

**Notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Wereldhave N.V.,
gehouden op vrijdag 21 april 2017 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 6 maart 2017. 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 2016 en een toelichting op de financiële resultaten van dat jaar.

De heer Anbeek wijst erop dat Wereldhave vandaag vóór beurs een trading update heeft uitgebracht over het eerste kwartaal. De ontwikkeling van de bezettingsgraad in Nederland, Finland, België en Frankrijk geeft een divers beeld. In Nederland is het economisch herstel duidelijk. Gisteren publiceerde het CBS een bericht dat het consumentenvertrouwen historisch hoog is en dat de retail omzetten in het eerste kwartaal behoorlijk zijn gestegen, vooral in het food en services segment, waar Wereldhave sterk in vertegenwoordigd is. De druk op de huurniveaus is afgenomen. Vorig jaar had Wereldhave in Nederland nog te kampen met faillissementen ten belope van 6% van de huurstream, in het eerste kwartaal van 2017 lag dit cijfer op 0,6%. De Nederlandse portefeuille maakt 40% uit van de totale portefeuille.

Finland begint te stabiliseren en krabbelt op uit een langdurige recessie. Het consumentenvertrouwen trekt aan, hetgeen ook te merken is in Itis, het winkelcentrum van Wereldhave in Helsinki. De bezettingsgraad van Itis is in het eerste kwartaal sterk gestegen.

België en Frankrijk laten een wat ander beeld zien. Waar in Nederland de overheid hard heeft ingegrepen en de banken zeer terughoudend zijn geworden bij het verstrekken van nieuwe financieringen, is dit in deze landen niet gebeurd. De recessie lijkt in Frankrijk en België wat door te zeuren. De markt toont er weinig groei; de omzetontwikkeling van winkeliers is matig en er is wat druk op de bezettingsgraad.

Over de volle breedte is de bezettingsgraad van de portefeuille met 20 basispunten gedaald. De heer Anbeek wijst erop dat een korte termijn verhuursucces soms ten koste gaat van de kwaliteit van de lange termijn huurinkomsten. De Directie streeft naar een balans tussen de huurprijs en de bezettingsgraad. Dat kan betekenen dat de bezettingsgraad soms wel eens daalt.

In het eerste kwartaal van 2017 heeft Wereldhave twee kleinere winkelcentra in Nederland verkocht. Het zijn centra die in 2015 zijn gekocht van Klépierre. Ondanks de vele faillissementen in de retailsector in 2016 is de bezettingsgraad op bijna 100% gebleven; de centra zijn boven de boekwaarde en eveneens boven de aanschafwaarde verkocht. Beide centra voldeden niet volledig aan de criteria die Wereldhave stelt: dominant in een verzorgingsgebied van ongeveer 100.000 inwoners binnen een rijafstand van 10 minuten.

Met de trading update heeft Wereldhave de forecast voor het directe resultaat over 2017 herbevestigd. Het directe resultaat zal naar verwachting uitkomen tussen de € 3,40 en € 3,50, met een gelijkblijvend dividend van € 3,08.

De heer Anbeek gaat nog even kort in de op de actualiteit in Frankrijk. Gisteravond vond wederom een terreuraanval plaats. Dergelijke gebeurtenissen hebben een sterke impact op de bezoekersaantallen van winkelcentra, vooral in Parijs. Wereldhave's winkelcentra in de grotere provinciesteden worden daar relatief minder door geraakt. De uitkomst van de Franse verkiezingen kan een grote impact hebben, wanneer extreem links of extreem rechts aan de macht zou komen. Vooralsnog ziet het daar niet naar uit.

De winst per aandeel is in 2016 gestegen van € 3,23 naar € 3,45. Dat is een winststijging van 7%. De intrinsieke waarde per aandeel is ongeveer gelijk gebleven, rond € 52 per aandeel. De schuldgraad is conform doelstelling beneden de 40% gebleven.

De like-for-like huurgroei in 2016 werd wat gedrukt door de vele faillissementen. In Nederland kwam de huurgroei uit op veertig basispunten, gelijk aan de indexatie. De inflatie trekt wat aan, waardoor de indexatie op termijn kan stijgen en huurgroei wordt gegeneerd. De afgelopen jaren lag de indexatie bijna op nihil. De bezettingsgraad eind 2016 lag op 95,5%, duidelijk hoger dan bij de halfjaarcijfers. Op langere termijn streeft Wereldhave naar een bezettingsgraad van ongeveer 97 – 98 procent.

De koers van het aandeel bleef in 2016 achter bij peers. Daar lagen drie vraagpunten bij beleggers aan ten grondslag. Allereerst de vraag of Wereldhave erin zou slagen om de acquisities in Frankrijk en Nederland succesvol te integreren. De tweede vraag die speelde was de keuze voor uitbreiding in Nederland; kort na de aankoop verslechterde het retailklimaat. De derde vraag bij beleggers betrof de plannen met het winkelcentrum Itis in Finland.

De integratie van de Nederlandse en Franse portefeuille is inmiddels succesvol afgerond. In Frankrijk is de bezettingsgraad gestegen van 91% bij aankoop tot 94%. De heer Anbeek wijst erop dat een aantal beleggers vond dat Wereldhave teveel betaalde voor de Franse portefeuille. De waarde daarvan is evenwel gestegen van 832 miljoen bij aankoop tot ruim 900 miljoen euro eind 2016. Voorlopig lijkt er aan de daling van de yields in Frankrijk nog geen einde te zijn gekomen.

In Nederland is Wereldhave er ondanks de golf aan faillissementen in geslaagd de bezettingsgraad te verbeteren, waarvoor de heer Anbeek het Nederlandse team complimenteert. Hier en daar zijn weliswaar concessies in huurniveau gedaan, maar het lijkt langzaam te keren. De verkopen van de twee winkelcentra zijn een bevestiging van de waardering van de Nederlandse portefeuille. Het consumentenvertrouwen is op het hoogste punt van de afgelopen zestien jaar en de werkloosheid is gedaald van 700.000 mensen tot 500.000. De omzetten van winkeliers stijgen weer, niet alleen in de food sector. De heer Anbeek wijst erop dat de modeketens weer uitbreiding zoeken. De buitenlandse retailers zijn nog wat terughoudend. Wereldhave zou graag een verbreding van het food aanbod zien, met nieuwe (buitenlandse) ketens.

Tot slot de plannen met het winkelcentrum Itis. De heer Anbeek wijst erop dat Wereldhave in 2016 de markt heeft afgetast voor een mogelijke koper. Uiteindelijk is besloten het winkelcentrum niet te verkopen. Een aantal serieus geïnteresseerde Britse beleggers haakte af na het Brexit referendum. Daarbij speelde dat één van de twee warenhuizen in het centrum failliet ging, hetgeen teveel onzekerheid gaf om een goede prijs te kunnen bedingen. Sommige kopers dachten er een slaatje uit te kunnen slaan. Om die reden is besloten de leegstaande ruimte eerst te verhuren, wat is gelukt door met Finnkino een huurovereenkomst te sluiten voor een cinema met negen schermen. De huurinkomsten in Finland kunnen de komende jaren daardoor weer gaan stijgen. Op de kortere termijn richt Wereldhave zich op de versterking van het winkelcentrum; op de langere termijn past het winkelcentrum niet volledig binnen de portefeuille.

