

**Notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Wereldhave N.V.,
gehouden op vrijdag 22 april 2016 in het Hilton Hotel, Apollolaan 138 te Amsterdam**

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 11 maart 2016. Bij de oproeping is vermeld dat de in deze Vergadering te behandelen stukken op de voorgeschreven wijze ter inzage zijn gelegd.

Het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen zal later in de vergadering bekend gemaakt worden, voordat met de stemming wordt begonnen. Na een proefstemming die succesvol verloopt, stelt de Voorzitter aan de orde:

Agendapunt 2.

Verslag van de Directie

De Voorzitter geeft het woord aan de Directie, de heren Dirk Anbeek en Robert Bolier voor een presentatie over de gang van zaken in 2015 en een toelichting op de financiële resultaten van dat jaar.

De heer Anbeek licht toe dat hij later in zijn presentatie aandacht wil besteden aan de retailomgeving en de recente faillissementen. Het aantal faillissementen is niet significant hoger dan voorgaande jaren, maar er zijn wel een paar iconische merken omgevallen waardoor de media er veel aandacht aan besteden. De afgelopen jaren is Wereldhave telkens in staat gebleken om de bezettingsgraad en de inkomsten weer op niveau te krijgen.

Over het jaar 2015 heeft Wereldhave een goede huurgroei laten zien van 140 basispunten boven indexatie. De indexatie is contractueel gekoppeld aan inflatie, die thans op een zeer laag niveau van minder dan 1% ligt. Wereldhave is in staat gebleken een huurgroei te behalen die 1,4% boven de indexatie ligt en in alle landen positief is. De bezettingsgraad is ook gestegen, vooral in de recente acquisitie in Nederland.

De waardering van de portefeuille is met 1,1% gestegen en is positief in alle landen. Sinds 2012 heeft Wereldhave een forse transformatie doorgemaakt die nu is afgerond. Wereldhave is een pure retail speler geworden. Alleen in België bevat de portefeuille nog een aantal kantoren, die om fiscale redenen nog niet verkocht mogen worden.

Door de forse groei van de portefeuille in het afgelopen jaar is Wereldhave ook in staat gebleken een verwachting af te geven voor een stijging van het directe resultaat per aandeel met 6%-9% voor 2016. De Directie streeft naar een verdere groei van het dividend, bij een lage schuldgraad. In 2015 is gestart met het uitkeren van een interim dividend en met ingang

van het boekjaar 2016 wordt een kwartaaldividend uitgekeerd, voor het eerst in juli 2016. In april 2016 wordt het slotdividend 2015 uitgekeerd.

De heer Anbeek brengt een aantal hoogtepunten van het afgelopen jaar in herinnering: allereerst de emissie van 15% van het uitstaande aandelenkapitaal, ten tweede de aankoop van negen winkelcentra in Nederland voor € 770 miljoen op 26 augustus 2015, daarna de verkoop van de Parijse kantoren, waarmee eind 2015 de schuldgraad op 37,5% uitkwam.

Het directe resultaat per aandeel heeft in 2015 een mooie sprong gemaakt, naar € 3,23 versus € 2,97 in 2014. Dat vertaalt zich ook in een stijgend dividend. De heer Anbeek constateert dat de gestelde doelen zijn behaald: De integratie van de Franse portefeuille is geslaagd en de netto huurinkomsten in het eerste jaar zijn uitgekomen op de beoogde € 46 miljoen. De integratie van de Nederlandse portefeuille is vlekkeloos verlopen, een duidelijk compliment waard voor het Nederlandse team. De portefeuille is niet alleen verdubbeld, de bezettingsgraad is in het eerste jaar van operatie ook al gestegen.

Wereldhave is in 2015 opgenomen in de Dow Jones Sustainability Index Europa, een mooie erkenning voor de geboekte vooruitgang.

Als gezegd is de transformatie afgerond. De belangrijkste taken voor 2016 zijn operational performance en capital recycling. Wanneer aan een vastgoedactief geen waarde meer kan worden toegevoegd, wordt het verkocht en worden de opbrengsten herbelegd in nieuwe activa waarmee weer waarde kan worden gecreëerd. Zo is de portefeuille in Frankrijk gekocht op ene bezettingsgraad van 91% en streeft Wereldhave ernaar die bezetting te verbeteren tot 96% á 97%. De portefeuille die in 2015 in Nederland is gekocht kwam binnen op een bezettingsgraad van 92%. Op termijn moet hier ook 97% á 98% worden behaald. In het huidige retailklimaat is dat niet vanzelfsprekend. Het afgelopen kwartaal is de bezetting van de nieuwe Nederlandse portefeuille al met 1,1% gestegen. Met dergelijke goede verhuurresultaten wil Wereldhave de gevolgen van de recente faillissementen opvangen.

Het belangrijkste wat op dit moment speelt is de strategische heroriëntatie voor het winkelcentrum Itis in Finland. Finland is een lastige markt op dit moment, met een open economie die sterk is gerelateerd aan Rusland. Winkelcentrum Itis is een prachtig product, waar de afgelopen jaren fors in is geïnvesteerd. Op dit moment worden de strategische opties gezien: houden, verkopen of gedeeltelijk verkopen en blijven managen. De Directie verwacht in de loop van het jaar meer duidelijkheid te kunnen geven.

Sinds 2009 is de retailportefeuille van Wereldhave in Nederland gegroeid van ongeveer € 150 miljoen tot thans bijna € 1,5 miljard. De komende periode wil Wereldhave een aantal kleinere assets verkopen waar weinig of geen waarde aan kan worden toegevoegd. Op termijn streeft Wereldhave naar een compactere portefeuille met grotere assets, die efficiënt gemanaged kunnen worden.

Operationele performance is het belangrijkste onderwerp op de management agenda. De heer Anbeek wijst erop dat Wereldhave recent een aantal wijzigingen heeft doorgevoerd om de organisatie toe te spitsen op de operaties, nu de transformatie van het bedrijf is voltooid en de nadruk daardoor minder komt te liggen op aan- en verkopen. Een belangrijke stap daarin is de benoeming van Belinde Bakker tot COO. Zij zal de leasing en operations in alle landen aansturen.

De kritische succesfactoren voor winkelcentra zijn allereerst de dominantie binnen het verzorgingsgebied. Wereldhave hanteert hiervoor het criterium dat er 100.000 mensen binnen tien minuten rijafstand moeten wonen, bij voorkeur in een demografisch groeigebied. Groei in bevolking leidt tot een toename van het aantal bezoekers en dat is essentieel voor het succes van een winkelcentrum.

Het type winkelcentra waarop Wereldhave zich toelegt is convenient shopping centres, gemakswinkelcentra tussen 20.000 en 50.000 vierkante meter, die food anchored zijn, dus met één of twee supermarkten als trekker voor de dagelijkse boodschappen. En een huurdersbestand wat heel gediversifieerd is. Gemakswinkelcentra, makkelijk parkeren, als het kan gratis voor de deur. Makkelijk naar binnen, makkelijk naar buiten. Gemak dient de mens, in een tijdspanne waar mensen minder en minder tijd hebben.

Wereldhave heeft de organisatie de afgelopen jaren toegespitst op retail, een organisatie die retail ademt en denkt vanuit de retailer. De tweede klant voor Wereldhave is de bezoeker van de winkelcentra. Sterke in-house leasing teams en shopping centre management, ondersteund door een ambitieus investeringsprogramma om de winkelcentra attractief te maken. De heer Anbeek wijst erop dat hij vanochtend aanwezig was bij de feestelijke opening van de Zuidersteeg passage van het winkelcentrum Eggert in Purmerend. Dat heeft de afgelopen jaren een ware metamorfose ondergaan en alle retailers zetten daar nu hun nieuwste format neer. Alleen op de verdieping is nog wat leegstand doordat een gedeelte van de voormalige V&D nog moet worden verhuurd. Op de begane grond komt een Albert Heijn supermarkt. De eerste verdieping is voorlopig tijdelijk verhuurd aan een HEMARKT, een outlet van HEMA.

