

# NOTULEN VAN HET VERHANDELDE IN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN VASTNED RETAIL N.V.

gevestigd te Rotterdam en gehouden op vrijdag 24 april  
2015 in het Rosarium, Amstelpark 1 te Amsterdam.

**Voorzitter:** drs. W.J. Kolff, voorzitter van de Raad van Commissarissen van Vastned Retail N.V.  
(‘Vastned’ of de ‘Vennootschap’)

**Secretaris:** mr. A.H.G. du Pont, managing director operations & investments van Vastned

## AGENDAPUNT 1 OPENING EN MEDEDELINGEN

**De heer Kolff:** goedemiddag dames en heren, welkom bij de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (‘AvA’) van Vastned over het financiële jaar 2014, ik open hierbij de vergadering. Ik constateer dat de vergadering is bijeengeroepen conform de wet en de statuten van de Vennootschap. De agenda met de te behandelen punten en bijlagen hebben tijdig ter inzage gelegen ten kantore van de Vennootschap, via ABN AMRO Bank N.V. en zijn sinds 13 maart jl. te raadplegen op de website. Ik benoem de heer Du Pont tot secretaris van deze vergadering, de heer Magrijn (secretaris van de vennootschap) is verhinderd wegens ziekte.

**De heer Kolff:** ik stel vast dat ter vergadering 10.196.705 aandelen zijn vertegenwoordigd. Dit betekent dat 53,56% van het totaal aantal uitstaande aandelen van 19.036.646 is vertegenwoordigd. In totaal zijn er vandaag 19 agendapunten die wij zullen behandelen, de agenda met de te bespreken onderwerpen ziet u ook naast mij geprojecteerd.

Ik zou graag, mocht u geen vragen hebben over de agenda en mededelingen, overgaan tot het tweede agendapunt van de vergadering. Graag geef ik daarvoor nu het woord aan de CEO van Vastned, de heer Taco de Groot. Hij zal een toelichting zal geven op het afgelopen boekjaar en zijn visie op diverse ontwikkelingen en hoe deze van invloed zijn op Vastned. Reinier Walta, CFO van Vastned, zal in aanvulling op de toelichting van Taco de Groot nader ingaan op de effecten die deze ontwikkelingen hadden op de financiële resultaten over 2014 en de financieringsportefeuille.

## AGENDAPUNT 2 VERSLAG VAN DE DIRECTIE OVER HET BOEKJAAR 2014

**De heer De Groot:** op deze slide naast mij staan de belangrijkste doelstellingen die we onszelf hebben gesteld. Ik zal kort de eerste twee punten toelichten en de heer Walta (CFO) komt later terug op de andere twee, dit zijn de financiële doelstellingen.

Begin 2014 heeft Vastned de strategie verder aangescherpt en zich als doel gesteld om het aandeel premium city high street shops te laten groeien naar 75% van de totale portefeuille. In 2014 hebben we goede stappen gezet om dit percentage te bereiken. Eind 2013 was het aandeel premium city high street shops 46% en eind 2014 60%. Vastned bereikte deze doelstelling door niet-strategisch vastgoed te verkopen en acquisities te plegen in premium cities zoals Amsterdam, Utrecht, Lyon, Antwerpen en Gent.

Op het gebied van de organisatie zijn ook goede stappen gezet in het verder professionaliseren en het opereren als een internationaal team. Korte lijnen en duidelijke communicatie zorgen ervoor dat wij snel en adequaat kunnen handelen.

Het afgelopen jaar is de tweedeling tussen retailers die weten in te spelen op het veranderende consumentengedrag en spelers die dat niet doen, steeds duidelijker geworden. Vooral in Nederland zien we dat retailers in het middensegment, die vasthouden aan verouderde formules met te veel winkels, het lastig hebben. Zij zullen het naar ons idee ook lastig blijven houden. Zij hebben namelijk gemist dat consumenten heel goed weten wat ze willen. Zij komen allang niet meer in een winkel om een product te kopen. Retailers zouden er goed aan doen om te investeren in personeel en in hun formules en na te denken over op welke locaties ze willen blijven. Minder vierkante meters, maar kwalitatief betere winkels op de beste locaties, dat is het devies. Locatie is van cruciaal belang voor de retailer. Het gaat om de juiste winkel, in de juiste stad, in de juiste straat en zelfs op het juiste stukje van die winkelstraat. Ervaring en extra service spelen ook een belangrijke rol. Net als het omarmen van mobiele toepassingen. Hoe bereik ik de klant het best en hoe kan ik het hem zo aangenaam en makkelijk mogelijk maken, daar draait het om. Graag laat ik u nu een aantal voorbeelden zien van innovatieve toepassingen van retailers. Dat doen we met een stukje film.

Vorige week heb ik studenten les gegeven en dat is voor mij een uniek moment om te vragen waar ze het liefst kopen. Een paar jaar geleden werd nog gezegd dat e-commerce het niet overneemt van de fysieke winkel, maar deze toepassingen laten zien dat de fysieke winkel echt springlevend is en een fantastische toekomst tegemoet kan zien.

Zoals gezegd, de locatie wordt voor retailers steeds belangrijker. Dit zien wij ook terug in onze resultaten. Premium city high street shops toonden positieve resultaten in de lastige marktomstandigheden in 2014. Onze premium city high street shops zijn nagenoeg volledig verhuurd met een bezettingsgraad van 99,1%. Ook realiseerden we een positieve like-for-like huurgroei van circa 3% en de waarde van de premium city high street shops steeg met circa 5%. Ook de huurcontracten die we afsloten bij premium city high street shops bevestigen de strategische keuze voor deze asset class, zoals u ziet op de slide. Er is een duidelijke discrepantie tussen premium city high street shops en de non-high street shops. Wij merken dit dan ook dagelijks. Als wij onderhandelingen hebben, of het een pand in Joure (Friesland) is of een pand op de Leidsestraat in Amsterdam; het is een wereld van verschil. Een aantal highlights zou ik willen noemen. De stijging van de bezettingsgraad in onze Nederlandse portefeuille. Niet alleen van de premium city high street shops, maar ook op non-high street en high street steeg de bezettingsgraad. Een knappe prestatie gezien het Nederlandse retaillandschap met een gemiddelde bezettingsgraad van 92,5%.

In Frankrijk heeft een grote rotatie in de vastgoedportefeuille plaatsgevonden. In totaal verkocht Vastned voor € 45,5 miljoen niet-strategisch vastgoed, waaronder retail warehouses, appartementen en high street shops in kleine Franse plaatsen en dorpen. Hierover later meer. In het persbericht van vanmorgen hebben wij weer een verkoop bekend gemaakt. De focus in Frankrijk gaat door.

In Spanje werd de verkoop van zeven winkelcentra/galeries en een retailpark in het begin van 2014 succesvol afgerond. Wij zijn nog steeds tevreden met de verkoop en zullen onze pijlen nu richten op de groei van de portefeuille in premium cities zoals Madrid en Barcelona.

Vastned heeft de kwaliteit van de portefeuille verbeterd met investeringen van € 103 miljoen o.a. in Amsterdam, Lyon en Gent. Dit zijn de steden waar het gebeurt. Jonge ambitieuze mensen komen hier om te werken, bedrijven vestigen zich hier, toeristen komen er voor vermaak, studenten willen niets liever dan in een van deze dynamische

steden studeren en retailers openen hier hun nieuwste winkels.

Het zijn stuk voor stuk steden waar het bruist, hier komt de consument graag en daarom willen de retailers hier zo graag zitten. Dat maakt ons werk ook gewoon erg leuk.

Doordat wij als een ondernemer proactief en snel handelen, zitten wij vaak als eerst aan tafel bij transacties. Dit onderscheidt ons van de grotere institutionele partijen. Een voorbeeld hiervan was de aankoop van de Heiligeweg in Amsterdam met huurder El Ganso.

Belangrijk onderdeel van de acquisitiestrategie is het vormen van clusters in deze premium cities. Dit scheidt duidelijkheid en focus naar huurders, medewerkers en andere vastgoedeigenaren, maar ook naar andere partijen als gemeenten en winkeliersverenigingen. Clusters dragen bij aan het premium city high street profiel en creëren mogelijkheden voor huuroptimalisatie. Een voorbeeld hiervan is ons eigendom aan de P.C. Hoofdstraat Amsterdam. Twee jaar geleden hadden wij hier nog geen bezit, nu bezitten we zeven prachtige winkels. Vanochtend hebben we de aankoop van P.C. Hoofdstraat 35 bekend gemaakt. We hebben ook gesprekken met de gemeente Amsterdam gevoerd; de gemeente gaat, nadat veel eigenaren verbouwingen van hun panden hebben afgerond, de straat zelf verfraaien.