Vervolgens gaat de heer Anbeek in op Wereldhave's strategische focus op gemakswinkelcentra. Daarbij richt Wereldhave zich op de provinciale steden. Wereldhave's winkelcentra moeten dominant zijn binnen een verzorgingsgebied van ten minste 100.00 inwoners op tien minuten rijden. De centra zijn gemiddeld 25.000 m² groot, met een sterke aanwezigheid van food, vooral supermarkten. Dat legt een solide basis voor de bezoekersaantallen. Gedurende de crisis zijn de supermarktomzetten gewoon verder gestegen; in het eerste kwartaal van 2017 zelfs met 4%. Door het aanpassen van de branching werkt Wereldhave aan een lagere gevoeligheid van de portefeuille voor internet verkopen.

Het belangrijkste punt op de management agenda voor de komende jaren is de "customer journey". Daarmee wordt de vraag centraal gesteld: "wat is nu belangrijk voor die klant en die bezoeker van dat winkelcentrum en hoe kunnen we daar meer uniformiteit in aanbrengen?" Ook zaken als communicatie, bewegwijzering en faciliteiten voor bezoekers komen daarbij aan de orde. De portefeuilles in Nederland, België en Frankrijk zijn onderling goed vergelijkbaar, waardoor uniformering in de aanpak zinvol kan zijn. In een volgende aandeelhoudersvergadering wil de Directie daar graag een verdere toelichting op geven, wanneer de plannen zijn uitgekristalliseerd.

Met de vanmorgen aangekondigde verkopen heeft Wereldhave 74 miljoen gerealiseerd van het beoogde volume van 200 miljoen aan verkopen in de komende twee jaren. Ondanks deze verkopen kon de forecast voor het directe resultaat voor 2017 worden herbevestigd. Wat betreft Sustainability wil Wereldhave voorop blijven lopen. De recente reorganisatie in Nederland is afgerond. Met de aankoop in 2015 in Nederland verdubbelde niet alleen de portefeuille, maar ook het aantal medewerkers. Nu de integratie volledig is afgerond, kunnen schaalvoordelen worden behaald, om de algemene kosten laag te houden. De veranderde retailmarkten vragen om een compacte en slagvaardige organisatie van

Wereldhave. Verhuur blijft de kern van het bedrijf. Zorgen dat de bezettingsgraad omhoog gaat, evenals de huurinkomsten. Daarbij moet Wereldhave kritisch zijn op het huurdersbestand, in verband met de voortgaande internet penetratie.

In België kampen de winkelcentra in Kortrijk en Genk met tegenvallende verhuur en een te lage bezettingsgraad. De andere centra zijn nagenoeg volledig verhuurd. In 2017 zullen stappen moeten worden gezet om de resultaten in Genk en Kortrijk te verbeteren. Finland en Frankrijk hebben in 2016 goede stappen gezet, maar Frankrijk lijkt nu iets terug te zakken. Ook daar ligt de nadruk op het vervangen van tijdelijke huurders door langjarige huurders. De tijdelijke daling van de bezettingsgraad in het eerste kwartaal baart de Directie dan ook nog geen zorgen.

Met een uitgekende customer journey moet Wereldhave het in alle landen beter gaan doen dan het gemiddelde van die markt. Daar ligt de intellectuele uitdaging voor de landenteams. Harder groeien dan de markt legt de basis voor een like-for-like huurgroei. In Finland trekt de huurgroei weer wat aan. De afgelopen jaren liepen huren af die net voor de economische crisis waren aangegaan. Bij verlenging moet soms genoeg worden genomen met lagere huurniveaus. België heeft in 2016 een sterke huurgroei laten zien, maar valt in 2017 wat terug. Dat heeft te maken met de invoering van gratis parkeren in Genk, waardoor de huurinkomsten uit parkeren zullen dalen. Daar staat tegenover dat het bijdraagt aan de bezoekersaantallen en de aantrekkingskracht van het centrum.

De heer Anbeek geeft vervolgens een korte opsomming van belangrijke verhuurresultaten in de afgelopen maanden. In Finland is een huurovereenkomst gesloten met Finnino voor een cinema met negen schermen. Dit zal naar verwachting een sterke aantrekkende werking hebben op horecabedrijven die zich in Itis willen vestigen. In Frankrijk zijn Rituals en Action zeer succesvol. De Rituals in Rouen doet het even goed als die op de Rue de Rivoli in Parijs. Met Action wordt onderhandeld over de eerste Action winkel in de Franse Wereldhave portefeuille. Hema is op de weg terug en heeft in Frankrijk een heel ander concept dan in Nederland. In Tilburg heeft Wereldhave de primeur van de eerste Hema in Nederland met het nieuwe concept. Eveneens in Tilburg zal een van de eerste vijf Hudson's Bay winkels in Nederland openen. In de oude winkel van V&D in Purmerend is nu een Albert Heijn gevestigd, de bovenverdieping staat nog leeg. In Hoofddorp is de voormalige V&D winkel verhuurd aan Topshelf.

Tot slot herbevestigt de heer Anbeek dat het resultaat over het jaar 2017 naar verwachting zal uitkomen tussen de € 3,40 en € 3,50 per aandeel. Dat impliceert wellicht een geringe daling ten opzichte van het jaar 2016, die vooral kan worden toegeschreven aan de verkopen van winkelcentra, waardoor de huurinkomsten wat zullen afnemen. De opbrengsten van deze verkopen zullen worden aangewend voor de financiering van de ontwikkelingspijplijn, maar het duurt enige tijd voordat deze investeringen zullen gaan bijdragen aan het directe resultaat. Het dividend zal in 2017 worden gehandhaafd op het niveau van € 3,08, ofwel € 0,77 per kwartaal.

De heer Bolier geeft vervolgens een toelichting op de resultaten over het jaar 2016. Hij wijst erop dat de netto huurinkomsten zijn gestegen van € 184,7 miljoen tot € 201,5 miljoen. Dat is toe te schrijven aan de aankopen in augustus 2015 van tien winkelcentra in Nederland. In 2016 hebben die aankopen een geheel jaar bijgedragen aan het resultaat. Dat werd wel wat gedempt door de verkoop van de Franse kantorenportefeuille.

De ingebruikname van het retail park in Doornik heeft ook bijgedragen aan de stijging van de netto huurinkomsten. Ook in Nederland zijn een aantal kleinere ontwikkelingsprojecten afgerond. Dat alles vertaalt zich in de eerder genoemde stijging van de netto huurinkomsten.