Wereldhave's winkelcentra bevinden zich in het gebied met de meeste economische bedrijvigheid in het midden van Nederland. Het aandeel supermarkten in Wereldhave's winkelcentra is de afgelopen jaren sterk gestegen, van 15% naar 19%. De omzetten van supermarkten zijn de afgelopen jaren gestaag gestegen met enkele procenten, terwijl de offline retailomzet stabiel is gebleven of licht is gedaald. De bezettingsgraad van de in 2015 gekochte portefeuille in Nederland had eind 2015 een bezettingsgraad van 93,1%, waardoor de overall bezettingsgraad in Nederland uitkwam op 95,3%. De gemiddelde retailleegstand in Nederland ligt op 11%.

Wereldhave heeft een zeer divers huurdersbestand. De top tien huurders is goed voor 21% van de huursom. Wereldhave had twee V&D's in het huurdersbestand. De heer Anbeek toont een slide waarop het verloop van de bezettingsgraad van de Nederlandse portefeuille te zien is over de jaren 2011 tot en met 2015, met daaronder de faillissementen als percentage van de huur en de verhuur van nieuwe units, eveneens uitgedrukt als percentage van de huur.

Daaruit blijkt dat er tot en met 2011 nauwelijks sprake was van faillissementen. Vanaf 2012 begon het, met name schoenenwinkels. In 2012 waren faillissementen al goed voor 3,2% van de huurstroom, maar werd er ook voor 3,8% verhuurd, waardoor de bezettingsgraad nog verder steeg van 96,5% naar 97,1%. Het jaar erna, in 2013, beliepen de faillissementen 3,5% van de jaarhuur, wederom schoenen en mode, maar ook heel veel elektronica, zoals Scheer & Foppen of De Block en It's. Ook in dat jaar werd een goede verhuurprestatie neergezet, maar de bezettingsgraad bleef stabiel op 97%. In 2014, viel het aantal faillissementen relatief mee, met 2%, waarbij er voor 3% werd verhuurd en de bezettingsgraad steeg tot 98%. Ook in 2015 overtrof de verhuur met 2,7% het verlies aan

jaarhuur van 2,5% door faillissementen en bleef de bezettingsgraad van de (oude) portefeuille op 98% staan, een zeer mooie score.

Het verlies het verlies aan jaarhuur door faillissementen in Nederland bedraagt ongeveer 4%, onder andere door MacIntosh, Intersport/Aktiesport en V&D. Uitgaande van een leasing performance van 3%, zoals die over de afgelopen jaren is neergezet, duurt het ongeveer 18 maanden om de leegstand van faillissementen weg te werken. De Directie voorziet nog wel wat verdere faillissementen, maar verwacht dat de grootste golf wel voorbij is. De economie trekt aan en de Directie verwacht in Nederland een stabilisatie van de bezettingsgraad, waardoor op termijn de beoogde 97 of 98% bezetting wordt gehaald.

De heer Anbeek toont een filmpje van de opening van een nieuwe winkel in Hoofddorp en een pop-up winkel in Nieuwegein. De grote publieke belangstelling maakt duidelijk dat Wereldhave met evenementen en entertainment bezoekers naar de winkelcentra wil lokken. Door ongeveer eens in de tien jaar een jaarhuur uit te trekken aan modernisering en onderhoudsinvesteringen, houdt Wereldhave haar winkelcentra up-to-date en de huurders tevreden. Goede faciliteiten zoals toiletten, laadpalen voor elektrische auto's en een 'green wall' in Eggert stimuleren een langer bezoek aan het centrum. Winkeliers volgen dat voorbeeld graag, door zelf ook te investeren in hun winkel. Goede voorbeelden zijn de Bagels&Beans in Roosendaal, de Mango in Straatsburg en de Starbucks in Helsinki.

De bezoekersaantallen steken gemiddeld positief af ten opzichte van de markt, met name in Nederland, Finland en België. De vergelijkbare huurinkomsten (like-for-like) zijn in 2015 gestegen; bij een lage indexatie van 0% in Finland, 0,5% in België en 0,6% in Nederland, gemiddeld 0,4%, behaalde Wereldhave een 1,8% huurgroei, dus 1,4% boven de indexatie. De netto huurinkomsten zijn ten opzichte van 2014 fors gestegen, vooral door de acquisities.

Ook in België werd een verbetering van het directe resultaat behaald, met name door de aankoop in Kortrijk en het gereedkomen van de uitbreiding van Genk Shopping 1. In Finland stegen de netto huurinkomsten eveneens. De top twee huurders in Finland, de warenhuizen Stockmann en Anttila, hebben het lastig. De Directie is daarom van mening dat een gehele of gedeeltelijke verkoop aantrekkelijk kan zijn.

In Frankrijk is de bezettingsgraad in het eerste jaar van exploitatie van de zes winkelcentra stabiel gebleven op 92% met de netto huurinkomsten op het beoogde niveau van € 46 miljoen.

Op het vlak van duurzaamheid heeft Wereldhave eveneens niet stilgestaan. Een aantal van de targets is intussen al behaald. Daarom is de Directie de doelstellingen aan het herijken. In 2015 is Wereldhave voor het tweede jaar op rij een GRESB Green Star. GRESB staat voor Global Real Estate Sustainability Benchmark, de belangrijkste benchmark voor de vastgoedsector. In 2015 is Wereldhave ook opgenomen in de Dow Jones Sustainability Index en heeft het een gouden EPRA award behaald voor het jaarverslag.

Daarnaast beschikt Wereldhave nu ook over een formele rating van S&P; een mooie rating, waar de Directie trots op is. Tot slot is Wereldhave onderscheiden met de IR award van Nevir, voor de beste Investor Relations van de Midkap.

Samenvattend stelt de heer Anbeek dat Wereldhave belegt in resistente vastgoedproducten en die modern wil maken of houden met gerichte investeringen. De organisatie van

Wereldhave is sterk gericht op het retailbedrijf, om te denken vanuit de klant. Dat alles leidt uiteindelijk tot een gezonde groei van het directe resultaat en daarmee van het dividend.

De heer Bolier geeft vervolgens een toelichting op de resultaten. Wereldhave heeft in 2015 een goed operationeel jaar gehad, met dienovereenkomstige financiële resultaten. Het winkelcentrum op de slide bij de aanvang van zijn presentatie is Docks Vauban in Le Havre. De heer Bolier wijst erop dat voor dit centrum recent een huurovereenkomst is getekend met Primark voor een winkel van 6.000m². Dat is zeer goed nieuws, want een Primark trekt heel veel nieuwe bezoekers en werkt als een magneet op nieuwe huurders. Als alles volgens de planning loopt, opent de Primark in 2017.

Het directe resultaat per aandeel is in 2015 gestegen van € 2,97 tot € 3,23, geheel in lijn met de afgegeven verwachtingen. Aankopen droegen € 1,70 per aandeel bij aan het directe resultaat, interestlasten namen met € 0,38 per aandeel toe en de verkoop van de Franse kantorenportefeuille kostte € 0,15 per aandeel. De beheerkosten namen met € 0,06 per aandeel toe, vooral in verband met de opbouw van de Franse managementorganisatie en de medewerkers die in Nederland zijn toegetreden voor het beheer van de nieuwe portefeuille. De toename van het aantal aandelen kostte € 1,04 per aandeel. Per saldo steeg het directe resultaat in 2015 daardoor met € 0,26 per aandeel. De interestlasten van Wereldhave behoren nog steeds tot de laagste van de sector.

