Notulen van de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders van VastNed Retail N.V. op woensdag 4 mei 2011 om 11.00 uur in Novotel Rotterdam Brainpark, K.P. van der Mandelelaan 150, Rotterdam.

---

1. Opening
De heer Kolff heet iedereen welkom op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van VastNed Retail N.V. (VNR) en constateert dat de vergadering is bijeengeroepen conform de wet en de statuten. De agenda met de te behandelen punten en bijlagen hebben ter inzage gelegen ten kantore van de vennootschap, ten kantore van ABN AMRO en zijn te raadplegen op de website www.vastned.nl. De heer Du Pont wordt tot secretaris van de vergadering benoemd. Voorts worden de vertegenwoordigers van de controlerend accountant Deloitte, Huub Wieleman en Wibo van Ommeren, welkom geheten.

2. Notulen van de vergadering van 21 april 2010
De heer Kolff vraagt de aandacht voor de notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 21 april 2010 en vraagt de vergadering of er vragen of opmerkingen zijn ten aanzien van deze notulen.

De vergadering heeft geen vragen naar aanleiding van de notulen.

3. Goedkeuring van de beëindiging van de samenwerking met VastNed Retail N.V. via VastNed Management B.V.
De heer Kolff meldt dat aandeelhouders via de circulaire kennis hebben kunnen nemen van de beweegredenen en de verwachte voordelen en details van deze beëindiging. De heer Kolff licht dit kort toe.

- Geschiedenis
  - 1996: 15 jaar geleden is VNR gestart met de samenwerking met VastNed Offices/Industrial (VNOI) met als verwachting synergetische kennisoverdracht en kostenvoordelen.
  - In 2006 kwamen de eerste gevoelens over een noodzaak van een splitsing naar boven. Dat is gebeurd op het niveau van de Raad van Commissarissen en medio 2006 kwam er voor ieder fonds een aparte Raad van Commissarissen.
- Reden voor beëindiging
  - Verbetering van *governance*. Er dient een meer eenduidige focus bij het management te komen en dat is de laatste jaren gaan wringen. VNR heeft een aantal situaties gekend die de beperking van de managementstructuur bloot heeft gelegd.
  - De markt ontwikkelt zich ook en op dit moment is het in de kantorenmarkt heel lastig, hetgeen disproportioneel veel aandacht voor VNOI vereist.
- Organisatiestructuur
  - Er komt een tweekoppige Directie: Taco de Groot (CEO/CIO) en Tom de

Witte (CFO) – het was ook hun voorkeur om na de beëindiging bij VNR verder te gaan en daar is de Raad van Commissarissen zeer verheugd over. De huidige CEO, de heer Van Gerrevink, is nu negen jaar CEO van de VastNed Groep en is 61 jaar. De beëindiging van de samenwerking tussen VNR en VNOI is een goed moment gebleken om de arbeidsovereenkomst met de heer Van Gerrevink te beëindigen.
  - De Raad van Commissarissen blijft ongewijzigd en blijft een samenstelling van vier personen houden. Wellicht kan dit in de toekomst naar een kleinere bezetting, maar VNR heeft van een aantal grotere beleggers begrepen dat zij daar niet voor zijn.
  - Personeel: VNR zal voldoende personeel hebben om het bedrijf voort te zetten. VNR zal de 100%-eigenaar worden van VastNed Management, dus alle contracten die wij hebben kunnen worden voortgezet. De buitenlandse werknemers zijn al volledig dedicated voor VNR dus daar hoeft eigenlijk niets te wijzigen. Binnen het Nederlandse stuk werkt VNR aan een deal met VNOI met betrekking tot de verdeling van de diverse werknemers.
- Overgangsperiode
  - Tot einde 2011 zit VNR in een overgangsperiode.
  - Klaas Westdijk houdt als gedelegeerd commissaris toezicht op de overgang. Het is een proces waarin met name aandacht voor juridische en proportionele zaken aan de orde komen en dat is bij de heer Westdijk in zeer goede handen. Daar staat een beloning op dagbasis tegenover. De heer Westdijk houdt dus toezicht op de overgang in deze periode.
- Splitsingskosten
  - Er is een voorziening genomen voor de splitsing van € 5 miljoen, verdeeld tussen VNR (€ 2,7 miljoen) en VNOI (€ 2,3 miljoen). Dat is een schatting op basis van hetgeen er nu ligt. VNR kan hiervan de reorganisatie en afvloeiingskosten betalen en de meer- en minderkosten worden tussen VNR en VNOI op basis van de ratio 54/46 gedeeld.
- Terugkerende kosten
  - De nieuwe organisatie wordt als het aan de Raad van Commissarissen ligt *lean and mean*.
  - Additionele kosten zijn geschat op € 0,4 miljoen per jaar (€ 0,02 per aandeel). Op termijn wil VNR dat inverdienen door uitbreiding van de portfolio.
- Opschortende voorwaarden
  - Goedkeuring door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van VNOI. Deze vergadering zal hedenmiddag plaatsvinden. Er is daarvoor een gewone meerderheid van stemmen vereist.
  - Steun van banken wordt gevraagd. Dit lijkt bij VNOI goed te gaan uitpakken. Daar is nog geen 100% overeenstemming over, maar de Directie verwacht dat die er wel gaat komen.
  - Goedkeuring implementatieplan door Raden van Commissarissen van VNR en VNOI.
- Consequenties fusie VNOI-NSI
  - Is een wijziging van zeggenschap (change of control) als bedoeld in de circulaire.
  - In dat geval is er dus geen goedkeuring van het implementatieplan nodig.
  - Bijdragen aan de voorziening worden gefixeerd en additionele overgangskosten beperkt. Als VNR efficiënt een proces kan effectueren,

