gegenereerd. Dat effect is in het tweede kwartaal niet meer merkbaar.

Doordat met de verkoopopbrengsten schulden zijn afgelost, zijn de rentelasten per aandeel met € 0,38 omlaag gegaan. De heer Anbeek wijst erop dat vorig jaar nog een resultaat van € 0,35 per aandeel werd behaald met de Amerikaanse en Britse portefeuille. Dat betekent dat in de vergelijking met vorig jaar, 2014 start met een teller die op € 2,95 staat. De Directie gaat ervan uit dat het directe resultaat over het jaar 2014 hoger zal zijn dan € 3,30 per aandeel, vooral door de recente aankopen in Nederland en door het gereedkomen van ontwikkelingsprojecten.

De waardering van de portefeuille in 2013 was licht negatief. Daar staat tegenover dat enkele ontwikkelingsprojecten een positieve herwaardering ondergingen. Met name in Finland, waar voor de renovatie van Itis € 100m is geïnvesteerd tegen een rendement van 7% terwijl het bestaande centrum voor 5,25% in de boeken staat, is een eerste plus genomen. De verhuur van tweederde van Noda aan Coca-Cola heeft ook geleid tot een eerste positieve herwaardering op dit project in Parijs.

De intrinsieke waarde per aandeel per 31 december 2013 is ten opzichte van een jaar geleden met € 1,34 gedaald. De EPRA NNAV (triple net NAV) is lager dan de IFRS NAV. Het verschil is toe te schrijven aan een verschil in verwerking van de optiewaarde van de convertibele bond.

De schuldgraad van Wereldhave is ten opzichte van eind 2012 sterk verbeterd, van 43,6% naar 27,4%. Aan het einde van het eerste kwartaal bedroeg de schuldgraad 31,6%. De stijging is toe te schrijven aan de aankopen in Nederland, die met vreemd vermogen zijn gefinancierd.

Wereldhave heeft een goed gespreide leningenportefeuille, bestaande uit bilaterale leningen met banken, een Revolving Credit Facility, converteerbare obligatielening en een US private placement. Op termijn acht de Directie een schuldgraad wenselijk in de bandbreedte van 35%-40%, met een voorkeur voor midpoint van de range op 37,5%.

Tot slot wijst de heer Anbeek op het eerste duurzaamheidsverslag van Wereldhave, dat deze week is afgerond en gepubliceerd. In 2013 heeft Wereldhave de belangrijkste stakeholders geconsulteerd, zoals grote beleggers, huurders en bouwondernemingen. Met behulp van deze input is een duurzaamheid framework opgesteld, met vier pijlers. Dit zijn "Stenen", "HR", "Partners" en de "Maatschappij". Bij Stenen draait het om duurzame gebouwen, bij HR om het aantrekken en behouden van de juiste mensen. Partners richt zich op de samenwerking met huurders, constructeurs en bouwondernemingen. Deze 'partnerships' moeten verder uitgewerkt worden, om niet alleen codes af te spreken met bouwondernemingen, maar vooral met huurders. Ook hier wil Wereldhave vernieuwend zijn. De winkelcentra zouden meer ingezet kunnen worden door bedrijven als Coca-Cola en Unilever om hun markt te bereiken. De bezoekersaantallen van Wereldhave's centra bieden een aantrekkelijk potentieel voor adverteerders. Bij de vierde pijler Maatschappij gaat het vooral om de betrokkenheid met het verzorgingsgebied. Door het organiseren van activiteiten die lokaal ondersteunend zijn, kunnen in beginsel de bezoekersaantallen toenemen. Dit leidt op termijn tot hogere huurinkomsten en potentieel voor nieuwe investeringen. Wereldhave wil 1% van de netto huur investeren in deze activiteiten.

Per pijler zijn duidelijke doelstellingen vastgesteld. Voor de pijler Stenen is de belangrijkste doelstelling het terugdringen van de energieconsumptie met 30% in de komende 7 jaar. Daarnaast moeten alle kantoren een BREEAM 'Outstanding' score halen en moeten winkelcentra uiteindelijk aan de kwalificatie BREEAM 'Very Good' voldoen. Zoals bekend is Wereldhave bezig om vóór eind 2016 alle winkelcentra te upgraden in Nederland, België en Finland.

Op het gebied van human resources is de belangrijkste doelstelling een hoge score op werknemerstevredenheid in 2017. Voorts is een duidelijke doelstelling bepaald voor het verbeteren van de diversiteit binnen de onderneming. Voor de derde pijler ligt nadruk op 'green leases'. Wereldhave investeert de komende jaren meer dan € 200m in haar winkelcentra. Hiermee worden naar schatting ongeveer 1.000 nieuwe lokale banen gecreëerd. Verder wordt duurzaamheid via de inkoop uitgerold in de keten.

Voor de vierde pijler Maatschappij zijn de doelstellingen huurderstevredenheid en betrokkenheid van 95% van het Wereldhave personeel bij 'social inclusion' evenementen. Daarnaast wil Wereldhave 1% van de netto huurinkomen investeren in het verbeteren van de verbondenheid van de winkelcentra met hun verzorgingsgebieden.

Aan het slot van zijn presentatie deelt de heer Anbeek mede dat Wereldhave het afgelopen jaar zeker niet heeft stilgezeten en hij is trots op de bereikte voortgang. Hij wijst er nogmaals op dat de operationele doelen zijn aangescherpt. Zoals eerder aangegeven zal de huurgroei 140 basispunten boven de indexatie liggen. Voor de bezettingsgraad ligt de lat op 98% en voor de beheerkosten is het streven deze over geheel 2014 beneden de € 14m te houden. Daarbij is belangrijk voor de aandeelhouders dat het resultaat per aandeel dit jaar hoger zal zijn dan vorig jaar, waarmee een bodem is gelegd voor het dividend. De heer Anbeek dankt de aanwezigen voor hun aandacht.

De Voorzitter dankt de heer Anbeek voor zijn presentatie. Hij vraagt de aanwezigen of er vragen zijn naar aanleiding van de presentatie.

