



Notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Wereldhave N.V., gehouden op vrijdag 24 april 2015 in het Sheraton Amsterdam Airport Hotel te Schiphol.

Agendapunt 1.

Opening

De heer Van Oosten, Voorzitter van de Raad van Commissarissen (de **Voorzitter**), opent om 11.05 uur de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (de **Vergadering**) van Wereldhave N.V. (de **Vennootschap** of **Wereldhave**) en heet namens de Directie en Raad van Commissarissen alle aanwezigen hartelijk welkom. Hij constateert dat de Vergadering bijeengeroepen is met inachtneming van de wettelijke en statutaire voorschriften, door middel van plaatsing van een oproep op de websites van de Vennootschap en Securitiesinfo.com op 13 maart 2015. Bij de oproeping is vermeld dat de in deze Vergadering te behandelen stukken op de voorgeschreven wijze ter inzage zijn gelegd.

Blijkens de presentielijst zijn aanwezig of vertegenwoordigd houders van 20.880.872 gewone aandelen, in totaal ongeveer 59.62% van het uitstaande aandelenkapitaal. Daarin zijn begrepen houders van 19.377.566 gewone aandelen die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om via internet een stemvolmacht te verstrekken.

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

De Voorzitter stelt vervolgens aan de orde:

Agendapunt 2.

Verslag van de Directie

De Voorzitter geeft het woord aan de Directie, de heren Anbeek en Bolier, voor een presentatie over de gang van zaken in 2014 alsmede een toelichting op de financiële resultaten van het jaar 2014.

De heer Anbeek blikt kort terug op het jaar 2014, een bijzonder jaar voor Wereldhave. In totaal heeft Wereldhave in 2014 voor meer dan € 1,3 miljard aan vastgoed gekocht en verkocht. Daarnaast zijn financieringstransacties afgesloten voor ongeveer een gelijk bedrag, waaronder natuurlijk de claimmissie in december 2014. Ook op het gebied van duurzaamheid heeft Wereldhave in 2014 grote stappen gezet. Een GRESB Green Star Award en de EPRA Silver Award zijn daarvoor de erkenning, evenals het feit dat Wereldhave door SAM/Dow Jones Sustainability Index is uitgeroepen tot Industry Mover, het bedrijf met de snelste voortgang op het gebied van duurzaamheid in de sector. De heer Anbeek spreekt de ambitie uit om op termijn de EPRA Gold award te behalen.

Kort vooruitblikkend op de financiën waar de heer Bolier later tijdens de presentatie op zal ingaan, wijst de heer Anbeek erop dat Wereldhave ondanks de hoge rotatie in de portefeuille over 2014 een ten opzichte van 2013 licht gestegen direct resultaat heeft behaald. Het dividend is stabiel gebleven op € 2,87, gecorrigeerd voor de claimmissie. De

Loan-to-Value is uitgekomen op 35%, aan de onderkant van de beoogde bandbreedte van 35-40%.

De like-for-like huurgroei ligt 270 basispunten boven de indexatie, een prima score in een lastige markt. De bezettingsgraad is als gevolg van de aankopen en het in gebruik nemen van ontwikkelingsprojecten per jaareinde gedaald. De beheerkosten of algemene kosten waren in lijn met de doelstelling. Voor de komende twee jaren verwacht Wereldhave een groei van het resultaat per aandeel van 6-9%. Deze stijging zal ook kunnen leiden tot een geleidelijk hoger dividend, waarbij de pay-out ratio op termijn binnen de beoogde bandbreedte van 85-90% van het directe resultaat kan komen.

De afgelopen drie jaren heeft Wereldhave een ware metamorfose ondergaan: van een portefeuille verspreid over 7 naar 4 landen, van 85 naar 32 panden en van vijf naar twee sectoren. De kantorenportefeuille vormt nog slechts een gering onderdeel van de totale portefeuille. De gemiddelde omvang van de portefeuille per land is gestegen naar € 800 miljoen. Met deze kritische massa is het mogelijk goede medewerkers aan te trekken en te behouden en doorgroeimogelijkheden te kunnen bieden.

De heer Anbeek toont een video van de onlangs aangekochte winkelcentra in Frankrijk. Enkele aandeelhouders reageren op de in de film getoonde Etam winkel. De heer Anbeek wijst erop dat de Etam formule in Frankrijk geen onderdeel uitmaakt van de in Nederland gefailleerde Miss Etam groep.

Na de Derisk en Regroup fase, is Wereldhave nu aan de Growth fase van de strategie begonnen. De organisatie is klaar voor verdere groei en Wereldhave richt zich daarbij vooral op winkelcentra met een omvang van 20.000 tot 50.000m². De marktkapitalisatie is door de claimemissie gestegen tot boven € 2 miljard en het handelsvolume in het aandeel is toegenomen. Dat zijn belangrijke ingrediënten voor het zetten van volgende stappen.

Het winkelcentrum ITIS in Helsinki is nog steeds Wereldhave's grootste vastgoedbelegging. De herontwikkeling van het winkelcentrum is met succes afgerond en de bezettingsgraad is in het eerste kwartaal licht gestegen. De Finse economie heeft het moeilijk, mede door de sancties tegen Rusland. Dat heeft zijn weerslag op de consumentenbestedingen en het vertrouwen van ondernemers. Onder die omstandigheden is met de verhuur van het herontwikkelde winkelcentrum een goede prestatie neergezet.

De Nederlandse portefeuille belooft ongeveer € 700 miljoen. De bezettingsgraad is ondanks het lastige retail klimaat uitgekomen op 98% met een positieve like-for-like huurgroei. Dat is vooral de verdienste van het Nederlandse team.

Ook België presteert goed met een relatief stabiele portefeuille. De aankoop van het winkelcentrum Kortrijk Ring was een belangrijke mijlpaal in het afgelopen jaar. Daarmee is Wereldhave Belgium de marktleider geworden van de beursgenoteerde vastgoedbeleggers in België op het gebied van winkelcentra.

De opstart van de Franse retail portefeuille is een stevige klus gebleken. De heer Anbeek geeft zelf direct leiding aan de opbouw van de Franse organisatie. Hij zal daar zeker nog enige tijd zoet mee zijn. Na de eerste vier maanden kan worden geconstateerd dat de portefeuille stabiel is. De operaties worden aangestuurd door een operationeel directeur. Wereldhave's Group Controller is verhuisd naar Frankrijk om de functie van financieel

directeur Frankrijk op zich te nemen. Daarmee is snel een gedegen basis gelegd voor de financiële organisatie, vooral wat betreft kennis van de accounting systemen. Bij de opstart van een nieuw land is dat doorgaans een lastige klus. De heer Anbeek geeft zelf leiding aan de Franse operaties en stuurt de verhuur direct aan, met ondersteuning van een extern bureau. Ook daar zijn in de eerste vier maanden grote stappen gezet. De bezettingsgraad is stabiel en geeft vertrouwen dat Wereldhave in staat is om de belangrijkste doelstelling te halen; dat de portefeuille goed geïntegreerd wordt en dat de huurinkomsten zich stabiliseren. Voor volgend jaar is de doelstelling het verbeteren van de bezettingsgraad in Frankrijk.

De strategie van Wereldhave begint goed zichtbaar te worden: de portefeuille is homogeen van samenstelling en dat vormt een goede basis voor verbetering van de kwaliteit van de organisatie. Iedereen moet dezelfde taal spreken en aan hetzelfde product werken, middelgrote winkelcentra. De heer Anbeek licht toe dat naarmate de portefeuille meer coherent wordt, Wereldhave in staat zal zijn om de landenorganisaties beter te laten samenwerken. Als mooi voorbeeld wijst de heer Anbeek op de gisteren gelanceerde websites van de Franse winkelcentra. Dit was een coproductie van het Nederlandse en het Franse team. Er zijn in totaal 14 nieuwe websites gelanceerd, in het Nederlands en het Frans.