Het indirecte resultaat is € 0,88 per aandeel, een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de € -2,38 over 2014. Bij het indirecte resultaat springen vooral de waarderingresultaten van hedges en de converteerbare obligatie in het oog. De waardering van de portefeuille en de verkoopresultaten bedroegen € 0,22 negatief, other income and expense kostte € 0,08 per aandeel. De rente op de convertible die via het indirecte resultaat wordt geboekt kostte € 0,03 per aandeel en de hedges waren € 0,15 per aandeel negatief. De belangrijkste post in het indirecte resultaat was de recycling van valutaverschillen. Valutaverliezen op deelnemingen in Engeland en Amerika moeten bij liquidatie vanuit de reserve koersverschillen via het indirecte resultaat ten laste van de algemene reserve worden gebracht. Op het eigen vermogen heeft deze mutatie geen effect.

De intrinsieke waarde per aandeel is gedaald van € 54,35 tot € 52,10. De daling wordt in belangrijke mate veroorzaakt door het inhaaleffect van het interim dividend. Door de invoering van een interim dividend is in 2015 € 1,50 extra uitgekeerd. Bovendien heeft de toename van het aantal aandelen ook een lichte verwatering van de intrinsieke waarde tot gevolg gehad.

De netto huurinkomsten zijn door de aankopen gestegen van € 118 miljoen tot € 185 miljoen. Het schuldenprofiel van Wereldhave toont een totale schuld van € 1,5 miljard, goed voor een schuldgraad van 37,5% aan het einde van het jaar. De gemiddelde interest op de leningenportefeuille ligt op 2,2%. Wereldhave heeft geprofiteerd van de lage rente door deze langjarig vast te zetten. Illustratief is dat in vierde kwartaal een lening van € 75 miljoen lening is aangegaan met een Franse bank voor 1%, met een duur van 5 jaar. Begin 2016 is nog een lening van € 100 miljoen gedaan, 5 jaar op 1,2%. Een collega vastgoedbedrijf heeft gisteren € 1,2 miljard opgehaald voor 15 jaar tegen 1,2% rente.

Er zijn daardoor de komende jaren weinig leningen meer die expireren. Verdere daling van de interest lasten ligt daardoor niet in de lijn der verwachtingen voor Wereldhave. Een zeer lang lopende lening met hypothecaire zekerheid in het Verenigd Koninkrijk is uitgelopen en afgelost, waardoor de gehele portefeuille thans vrij is van onderzetting.

Voor het jaar 2016 verwacht de Directie een groei van de winst per aandeel tussen 6%-9% met een dividendgroei tussen 4%-6%. De lagere groei van het dividend houdt verband met het dividendbeleid. Wereldhave streeft naar een pay-out van 85% van het directe resultaat. De ingehouden winst wordt gebruikt voor de noodzakelijke onderhoudsinvesteringen, waaraan geen rendement kan worden toegerekend.

De heer Van Oosten vraagt of er vragen zijn naar aanleiding van het directieverslag. Vragen naar aanleiding van de jaarrekening zullen bij agendapunt 6 aan de orde komen.

De heer Vos van de Stichting Rechtsbescherming Beleggers complimenteert de Directie met het jaarverslag en de behaalde resultaten. Hij betreurt het dat er geen papieren versie meer van wordt gemaakt. Verder complimenteert hij de Directie met de GRESB Green Star en de toetreding tot de Dow Jones Sustainability Index. Hij wijst erop dat op pagina 7 van deel 1 van het jaarverslag een overduidelijke typefout is gemaakt. Bij de vermelding van het directe resultaat per aandeel van € 3,23 staat abusievelijk dat dit in miljoenen euro luidt.

Hij vraagt waarom de bezettingsgraad van de in Nederland gekochte winkelcentra gemiddeld op 91,4% lag. Bij de risk appetite doet de heer Vos de suggestie om in het vervolg ook het sustainability risico afzonderlijk te verantwoorden. Tot slot vraagt de heer Vos of de Directie verwacht dat online omzet ertoe zou kunnen leiden dat de verzorgingsgebieden van winkelcentra groter worden. Hij vraagt of de Directie een strategische visie heeft voor de korte termijn en is somber over de vooruitzichten voor Blokker en HEMA.

De heer Anbeek erkent dat in het jaarverslag bij de vermelding van het directe resultaat per aandeel een storende fout is geslopen, die er ook bij het nalezen helaas tussendoor is geglipt.

Er is niets fundamenteel mis met de winkelcentra die Wereldhave in Nederland en Frankrijk heeft gekocht, ondanks de lagere bezettingsgraad. De centra zijn de afgelopen jaren wat management aandacht tekort geschoten en er is ook onvoldoende in geïnvesteerd. Dat laat ook het verschil zien tussen de centra die wij al een aantal jaren in de portefeuille hebben, die een bezettingsgraad hebben van 97%. De Directie denkt wel degelijk de bezettingsgraad van de gekochte centra op een vergelijkbaar niveau te kunnen krijgen.

De suggestie voor een afzonderlijke risicocategorie voor duurzaamheidsrisico's wordt in welwillende overweging genomen. De Directie maakt zich geen zorgen over de strategische houdbaarheid van het product dat Wereldhave voert, winkelcentra. De bezoekersaantallen stijgen nog steeds en doorgaans zijn de huurders tevreden in de winkelcentra waar ze zitten.

Wereldhave ziet gemiddeld genomen dat de huurders tevreden zijn in de winkelcentra waarin ze zitten. Er is nog steeds belangstelling van kandidaat huurders en een eventuele sluiting van enkele Blokker winkels kan zeker worden opgevangen. De Directie verwacht niet dat HEMA en Blokker zullen failleren. Wel zal een optimalisatieslag worden doorgevoerd. Blokker heeft aangegeven dat ze voorlopig niet zullen investeren in 150 winkels. Dat zijn gelukkig niet de winkels in Wereldhave winkelcentra; het zijn met name winkels in kleinere

plaatsen, waar ze nog vrij solitair zitten. De Directie denkt dat Wereldhave's winkelcentra de toets der tijd de komende vijf jaar prima kunnen doorstaan. Hij wijst er daarbij wel op dat Wereldhave in Nederland wat kleinere winkelcentra wil verkopen en naar een grotere gemiddelde omvang van de winkelcentra streeft.

De heer Vos vraagt of de Directie leisure wil toevoegen aan de centra. De heer Anbeek antwoordt dat dit zeer belangrijk is. Winkelen wordt steeds meer een dagje uit. Daarom moeten er horecapleinen worden gecreëerd en moeten de toiletten er spic en span bijstaan. In Nederland zijn er bijna geen winkelcentra met bioscopen, waar dat in het buitenland veel gebruikelijker is. Ook in Nederland wordt gekeken naar de mogelijkheden op dit terrein om ook het aanbod aan horeca te verbreden en te verdiepen.

De heer De Kruif van VBDO complimenteert de Directie met de geïntegreerde rapportage, de Dow Jones Sustainability listing en ook de stijging in transparantie over CO² emissies. Uit het jaarverslag blijkt dat nu al 92% van de nieuwe leases als green leasing wordt beschouwd, terwijl de doelstelling op 75% is gezet. Hij vraagt om een nieuwe doelstelling. Verder is het onduidelijk wat onder een Green Lease wordt verstaan en of het format openbaar gemaakt kan worden.

De heer De Kruif wijst erop dat 57,7% van het afval naar de verbranding of naar de afvalberg gaat, en dat de target is gezet op 70% recycling. Hij zou daar graag een realisatiedatum aan gekoppeld zien. Tot slot vraagt hij naar het beleid dat wordt gebruikt voor de keuze van energiebronnen.

