

NOTULEN VAN HET VERHANDELDE IN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN VASTNED RETAIL N.V. OVER BOEKJAAR 2017

donderdag 19 april 2018 van 13.00 uur tot 15.15 uur,
Rosarium, Amstelpark 1 te Amsterdam

Voorzitter: drs. M.C. van Gelder, voorzitter van de Raad van Commissarissen van Vastned Retail N.V. ('Vastned' of de 'Vennootschap')

Secretaris: mr. I.W. van 't Woud, Company Secretary

AGENDAPUNT 1. OPENING EN MEDEDELINGEN

De heer Van Gelder: Goedemiddag dames en heren. Welkom bij de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Vastned over het boekjaar 2017. Hierbij open ik 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 en via ABN AMRO en zijn sinds 8 maart jl. te raadplegen op de website.

Achter de tafel voor u zit de Directie, te weten aan mijn linkerhand Taco de Groot, onze CEO. Daarnaast Reinier Walta, CFO en daarnaast Ingeborg van 't Woud, de secretaris van de Vennootschap. Aan mijn rechterzijde hebben plaatsgenomen achtereenvolgens Marieke Bax, Charlotte Insinger en Jeroen Hunfeld, en tezamen met mijzelf vormen wij de Raad van Commissarissen binnen Vastned.

Bij dezen benoem ik onze Company Secretary, Ingeborg van 't Woud, tot secretaris van deze vergadering. Onze accountant van EY, Wim Kerst, zit achterin in de zaal.

Voor deze vergadering zijn 11.269.263 aandelen geregistreerd, vertegenwoordigende 61,96% van het geplaatste en stemgerechtigde kapitaal. Ieder aandeel geeft recht op het uitbrengen van één stem.

In totaal staan er vandaag vijftien punten op de agenda, waarvan ik u bij dezen wil laten weten dat één punt niet in stemming zal worden gebracht en dat is agendapunt 11: voorstel tot wijziging van de statuten van Vastned Retail N.V.. Zoals u allen wellicht weet, was het jaar 2017 het eerste jaar waarover gerapporteerd is conform de nieuwe Corporate Governance Code. In 2017 werden diverse reglementen en regelingen geactualiseerd binnen Vastned om te zorgen dat wij ook dit boekjaar voldoen aan alle bepalingen van de nieuwe Code.

In dat kader heeft de Directie, met goedkeuring van de Raad van Commissarissen, voorgesteld om de statuten te wijzigen. De wijzigingen bevatten onder meer een voorstel om het agenderingsrecht in lijn te brengen met de regelingen uit de wet en deze drempel te verhogen van 1% naar 3%. In de aanloop naar deze vergadering hebben zowel Eumedion als ISS geadviseerd om het bestaande percentage van 1% te handhaven, nu een verhoging potentieel afbreuk zou doen aan de bestaande rechten van de aandeelhouders. Naar aanleiding hiervan hebben we in goed overleg met vertegenwoordigers van u als aandeelhouder besloten om het punt van de statutenwijziging in te trekken en niet in stemming te brengen tijdens deze vergadering. Tijdens de volgende jaarvergadering in 2019 zal het punt van de statutenwijziging opnieuw op de agenda worden geplaatst, dan zonder verhoging van de drempel voor het agenderingsrecht. Wij vertrouwen erop om met uw instemming volgend jaar onze statuten alsnog op de andere voorgestelde punten te kunnen wijzigen en te actualiseren.

Nu ik met deze toelichting de hoofdlijnen van de Corporate Governance structuur en naleving van de Corporate Governance Code al een gedeelte van agendapunt 2 heb besproken, wil ik graag formeel overgaan naar agendapunt 2 van de vergadering. Ik wil graag het woord geven aan Taco de Groot.

AGENDAPUNT 2. Verslag van de Directie over het boekjaar 2017 en bespreking van de hoofdlijnen van de corporate governance structuur en naleving van de Corporate Governance Code

Jaarresultaten 2017

De heer De Groot: Dank je Marc. Ook ik heet u van harte welkom op deze Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Voordat ik begin aan mijn deel van de presentatie wil ik mijn collega's danken voor hun inspanningen het afgelopen jaar. En ook wil ik graag de Raad van Commissarissen danken voor de plezierige, maar ook constructieve samenwerking die Reinier en ik met hen hebben gehad.