dan kan VNR zonder additionele lasten de beëindiging afronden.

Tot zover de hoofdlijnen waarover de aanwezige aandeelhouders kunnen gaan stemmen. De voorzitter vraagt wie hij daarover het woord mag geven?

De heer Koedam merkt op dat de voorzitter van de Raad van Commissarissen in de presentatie de voordelen schetst en vraagt zich of de splitsing alleen maar voordelen heeft. Wat zijn de nadelen?

De heer Kolff: het enige nadeel zijn de fractioneel hogere kosten. Er zijn kosten die VastNed Management niet meer kwijt kan over twee fondsen.

De heer Koedam vraagt zich af of dit dan niet veel eerder gedaan had moeten worden?

De heer Kolff geeft aan dat de Raad van Commissarissen er zeker eerder aan heeft gedacht om het proces van splitsen zoals dat met de Raden al was gedaan verder door te zetten.

De heer Driessen vraagt, in het kader van het feit dat VNR enkele grotere aandeelhouders heeft gevraagd naar het gewenste aantal commissarissen, hoe groot een aandeelhouder moet zijn om daarover iets gevraagd te worden en hoeveel van die grotere aandeelhouders heeft VNR dan benaderd?

De heer Van Gerrevink merkt op dat deze vraag een aantal keren tijdens de investor relations gesprekken is gesteld. Daar bleek uit dat de aandeelhouders een voorkeur voor vier commissarissen hebben.

De heer Driessen vindt drie commissarissen genoeg. VNR heeft geen gigantische personeelsorganisatie, alleen een grote portefeuille.

De heer Kolff deelt de mening dat er met drie commissarissen ook volstaan moet kunnen worden, maar vooralsnog gaat de Raad van Commissarissen af op de mening van de grote aandeelhouders.

De heer Koedam, namens de VEB, informeert de vergadering dat de VEB liever een driekoppige Raad heeft.

De heer Nabbe vraagt zich af waarom een reorganisatie van een organisatie die voor een groot deel zoals de CEO zegt dedicated is, zoveel kost? De heer Nabbe neemt aan dat alle personeelsleden kiezen voor het ene of het andere fonds en dat er nauwelijks mensen moeten afvloeien. Waar is een dergelijk bedrag dan voor nodig?

De heer De Witte: dit bedrag is een globale inschatting van alle kosten. Er zijn nu mensen werkzaam voor beide fondsen. In een nieuwe situatie zal gevraagd worden aan deze mensen om functies te combineren. Dat zal betekenen dat er overtallige functies ontstaan en van die mensen zal afscheid worden genomen. Dat brengt kosten met zich mee. Het genoemde bedrag is ruim en wellicht wordt het feitelijke bedrag minder.

De heer Swinkels wil graag meer weten over de reorganisatie. Kan de Directie aangeven over hoeveel mensen het gaat?

De heer De Witte gaat proberen dat aantal beperkt te houden, maar als het gaat over de staf die op dit moment voor allebei de fondsen werkt, gaat het over 20 personen. Die staf bestaat uit functies op het terrein van IT, treasury, fiscale en juridische zaken, etc. Er lopen gesprekken en over de uitkomst is nu nog niet iets concreets te zeggen.