Wereldhave wil gedisciplineerd blijven groeien in en blijft bij haar strategische criteria voor nieuwe aankopen. Gerichte desinvesteringen maken deel uit van de strategie. Wereldhave richt zich vooral op groeimogelijkheden in Nederland en België. In Frankrijk ligt het accent op het opbouwen van de organisatie en de integratie van de vastgoedportefeuille. Dat is het belangrijkste punt van de management agenda. Wereldhave streeft ernaar de huurinkomsten over 2015 van de winkelcentra in Frankrijk te stabiliseren op het niveau van € 46 miljoen. Daarnaast is het uiteraard van belang dat de andere landen goed blijven presteren. In zowel in Nederland als België heeft Wereldhave een sterk team en in Finland is het team recent versterkt.

De heer Anbeek benadrukt dat Wereldhave selectief zal blijven met aankopen en zal verkopen als er geen waarde meer kan worden toegevoegd of als het gezien de cyclus het juiste moment is om te verkopen.

De kwaliteit van de organisatie van Wereldhave is een belangrijk punt op de management agenda. Hoewel er grote stappen zijn gezet, blijft continue verbetering nodig. De groei van de organisatie vraagt andere capaciteiten van sommige medewerkers. De afgelopen jaren is gebleken dat Wereldhave in staat is goede mensen aan te trekken. Daarnaast is het van belang oog te houden voor het behouden van de juiste personen.

Duurzaamheid is het laatste punt op de management agenda. Later in de presentatie zal daarop worden teruggekomen.

De heer Anbeek toont een video zien van het in 2014 aangekochte winkelcentrum Vier Meren in Hoofddorp. Hij wijst erop dat Wereldhave ook hier transparant wil zijn: de Miss Etam winkel die failliet is gegaan is dan ook niet uit het filmpje verwijderd. Vier Meren draait conform de verwachtingen en omdat Hoofddorp een groeigemeente is, ziet de toekomst er goed uit. Het toont de veerkracht van de Nederlandse organisatie waarmee Wereldhave in staat is geweest om deze acquisitie geruisloos te integreren in de portefeuille. De like-for-like huurgroei is een belangrijke prestatie indicator. In Finland wordt de like-for-like gedreven door de herontwikkeling van ITIS. In België zal de huurgroei naar verwachting

iets afzwakken. In Nederland neemt de like-for-like huurgroei toe, maar ligt deze nog steeds beneden indexatie. De huurgroei van de Franse portefeuille kan pas worden gerapporteerd nadat de portefeuille een volledig jaar in de cijfers is opgenomen.

De heer Anbeek wijst op het belang van samenwerking met de huurders. Als voorbeeld noemt hij de Blokker groep, die in de media nog wel eens negatief wordt neergezet. Wereldhave heeft een goede relatie met Blokker en ziet ook dat er door Blokker fors wordt geïnvesteerd, zowel in de fysieke modules als in de internet applicaties. Winkelcentrum Kronenburg toont aan dat het moderniseren van winkelcentra vruchten afwerpt. Dankzij de forse investeringen stijgen de bezoekersaantallen en de like-for-like huurgroei. In totaal wordt in de Nederlandse winkelcentra een bedrag van € 110 miljoen geïnvesteerd.

Het duurzaamheidsverslag over 2014 is helaas nog niet beschikbaar. Naar verwachting zal het rapport binnen enkele weken op de website worden geplaatst. Er zijn in 2014 grote stappen gezet: op iedere doelstelling is voortgang geboekt. De duurzaamheidsdoelstellingen zijn geïntegreerd in de business plannen van de landen en de winkelcentra. Duurzaamheid maakt daardoor steeds meer deel uit van de normale operationele gang van zaken. Wereldhave werkt samen met een aantal instellingen, zoals Festival Classique en de Linda de Mol foundation. De winkelcentra vervullen met evenementen een belangrijke rol binnen hun verzorgingsgebied. Het mes snijdt daarbij aan twee kanten: zulke evenementen leiden tegelijk tot een toename van de bezoekersaantallen.

De heer Anbeek gaat kort in op de wijzigingen in de portefeuille van het afgelopen jaar. Het winkelcentrum Kortrijk Ring in België heeft op dit moment een relatief lage bezettingsgraad van 92%. Het is een winkelcentrum dat volledig past binnen de strategische criteria van Wereldhave. De heer Anbeek verwacht dat de bezettingsgraad van Kortrijk Ring de komende jaren zal verbeteren.

Met de opening van een Zara flagship store heeft winkelcentrum ITIS een belangrijke stap gezet. De Finse economie kampt met een laag consumentenvertrouwen en lagere bestedingen. ITIS is in Helsinki een toonaangevend winkelcentrum en kan daardoor waarschijnlijk snel profiteren van economisch herstel. De bezettingsgraad ligt thans op 93% en naar verwachting zal de komende twee jaar de bezettingsgraad verder kunnen verbeteren.

In Parijs is het kantoorgebouw Noda in december 2014 gereed gekomen. De nieuwe huurder Coca-Cola is in januari 2015 in het pand getrokken en erg tevreden over het pand. Wereldhave werkt hard aan de verhuur van het resterende gedeelte. Het pand zit in de eindronde van de selectie door een grote kandidaat huurder. Hopelijk kan binnenkort een transactie bekend worden gemaakt.

Het winkelcentrum Genk Shopping 1 in België is in december 2014 opgeleverd, een herontwikkeling van € 84 miljoen. De sluiting van de Ford fabriek in Genk maakt het lastig om grote huurders te vinden. De bezettingsgraad ligt thans op 77% en er wordt hard gewerkt om een 'anchor tenant' binnen te halen. Winkelcentrum Les Bastions in Doornik zal eind 2015 worden gerenoveerd. Voorafgaand aan de renovatie wordt naast het winkelcentrum een retail park gerealiseerd, waarmee een investering van € 15 miljoen gemoeid is. Het retail park was bij start bouw al voor 43% verhuurd.

De heer Bolier geeft vervolgens een toelichting op de financiële gang van zaken. Het directe resultaat per aandeel over 2014 is uitgekomen op € 2,97, tegen € 2,86 over 2013. Verkopen in 2013 hadden een negatief effect op het directe resultaat in 2014, dat evenwel ruimschoots werd gecompenseerd met een stijging van de inkomsten uit aankopen en uit de bestaande portefeuille. Het indirecte resultaat per aandeel over 2014 bedraagt € - 2,38. Dit negatieve resultaat is hoofdzakelijk toe te schrijven aan transactiekosten in Nederland en Frankrijk ten bedrage van ruim € 44 miljoen. De inkoop van de converteerbare obligaties en de versnelde afschrijving van geamortiseerde kosten had een impact op het indirecte resultaat van € - 4,9 miljoen. De EPRA intrinsieke waarde per aandeel eind 2014 is uitgekomen op € 52,19.

De heer Bolier toont een slide met het schuldprofiel van Wereldhave. De gemiddelde rente op leningen is gedaald tot 2,2%, met een gemiddelde resterende looptijd van 4,8 jaar. Wereldhave voldoet ruimschoots aan de convenanten en beschikt over gediversifieerde financieringsbronnen, met US-private placements, converteerbare obligatieleningen, debentures en bancaire financiering.

Voor de jaren 2015 en 2016 verwacht Wereldhave een samengestelde gemiddelde groei van het directe resultaat tussen de 6 en 9%, met een stijgend dividend dat geleidelijk naar de pay-out ratio van 85-90% van het directe resultaat zal bewegen.

De Voorzitter dankt de heren Anbeek en Bolier voor de uitgebreide presentatie en toelichting. Hij vraagt de aanwezigen of er vragen zijn naar aanleiding van het directieverslag. Vragen die specifiek gaan over de jaarrekening zullen worden behandeld bij agendapunt 6.

De heer Stevense van de Stichting Rechtsbescherming Beleggers vraagt hoe de Directie aankijkt tegen de ontwikkeling van de bezettingsgraad van de portefeuille. Als inwoner van Gelderland hoort en ziet hij regelmatig reclame voor het winkelcentrum Kronenburg. Hij vraagt of Wereldhave voor alle winkelcentra reclame maakt. Voorts stelt de heer Stevense nog een vraag over winkelcentrum ITIS in Finland. Nu Wereldhave het Finse team heeft versterkt, vraagt de heer Stevense of dat de opmaat is naar uitbreiding van de portefeuille in Finland. De heer Stevense stelt vervolgens dat in Frankrijk de koopkracht overeind wordt gehouden met loonsubsidies. Hij heeft gelezen dat de loonsubsidies volgend jaar zullen eindigen en vraagt wat de verwachte impact daarvan zal zijn op de Franse consumentenbestedingen.