De heer Jager van de Vereniging van Beleggers voor Duurzame Ontwikkeling stelt de eerste vraag. De heer Jager complimenteert De Directie met de helderheid van het jaarverslag en het duurzaamheidsverslag. Hij wijst erop dat een aantal doelen nog kwalitatief is en dat het aanbeveling verdient om concrete doelen te stellen, zodat interpretatie achteraf niet nodig is. Hij vraagt zich af hoe de scores van Wereldhave te vergelijken zijn met Corio en of er interne doelen zijn waarmee die vergelijking eenvoudiger zou zijn. De Voorzitter dankt de heer Jager voor de lof die hij heeft geuit aan de directie voor het verslag. Hij vraagt de heer Anbeek de vraag te beantwoorden.

De heer Anbeek wijst erop dat Wereldhave wel degelijk concreet meetbare doelen heeft gesteld. Hij is gaarne bereid in een nader gesprek en buiten de vergadering verder van gedachten te wisselen over de gestelde doelen. Hij vindt de doelstellingen ambitieus, bijvoorbeeld een energieconsumptie verlaging met 30%. Wereldhave doet het met het verbruik per vierkante meter niet slecht in vergelijking met concurrenten en legt de lat hoog. Een aantal concurrenten hanteert een percentage van 25% en anderen 20%. Wereldhave's doelstelling is dan ook ambitieus.

De heer Jager antwoordt dat hij het lastig vindt om de prestaties van Wereldhave te vergelijken met de sector. De heer Anbeek antwoordt dat de doelstellingen mede zijn bepaald aan de hand van de scores van de concurrentie. De doelen zijn ambities en meetbaar, zoals de normen BREEAM 'Outstanding' en BREEAM 'Very Good'. Voor de medewerkerstevredenheid is de doelstelling het behalen van een 7,5 of hoger, wat ook goed meetbaar is. Het aantal trainingsuren bedraagt vijftientig en het aantal vrouwelijke topmanagers bedraagt één derde. De heer Anbeek stelt voor dat hij na afloop van de Vergadering een afspraak maakt met de heer Jager voor een vervolg van de discussie. De heer Jager zegt dat hij daar graag op in gaat.

De Voorzitter wijst erop dat er thans vragen kunnen worden gesteld over het directieverslag. Vragen over de jaarrekening en over het dividendvoorstel komen later aan de orde. Hij vraagt of er nog anderen zijn die vragen hebben naar aanleiding van het verslag.

De heer Van Woerden complimenteert de Raad van Commissarissen en de Directie met het succesvolle jaar 2013. Hij vraagt de Directie te reageren op de stelling dat een winkelcentrum een beleving moet worden. Hij woont in Maassluis en kent Wereldhave's winkelcentrum Koningshoek dat Wereldhave aan het renoveren is goed. Het is hem opgevallen dat er een zitje is gemaakt, waar mensen even stil kunnen zitten en een krant kunnen lezen. De beleving wordt versterkt als er rustpunten worden gemaakt. Het is een groot winkelcentrum met meerdere supermarkten, bezoekers kunnen volop gratis parkeren,

maar het is toch met de 'beleving' en gratis WiFi dat mensen binnen het centrum gehouden moeten worden. Voorts zegt de heer Van Woerden dat er in winkelcentra meestal geen discountwinkels zijn. Hij vraagt zich af of discounters dat niet willen of dat dit voor de toekomst mogelijkheden biedt.

De heer Anbeek antwoordt dat de vragen van de heer Van Woerden uit zijn hart gegrepen zijn en dat hij erg blij is dat de heer Van Woerden deze vragen stelt. De heer Anbeek gaat terug naar een pagina uit zijn presentatie die hij omwille van de tijd had overgeslagen. Hieruit blijkt dat Wereldhave de komende jaren ongeveer € 110m zal investeren in de Nederlandse winkelcentra. Hiervan heeft ongeveer € 80m betrekking op uitbreiding van het vloeroppervlak met ca. 20.000 m² en € 30m de verbetering van de 'look and feel' van winkelcentra, om de beleving in de winkelcentra te versterken. De heer Anbeek is het dan ook eens met de heer Van Woerden dat winkelcentra attractief moeten zijn om een aantrekkelijk alternatief te zijn voor internet winkelen. Daarbij draait het om elementen, waarvan de heer Van Woerden er in Maassluis al een aantal gerealiseerd heeft zien worden, een zitplek, beter food & beverage, een kids place. Deze investeringen moeten er uiteindelijk voor zorgen dat er meer mensen komen, die langer blijven en meer geld uitgeven. Met de komst van een Aldi in het voormalige postkantoor in Maassluis komt Wereldhave ook al tegemoet aan de tweede vraag van de heer Van Woerden.

Wat er in Maassluis gedaan wordt, geldt voor alle winkelcentra in Nederland, België en Finland, namelijk: meer beleving, meer zitjes, meer horeca en meer activiteiten (minimaal één activiteit per maand). Verder zet Wereldhave in op 'specialty leasing' met kiosken en dergelijke.

De tijden dat vastgoedwaardes alleen maar omhoog gaan en er automatisch geïndexeerd kan worden, zijn voorbij. De vastgoedeigenaar moet hard werken aan continue verbetering van zijn product. Dat houdt de concurrentie scherp en zorgt ervoor dat de consumenten meer beleving geboden wordt.

De heer Van Gogh vraagt of Wereldhave niet beducht is voor de eenzijdigheid van een portefeuille die uitsluitend uit winkelcentra bestaat. De heer Anbeek antwoordt dat hij de vraag begrijpt, maar dat bedrijven alleen kunnen uitblinken wanneer zij zich specialiseren. In het vastgoed zijn de uitblinkers de ondernemingen die in staat zijn om huurgroei te realiseren en daarmee uiteindelijk waarde creëren. Daarbij heeft Wereldhave gekozen voor stabiele economieën, Finland, Nederland en België. De heer Anbeek is van mening dat Nederland, ondanks de recessie van de afgelopen jaren, nog steeds een uitstekend land is om te investeren. De keuze voor stabiele producten in stabiele economieën, in combinatie met een duidelijke focus gericht op waarde creatie, leidt voor de aandeelhouders uiteindelijk tot het beste resultaat en een stijgend dividend.

De heer Jager vraagt wat Wereldhave beoogt met 'green leases'. Verder wil hij graag een toelichting op ketenintegratie, waarbij hij de samenwerking met Desso in Carré Vert als een mooi voorbeeld noemt. Hij vraagt wat er in deze convenanten zal worden vastgelegd, met welke toeleveranciers er wordt gesproken en wat de concrete doelstellingen zijn. De heer Anbeek antwoordt dat de 'green leases' de standaarden in de branche volgen. Het is evenwel nog geen uitgemaakte zaak dat nationale als internationale retailers zich daaraan willen conformeren.