De heer Anbeek antwoordt dat Green Leases een belangrijke doelstelling blijven, omdat nog lang niet alle huurders een convenant hebben getekend. De Green Lease bevat verplichtingen voor huurder en verhuurder om tot besparing te komen, waarvan de meeste zien op gedragingen, zoals energiebesparing, afvalscheiding en dat soort zaken. Ook kennisdeling is een belangrijk onderwerp uit de Green Lease. De contouren van de Green Lease zijn geschetst in het jaarverslag en zullen niet verder openbaar gemaakt worden, aangezien deze onderdeel uitmaken van Wereldhave's standaard huurvoorwaarden, die ook niet publiekelijk worden gedeeld.

De afvalscheiding ligt thans inderdaad op 57% en de snelheid waarmee de doelstelling van 70% kan worden behaald, is van een aantal factoren afhankelijk. De analyse voor de realisatie van de doelstelling is nog niet voltooid, waardoor ook nog geen datum kan worden genoemd. De heer Anbeek laat weten dat hij hoopt hier op kortere termijn duidelijkheid over te kunnen verschaffen.

Wat betreft inkoop van energie kan de heer Anbeek melden dat in Finland alle energie groen is. Er wordt gewerkt met stadsverwarming, waarvan de CO² uitstoot 38% lager is dan met een normale gasverwarming. In Nederland heeft Wereldhave we net een nieuw contract afgesloten. Daar ligt de uitstoot 11% lager en voor gas 4%. In België is geen verandering doorgevoerd in 2015, maar waren er eerder al grote stappen gezet. In Frankrijk wordt het onderwerp in 2016 ter hand genomen.

Ook belangrijk om te vermelden is dat Wereldhave is gestart met een project om in Nederland in totaal 5400 zonnepanelen te plaatsen op het dak van 7 winkelcentra. Dat betekent dat eind 2017 Wereldhave's winkelcentra echt door zonne-energie gevoed worden.

De heer De Kruif bedankt de Directie voor de open en proactieve beantwoording van de vragen. Hij begrijpt het dat Wereldhave standaard huurcontracten niet openbaar wil maken, maar wijst ook op Wereldhave's voortrekkersrol in de sector. Hij constateert dat de Directie veel data heeft over de inkoop van energie en vraagt of deze in het vervolg in het jaarverslag kunnen worden opgenomen. De heer Anbeek antwoordt dat de Directie zich over beide suggesties zal buigen.

De heer Den Ouden van de VEB vraagt of de derisking van de portefeuille nu niet heeft geleid tot het risico van concentratie op één sector en product, waarbij Wereldhave zelf ook erkent dat retailers het lastig hebben. Verder vraagt hij hoe Wereldhave het hoofd denkt te kunnen bieden aan de online retail en hoe groot de afschrijving dubieuze debiteuren is geweest als gevolg van de recente faillissementen. En dat brengt natuurlijk vervolgvragen mee, zoals over het huurders acceptatiebeleid.

In de presentatie heeft de Directie uitgebreid stilgestaan bij de stijgende bezettingsgraad, maar de heer Den Ouden wil graag horen of daarvoor grote concessies in huurprijs moeten worden gedaan. Tot slot vraagt hij of Wereldhave nu meer verzoeken krijgt om omzetafhankelijke huur en hoe daarop wordt gereageerd.

De heer Anbeek antwoordt dat Wereldhave zich inderdaad heeft gefocust op winkelcentra. Specialisatie is noodzakelijk. Het aantal gediversifieerde ondernemingen neemt snel af. Beleggen in vastgoed draait om meer dan alleen de timing van aan- en verkopen. Krachtig operationeel vastgoedmanagement is noodzakelijk om een goede performance neer te zetten en daarop heeft Wereldhave zich dus ook toegelegd.

Daarbij heeft Wereldhave gekozen voor winkelcentra. Andere vastgoedcategorieën hebben het de afgelopen jaren zeker niet beter gedaan, behalve wellicht woningen. In dit segment heeft Wereldhave geen relevante ervaring. De keuze voor winkelcentra heeft geleid tot een stabiele portefeuille waarmee Wereldhave goed door de economische turbulente tijden is gekomen en een keurige ontwikkeling heeft laten zien van het directe resultaat per aandeel en het dividend.

De heer Anbeek is er van overtuigd dat fysiek winkelen in combinatie met online winkelen de toekomst heeft. Er zijn drie soorten winkelbeleving die de toekomst hebben: allereerst de supergrote malls, waarvan Itis er één is. Daarnaast de convenience centres, waarop Wereldhave zich toelegt en tot slot online winkelen. De Directie is ervan overtuigd een goed product te hebben en een goede resultaatontwikkeling te kunnen blijven laten zien.

Wat betreft huurdersacceptatie is voor Wereldhave de branchering het allerbelangrijkst. De juiste mix en een succesvol concept zijn belangrijker dan de financiële gezondheid.

Bij het vastleggen van grote ketens werkt Wereldhave met bankgaranties en soortgelijke sterke standaard voorwaarden. Lokale winkeliers met een goed idee worden niet meteen afgewezen als de financiering misschien nog niet helemaal in kannen en kruiken is. Gezien de grote spreiding van het huurdersbestand kan Wereldhave zich dit wel veroorloven.

De ontwikkeling van huurprijzen verschilt behoorlijk per winkelcentrum, zeker wanneer Wereldhave niet de enig eigenaar is. Zo staan in Eindhoven de huren van Woensel onder druk, vooral door de invoering door de gemeente van betaald parkeren. Wereldhave moet het de komende jaren vooral hebben van het verbeteren van de bezettingsgraad van haar

winkelcentra, stijgingen van de huren liggen niet in de lijn der verwachtingen. In Nederland is de huurwetgeving nog steeds rigide. Voor iedere afwijking van het wettelijk regime, zoals omzethuren, is toestemming van de kantonrechter nodig. Dat neemt wel steeds meer toe. In het buitenland zijn omzethuren gebruikelijk en slaan verhuurder en huurder ook echt de handen ineen als het eens wat tegenzit. In Nederland wordt nu gewerkt met key account management, waarmee getracht wordt via transparant overleg verbetering in de samenwerking te bereiken. Waar huurders dat willen, probeert Wereldhave omzethuur steeds meer onderdeel te maken van huurcontracten.

De afschrijving dubieuze debiteuren is gering beleven. In enkele gevallen was er geen bankgarantie, zoals bij V&D die zonder die voorwaarde aangekocht zijn. Door alert debiteurenbeheer en een actief incassomanagement, is de omvang beperkt gebleven.

De heer Cats dringt aan op het beschikbaar stellen van een papieren jaarverslag. De slides van de presentatie van de Directie waren onvoldoende leesbaar achter in de zaal. Hij wijst erop dat de beurskoers niet aansluit bij de bevindingen van de Directie dat de resultaten goed zijn. Ondanks analisten die van mening zijn dat het aandeel ondergewaardeerd is, blijft de koers beneden intrinsiek. Tot slot is de heer Cats van mening dat het winkelcentrum Presikhaaf in Arnhem er slecht bijligt.

De heer Anbeek antwoordt dat de opmerkingen over de leesbaarheid van de slides ter harte zullen worden genomen en de papieren versie van het jaarverslag in overweging zal worden genomen. De Directie focust op de gekozen strategie en de uitvoering daarvan en laat zich daarbij niet leiden door de korte termijn beurskoersontwikkeling. Winkelcentrum Presikhaaf is tegen een scherpe prijs verworven, waarbij rekening is gehouden met een investeringsprogramma van € 15 miljoen in de komende 2 jaar. Voordat daarmee wordt gestart, vindt overleg plaats met de grote retailers in het centrum, om te zorgen dat die ook intekenen op de plannen. Presikhaaf wordt weer een keurig winkelcentrum, beter afgestemd op het verzorgingsgebied. Dat zal dus wat meer discount formules bevatten. In de waardering van het vastgoed worden de eventuele lagere huren van discounters meer dan goedgemaakt. De Directie is er dan ook van overtuigd dat deze investeringen zullen lonen.