Naast acquisities hebben desinvesteringen ook in belangrijke mate bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van de vastgoedportefeuille. Begin van 2014 werd de verkoop van de Spaanse winkelcentra/galeries succesvol afgerond. Verder verkocht Vastned een grote portefeuille in Frankrijk en België en werden in Nederland een aantal panden in kleinere plaatsen verkocht. In Frankrijk resulteerde dit al in een portefeuille die voor 81% uit premium city high street shops bestaat.

Wij kopen en verkopen veel, maar het beheren van een portefeuille is geen statisch gegeven. We zijn altijd op zoek naar het creëren en benutten van kansen in de bestaande vastgoedportefeuille. Een goed voorbeeld hiervan is de renovatie van de Leidsestraat 64-66 in Amsterdam. Wat hebben we hier gedaan? We hebben aan het bestaande bezit additionele retailmeters op de eerste verdieping toegevoegd. Het historische gebouw wordt nu in oorspronkelijk staat hersteld met gebruik van duurzame materialen. We hebben de huur hiermee kunnen verhogen van € 130k naar € 430k. De nieuwe huurder is Ted Baker, die hier haar eerste winkel in Nederland opent. De aantrekkelijkheid van de Leidsestraat is door deze aanpak vergroot; andere winkelunits en huurders van Vastned in de Leidsestraat profiteren hiervan. Ted Baker heeft vijf jaar gezocht naar een goede locatie; wij hebben naar hen geluisterd en konden zo een goede transactie doen.

Een ander voorbeeld op het gebied van actief handelen en het optimaliseren van de huur is de creatie van vijf studio's voor young professionals in Utrecht aan de Oudegracht 124-128. Dit leidt tot extra huurinkomsten en de creatie van deze woningen draagt bij aan de leefbaarheid en veiligheid van de binnenstad. De retailer is blij met de verhuur van de bovenverdiepingen evenals de gemeente en wij als eigenaar. Bij de verbouwing is ook weer gebruik gemaakt van duurzame materialen.

### **Maatschappelijk verantwoord ondernemen**

**De heer De Groot:** Vastned hecht veel waarde aan maatschappelijk verantwoord ondernemen. Veel stond er tot op heden nog niet formeel op papier over dit onderwerp. Dit hebben wij nu duidelijker beschreven in het jaarverslag. Vastned zal zich vooral richten op verbouwingen en de verduurzaming van haar eigen operationele activiteiten. Verhuringen gaan namelijk op 'casco' basis en projectontwikkeling is geen activiteit van ons. Dit maakt Vastned ook moeilijk te vergelijken met andere vastgoedpartijen. Bij verbouwingen maakt Vastned gebruik van duurzame materialen en waar opportuun en mogelijk worden energiebesparende maatregelen getroffen. Dit is echter niet altijd toegestaan wanneer het cultureel erfgoed betreft. Door woonruimte boven winkels te creëren,

dragen wij ook bij aan de leefbaarheid en veiligheid van de stad, zoals op de vorige slide aangegeven. De panden in de historische binnensteden, de kern van onze strategie, bestaan vaak al honderden jaren. Van oorsprong zijn dit dus duurzame gebouwen: ik kan me geen winkelcentrum bedenken dat al zo lang bestaat. Om meer duidelijkheid te creëren over onze MVO-activiteiten hebben wij een aantal doelstellingen geformuleerd en een MVO-beleid opgesteld. U kunt hierover lezen op onze website en in het jaarverslag. Graag geef ik nu het woord aan Reinier Walta die u de toelichting op de financiële resultaten gaat geven.

### **Toelichting op de financiële resultaten**

**De heer Walta:** kijken we terug op 2014 dan kunnen we stellen dat we tevreden zijn met de behaalde resultaten. 2014 was een belangrijk jaar voor de transitie van Vastned. Er zijn grote stappen gezet in het verder verbeteren van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille door de verkoop van niet-strategisch hoger renderend maar ook risicovoller vastgoed en acquisities van premium city high street shops met een lager rendement maar ook een aanzienlijk lager risico. Als gevolg van de kwaliteitsverbetering in de portefeuille worden de resultaten stabiel en voorspelbaarder.

Het direct resultaat 2014 bedroeg € 46,5 miljoen oftewel € 2,44 per aandeel. Dit was 9 eurocent hoger dan de € 2,35 per aandeel, zoals aangekondigd met de Q3 trading update. Dit kwam door een eenmalige bate die voortvloeide uit een geschil met de Belgische belastingdienst dat Vastned won eind december.

Kijken we naar de like-for-like brutohuurgroei dan komt die in 2014 uit op 0,7% voor de gehele portefeuille. Premium city high street shops tonen positieve like-for-like huurgroei in alle markten. Het beeld in de highstreet shops en non-high street shops is wisselend. De enige echte uitschieter is de daling van 21% op de non-high street in Frankrijk. Dit betreft de twee winkelcentra in Limoges, die het moeilijk hebben. Let wel, dit gedeelte van de portefeuille is nog geen 1% van de totale portefeuille. In deze resultaten zien wij een bevestiging van onze strategische keuze voor premium city high street shops.

Eind 2014 bedroeg de totale portefeuille € 1,5 miljard. Premium city high street shops realiseerden een waardestijging van ruim 5%, waardoor de portefeuille gemiddeld 0,3% in waarde steeg gedurende 2014. De high street en non-high street daalden respectievelijk 5,5% en 5,1% in waarde. Ook in deze resultaten zien wij een bevestiging van onze strategische keuze voor premium city high street shops. Het resultaat over 2014 was substantieel hoger dan in 2013 met € 31,7 miljoen positief. Doordat Vastned het afgelopen jaar meer heeft verkocht dan gekocht is de vastgoedportefeuille kleiner geworden. Dit had logischerwijs lagere huuropbrengsten tot gevolg.

Vastned wist onder andere de financieringskosten en de operationele kosten het afgelopen jaar fors te verlagen. Tevens was het indirect resultaat, weliswaar nog steeds negatief, fors verbeterd ten opzichte van 2013. Op het gebied van financiering heeft Vastned het afgelopen jaar grote stappen gezet in het vereenvoudigen en diversifiëren van de leningen. Vastned sloot een converteerbare obligatielening af ter waarde van € 110 miljoen tegen een variabele, marktconforme rente en een private placement met AXA REIM van € 75 miljoen. Door deze leningen werd het aandeel bancaire leningen materieel verlaagd, waardoor de doelstelling van minimaal 25% aan niet-bancaire leningen werd gerealiseerd. Eind 2014 bedroeg het aandeel niet-bancaire leningen 49,4%. Verder sloot Vastned een Revolving Credit Facility van € 300 miljoen met een syndicaat van vijf banken. Een gedeelte van deze lening is gebruikt om bilaterale leningen met verschillende banken af te lossen. Door deze Revolving Credit Facility is de spreiding van de leningenportefeuille onder de banken verbreed.

De gemiddelde rente over 2014 bedroeg 4,1%. Ten opzichte van het voorgaande jaar is dit een kleine verbetering. Kijken we echter naar de situatie per 31 december 2014 dan is de gemiddelde rente echter al verder gedaald, en wel naar 3,5%. Het gedeelte van de langlopende leningen met een vaste rente bedraagt 73%

van de totale leningenportefeuille. Dit is in lijn met de strategie van 2/3e vaste en 1/3e variabele rente op de leningenportefeuille. Daarnaast heeft Vastned nog ongeveer € 150 miljoen aan ongebruikte kredietfaciliteiten en een loan-to-value ratio van 40,3%. Dit is ruim onder de bovengrens van 45% die Vastned zichzelf heeft gesteld. Hierdoor heeft Vastned ongeveer € 100 miljoen ruimte voor acquisities.

Over 2014 stelt Vastned voor om een dividend van € 2,00 per aandeel in contanten uit te keren. Dit is 82% van het direct resultaat en in lijn met het dividendbeleid van Vastned om minimaal 75% uit te keren. Op 28 april zal het aandeel ex-dividend noteren en de uitbetaling van het slotdividend van € 1,27 per aandeel zal plaatsvinden op vrijdag 15 mei 2015. Nu geef ik het woord graag terug aan Taco de Groot, die u de vooruitzichten voor 2015 verder zal toelichten.

**De heer De Groot:** dank Reinier voor deze toelichting op de financiële resultaten. Voor 2015 verwachten we dat het directe resultaat gelijk is aan de richting die we aan het begin van vorig jaar hebben gegeven: tussen de € 2,10 en € 2,30 per aandeel. Een aantal analisten en aandeelhouders die wij spraken vonden dit wat aan de conservatieve kant. Echter, belangrijk is dat de portefeuille kleiner is geworden doordat we meer verkocht dan gekocht hebben, aankopen zijn gedaan tegen een lager aanvangsrendement én Vastned zit nog steeds in een transitiefase. Vastned zal actief blijven aan- en verkopen. De timing van aan- en verkopen is echter van groot belang voor de richting van het directe resultaat. Wanneer bijvoorbeeld de verkopen allemaal aan het eind van het jaar plaatsvinden, zal dat grote impact hebben op het resultaat voor 2015.