Highlights 2017

De heer De Groot: In 2017 hebben wij de highstreetstrategie die wij in 2011 gestart zijn, verder aangescherpt. Onze focus is gericht op het winkelvastgoed in de beste winkelstraten van grotere Europese steden. Het afgelopen jaar hebben we weer belangrijke stappen gezet in het verhogen van de kwaliteit van onze portefeuille. We hebben onze portefeuille in Turkije verkocht en we hebben verschillende acquisities gedaan in de bekende winkelstraten van Parijs, Antwerpen, Utrecht en Amsterdam.

Kwalitatief goed vastgoed is snel meer waard geworden. Dat maakt het voor ons lastig om core city assets aan te kopen. Wij kopen immers alleen om waarde toe te voegen -iets wat door de kleine marges steeds lastiger wordt.

Onze core city assets realiseerden goede resultaten. Ze waren nagenoeg volledig verhuurd en kenden een waardeinstijging van € 78 miljoen.

De loan-to-value bleef met 38,8% binnen de gewenste bandbreedte en het directe resultaat voor 2017 bedroeg € 2,22 per aandeel.

Bij agendapunt 6 zullen we aan u voorstellen om € 2,05 per aandeel uit te keren als dividend.

Voor 2018 verwachten wij een direct resultaat tussen € 2,10 en € 2,20 per aandeel.

Tot slot hebben wij een formeel overnamebod op Vastned Retail Belgium aangekondigd. Dit bod zal ik later in de presentatie toelichten.

Ontwikkelingen in de retail- en vastgoedmarkt

De heer De Groot: In 2017 zagen we duidelijk het effect van de goed draaiende economie op de consumentenbestedingen. De manier waarop consumenten hun aankopen doen, blijft veranderen en het is belangrijk dat retailers hierop inspelen en zich aanpassen aan de nieuwe realiteit. Het gemak en de snelle ontwikkeling van online winkelen heeft de vraag naar winkels in minder bekende winkelstraten doen afnemen.

De locatie van de winkel is steeds belangrijker geworden en de functie verandert. Winkels worden brandstores en flagshipstores waar retailers volledige controle hebben over het verkoopproces en het klantencontact.

Ook zien we dat de aanwezigheid van goede voorzieningen in de buurt van de winkelstraten steeds belangrijker wordt voor het winkelende publiek. Consumenten willen hun bezoek aan een winkelstraat steeds vaker combineren met een lunch, diner of museumbezoek. Wij spelen hier ook op in door te investeren in horecapanden in de omgeving van de populaire winkelstraten. Voorbeelden hiervan zijn de recente acquisities van de Spuistraat 3 in Amsterdam en de Drieharingstraat 2 - 22 in Utrecht.

Er is veel vraag naar highstreetvastgoed en omdat het aanbod beperkt is, staan de yields onder druk. Voor Vastned betekent dit een stijging van de waardering van onze portefeuille, maar tegelijkertijd wordt het ook lastig om nieuwe core city assets te kopen.

Tot slot zien wij een toenemende urbanisatie, met als gevolg een stijgende vraag naar woonruimte in de binnensteden. Vastned speelt hierop in door de ruimte boven de winkels, indien mogelijk en interessant, te veranderen in woonruimte. Een goed voorbeeld hiervan is de transformatie die we hebben uitgevoerd aan de Oudegracht in Utrecht. Hier kom ik later op terug.

Positieve resultaten core city assets bevestigen strategie

De heer De Groot: Als we kijken naar de belangrijkste indicatoren van onze portefeuille, dan zien wij dat onze core city assets de beoogde stabiele en voorspelbare resultaten behalen. Ze zijn nagenoeg volledig verhuurd, realiseren een positieve huurgroei en ze stijgen in waarde.

De bezettingsgraad van onze totale portefeuille was hoog in 2017 en bedroeg jaareinde 98,1%. We zien dit als een bevestiging van onze strategische keuze om alleen te investeren in het beste winkelvastgoed.