In 'green leases' worden afspraken gemaakt met betrekking tot energiereductie en afvalscheiding etc. De heer Anbeek stelt voor dat hij en de heer Jager hier nader op in gaan in hun gesprek. De afspraken die met de leveranciers gemaakt worden hebben ook te maken met de manier waarop de leveranciers – waaronder bouwondernemingen, beveiligingsbedrijven en schoonmaakbedrijven – omgaan met hun personeel en met duurzaamheid. Deze afspraken worden gemaakt om zeker te zijn dat het niet alleen gaat om een betrouwbare partij die een goed product levert, maar tevens om een partij die duurzaamheid hoog in het vaandel heeft. Dit laatste wordt momenteel uitgewerkt. In volle transparantie kan gezegd worden dat hier nog een weg te gaan is.

De heer Van Woerden komt terug op zijn eerdere vraag met betrekking tot de WiFi. Hij vraagt zich af of WiFi gratis ter beschikking gesteld zal worden en of de gegevens die hieruit gehaald kunnen worden in de toekomst positief benut zullen worden.

De heer Anbeek antwoordt dat WiFi al gratis ter beschikking wordt gesteld. Hij zegt dat WiFi vandaag de dag niet meer iets is waarmee een bedrijf zich kan onderscheiden. De vergaarde informatie wordt niet gebruikt, behalve bij telsystemen van bezoekersaantallen, maar daar gaat het om anonieme informatie, alleen gericht op het vaststellen van het aantal unieke bezoekers. Het is de heer Anbeek bekend dat er bij collega's al met 'loyalty cards' wordt gewerkt. Het is dan echter aan de bezoeker van het winkelcentrum zelf om te beslissen of hij privé gegevens ter beschikking wil stellen. Wereldhave zal geen privégegevens van mensen traceren en gebruiken voor doeleinden waar de consument en de bezoeker in het winkelcentrum niet om gevraagd hebben.

Na vastgesteld te hebben dat er geen verdere vragen zijn, stelt de Voorzitter voor dat wordt overgegaan naar:

Agendapunt 4.

Dividend- en reserveringsbeleid

De Voorzitter legt uit dat het dividendbeleid van Wereldhave voorziet in een pay-out ratio binnen een bandbreedte van 85% tot 95% van het directe beleggingsresultaat, en dat dit beleid onveranderd is gebleven. Er wordt voorgesteld om voor 2013 een dividend van € 3,30 per gewoon aandeel in contanten uit te keren en met dit dividend ligt de pay-out ratio nog op 100%. Het dividend is betaalbaar vanaf 8 mei 2014 en wordt bij de vaststelling van de jaarrekening in stemming gebracht. De Voorzitter vraagt of er nog vragen of opmerkingen zijn naar aanleiding van het voorstel.

Aangezien er geen vragen zijn, wacht de Voorzitter de stemming die later in de Vergadering zal plaatsvinden in vol vertrouwen af. Hij gaat verder met de behandeling van:

Agendapunt 5.

Remuneratierapport 2013 van de Raad van Commissarissen

Voorafgaand aan de bespreking van dit agendapunt wil de Voorzitter kort ingaan op de onlangs gewijzigde samenstelling van de Directie. Er is ongetwijfeld kennis genomen van het recent aangekondigde vertrek van de heer Roozenboom. De Raad van Commissarissen heeft in goed overleg met de heer Roozenboom afgesproken dat hij zijn carrière buiten Wereldhave voortzet. Er is met hem afgesproken dat er over de redenen die aan zijn vertrek ten grondslag liggen geen nadere mededeling zal worden gedaan. De overeenkomst met de

heer Roozenboom wordt afgewikkeld conform het vastgestelde remuneratiebeleid en binnen het gestelde in de overeenkomst met hem. Dat houdt op hoofdlijnen in dat hij een opzegtermijn heeft en dat hij een jaar salaris ontvangt bij zijn vertrek. Tegelijkertijd met het vertrek van de heer Roozenboom is de benoeming van een ervaren interim CFO bekend gemaakt. De heer Robert Bolier, die vandaag bij de Vergadering aanwezig is, is aangetrokken om tot eind december 2014 als niet-statutair directeur de taken van de CFO op zich te nemen. De Voorzitter vraagt of de heer Bolier wil opstaan zodat iedereen hem kan zien, en of hij zich kort wil voorstellen.

De heer Bolier staat op en stelt zich kort voor.

De Voorzitter dankt de heer Bolier en gaat over naar het remuneratierapport. De Raad van Commissarissen heeft een remuneratierapport opgesteld dat ter kennisname aan de Vergadering is voorgelegd. Het in 2013 goedgekeurde beleid wordt hierin niet gewijzigd. Het rapport is gepubliceerd op de website van Wereldhave. De Voorzitter vraagt of er naar aanleiding van dit agendapunt vragen of opmerkingen zijn.

Mevrouw Bronsdijk van APG zegt dat in het remuneratierapport staat dat de heer Anbeek dit jaar een speciale, eenmalige beloning ontvangt van aandelen ter waarde van € 50.000, 'in special recognition of Mr Anbeek's performance in 2013'. Mevrouw Bronsdijk zegt dat er door de Raad van Commissarissen voor de vaststelling van de beloningen aan de Directie een beleid is opgesteld. Op basis van dat beleid worden beloningen uitgekeerd die afhankelijk zijn van de prestaties van de ondernemingen en van de directieleden. Zij is dan ook geen voorstander van eenmalige discretionaire uitkeringen aan directieleden en is van mening dat in het remuneratiebeleid ook geen grondslag voor een discretionaire beloning is te vinden.

De Voorzitter neemt kennis van deze opmerking, en constateert dat het geen vraag is.

Aangezien er geen verdere vragen zijn, gaat de Voorzitter door met:
Agendapunt 6.