Graag wil ik tot slot mijn collega's heel erg danken voor hun inzet vorig jaar. De aandeelhouders wil ik hartelijk danken voor het getoonde vertrouwen in Vastned. Ook de Raad van Commissarissen wil ik danken voor hun rol als sparringpartner. Ook dit jaar zullen wij ons weer voor de volle 100% inzetten om een mooi resultaat te behalen en verdere stappen te zetten in de premium city high street strategie. Mocht u vragen hebben dan geef ik u daar nu graag gelegenheid toe.

**De heer Diaz (VEB):** ik heb een aantal vragen die betrekking hebben op de strategie van Vastned. De strategie heeft de focus op high streets, vooral in premium cities. Met de uitrol van de strategie zien we dat non high street wordt verkocht en aankopen plaatsvinden in de premium cities. Het aandeel verkopen is groter en we zien dus een totale afname van de vastgoedportefeuille. Ik zou graag willen weten wat de toekomstige trend is. Is er een blijvende afname van de omvang van de portefeuille en wat zijn de effecten op de schaalverdeling binnen Vastned. Kunt u daar iets over zeggen?

**De heer De Groot:** het klopt dat wij drieënhal jaar geleden duidelijk hebben gekozen voor een nieuwe strategie en dat is kiezen voor kwaliteit. Onze cijfers laten zien dat die keuze een juiste is geweest; we hebben in dat segment een waardegroei laten zien. Om daar te komen hebben minder kwalitatief vastgoed met een hoog risicoprofiel verkocht. Ik heb al eerder gezegd dat we in Spanje behoorlijk wat hebben verkocht. Voor wat betreft Frankrijk heeft u ook kunnen zien wat we hebben gedaan. In België hebben we eind vorig jaar ook voor ruim € 40 miljoen aan kleinere panden verkocht. We hebben dus de grote verkoopgolf achter ons gelaten maar dat neemt niet weg dat wij bijvoorbeeld nog in België maar ook in Nederland nog wel het een en ander te doen hebben. Het is onze intentie om komend jaar per saldo meer aankopen te kunnen doen.

Dan een opmerking over de schaalvoordelen, in het verleden hadden wij over heel Frankrijk verdeeld bezit en dat was zeer management-intensief. Dat geldt dus ook voor de kosten en bovendien zat daar het grootste risico. Er is nu in de portefeuille gesneden en er zijn ook minder mensen in dienst. Dus het schaalvoordeel is er zeker door de focus te hebben op enkele steden en dan ook nog maar in een paar straten.

**De heer Diaz (VEB):** als ik naar de SWOT-analyse kijk in het jaarverslag, dan zie ik als zwakte de omvang van de vastgoedportefeuille in relatie tot de beursnotering. Kunt u dat nader toelichten?

**De heer De Groot:** het kost veel geld om een notering te hebben, dit loopt tegen een miljoen euro. De waarde van de portefeuille is dus afgezet tegen de kosten van een beursnotering. We zitten wat ons betreft nu tegen een grens aan.

**De heer Diaz (VEB):** mocht Vastned dus nog kleiner worden dan is een notering mogelijk niet meer aantrekkelijk?

**De heer De Groot:** dat hoort u mij niet zeggen en dat is ook niet aan de orde. Wat ik heb gezegd is dat onze strategie is gericht op kwaliteit en niet op kwantiteit. Ik denk dat er voorbeelden genoeg zijn van bedrijven die zich teveel hebben gefocust op groei en dat dat niet goed uitpakte. Want groei moet je ook kunnen managen. Wij hebben een aantal jaren geleden besloten om risicovol vastgoed te verkopen en ons te focussen op het kwalitatief betere vastgoed, bijvoorbeeld zoals een Leidsestraat in Amsterdam en een Rue de Rivoli in Parijs. De cijfers laten zien dat het een juiste keuze is geweest. Het laat ook zien dat de retailers ook op die plekken willen zitten.

**De heer Diaz (VEB):** ik heb nog een vraag over de omvang van de vastgoedportefeuille. Een ander aspect van een kleinere vastgoedportefeuille is dat je kwetsbaarder bent voor een eventuele overname. In het verleden hebben we gezien dat er interesse is geweest in een overname van Vastned. Hoe kijkt Vastned daar nu naar?

**De heer De Groot:** ik ben van na de periode waaraan u refereert. Het bedrijf is van de aandeelhouders en als er morgen iemand komt die vindt dat het bedrijf meer waard is dan de beurskoers, dan zal ik een kop koffie met diegene gaan drinken en luister ik naar de argumenten. Wij hebben geen blokkades die een overname zouden kunnen verhinderen. Het bedrijf is van de aandeelhouders en de aandeelhouder beslist. Er is op dit moment geen interesse.

**De heer Diaz (VEB):** de focus ligt op high streets, goede locaties in de centra. Is het wel mogelijk om in dat segment te groeien?

**De heer De Groot:** dat hoorde ik drieënhalf jaar geleden ook van een aantal beleggers. Het zou ons niet gaan lukken voldoende high street shops te gaan verwerven omdat deze markt daarin bij de particuliere beleggers ligt. Wij hebben de kennis en kunde in huis om deze acquisities wel te realiseren. Het cluster dat we hebben gevormd op de PC Hoofdstraat in Amsterdam laat duidelijk zien dat het mogelijk is om een positie op te bouwen op een hele gewilde plek. Dit neemt niet weg dat vooral in de laatste twaalf maanden er steeds meer naar dit segment van de vastgoedindustrie wordt gekeken. Maar ik zie het niet zozeer als een probleem maar als een erkenning van de strategie. Ik denk dat het juist mooi is dat er een beursgenoteerd fonds is dat openstaat voor iedereen die in dit specifieke segment wil beleggen.

**De heer Diaz (VEB):** een van de doelstellingen is een voorspelbaar rendement en dat wordt ook wel gerealiseerd. Maar mijn vraag is of er niet een te hoge prijs wordt betaald voor het vastgoed. Als je kijkt naar de afgelopen vijf jaar, dan daalt de winst per aandeel; is dat inherent aan de nieuwe strategie?

**De heer De Groot:** wat wilt u; groei of kwaliteit? Wij gaan voor kwaliteit. Meestal gaat een lager risicoprofiel ook samen met een lager rendement.

**De heer Kolff:** dat hebben wij ook steeds uitgedragen. De hele transformatie kost natuurlijk direct rendement maar we krijgen meer kwaliteit terug en het vertrouwen in de juiste strategie geven de doorslag.

**De heer Broenink:** ik kijk als Rotterdammer natuurlijk gelijk naar de panden in Rotterdam. Dan zie ik aardig wat

objecten in de Zwart Janstraat; dat past niet bij het betoog dat u net hield. Kunt u dat aan elkaar praten?

**De heer De Groot:** ik zal het niet aan elkaar praten want u heeft gelijk. Ik beloof u dat als ik hier volgend jaar weer sta ik meer kan vertellen wat u en onze wens tegemoet komt.

**De heer Diaz (VEB):** nog een aanvullende vraag met betrekking tot de strategie. Mijn vraag is of panden die als high street zijn aankocht nog steeds als high street worden gezien of wordt als high street wordt aangemerkt ook steeds enger?

**De heer De Groot:** dat wordt niet enger, dat kunt u ook in de objectenlijst in het jaarverslag zien. We hebben wel met de aangescherpte strategie het onderscheid gemaakt tussen high street shops en premium city high street shops. Met de aangescherpte strategie hebben we aangegeven dat we de vastgoedportefeuille willen laten groeien in het segment van de premium city high street shops naar 75%, dus groei in steden als Amsterdam, Utrecht, Antwerpen, Parijs. Daar zie je belangstelling van retailers. Zij zijn uiteindelijk niet de consument van morgen; dat zijn jonge mensen. En die willen toch het product voelen. Gemakzucht zal blijven en een gedeelte zal via e-commerce gaan. Dat is niet erg voor Vastned. Je ziet een grote groei in het aantal winkels die als pure online-speler zijn begonnen die het niet redden. Ze hebben toch een winkel nodig; voor vertrouwen en klantcontact. Ik denk dat technologische ontwikkelingen er juist voor zorgen dat je misschien wel bestelt via internet, maar dat de winkel in de grote stad toch zal blijven bestaan. In anders kleinere plaatsen is dat anders en zal het winkelbestand zal indikken. We hebben teveel winkelruimte in Nederland; elk jaar worden er duizenden vierkante meters uit de markt genomen en worden naar bijvoorbeeld woningen getransformeerd.