Door de aankopen in Frankrijk en Nederland zijn de algemene kosten met € 0,03 per aandeel toegenomen. De rentekosten zijn negenogelijk gebleven ten opzichte van 2015. Het directe resultaat van € 3,45 vertegenwoordigt een stijging van 7% ten opzichte van het voorgaande jaar, ondanks een jaar met veel faillissementen in de retailsector.

In Nederland zijn in 2016 huurders die samen goed waren voor 7% van de huurinkomsten failliet gegaan, hetgeen een sterke invloed heeft gehad op de resultaten. Het effect was € 3,5 miljoen, waarvan Wereldhave € 2,1 miljoen heeft weten in te lopen. De heer Bolier wijst erop dat bij een faillissement de bestaande huurder nog een tijdje in de winkelunit zit voordat die ontruimd wordt. Daardoor verlies je altijd wat tijd, maar als gezegd heeft Wereldhave daarvan € 2,1 miljoen weten goed te maken, een goed resultaat.

Het faillissement van Anttila kwam niet als een verrassing. Door hun gedaalde omzet bedroeg de huur bijna 30% van de omzet. Wereldhave wilde al eerder een bioscoop in Itis, maar Anttila vroeg € 6 miljoen voor de afkoop van de huur. De huurovereenkomst met Finnino is nu gesloten, maar het duurt tot 2018 voordat de bioscoop kan openen. De voorbereiding voor de verbouwing is in volle gang.

In Frankrijk hadden faillissementen een impact van € 0,8 miljoen op het resultaat en dubieuze debiteuren nog eens € 0,4 miljoen. De markthuren in Finland, die duidelijk in het eerste half jaar van 2016 wat onder druk stonden, hebben geleid tot een negatieve herwaardering. In België was er een positieve herwaardering. Wereldhave Belgium was de enige gereguleerde vastgoedvennootschap die bij de waardering van de portefeuille de overdrachtsbelasting tegen vol tarief in mindering bracht op de waarde. In België is dat tussen de 10 en 12,5%. Alle andere GVV's in België gebruikten een tarief van 2,5 procent. In overleg met de FSMA is Wereldhave Belgium ook op dit tarief overgestapt. Voorts was er een bescheiden resultaat op vervreemdingen en de resultaten uit hedges. Het indirecte resultaat kwam uit op € 0,95 per aandeel negatief, vooral door de afwaarderingen in Finland en Nederland en de positieve herwaardering in België en Frankrijk. In Frankrijk is er erg veel vraag van investeerders naar vastgoed, waardoor de rendementen dalen en de prijzen stijgen. Vooral de waarde van Docks Vauban in Le Havre is sterk gestegen. Daar heeft Primark een huurovereenkomst getekend en dat heeft een positief effect gehad op de rest van het centrum. Aan het einde van 2017 wil Wereldhave de bezettingsgraad in Le Havre richting de 100% brengen.

Het jaar 2016 is een relatief rustig jaar geweest wat betreft financieringen. Door de verdere daling van de rente is de gemiddelde rente gedaald van 2,2% naar 1,9%. Unibail Rodamco heeft een gemiddelde rente van 1,6% weten te behalen, en profiteert daarbij duidelijk van de grote portefeuilleomvang. Wereldhave heeft relatief weinig kortlopende schulden. 97% van de leningen is gemiddeld voor 5,1 jaar vast. De kaspositie wordt strak gemanaged, omdat over liquide middelen geen rente wordt ontvangen.

De Interest coverage ratio mag volgens de financieringsconvenanten niet beneden de 2 liggen. Wereldhave zit met een coverage ratio van meer dan zes daar comfortabel ruim boven. In 2016 heeft Wereldhave een Baa1 rating van Moodys's gekregen. De Directie hoopt in 2017 van de rating gebruik te kunnen maken met het aantrekken van een obligatielening

of ander onderhands schuld papier. In 2016 is een US private placement geherfinancierd en zijn er twee nieuwe vijfjarige kredietfaciliteiten getekend. Allemaal rond de één procent gemiddelde kosten. Het profiel van Wereldhave's schulden is redelijk gespreid, met flink wat Amerikaanse geldverstrekkers, vooral verzekeringsmaatschappijen.

Het afgelopen jaar is weer veel aandacht besteed aan duurzaamheid, met de speerpunten stenen, mensen, partners en maatschappij. Met stenen wordt de duurzame kwaliteit van de portefeuille bedoeld. Wereldhave werkt hard aan de BREEAM certificering en het afgelopen jaar zijn op meerdere winkelcentra zonnepanelen geïnstalleerd. De targets per speerpunt worden nauwlettend gevolgd. In 2016 is een medewerkerstevredenheidsonderzoek uitgevoerd. De target score is een 7,5, en Wereldhave scoorde een 7,6.

Vervolgens toont de heer Bolier de balans en de winst- en verliesrekening, waarop hij geen verdere toelichting geeft, aangezien deze in de jaarrekening is opgenomen.

De heer Jager van de Vereniging voor Beleggers voor Duurzame Ontwikkeling vraagt of Wereldhave meer informatie zou kunnen geven over Green Leasing en wat daarmee wordt bereikt. Verder vraagt hij of de opgewekte energie in mindering wordt gebracht op het verbruik. Tot slot vraagt hij om nadere informatie over de afvalstromen in Frankrijk.

De heer Anbeek antwoordt dat met Green Leases vooral afspraken worden gemaakt voor de uitwisseling van informatie. Dat biedt vervolgens aanknopingspunten voor het zoeken naar verdere besparingsmogelijkheden. De meeste huurders hebben hun eigen energierekening. De uiteindelijke winst schuilt er dus in om samen met de huurder het totale energieverbruik terug te dringen.

De heer Jager vraagt of de voordelen van Green Leasing gekwantificeerd zouden kunnen worden. De heer Anbeek antwoordt dat de suggestie zal worden overwogen. Het afgelopen jaar heeft Wereldhave bijna 5.400 zonnepanelen geïnstalleerd, waarmee op jaarbasis 1.400 megawatturen worden opgewekt. Dat wordt niet in de verbruikcijfers verwerkt, die autonoom met 3,5% zijn gedaald. Die daling heeft deels te maken met de milde winter. De heer Anbeek benadrukt dat er samen met huurders grotere stappen te zetten zouden moeten zijn.

De heer Jager attendeert de heer Anbeek erop dat veel huurders vergeten dat met LED verlichting ook een besparing wordt gegenereerd op de kosten van koeling. Dat maakt de business case veel interessanter. De heer Anbeek bedankt de heer Jager voor de suggestie. Hij wijst erop dat Wereldhave plannen uitwerkt voor de installatie van nog eens 3.000 zonnepanelen en dat de terugverdientijd daar uiteraard ook bij berekend wordt. Gezien de woningmarkt kan het aantrekkelijk zijn bovenop de winkelcentra woningen te realiseren, dus er zijn daken die nog niet meteen beschikbaar zijn voor de aanleg van zonnepanelen.