De heer Swinkels vraagt zich af of de reorganisatievoorziening ook geldt voor de heer Van Gerrevink en hoe groot deze dan is? En is dat conform de Nederlandse Corporate Governance Code?

De heer Van Gerrevink antwoordt dat in dit bedrag een bijdrage voor hem zit conform de eerder gemaakte afspraken. Voorts gaat VNR er verder van uit dat VNOI fuseert met NSI. Al het personeel dat uitsluitend voor VNOI werkt en dedicated is, kan in dat geval mee naar de nieuwe combinatie. Dan blijft er een aantal mensen over en daarvoor is de Directie nu aan het kijken wat er mogelijk is.

De heer Tiemstra vraagt zich af of het niet beter is dat eerst afgewacht wordt of de fusie met NSI doorgaat voordat dit plan wordt uitgevoerd?

De heer Kolff denkt van niet. De hoofdzaak is dat VNR en VNOI gescheiden verder willen gaan. De fusie met NSI is een zaak die VNOI raakt. Dat het een indirecte invloed heeft, is zeker waar. Het beïnvloedt het contract zoals u weet. De Raad van Commissarissen wil het gezien de marktomstandigheden doorzetten en ook omdat zij graag een dedicated management wil hebben. Dus het ene is een verbijzondering van het algemene voorstel van splitsing.

De heer Tiemstra vraagt wat precies de volgorde is; eerst de splitsing of eerst de overname door NSI?

De heer Kolff legt uit dat het gaat nu gaat om de splitsing en de overname door NSI is een verbijzondering van de splitsing.

De heer Westdijk voegt daar aan toe dat deze beëindigingovereenkomst is afgesloten terwijl er geen sprake meer was van een fusie tussen VNOI en NSI. Die deal was afgeketst en er was geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat de deal nieuw leven ingeblazen zou worden. De leden van de Raden van Commissarissen hebben toen tegen elkaar gezegd dat de organisaties over een weer *dedicated* moeten worden gemaakt. VNR heeft toen de beëindigingovereenkomst afgesloten op basis van de veronderstelling dat VNOI zelfstandig verder zou gaan en een eigen management zou krijgen en dat ook VNR een eigen management zou krijgen - te putten uit het management en de staf van VastNed Management. Maar de Raad van Commissarissen heeft ook oog gehad voor de mogelijkheid dat een deal met NSI alsnog gerealiseerd zou worden. De overeenkomst voorziet in de mogelijkheid dat een van de partijen tussentijds overgenomen wordt. Dit contract beoogt de splitsing en faciliteert een splitsing zowel op basis van zelfstandig voortgaan van beide fondsen als een overname van een van de fondsen. Dit splitsingsplan is geen uitwerking van de fusieplannen van VNOI. VNR weet wie van het team van VastNed Management het in dienst wil houden en voor wie er geen plaats is.

De heer Tiemstra begrijpt het niet helemaal. Als er een fusie is tussen twee ondernemingen dan worden functies overbodig. Moeten er voor VNR door de splitsing van de managementstructuur juist geen mensen bij komen.

De heer Westdijk: als VNR en VNOI gewoon, zonder fusie met NSI, gaan splitsen dan had VNOI ook stafondersteuning nodig gehad. De voormalige samenhang tussen VNOI en VNR was behoorlijk sterk en financieel gunstig. VNR moet dus werken aan een andere en strakkere organisatie om de kosten van het management in relatie tot het geïnvesteerd vermogen niet te sterk te laten stijgen en moet dus goed kijken wat VNR wel en niet nodig heeft. Er gaat behoorlijk wat synergie verloren en om dit goed te maken, moet er gereorganiseerd worden. Zowel bij VNR als bij VNOI. Bij VNR gaan kostenvoordelen verloren. Om de algemene kosten in de hand te houden is een derde van de staffuncties op hoofdkantoorniveau geschrapt.

De heer Kolff constateert dat er verder geen vragen zijn en gaat over tot de proefstemming. Proefstemming heeft succesvol plaatsgevonden.

De heer Du Pont: totaal aantal aandelen dat in de zaal is vertegenwoordigd is 5.523.440 en dat vertegenwoordigt 30% van het geplaatst aandelenkapitaal.

De heer Kolff brengt het punt over de splitsing in stemming.