Kwaliteitsverbetering portefeuille

De heer De Groot: Zoals u weet heeft Vastned in september 2011 de highstreetstrategie geïntroduceerd. Toentertijd was de portefeuille een mix van verschillende retail assets. Sindsdien is het profiel van de portefeuille veranderd met een focus op hoge kwaliteit vastgoed in de bekende winkelstraten van geselecteerde Europese steden. Ook is de portefeuille veel geconcentreerder geworden.

In de afgelopen zeven jaar hebben we de samenstelling van onze portefeuille voor in totaal € 1,7 miljard geroteerd. Circa € 1 miljard aan non-strategisch vastgoed werd verkocht en we acquireerden voor ongeveer € 700 miljoen aan nieuwe assets. Dit heeft ertoe geleid dat onze portefeuille nu voor 79% uit core city assets bestaat.

Het verder aanscherpen van onze portefeuille zal ons helpen om goede en stabiele resultaten te blijven laten zien.

Portefeuille rotatie in 2017: € 161 miljoen

De heer De Groot: We hebben de portefeuille het afgelopen jaar met € 38 miljoen uitgebreid.

Wij zagen wederom goede kansen in Le Marais in Parijs. Deze historische buurt in het derde en vierde arrondissement van Parijs is populair bij zowel toeristen als Parijzenaren. De kleine straatjes met restaurants en grote variatie aan boetiekjes en bekende retailers maken deze buurt uniek. De objecten geacquireerd in 2017 zorgen tezamen met de in 2016 in Parijs verworven objecten voor een toename van de brutohuuropbrengsten in Frankrijk van € 0,9 miljoen.

Naast acquisities hebben we het afgelopen jaar voor € 123 miljoen aan vastgoed verkocht. De grootste desinvestering was de verkoop van de volledige Turkse portefeuille voor € 96 miljoen. Daarnaast werden verschillende vastgoedobjecten (in met name Nederland en België) verkocht voor in totaal € 27 miljoen.

De totale transactiewaarde van acquisities en desinvesteringen in 2017 bedroeg € 161 miljoen.

Positief effect op verhuuractiviteit

De heer De Groot: De kwaliteitsverbetering van onze portefeuille heeft ook geleid tot een positief effect op onze verhuuractiviteiten. In 2017 hebben wij in totaal 97 huurcontracten afgesloten voor een totaalbedrag van € 7,4 miljoen op jaarbasis. Dit is 9,4% van de totale jaarlijkse theoretische brutohuuropbrengsten.

Voor de 25 huurcontracten die Vastned in 2017 voor core city assets afsloot, realiseerde Vastned een huurverhoging van ruim 10% oftewel € 0,3 miljoen. Vastned sloot onder andere huurcontracten af met UNIQLO, John Fluevog, Essentiel Antwerp en Hunkemöller. Interessant is het om te zien hoe het ons lukt om retailers zoals UNIQLO, ba&sh en John Fluevog als huurder aan te trekken, waarbij zij onze locaties kiezen om nieuwe markten te betreden.

Voor onze mixed retail locations sloten we 72 nieuwe huurcontracten af, voornamelijk in Nederland. In dit segment staan de huurprijzen onder druk, gemiddeld met zo'n 10%.

Een efficiënte en afgeslankte organisatie

De heer De Groot: In lijn met de transitie en kwaliteitsverbetering van onze portefeuille verandert ook onze organisatie mee. Er zijn kwaliteitsverbeteringen door de hele organisatie geïmplementeerd om een efficiënte 'lean and mean'-organisatie te blijven. In de praktijk betekent dit dat we onze organisatiestructuur verder hebben aangepast naar nog meer een horizontale managementstructuur. Ons personeelsbestand is derhalve afgenomen van 76 FTE in 2012 naar 42 FTE per jaareinde 2017.

Duurzaamheid

De heer De Groot: Voordat ik de presentatie overdraag aan Reinier wil ik nog iets zeggen over ons duurzaamheidsbeleid. Duurzaamheid is een belangrijk onderdeel van onze missie, strategie en organisatie. Ons doel is om waardecreatie na te streven op lange termijn, onze CO₂-uitstoot zoveel mogelijk te beperken en zo transparant mogelijk te handelen en te rapporteren.