De vraag over de afvalstromen in Frankrijk beantwoordt de heer Anbeek met de kanttekening dat de afgelopen twee jaar het accent vooral lag op de verhuur en de operatie van de winkelcentra. Doordat de Franse portefeuille al zeer hoge BREEAM scores heeft, kan de heer Jager er van uitgaan dat de afvalverwerking zeer efficiënt is geregeld. De inhoudelijke informatie daarover is op dit moment nog niet voorhanden. Het zal in een volgend verslag worden meegenomen.

Mevrouw Lindeman van NN Investment Partners, die ook spreekt namens Menzis en de Goudse, complimenteert de Directie met de behaalde resultaten op het gebied van duurzaamheid. Zij vraagt om een toelichting op het health en safety onderzoek in de verschillende winkelcentra. Welke stappen zijn er gezet om de risico's te mitigeren en hoe wordt dit geïmplementeerd? Verder vraagt zij om een toelichting op de stappen die er zijn gezet op ecologisch gebied.

De heer Anbeek antwoordt dat er vooral stappen zijn gezet op de verzameling van data en de controle op de juistheid daarvan. Health en Safety is daarmee voorlopig meer gericht op de controle van inspectiedata, vervaldata van brandveiligheid e.d. Dat dashboard is voor het Nederlandse management goed inzichtelijk.

De ecologische integratie is soms zeer lastig, bijvoorbeeld in binnensteden of wanneer er sprake is van gedeeld eigendom. Goede voorbeelden zijn de installatie van groene daken in Dordrecht, Nieuwegein en Nijvel. In Purmerend is een Green Wall opgenomen. In Leiderdorp is een tuin aangelegd met fruitbomen en een parkje waar mensen kunnen recreëren. In Frankrijk en België zijn een aantal 'honinghotels' of bijenhôtels gerealiseerd. De initiatieven komen echt van bottom-up en daar is de Directie erg blij mee.

De heer Spanjer vraagt waarom de like-for-like huurgroei in België in 2017 lager zal uitvallen dan in 2016. Hij vraagt hoeveel incentives er zijn weggegeven in Finland. Hij complimenteert de Directie met de goed verlopen reorganisatie.

De heer Anbeek beaamt dat de reorganisatie goed is verlopen. Mede doordat de arbeidsmarkt aantrekt, hebben enkele medewerkers al snel een nieuwe baan gevonden. De like-for-like huurgroei in België zal in 2017 inderdaad lager uitvallen dan in 2016. Dat is toe te schrijven aan het winkelcentrum in Genk. Een paar jaar geleden is de Ford fabriek in Genk gesloten en dat heeft geleid tot het (directe en indirecte) verlies van bijna 12.000 banen. Dat heeft een sterke impact op de stad en op de bereidheid van huurders om zich er te vestigen. Door het invoeren van gratis parkeren gedurende de eerste 1,5 uur moest het huurcontract voor de parkeergarage worden aangepast. Dat heeft een nadelig effect op de like-for-like huurgroei. Het is een bewuste strategische investering om de bezoekersaantallen in het winkelcentrum te verbeteren.

De Finse economie lijkt wat te stabiliseren, maar er zijn inderdaad stevige incentives afgesproken. Daarmee wijkt Wereldhave niet af van wat grotere concurrenten als Unibail en Klépierre overeenkomen met partijen als H&M, Zara of Hudson's Bay.

De heer Keyner van de VEB vraagt of het klopt dat Wereldhave geen triple A panden op toplocaties heeft, maar meer in de provinciesteden te vinden is. Hij merkt op dat de Directie enthousiast is over de komst van een Action in een winkelcentrum, waar hij juist zou denken dat het niveau van het centrum daarmee omlaag zou worden gehaald. Hij vraagt wat het aandeel is van omzethuren in het resultaat. Tot slot vraagt hij welke concessies Wereldhave heeft moeten doen om de bezettingsgraad op peil te houden.

De heer Anbeek antwoordt dat Wereldhave zich richt op gemakscentra in de provinciale steden. Door de toegenomen concurrentie, ook van internet, wordt met deze keuze geen spectaculaire groei meer behaald, maar is wel de basis gelegd voor een stabiele kasstroom. Aan hoge rendementen kleven ook grotere risico's. Goede winkelcentra komen overigens maar mondjesmaat te koop. Wereldhave legt zich toe op de grotere provinciesteden, met

demografische groei en waar de koopkracht gemiddeld tot goed is. Wereldhave legt zich toe op de centra waar mensen elke week komen. In Frankrijk en in Nederland heeft Wereldhave kans gezien om portefeuilles te kopen. Met deze aankopen heeft Wereldhave snel de transformatie kunnen maken naar een omvang van € 4 miljard.

Wat betreft de Action antwoordt de heer Anbeek dat Wereldhave zich toelegt op winkelcentra die de gehele productmix bieden. Action is daar een integraal onderdeel van. Een Action heeft grote impact op de bezoekersaantallen van een winkelcentrum. Dat trekt weer huurders die daar in de buurt willen zitten. Flying Tiger is ook een goed voorbeeld van een huurder die bijdraagt aan de aantrekkingskracht van een winkelcentrum. Door een basishuur af te spreken met een omzetcomponent, profiteert Wereldhave ervan wanneer de zaken goed gaan. Omzethuren maken ongeveer 2% uit van de totale huur.

De vraag welke concessies in Nederland zijn gedaan is niet eenduidig te beantwoorden. Bij locaties die niet in de primaire loopstroom zitten, zijn bij een doorstart na faillissement soms behoorlijke concessies gedaan, tussen de 5 en 15%. Daar staat tegenover dat voor gewilde locaties de huur niet is verlaagd.

De heer Keyner vraagt of de Directie verwacht dat de component omzethuren aanzienlijk kan worden uitgebreid. De heer Anbeek wijst erop dat in Nederland voor het contracteren van een omzethuur toestemming van de kantonrechter nodig is. In Frankrijk is het delen van omzetgegevens tussen huurder en verhuurder gebruikelijk, in Nederland wil men die informatie meestal liever niet prijsgeven. Wereldhave wil het aantal omzet huurcontracten graag uitbreiden, maar een concrete groei-doelstelling valt daar nog niet aan te koppelen.

De heer Schönbach merkt op dat de koers van het aandeel teleurstelt. Hij vraagt de Directie om een toelichting op de koersontwikkeling en welke mogelijkheden er zijn om daar wat aan te doen. De heer Van Oosten is het met de observatie van de heer Schönbach eens. De Raad van Commissarissen en de Directie spreken er regelmatig over. Hij verzoekt de heer Anbeek er nader op in te gaan.