Voor: 5.269.036 aandelen
Tegen: 1.323 aandelen
Onthouding: 1.300 aandelen

4.Verslag van de Directie over het boekjaar 2010

De heer Kolff gaat over naar de behandeling van het verslag van de Directie over het boekjaar 2010 en verwijst aanwezigen naar de pagina's 20 en volgende van het (Engelstalige en Nederlandstalige) jaarverslag. Aanwezigen hebben kunnen zien dat het gedrukte jaarverslag dit jaar slechts in het Engels is gedrukt. De Nederlandstalige versie is op onze website beschikbaar en een geprint exemplaar (van de Nederlandstalige versie) is hier bij de inschrijfbalie verkrijgbaar.

Er is in dit verslag uitgebreid aandacht besteed aan een groot aantal punten, waarbij met name strategie en risicomanagement uitgebreid aan bod komen. In dat kader wordt het woord gegeven aan Reinier van Gerrevink, CEO van VastNed Retail. Hij geeft een korte toelichting over de gang van zaken in de vastgoedportefeuille van VastNed Retail in 2010.

De heer De Witte geeft vervolgens vanuit de financiële achtergrond een toelichting.

De heer Kolff geeft naar aanleiding van de presentatie de zaal de gelegenheid om vragen te stellen.

De heer Koedam heeft een aantal vragen over de strategie. De heer Koedam heeft gezien dat VNR op het Zuidplein in Rotterdam haar positie heeft versterkt en tevens ook in Utrecht-Overvecht. Hij vraagt zich af of het niet lastig is om met name bij herontwikkeling slechts een deel van een winkelcentrum te bezitten? En waarom richt VNR zich op delen van winkelcentra? Zijn het juist de betere of mindere segmenten van de winkelcentra die VNR heeft gekocht?

De heer De Groot: de gedachte is dat VNR eerst kijkt naar de locaties. Zowel Zuidplein als Overvecht liggen in de goede gebieden. Daarbij heeft VNR in deze winkelcentra strategische posities die een goed uitgangspunt geven om te onderhandelen met andere partijen en ook richting de gemeente.

De heer Koedam vraagt of VNR de mindere posities in het winkelcentrum Zuidplein heeft gekocht?

De heer De Groot: nee.

De heer Koedam: heeft VNR ook gekeken naar het winkelcentrum in Groningen, Leeuwenborg? Het is gekocht door een participatiemaatschappij. Wat is de reden dat VNR het niet heeft gekocht?

De heer De Groot geeft aan dat hij het aanbod heeft gezien, maar tot de conclusie is gekomen dat VNR heel weinig waarde kan toevoegen aan dit soort winkelcentra. Het is al gerenoveerd en VNR wil graag de expertise die binnen VNR aanwezig is ook gedurende de exploitatieperiode kunnen gebruiken.

De heer Koedam heeft een vraag over het verkoopprogramma. Hij heeft bijvoorbeeld de panden aan de Zwart Janstraat in Rotterdam bekeken en als naar de directe omgeving van die straat wordt gekeken dan zou je het niet echt een high street kunnen noemen. De heer Koedam vraagt zich af of een dergelijk profiel behouden blijft of is VNR van plan om dergelijke objecten te verkopen?

De heer De Groot geeft aan dat dergelijke objecten verkocht zullen gaan worden.

De heer Koedam: De bezettingsgraad in Spanje was 91,7%. Is die nog verder gedaald? In het persbericht van het laatste kwartaal stond dat niet apart vermeld.

De heer De Groot antwoordt dat de Spaanse leegstand hetzelfde is gebleven. VNR heeft een fantastisch team in Spanje dat goede prestaties levert. De economie in Spanje is echter lastig; sommige gebieden kennen een werkloosheid van 20 tot zelfs 40%. In deze moeilijke markt doet VNR er alles aan om de bezettingsgraad op dit niveau te houden.

De heer Koedam: VNR heeft het voornemen geuit om in Turkije uit te gaan breiden. Is het geen tijd geworden om daar nu door te pakken en grootschalig uit te breiden?

De heer De Groot antwoordt dat de meeste andere partijen kijken naar grootschalige winkelcentra, vaak nieuwbouw. Vaak zijn het ook winkelcentra die zich nog niet hebben bewezen. VNR heeft duidelijk gekozen voor de strategie om alleen in Istanbul te investeren en alleen in de vijf grote winkelstraten. De trajecten ter verwerving van dergelijke objecten kosten echter veel tijd. De wens om in Turkije door te pakken, moet niet doorslaan naar het overhaast kopen van vastgoedbeleggingen.

De heer Koedam vraagt of dit standpunt nog iets te maken heeft met de beschikbare financiële middelen?

De heer De Groot maakt zich daar geen zorgen over aangezien er voldoende financieringsruimte is.