**De heer Broenink:** u doet niet aan projectontwikkeling van vastgoed?

**De heer De Groot:** nee, wij doen niet aan projectontwikkeling. Wij gaan niet ergens in een wei iets nieuws bouwen maar zijn binnenstedelijk bezig. Wij doen wel aan herontwikkeling en daar komen goede rendementen uit. Wij hebben bijvoorbeeld een herontwikkeling, of zware renovatie, gedaan aan de Leidsestraat en aan het pand van Armani in Istanbul.

**De heer Kolff:** Dan gaan wij nu over naar het remuneratierapport 2014. Graag geef ik daarvoor het woord aan de voorzitter van de remuneratiecommissie, Marieke Bax.

### AGENDAPUNT 3 REMUNERATIERAPPORT 2014

**Mevrouw Bax:** Ik doe u graag verslag over de remuneratie van de Directie over het boekjaar 2014. Zoals u heeft gezien behandel ik later onder agendapunt 13 het door ons voorgestelde nieuwe beloningsbeleid voor de Directie. In lijn met het tot nu toe geldende beleid heeft de Directie in 2014 de beloningen gekregen, zoals u op de slide naast mij ziet.

De totale beloning van de Directie bestaat uit een vast salaris en een variabele beloningscomponent, waarbij het variabele deel van het inkomen is onderverdeeld in 40% korte termijn en 60% lange termijn. De nieuwe CFO, Reinier Walta, trad in dienst op 1 november 2014 en heeft geen aanspraak op een variabele beloning over de korte periode in het afgelopen boekjaar. Om alvast een voorschot te nemen op het nieuwe beleid, leek het mij goed om namens de Raad van Commissarissen alvast specifiek in te gaan op de variabele kortetermijnbeloning voor Taco de Groot. De criteria waren:

- 1) Het verhogen van het aandeel premium city high street shops naar 50% van de totale portefeuille.

Dit werd einde 2014 uiteindelijk 60%.

- 2) een gemiddelde bezettingsgraad van tenminste 96,0%. Eind 2014 bedroeg dit 97,3%
- 3) het verkopen van tenminste € 70 miljoen aan niet-strategisch vastgoed, bovenop de verkoop van de Spaanse winkelcentra (€ 158 miljoen) en de Franse non-core portefeuille (€ 45 miljoen). Ook dit criterium werd gerealiseerd met € 78 miljoen.
- 4) En dan waren er enkele kwalitatieve criteria, waaronder het creëren van meer ondernemerschap binnen de organisatie, het inwerken en goede relatie opbouwen met de nieuwe CFO en een succesvolle afronding van de resterende Spaanse organisatie.

Zoals u ziet, heeft de CEO ruimschoots aan deze criteria voldaan en derhalve boven target gepresteerd. Wij kennen hem dan ook met genoeg de volledige kortetermijnbeloning toe van 40% en dat is € 135.000.

De STI-criteria voor de voormalige CFO, Tom de Witte, waren als volgt:

- 1) Een duidelijk plan opstellen voor de aanwending van converteerbare obligatielening;
- 2) Een goede overgang van de IT-organisatie en bijbehorende infrastructuur van de Spaanse organisatie
- 3) Een aantal kwalitatieve criteria, waaronder het optimaal managen van de operationele gang van zaken en het inwerken van de nieuwe CFO Reinier Walta.

Wij vonden dat de heer De Witte 'at target' aan deze criteria heeft voldaan. Wij hebben hem daarom 32% van de 40% toegekend. Dit percentage is gecorrigeerd tot en met de eerste week van november 2014, per wanneer hij stopte. Vandaar dat de kortetermijnbeloning van de heer De Witte op 27,7% is gesteld, wat neerkomt op een bedrag van € 93.462.

Ten aanzien van de langetermijnbeloning kort het volgende: 2014 is het laatste jaar over de periode van drie jaar waarbinnen de mogelijke beloning inzake het aandeelhoudersrendement vergeleken met onze referentiegroep wordt vastgesteld. Wij kijken dus steeds over een periode van drie jaar. De maximaal te behalen langetermijnbeloning voor de heren De Groot en De Witte bedroeg € 202.500. Aangezien Vastned binnen de referentiegroep als negende eindigde, kennen wij geen LTI toe. Toch wil ik benadrukken dat de Directie het afgelopen jaar wederom belangrijke stappen voorwaarts heeft gemaakt met onze strategie en wij zijn hen zeer erkentelijk voor hun toewijding, inzet en enthousiasme. Graag hoor ik nu of u vragen heeft over het remuneratierapport. Ik constateer dat er geen vragen zijn.

**De heer Kolff:** Hartelijk dank Marieke. Dan wil ik nu over gaan tot het proefstemmen. Vervolgens vindt de proefstemming in plaats. Dan gaan wij nu over tot drie agendapunten inzake de jaarrekening, het dividendbeleid en het dividend over het boekjaar 2014.

#### AGENDAPUNT 4 VOORSTEL TOT HET VASTSTELLEN VAN DE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR 2014 (BESLUIT)

**De heer Kolff:** dan gaan wij nu over tot de jaarrekening van Vastned over 2014. Aan de AvA van Vastned wordt voorgesteld de jaarrekening over het boekjaar 2014 vast te stellen. Bij dit agendapunt worden aandeelhouders in de gelegenheid gesteld aan de Directie vragen hierover te stellen en de externe accountant te bevragen ter zake van zijn controlewerkzaamheden en zijn verklaring bij de jaarrekening.

**De heer Diaz (VEB):** wanneer we kijken naar 2012 en 2013 is er een forse afwaardering gedaan. In 2013 is dit getriggerd door de aanloop van de verkoop van het Spaanse vastgoed. Het vastgoed was hoog getaxeerd, maar met de verkoop bleek het veel minder waard te zijn, vandaar ook de afwaardering. Daar is vorig jaar over



gesproken op de AvA en toen werd er gezegd dat we beter de taxaties pessimistisch kunnen insteken, dan kan het alleen maar meevallen. Is er iets geleerd van voorgaande jaren? Hoe vinden taxaties plaats en hoe worden de taxateurs betaald; op basis van fixed fee of is de beloning gerelateerd aan bijvoorbeeld de hoogte van de taxatiewaarde?

**De heer De Groot:** ten aanzien van de honorering van de taxateurs kan ik u zeggen dat zij een fixed fee krijgen. Het is ook niet juist dat wij een voorschot hebben genomen op de afwaardering in Spanje. Wij luisteren naar wat de taxateurs aangeven. Uiteindelijk is het de markt waar wordt bepaald wat iets waard is. Zo zagen wij dat de Spaanse portefeuille de laatste jaren minder waard werd op basis van de externe waarderingen en tijdens de verkoop is daar nog een afslag opgekomen door de markt. Het negatieve indirecte resultaat van Vastned is aanzienlijk verbeterd ten opzichte van het jaar ervoor.

**De heer Diaz (VEB):** als ik u goed beluister dan is het eigenlijk incidenteel gerelateerd aan Spanje en de waardedaling is een gevolg van de markt in plaats van dat de taxateurs er naast zaten?

**De heer De Groot:** de taxateurs zaten er niet naast. Ik heb vorig jaar al gemeld dat taxateurs terugblikken. Het is lastig om referentiepunten te vinden, zeker in dit geval omdat wij niet het volledige eigendom van de Spaanse winkelcentra hadden. Er waren in dat segment al jaren geen transacties gedaan. Het is voor een taxateur heel lastig om een waarde te bepalen als hij geen referentie uit het verleden heeft. Een taxatie is geen garantie voor een verkoopprijs; die vindt plaats in de markt.

**De heer Sonneveldt (Deloitte):** wij hebben eigen vastgoedexperts in ons team zitten. Wij controleren het werk van de taxateur; wij kijken hoe deze wordt aangestuurd en of dit voldoet aan de algemeen geldende standaarden. Voor de grotere landen hebben wij aparte gesprekken met de taxateurs gevoerd. Wij kijken ook naar de transacties die gedurende het jaar hebben plaatsgevonden en we controleren of er geen grote afwijkingen zijn met de taxaties. Dit was alleen het geval bij de Spaanse non-core portefeuille. Als je naar de andere verkopen in de afgelopen jaren kijkt, zie je dat daar geen grote afwijkingen zijn met de taxaties.

**De heer Diaz (VEB):** dan nog een vraag over de financieringsstructuur. Afgelopen jaar is er veel gebeurd op het gebied van financiering, zoals de uitgifte van een converteerbare obligatie, de transactie met AXA en de herfinanciering via de Revolving Credit Facility. Is de financieringsstructuur nu toekomstproof; zowel voor de situatie waarin de portefeuille groeit dan wel krimpt? Dan zie ik dat voor 2015 een grote renteherziening plaatsvindt. Is dat een kans voor Vastned en hoe beïnvloedt dit de winstgevendheid.