De heer Anbeek antwoordt dat de koersontwikkeling de afgelopen jaren redelijk teleurstellend is geweest. In 2017 gaat het iets beter, maar de koers is nog steeds beneden de intrinsieke waarde. De heer Anbeek schrijft de koersontwikkeling toe aan de transformatie die Wereldhave heeft doorgemaakt. Er zijn bij beleggers vragen gerezen of Wereldhave in staat zou zijn de twee grote acquisities van 2014 en 2015 goed te absorberen. Inmiddels is de integratie succesvol afgerond.

Daarnaast speelt het sentiment over de Nederlandse markt. Wereldhave is sterk gericht op Nederland, dat goed is voor 40% van de portefeuille. Internationaal begint nu het besef door te dringen dat de Nederlandse economie aantrekt. Dat was merkbaar in de koersontwikkeling, totdat Goldman Sachs recent een neerwaartse prijstarget afgaf van € 39. De Directie is ervan overtuigd dat wanneer het herstel doorzet, Wereldhave qua koers in het midden van de peer group kan komen. Door vast te houden aan de strategie en stapsgewijs de stabiliteit van de kasstroom aan te tonen, met een stabiel tot licht stijgend direct resultaat en een hoog dividendrendement, zal er op termijn een positieve koerscorrectie moeten komen. De lage koers zal op korte termijn niet leiden tot een strategische heroriëntatie.

De heer Schönbach antwoordt dat het aantrekkelijke dividendrendement de reflectie is van de te lage beurskoers. Hij zou liever een wat hogere koers zien dan een hoog dividendrendement.

De heer Geerts wijst erop dat hij vorig jaar heeft gevraagd om een toelichting op de digitale strategie van Wereldhave. Hij zou dat onderwerp graag doorschuiven naar een volgende vergadering. Hij complimenteert de Directie met de operationele resultaten en sluit zich bij de heer Schönbach aan met een verzoek om meer waarde te creëren voor aandeelhouders. Het is zaak dat Wereldhave een signaal afgeeft dat het aandeel sterk ondergewaardeerd is door aandelen in te kopen.

De heer Van Oosten bedankt de heer Geerts voor de suggestie. De heer Anbeek antwoordt dat Wereldhave volgend jaar nader zal ingaan op de customer journey, de klantbeleving van haar winkelcentra. Geld lenen voor de inkoop van aandelen acht de Directie niet verstandig, maar het tijdelijk inkopen van aandelen bij kasoverschotten wanneer vastgoed is verkocht kan een aantrekkelijke optie zijn.

De heer Van Riet wijst op het voordeel van de lage koers, waardoor hij goedkoop aandelen Wereldhave kan bijkopen. Hij vraagt welke huurniveaus worden overeengekomen met een Action en wat de servicekosten per vierkante meter zijn. Tot slot vraagt hij op hoeveel winkelcentra Wereldhave woningen denkt te gaan bouwen.

De heer Anbeek antwoordt dat hij niet ingaat op individuele huurniveaus, maar dat de huren uiteenlopen van € 70 tot € 1.000 per vierkante meter. De servicekosten bedragen doorgaans tussen de € 15 en € 20 per vierkante meter. Dat zijn de kosten van het winkelcentrum, zoals beveiliging, schoonmaak, algemene ruimten, management etc. De algemene kosten van Wereldhave zijn daar niet in begrepen.

De heer Anbeek gaat nogmaals kort in op de koersontwikkeling. De heer Van Riet complimenteert de Directie met het beleid.

De heer Boom vraagt naar de plannen van de Directie om iets te doen aan de leegstand in winkelcentrum WoensXL in Eindhoven. De heer Anbeek antwoordt dat WoensXL gedeeld eigendom is, waarbij het lastig is om alle eigenaren op één lijn te krijgen. In de winkelstraat waar Wereldhave de meeste panden heeft, is recent een Nike outlet store gekomen. Dat komt die kant van het centrum ten goede. De leegstand ontstaat vooral aan de buitenkant, wat altijd een lastige route is geweest. Als er geen verbetering in de eigendomsstructuur is te bereiken, valt verkoop te overwegen.

De heer Dekker verzoekt de Directie om voorzichtig te zijn met de uitgifte van aandelen beneden de intrinsieke waarde. De koers is sinds de uitgifte in 2014 aanmerkelijk gezakt. In de meeste markten is sprake geweest van yield compression, maar desondanks is de waarde van de portefeuille in Nederland met € 25 miljoen gedaald, in Finland met € 58 miljoen en in België met € 20 miljoen, gecorrigeerd voor de grondslagwijziging. Hij vraagt wat het effect is op de intrinsieke waarde van een verandering in de disconteringsvoet van 1%, bij verder gelijkblijvende omstandigheden.

De heer Anbeek antwoordt dat de portefeuille staat gewaardeerd op een yield van 6%. Een verandering van 1 procent komt dan neer op een verandering van de waarde met ongeveer 16%.

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 heer Van de Weerdhof, Voorzitter van de Remuneratie- en Nominatiecommissie, geeft een korte toelichting op dit agendapunt. Kort samengevat komt het beloningsbeleid erop neer dat de Directie – naast de vaste beloning – een variabele beloning krijgt die deels in contanten en deels in aandelen wordt uitgekeerd. De korte termijn variabele beloning die wordt toegekend bedraagt maximaal veertig procent van het vaste salaris, in cash. En de lange termijn beloning zestig procent in aandelen. Het beloningsbeleid is vastgesteld in 2015. Wereldhave gaat er nu dus het derde jaar mee in.

Hij wijst op de nieuwe Governance Code, die voorschrijft dat het beloningsbeleid duidelijk en begrijpelijk moet zijn. Het beleid moet gericht zijn op lange termijn waardecreatie en aansluiten bij de interne beloningsverhoudingen binnen de onderneming. Ook van de bestuurders wordt verwacht in de nieuwe code dat ze vanuit een breed perspectief kijken naar hun eigen beloning. Dat ze het op een kritische manier doen. De remuneratiecommissie zal daarom in 2017 het beloningsbeleid evalueren en toetsen aan deze nieuwe corporate governance code.

Mevrouw Lindeman merkt op dat 10% van de korte termijn variabele beloning is gekoppeld aan het behalen van de GRESB Green Star. Zij constateert dat er daarmee geen koppeling is met onderliggende duurzaamheid KPI's en vraagt hoe deze worden meegenomen in de beoordeling van het beloningsbeleid en de prestaties van het bestuur.

De heer Van de Weerdhof antwoordt dat de beloning inderdaad is gekoppeld aan het behalen van de GRESB Green Star. Er zijn vooralsnog geen onderliggende KPI's in meegenomen.

De heer Spanjer vraagt waarom Eurocommercial Properties niet is opgenomen in de peer group. De heer Anbeek wijst erop dat Eurocommercial met de naamafkorting ECP is opgenomen in de peer group.

De heer Keyner van de VEB wijst erop dat het beloningsbeleid ruimhartig is. In het remuneratierapport staat vermeld dat de lange termijn variabele beloning kan oplopen tot 180% van het vaste salaris. Hij vindt dergelijke bedragen niet in verhouding staan tot de complexiteit van het bestuursmodel van het bedrijf. Bovendien wordt eerder in het remuneratierapport aangegeven dat een maximale beloning wordt toegekend van 60% in aandelen. Naar zijn mening is dit enigszins misleidend, aangezien later blijkt dat de beloning kan oplopen tot 180% van het vaste salaris.