De heer Koedam maakt de Directie een compliment over het jaarverslag en de prijs die daarmee is behaald. Voorts vraagt de heer Koedam zich af of het bekend maken van de splitsing tot meer interesse van partijen heeft geleid?

De heer Van Gerrevink heeft geen toegenomen interesse waargenomen.

De heer Koedam heeft ook enkele vragen voor de accountant. Kan de accountant iets vertellen over de management letter en de belangrijkste aanbevelingen die de accountant daarin heeft gegeven? Kan de accountant ook iets meer vertellen over de discussie die er ongetwijfeld geweest is over de herwaarderingen?

De heer Wieleman: de management letter is de brief die de accountant aan het management stuurt waarin zij aanbevelingen doet ten aanzien van het proces van interne beheersing van een aantal specifieke punten. Deze brief brengt de accountant uit aan de Raad van Commissarissen en aan het management, maar de accountant rapporteert primair aan de Raad van Commissarissen. Ten aanzien van de inhoud daarvan informeert de heer Wieleman dat het in Nederland niet gebruikelijk is dat de management letter wordt overlegd aan de AvA en hier wordt toegelicht. Daar zie je overigens wel een kentering in komen. In de management letter heeft Deloitte een aantal punten aan de orde gesteld ten aanzien van procedures in de organisatie op het gebied van de opbrengstenkant, de verkoopkant, de kostenkant en de onderhoudskant, waarbij Deloitte meent dat de processen nog wat verder aangescherpt kunnen worden. Dat heeft te maken met het feit dat de omgeving van het bedrijf verandert, maar ook de professionele standaard. Dat laatste op basis van rapportages van IVBN, EPRA. Dat is de richting van de aanbevelingen.

Het andere punt dat de heer Koedam noemt zijn discussies met het management. Deloitte heeft als accountant voortdurend gesprekken met het management. Deloitte kijkt bijvoorbeeld naar het hele proces van taxaties en in het bijzonder op de manier waarop cash flows worden ingeschat. Ook hoe het proces met de taxateur is gelopen en of de uitkomst begrijpelijk is als die wordt gebenchmarkt met anderen. Daarin vallen bijzondere dingen op die worden besproken met het management. Het is geen discussie met het management in de zin van onenigheid met het management want daar is geen sprake van. Er zijn wel gesprekken en discussie over het gebruik van parameters en daar vraagt de accountant een toelichting op.

De heer Koedam vraagt de accountant of er pijnpunten in de management letter aan de orde zijn geweest die eigenlijk naar buiten toe gecommuniceerd hadden moeten worden?

De heer Wieleman meldt dat hij de aard van de management letter heeft aangegeven en geeft de vraag aan de Raad van Commissarissen door als deze meent dat in haar toezichthoudende functie er punten zijn geconstateerd waarvan zij vindt dat die genoemd hadden moeten worden. In formele zin doet de accountant hier geen uitspraak over.

De heer Kolff geeft aan dat de Raad van Commissarissen niet het gevoel heeft dat hiervan sprake is.

Mevrouw Deriga is benieuwd hoe er wordt omgegaan met de risico’s in Turkije. VNR

spreekt in haar jaarverslag over twee risico's; het valutarisico - in principe wilt u alleen in Eurolanden investeren - en Istanbul ligt in een gebied met het risico op aardbevingen. Hoe beheerst VNR deze risico's?

De heer De Witte: VNR heeft huurders die inkomsten genereren Turkse lira, maar VNR beperkt het risico door contracten af te sluiten in Euro's. Daarmee wordt het valutarisico nooit helemaal weggehaald. De Directie denkt gezien de situatie waarin Turkije zich bevindt, dat het risico aanvaardbaar is. Ten aanzien van het aardbevingsrisico geeft de heer De Witte aan dat dat er zeker is. VNR heeft daar wel een aparte verzekering voor afgesloten. VNR is nu bezig met renoveren van twee winkels en daarbij wordt ook het aardbevingsrisico meegenomen door op een solide manier te bouwen. De Directie besteedt daar ruime aandacht aan zodat de schade in geval van een aardbeving beperkt blijft.

Mevrouw Deriga: VNR heeft de intentie om meer in Istanbul te investeren; waarom niet in de Baltische Staten? Dat is dichter bij huis en het risico is minder.

De heer Van Gerrevink merkt op dat hij een tijd geleden een zoektocht naar nieuwe landen heeft gemaakt. Als beste landen om in te investeren kwamen daar Griekenland en Turkije uit. Griekenland bleek moeilijk en daarom houdt VNR het voorlopig op Turkije.