De heer Anbeek antwoordt dat hij tevreden is over de ontwikkeling van de bezettingsgraad. De daling is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de aankopen van centra die een lagere bezettingsgraad hebben dan de rest van de portefeuille. In het eerste kwartaal van 2015 is de bezettingsgraad stabiel gebleven, ondanks een aantal faillissementen van huurders.

Winkelcentrum Kronenburg is een voorbeeldproject. Het is één van de best lopende winkelcentra uit de portefeuille. Fundamentele veranderingen in de look & feel van het centrum, bundeling van het vers-aanbod in een versstraat tegenover de Albert Heijn, betere horecapleinen en een kids place zijn de ingrediënten die hebben geleid tot een toename van de bezoekersaantallen en stijgende huren. Uitbreiding van de portefeuille in Finland heeft niet de voorkeur. Winkelcentrum ITIS is een bijzonder groot winkelcentrum en dat vergt een ander type aansturing. Wereldhave richt

zich bij uitbreiding van de portefeuille juist op middelgrote winkelcentra. Acquisities in Finland zijn dan ook niet waarschijnlijk.

In Frankrijk zijn er initiatieven te bespeuren waaruit blijkt dat de overheid met de markt meebeweegt. Er wordt gewerkt aan plannen voor een zondagsopenstelling van de winkels. De heer Anbeek verwacht dat daar een positief effect van kan uitgaan op de bestedingen.

De heer Dekker van de VEB vraagt of Wereldhave gezien de focus op winkelcentra actief wil blijven op de kantorenmarkt en wat daarbij de overwegingen zijn, bijvoorbeeld spreiding van risico of een stabiele kasstroom. Hij vraagt vervolgens wat een middelgroot winkelcentrum is en wat Wereldhave kan, dat Klépierre en Unibail-Rodamco niet zouden kunnen. Hij vraagt tot slot om een reactie van de Directie op de consolidatieslag die zich aftekent in de Europese vastgoedsector.

De heer Anbeek antwoordt dat Wereldhave op het gebied van kantoren in Parijs een bewezen track record heeft. De investeringen zijn tot nu toe zeer renderend gebleken en Wereldhave is meerdere keren in staat geweest waardeinstijgingen van ontwikkelingsprojecten te verzilveren. Verkopen van kantoren in België zijn op korte termijn niet te verwachten. Er is weinig vraag in de investeringsmarkt en de kantorenportefeuille draait naar behoren. Bovendien moet Wereldhave Belgium bij het verkopen van kantoren er rekening mee houden dat voor het behoud van de Belgische fiscale status geen der activa meer dan 20% van het balanstotaal mag uitmaken. Dat betekent dat eerst winkelcentra moeten worden gekocht alvorens kantoren kunnen worden verkocht.

Unibail-Rodamco en Klépierre richten zich vooral op de mega grote winkelcentra van meer dan 50.000 m². Wereldhave heeft een andere strategische keuze gemaakt en richt zich op middelgrote winkelcentra, waar het draait om een combinatie van gemak en beleving. Supergrote regionale winkelcentra vragen een ander type aansturing en marketing. Deze centra richten zich op bezoekers die enkele keren per jaar het centrum bezoeken, terwijl Wereldhave centra zich richten op bezoekers drie tot vier keer per week het centrum bezoeken. Ieder centrum heeft een eigen marketing concept, gericht op lokale activiteiten en evenementen.

Wereldhave wil een actieve rol spelen in de consolidatie van de Europese vastgoedsector en daarbij haar zelfstandigheid behouden. Centraal daarbij staat een gedisciplineerde groei en waarde creatie voor aandeelhouders.

De heer Spanjer vraagt om een toelichting op de Franse Etam keten, die kennelijk losstaat van de Nederlandse Etam winkels. Hij vraagt wie er namens Wereldhave de onderhandelingen heeft gevoerd met V&D. Hij wijst erop dat er ook eigenaren zijn die niet hebben ingestemd met een huurverlaging en thans nog de volle huur ontvangen.

De heer Anbeek wijst erop dat de Franse Etam formule een andere eigenaar heeft dan de Nederlandse Miss Etam. De onderhandelingen met V&D zijn voor Wereldhave uitstekend gevoerd door Belinde Bakker, de ervaren directeur van de Nederlandse managementorganisatie. De heer Anbeek heeft de onderhandelingen op de voet gevolgd. Hij wijst erop dat wanneer de meerderheid van de verhuurders niet zou hebben ingestemd met het reddingsplan, V&D thans failliet zou zijn. In ruil voor de huurverlaging zijn een aantal zaken bedongen die in de toekomst waardevol kunnen zijn. Zo moet V&D constructief

meewerken aan uitplaatsing als er een andere huurder is gevonden. Dat biedt mogelijkheden om de winkels te verkavelen met behoud van de huurstream.

De heer Rienks vraagt of Wereldhave van plan is het winkelcentrum ITIS te verkopen, aangezien dat buiten de strategische focus ligt. Hij wijst erop dat Wereldhave ITIS uitstekend zou kunnen inzetten als ruilmateriaal, omdat er in de Nederlandse en Belgische markt maar mondjesmaat winkelcentra te koop worden aangeboden. Voorts vraagt de heer Rienks naar de stand van zaken rond de verkoop van het winkelcentrum Basilix, waarin Wereldhave Belgium certificaten houdt en waarvan bekend is dat Wereldhave het wil verwerven. Tot slot vraagt hij of de Directie een ideale omvang van de portefeuille heeft bepaald ten behoeve van de groeiambitie.

De heer Anbeek antwoordt dat Wereldhave het winkelcentrum ITIS heeft herontwikkeld voor meer dan € 100m, tegen een yield on cost van 7%. Het winkelcentrum staat nu gewaardeerd tegen een rendement van ongeveer 5%. Wereldhave oriënteert zich uiteraard op de strategische opties, maar alle aandacht is thans vooral gericht op het verbeteren van de bezettingsgraad. ITIS past weliswaar niet binnen de criteria voor middelgrote winkelcentra, maar de Finse organisatie is specifiek toegerust op het management van supergrote winkelcentra.

Op de stand van zaken rond de verkoop van winkelcentrum Basilix wil de heer Anbeek niet ingaan. Wereldhave geeft geen commentaar op processen die nog gaande zijn.

De heer Broenink vraagt waar Wereldhave het meeste geld mee verdient, ontwikkelen of exploiteren. De heer Anbeek antwoordt dat de meeste waarde wordt gecreëerd met het verbeteren van de operationele gang van zaken in een winkelcentrum, zoals het verbeteren van de bezettingsgraad. Winkelcentra die volledig uitontwikkeld zijn, bieden weinig perspectief op verdere waarde creatie. Dit zijn de centra die bij Wereldhave voor verkoop in aanmerking zouden komen.

Mevrouw Staal van de VBDO feliciteert de Directie met de behaalde duurzaamheidsonderscheidingen. Ze vraagt of VBDO nog in de gelegenheid wordt gesteld om te reageren op het duurzaamheidsrapport. Vervolgens vraagt mevrouw Staal of Wereldhave afspraken maakt met toeleveranciers en huurders over verborgen duurzaamheidskosten in de keten, zoals CO², onderbetaling, kinderarbeid e.d. Tot slot vraagt ze of Wereldhave van plan is om mensen die buiten de maatschappij dreigen te vallen, te betrekken bij de centra en of er een klachtenprocedure is voor derden, zoals huurders.

De heer Anbeek antwoordt dat de productie van het duurzaamheidsverslag helaas vertraging heeft opgelopen, maar binnen enkele weken op de website beschikbaar zal worden gesteld. Daarna zal Wereldhave graag een evaluatiegesprek houden met VBDO, om daarin verdere vragen te beantwoorden en mogelijke verbeteringen voor volgende jaren te kunnen bespreken.