De heer Van Oosten antwoordt dat het beloningsbeleid in 2015 is vastgesteld en dat het beleid thans niet ter discussie staat. Hij betreurt het dat wellicht een verkeerde indruk is ontstaan. In 2018 zal mogelijk een nieuw beleid worden geagendeerd, afhankelijk van de nog uit te voeren evaluatie. De heer Anbeek wijst erop dat de toekenning in eerste instantie maximaal 60% kan bedragen, maar dat afhankelijk van de total shareholder return deze score ook kan worden verlaagd tot nul.

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

Agendapunt 4.

Mogelijkheid tot het stellen van vragen aan de accountant

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

De verantwoordelijk accountant, de heer Korf van KPMG, geeft een toelichting op de controlewerkzaamheden. Het jaar 2016 was het eerste jaar dat de controle werd uitgevoerd door KPMG. Daaraan voorafgaand is een uitgebreid transitieprogramma doorlopen. KPMG is eigenlijk al gestart in januari 2016, toen Wereldhave nog doende was de jaarstukken 2015 op te stellen. KPMG heeft de belangrijkste afsluitende controlebijeenkomsten met PwC bijgewoond, evenals de vergaderingen van de auditcommissie waarin de jaarstukken en de auditrapportages zijn besproken. Onderdeel van die transitie was ook dat KPMG de dossiers van PwC heeft doorgenomen en met PwC uitgebreid heeft gesproken over de controleaanpak. De belangrijke bevindingen, eventuele risico's die zij onderkenden. Al die zaken waren ook nodig om goed zicht te krijgen op wat er bij Wereldhave allemaal gaande en hoe de processen in elkaar steken. Om dan ook op die manier snel ook een goed controleplan te maken. Een controleplan, zodat KPMG gelijk het eerste jaar effectief de controle kon oppakken en uitvoeren.

KPMG heeft een goedkeurende verklaring afgegeven bij de jaarrekening. Daarin is ook aandacht besteed aan zogenoemde key audit matters, bijzondere aangelegenheden die bij de controle extra aandacht hebben gekregen.

De belangrijkste key audit matter is uiteraard de waardering van de portefeuille. In de controleverklaring is uiteengezet welke aanpak KPMG daarbij heeft gehanteerd. In alle vier de landen waar Wereldhave actief is, hebben KPMG teams de controle uitgevoerd. KPMG heeft erop toegezien dat in alle landen dezelfde eisen zijn gesteld. Gedurende het controleproces heeft KPMG regelmatig contact gehad met de lokale controleteams. Daarnaast zijn alle landen en locaties bezocht, om vast te stellen of het controlewerk goed is uitgevoerd.

Bij de controle is een nauwkeurighedsmaatstaf gehanteerd, ook wel het materialiteitscriterium genoemd. De controletolerantie is € 10,1 miljoen, ongeveer een half procent van de balans. Voor de resultatenrekening is een lagere tolerantie gehanteerd van € 5,3 miljoen. KPMG heeft daarmee een controledekking bereikt van 100%, dat wil zeggen dat alle activa en resultaatcomponenten in de controle zijn betrokken.

De heer Keyner van de VEB vraagt welke veranderingen KPMG heeft doorgevoerd. Hij wijst erop dat Wereldhave al een aantal jaren op rij een negatief indirect resultaat boekt. Hij vraagt of dit aanleiding zou moeten zijn om het waarderingsproces te herbezien.

De heer Korf antwoordt dat Wereldhave de gehele portefeuille tweemaal per jaar extern laat taxeren. KPMG richt zich vooral op de waardering per jaareinde. Bij het controleonderzoek richt de accountant zich vooral op de kasstromen, aangezien de

waardering neerkomt op de discontering daarvan. De accountant gaat na of de taxateurs de juiste data hebben gebruikt, zoals huurgegevens en expiratedata. Die aanpak is marktconform en verschilt niet van die van PwC. Vervolgens toetst de accountant de parameters en onderzoekt of er veranderingen zijn in de markt. KPMG heeft eigen vastgoedexperts die deze toets uitvoeren. Er zijn geen aanknopingspunten gevonden dat het waarderingsproces verkeerde elementen zou bevatten.

De heer Keyner wijst erop dat wanneer de negatieve herwaarderingen aanhouden, er toch misschien sectorbreed vragen zouden moeten worden gesteld bij de juistheid van het taxatieproces. De heer Korf benadrukt dat een taxatie altijd een momentopname is, dat yields kunnen veranderen en de portefeuille als zodanig ook.

De heer Van Oosten voegt hieraan toe dat de waardering van de portefeuille regelmatig wordt besproken met de Raad van Commissarissen en dat de Auditcommissie er ook uitgebreid aandacht aan besteedt. De heer Anbeek wijst erop dat in 2014 en 2015 grote vastgoedaankopen zijn gedaan, waarbij de overdrachtsbelasting in mindering moest worden gebracht op de waarde van het vastgoed. Onderliggend was de waarde van de portefeuille in die jaren stabiel. De eerdere afwaardering in 2012 had betrekking op de Amerikaanse vastgoedportefeuille. Het afgelopen jaar moest vooral in Finland worden afgewaardeerd. In het jaarverslag is dat uitgebreid toegelicht.

De heer Korf wijst erop dat er in de markt transacties plaatsvinden die de juistheid van de waarderingen kunnen onderbouwen. Uit de door de heer Anbeek eerder in de vergadering aangekondigde verkopen in Nederland blijkt de juistheid van de getaxeerde waarde. Dergelijke transacties zijn overigens indicatoren die worden meegenomen in het waarderingsproces.

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

Agendapunt 5.

Dividend- en reserveringsbeleid

De heer Van Oosten licht toe dat het dividendbeleid van Wereldhave voorziet in een pay-out ratio binnen een bandbreedte van 85 – 95 procent van het directe beleggingsresultaat. Dat beleid is ook in het afgelopen jaar onveranderd gebleven. Over het boekjaar 2016 is al drie keer een interim dividend van 77 cent uitgekeerd. In juli een keer, in oktober 2016 en ook in januari 2017. Dus er is al € 2,31 per aandeel betaald. Voorgesteld wordt om een slotdividend van 77 cent per aandeel in contanten uit te keren. Dat komt neer op een totaaldividend – over 2016 – van € 3,08 en een pay-out ratio van 89 procent. Het voorstel komt straks afzonderlijk in stemming bij het vaststellen van de jaarrekening.

Er zijn geen vragen of opmerkingen over het agendapunt.