In het jaarverslag op pagina 88 t/m 95 kunt u meer lezen over ons duurzaamheidskader, de ontwikkelingen in 2017 en onze doelstellingen voor 2018. Wij zijn trots dat alle duurzaamheidsdoelen voor 2017 zijn behaald.

We hebben in 2017 weer in zoveel mogelijk nieuwe huurovereenkomsten een groene clause toegevoegd, waarin onderwerpen worden aangesneden zoals beperking van het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, circulaire economie, gedragsregels en normen, mensenrechten, kinderarbeid en dierenwelzijn. 82% van de huurovereenkomsten die wij in 2017 hebben afgesloten voor onze core city assets heeft zo'n clause. Daarnaast heeft nu 71% van onze panden een EPC-label.

Transformatie Oudegracht 161 in Utrecht afgerond

De heer De Groot: Tot slot een voorbeeld. Vorig jaar heb ik u verteld over de start van de transformatie en renovatie van een van onze panden aan de Oudegracht in Utrecht. In een jaar tijd hebben wij de 1000 m² kantoorruimte die boven de winkel zat, omgebouwd naar tien prachtige appartementen. We hebben het rijksmonument in ere hersteld en duurzamer gemaakt door het plaatsen van energie-efficiënte ramen en duurzame technische installaties.

Het creëren van woonruimte boven winkels is een belangrijke pijler van ons duurzaamheidsbeleid. Hierdoor dragen wij bij aan de leefbaarheid van de binnenstad. Winkeliers zijn blij met de woningen, aangezien de straten minder uitgestorven zijn na sluitingstijd én er is momenteel grote vraag naar woonruimte in de stad: ontwikkelingen waar wij met dit project op hebben ingesprongen.

In februari van dit jaar zijn de appartementen opgeleverd en we hebben vervolgens veel interesse ontvangen van potentiële huurders. Naar verwachting zal het pand eind van deze maand volledig zijn verhuurd.

Laten we kijken naar een kort filmpje over deze transformatie.

(Video wordt vertoond)

Dan zou ik graag nu het woord willen geven aan Reinier Walta, onze CFO, die verder gaat vertellen over de financiële resultaten.

Financiële resultaten 2017

De heer Walta: Dank je Taco.

Ons direct resultaat in 2017 was € 2,22 per aandeel, wat € 0,02 hoger was dan de guidance van € 2,10 - € 2,20. Het indirect resultaat was € 2,89 per aandeel. Het positieve indirecte resultaat is voornamelijk bereikt door de positieve waardeveranderingen in 2017. De waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief acquisities en desinvesteringen) steeg met € 71,3 miljoen oftewel 4,8% ten opzichte van eind 2016. Deze stijging was het resultaat van de waardestijging van de core city assets die de daling op de mixed retail locations ruimschoots compenseerde.

De spotrente bleef laag (2,5% per jaareinde) en de loan-to-value bleef met 38,8% binnen de gewenste bandbreedte van 35-45%.

Direct resultaat boven verwachting

De heer Walta: Op deze slide hebben we de ontwikkeling van het direct resultaat ten opzichte van vorig jaar weergegeven en zien we de verschillende parameters die het direct resultaat per aandeel in 2017 hebben beïnvloed. In 2016 was het direct resultaat € 2,42 per aandeel.

Omdat Vastned in 2017 meer panden heeft verkocht dan aangekocht, was de omvang van de portefeuille 2017 kleiner dan in 2016, wat resulteerde in lagere huurinkomsten.

Aan de andere kant resulteerde de positieve netto like-for-like huurinkomsten in een verhoging van € 0,13 in vergelijking met 2016. Het aandeleninkoop-programma dat we na de verkoop van de Turkse portefeuille hebben gedaan, resulteerde in een verhoging van € 0,07 per aandeel.

Het directe resultaat 2017 was € 2,22 per aandeel en lag boven de verwachte € 2,10 - € 2,20 per aandeel.