De heer Spanjer wijst erop dat de like-for-like huurgroei in 2015 beduidend lager is dan in 2014. Hij vraagt of dit verband houdt met het faillissement van V&D. Tot slot wijst hij erop dat in het jaarverslag bij het profiel van Wereldhave abusievelijk nog NYSE Euronext staat vermeld bij de beursnotering. De juiste naam is Euronext.

De heer Anbeek antwoordt dat de indexatie eveneens is gedaald. De werkelijke like-for-like huurgroei is eveneens gedaald, maar aanzienlijk minder dan de bruto daling. Aan die daling liggen een aantal oorzaken ten grondslag. In Nederland was de huurgroei in 2015 hoger dan het jaar ervoor. Het effect van het faillissement van V&D zal pas in de huurgroei van 2016 tot uitdrukking komen. In België was de huurgroei lager dan het voorgaande jaar. Dat had te maken met het beëindigen van 2 huurovereenkomsten in Luik, die erop waren gericht de branchemix te verbeteren. Voor 2016 verwacht de heer Anbeek weer een hogere huurgroei in België. In Finland is de huurgroei afgevlakt door de vernieuwing van huurcontracten die vijf jaar geleden werden verlengd, vooruitlopend op de renovatie. In de vergelijking met peers kan de huurgroei de toets der kritiek zeker doorstaan. De heer Bolier zal later in de vergadering terugkomen op de juiste naam van Euronext.

De heer Van Leeuwen vraagt of de Directie een voorkeur heeft voor overdekte of onoverdekte parkeerplaatsen. Verder vraagt hij of er branchebescherming wordt opgenomen in de huurcontracten. Hij wijst erop dat Wereldhave geen zonnepanelen kan installeren op de niet overdekte winkelcentra en vraagt of de duurzaamheid daardoor in het geding zou kunnen komen op die centra. Tot slot raadt hij de Directie af om zaken te doen met Fransen.

De heer Anbeek antwoordt dat winkelcentra tegenwoordig vooral een ontmoetingsplek moeten zijn waar mensen ook wat langer kunnen blijven. In de huurdersmix wordt daarom meer en meer horeca toegevoegd. De combinatie van kinderspeelplaats met horeca werkt heel aardig; het geeft door de dag heen veel interactie. De meeste consumenten hebben een voorkeur voor open parkeren omdat dat het gemakkelijkst parkeert. Wereldhave verleent doorgaans geen exclusiviteit, maar ziet er wel op toe dat de brancheverdeling evenwichtig is. Wereldhave heeft een voorkeur voor overdekte centra, maar de zonnepanelen hoeven niet noodzakelijkerwijs op de algemene gedeelten te zitten; elke winkel heeft ook een dak.

Zakendoen in Frankrijk gaat inderdaad anders. De burgemeester speelt een veel belangrijkere rol dan in Nederland in de verlening van vergunningen. Toch valt daar goed zaken te doen. In Le Havre is Wereldhave bijvoorbeeld in staat gebleken een Primark binnen te halen. Ook andere fashionmerken willen daar grotere winkels en meer formules naar binnen brengen; Zara gaat vergroten van 1.600m² naar 2.500m².

De heer Boom wijst erop dat het betaald parkeren in Eindhoven bij Woensel tot leegstand in het centrum heeft geleid. Hij vraagt hoe de Directie hier gratis parkeren wil bewerkstelligen.

De heer Anbeek antwoordt dat Woensel niet het beste winkelcentrum in de portefeuille is. Dat heeft te maken met een aantal factoren. Het is gedeeld eigendom, Wereldhave heeft slechts een kwart en de overige eigenaren kunnen het maar moeilijk met elkaar eens worden. De gemeente heeft het politieke besluit genomen om betaald parkeren in te voeren. Daar is uiteraard bezwaar tegen gemaakt, maar omdat er ook in het stadscentrum moest worden betaald, heeft de gemeente het besluit doorgezet. Daarna zijn de bezoekersaantallen fors gedaald. In het Wereldhave deel ligt de bezettingsgraad nog steeds op 95%. Omdat recent de parkeertarieven in het stadscentrum zijn verhoogd, nemen de bezoekersaantallen weer toe, maar in beginsel is de invoering van betaald parkeren een doodsteek voor het winkelcentrum.

Bij geplande nieuwe investeringen in andere winkelcentra overlegt Wereldhave doorgaans met het gemeentebestuur. Betaald parkeren is één van de onderwerpen die daar besproken worden.

De heer Geerts vraagt welke toekomstplannen Wereldhave heeft om lokale winkeliers te ondersteunen bij hun marketingcommunicatie.

De heer Anbeek antwoordt dat lokale ondernemers meestal veel actiever betrokken zijn bij de organisatie van evenementen. Verhuur en operationeel management zijn de kern van Wereldhave's bedrijfsvoering. Operationeel management gaat veel verder dan een schoon, heel en veilig winkelcentrum. Wereldhave organiseert activiteiten, is actief op social media en merkt ook dat de lokale ondernemers dat op prijs stellen. Bij grotere ketens is het moeilijk om een lokale actie te voeren. De centrale aansturing van die ketens staat daaraan

in de weg. De heer Anbeek is van mening dat Wereldhave nog wel wat stappen kan zetten op weg naar de eigen digitale strategie. Hij zal daar volgend jaar graag op terugkomen.

De heer Geerts antwoordt dat lokale acties slechts een facet zijn. Hij wil weten hoe Wereldhave de lokale retailer ondersteunt in zijn digitale communicatiebeleid.

De heer Anbeek antwoordt dat Wereldhave voor ieder centrum een app heeft ontwikkeld waarmee de lokale winkelier acties voor het winkelend publiek kan lanceren. Wereldhave probeert een duidelijke digitale infrastructuur aan te bieden, met name omdat de lokale winkelier niet een eigen applicatie kan ontwikkelen en betalen. Gelukkig is het merendeel van de ondernemers zeer actief en hoeven zij niet te worden aangemoedigd. De retail wereld verandert snel, dus Wereldhave zal de komende jaren zich nog verder moeten versterken, vooral wat betreft digitale marketing communicatie.

De heer De Kruif sluit aan bij de door de heer Cats gemaakte opmerkingen wat betreft leesbaarheid van de slides; het lettertype is te klein. Verder breekt hij nogmaals een lans voor het in de vergadering beschikbaar stellen van een beperkt aantal gedrukte exemplaren van het jaarverslag. [Applaus].

De heer De Kruif komt nog even terug op zijn eerdere betoog over sustainability risico's. Naar zijn mening is het invoeren van betaald parkeren een uitstekend voorbeeld. Wereldhave zou deze risico's actief moeten monitoren. Vorig jaar heeft de Directie aangegeven initiatieven te onderzoeken om de afstand tot de arbeidsmarkt te verkleinen voor mensen met een beperking. Hij vraagt welke stappen gezet zijn.

De heer Anbeek deelt mede dat de Directie duidelijk kennis heeft genomen van de mening van de aanwezigen over het gedrukte jaarverslag. De Directie zal zich bij de productie van het verslag van volgend jaar er nogmaals over buigen. De opmerking over de leesbaarheid van de slides wordt zoals eerder gezegd ter harte genomen. Wereldhave heeft het afgelopen jaar hard gewerkt om een aantal initiatieven voor arbeidsparticipatie te realiseren, maar dat er op dit terrein onvoldoende voortgang is geboekt. In België zijn er wel een aantal initiatieven van de grond gekomen. Er is in Nederland met veel partijen over gesproken, maar de resultaten zijn nog niet concreet. Wereldhave is inmiddels marktleider in Nederland in winkelcentra, heeft daardoor ook een verantwoordelijkheid en zal die gaan nemen.