Mogelijkheid tot het stellen van vragen aan de accountant

De Voorzitter stelt de aanwezigen in de gelegenheid om de externe accountant vragen te stellen over zijn verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening. De verantwoordelijke accountant, de heer Dekkers van PriceWaterhouseCoopers (**PwC**), is om die reden aanwezig bij de Vergadering. De Voorzitter wijst erop dat vragen betrekking moeten hebben op de verklaring van de accountant omtrent de getrouwheid van de jaarrekening. Vragen over de jaarrekening zelf kunnen bij het volgende agendapunt aan de directie worden gesteld. De Voorzitter stelt de heer Dekkers in de gelegenheid om een korte inleiding te geven.

De heer Dekkers dankt de Voorzitter en stelt zichzelf voor. De Raad van Commissarissen heeft de heer Dekkers verzocht te vertellen over de controlewerkzaamheden in het kader van de jaarrekening 2013. Dit jaar is de verklaring in 'nieuwe stijl' opgenomen in de jaarrekening. Dit staat vermeldt op bladzijde 109 en 110, en daar gaat de heer Dekkers specifiek op in.

De controleverklaring, die gebaseerd is op het voorstel van de IAASB, de internationale regelgever van accountants, is langer dan de vorige verklaring, maar ook informatiever. De

belangrijkste vernieuwingen in de verklaring zijn de kernpunten van de controle van PwC, ook wel 'Key Audit Matters' genoemd. Dit is de expliciete paragraaf ten aanzien van de continuïteitsveronderstelling in de jaarrekening, alsmede de conclusie dat de jaarrekening 2013 van Wereldhave een getrouw beeld geeft, waarmee de verklaring direct begint.

De heer Dekkers licht de kernpunten van de controle van PwC nader toe. Allereerst gaat hij in op de vraag die net gesteld is over de waardering van vastgoedbeleggingen, want dat is, zoals wellicht bekend, een belangrijk onderdeel van de controle van PwC. In verband met het belang van waardering van de vastgoedportefeuille, inclusief de ontwikkelingsportefeuille, voor het beeld van de jaarrekening, is hier veel tijd en aandacht aan besteed. Hierbij moet worden opgemerkt dat ingevolge IFRS de waardering van het vastgoed plaatsvindt op basis van de 'fair value' per 31 december 2013. Gebeurtenissen na die datum kunnen invloed hebben op de waardering van het vastgoed, maar dienen ingevolge IFRS tot de resultaten van 2014 te worden gerekend.

In hoofdlijnen zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd op het gebied van de vastgoedwaardering. De deskundigheid, objectiviteit en onafhankelijkheid van de taxateurs is getoetst, onder andere door te kijken naar de wijze waarop zij beloond worden, of zij een opleiding hebben gevolgd tot taxateur en ingeschreven staan in een register en of zij de marktkennis hebben in de landen waar zij de taxaties uitvoeren. PwC stelt vast dat de opdracht die de taxateurs hebben gekregen aansluit op het doel om een taxatie uit te voeren alsmede dat alle relevante informatie die de taxateur nodig heeft door de directie wordt verstrekt. Waar noodzakelijk wordt tevens gesproken met externe taxateurs over hun opdracht en over de uitkomsten van hun werkzaamheden. De basisdata die de taxateurs gebruiken ten behoeve van hun taxatie worden gecontroleerd, zoals bijvoorbeeld de huursom en de looptijden van de huurcontracten, waardoor die aansluiten bij de gegevens van Wereldhave. Er wordt ook specifiek gekeken naar, en een oordeel gevormd over, alle andere relevante input-variabelen die bij taxaties belangrijk zijn, zoals de inschatting van de leegstand, de inschatting van het groot onderhoud en 'lease incentives' zoals die in taxatierapporten worden opgenomen. Daarnaast zijn de controleteams in de diverse landen ondersteund door specialisten van PwC op het gebied van vastgoedwaardering. Over het geheel concludeert PwC dat zij zich kunnen vinden in de waardering van de vastgoedbeleggingen als onderdeel van de controle van de jaarrekening als geheel.

De tweede 'Key Audit Matter' is de fiscale positie. Als gevolg van het feit dat Wereldhave in meerdere landen opereert, die elk hun eigen fiscale wet- en regelgeving hanteren en risico's kennen, waarbij Wereldhave waar mogelijk gebruik maakt van faciliteiten zoals de fiscale beleggingsinstelling-status in Nederland, België en Frankrijk, is onderdeel van de controle van PwC het vaststellen dat Wereldhave in de gevallen dat er gebruik wordt gemaakt van die status, voldoet aan de voorwaarden hiervoor. Het zou namelijk een belangrijke impact hebben op de jaarrekening als niet aan die voorwaarden voldaan zou worden. Daarnaast wordt specifiek naar de fiscale positie gekeken, inclusief latente belastingschulden, en wordt beoordeeld of dit op een goede manier in de jaarrekening is opgenomen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van PwC fiscalisten die ondersteuning bieden aan de controleteams.

De derde 'Key Audit Matter' is de afwikkeling van de portefeuilles in Het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten. Als onderdeel van de controle is vastgesteld dat de afwikkeling van deze portefeuilles en de sluiting van de kantoren correct is verantwoord in de jaarrekening.

De heer Dekkers maakt nog een aantal opmerkingen naar aanleiding van de controle van PwC. Allereerst gaat hij in op de scope: hoe wordt er gecontroleerd en wat wordt er gecontroleerd. Als groepsaccountant is PwC verantwoordelijk voor de controle van de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening van Wereldhave. Zoals bekend heeft Wereldhave vestigingen in vier landen naast Nederland. Voor alle landen is PwC als accountant benoemd en de teams van PwC rapporteren de uitkomsten van hun werkzaamheden per jaareinde aan PwC.

De materialiteit voor de jaarrekening wordt bepaald op basis van wat relevant is voor de aandeelhouder als gebruiker van de jaarrekening. In de jaarrekening staan verschillende toelichtingen waarvoor een andere materialiteit geldt. De toelichting op de beloningen van de Directie, opgenomen in het remuneratierapport, wordt bijvoorbeeld in hoge mate van detail gecontroleerd. Dit wordt gedaan met een materialiteit van € 1. Ook belangrijk om op te merken is dat er een onderscheid tussen materialiteit is en wat 'controleverschillen' worden genoemd. Er is afgesproken met de Auditcommissie dat ook kleinere controleverschillen aan de Auditcommissie worden gerapporteerd.