**De heer Walta:** ik denk dat we kunnen zeggen dat de financieringsstructuur momenteel toekomstproof is op basis van de strategie. Er is € 100 miljoen ruimte om te acquireren dus daar zijn geen problemen. Over de renteherziening het volgende: we hebben aangegeven dat twee derde gefinancierd dient te zijn met vaste rente en één derde met variabele rente. Er zit dus een variabel stuk van de rente in de herziening. Volgend jaar zal dit een zelfde beeld geven; dit is ook weer het variabele deel van de rente dat in de herziening valt. Op dit moment zijn we aan het kijken naar verschillende aan- en verkopen dus om de flexibiliteit te houden in de portefeuille en ook niet in een positie te raken dat we overhedged zijn, houden we daar iets meer ruimte in. We maken constant de afweging of we het renterisico kleiner moeten maken.

**De heer Diaz (VEB):** de rente is nu historisch laag. Er is een risico dat als de rente weer gaat stijgen dat dat ten koste gaat van het rendement. Hoeveel risico wil Vastned lopen?

**De heer Walta:** dat ben ik met u eens maar een groot deel van de portefeuille is vast en loopt pas af in de

komende jaren. Wij hebben in onze strategie aangegeven dat 2/3e van de rente vast en 1/3e variabel is en daarmee hebben we aangegeven waar het risico ligt.

**De heer De Groot:** ter aanvulling op voorgaande, we hebben als strategische doelstelling aangegeven dat we graag minder afhankelijk worden van banken en 25% non bancaire financiering willen aantrekken. Wij zitten nu op bijna 50% non bancaire financiering, dus we hebben ook spreiding in de aanbieders.

**De heer Diaz (VEB):** het risico wordt niet alleen bepaald door de omvang van wat gefinancierd wordt door de banken, maar ook door de mate waarin er convenanten kunnen worden nagekomen. Ook als het aandeel klein is en de convenanten worden doorbroken, zijn financieringen opeisbaar.

**De heer Kolff:** zover is het gelukkig niet gekomen, ook niet in de moeilijke jaren. Bancair is er geen probleem voor Vastned. We houden wel de ontwikkeling van de Europese private placement markt in de gaten. Dat is interessant voor ons omdat dat een verdere verbreding kan geven in het financieringspalet.

**De heer Boom:** ik heb een vraag over uw fiscale verliezen. U schrijft in het jaarverslag als noot bij de latente belastingen dat er nog additionele fiscale verliezen zijn van ongeveer € 12 miljoen, waarover u geen belasting heeft teruggenomen, daarbij staat 'gezien de huidige structuur'. Wat is dat dan en gaat u dan nog iets aan de structuur doen.

**De heer Walta:** deze verliezen zien met name op vennootschappen die zich buiten het belastingvrije regime van de fiscale beleggingsinstelling bevonden. Deze verliezen zijn slechts verrekenbaar met winsten voor zover deze buiten het belastingvrije regime worden gemaakt. Zolang wij onze vastgoedbeleggingen in het belastingvrije regime houden kunnen wij de verliezen niet benutten.

**De heer Kolff:** er zijn verder geen vragen en dus gaan we stemmen. De stemuitslag is als volgt 10.185.026 stemmen voor, 60 stemmen tegen en 11.619 onthoudingen, waarmee het voorstel is aangenomen.

#### AGENDAPUNT 5 TOELICHTING OP HET RESERVERINGS- EN DIVIDENDBELEID

**De heer Kolff:** de AvA van Vastned heeft op 19 april 2013 ingestemd met het huidige dividendbeleid, waarbij ten minste 75% van het direct beleggingsresultaat per aandeel als dividend wordt uitgekeerd. In principe wordt geen stockdividend uitgekeerd. Dit is echter afhankelijk van eventuele verwatering van het beleggingsresultaat en de intrinsieke waarde per aandeel, van de kapitaalskracht en van de financieringsmarkt. Binnen het nieuwe dividendbeleid wordt verwatering van het aandeel door uitkering van stockdividend voorkomen. De tussentijdse uitkering van een interim-dividend ter hoogte van 60% van het direct beleggingsresultaat per aandeel over het eerste halfjaar blijft gehandhaafd.

#### AGENDAPUNT 6 VOORSTEL TOT HET VASTSTELLEN VAN HET DIVIDEND OVER HET BOEKJAAR 2014 (BESLUIT)

**De heer Kolff:** Dan gaan wij nu over tot agendapunt 6, een besluit tot het vaststellen van het dividend over het boekjaar 2014. Aan de AvA wordt voorgesteld om over boekjaar 2014 een totaal dividend van € 2,00 per aandeel vast te stellen. Na aftrek van het in augustus 2014 uitgekeerde interim-dividend in contanten van € 0,73 per aandeel bedraagt het slotdividend € 1,27 in contanten per aandeel. Het slotdividend over het boekjaar 2014 zal betaalbaar worden gesteld op 15 mei 2015.

Dan gaan wij nu over tot de stemming. De stemuitslag is als volgt: 10.166.553 stemmen voor, 954 stemmen tegen en 29.198 onthoudingen, waarmee het voorstel is aangenomen.

**AGENDAPUNT 7** VOORSTEL TOT HET VERLENEN VAN DECHARGE AAN DE LEDEN VAN DE DIRECTIE OVER 2014 (BESLUIT)

**De heer Kolff:** aan de AvA wordt voorgesteld de leden van de Directie decharge te verlenen voor de uitoefening van hun taak gedurende het boekjaar 2014. Dan gaan wij nu over tot de stemming. De stemuitslag is als volgt: 10.093.656 stemmen voor, 79.038 stemmen tegen en 11.619 onthoudingen, waarmee het voorstel is aangenomen.

**AGENDAPUNT 8** VOORSTEL TOT HET VERLENEN VAN DECHARGE AAN DE LEDEN VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN OVER 2014 (BESLUIT)

**De heer Kolff:** aan de AvA wordt voorgesteld de leden van de Raad van Commissarissen decharge te verlenen voor de uitoefening van hun taak gedurende het boekjaar 2014. Dan gaan wij nu over tot de stemming. De stemuitslag is als volgt: 10.105.760 stemmen voor, 79.038 stemmen tegen 11.619 onthoudingen, waarmee het voorstel is aangenomen.

**AGENDAPUNT 9** VOORSTEL TOT HERBENOEMING VAN DE HEER TACO T.J. DE GROOT TOT LID (VOORZITTER) VAN DE DIRECTIE (BESLUIT)

**De heer Kolff:** aan de Algemene Vergadering wordt voorgesteld om de heer Taco de Groot als voorzitter van de Directie van Vastned te herbenoemen voor een periode van vier jaar, deze termijn eindigt op de AvA die wordt gehouden in 2019. U heeft bij de vergaderstukken reeds kunnen lezen over de overwegingen bij de herbenoeming. Zijn er naar aanleiding van dit agendapunt vragen?

**De heer Broenink:** ik meende dat de heer De Groot door de Raad van Commissarissen dient te worden voorgedragen en dat de AvA daar niet over dient te besluiten? Waarom wil de heer De Groot nog doorgaan en wat wil hij bereiken in de komende vier jaar?

**De heer Kolff:** de benoemingsprocedure is conform de statuten van de Vennootschap, een andere procedure is mij niet bekend. Over uw tweede vraag geef ik het woord aan de heer De Groot.

**De heer De Groot:** ik vind het werk ontzettend leuk en het is belangrijk dat je resultaat ziet van je werk, dat alles in een teamverband. Ik ben een trotse CEO, we werken als een hecht team met elkaar aan het succes van Vastned. Om daar leiding aan te mogen geven en zelf actief daarin te kunnen zijn, voel ik mij bevoorrecht om dit werk te mogen doen. Dat wil ik graag nog vier jaar doen.

**De heer Kolff:** dan gaan wij nu over tot de stemming. De stemuitslag is als volgt: 10.195.464 stemmen voor, 954 stemmen tegen en geen onthoudingen, waarmee het voorstel is aangenomen. Taco van harte gefeliciteerd met jouw herbenoeming als CEO.