De heer Van Leeuwen vraagt welke maatregelen Wereldhave heeft genomen in verband met de dreiging van terrorisme.

De heer Anbeek antwoordt dat de dreiging zeer reëel is, dat is in België en Frankrijk recent wel gebleken. In alle winkelcentra van Wereldhave is er beveiliging. In tijden van verhoogde dreiging wordt de beveiliging aangescherpt.

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

Agendapunt 3.

Remuneratierapport 2015, uitvoering van het remuneratiebeleid

De Raad van Commissarissen heeft een remuneratierapport opgesteld, dat ter kennisgeving is voorgelegd. Het rapport is gepubliceerd op de website van Wereldhave en is ook te vinden in het jaarverslag, bladzijde 51. Er worden dit jaar – heel duidelijk – geen wijzigingen op het

beleid voorgesteld. Het gaat bij dit agendapunt over de wijze waarop het beleid - dat in 2015 in de BAVA is vastgesteld - wordt uitgevoerd.

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

Agendapunt 4.

Mogelijkheid tot het stellen van vragen aan de accountant

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

De verantwoordelijk accountant, de heer Hartkamp van PriceWaterhouseCoopers, geeft een toelichting op de controlewerkzaamheden. Hij is de opvolger van de heer Dekkers, die wegens het bereiken van de daarvoor geldende termijn de verantwoordelijkheid voor het laatste controlejaar van PwC heeft overgedragen.

De heer Hartkamp licht toe dat hij 4 onderwerpen wil toelichten: de gehanteerde materialiteit, de wijze waarop PwC de buitenlandse activiteiten van Wereldhave heeft gecontroleerd, de kernpunten uit de controle en de werkzaamheden ten aanzien van het jaarverslag.

Om de controle efficiënt en effectief te houden, wordt een materialiteitsdrempel gehanteerd. Dat past ook bij de doelstelling voor de controle, om met een redelijke mate van zekerheid te concluderen dat de jaarrekening geen fouten van materieel belang bevat. Daarvoor is in 2015 een percentage gehanteerd van 4% over het resultaat voor belasting, gecorrigeerd voor de herwaardering van het vastgoed. Het vastgoed wordt separaat gecontroleerd. Daarmee is de materialiteit uitgekomen op € 5,1 miljoen en door de toegenomen huurinkomsten is het bedrag hoger dan vorig jaar. Daarnaast worden specifieke posten en toelichtingen in de jaarrekening met een andere materialiteit gecontroleerd, die een stuk lager ligt, zoals bijvoorbeeld de beloning van Directie en RvC.

PwC heeft in 2015 alle buitenlandse activiteiten gecontroleerd en hoeft daarbij niet te steunen op de werkzaamheden van een ander kantoor. Dat maakt de controle effectief, omdat de controleaanpak uniform is. Als groepsaccountant zendt PwC gedetailleerde instructies uit naar de buitenlandse collega's en gedurende het controleproces wordt nauw contact onderhouden, zowel telefonisch als met bezoeken. Het afgelopen jaar zijn België en Frankrijk bezocht en is Finland op afstand gedaan via de telefoon. Het samenstel van die werkzaamheden stelt PwC in staat om de verantwoordelijkheid voor de geconsolideerde jaarrekening in totaliteit te kunnen nemen.

De uitgebreide controleverklaring bevat 3 belangrijkste kernpunten van de controle. De eerste ziet op de waardering van het vastgoed, de tweede op de belastingvrije status van Wereldhave in de diverse landen en het derde punt betreft de verwerking van de acquisitie van de Nederlandse portefeuille.

De waardering van het vastgoed is de grootste balanspost en bij het tot stand komen van de fair value – de reële waarde van de portefeuille – maakt de Directie gebruik van externe taxateurs om die waarde te verantwoorden. PwC onderzoekt welke opdracht is verstrekt aan die taxateurs en stelt vast of die opdracht aansluit met het doel van de taxatie. PwC vormt vervolgens een oordeel over de onafhankelijkheid van die taxateur, over zijn deskundigheid en over zijn objectiviteit en stelt vast dat hij alle relevante informatie heeft verkregen, die nodig is om die taxatie uit te voeren. Die taxatie kent een peildatum en dat is 31 december 2015. Waar nodig spreekt PwC met de externe taxateur over zijn werkzaamheden en de uitkomsten daarvan en sluit PwC de taxatiegegevens aan met de bronsystemen van Wereldhave. Daarnaast vormt PwC zich een oordeel over de min of meer subjectieve elementen, schattingen ten aanzien van de duur van leegstand en eventueel te verstrekken lease incentives bij het vernieuwen of verlengen van een contract en ten aanzien van het te plegen onderhoud. Eigen onafhankelijke taxateurs van PwC toetsen deze gegevens.

Het tweede kernpunt betreft de fiscale positie. Wereldhave is in meerdere landen actief, ieder met hun eigen fiscale regime. In Nederland, België en Frankrijk heeft Wereldhave een belastingvrije status, waar stringente voorwaarden voor gelden. Niet naleving daarvan kan een materiële negatieve impact hebben op de financiële positie van de onderneming.

De acquisitie van de Nederlandse portefeuille en de in verband daarmee gedane claim emissie is een zeer belangrijke gebeurtenis geweest in 2015. Daarom is veel tijd en aandacht aan besteed in de controle om vast te stellen dat die acquisitie op een juiste manier is verwerkt. PwC heeft geconstateerd dat de transactie een asset deal is geweest en op die manier is verwerkt in de jaarrekening.

De kosten die samenhangen met de claim emissie zijn op een juiste manier verwerkt in de jaarrekening en vanaf het moment dat de onderneming de controle heeft gekregen over deze assets zijn de inkomsten juist en volledig verantwoord tot en met het einde van het boekjaar.

In het kader van de acquisitie heeft PwC ook een review uitgevoerd op het eerste kwartaal 2015 en daarnaast heeft PwC voor het prospectus van de claimemissie de nodige extra werkzaamheden als controlerend accountant verricht, onder andere ten aanzien van de in het prospectus opgenomen pro forma cijfers.

Het laatste kernpunt is het jaarverslag. De verantwoordelijkheid daarbij – die staat ook uiteengezet in de verklaring – is om vast te stellen dat hetgeen wat daarin wordt beschreven in lijn ligt met de uitkomsten van de controle, in lijn ligt met de kennis – zoals de accountant die heeft – van de organisatie en dat het verenigbaar is met de jaarrekening. Belangrijke controle onderdelen zijn het directieverslag, de corporate governance paragraaf, de risicoparagraaf, de remuneratie paragraaf alsmede het verslag van de Raad van Commissarissen, waarbij de accountant tevens vaststelt dat aan alle wettelijke verplichtingen is voldaan.

Met de afgeronde controle komt een einde aan een jarenlange betrokkenheid van PwC in de hoedanigheid van een externe accountant van Wereldhave. De heer Hartkamp bedankt de aandeelhouders voor het in PwC al die jaren gestelde vertrouwen.

De heer Spanjer vraagt of de accountant inzage krijgt in huurcontracten en of bijvoorbeeld voorafgaand aan de aankoop in Frankrijk de accountant de huurcontracten heeft beoordeeld.

De Voorzitter verzoekt de heer Bolier deze vraag te beantwoorden. De heer Bolier antwoordt dat Wereldhave transparant is tegenover de accountant en de taxateur. Alle huurcontracten zijn daarvoor ter inzage.

De heer Den Ouden van VEB vraagt of de accountant inzicht kan verschaffen over de controleverschillen, hoeveel waren het er en waar gingen die ongeveer over?