Met huurders worden Green leases afgesloten, maar hierin liggen geen afspraken besloten over verborgen kosten in de keten. Wereldhave werkt aan een aantal initiatieven om mensen die buiten de maatschappij dreigen te vallen meer bij de centra te betrekken. De heer Anbeek geeft aan dat hij de vraag volgend jaar graag nog eens beantwoordt.

Wereldhave heeft geen klachtenregeling voor derden, maar uiteraard wel een klokkenluidersregeling waarmee medewerkers misstanden aan de kaak zouden kunnen stellen, zonder onmiddellijke repercussies.

De heer Eggermont complimenteert de Directie met de positieve resultaten tegen de achtergrond van een retail landschap dat lastig is. Hij merkt op dat NSI ten aanzien van de winkelcentra die het in portefeuille heeft, eenzelfde concept als Wereldhave hanteert. Hij vraagt van wie het concept afkomstig is. Verder vraagt hij of Wereldhave een voorkeur heeft voor winkelcentra in de binnenstad of juist aan de randen van de stad. Hij wijst op het tramnet dat in veel Franse steden is uitgerold en voor een versteviging van de functies van de binnenstad heeft gezorgd.

De heer Anbeek antwoordt dat Wereldhave haar winkelcentra benadert als een retailer. Dat is een fundamenteel andere benadering dan andere vastgoedbeleggers hanteren. Wereldhave zit maandelijks aan tafel met de top 10 huurders en denkt mee over oplossingen en kansen, in een actieve dialoog.

De heer Eggermont vraagt of de investeringen in evenementen in de winkelcentra renderen. De heer Anbeek antwoordt dat dit niet direct meetbaar is, maar dat de kost voor de baat uitgaat. Wereldhave heeft het afgelopen jaar ongeveer 0,7% van de netto huurinkomsten geïnvesteerd in evenementen in de winkelcentra. Dit heeft niet direct geleid tot hogere huurinkomsten, maar het is een langdurig proces dat uiteindelijk moet leiden tot een verstevigde sociale omgeving en hogere huurinkomsten.

De heer Stevense vraagt of het gebruik van mobiele applicaties en twitter op het winkelcentrum Kronenburg een succes is. Hij wijst erop dat Instagram juist aan populariteit wint bij de jeugd.

De heer Anbeek antwoordt dat de belangstelling voor het gebruik van de mobiele applicaties van de centra tegenvalt. De informatie op de websites van de centra die het vaakst wordt geraadpleegd is de praktische informatie, zoals openingstijden e.d. Websites die geschikt zijn voor mobiele apparaten hebben applicaties feitelijk overbodig gemaakt.

De heer Dekker vraagt of de afwaarderingen van de portefeuille in de periode 2010 tot en met 2014 verband houden met achterstallig onderhoud. Hij merkt op dat de waarde van ITIS in Helsinki is gestegen van € 450 miljoen tot € 600 miljoen en vraagt hoeveel daarvan is toe te schrijven aan de gedane investeringen. De heer Dekker vraagt ook of de Directie de opkomende huurherzieningen in de periode 2015-2017 als een kans of een bedreiging ziet. Tot slot vraagt hij om een toelichting op de cultuurverandering die binnen Wereldhave wordt nagestreefd.

De heer Anbeek antwoordt dat van de € 100 miljoen benodigde investering in de renovatie van de Nederlandse winkelcentra ongeveer 30% betrekking heeft op niet renderende onderhoudsinvesteringen. In de renovatie en uitbreiding van het winkelcentrum ITIS is in totaal een bedrag van € 110 miljoen geïnvesteerd. De opkomende huurherzieningen in de komende drie jaren zijn soms een kans, maar ook wel eens een bedreiging. Het hangt af van de mate waarin de huidige huur hoger of lager ligt dan de geldende markthuurlast. De beoogde cultuuromslag betreft de verandering van een gediversifieerde, passieve vastgoedbelegger naar ondernemerschap en retail.

De heer Dirkse vraagt of de Directie internet als een bedreiging ziet voor de winkelcentra.

De heer Anbeek antwoordt dat internet heeft gezorgd voor een nog steeds veranderend winkellandschap, maar dat hij ervan overtuigd is dat middelgrote winkelcentra een rol van betekenis zullen blijven spelen.

Na vastgesteld te hebben dat er geen verdere vragen zijn, stelt de Voorzitter aan de orde:

Agendapunt 3.

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 direct beleggingsresultaat, en dat dit beleid onveranderd is gebleven. Er wordt voorgesteld om voor 2014 een dividend van € 2,87 per gewoon aandeel in contanten uit te keren. Dit komt neer op een pay-out ratio van 97%. Het dividend wordt vanaf 7 mei 2015 betaalbaar gesteld. Het voorstel wordt bij de vaststelling van de jaarrekening in stemming gebracht (agendapunt 6.a.). De Voorzitter vraagt of er nog vragen of opmerkingen zijn naar aanleiding van het voorstel.

De heer Rienks heeft geconstateerd dat het dividendvoorstel van vorig jaar € 3,30 per aandeel bedroeg. Bij een totaal aantal uitstaande aandelen van ruim 24,5 miljoen komt dat neer op een totaal van € 86 miljoen. Voor dit jaar bedraagt het dividendvoorstel € 2,87 per aandeel. Bij het huidige aantal uitstaande aandelen van 35 miljoen komt dit neer op € 100 miljoen, een toename met € 14 miljoen.

De heer Anbeek antwoordt hierop dat bij de aandelenemissie eind 2014 was aangegeven dat de nieuwe aandelen dividend gerechtigd zijn over het jaar 2014.

De heer Dekkers vraagt of het vanuit het cashflow oogpunt niet beter zijn om twee maal per jaar een dividend uit te keren.

De heer Bolier antwoordt dat hier zeker naar wordt gekeken. Een beslissing is nog niet genomen. De heer Bolier geeft aan dat bijvoorbeeld Unibail-Rodamco al eens van 1 naar 2 dividendbetalingen per jaar is overgestapt om vervolgens weer terug te keren naar 1 betaling per jaar. Het is duidelijk iets wat leeft in de markt.

De heer Heineman geeft aan sterk voorstander te zijn van een keuzedividend. Het dividend van Wereldhave wordt alleen in contanten uitgekeerd. Hij wijst erop dat het voor buitenlandse beleggers buitengewoon bewerkelijk is om dividendbelasting terug te vragen en dat buitenlandse beleggers een voorkeur hebben voor een keuzedividend ten laste van de agioreserve, vrij van dividendbelasting.

De heer Anbeek antwoordt dat Wereldhave in het verleden wel een keuzedividend heeft aangeboden, maar dat de mogelijkheden daartoe worden bepaald door de ruimte ten opzichte van de fiscale uitdelingsverplichting. De mogelijkheden voor een keuzedividend zijn thans zeer bescheiden.

De heer Stevense geeft aan dat de Stichting Rechtsbescherming Beleggers een voorkeur heeft voor een dividend dat eenmaal per jaar als keuzedividend wordt uitgekeerd.

De Voorzitter dankt de heer Stevens voor zijn suggestie. Voorts constateert de Voorzitter dat er geen verdere vragen zijn en gaat verder met de behandeling van:

Agendapunt 4.

Remuneratierapport 2014, uitvoering van het remuneratiebeleid

De Raad van Commissarissen heeft een remuneratierapport opgesteld dat ter kennisname aan de Vergadering is voorgelegd. Het rapport is gepubliceerd op de website van Wereldhave. Het gaat bij dit agendapunt over de wijze waarop in 2014 het remuneratiebeleid is uitgevoerd.

De Voorzitter vraagt of er naar aanleiding van dit agendapunt vragen of opmerkingen zijn.

Aangezien er geen vragen zijn, gaat de Voorzitter door met:

Agendapunt 5.

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 zoals gebruikelijk 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 met betrekking tot 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 toelichting te geven.