Like-for-like brutohuurgroei

De heer Walta: De like-for-like brutohuurgroei steeg in 2017 naar 1,3% positief ten opzichte van 0,5% negatief in 2016. De core city assets realiseerden in alle landen een positieve like-for-like brutohuurgroei en ook de mixed retail locations in België droegen bij aan het positieve resultaat. Deze positieve like-for-like huurgroei is een bevestiging van onze strategie om te blijven focussen op het verder verbeteren van de kwaliteit van de portefeuille.

Waardeontwikkeling portefeuille

De heer Walta: De belangrijkste veranderingen in de waarde van onze portefeuille worden veroorzaakt door onze acquisities, de desinvesteringen en de waardestijging van de portefeuille.

De investeringen in assets, oftewel de Capex, hadden een klein effect van € 4 miljoen positief. De Capex voor core city assets zijn over het algemeen beperkt. Gedurende de laatste paar jaren was de Capex tussen de € 2 miljoen en € 6 miljoen per jaar. Deze uitgaven zijn nodig om toegevoegde waarde te bieden aan gebouwen, danwel zijn bedoeld voor het creëren en renoveren van woningen.

Waardestijging core city assets

De heer Walta: De waarde van de totale vastgoedportefeuille, exclusief acquisities en desinvesteringen, steeg met € 71,3 miljoen oftewel 4,8% ten opzichte van 2016. Deze stijging was het resultaat van de waardestijging van de core city assets van € 77,6 miljoen (zijnde 6,8%), die de daling van € 6,3 miljoen op de mixed retail locations ruimschoots compenseerde.

De mixed retail locations in België zijn van een hoge kwaliteit en droegen daardoor positief bij aan de waardestijging van onze portefeuille.

Solide financieringsstructuur

De heer Walta: Vastned heeft een solide financieringsstructuur.

Met € 197 miljoen aan ongebruikte kredietfaciliteiten en een loan-to-value van 38,8% hebben wij voldoende bewegingsruimte voor acquisities. Het bestaande rentebeleid (waarbij de rente van circa 2/3e deel van de leningenportefeuille wordt vastgezet) is voortgezet. In 2017 is de spotrente laag gebleven: deze bedroeg per jaareinde 2,5%. De gemiddelde gewogen looptijd van de uitstaande leningen was 4,3 jaar. Gedurende 2017 is de looptijd van de kredietfaciliteit van € 375 miljoen (de revolving creditfacility) verlengd met één jaar tot februari 2023. Daarnaast is in 2017 de volledige leningenportefeuille van Vastned Retail Belgium geherfinancierd, waarbij de gemiddelde looptijd van de kredietfaciliteiten werd verlengd en een daling van de gemiddelde rente werd gerealiseerd. Deze stappen dragen bij aan ons doel om stabiele resultaten te realiseren. Overigens voldoen wij aan alle bankconvenanten.

Dan zou ik nu graag het woord weer terug willen geven aan Taco.

Gebeurtenissen na balansdatum

De heer De Groot: Dank je Reinier.

Dan zal ik nu de gebeurtenissen na-balansdatum verder toelichten.

Allereerst ons overnamebod op Vastned Retail Belgium. In januari 2018 hebben wij onze intentie uitgesproken om de aandelen die we nog niet bezitten van Vastned Retail Belgium over te nemen voor € 57,50 per aandeel. Door recente wetswijzigingen in België kan het bijzonder fiscaal statuut voor Vastned Retail Belgium behouden blijven, zonder dat hiervoor een beursnotering noodzakelijk is.

Het beëindigen van de notering van Vastned Retail Belgium leidt tot een vereenvoudigde ondernemings- en governancestructuur en een gerationaliseerde kapitaalstructuur. Daarnaast levert het een verwachte kostenbesparing op van circa € 0,5 miljoen door het beëindigen van de Belgische beursnotering.

Vorige week donderdag hebben wij ons bod formeel ingediend bij de Belgische autoriteit, de FSMA. De FSMA dient onze ingediende prospectus goed te keuren, waarna we met de aanvaardingsperiode kunnen starten. Zodra we de goedkeuring hebben, zullen we een persbericht uitsturen met meer informatie over het vervolgtraject.