De heer Dekkers gaat verder in op de controle van buitenlandse dochtermaatschappijen. Er worden instructies uit de planningsfasen van de controle aan de lokale PwC-teams gestuurd. Hierin staan de werkzaamheden die verwacht worden van de lokale accountants. Alle rapportages die op basis van deze instructies worden verkregen, worden vervolgens door PwC als groepsteam uitgebreid inhoudelijk besproken met de lokale accountants. Daarnaast worden op rotatiebasis ook de dochtermaatschappijen en lokale accountants bezocht. Als onderdeel van de controle dit jaar zijn de besprekingen van de jaareindecontroles bijgewoond in België en Finland.

Verder wordt elk kwartaal meegekeken met de kwartaalcijfers. Dit is geen formele opdracht, maar het doel is om alle belangrijke accounting kwesties vooraf te bespreken en hierover overeenstemming met Wereldhave te bereiken, voordat de kwartaalcijfers worden gepubliceerd. PwC is aanwezig bij alle Auditcommissie vergaderingen en rapporteert twee keer per jaar formeel aan de Auditcommissie. Dit betreft de bevindingen van PwC naar aanleiding van de interim controle en de jaareinde controle.

Ten aanzien van het jaarverslag controleert PwC in detail of deze in lijn is met de kennis van PwC van de onderneming. Belangrijke onderdelen van het jaarverslag zijn het directieverslag, de corporate governance paragraaf, de risicoparagraaf, de beloningsparagraaf en het verslag van de Raad van Commissarissen. PwC leest actief mee en geeft correcties waar nodig. De werkzaamheden van PwC gaan dus verder dan een marginale toets. Daarnaast kijken specialisten van PwC mee naar specifieke onderdelen, zoals op het gebied van de corporate governance code en de 'risk management' paragraaf.

De heer Dekkers sluit hiermee af en zegt dat hij eventuele vragen graag beantwoordt.

De Voorzitter dankt de heer Dekkers voor zijn uiteenzetting en geeft de heer Van Woerden het woord.

De heer Van Woerden merkt op dat hij wel eens terug denkt aan de tijd dat een accountant met twaalf regels de accountantsverklaring in een jaarverslag zette, maar dat deze tijd voorbij is. Als de heer Van Woerden nu een accountantsverklaring leest, kijkt hij alleen naar waar de accountant wel en niet aansprakelijk voor is. De heer Van Woerden merkt op dat hij

dit te betreuren vindt, maar dat hij begrijpt dat een accountant niet anders kan, aangezien deze ook aan regels is gebonden. Hij vraagt of PwC in de 'management letter' aan de Raad van Commissarissen heeft moeten meedelen of een ICT-accountant is ingeschakeld bij de controle. Zijn tweede vraag heeft betrekking op de taxatie. Hij zegt dat dit een moeilijk punt is, waarbij taxaties uiteen kunnen lopen. Hij vraagt zich af of PwC eigen taxateurs heeft en of PwC wel eens de opdracht geeft voor een tegen-taxatie als ergens over wordt getwijfeld.

De Voorzitter beantwoordt de eerste vraag van de heer Van Woerden. Hij zegt dat de inhoud van de 'management letter' iets is tussen de Directie, de Raad van Commissarissen en de accountant waarover geen nadere mededelingen worden gedaan. Voor de tweede vraag van de heer Van Woerden verwijst de Voorzitter naar de heer Dekkers.

De heer Van Woerden verzoekt de Raad van Commissarissen om adviezen van de accountant uit de management letter te delen met de aandeelhouders. Hij wijst erop dat het de vennootschap vrij staat dit te doen. De Voorzitter zegt dat verzoeken van aandeelhouders graag gehonoreerd worden, maar dat dat in dit geval niet zal worden gedaan.

De heer Dekkers gaat in op de tweede vraag van de heer Van Woerden. Hij zegt dat PwC specialisten in dienst heeft. Dit zijn mensen die zich uitsluitend richten op de beoordeling van onroerend goed-waarderingen. Deze specialisten zijn onderdeel van de controleteams van PwC in de verschillende landen. Eric Hartkamp, die ook partner is bij PwC en hier aanwezig is, heeft bijvoorbeeld een opleiding tot 'Master of Real Estate' een aantal jaren geleden positief afgesloten. Er worden bij de controle dus inderdaad mensen gebruikt die verstand hebben van vastgoed, aangezien het een vrij specialistisch onderdeel is, wat de juiste kennis behoeft. Ten aanzien van ICT zegt de heer Dekkers dat er een ICT-accountant van PwC is ingeschakeld om de systemen te beoordelen. Dat wordt elk jaar gedaan en is een standaard onderdeel van de controle.

De Voorzitter stelt vast dat er geen verdere vragen zijn met betrekking tot dit onderdeel, en gaat over naar:

Agendapunt 7.

Vaststelling van de jaarrekening 2013 alsmede de vaststelling van het dividend per gewoon aandeel op € 3,30 in contanten

De Voorzitter stelt eerst de jaarrekening over het boekjaar 2013 aan de orde. Hij stelt vast dat er op dit moment geen vragen zijn over de jaarrekening 2013, en stelt daarom de vaststelling van het dividend over het boekjaar 2013 aan de orde. Zoals bij de behandeling van agendapunt 4 is aangekondigd wordt aan de Vergadering voorgesteld, overeenkomstig het voorstel van de Directie, het dividend op de gewone aandelen te bepalen op € 3,30 per aandeel in contanten. Er is reeds uitgebreid over het dividendvoorstel gesproken. De Voorzitter stelt dan ook voor om de jaarrekening zoals gepresenteerd in het jaarverslag en het dividendvoorstel dienovereenkomstig vast te stellen. Hij brengt daartoe agendapunt 7 in stemming en verzoekt de stemoperator het systeem in te schakelen.

De Voorzitter vermeldt dat het totaal aantal uitgebrachte stemmen 9.991.824 bedraagt, waarvan het grootste aantal stemmen, namelijk 9.920.810, vóór het voorstel heeft gestemd, 69.014 stemmen tegen het voorstel hebben gestemd, en 2.000 stemmen zich hebben onthouden van stemming.

De Voorzitter verklaart dat het voorstel is aangenomen en constateert daarmee dat de jaarrekening zoals opgenomen in het jaarverslag is vastgesteld, met inbegrip van de vaststelling van het dividend. Hij herhaalt dat de betaalbaarstelling van het dividend zal plaatsvinden vanaf 8 mei 2014, en dat de notering op de beurs van Amsterdam vanaf 29 april 2014 ex dividend zal zijn.