De heer Tiemstra vraagt de Directie wat naar hun inschatting de ontwikkeling van de intrinsieke waarde van 2011 zal zijn.

De heer Van Gerrevink merkt op dat in het persbericht van de eerste kwartaalcijfers 2011 de vastgoedportefeuille bijna met € 21 miljoen in waarde is gestegen. Het gemiddelde rendement in de portefeuille ligt rond de 6% netto. Een schatting geven voor het hele jaar is lastig. De Directie onthoudt zich daar dan ook van.

De heer Bakker vraagt zich af of de acquisities die gedaan worden in Turkije worden gedaan tegen een hogere yield in verband met de genoemde risico's?

De heer De Groot bevestigt dat de yields hoger liggen dan in België of Nederland. Je ziet de yields in Turkije wel dalen. Als men kijkt naar het pand dat aan Zara is verhuurd met een nieuw vijftienjarig contract, dan resulteert dat in een yield van circa 7%.

De heer Bakker vraagt zich af of er hogere opslagen betaald moeten worden bij herfinanciering?

De heer De Witte: in het verleden sloot VNR financieringen af met opslagen van tussen de 50 en 60 basispunten. Dat is nu niet meer aan de orde. Afhankelijk van de looptijd bedragen marges nu tussen de 130 en 170 basispunten.

De heer Bakker: hebben de makelaars, taxateurs en ook het management wel eens gekeken wat in bepaalde gebieden invloed kan hebben op de stijging van de internetverkoop?

De heer De Groot meldt dat op dit moment VNR een onderzoek uitvoert naar de effecten van internetverkopen. De internetverkopen zijn behoorlijk gestegen; vergeleken met 10 jaar geleden zijn deze meer dan vertienvoudigd. VNR denkt in dat kader dat er een einde komt aan de stijging van de winkelhuren, mede omdat consument maar beperkte

middelen heeft en de winkelier anders de rekening moet betalen.

De heer Bakker dankt de Directie voor het beantwoorden van de vragen en geeft een compliment voor het jaarverslag en voor het goede en conservatieve beleid van de afgelopen jaren.

De heer Nabbe heeft naar aanleiding van slide 17 een vraag. Een deel van de slide is niet toegelicht en dat deel begrijpt de heer Nabbe niet (het rechterdeel).

De heer Du Pont licht de slide kort toe. Van de huurovereenkomsten die begin 2010 bestonden, liep 92% door met toepassing van indexatie. De resterende 8% gaat over de contracten die nieuw afgesloten zijn (dus een nieuw contract met een nieuwe huurder) en de huurvernieuwingen (een nieuw contract met een bestaande huurder). Die activiteit wordt heel zorgvuldig door VNR gevolgd en dan wordt het oude huurniveau vergeleken met het nieuwe huurniveau.

De heer Nabbe: in bepaalde regio's moet er toch ook met krimp rekening worden gehouden. Is dat een element dat in de strategie van VNR een rol speelt?

De heer Van Gerrevink kijkt naar allerlei omstandigheden als besloten wordt objecten te verkopen, waaronder de ligging van de verkochte winkels.

De heer Broenink vraagt of VNR plannen heeft voor ontwikkelingsactiviteiten?

De heer Van Gerrevink geeft aan dat VNR een vastgoedbelegger is geen projectontwikkelaar.

De heer Kolff constateert dat er verder geen vragen zijn en stelt voor om het verslag van de Directie voor kennisgeving aan te nemen.

5. Vaststelling van de jaarrekening 2010
De heer Kolff verwijst hiervoor naar het door de Raad van Commissarissen uitgebrachte bericht, opgenomen op pagina 14 en volgende van het jaarverslag. De jaarrekening 2010 is tevens voorzien van een verklaring van de controlerend accountant. Een groot deel van de jaarrekening is reeds onder het voorgaande agendapunt door de toelichting van de heren De Witte en Van Gerrevink impliciet aan de orde gesteld en toegelicht.

De voorzitter geeft de vergadering de gelegenheid tot het stellen van vragen. In dat kader kunnen ook vragen aan de controlerend accountant worden gesteld. Er zijn geen vragen en dit punt wordt in stemming gebracht.