Begin april hebben we de Drieharingstraat 2 - 22 in Utrecht gekocht voor € 11 miljoen. Deze acquisitie betreft vier horecapanden en springt in op de toenemende behoefte van de consument om winkelen te combineren met een drankje, lunch of diner. We zijn erg trots dat we deze transactie off-market hebben kunnen doen in een van de meest vooraanstaande 'Food and Beverage'-straten van Utrecht.

We hebben eerder dit jaar in Nancy het object Saint-Jean 44 verkocht voor ruim € 34 miljoen. Dit is 14% boven de boekwaarde. De ontvangen prijs alsmede de hoge relatieve huur en ook de ontwikkelingen in de omgeving die tot leegstand zouden kunnen leiden, zorgden ervoor dat we deze asset hebben verkocht.

Tot slot: zoals eerder genoemd hebben wij UNIQLO aangetrokken als nieuwe huurder van ons pand aan de Kalverstraat-Rokin in Amsterdam. Naar verwachting zal UNIQLO haar winkel na de zomer openen.

Vooruitzichten 2018

De heer De Groot: Vooruitkijkend naar 2018...

Wij zijn voorzichtig optimistisch over de marktontwikkelingen, alhoewel het aanbod van goede acquisitiemogelijkheden, waar Vastned waarde aan kan toevoegen, beperkt blijft.

De storm in het retail-landschap is nog niet voorbij. Wij gaan stap voor stap voorwaarts in de uitvoering van onze strategie. De resultaten zeggen ons dat we op de goede weg zijn en we vertrouwen erop dat een verdere focus op de core city assets ons helpt om goede en stabiele resultaten te blijven laten zien.

Wij verwachten dat het directe resultaat in 2018, in lijn met de range van vorig jaar, tussen € 2,10 en € 2,20 per aandeel zal liggen. Huurinkomsten zullen afnemen aangezien we vorig jaar meer verkocht hebben dan we hebben aangekocht, maar dit zal worden gecompenseerd door enerzijds de afkoopsom van Forever 21 alsmede door actief management en het optimaliseren van de portefeuille.

De voorgenomen overname van Vastned Retail Belgium is niet meegenomen in de guidance.

Voordat ik het woord geef aan Marieke Bax, voorzitter van de remuneratie- en nominatiecommissie, geef ik u graag de gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Stevense (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Bestaat er ten aanzien van de grens van 90% van het totaal aantal aangemelde aandelen voor de overname van Vastned Retail Belgium, een risico dat u die 90% niet haalt en waarom heeft u die grens op 90% gesteld? U pretendeert een winkelvastgoed company te zijn, maar als u winkels en woningen koopt, dan wordt het toch meer een mixed fund van winkels, woningen en eventuele uitgaansetablisementen, zoals de horeca? Is de afname van het personeel in de grafiek in feite een vereenvoudiging van het bedrijf? Er zijn toch binnen een jaar of vijf zo'n dertig man uitgegaan.

De heer De Groot: In België is een aangemeld percentage van ten minste 90% van het uitstaande kapitaal, het wettelijk minimumvereiste om het bod te doen slagen. Hierin schuilt een risico, echter wij hebben het volste vertrouwen dat we die grens zullen halen.

Dan uw vraag over de mix. Zoals u ook zojuist in het filmpje hebt kunnen zien, stonden in het verleden de eerste en tweede etages van panden in de grote winkelstraten vaak leeg of het was kantoorruimte. Vaak wilden winkeliers een heel brede pui en werden om die reden de etages boven een winkel ook vaak leeggelaten.

Wij zijn van mening dat dit een inefficiënt gebruik van de ruimte tot gevolg heeft en hebben er daarom voor gekozen om deze ruimtes te transformeren naar woonruimte.

Een bijkomend voordeel hiervan is dat doorgaans bij een bestemming als woning het tussentijds verloop (en de daarmee samenhangende investeringsbehoefte) veel geringer is dan bij kantoorruimtes.

Overigens vormt het gedeelte huurinkomsten uit woningen slechts een klein deel (€ 2 miljoen) van de totale huurinkomsten.