De heer Hartkamp antwoordt dat hij niet in wil gaan op individuele posten, maar dat uit de afgegeven verklaring duidelijk blijkt dat zowel op individuele basis van die posten als in totaliteit, die niet van invloed zijn geweest – wat PwC betreft – op het getrouwe beeld wat de jaarrekening geeft. En, ook op generlei wijze invloed hebben gehad op de aard of strekking van die verklaring.

De heer Boom vraagt In hoeverre de taxateur onafhankelijk kan zijn wanneer deze bij PwC in dienst zo zijn, zoals de heer Hartkamp heeft toegelicht.

De heer Hartkamp verduidelijkt dat PwC eigen taxateurs gebruikt om de externe taxaties te toetsen. Die PwC taxateurs zijn onafhankelijk van de klant en van andere concurrerende of niet concurrerende externe taxateurs.

De heer Van Oosten voegt eraan toe dat er ook een beroepscode geldt voor taxateurs. Hij bedankt de heer Hartkamp voor de jarenlange samenwerking, die teruggaat tot ver in de vorige eeuw. KPMG zal vanaf 2016 de controlewerkzaamheden uitvoeren, conform het vorig jaar door de aandeelhoudersvergadering genomen besluit.

De Voorzitter stelt aan de orde:

Agendapunt 5.

Dividend- en reserveringsbeleid

De heer Van Oosten licht toe dat het dividend beleid van Wereldhave voorziet in een pay-out ratio binnen een bandbreedte van 85%-95% van het directe beleggingsresultaat en dat beleid is ook dit jaar niet veranderd. In 2015 is Wereldhave gestart met het betalen van een interim-dividend en over het boekjaar 2015 is in oktober van dat jaar al een interim-dividend betaald van € 1,50 per aandeel. Voorgesteld wordt een slotdividend van € 1,51 per gewoon aandeel in contanten en dat betekend een totaaldividend van € 3,01 en een pay-out ratio van 93%. Dat slotdividend wordt betaalbaar gesteld vanaf 28 april van dit jaar en dat voorstel wordt bij het volgende agendapunt in stemming gebracht. De reacties uit de markt op Wereldhave's stap om een interim-dividend te gaan betalen waren onverdeeld positief. Meerdere grote beleggers gaven zelfs aan dat ze een interim-dividend op kwartaalbasis op prijs zouden stellen en ook voor de vennootschap is dat interessant. Daarom wordt vanaf de tweede helft van het jaar gestart met een dividend per kwartaal. [Applaus].

De eerste kwartaalbetaling geschiedt in juli, de tweede in oktober en de derde in januari van het volgende jaar en dan het slotdividend – net zoals nu – na de aandeelhoudersvergadering in april 2017.

Aangezien er geen vragen of opmerkingen zijn, gaat de Voorzitter over op:

Agendapunt 6.A

Voorstel tot vaststelling van de jaarrekening 2015

De Voorzitter vraagt of er naar aanleiding van de jaarrekening nog vragen zijn.

De heer den Ouden wijst erop dat de post debiteuren ouder dan 3 maanden is toegenomen van € 8,5 miljoen naar € 12,5 miljoen, terwijl de voorziening is afgenomen. Ook de vorderingen ouder dan één jaar zijn toegenomen. Hij vraagt of dat niet juist tot een toename van de voorziening had moeten leiden.

In het jaarverslag is vermeld dat de kantorenportefeuille in Frankrijk is verkocht voor € 401 miljoen, 5% boven boekwaarde. In de resultatenrekening is evenwel geen vervreemdingsresultaat te vinden, maar blijkt de boekwinst bij de verkoop te zijn verantwoord bij de waardeveranderingen. In zijn beleving zit er een verschil tussen een gerealiseerd en een ongerealiseerd resultaat. Hij vraagt om een verduidelijking van de Directie.

Tot slot vraagt hij of de vragen aan de accountant niet juist na de behandeling van de jaarrekening aan de orde zou moeten komen, zodat hij zijn vraag over de verantwoording van de verkoopopbrengst in Frankrijk ook nog aan de accountant had kunnen stellen.

De heer Bolier antwoordt dat de Franse portefeuille bij overname een grote voorziening debiteuren kende, omdat Wereldhave het risico en betalingsgedrag nog niet kende. De voorziening blijkt aan de hoge kant te zijn geweest.

De portefeuille in Frankrijk is in het derde kwartaal opgewaardeerd, in het licht van de getekende verkoopcontracten. De notariële overdracht vond in het vierde kwartaal plaats. De verkoopopbrengst wordt vergeleken met de boekwaarde aan het einde van het voorafgaande verslagjaar.

De heer Van Oosten constateert dat verdere vragen hierover aan de accountant niet nodig zijn en dat er overigens inderdaad ook geen vragen zouden kunnen worden gesteld aan de accountant nadat de jaarrekening is vastgesteld.

Voordat hij ertoe overgaat het onderwerp in stemming te brengen, deelt de heer Van Oosten mede dat blijkens de presentielijst aanwezig zijn de stemgerechtigden op in totaal 21.559.803 gewone aandelen, samen goed voor 53,54% van het uitstaande aandelenkapitaal. Houders van 20.941.208 gewone aandelen hebben gebruikgemaakt van de mogelijkheid om via het internet een stemvolmacht te verstrekken.

Het agendapunt wordt in stemming gebracht. De Voorzitter constateert dat het voorstel met 21.506.310 stemmen voor, 0 stemmen tegen en 51.961 onthoudingen unaniem is aangenomen.

Agendapunt 6.B

Voorstel van een dividend van 2015 van € 3,01 per gewoon aandeel in contanten

Zoals eerder toegelicht wordt aan aandeelhouders een dividend voorgesteld van € 3,01 voor per gewoon aandeel; € 1,50 daarvan is al uitbetaald in november 2015. De aandelen zullen vanaf 26 april 2016 ex-dividend verhandeld worden en het slotdividend is betaalbaar vanaf 28 april 2016.

Omdat er geen vragen zijn wordt het voorstel in stemming gebracht.

De Voorzitter constateert dat er 21.483.475 stemmen voor, 33.693 stemmen tegen en 41.705 onthoudingen zijn. Het voorstel is aangenomen met 99,8% van de stemmen voor.

Agendapunt 7

Voorstel tot het verlenen van kwijting aan de Directie

De Voorzitter wijst erop dat door decharge te verlenen, de vennootschap afstand doet van het recht om bestuurders aansprakelijk te stellen voor het gevoerde beleid wanneer hen een ernstig verwijt kan worden gemaakt wat betreft een behoorlijke taakinving, voor zover daarvan blijkt uit het jaarverslag over het boekjaar 2015 of uit informatie die anderszins voorafgaand aan de vaststelling van de jaarrekening 2015 openbaar is gemaakt door de vennootschap.

Aangezien er geen vragen zijn, wordt het voorstel in stemming gebracht. De Voorzitter constateert dat er 21.272.608 stemmen voor en 276.201 stemmen tegen zijn, met 9.708 onthoudingen. Het voorstel is met 98,7% voor en 1,3% tegen aangenomen.

Agendapunt 8

Voorstel tot het verlenen van kwijting aan de Raad van Commissarissen

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

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

De Voorzitter constateert dat er 21.271.534 voor, 279.733 tegen en 6.708 onthoudingen zijn. Het voorstel is daarmee aangenomen met 98,7% voor en 1,3% tegen.

Agendapunt 9

Voorstel tot benoeming van de heer G. van de Weerdhof als commissaris

Voordat de Voorzitter overgaat tot de behandeling van het voorstel, geeft hij een korte toelichting op de veranderingen in de samenstelling van de Raad van Commissarissen.