**AGENDAPUNT 10** VOORSTEL TOT HERBENOEMING VAN DE HEER JEROEN B.J.M. HUNFELD TOT LID VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (BESLUIT)

**De heer Kolff:** dan gaan wij over tot twee agendapunten inzake herbenoemingen en twee agendapunten

inzake nieuwe benoemingen. Zoals u wellicht heeft kunnen lezen heb ik zelf als voorzitter tijdens de AvA in 2014 aangegeven in 2016 mijn commissariaat bij Vastned te beëindigen. Teneinde een goede overgang te bewerkstelligen zal de Raad van Commissarissen bij aanneming van de navolgende stempunten voor één jaar uit vijf personen bestaan. Na goedkeuring van de AvA van deze stempunten bestaat de Raad van Commissarissen uit Wouter Kolff (voorzitter), Jeroen Hunfeld, Marieke Bax, Charlotte Insinger en Marc van Gelder.

Het eerste stempunt is dan agendapunt 10. Aan de Algemene Vergadering wordt voorgesteld om Jeroen Hunfeld als lid van de Raad van Commissarissen te herbenoemen voor een periode van vier jaar, eindigend op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders die wordt gehouden in 2019. De heer Hunfeld zal tevens zitting hebben in de auditcommissie.

**De heer Broenink:** kunt u aangeven waarom u nog vier jaar wilt doorgaan en wat u wilt gaan bereiken?

**De heer Hunfeld:** ik werk graag in omgevingen die inspireren en waar verandering optreedt. Ik heb er bijna acht jaar opzitten en dat is bij Vastned zeker het geval geweest. Wij hebben als commissarissen er altijd veel plezier aan beleefd, in die zin dat er serieus wordt gewerkt en dat we daar nu ook de resultaten van zien. Ik vind het leuk om nog een termijn te mogen afmaken, samen met een heel leuk team. Ik kijk ook uit naar de samenwerking in de nieuwe samenstelling en het werken met een fantastisch directieteam.

**De heer Kolff:** dan gaan wij nu over tot de stemming. De stemuitslag is als volgt: 10.175.831 stemmen voor, 20.872 stemmen tegen en geen onthoudingen, waarmee het voorstel is aangenomen. Jeroen van harte gefeliciteerd met jouw herbenoeming.

#### AGENDAPUNT 11 VOORSTEL TOT BENOEMING VAN MEVROUW CHARLOTTE M. INSINGER TOT LID VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (BESLUIT)

**De heer Kolff:** in de vergaderstukken heeft u reeds kunnen lezen over de achtergrond, ervaring en overwegingen van de Raad van Commissarissen bij de voordracht van Charlotte Insinger. Charlotte Insinger is haar carrière begonnen bij Shell, waar zij verschillende financiële managementfuncties vervulde. Aansluitend bekleedde zij leidinggevende posities bij Robeco, onder andere als projectleider van de splitsing van het vastgoedfonds Rodamco. Bij het Erasmus Medisch Centrum was zij van 2005 tot en met 2010 Chief Financial Officer en lid van de Raad van Bestuur. De afgelopen tien jaar vervulde zij verschillende toezichthoudende functies waaronder commissaris bij Vesteda Residential Fund. Momenteel is zij onder meer commissaris bij Ballast Nedam, Luchtverkeersleiding Nederland, SNS Reaal en onderzoeker en bestuurder in opdracht bij de Ondernemingskamer. Zij zal de heer Verboom gaan vervangen als voorzitter van de auditcommissie en vooral haar financiële en fiscale achtergrond komt daarmee goed van pas. Wij bevelen haar dus ook van harte aan. Aan de AvA wordt voorgesteld om Charlotte Insinger te benoemen tot lid van de Raad van Commissarissen van Vastned voor een periode van vier jaar, deze periode eindigt op de AvA die wordt gehouden in 2019. Zijn er voorafgaand aan de stemming nog vragen over dit agendapunt.

**De heer Diaz (VEB):** mijn eerste vraag is aan de Raad van Commissarissen; hoe is het eerste contact gelegd met mevrouw Insinger?

**De heer Kolff:** we hebben een zoekopdracht laten uitvoeren door een bekende headhunter. Een aantal van ons heeft al eerder met haar kennis gemaakt en gezien haar reputatie waren we het er snel over eens dat wij haar graag erbij willen hebben in de Raad van Commissarissen. Dit omdat ze vooral de elementen invult die we nodig hebben als de heer Verboom weg is.

**De heer Diaz (VEB):** dan ook een vraag een mevrouw Insinger. Waar legt u uw focus op bij uw werkzaamheden en hoe heeft u zich op deze functie voorbereid?

**Mevrouw Insinger:** ik ben vanuit een ver verleden betrokken geraakt bij vastgoedbeleggingen in retail. Ik heb o.a. bij Rodamco gewerkt toen het nog het grootste vastgoedfonds was. Ik heb ook aan de opdrachtgeverskant voldoende werk gedaan. Ik denk dat ik dus voldoende inzicht heb in de portefeuille en de manier van waarden, het beoordelen van acquisities en ook over de financiering van dat alles en dergelijke. De voorbereiding zit in mijn ervaring. Daarnaast heb ik uitgebreid gesproken met niet alleen de Raad van Commissarissen maar daarna ook met de beide bestuurders en heb mij ervan gewist dat zij een goed team vormen en kennis in huis hebben. De hands-on mentaliteit van de Directie spreekt mij ook erg aan. Ik heb ook reeds een introductiegesprek gevoerd met de accountant om ook zijn visie op het geheel te horen. Alles bij elkaar genomen heb ik besloten mij kandidaat te stellen voor dit commissariaat.

Waar ik op let is dat ik vanuit mijn rol binnen de auditcommissie uit alle beschikbare informatie kan vaststellen of de onderneming draait zoals voorgenomen. Daarnaast vind ik het belangrijk om de audit plannen zowel van de externe auditor en interne auditafdeling goed te bespreken. Op alles waarvan wordt afgeweken wil ik transparant kunnen communiceren. Dan zijn er nog heel veel andere dingen waar ik op let, maar dit is het in hoofdlijnen.

**De heer Diaz (VEB):** wij hebben gekeken naar het CV van mevrouw Insinger. Daar staat ook op dat zij commissaris is bij SNS. Er loopt momenteel een procedure bij de VEB tegen SNS; er zijn vragen die nu spelen en onthouden ons daarom van stemming. Heeft het punt SNS nog een rol gespeeld bij de selectie door de Raad van Commissarissen?

**De heer Kolff:** nee, dat heeft geen rol gespeeld.

**De heer Broenink:** zou het niet verstandig zijn om ook buitenlanders in de Raad van Commissarissen te nemen; er gebeurt veel in het buitenland en er zitten alleen Nederlanders in de Raad.

**De heer De Groot:** als u bijvoorbeeld naar het CV van de heer Van Gelder kijkt, ziet u dat hij veel ervaring in het buitenland heeft. Echter, uiteindelijk is het een Nederlandse vennootschap.

**De heer Kolff:** dan gaan wij nu over tot de stemming. De stemuitslag is als volgt: 10.178.271 stemmen voor, 955 stemmen tegen en 17.478 onthoudingen, waarmee het voorstel is aangenomen. Charlotte van harte gefeliciteerd met jouw benoeming.

#### AGENDAPUNT 12 VOORSTEL TOT BENOEMING VAN DE HEER MARC VAN GELDER TOT LID VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (BESLUIT)

**De heer Kolff:** in de vergaderstukken heeft u reeds kunnen lezen over de achtergrond, ervaring en overwegingen van de Raad van Commissarissen bij de voordracht van de heer Van Gelder. De heer Van Gelder zal de heer Verboom vervangen als lid van de remuneratiecommissie. Van Gelder begon zijn carrière bij de Amerikaanse zakenbank Drexel Burnham Lambert. Hij werkte vervolgens als strategisch consultant bij McKinsey & Company en bekleedde verschillende managementfuncties bij Koninklijke Ahold in Nederland en de Verenigde Staten op het gebied van retail en e-commerce. De afgelopen negen jaar was hij CEO van de tot 2013 beursgenoteerde medische dienstverlener Mediq. Momenteel vervult de heer Van Gelder onder andere commissariaten bij Maxeda, Action en Gimv. Graag geef ik de heer Van Gelder het woord om een korte introductie te geven.

**De heer Van Gelder:** ik ben vereerd om op deze AvA aanwezig te zijn. Mijn voorbereiding voor deze functie was

om vooral goed naar de strategie te kijken. Ik denk dat het heel belangrijk is, zeker in retail. E-commerce is daarin belangrijk. Ik heb zelf een dergelijk bedrijf in Amerika geleid. Ik heb ook de hele opkomst van e-commerce in Amerika meegemaakt en zie dat ook nu iedere dag zich verder ontwikkelen. Ik geloof in de strategie van Vastned. Dan de mensen die deze strategie uitvoeren; die zijn voor mij heel belangrijk, zij maken het bedrijf. Ik heb veel vertrouwen in de Directie en in de leden van de Raad van Commissarissen. Ik heb ook naar de reputatie van de mensen gevraagd in de buitenwereld. Het management heeft een uitstekende reputatie; ik heb er niets verkeerd over gehoord. Even een anekdote over mijn benoeming bij Gimv in België vorig jaar; ik stond daar voor een zaal van 3.000 mensen om iets te vertellen over mezelf. Daar werd gevraagd over wat mijn relatie met België is. Daar heb ik gezegd dat mijn oma een kwart Belg is; zij kwam uit Antwerpen. Ik kreeg toen een staande ovatie. Misschien is dat wel een mooie invulling van mijn internationale kant; ik breng in ieder geval een stukje België in.