Tot slot in antwoord op uw vraag waarom wij horecapanden hebben aangekocht. Horecapanden maken al veel langer deel uit van onze portefeuille, niet in de laatste plaats omdat de uitbaters van horeca panden doorgaans zeer trouwe huurders zijn. Een mooi voorbeeld daarvan is McDonald's aan de Oudegracht in Utrecht, dat daar al meer dan dertig jaar gevestigd is. Daarnaast zie je ook een verschuiving in de markt door een toegenomen vraag van consumenten naar horecagelegenheden in het centrum van steden.

Uiteindelijk is ons doel om een evenwichtige en uitgebalanceerde portefeuille samen te stellen en te behouden.

Dan uw vraag over het personeel. Ik neem aan dat u als aandeelhouder het een goede zaak vindt dat wij op de kosten letten en dat Vastned als efficiënte organisatie opereert. Zoals we in de presentatie hebben aangegeven, hebben wij het aantal managementlagen teruggebracht, wat geresulteerd heeft in kortere lijnen en daarmee een slagvaardiger organisatie. Het hangt ook samen met het type vastgoed: voorheen hadden we meer winkelcentra en inherent daaraan stonden er meer mensen op de loonlijst (zoals schoonmakers, bewakers, een winkelcentrummanager). Al deze ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat de organisatie met minder personeel toe kan.

De heer Stevense: Als de personeelsmarge (en daarmee het rendement) zich ongunstig ontwikkelt, heeft u dan nog mogelijkheden om hierop in te spelen?

De heer De Groot: Ik kan u verzekeren dat we goed personeel hebben en over de marge op het personeel maak ik me geen zorgen.

De heer Stevense: Wat denkt u te doen aan de zwakke omzetgroei ten opzichte van de boekwaarde?

De heer De Groot: Het effect waar u op doelt, is het gevolg van onze strategie om alleen te investeren in het beste vastgoed. De verkoop van niet-strategisch vastgoed leidt tot een afname van huurinkomsten, echter deze afname wordt gecompenseerd door een toename van de waarde van het strategisch vastgoed, waardoor per saldo de omzet stabiel blijft.

Dat alles heeft tot gevolg dat het risico lager is in vergelijking tot het type vastgoed dat een veel hoger risicoprofiel heeft.

De heer Stevense: De terugbetalingscapaciteit gekoppeld aan het vastgoed is volgens onze analyse aan de zwakke kant.

De heer Walta: Met een LTV van 38,8% ten opzichte van de waarde van het vastgoed heeft Vastned voldoende capaciteit om de uitstaande leningen in voorkomend geval te kunnen terugbetalen. Wij streven naar een LTV tussen 35-45%: dit achten wij een gezonde LTV bij de vastgoedportefeuille die wij hebben. Overigens hanteren de banken in hun convenanten veel minder strenge ratio's en zouden wij tot zelfs 60% van de waarde van het vastgoed mogen lenen. Dat doen wij niet, want dat vinden wij risicovol en dus blijven wij veel lager. Maar het blijft uiteindelijk een feit: als we de leningen aflossen, zullen we er vastgoed voor moeten verkopen.

De heer Van Kuijeren (Vereniging van Effectenbezitters): Ik heb enkele vragen: Ten eerste de wijziging van de strategie die al eerder werd genoemd door de heer De Groot. Er wordt steeds meer gekeken naar, zoals u het verwoordt, keylocaties, vanwege het groeipotentieel binnen de verhuurmarkt voor retailwinkelpanden. Als ik vervolgens kijk naar de top 10 van de grootste huurders van Vastned ultimo 2017, dan zie ik op nummer 6: Blokker. Zoals we allemaal weten gaat het laatste tijd, voorzichtig uitgedrukt, een stukje minder met Blokker. Ik vraag me af in hoeverre deze portefeuille dan nog wel stabiel genoeg is om de huidige positie verder voort te zetten. Vervolgens zie ik op nummer 3 van grootste huurders: Forever 21 (goed voor meer dan 3% van de totale huuropbrengsten). Overigens complimenten voor de snelle opvolging van UNIQLO als nieuwe huurder na het vertrek van Forever 21 uit het pand aan het Rokin. Op nummer 1 en 2 staan H&M en Inditex. De vraag die dan in mij opkomt, is of deze partijen niet een dusdanig grote machtspositie hebben dat zij dermate lage huren kunnen bedingen, waardoor er steeds minder rendement te behalen valt?