Voor: 5.523.424 aandelen
Tegen: 10 aandelen
Onthouding: 0 aandelen

6. Dividend- en reserveringenbeleid
De heer De Witte: net als in 2010 zal VNR het beleid niet wijzigen en zal net als in 2010 zolang de vermogensverhoudingen het toelaten 100% van het direct beleggingsresultaat worden uitgekeerd. VastNed Retail is een fiscale beleggingsinstelling. In dat kader zijn de inkomsten in Nederland vrijgesteld van vennootschapsbelasting. Het direct beleggingsresultaat is hoger dan de fiscale winst en dat betekent dat wij de mogelijkheid

hebben om een deel van het verschil niet in cash maar in aandelen uit te keren. Ook dat zullen we het komende jaar blijven doen. Elke aandeelhouder kan zelf kiezen of hij het dividend in cash of in stockaandelen wilt hebben. Daarnaast zal VNR net als vorig jaar 60% van het halfjaarresultaat uitkeren als interim dividend.

De heer Kolff vraagt wie hierover het woord wil?

De heer Tiemstra vraagt hoe het stockdividend wordt uitgekeerd?

De heer De Witte geeft aan dat er een bepaalde periode is waarin aandeelhouders zich moeten aanmelden. VNR gaat uit van de gemiddelde koers van de week voorafgaand aan de bepaling van de stockratio voor de toekenning van het stockdividend.

Er zijn verder geen vragen.

7. Vaststelling dividend 2010

De heer Kolff stelt voor het dividend over het boekjaar 2010 als volgt vast te stellen. Het totaal dividend 2010 bedraagt € 3,68, waarvan reeds € 1,10 als interim divdend is uitgekeerd. Het slotdividend bedraagt derhalve € 2,58, waarvan het verplicht contante gedeelte € 1,33 bedraagt en het keuzedividend, op te nemen in contanten of als stockdividend, € 1,25 bedraagt. Ten aanzien van dit keuzedividend geldt een keuzeperiode die ingaat op 6 mei en doorloopt tot en met 13 mei 2011. De stockratio zal worden bepaald aan de hand van het gemiddelde van de slotkoersen gedurende de keuzeperiode. Bij vaststelling wordt er naar gestreefd de contante tegenwaarde te evenaren. Het dividend wordt uitbetaald op 16 mei 2011.

Er zijn geen vragen en vervolgens wordt dit punt in stemming gebracht.

Voor: 5.523.328 aandelen
Tegen: 110 aandelen
Onthouding: 1 aandeel

8.Decharge van de Directie voor het gevoerde bestuur

De heer Kolff vraagt de vergadering wie hij het woord mag geven over de decharge van de Directie?

Er zijn geen vragen en vervolgens wordt dit punt in stemming gebracht.

Voor: 5.422.932 aandelen
Tegen: 10 aandelen
Onthouding: 738 aandelen

9. Decharge van de Raad van Commissarissen voor het uitgeoefende toezicht

De heer Kolff vraagt de vergadering wie hij het woord mag geven over de decharge van de Raad van Commissarissen?

Voor: 5.253.070 aandelen
Tegen: 110 aandelen
Onthouding: 737 aandelen

10. Bespreking corporate governance
De heer Kolff: VastNed Retail bevestigt het belang van een goede corporate governance als basis van vertrouwen tussen de Vennootschap en haar aandeelhouders. In het kader van de onlosmakelijk met corporate governance verbonden transparantie heeft VastNed Retail de uitgebreide weergave in dit jaarverslag voortgezet.

Statement of compliance en afwijkingen ten opzichte van de Code
VastNed Retail onderschrijft de Code en haar principes en voldoet op dit moment aan nagenoeg alle best practice-bepalingen van de Code. Momenteel wijkt VastNed Retail op twee punten af van de in de Code geformuleerde principes en best practice-bepalingen. Dit zijn:
– Benoeming Directieleden voor een periode van vier jaar:
alle huidige leden van de Directie zijn in dienst getreden vóór publicatie van de (concept)Code. In de bestaande arbeidsovereenkomsten zijn in alle gevallen aanstellingen voor onbepaalde tijd opgenomen.
– Beperking ontslagvergoeding tot maximaal één jaarsalaris:
alle huidige leden van de Directie zijn in dienst getreden vóór publicatie van de (concept)Code. Bij het afsluiten van deze overeenkomsten zijn ontslagregelingen overeengekomen waarbij ook de duur van het dienstverband bij vorige werkgevers in aanmerking is genomen. Deze regelingen kunnen leiden tot vergoedingen hoger dan één jaarsalaris.
Wat betreft deze twee afwijkingen dient opgemerkt te worden dat deze slechts betrekking hebben op de contracten met de heer Van Gerrevink en de heer De Witte. Het vorig jaar afgesloten contract met de heer De Groot is volledig compliant met de Code.