De Voorzitter gaat vervolgens over tot:

Agendapunt 8.

Voorstel tot het verlenen van kwijting aan de Directie

De Voorzitter bespreekt dat door décharge te verlenen, de Vennootschap afstand doet van het recht om de bestuurders aansprakelijk te stellen voor het gevoerde beleid, wanneer hen een ernstig verwijt kan worden gemaakt wat betreft een behoorlijke taakinvulling. De Voorzitter constateert dat er geen vragen of opmerkingen zijn naar aanleiding van dit agendapunt, en gaat over tot het openen van de stemming.

Hij constateert dat er 9.871.054 stemmen vóór het voorstel hebben gestemd, dat er 119.627 stemmen tegen het voorstel hebben gestemd, en dat 1.100 stemmen zich hebben onthouden van stemming. Dit betekent dat het voorstel met 98,81% is aangenomen.

De Voorzitter gaat verder met:

Agendapunt 9.

Voorstel tot het verlenen van kwijting aan de Raad van Commissarissen

De Voorzitter zegt dat door décharge te verlenen de Vennootschap afstand doet van het recht om commissarissen aansprakelijk te stellen voor onzorgvuldig toezicht over het jaar 2013. Na geconstateerd te hebben dat er geen vragen zijn over dit agendapunt, brengt de Voorzitter het agendapunt in stemming.

Hij concludeert dat 9.869.893 stemmen vóór het voorstel hebben gestemd, dat 119.627 stemmen tegen het voorstel hebben gestemd, en dat 2.000 stemmen zich hebben onthouden van stemming. Het voorstel is hiermee aangenomen.

De Voorzitter stelt vervolgens aan de orde:

Agendapunt 10.

Voorstel tot benoeming van de heer B. Groenewegen tot commissaris

Voordat dit voorstel wordt besproken staat de Voorzitter stil bij het aftreden van de heer Arp. Gelet op het rooster van aftreden dient de heer Arp dus per vandaag af te treden, aangezien de vastgestelde zittingsduur is verstreken en de heer Arp niet meer beschikbaar is voor herverkiezing. De Voorzitter bedankt de heer Arp voor zijn waardevolle inbreng in het werk van de Raad en van de Auditcommissie.

Het vertrek van de heer Arp betekent dat er een vacature is in de Raad van Commissarissen. Daarnaast bekleedde de heer Arp de functie van voorzitter van de audit commissie. Als zijn opvolger wordt de heer Groenewegen voorgedragen. De Voorzitter vraagt de heer Groenewegen op te staan. De heer Groenewegen introduceert zichzelf.

De Voorzitter dankt de heer Groenewegen en zegt dat het profiel van de heer Groenewegen als financieel specialist uitstekend past binnen de Raad van Commissarissen van Wereldhave. Na zijn benoeming zal de heer Groenewegen optreden als Voorzitter van de Auditcommissie. De heer Van Everdingen is het andere lid van de Auditcommissie. De voorgenomen benoeming is voorgelegd aan de Autoriteit Financiële Markten, zoals vereist, en die heeft de voorgenomen benoeming goedgekeurd. Aangezien er geen vragen zijn naar aanleiding van dit agendapunt, brengt de Voorzitter het agendapunt in stemming.

Hij concludeert dat 99,96% stemmen vóór het voorstel hebben gestemd en 0,04% stemmen tegen het voorstel hebben gestemd.

De Voorzitter feliciteert de heer Groenewegen met zijn benoeming tot commissaris.

De Voorzitter stelt vervolgens aan de orde:

Agendapunt 11.

Voorstel tot wijziging van de statuten

De Voorzitter refereert naar het voorstel tot statutenwijziging. Hij zegt dat het voorstel tot statutenwijziging in drie onderdelen is opgesplitst, zodat deze per onderdeel besproken kunnen worden en de onderdelen separaat in stemming kunnen worden gebracht. Het eerste onderdeel betreft de vereenvoudiging van de beschermingsstructuur van Wereldhave, het tweede onderdeel houdt in de mogelijke afschaffing van de status beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal (bmvk) van Wereldhave, en het derde onderdeel is de kapitaalvermindering en de aanpassing van de statuten in verband met de kapitaalvermindering en enkele technische wijzigingen hieromtrent.

De Voorzitter legt uit dat eerst het principe zal worden besproken en vervolgens er gekeken zal worden naar de feitelijke tekst van de statutenwijziging. De notaris die het voorstel tot statutenwijziging heeft opgesteld is aanwezig, mochten er technische vragen over zijn.

De Voorzitter stelt aan de orde:

Agendapunt 11.1.

Vereenvoudiging beschermingsstructuur

De Voorzitter bespreekt dat Wereldhave thans prioriteitsaandelen en preferente aandelen heeft. Wereldhave heeft ervoor gekozen een tijdelijke, niet permanente bescherming te handhaven om de structuur eenvoudiger en lichter te maken, maar tegelijkertijd beschermd te blijven. Een tijdelijke bescherming maakt een zorgvuldige afweging mogelijk van de belangen van alle stakeholders en biedt tijd voor een goede en afgewogen reactie, bijvoorbeeld in het geval van een (al dan niet openbaar) bod of de aankondiging van een voornemen daartoe.

De Voorzitter gaat over tot:

Agendapunt 11.1.a.

Voorstel tot goedkeuring aanpassing beschermingsstructuur

De Directie stelt voor, onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen en de Prioriteit, om de bestaande beschermingsstructuur meer in lijn te brengen met hetgeen op dit moment in de markt gebruikelijk is. Het voorstel behelst een vereenvoudiging van de beschermingsmaatregelen, door het afschaffen van de prioriteitsaandelen, overheveling van de bevoegdheden van de prioriteit naar de raad van commissarissen en omzetting van de huidige 'put'-optie aan de Stichting tot het Houden van Preferente- en Prioriteitsaandelen B Wereldhave naar een 'call'-optie voor diezelfde stichting met betrekking tot de beschermingspreferente aandelen Wereldhave tot een maximum van, na uitoefening, 50% van het geplaatste kapitaal. Het betreft een doorlopend recht op het nemen van beschermingspreferente aandelen. Beide partijen hebben het recht de overeenkomst te allen tijde op te zeggen. De Vennootschap is voornemens om na een toekomstige uitgifte en inkoop- of intrekking van preferente aandelen de beschermingsconstructie op de dan te houden aandeelhoudersvergadering met de aandeelhouders te evalueren. De Voorzitter vraagt wie hij hierover het woord mag geven.