De heer Dekkers wijst erop dat de controleverklaring (die is terug te vinden op bladzijden 185 t/m 193 van het jaarverslag), ten opzichte van vorig jaar verder is uitgebreid. In de controleverklaring wordt nu ook een toelichting gegeven op de gehanteerde materialiteitscriteria en de scope van de werkzaamheden.

De materialiteit bepaalt de diepgang en reikwijdte van de werkzaamheden. De materialiteit wordt bepaald op basis van wat relevant is voor de gebruiker en de drempel is vastgesteld op € 2,5 miljoen. Dit komt neer op 4% van het resultaat voor belastingen uit de gecontinueerde activiteiten van de Vennootschap, uitgezonderd de resultaten op verkopen en de herwaardering van de portefeuille, oftewel nagenoeg gelijk aan het directe resultaat van de onderneming.

De verkoopresultaten zijn in detail door de accountant gecontroleerd en bij de waardering van de vastgoedportefeuille wordt vooral beoordeeld of deze binnen een acceptabele bandbreedte ligt. Daarnaast zijn er nog een aantal specifieke posten zoals bijvoorbeeld de beloningen van de Directie en Raad van Commissarissen, die de accountant met een hoge mate van detail controleert.

Ten aanzien van de scope heeft PwC op alle locaties van Wereldhave werkzaamheden verricht en in alle landen werkbezoeken gedaan. PwC heeft in 2014 gesteund op een niet-PwC kantoor in verband met de aangekochte Franse portefeuille winkelcentra. Dit betreft met name enkele balansposities, zoals debiteuren en overlopende passiva, omdat de betrokken dochterondernemingen eind 2014 zijn verworven. PwC heeft zelf de waardering

van het vastgoed gecontroleerd en heeft een dossier review uitgevoerd bij het betreffende accountantskantoor voor de overige balansposten.

Het afgelopen jaar heeft ook een review plaatsgevonden op de cijfers per het derde kwartaal in verband met de aandelenuitgifte voor de aankoop van de Franse portefeuille.

De heer Dekker meldt dat, net als vorig jaar, de kernpunten van de controle van PwC, ook wel 'Key Audit Matters' genoemd, zijn opgenomen. De heer Dekkers licht deze kernpunten van controle nader toe.

Allereerst de waardering van vastgoedbeleggingen. In verband met het belang van waardering van de vastgoedportefeuille inclusief de ontwikkelingsportefeuille voor het beeld van de jaarrekening heeft PwC hier veel tijd en aandacht aan besteed. Daarbij wordt opgemerkt dat ingevolge IFRS de waardering van het vastgoed plaatsvindt op de fair value per 31 december 2014. Gebeurtenissen na die datum kunnen dus een impact op de waardering hebben die ingevolge IFRS tot de resultaten van 2015 dienen 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. PwC stelt vast dat de opdracht die de taxateurs hebben gekregen aansluit op het doel van de taxatie en dat alle relevante informatie die de taxateur nodig heeft door Wereldhave is verstrekt. Waar noodzakelijk wordt tevens gesproken met externe taxateurs, overlegd 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. De accountant vormt ook een oordeel over alle andere relevante input-variabelen voor de taxaties, zoals de inschatting van de leegstand, groot onderhoud en 'lease incentives' die in taxatierapporten worden opgenomen. Daarnaast zijn de controleteams in de diverse landen ondersteund door specialisten van PwC op het gebied van vastgoedwaardering.

De tweede 'Key Audit Matter' is de fiscale positie. Als gevolg van het feit dat Wereldhave in meerdere landen opereert en die landen 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), toetst PwC of Wereldhave voldoet aan de statusvoorwaarden. Daarnaast wordt specifiek naar de fiscale positie en de latente belastingen gekeken. Ook hierbij wordt gebruik gemaakt van eigen controleteams, versterkt met fiscalisten.

De derde 'Key Audit Matter' is de acquisitie van de Franse portefeuille en de daarmee verband houdende claimmissie. Als onderdeel van de controle heeft PwC vastgesteld dat de aankoop van de Franse portefeuille en de claimmissie correct zijn verantwoord in de jaarrekening. Daarbij is met name getoetst dat de transactie is verwerkt als een asset deal, de kosten gerelateerd aan de rights issue op een juiste wijze zijn verwerkt en dat het resultaat over de periode vanaf de aankoop tot en met het einde van het boekjaar correct is verantwoord.

PwC controleert in detail of het jaarverslag in lijn is met de eigen 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. Daarnaast kijken specialisten van PwC mee naar specifieke onderdelen, zoals op het gebied van de corporate governance code en de 'risk management' paragraaf. De werkzaamheden van PwC gaan dus duidelijk verder dan een marginale toets.

Tot slot geeft de heer Dekkers aan dat dit het laatste jaar is dat hij als accountant van Wereldhave mag optreden omdat de maximale termijn van 7 jaar is bereikt. Zijn collega, Eric Hartkamp, die al 3 jaar als partner bij de opdracht is betrokken, zal het stokje overnemen voor het boekjaar 2015 waarna PwC als firma conform de wettelijke regels dienen te roteren. De heer Dekkers geeft aan dat hij altijd met veel plezier de controle en het optreden voor de Vergadering heeft gedaan en altijd graag de vragen heeft beantwoord. De heer Dekkers sluit vervolgens af, wenst Wereldhave en de Vergadering alle goeds en zegt dat hij eventuele vragen graag nog beantwoordt.

De Voorzitter dankt de heer Dekkers voor zijn uiteenzetting en vraagt wie hij het woord mag geven.

De heer Dekker van de VEB vraagt hoe PwC de omvang en effectiviteit van de interne groepscontrole van Wereldhave kwalificeert en vraagt de Directie wat de belangrijkste verbeterpunten zijn in de management letter.

De heer Dekkers antwoordt dat er ieder jaar een management letter wordt uitgebracht aan het bestuur van de onderneming en de Auditcommissie. De management letter wordt besproken met de (Auditcommissie van de) Raad van Commissarissen. Materiële issues worden in het verslag van de Raad van Commissarissen vermeld. Uit het feit dat die daar niet in kunnen worden teruggevonden, mag dus worden afgeleid dat er geen materiële issues zijn. PwC is van mening dat de interne controle binnen de onderneming naar behoren functioneert.

De heer Dekker vraagt vervolgens of er IT aanpassingen nodig zijn waarvoor investeringen nodig zijn.

De heer Dekkers antwoordt dat PwC kijkt naar het afgelopen jaar en zich daarbij buigt over de vraag of de systemen in het algemeen voldoen aan de daaraan te stellen eisen. De impact van de acquisitie in Frankrijk is nieuw en daar heeft PwC nog niet naar kunnen kijken omdat deze acquisitie pas op 18 december 2014 is afgerond en op dat moment draaide de portefeuille nog op het systeem van Unibail Rodamco.

De heer Stevense vraagt of PwC toch nog ter plaatste een controle heeft gedaan, omdat PwC een goedkeurende verklaring heeft afgegeven. Voorts vraagt de heer Stevens of ook andere vestigingen in de landen zijn bezocht en zo ja, welke.

De heer Dekkers antwoordt dat Wereldhave een beperkt aantal buitenlandse vestigingen heeft en dat de het centrale groepsteam en de lokale PwC-teams alle vestigingen hebben bezocht. De lokale teams hebben eigen vastgoedspecialisten en kijken mee naar de waarderingen.

PwC heeft het centrale controleteam een taxatie laten uitvoeren van de zes winkelcentra van de Franse acquisitie. Met Unibail-Rodamco is afgesproken dat hun accountant, EY, nog

een specifieke controle zou uitvoeren. De heer Herwig van PwC heeft in Parijs de uitkomsten van deze controle met EY besproken en een dossier review uitgevoerd.