Aangezien de volgende agendapunten onderwerpen bevat waarover gestemd moet worden, deelt de heer Van Oosten de presentie van aandeelhouders mede. Ter vergadering zijn aanwezig stemgerechtigden op 17.428.676 gewone aandelen, waarmee 43,28 procent van het uitstaande aandelenkapitaal is vertegenwoordigd. Houders van 17.191.073 aandelen hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om via internet te stemmen.

Agendapunt 6.A

Voorstel tot vaststelling van de jaarrekening 2016

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

De Voorzitter constateert dat het voorstel met 17.293.570 stemmen voor, 10 stemmen tegen en 69.157 onthoudingen is aangenomen.

Agendapunt 6.B

Voorstel van een dividend van 2016 van € 3,08 per aandeel in contanten, waarvan € 0,77 betaalbaar is al slotdividend

Zoals eerder toegelicht wordt aan aandeelhouders een dividend voorgesteld van € 3,08 voor per gewoon aandeel; € 2.31 daarvan is al uitbetaald als interim dividend.

De aandelen zullen vanaf 27 april 2017 ex-dividend verhandeld worden. Omdat er geen vragen zijn wordt het voorstel in stemming gebracht.

De Voorzitter constateert dat er 17.257.914 stemmen voor, 418 stemmen tegen en 108.713 onthoudingen zijn. Het voorstel is aangenomen.

Agendapunt 7

Voorstel tot het verlenen van kwijting aan de Directie

De Voorzitter wijst erop dat door decharge te verlenen, de vennootschap afstand doet van het recht om bestuurders aansprakelijk te stellen voor het gevoerde beleid wanneer hen een ernstig verwijt kan worden gemaakt wat betreft een behoorlijke taakinving, voor zover daarvan blijkt uit het jaarverslag over het boekjaar 2016 of uit informatie die anderszins voorafgaand aan de vaststelling van de jaarrekening 2016 openbaar is gemaakt door de vennootschap.

Aangezien er geen vragen zijn, wordt het voorstel in stemming gebracht. De Voorzitter constateert dat er 17.204.315 stemmen voor en 124.500 stemmen tegen zijn, met 41.823 onthoudingen. Het voorstel is aangenomen.

Agendapunt 8

Voorstel tot het verlenen van kwijting aan de Raad van Commissarissen

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

Mevrouw Lindeman verzoekt de Raad van Commissarissen om in het profiel een diversiteitsdoelstelling op te nemen en om de competentiematrix openbaar te maken. Zij constateert dat Wereldhave op dit moment niet voldoet aan de streefcijfers van de Wet Bestuur en Toezicht.

De heer Van Oosten antwoordt dat de competentiematrix openbaar gemaakt zal worden. Het is juist dat de Raad van Commissarissen van Wereldhave op dit moment niet voldoet aan de streefcijfers man/vrouw. Ook bij de invulling van de vacatures is daar goed naar gekeken, maar het is helaas niet gelukt de streefcijfers te halen.

De heer Van de Weerdhof voegt eraan toe dat het begrip diversiteit breder wordt toegepast dan alleen op geslacht. Diversiteit is ook nagestreefd wat betreft kennis en kunde, waarbij de competentiematrix van waarde bleek.

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

De Voorzitter constateert dat er 17.195.346 stemmen voor, 119.225 tegen en 43.023 onthoudingen zijn. Het voorstel is aangenomen.

Agendapunt 9

Voorstel tot benoeming van de heer A. Nühn als commissaris

De heer Van Oosten heeft de maximale zittingsduur van acht jaar als commissaris bereikt. Hij is benoemd in 2009 en sinds 2011 Voorzitter van de Raad van Commissarissen. Aan het einde van de vergadering zal hij de voorzittershamer neerleggen. De heer Van Oosten heeft de functie met veel plezier vervuld; hij bedankt de aandeelhouders voor het in hem gestelde vertrouwen.

De Raad van Commissarissen stelt voor om de heer Nühn te benoemen tot lid van de Raad van Commissarissen. Hij zal de heer Van Oosten opvolgen als Voorzitter. De heer Van Oosten vat het curriculum van de heer Nühn kort samen en vraagt of er vragen over het voorstel zijn.

Mevrouw Lindeman bedankt de heer Van Oosten voor zijn voorzitterschap. Zij ziet de internationale kennis en ervaring van de heer Nühn als een versterking van de Raad van Commissarissen. Gezien het grote aantal bestuursposities van de heer Nühn vraagt zij hoe de heer Nühn zijn functie bij Wereldhave denkt te kunnen combineren met zijn andere posities. Ook vraagt zij of hij op termijn bereid is rekening te houden met de bezwaren van aandeelhouders tegen het aantal posities dat hij bekleedt.

Voordat de heer Van Oosten het woord geeft aan de heer Nühn, wijst hij erop dat de heer Nühn al een uitgebreid introductieprogramma bij Wereldhave heeft doorlopen. Hij heeft alle vergaderingen als toehoorder bijgewoond en heeft nagenoeg de gehele portefeuille al bezocht. De Raad van Commissarissen staat volledig achter zijn kandidatuur, ondanks dat een aantal aandeelhouders wellicht bezwaren heeft.

De heer Nühn antwoordt dat hij een betrokken commissaris wil zijn, die dicht bij de Directie staat en kort op de business zit, zonder daarbij de rolverdeling Directie en RvC uit het oog te verliezen. Hij heeft de afgelopen maanden al veel tijd doorgebracht met de Directie, onder andere tijdens de bezoeken aan de portefeuille. Hij heeft ook al kennis gemaakt met de managers die rapporteren aan de Directie.

Als professioneel bestuurder kijkt hij uiteraard naar zijn portfolio en houdt hij daarbij in de gaten of hij voldoet aan het aantal posities dat hij mag bekleden. Met de benoeming bij Wereldhave komt het aantal punten op vier, waarmee hij aan de wettelijke eisen voldoet.

Hij deelt mede dat hij zich medio volgend jaar niet herkiesbaar stelt als lid van de Raad van Toezicht bij het Centraal Bureau Rijvaardigheidsbewijzen. Ook is hij niet van plan om een voorzittersrol in het buitenland op zich te nemen. Hij is ervan overtuigd de functie bij

Wereldhave aan te kunnen en wijst erop dat vergeleken met zijn baan als CEO bij Sara Lee, het aantal dagen dat hij bezet is behoorlijk meevalt.

De heer Van Oosten brengt het voorstel in stemming. Hij stelt vast dat er 11.833.518 stemmen voor zijn, 5.122.608 tegen en 405.209 onthoudingen. Het voorstel is aangenomen. Hij feliciteert de heer Nühn met zijn benoeming.

Agendapunt 10.

Voorstel tot voorstel van benoeming van de heer H. Brand als commissaris.

De heer Van Oosten geeft het woord aan de vice-voorzitter van de Raad van Commissarissen, de heer Bomhoff.