Mevrouw Weijters heeft te kennen gegeven dat ze wegens persoonlijke omstandigheden haar commissariaat per ingang van deze vergadering wil neerleggen. In de pers hebben aandeelhouders intussen kennis kunnen nemen van het feit dat de heer Groenewegen heeft besloten een nieuwe hoofdfunctie te aanvaarden als CFO van de Nederlandse Spoorwegen. In verband met de interne regelgeving van NS moet hij zijn commissariaat bij Wereldhave neerleggen per 1 september 2016. Hij treedt op 15 september 2016 aan als CFO.

Namens de Raad bedankt de heer Van Oosten beiden voor hun stevige en duidelijke bijdrage aan de onderneming afgelopen jaren. [Applaus]

Op de agenda staan 2 voordrachten voor nieuwe leden, waarmee ook na het terugtrekken van de heer Groenewegen de Raad van Commissarissen uit 5 leden blijft bestaan. De heer Van Oosten wijst erop dat de veranderingen die de markt en die Wereldhave de afgelopen jaren heeft ondergaan, ook gevolgen hebben gehad voor het profiel voor de leden van de Raad van Commissarissen. Gezien de focus op retail (niet alleen maar fysiek, maar ook op het internet) heeft de Raad besloten om kennis en ervaring op de multichannel internationale retail aan het deskundigheidsprofiel toe te voegen.

Het voorstel om de heer Gert van de Weerdhof te benoemen tot de commissaris van Wereldhave sluit daar uitstekend op aan. Hij heeft bij Wehkamp gewerkt, bij Esprit en bij Pearle, zowel offline als online retail.

Na de bekendmaking van zijn voordracht heeft het CV van de heer Van de Weerdhof niet stilgestaan. Medio maart 2016 is hij teruggetreden bij Wehkamp, dat private equity aandeelhouders had. De Raad van Commissarissen staat nog steeds volledig achter de voordracht.

De Voorzitter brengt het voorstel in stemming. Hij stelt vast dat er 20.837.071 stemmen voor zijn, 34.015 stemmen tegen en 687.788 onthoudingen. Het voorstel is met 99,8% voor en 0,2% tegen aangenomen. Hij feliciteert de heer Van de Weerdhof met zijn benoeming. [Applaus]

Agendapunt 10.

Voorstel tot voorstel van benoeming van mevrouw Leen Geirnaerdts als commissaris.

De Raad van Commissarissen stelt voor mevrouw Geirnaerdts te benoemen als commissaris, om daarmee de financiële expertise binnen de Raad van Commissarissen te verbreden. Met haar benoeming verbreedt Wereldhave niet alleen maar die financiële expertise, maar ook de diversiteit wat betreft nationaliteit en geslacht. Mevrouw Geirnaerdts woont in België en is werkzaam als CFO van het in Almere gevestigde USG People NV. Ze is haar loopbaan begonnen bij PwC in België en daarna bij de Belgische dochter van USG.

Het voorstel wordt in stemming gebracht. De Voorzitter constateert dat het voorstel met 20.871.484 stemmen voor, 100 stemmen tegen en 687.687 onthoudingen unaniem is aangenomen. [Applaus]. Hij feliciteert mevrouw Geirnaerdts met haar benoeming.

Agendapunt 11.

Bevoegdheid tot uitgifte van aandelen.

In overeenstemming met artikel 7 van de statuten, heeft de Algemene Vergadering van Aandeelhouders bij besluit van 24 april 2015 aan de Directie de bevoegdheid verleend tot het uitgeven van aandelen en het beperken of uitsluiten van voorkeursrechten op die aandelen voor een periode van 18 maanden. De bevoegdheid zal dus eindigen op 24 oktober 2016, indien deze niet zou worden verlengd.

Verlenging van de bevoegdheid is wettelijk mogelijk met een periode van 5 jaar. Voorgesteld wordt 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.

Agendapunt 11.A.

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

De Directie stelt voor – onder de 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 voor het nemen van die aandelen ook dit keer te verlengen. De delegatie van de emissie-bevoegdheid is beperkt tot 10% van het geplaatste kapitaal van Wereldhave NV per 22 april 2016, plus nog een additionele 10% van het geplaatste kapitaal

op hetzelfde moment in het geval van een fusie of een acquisitie. En dit alles voor een periode van 18 maanden ingaande op 22 april 2016.

Aangezien er geen vragen zijn, brengt de Voorzitter het voorstel in stemming. Hij stelt vast dat er 19.370.923 stemmen voor zijn, 2.184.517 stemmen tegen en 3.407 onthoudingen. Hij constateert dat het voorstel is aangenomen met 89,9% en 10,1% tegen.

Agendapunt 11.B.

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

Het voorstel behelst een verlenging 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 net besproken bij het vorige agendapunt 11 A voor een maximum van 10% van het geplaatste kapitaal van Wereldhave N.V. per 22 april 2016, 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 22 april 2016.

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.

Er zijn geen vragen of opmerkingen naar aanleiding van het voorstel, dat vervolgens in stemming wordt gebracht.

Voor hebben gestemd 18.265.956 stemmen, tegen 3.292.636 stemmen en 307 onthoudingen. De Voorzitter stelt vast dat het voorstel met 84,7% voor en 15,3% tegen is aangenomen.

Agendapunt 12.

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 N.V. per 22 april 2016, waarbij de verkrijgingsprijs dient te liggen tussen de nominale waarde van het aandeel en 10% boven de gemiddelde prijs van deze aandelen op Euronext Amsterdam op de vijfde dag voorafgaand aan de verkrijging door Wereldhave, voor een periode van 18 maanden, ingaande op 22 april 2016. Wanneer dit voorstel wordt aangenomen, treedt dit in de plaats van de huidige bevoegdheid.

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

De Voorzitter stelt vast dat het voorstel met 21.515.069 stemmen voor, 28.460 tegen en 15.245 onthoudingen, ofwel met 99,9% voor en 0,1% tegen is aangenomen.

Agendapunt 13.

Rondvraag.

De Voorzitter geeft voorafgaand aan de behandeling van vragen het woord aan de heer Anbeek, die mededeelt dat Wereldhave aandeelhouders die ter vergadering aanwezig zijn in de gelegenheid wil stellen om een aantal winkelcentra te bezoeken. Bij de registratiebalie is een intekenlijst voor een rondleiding op 16 juni a.s. Bij voldoende belangstelling om een bus half gevuld te krijgen zal de rondleiding doorgang vinden.

De heer Van Leeuwen vraagt of zijn constatering juist is dat met de introductie van een interim kwartaaldividend de kans op een stockdividend verkeken is. De heer Van Oosten antwoordt dat het niet is uitgesloten, maar dat vooralsnog een dividend in contanten wordt aangeboden.

Voorts vraagt de heer Van Leeuwen of in een volgende vergadering videomateriaal van de buitenlandse winkelcentra zou kunnen worden getoond en dat bij de foto's in de presentatie wordt vermeld welke winkelcentra het betreft. De heer Van Oosten antwoordt dat de suggesties in overweging zal worden genomen.

Mevrouw Balt vraagt of er in het vervolg een hand-out kan worden gemaakt van de aandeelhouderspresentatie, aangezien die in de zaal slecht leesbaar is. De heer Van Oosten deelt mede dat de suggestie zal worden meegenomen bij de evaluatie van de AVA. Vervolgens vraagt mevrouw Balt of de Directie transparante criteria zou kunnen opstellen voor de uitkering van een keuzedividend en die criteria met aandeelhouders te bespreken. De heer Van Oosten antwoordt dat deze suggestie eveneens in overweging zal worden genomen. Tot slot wijst mevrouw Balt erop dat er in Nederland diverse restaurants zijn waarbij mensen met een beperking als een down syndroom worden betrokken. Wereldhave zou daar voor haar winkelcentra een voorbeeld aan kunnen nemen. De heer Van Oosten antwoordt dat deze initiatieven bekend zijn.

Agendapunt 14.

Sluiting van de vergadering.

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