De heer Dekkers wijst erop dat de aankoop in de boekhouding als een asset deal is verwerkt, dus als een directe verwerving van 6 winkelcentra. De belangrijkste posities zijn de waardering van die winkelcentra, daartegenover de rights issue, de wijze waarop de kosten zijn verwerkt en als laatste de additionele financiering die is opgenomen. De specifieke posten waarover PwC met EY heeft gesproken zijn posten uit de normale bedrijfsuitoefening plaatsvinden zoals debiteuren, voorzieningen, vooruitbetaalde huren en onderhoudskosten. Omdat Unibail-Rodamco met een verrekening mechanisme een garantie heeft afgegeven voor grote afwijkingen, kon het risico van fouten als laag kan worden gekwalificeerd.

De Voorzitter stelt vast dat er geen verdere vragen zijn met betrekking tot dit onderdeel en dat het moment is aangebroken om afscheid te nemen van de heer Dekkers. Hij heeft als verantwoordelijk partner de maximale termijn van 7 jaar bereikt. De heer Hartkamp zal over het controlejaar 2015 zijn taken overnemen. Dat wordt het laatste controlejaar voor PricewaterhouseCoopers, waarmee er een eind komt aan een samenwerking die terugvoert tot ver in de vorige eeuw.

De Voorzitter geeft aan dat Wereldhave de heer Dekkers erkentelijk is voor de voortreffelijke wijze waarop hij de controles heeft geleid en de transparante wijze waarop hij de vragen van aandeelhouders heeft beantwoord.

De Voorzitter stelt vervolgens aan de orde:

Agendapunt 6.a.

Voorstel van het dividend per gewoon aandeel op € 2,87 in contanten

De Voorzitter stelt de vaststelling van het dividend over het boekjaar 2014 aan de orde. Zoals bij de behandeling van agendapunt 2 is aangekondigd wordt aan de Vergadering voorgesteld, overeenkomstig het voorstel van de Directie, het dividend op de gewone aandelen te bepalen op € 2,87 per aandeel in contanten.

Het dividendbeleid is reeds besproken bij agendapunt 3 en de heer Van Oosten stelt dan ook voor om het dividendvoorstel vast te stellen. Hij brengt daartoe agendapunt 6.a. in stemming en verzoekt de stemoperator het systeem in te schakelen.

Hij concludeert dat er 20.625.480 stemmen vóór het voorstel hebben gestemd, 115.500 stemmen tegen het voorstel hebben gestemd, en 122.922 stemmen zich hebben onthouden van stemming. Dit betekent dat het voorstel met 99,44% is aangenomen.

De Voorzitter gaat vervolgens over tot:

Agendapunt 6.b.

Voorstel tot vaststelling van de jaarrekening over 2014

De Voorzitter stelt de vaststelling van de jaarrekening over 2014 aan de orde en vraagt of er nog vragen of opmerkingen zijn.

De heer Stevense geeft aan naar aanleiding van de lage rentestand graag meer inzicht willen hebben over de afboekingen.

De heer Bolier geeft aan dat de mutatie een non-cash item is, die is toe te schrijven aan de waardering van derivaten. Als de rente verder zou dalen, kan de afwaardering toenemen. Aan het einde van de looptijd staat de waardering weer op nihil.

De heer Dekker vraagt of het door de lage Loan-to-Value komt dat Wereldhave de laagste rente in de sector betaalt.

De heer Bolier legt uit dat Wereldhave vanouds een vrij groot deel van de leningenportefeuille tegen variabele rente heeft gefinancierd. Het afgelopen jaar is gebruik gemaakt van de lage rente om de lening voor meerdere jaren vast te zetten.

De heer Van Riet vraagt wanneer de rente swaps aflopen en of er nog plannen zijn om nieuwe rente derivaten af te sluiten omdat men verwacht dat de komende jaren de rente buitengewoon laag blijft.

De heer Bolier antwoordt dat wanneer een lening moet worden afgedekt, de dekking wordt aangegaan voor de termijn die gelijk is aan die van de lening zelf. Een uitzondering daarop vormt een langlopende obligatielening uit 1985. De swap op deze lening loopt af in april van dit jaar, maar de onderliggende lening loopt dan nog zes maanden door.

De Voorzitter constateert dat er geen verdere vragen zijn en stelt voor om de jaarrekening zoals gepresenteerd in het jaarverslag vast te stellen. Daartoe brengt hij agendapunt 6.b. in stemming en verzoekt de stemoperator het systeem in te schakelen.

De Voorzitter vermeldt dat het totaal aantal uitgebrachte stemmen 20.863.903 bedraagt, waarvan het grootste aantal stemmen, namelijk 20.853.996, vóór het voorstel heeft gestemd, 602 stemmen tegen het voorstel hebben gestemd, en 9.305 stemmen zich hebben onthouden van stemming.

De Voorzitter verklaart dat het voorstel met 100% is aangenomen en constateert daarmee dat de jaarrekening zoals opgenomen in het jaarverslag is vastgesteld. Hij herhaalt dat de betaalbaarstelling van het dividend zal plaatsvinden vanaf 7 mei 2015, en dat de notering op de beurs van Amsterdam vanaf 28 april 2015 ex dividend zal zijn.

De Voorzitter gaat verder met:

Agendapunt 7.

Voorstel tot het verlenen van kwijting aan de Directie

De Voorzitter wijst erop dat door kwijting 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 20.629.862 stemmen vóór het voorstel hebben gestemd, dat er 226.307 stemmen tegen het voorstel hebben gestemd, en dat 9.514 stemmen zich hebben onthouden van stemming. Dit betekent dat het voorstel met 98,91% is aangenomen.

De Voorzitter gaat verder met:

Agendapunt 8.

Voorstel tot het verlenen van kwijting aan de Raad van Commissarissen

De Voorzitter wijst erop dat door kwijting te verlenen, de Vennootschap afstand doet van het recht om commissarissen aansprakelijk te stellen voor onzorgvuldig toezicht over het jaar 2014. Na geconstateerd te hebben dat er geen vragen zijn over dit agendapunt, brengt de Voorzitter het agendapunt in stemming.

Hij concludeert dat 20.629.900 stemmen vóór het voorstel hebben gestemd, dat 222.835 stemmen tegen het voorstel hebben gestemd, en dat 12.463 stemmen zich hebben onthouden van stemming. Het voorstel is met 98,93% aangenomen.

De Voorzitter stelt vervolgens aan de orde:

Agendapunt 9.

Voorstel tot wijziging van het remuneratiebeleid

De Voorzitter geeft aan dat na de bekendmaking van de agenda met het remuneratievoorstel, enkele grote aandeelhouders kritiek hebben geuit op de gekozen indicatoren voor de korte en lange termijn variabele beloning. Omdat een voorstel niet meer mag worden gewijzigd wanneer de agenda is gepubliceerd, heeft de Raad van Commissarissen besloten het voorstel in te trekken. De Voorzitter benadrukt dat de Raad van Commissarissen zo snel mogelijk met een nieuw voorstel wil komen dat kan rekenen op bredere steun.

De laatste aanpassing van de beloning van de Directie dateert van 2010 en uit een in opdracht van de Raad van Commissarissen uitgevoerd onafhankelijk beloningsonderzoek is gebleken dat de huidige beloning niet meer marktconform is en niet meer past bij het huidige Wereldhave, zowel wat betreft het vaste als het variabele gedeelte.

Het is dan ook nog steeds de bedoeling om het nieuwe beleid te laten ingaan per 1 januari 2015. Dat betekent dat Wereldhave het onderwerp wil agenderen voor een Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders later dit jaar.

Omdat het voorstel is ingetrokken hoeft een verdere behandeling daarvan nu niet aan de orde te komen. De Voorzitter vraagt of er aandeelhouders zijn die toch een vraag of opmerking hebben.

De heer Van Riet merkt op een lagere beloning correcter te vinden. De Voorzitter antwoordt kennis te nemen van de suggestie.

De heer Dirkse wil graag weten welk bureau de Raad van Commissarissen heeft geadviseerd in deze. De Voorzitter is van mening dat beantwoording van deze vraag thans niet

opportunity is. Hij vraagt de aandeelhouders om het nieuwe voorstel af te wachten. De heer Dirkse deelt mede dat hij ervan uitgaat dat het betrokken bureau HAY is.