11. (Her-)benoeming van een lid van de Raad van Commissarissen
De heer Kolff: Jeroen Hunfeld treedt conform het rooster van aftreden af als lid van de Raad van Commissarissen van de Vennootschap. Hij is voor herbenoeming beschikbaar. Om in deze vacature te voorzien, is door de vergadering van houders van prioriteitsaandelen de volgende bindende voordracht opgesteld.

1. De heer Jeroen Hunfeld
2. De heer Börre van Nievelt

Reden: de heer Hunfeld heeft uitgebreide ervaring in de retailsector en internationale bedrijfsoperaties. Deze kwaliteiten zijn van groot belang voor de Vennootschap.

De bindende voordracht van de Prioriteit bestaat uit een tweetal kandidaten. Dit is wettelijk zo bepaald. Het ligt in de lijn der verwachting dat dit op korte termijn, mogelijk al per 1 juli 2011, wordt afgeschaft. In het vervolg kan dan een voordracht van 1 kandidaat plaatsvinden. Het is voorts de bedoeling dat de heer Hunfeld wordt herkozen.

De heer Kolff gaat over tot de stemming.

Voor de heer Hunfeld: 4.953.539 aandelen
Voor de heer Nievelt: 1.010 aandelen
Tegen de bindende voordracht: 13.864 aandelen
Onthouding: 285.509 aandelen

De heer Kolff feliciteert de heer Hunfeld met zijn herbenoeming.

12. Remuneratierapport
De heer Westdijk verwijst de vergadering naar het remuneratierapport 2010 op pagina 167 e.v. van het jaarverslag 2010 (pagina 167 e.v. van het Engelstalige) en in de bijlage op de agenda.

De AvA heeft een aantal jaren geleden het remuneratiebeleid vastgesteld. Er is sindsdien geen aanpassing geweest in het beleid. Als de splitsing zich voordoet zal de Raad van Commissarissen het beleid opnieuw beoordelen, omdat het beleid was gebaseerd op een structuur waarin met VNOI samen werd gewerkt. Als er aanleiding is om het beleid aan te passen dan zal dit aan aandeelhouders worden voorgelegd. De Raad van Commissarissen heeft het bestaande beleid vorig jaar uitgevoerd en is in alle opzichten binnen het beleid gebleven. Het meest in het oog springend is de persoonlijke bonus. Het doet de heer Westdijk weinig genoegen te zeggen dat er geen bonus is uitgekeerd, behalve 3.750 Euro aan de heer De Witte. Dit is geen enkele reflectie van de kwaliteit van de bonusontvangers, maar is een consequentie van de strikte toepassing van de vooraf afgesproken doelstellingen en wat daarvan bereikt is. De aan het direct beleggingsresultaat gerelateerde bonus is niet behaald omdat het direct beleggingsresultaat gedaald is en volgens de systematiek wordt pas overgegaan tot uitkering als het stijgt met meer dan de gewogen inflatie van de landen waarin VNR actief is.

De heer Koedam heeft gemengde gevoelens bij de bonus; die zijn droevig en vrolijk tegelijk. Vrolijk omdat het conform de afspraken is gedaan en droevig omdat de VEB liever een beter resultaat had gezien. Het proces is goed gegaan. Dat het geen weerspiegeling is van de kwaliteiten danwel de inspanningen van de Directie, is niet erg, want daar hebben de leden van de Directie een vast salaris voor.

De heer Kolff constateert dat er verder geen vragen meer zijn.

13.Rondvraag
De heer Kolff constateert dat er geen vragen zijn.

14. Sluiting
De heer Kolff vraagt kort de aandacht voor de heer Van Gerrevink die de AvA hier voor het laatst als CEO ziet. Reinier heeft negen jaar zijn goede diensten ingezet voor VastNed, voor beide fondsen. Hij trof een erfenis aan die werkelijk de moeite waard was om beet te pakken. Het heeft een behoorlijke tijd geduurd voor alles weer op de rit stond. Daarna is er een behoorlijke groeiperiode aangebroken en daar heeft Reinier met zijn team fraaie prestaties neergezet. De tijden waren niet altijd gemakkelijk en we hebben nog een aantal biedingen zien passeren. Maar alles wat Reinier deed, deed hij vanuit een goed zakelijk perspectief en hij deed dat ook in een humane sfeer. Het is een man die gewaardeerd wordt. Heel veel dank daarvoor. De Raad van Commissarissen wenst hem alvast het allerbeste toe.