**De heer Kolff:** dan gaan wij nu over tot stemming, aan de AvA wordt voorgesteld om Marc van Gelder te benoemen tot lid van de Raad van Commissarissen van Vastned voor een periode van vier jaar, deze periode eindigt op de AvA die wordt gehouden in 2019.

Dan gaan wij nu over tot de stemming. De stemuitslag is als volgt: 10.195.750 stemmen voor, 954 stemmen tegen en 1 onthouding, waarmee het voorstel is aangenomen. Marc van harte gefeliciteerd met jouw benoeming bij Vastned.

#### AGENDAPUNT 13 VOORSTEL TOT GOEDKEURING VAN EEN NIEUW REMUNERATIEBELEID VOOR DE DIRECTIE (BESLUIT)

**Mevrouw Bax:** het tot nu geldende beloningsbeleid werd in november 2011 na de splitsing van Vastned Retail en Vastned Offices/Industrial NV vastgesteld. Als zodanig heeft het nooit echt naadloos aangesloten op de vanaf 2012 door de Directie ingezette high street strategie van Vastned. Om het beloningsbeleid wel in lijn te brengen met deze huidige en verder aangescherpte strategie en om het aan te laten sluiten op de laatste internationale corporate governance inzichten, heeft Vastned een nieuw beloningsbeleid opgesteld. Dit met de ambitie om helder, transparant en best in class te zijn. Wij hebben op alle fronten, zo ook met het beloningsbeleid, de ambitie om ons met de beste fondsen te meten. Daarnaast hebben wij voor een gedegen en zorgvuldige toetsing over het nieuwe beleid op hoofdlijnen gediscussieerd met een aantal aandeelhouders en ook de specifieke inzichten van verschillende belangenverenigingen meegenomen.

Verder spreekt het voor zich dat alle relevante Nederlandse wetgeving op het beloningsbeleid van toepassing is, waaronder de malus, de claw back wetgeving en de overnamebonuswetgeving. Het nieuwe beleid zal na uw goedkeuring met terugwerkende kracht per 1 januari 2015 ingaan. Wat houdt dit concreet in voor het nieuwe beloningsbeleid, wat verandert er wel en wat verandert er niet?

De beloning blijft bestaan bestaat uit vijf onderdelen. Voor het vaststellen van de vaste beloningscomponent, hebben we een vergelijking gemaakt met een nieuwe en internationale arbeidsmarktreferentiegroep die aansluit bij de strategische focus, omvang en ambitie van Vastned. Deze groep bestaat, conform de ISS-richtlijn uit 14 vergelijkbare Europese beursgenoteerde vastgoedondernemingen. Daarnaast zijn de uitkomsten bij wijze van een dubbele redelijkheidstoets vergeleken met i) alle ondernemingen in de AMX-index, en ii) met een andere groep van 14 Nederlandse bedrijven, waaronder ook niet-beursgenoteerde bedrijven, met een vergelijkbare complexiteit en omvang, volgens de Hay-methode. En niet onbelangrijk, zijn de beloningsverhoudingen binnen Vastned ook meegewogen.

Voor de variabele kortetermijnbeloning zijn er duidelijke en zeer ambitieuze doelstellingen geformuleerd, waarbij

een drempel is gezet die minimaal behaald dient te worden, voordat de Directie überhaupt in aanmerking komt voor een kortetermijnbeloning. In lijn met de laatste corporate governance inzichten willen wij het beloningsbeleid van de Directie meer in lijn brengen met de belangen van de aandeelhouders, dit door aandelenbezit in Vastned te stimuleren. In het nieuwe beleid is dan ook opgenomen dat de CEO drie maal zijn vaste beloning in aandelen dient op te bouwen en de CFO anderhalf maal. Dit minimale aandelenbezit dient in principe in maximaal vijf jaar te worden opgebouwd uit de langetermijnbeloning. De Raad van Commissarissen zal op regelmatige basis toetsen of deze opbouwtermijn nog redelijk en billijk is.

### **Aandelenbezit en overnamebonuswetgeving**

Ik wil hier even stilstaan bij het huidige aandelenbezit van CEO Taco de Groot. Hij heeft op dit moment reeds 51.051 aandelen, die hij uit eigen middelen, op eigen initiatief en op eigen risico heeft gekocht. Om elk misverstand te voorkomen; deze aandelen vallen niet onder de 'overnamebonuswetgeving' van artikel 2:135 lid 7 BW. Vastned zal de komende jaren in haar verslaggeving expliciet melding maken van het verschil tussen aandelenbezit van de heer De Groot verkregen uit eigen middelen en het aandelenbezit opgebouwd vanuit middelen verkregen vanuit het nieuwe beloningsbeleid. Aandelen die de heer De Groot en de heer Walta uit de variabele vergoeding van het nieuwe remuneratiebeleid zullen kopen vallen uiteraard wel onder deze overnamebonuswetgeving.

Bovendien zal de Raad van Commissarissen in de geest van de overnamebonuswetgeving handelen. In geval van een overname zal de genormaliseerde aandelenkoers worden gebruikt voor bepaling van de LTI die is gekoppeld aan de aandelenkoers. Dit betekent dat wanneer de koers van het aandeel Vastned bij een overname bijvoorbeeld plots stijgt van de vijfde naar de eerste plek, de Raad van Commissarissen de genormaliseerde koers voorafgaand hieraan zal gebruiken en niet zal uitgaan van de nummer 1 positie. In geval van een overname zal de LTI pro rata worden afgewikkeld, tenzij dat tot onbillijke resultaten zou leiden voor de onderneming of de Directie.

### **Vast salaris en pensioen**

Per 1 januari 2015 is het vaste salaris voor de heer De Groot vastgesteld op € 440.000. Op basis van de vergelijking met de arbeidsmarktreferentiegroep en na de dubbele redelijkheidstoets (zie ook het remuneratiebeleid) is de vaste beloning van Taco de Groot nu rond de mediaan van de referentiegroep, maar rond het (onderste) 25ste percentiel voor de totale beloning vastgesteld. Wij vonden dit lagere percentiel voor de totale beloning de gepaste keuze, aangezien er, zoals u weet, internationaal veel hogere bonussen worden uitgekeerd.

Het vaste salaris van de heer Walta is bij zijn aantreden op 1 november 2014 vastgesteld op € 245.000. Met hem is overeengekomen dat zijn vaste salaris over een periode van 3 jaar kan groeien naar € 308.000 op basis van een aantal heldere criteria die jaarlijks zullen worden getoetst. De vaste beloning van € 308.000 is gelijk aan 70% van de vaste beloning van de CEO.

Wellicht goed dat ik hier ook kort in ga op de pensioensituatie. Taco de Groot ontvangt conform zijn contract een jaarlijkse vaste bijdrage voor zijn persoonlijke pensioenopbouw. Zoals u weet, is sinds 1 januari 2015 de fiscale gefaciliteerde pensioenopbouw aangepast en kan er alleen over het vaste salaris tot € 100.000 fiscaal gunstig pensioen opgebouwd worden. Met Reinier Walta, die wel deelneemt aan de collectieve pensioenregeling binnen Vastned, is overeengekomen dat hij wordt gecompenseerd tot maximaal de hoogte van het premiebedrag dat Vastned niet langer hoeft af te dragen met ingang van 2015. Eenzelfde regeling is overeengekomen met enkele andere werknemers binnen Vastned. Deze compensatie geldt niet als onderdeel van zijn vaste salaris, er kan ook geen variabele beloning mee worden behaald.

### **Variabele beloning**

Zoals u weet is de Vastned-strategie gericht op het behalen van meer stabiele en voorspelbare resultaten. De

korte termijn variabele beloning is hiermee in lijn gebracht en bestaat uit vier uitdagende criteria. Elk criterium heeft een weging van 25%. Drie hiervan zijn objectief en financieel meetbaar en één is een meer kwalitatief criterium, waarbij we een duidelijke drempel, "at target" en een "maximum" toekennen voor de financieel meetbare criteria. Wanneer er onder de drempel wordt gepresteerd, wordt geen beloning toegekend. Het kwalitatieve criterium wordt individueel vastgesteld per directielid. De criteria worden jaarlijks vooraf vastgesteld door de Raad van Commissarissen op basis van het businessplan. Na afloop van het desbetreffende boekjaar wordt in het remuneratierapport hierop een toelichting gegeven, zoals wij dat dit jaar vooruitlopend op het nieuwe beleid reeds hebben gedaan.