Mede namens de Raad van Commissarissen bedankt de heer Bomhoff de heer Van Oosten voor de wijze waarop hij de afgelopen jaren de Voorzittersrol heeft vervuld. Om persoonlijke redenen heeft de heer Bomhoff ervan afgezien om zich herkiesbaar te stellen, vooral door zijn wens om wat minder lange termijn verplichtingen te hebben. Hij bewaart goede herinneringen aan de discussies met de Directie over de strategie, over de ontwikkeling in onroerendgoedmarkten, over de implementatie van een duurzaamheidsstrategie en het managen van de portefeuille.

De heer Bomhoff is verheugd dat de Raad van Commissarissen de heer Brand bereid heeft gevonden om hem op te volgen als lid van de Raad. De heer Brand beschikt over ruime vastgoedervaring, eerst vanuit de financieringskant en later als CEO van ING Real Estate. Met zijn benoeming is de continuïteit van vastgoedkennis binnen de Raad dan ook gewaarborgd.

De heer Van Oosten vraagt of er aandeelhouders zijn die vragen willen stellen aan de heer Brand. De heer Spanjer vraagt of de heer Brand als commissaris bij Cocon Vastgoed en bij Achmea Real Estate mogelijk een conflict of interest heeft met Wereldhave. De heer Van Oosten antwoordt dat de Raad van Commissarissen al tijdens de selectieprocedure uitgebreid met de heer Brand heeft gesproken over mogelijk conflicterende belangen, waarbij is geconstateerd dat de kans daarop zeer gering is.

Aangezien er verder geen vragen zijn, brengt hij het voorstel in stemming. Hij stelt vast dat er 17.310.227 stemmen voor zijn, 19.772 tegen en 35.972 onthoudingen. Het voorstel is aangenomen. Hij feliciteert de heer Brand met zijn benoeming.

Agendapunt 11.

Voorstel tot herbenoeming van de heer D.J. Anbeek als Directeur

In 2009 is de heer Anbeek benoemd tot directeur van de vennootschap. Hij is herbenoemd in 2013, alle twee de keren voor vier jaar. De Raad van Commissarissen stelt voor hem te herbenoemen voor een periode van vier jaar, dus tot de Algemene Vergadering in 2021. Het contract wordt aangegaan tegen dezelfde condities als het huidige contract, met een jaarvergoeding van € 515.112, met daarnaast, als eerder besproken, een variabele beloning.

De heer Keyner deelt mede voor herbenoeming te zullen stemmen, maar vraagt of dit dus betekent dat de lange termijn variabele beloning kan oplopen tot 180% van het vaste jaarsalaris. De heer Van Oosten antwoordt dat de arbeidsvoorwaarden identiek zijn aan de huidige.

Aangezien er geen verdere vragen zijn, brengt de Voorzitter het voorstel in stemming. Hij stelt vast dat er 17.326.651 stemmen voor zijn, 186 tegen en 43.966 onthoudingen. Het voorstel is aangenomen. Hij feliciteert de heer Anbeek met zijn herbenoeming.

Agendapunt 12

Bevoegdheid tot uitgifte van aandelen.

In overeenstemming met artikel 7 van de statuten, heeft de Algemene Vergadering van Aandeelhouders bij besluit van 22 april 2016 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 22 oktober 2017, 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 12.A.

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

De Directie stelt voor – onder 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 21 april 2017, 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 21 april 2017.

De heer Dekker herhaalt zijn eerdere verzoek aan de Directie en Raad van Commissarissen om prudent gebruikt te maken van de emissiebevoegdheid.

Aangezien er geen andere vragen zijn, brengt de Voorzitter het voorstel in stemming. Hij stelt vast dat er 14.881.163 stemmen voor zijn, 2.442.068 stemmen tegen en 35.265 onthoudingen. Hij constateert dat het voorstel is aangenomen.

Agendapunt 12.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 12 A voor een maximum van 10% van het geplaatste kapitaal van Wereldhave N.V. per 21 april 2017, 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 21 april 2017.

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 12.881.135 aandelen, tegen 4.451.241 aandelen en 34.965 onthoudingen. De Voorzitter stelt vast dat het voorstel met de vereiste tweederde meerderheid is aangenomen.

Agendapunt 13.

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

De Directie stelt voor onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen om de bevoegdheid te verlengen van de Directie om eigen aandelen te verwerven, ter beurze of anderszins, tot een maximum van 10% van het geplaatste kapitaal van Wereldhave N.V. per 21 april 2017, 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 21 april 2017. Wanneer dit voorstel wordt aangenomen, treedt dit in de plaats van de huidige bevoegdheid.

De heer Spanjer verzoekt de Directie om de bevoegdheid aandelen in te kopen daadwerkelijk te gebruiken, om daarmee de koers te ondersteunen. De heer Anbeek antwoordt dat wanneer als gevolg van verkopen Wereldhave zou beschikken over overtollige liquiditeiten, inkoop van aandelen serieus zal worden overwogen, bijvoorbeeld als treasury shares.

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

De Voorzitter stelt vast dat het voorstel met 17.256.175 stemmen voor, 50.232 tegen en 54.224 onthoudingen is aangenomen.

Agendapunt 13.

Rondvraag.

De heer Rienks blikt terug op de 17 jaar dat hij aandeelhouder is. Het is de vraag of aandeelhouders wel hebben geprofiteerd van de veranderingen die het bedrijf heeft doorgemaakt. De koers lag 17 jaar geleden ongeveer op hetzelfde niveau, met een dividend van ongeveer 4 euro per aandeel. Het dividendniveau is weliswaar al die jaren ongeveer 7% geweest, maar hij constateert dat de intrinsieke waarde over die jaren niet is gestegen. De keuze voor winkelcentra is in dat opzicht geen gelukkige gebleken.

De heer Van Oosten bedankt de heer Rienks voor zijn bevindingen.

De heer Van Riet vraagt of Wereldhave bezwaar heeft gemaakt tegen de retail outlet in Zoetermeer en of die outlet plannen de aanleiding voor de verkoop waren. Hij is van mening

dat Wereldhave het winkelcentrum in Finland niet zou moeten verkopen en vraagt op hoeveel winkelcentra Wereldhave woningen zou kunnen bouwen.

De heer Anbeek antwoordt dat de belangrijkste reden voor de verkoop van Oosterheem in Zoetermeer is dat het winkelcentrum onvoldoende dominant is in het verzorgingsgebied. De heer Anbeek neemt kennis van de suggestie om Finland niet te verkopen. Het antwoord op de vraag op hoeveel winkelcentra woningen gebouwd kunnen worden moet hij schuldig blijven.

De heer Spanjer vraagt waarom er op de stem tablet geen mogelijkheid zit om de uitgebrachte stem te veranderen. De heer Beentjes antwoordt dat de laatst uitgebrachte stem de eerdere stem overschrijft. Dat had bij de introductie van het systeem wellicht wat meer toelichting verdiend. Vervolgens bedankt de heer Spanjer de Directie voor het vorig jaar georganiseerde bedrijfsbezoek voor aandeelhouders.

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.