Mevrouw Bronsdijk van AGP is verheugd om te zien dat Wereldhave de governance structuur en beschermingsstructuur van de onderneming wenst te vereenvoudigen. Zij is daar een voorstander van. Eén van de voorstellen behelst het omzetten van de huidige 'put'-optie aan de genoemde stichting. Na de uitgifte en eventuele latere inkoop of intrekking van de preferente aandelen zal de bescherming in een algemene vergadering worden besproken. Mevrouw Bronsdijk hoort graag wat een dergelijke bespreking zal voorstellen en in hoeverre de belangen van de verschillende stakeholders meegenomen zullen worden.

De Voorzitter zegt dat bij het ontwikkelen van het voorstel is gekeken naar hoe hier mee om moet worden gegaan. Mocht het zover komen dat de aandelen ge-'called' worden, dan is het de vraag of het recht van de stichting herleeft of niet. De Voorzitter vindt het van belang dat het recht van de stichting herleeft, maar vindt het daarnaast van belang om met de aandeelhouders hierover te communiceren. Om die reden is er voor deze constructie gekozen.

Mevrouw Bronsdijk wijst op de mogelijkheid dat de meerderheid van de aandeelhouders een voorkeur blijkt te hebben voor het niet laten herleven van de optie. Zij vraagt zich af in welke mate dit dan zal worden meegenomen in de besluitvorming.

De Voorzitter vindt het lastig om hier nu al uitspraken over te doen. Mevrouw Bronsdijk reageert dat het wellicht tegen die tijd een idee is om in ieder geval de aandeelhouders een raadgevende stem te geven over de herleving van de optie. Ze begrijpt uit de reactie van de Voorzitter dat hij niet voornemens is om aandeelhouders een bindende stem te geven over de herleving, maar een raadgevende stem is een te overwegen mogelijkheid.

De Voorzitter zegt dat er geen vergaderingen zullen worden gehouden waarin mensen zinloos hun mening kunnen geven. Hij hecht waarde aan de mening van aandeelhouders, maar om hier een kwalificatie aan te geven vindt hij te ver gaan. Hij neemt daarom kennis van de opmerking van mevrouw Bronsdijk.

Mevrouw Bronsdijk dankt de Voorzitter.

Na vastgesteld te hebben dat er geen verdere vragen zijn, brengt de Voorzitter het voorstel in stemming.

Hij concludeert dat er 9.647.451 stemmen vóór het voorstel hebben gestemd, 37.303 stemmen tegen het voorstel hebben gestemd, en 306.861 stemmen zich hebben onthouden van stemming. De Voorzitter verklaart dat het voorstel is aangenomen.

De Voorzitter gaat door naar:

Agendapunt 11.1.b.

Voorstel tot aanpassing van de statuten in verband met de vereenvoudiging van de beschermingsstructuur

De Directie stelt voor, onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen en Prioriteit, om de statuten zodanig te wijzigen dat uitvoering kan worden gegeven aan hetgeen onder agendapunt 11.1.a is vermeld. Voor de letterlijke tekst van de voorgestelde statutenwijziging verwijst de Voorzitter naar de dubbelkolomtekst met artikelsgewijze toelichting en meer specifiek de blauw gearceerde wijzigingen daarin, die tegelijkertijd met de oproeping voor deze Vergadering op de website is geplaatst. Het voorstel omvat tevens de machtiging van iedere directeur en de secretaris van de Vennootschap, alsmede iedere kandidaat-notaris werkzaam bij Freshfields Bruckhaus Deringer LLP, om de akte van statutenwijziging te doen passeren.

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

Hij concludeert dat er 9.694.585 stemmen vóór het voorstel hebben gestemd, 101 stemmen tegen het voorstel hebben gestemd, en 296.934 stemmen zich hebben onthouden van stemming. Er is daarmee met 100% van de stemmen vóór het voorstel gestemd. De Voorzitter verklaart dat het voorstel is aangenomen.

De Voorzitter stelt vervolgens aan de orde:

Agendapunt 11.2.

Afschaffing status beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal (bmvk)

Agendapunt 11.2.a.

Voorstel tot aanpassing van de statuten in verband met de mogelijke afschaffing van de bmvk status

De Voorzitter legt uit dat Wereldhave momenteel een beleggingsmaatschappij is met veranderlijk kapitaal, hetgeen onder meer inhoudt dat de Directie bevoegd is tot emissie en inkoop van aandelen. In verband met de wijziging van de Wet op het Financieel Toezicht ingevolge de AIFM-richtlijn, zal Wereldhave mogelijk per 22 juli 2014 niet langer kwalificeren als een beleggingsinstelling. In dat geval dient de bmvk status door middel van een statutenwijziging te worden afgeschaft. Als gevolg daarvan zal onder meer de emissiebevoegdheid weer primair bij de aandeelhoudersvergadering komen te liggen.

Om die reden stelt de Directie voor, onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen en de Prioriteit, om de statuten in verband hiermee te wijzigen. Voor de letterlijke tekst verwijst de Voorzitter naar de eerder genoemde dubbelkolomstekst met artikelsgewijze toelichting en meer specifiek de groen gearceerde wijzigingen. Het voorstel omvat tevens de machtiging van iedere directeur en de secretaris van de Vennootschap, alsmede iedere kandidaat-notaris werkzaam bij Freshfields Bruckhaus Deringer LLP, om de akte van statutenwijziging te doen passeren. Indien het voorstel wordt aangenomen, bepaalt de Directie uiteindelijk, afhankelijk van de ontwikkeling van de regelgeving die zojuist genoemd is, het exacte tijdstip waarop de afschaffing van de bmvk status effectief wordt.

De Voorzitter stelt vast dat niemand een vraag hieromtrent wil stellen, en brengt het voorstel in stemming.

Hij concludeert dat er 9.686.551 stemmen vóór het voorstel hebben gestemd, 10.026 stemmen tegen het voorstel hebben gestemd, en 294.942 stemmen zich hebben onthouden van stemming. Er is daarmee met 99,9% van de stemmen vóór het voorstel gestemd. De Voorzitter verklaart dat het voorstel is aangenomen.