De heer Rienks geeft aan het nieuwe voorstel met het oude voorstel te zullen vergelijken en de verschillen snel te kunnen zien. Hij gaat er van uit dat het vooral de grote aandeelhouders zijn geweest die het niet eens zijn met de gekozen indicatoren op basis waarvan de bonussen worden berekend. De heer Rienks geeft aan het op prijs te stellen indien er bij een nieuwe voorstel een korte toelichting zal worden gegeven.

De Voorzitter antwoordt dat de genoemde reacties in hoofdlijnen er op neerkomen dat het beloningsvoorstel te weinig een koppeling bevatte tussen de lange termijn belangen van de aandeelhouder en de variabele beloning van de Directie. De Raad van Commissarissen heeft vervolgens besloten om het voorstel in te trekken en een nieuw voorstel uit te werken dat later aan de aandeelhouders zal worden voorgelegd.

De Voorzitter constateert dat er geen vragen meer zijn en draagt de Voorzittershamer over aan de Vicevoorzitter, de heer Joost Bomhoff, omdat hij het volgende agendapunt niet zelf wil en mag behandelen.

Agendapunt 10.

Voorstel tot herbenoeming van de heer J.A.P. van Oosten als commissaris

De heer Bomhoff, Vicevoorzitter, wijst erop dat de heer Van Oosten in 2009 is toegetreden tot de Raad van Commissarissen. Hij is herbenoemd in 2012 voor een periode van vier jaar, dus tot 2016. Zijn eerdere herbenoeming die nu op de agenda staat houdt verband met de intussen gewijzigde statuten, die benoemingen toestaan met termijnen van twee, drie of vier jaar. De eventuele herbenoeming in 2016 zou dan leiden tot een afwijking van het beginsel dat de zittingsduur van Commissarissen maximaal acht jaar is. Alleen in zwaarwegende gevallen wordt daarvan afgeweken. Daarom wordt zijn herbenoeming nu voorgesteld voor een periode van twee jaar, dus tot 2017, waarmee de heer Van Oosten de acht jaar vol maakt.

De heer Bomhoff is van mening dat de heer Van Oosten een uitstekende Voorzitter is van de Raad van Commissarissen. Met zijn ruime bestuurlijke vastgoedervaring past hij uitstekend binnen het profiel voor leden van de Raad van Commissarissen. Voor het curriculum vitae van de heer Van Oosten verwijst de heer Bomhoff naar de toelichting op de agenda en het jaarverslag. Aangezien er geen vragen zijn naar aanleiding van dit agendapunt, brengt de Vicevoorzitter het agendapunt in stemming en verzoekt de stemoperator het systeem in te schakelen.

De Vicevoorzitter vermeldt dat het totaal aantal uitgebrachte stemmen 20.865.703 bedraagt, waarvan 17.497.130 stemmen vóór het voorstel heeft gestemd, 931.375 stemmen tegen het voorstel hebben gestemd, en 2.437.198 stemmen zich hebben onthouden van stemming. Het voorstel is met 94,95% aangenomen.

De Vicevoorzitter feliciteert de heer Van Oosten met zijn herbenoeming tot commissaris.

De Voorzitter dankt de aanwezigen voor het vertrouwen en stelt vervolgens aan de orde:

Agendapunt 11.

Voorstel tot herbenoeming van de heer H.J. van Everdingen als commissaris

De Voorzitter licht toe dat de heer H.J. van Everdingen is toetreden tot de Raad van Commissarissen in 2011. Hij treedt volgens rooster af en is beschikbaar voor herbenoeming.

Het voorstel tot herbenoeming van de heer Van Everdingen houdt verband met de wijze waarop hij zijn functie heeft vervuld. Niet alleen is hij een gewaardeerd lid van de Raad en van de Auditcommissie, zijn kennis en ervaring op het gebied van kapitaal- en investeringsmarkten past uitstekend binnen het profiel voor leden van de Raad.

Voorgesteld wordt om de heer Van Everdingen te herbenoemen voor een periode van vier jaar derhalve tot 2019, wanneer hij de maximale zittingsduur van acht jaar zal bereiken.

Aangezien er geen vragen zijn naar aanleiding van dit agendapunt, brengt de Voorzitter het agendapunt in stemming en verzoekt de stemoperator het systeem in te schakelen.

De Voorzitter vermeldt dat het totaal aantal uitgebrachte stemmen 20.865.197 bedraagt, waarvan 17.534.147 stemmen vóór het voorstel heeft gestemd, 896.827 stemmen tegen het voorstel hebben gestemd, en 2.434.223 stemmen zich hebben onthouden van stemming. Het voorstel is met 95,13% aangenomen.

De Voorzitter feliciteert de heer Van Everdingen met zijn herbenoeming tot commissaris.

De Voorzitter gaat over tot de behandeling van:

Agendapunt 12.

Bevoegdheid tot uitgifte van aandelen

De Voorzitter bespreekt dat in overeenstemming met artikel 7 van de statuten, de Algemene Vergadering van Aandeelhouders bij besluit van 25 april 2014 aan de Directie de bevoegdheid heeft verleend tot het uitgeven van aandelen en het beperken of uitsluiten van voorkeursrechten op die aandelen voor een periode van 18 maanden, te rekenen vanaf de datum waarop Wereldhave de status van beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal zou afschaffen. Deze verandering in status werd effectief op 22 juli 2014. De bevoegdheid zal dus eindigen op 22 januari 2016, indien deze niet zou worden verlengd.

Verlenging van de bevoegdheid is wettelijk mogelijk voor een periode van vijf jaar. Voorgesteld wordt evenwel om de bevoegdheid te verlengen met een periode van 18 maanden, te rekenen vanaf de datum van deze vergadering. Wanneer deze voorstellen worden aangenomen, treden deze in de plaats van de huidige bevoegdheid.

De Voorzitter gaat verder met:

Agendapunt 12.a.

Voorstel tot verlenging van de bevoegdheid van de Directie tot het uitgeven van aandelen en/of het verlenen van rechten tot het nemen van die aandelen

De Directie stelt voor, onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen, om de aanwijzing van de Directie als bevoegd orgaan tot het uitgeven van gewone aandelen en het verlenen van rechten tot het nemen van die aandelen te verlengen.

De delegatie van de emissiebevoegdheid is beperkt tot 10% van het geplaatste kapitaal van Wereldhave per 24 april 2015, plus een additionele 10% van het geplaatste kapitaal op hetzelfde moment in het geval van een fusie of acquisitie voor een periode van 18 maanden, ingaande op 24 april 2015. De Voorzitter vraagt of er nog vragen of opmerkingen zijn naar aanleiding van het voorstel.

De heer Spanjer neemt het woord en geeft aan 20% teveel te vinden. Hij geeft aan dat bij een ander vastgoedonderneming een dergelijk percentage is gehanteerd en daarvan is de koers enorm naar beneden gegaan. 10% is wat hem betreft meer dan genoeg.

De Voorzitter antwoordt dat het voorstel gebruikelijk is in de markt en in overeenstemming met de statuten. Daarbij is het niet van belang wat er bij een andere onderneming gebeurt.

Aangezien er verder geen sprekers zijn, brengt de Voorzitter het voorstel in stemming en vraagt de stemoperator het systeem in te schakelen.

Hij concludeert dat er in totaal op 20.865.148 aandelen stem is uitgebracht, waarvan 18.420.766 stemmen vóór het voorstel hebben gestemd, 2.437.631 stemmen tegen het voorstel hebben gestemd, en 6.751 stemmen zich hebben onthouden van stemming. Er is daarmee met 88,31 % van de stemmen vóór het voorstel gestemd en 11,69% van de stemmen tegen het voorstel. De Voorzitter verklaart dat het voorstel derhalve is aangenomen.

De Voorzitter gaat verder met:

Agendapunt 12.b.

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

De Voorzitter verklaart dat dit een technisch punt betreft. Er wordt eveneens een verlenging voorgesteld van de bevoegdheid van de Directie tot het beperken of uitsluiten van voorkeursrechten bij de uitgifte van gewone aandelen en/of het verlenen van rechten tot het nemen van die aandelen, op basis van de bevoegdheid zoals zojuist besproken bij het vorige agendapunt 12.a. voor een maximum van 10% van het geplaatste kapitaal van Wereldhave per 24 april 2015, plus een additionele 10% van het geplaatste kapitaal op hetzelfde moment in het geval van een fusie of acquisitie voor een periode van 18 maanden, ingaande op 24 april 2015.