De nieuwe langetermijnregeling bestaat uit de volgende drie onderdelen, zoals u naast mij ziet.

- 1) de Relative Total Shareholder Return (RTSR) test bepaalt 50% van de maximaal mogelijke toekenning en wordt vastgesteld door het totale aandeelhoudersrendement (koersbewegingen plus dividenden) van het aandeel Vastned over een periode van drie boekjaren te vergelijken met een referentiegroep van 13 directe concurrenten. Het gaat hier om ondernemingen die een vergelijkbare focus en ambitie hebben als Vastned. Wanneer Vastned niet boven de 7e positie eindigt dan wordt geen vergoeding toegekend. Ook hier hebben we een duidelijke drempel gesteld.
- 2) de Absolute Total Shareholder Return (ATSR) test bepaalt 30 % van de variabele langetermijn beloning. Deze test houdt in dat bij een aandeelhoudersrendement van Vastned beneden de 45% over een periode van drie jaar geen LTI-beloning toegekend, 60% leidt tot een "at target" realisatie van de ATSR-test en 75% ATSR leidt tot de maximale toekenning. Toekenning tussen de onder- en bovengrens wordt pro-rata bepaald.
- 3) Business Health test: de laatste 20% worden bepaald door de Business Health test, zoals wij die hebben genoemd hebben. Deze test is bedoeld om ervoor te zorgen dat de korte termijn criteria niet de overhand krijgen bij het bepalen van het beleid en dat de Directie zo wordt aangemoedigd om altijd de lange termijn strategie voor ogen te houden.  
 Als uitgangspunt hierbij wordt in eerste instantie de impact van de jaarlijkse kortetermijncriteria over een periode van drie jaar gemeten. Laat mij een voorbeeld geven: aan acquisities van kwalitatief hoogwaardige panden gaat vaak een lange periode van zaaien vooraf. Er moeten contacten worden gelegd en onderhouden, voordat het echt komt tot aankoop. Om te zorgen dat de Directie wordt beloond voor dit zaaien en niet binnen een jaar een gestelde target probeert te halen, is deze test in het leven geroepen. Daarnaast worden ook andere belangrijke, niet-financiële prestatie-indicatoren in aanmerking genomen, zoals 'tone at the top' (met name belangrijk gebleken op het gebied van fraudegevoeligheid) maar ook bijvoorbeeld duurzaamheid en medewerkerstevredenheid.

Ter afsluiting onder het oude beloningsbeleid loopt de lange termijnbeloning voor de heer De Groot nog door tot eind 2015 respectievelijk 2016. Om dubbeltelling te voorkomen en de lange termijnbeloningen van de CEO en de CFO eenzelfde start te geven, is in onderling overleg met de Taco de Groot overeengekomen hem met een bedrag van € 62.500 te compenseren voor de rechten die hij onder het oude beloningsbeleid zou hebben. Hierbij is dezelfde systematiek gehanteerd als bij de heer De Witte destijds. Om u een idee te geven zou, wanneer we op dit moment meten, zouden de LTI-rechten circa € 131.000 bedragen. Wij vonden dit een nette oplossing en zijn daar de heer De Groot ook erkentelijk voor. Zijn er naar aanleiding van mijn toelichting op het nieuwe beloningsbeleid nog vragen?

**De heer Kolff:** dank voor deze toelichting en ook aan de overige leden van de remuneratiecommissie, wij weten hoeveel tijd hierin is gestoken. Er zijn geen vragen dus gaan we over naar de stemming. De stemuitslag is als volgt: 10.040.363 stemmen voor, 125.119 stemmen tegen en 31.223 onthoudingen, waarmee het voorstel is



aangenomen.

**AGENDAPUNT 14 VOORSTEL TOT GOEDKEURING VAN DE REMUNERATIE VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (BESLUIT)**

**De heer Kolff:** dan gaan wij over tot agendapunt 14. Ik constateer dat er geen vragen zijn. De stemuitslag is als volgt: 10.194.516 stemmen voor, 163 stemmen tegen en 2.026 onthoudingen, waarmee het voorstel is aangenomen.

**AGENDAPUNT 15 VOORSTEL TOT WIJZIGING VAN DE STATUTEN VAN VASTNED RETAIL N.V. (BESLUIT)**

**De heer Kolff:** dan gaan wij over tot agendapunt 15. Er wordt aan de AvA voorgesteld om de statuten van Vastned Retail N.V. te wijzigen. Doel van deze statutenwijziging van Vastned is het aanpassen van de statuten aan veranderde regelgeving. Met de implementatie van de AIFM-richtlijn is het niet langer wenselijk dat Vastned de status van beleggingsinstelling met veranderlijk kapitaal heeft ('bmvk'). De voorgestelde statutenwijziging brengt dit tot uitdrukking. De Nederlandse beursgenoteerde collegafondsen van Vastned Retail N.V. hebben eerder al hun statuten op vergelijkbare wijze aangepast. Met het opgeven van de bmvk-status dienen ook de bepalingen die zien op het inkopen en uitgeven van aandelen te worden aangepast. De artikelen zoals in deze statutenwijziging voorgesteld zijn een weergave van de wettelijke regeling zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek. De Directie en de Raad van Commissarissen stellen voor de statuten te wijzigen conform dit voorstel. De tekst van de voorgestelde wijzigingen van de statuten van Vastned is beschikbaar ten kantore van Vastned en zijn ter inzage geplaatst op de website.

**De heer Kolff:** de stemuitslag is als volgt: 10.177.067 stemmen voor, 60 stemmen tegen en 2.100 onthoudingen, waarmee het voorstel is aangenomen.

**AGENDAPUNT 16 MACTHIGING VAN DE DIRECTIE TOT HET UITGEVEN VAN AANDELEN (BESLUIT)**

**De heer Kolff:** dan gaan wij over tot agendapunt 16. Aan de AvA wordt voorgesteld de Directie een machtiging te verlenen tot het uitgeven van aandelen of het verlenen van rechten tot het verkrijgen van aandelen en de beperking of uitsluiting van het voorkeursrecht.

**De heer Diaz (VEB):** ik wil mij graag richten op het uitsluiten van het voorkeursrecht. De VEB is van mening dat alle aandeelhouders in gelijke mate in de gelegenheid gesteld dienen te worden te beslissen tot het uitgeven van nieuwe aandelen. Wanneer we kijken naar NSI N.V. die een flinke aandelenuitgifte heeft gedaan met een flinke discount waarbij niet alle aandeelhouders konden deelnemen, dan vinden wij dat een onwenselijke situatie. Wij willen u vragen hier zeer terughoudend mee om te gaan.

**De heer Kolff:** dat is duidelijk en wij waarderen uw mening.

**De heer De Groot:** wij hebben de VEB een brief geschreven naar aanleiding van het ten onrechte noemen van Vastned in de pers betreffende dit onderwerp. Daar hebben wij helaas nooit een reactie op ontvangen.

**De heer Kolff:** dan gaan wij nu over tot stemming. De stemuitslag is als volgt: 9.206.617 stemmen voor, 990.088 stemmen tegen en geen onthoudingen, waarmee het voorstel is aangenomen.

AGENDAPUNT 17 MACTHIGING TOT HET INKOPEN VAN EIGEN AANDELEN (BESLUIT)

**De heer Kolff:** dan gaan wij over tot agendapunt 17. Aan de AvA wordt voorgesteld de Directie een machtiging te verlenen tot het tot het inkopen van eigen aandelen.

**De stemuitslag is als volgt:** 10.192.391 stemmen voor, 4.288 stemmen tegen en 26 onthoudingen waarmee het voorstel is aangenomen.

AGENDAPUNT 18 EN 19 RONDVRAAG EN SLUITING

**De heer Kolff:** dan gaan wij nu over tot de laatste vergaderpunten van deze vergadering, de rondvraag en sluiting. Graag wil ik de aanwezigen hierbij de gelegenheid geven tot het stellen van vragen die eerder niet aan de orde zijn gekomen indien hier behoefte aan bestaat. Ik constateer dat er geen vragen en ik dank u voor uw aanwezigheid. Ik feliciteer de nieuwe commissarissen nogmaals met hun benoeming. Dank gaat ook uit naar de heren Deen Sonneveldt en Christiaan Binkhorst van Deloitte en de heren Allard Metzelaar en David Meijeren van Stibbe. Wij danken commissaris Pieter Verboom voor de waardevolle bijdragen in de afgelopen elf jaar. In de ruimte direct hiernaast begint nu de borrel waarvoor ik u van harte wil uitnodigen.

concept