De Voorzitter gaat verder met:

Agendapunt 11.2.b.

Voorstel tot (i) delegatie van de emissiebevoegdheid aan de Directie en (ii) uitsluiten voorkeursrecht

De Directie stelt voor, onder voorwaarde dat de bmvk status statutair is opgeheven, om (i) 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, en (ii) het in verband daarmee aanwijzen van de Directie tot het beperken of uitsluiten van het aan de aandeelhouders toekomende voorkeursrecht. De delegatie van de emissiebevoegdheid is beperkt tot 10% van het geplaatste kapitaal van Wereldhave per het moment waarop de bmvk status statutair is opgeheven, plus een additionele 10% van het geplaatste kapitaal van Wereldhave per datzelfde moment in het geval van een fusie of overname voor een periode van achttien maanden, te rekenen vanaf het moment waarop de bmvk status statutair is opgeheven.

Na geconstateerd te hebben dat er geen vragen zijn over dit agendapunt, brengt de Voorzitter het voorstel in stemming.

Hij concludeert dat er 8.134.676 stemmen vóór het voorstel hebben gestemd, 1.828.179 stemmen tegen het voorstel hebben gestemd, en 28.493 stemmen zich hebben onthouden van stemming. Er is daarmee met 81,65% van de stemmen vóór het voorstel gestemd. De Voorzitter verklaart dat het voorstel is aangenomen.

De Voorzitter brengt nu het gerelateerde tweede voorstel in stemming, namelijk het aanwijzen van de Directie als bevoegd orgaan tot het beperken of uitsluiten van het aan aandeelhouders toegekende voorkeursrecht. De Voorzitter brengt het voorstel in stemming.

Hij concludeert dat er 7.740.293 stemmen vóór het voorstel hebben gestemd, 2.167.071 stemmen tegen het voorstel hebben gestemd, en 28.800 stemmen zich hebben onthouden van stemming. Er is daarmee met 78% van de stemmen vóór het voorstel gestemd. De Voorzitter verklaart dat het voorstel is aangenomen.

De Voorzitter stelt vervolgens aan de orde:

Agendapunt 11.2.c.

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

De Voorzitter vertelt dat het laatste voorstel in verband met de afschaffing van de bmvk status behelst de machtiging tot inkoop van aandelen. De Directie stelt voor, onder de voorwaarde dat de bmvk status statutair is opgeheven, de Directie te machtigen om eigen aandelen te verwerven, ter beurze of anderszins, tot een maximum van 10% van het geplaatste kapitaal van Wereldhave per het moment waarop de bmvk status statutair is opgeheven, waarbij de verkrijgingsprijs dient te liggen tussen de nominale waarde van het aandeel en 10% boven de gemiddelde prijs van deze aandelen op de NYSE Euronext Amsterdam op de vijfde dag voorafgaand aan de verkrijging door Wereldhave. Deze machtiging geldt voor een periode van achttien maanden, te rekenen vanaf het moment waarop de bmvk status statutair wordt opgeheven.

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

Hij concludeert dat er 9.948.405 stemmen vóór het voorstel hebben gestemd, 437 stemmen tegen het voorstel hebben gestemd, en 42.299 stemmen zich hebben onthouden van stemming. Er is daarmee met 100% van de stemmen vóór het voorstel gestemd. De Voorzitter verklaart dat het voorstel is aangenomen.

De Voorzitter gaat over tot:

Agendapunt 11.3.

Kapitaalvermindering en aanpassing statuten in verband met enkele technische wijzigingen en kapitaalvermindering

Agendapunt 11.3.a.

Voorstel tot verlaging van de nominale waarde per aandeel en aanpassing van de statuten in verband met enkele technische wijzigingen

De Directie stelt voor, onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen en de Prioriteit, om de nominale waarde per aandeel te verlagen van € 10 naar € 1, om zodoende de fiscaal erkende agioreserves te vergroten en de kosten van (het in stand houden van) de beschermingsstructuur te verlagen. In verband hiermee dienen de statuten te worden aangepast. Van de gelegenheid wordt gebruik gemaakt om ook enkele technische aanpassingen, die het gevolg zijn van recente wetswijzigingen, door te voeren. Voor de letterlijke tekst van de voorgestelde statutenwijziging wordt verwezen naar de dubbelkolomstekst met artikelsgewijze toelichting en meer specifiek naar de grijs gearceerde wijzigingen. Het voorstel omvat tevens de machtiging van iedere directeur en de secretaris van de Vennootschap, alsmede iedere kandidaat-notaris werkzaam bij Freshfields Bruckhaus Deringer LLP, om de akte van statutenwijziging te doen passeren. Dit agendapunt is onlosmakelijk verbonden aan agendapunt 11.3.b.

Na geconstateerd te hebben dat er geen vragen zijn, brengt de Voorzitter het voorstel in stemming.

Hij concludeert dat er 9.663.175 stemmen vóór het voorstel hebben gestemd, 326.860 stemmen tegen het voorstel hebben gestemd, en er is een beperkte onthouding van stemming. Er is daarmee met 96% van de stemmen vóór het voorstel gestemd. De Voorzitter verklaart dat het voorstel is aangenomen.

De Voorzitter gaat verder met:

Agendapunt 11.3.b.

Voorstel tot kapitaalvermindering

De Voorzitter zegt dat, aangezien agendapunt 11.3.a is aangenomen en om de eerder genoemde redenen, de Directie voorstelt, onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen en de Prioriteit, de nominale waarde per aandeel te verlagen van € 10 naar € 1 zonder terugbetaling aan de aandeelhouders. Het vrijgekomen kapitaal zal worden toegevoegd aan de fiscaal erkende agioreserves behorende bij de desbetreffende klassen aandelen.

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

Hij concludeert dat er 9.695.689 stemmen vóór het voorstel hebben gestemd, 293.340 stemmen tegen het voorstel hebben gestemd, en er is een beperkte onthouding van stemming. Het voorstel is dus met grote meerderheid aangenomen.

De Voorzitter gaat verder met:

Agendapunt 12.

Rondvraag

De Voorzitter stelt vast dat er geen verdere vragen zijn voor tijdens de rondvraag.

De Voorzitter dankt iedereen voor hun aanwezigheid en nodigt iedereen uit om een broodje te eten en een drankje te drinken.