De bevoegdheid van de Directie tot het beperken of uitsluiten van het wettelijk voorkeursrecht houdt verband met het feit dat – als gevolg van sommige buitenlandse rechtsstelsels – de aandeelhouders buiten Nederland niet in alle gevallen in aanmerking kunnen komen voor de uitoefening van het wettelijk voorkeursrecht. Indien een uitgifte van aandelen aan de orde is, zal de Directie kunnen besluiten om bestaande aandeelhouders

overeenkomstig marktgebruik een niet wettelijk voorkeursrecht toe te kennen. De Voorzitter vraagt wie hij het woord mag geven over dit voorstel.

De heer Rienks dankt de Voorzitter allereerst voor deze extra uitleg die vastgoedfondsen niet altijd geven indien zij een soortgelijk voorstel voorleggen. Voorts vraagt hij of Wereldhave een stap verder zou willen gaan door de intentie uit te spreken om er altijd een claimemissie van te maken. Hij vraagt ook om een toezegging dat wanneer er aandelen onderhands zullen worden geplaatst, dat dan niet beneden de beurskoers van de laatste tijd gebeurt en dat bij een korting, iedereen daarvan kan profiteren.

De Voorzitter antwoordt het voorstel weliswaar te begrijpen, maar dat een dergelijke toezegging op dit moment door zowel de Directie als de Raad van Commissarissen niet kan worden gedaan.

Daar er verder geen vragen meer zijn, brengt de Voorzitter het agendapunt in stemming en verzoekt de stemoperator het systeem in te schakelen.

De Voorzitter concludeert dat er in totaal op 20.865.198 aandelen stem is uitgebracht, waarvan 17.484.253 stemmen vóór het voorstel hebben gestemd, 2.675.096 stemmen tegen het voorstel hebben gestemd, en 705.849 stemmen zich hebben onthouden van stemming. Er is daarmee met 86,73 % van de stemmen vóór het voorstel gestemd en 13,27% van de stemmen tegen het voorstel. De Voorzitter verklaart dat het voorstel is aangenomen.

De Voorzitter stelt vervolgens aan de orde:

Agendapunt 13.

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

De Directie stelt voor onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen om de bevoegdheid te verlengen van de Directie om eigen aandelen te verwerven, ter beurse of anderszins, tot een maximum van 10% van het geplaatste kapitaal van Wereldhave per 24 april 2015, 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, voor een periode van 18 maanden, ingaande op 24 april 2015. Wanneer dit voorstel wordt aangenomen, treedt dit in de plaats van de huidige bevoegdheid.

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

De Voorzitter concludeert dat er in totaal op 20.865.198 aandelen stem is uitgebracht, waarvan er 20.770.431 stemmen vóór het voorstel hebben gestemd, 42.580 stemmen tegen het voorstel hebben gestemd, en 52.187 stemmen zich hebben onthouden van stemming. Er is daarmee met 99,80% van de stemmen vóór het voorstel gestemd. De Voorzitter verklaart dat het voorstel is aangenomen.

De Voorzitter gaat over tot:

Agendapunt 14.

Voorstel tot benoeming van KPMG Accountants N.V. als accountant

De Voorzitter vermeldt dat de huidige externe accountant, PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. werd benoemd tijdens de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 22 april 2013, voor een periode van drie jaar (boekjaren 2013-2015). Het voorstel is nu om KPMG Accountants N.V. te benoemen voor een periode van 3 jaar (boekjaren 2016-2018). Dit voorstel is gebaseerd op de positieve resultaten van een uitgebreide selectieprocedure die de vennootschap heeft uitgevoerd en waarbij heel nauw is samengewerkt tussen de Directie en de Auditcommissie en Raad van Commissarissen. PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. blijft verantwoordelijk voor de controle van de financiële verslaggeving over het jaar 2015.

In lijn met artikel V.2.3 van de Nederlandse Corporate Governance Code, zal de Vennootschap in 2017 een grondig onderzoek doen naar het functioneren van de externe accountant. Een voorstel voor de (her)benoeming zal vervolgens worden geagendeerd voor de Algemene Vergadering van Aandeelhouders in 2018. De Raad van Commissarissen behoudt zich het recht voor om een (her)benoeming van de externe accountant eerder voor te leggen aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wanneer de Raad dit nodig acht.

De Voorzitter vraagt de heer Hans Grönloh van KPMG Accountants N.V., die de Vergadering als gast bijwoont, om bij wijze van introductie even op te staan.

De Voorzitter vraagt wie hij over het voorstel het woord mag geven.

De heer Heineman vraagt waarom er gekozen is voor een benoemingsperiode van 3 jaar. Vroeger was het normaal dat de accountant werd aangesteld voor een periode van 6 jaar.

De Voorzitter legt uit dat het bij Wereldhave juist gebruikelijk was dat de accountant telkens voor een jaar werd benoemd. Thans wordt gewerkt met een langere benoemingsperiode. Het streven is om een totale periode van 7 jaar ook met de nieuwe accountant uit te dienen. Men bouwt immers over een langere periode een goede vertrouwensrelatie met elkaar op. Om flexibel te blijven wordt een kortere benoemingsperiode aangehouden. Hij wijst erop dat er behoudens de 7-jaars rotatie er verder geen wettelijk voorschrift is voor de lengte van de benoeming van de accountant.

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

De Voorzitter concludeert dat er in totaal op 20.865.147 aandelen stem is uitgebracht, waarvan er 20.585.108 stemmen vóór het voorstel hebben gestemd, 237.923 stemmen tegen het voorstel hebben gestemd, en dat 42.116 stemmen zich hebben onthouden van stemming. Dit betekent dat het voorstel met 98,86% is aangenomen. Een mooie uitslag en de Voorzitter wenst KPMG Accountants veel succes toe.

De Voorzitter gaat vervolgens verder met:

Agendapunt 15.

Rondvraag

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

De heer Van Riet geeft aan de ambiance te missen van het Kurhaus Hotel te Scheveningen en daarnaast bleek het Sheraton Schiphol Airport Hotel toch moeilijk te vinden. Hij vraagt of voor de volgende jaarvergadering het Kurhaus weer in heroverweging kan worden genomen. Voorts wijst de heer Van Riet erop dat ondanks een vertrouwensrelatie met de accountant, er een zekere afstand van het bestuur moet worden bewaard voor een objectieve beoordeling van de cijfers.

De Voorzitter neemt kennis van het verzoek van de heer Van Riet om de jaarvergadering wederom in het Kurhaus te houden. Hij wijst erop dat een relatie met de accountant niet alleen maar afstandelijk moet zijn. Het vertrouwen in elkaar moet groeien waarbij ieder uiteraard zijn eigen verantwoordelijkheid kent en neemt.

De heer Niemeijer vraagt of het jaarverslag weer in gedrukte vorm kan worden geleverd. Hij vindt het erg lastig om het jaarverslag op de computer te moeten lezen. Naar aanleiding van deze opmerking vraagt de Voorzitter of er aandeelhouders zijn die dit ook vinden. Meerdere aanwezigen steken hun hand op. De Voorzitter zegt toe de suggestie te zullen overwegen voor het volgende jaar.

De heer Van Riet merkt nog op dat er ondernemingen zijn die een verkort jaarverslag publiceren.

Naar aanleiding van een vraag van de heer Heineman over de verslechterde Finse economie, stelt de Voorzitter voor om deze vraag na afloop van de vergadering met de heer Anbeek te bespreken.

De heer Stevense stelt voor om de financiële agenda voortaan uit te breiden met de agenda van het volgende en zelfs het daarop volgende jaar. De Voorzitter antwoordt dat de agenda voor 2016 binnen enkele maanden op de website zal worden gepubliceerd.

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

Agendapunt 16.

Sluiting

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