De heer De Groot: Zodra duidelijk werd dat Forever 21 zich terugtrok uit Europa, zijn we zeer proactief op zoek gegaan naar een nieuwe huurder en dat is UNIQLO geworden. Dit is de eerste vestiging van het Japanse bedrijf in Nederland. Je ziet binnen onze portefeuille toch vaker dat onze panden, zodra ze vrijkomen, de aantrekkingskracht hebben om direct nieuwe huurders aan te trekken. Ultimo 2017 bedroegen de theoretische huuropbrengsten van Blokker als percentage van het geheel in het overzicht 1,8%, dit percentage bedroeg enkele jaren geleden nog ruim 6%. Ook hebben recentelijk nog enkele verkopen plaatsgevonden van panden waar Blokker huurder was, dus het actuele percentage is aanzienlijk lager dan in het overzichtje waar u aan refereert. Daarnaast zijn er ook panden met een zeer gunstige ligging waar Blokker thans huurder van is en we dus snel een nieuwe huurder zouden kunnen aantrekken indien Blokker zou vertrekken. Dan over de invloed van Inditex en H&M. Dat valt in de praktijk heel erg mee, aangezien in onze portefeuille elk pand zijn unieke eigenschappen heeft. Dit zou kunnen spelen bij eigenaren van winkelcentra die eigenlijk een eenvormig product aanbieden, in dat geval zou je een packagedeal kunnen maken, maar bij ons speelt dit dus niet.

De heer Van Kuijeren (Vereniging van Effectenbezitters): Ik heb daarnaast een vraag over de Turkse portefeuille. In het jaarverslag staat vermeld dat deze portefeuille in zijn geheel is afgestoten vanwege, kort samengevat, toenemende onrusten. Als je dan kijkt naar de Arabische Lente die eigenlijk teruggaat tot 2011, de Syrische oorlog idem dito, dan zijn die onrusten niet van de laatste tijd. Desondanks was in 2013 de portefeuille in Istanbul nog goed voor 8% van de omzet van Vastned. Wat heeft de doorslag gegeven voor het besluit om te vertrekken uit Turkije?

De heer De Groot: Zoals u terecht opmerkt, is het een geleidende schaal geweest. We zijn al enkele jaren eerder op zoek gegaan naar een potentiële koper, echter door diverse omstandigheden is het niet eerder tot een deal gekomen. Wij hebben op het juiste moment de portefeuille voor een goede prijs verkocht en zeker als je ziet waar de Turkse lira op dit moment staat, was het een goede beslissing.

De heer Van Kuijeren (Vereniging van Effectenbezitters): Dan moet ik u toch enig commentaar geven. In het jaarverslag van 2015 wordt nog geschreven over de Turkse vastgoedportefeuille: *"Dit risico heeft een beperkte impact op Vastned als geheel vanwege de omvang van de Turkse vastgoedportefeuille. Maximaal 10% van de vastgoedportefeuille, waarbij de focus ligt op winkelvastgoed in de beste winkelstraten, high end streets van Istanbul."*

Ook elders wordt gesproken over tegenvallers in Turkije. Ik wil graag weten welke kosten er uiteindelijk ten laste van het indirecte resultaat gekomen zijn ten gevolge van de verkoop.

De heer De Groot: De transactie heeft nagenoeg op boekwaarde plaatsgevonden. De panden binnen de Turkse portefeuille waren (en zijn) uitstekende panden in de betere winkelstraten in Istanbul, maar het klimaat is veranderd zoals u terecht zegt.

De heer Van Kuijeren (Vereniging van Effectenbezitters): Mijn derde vraag gaat over de beloning van de Directie. In het remuneratierapport staat dat de vaste beloning van de heer De Groot in 2017 ongewijzigd is gebleven en dat: *"Gegeven de wenselijkheid van een gebalanceerde beloningsverhouding tussen de CEO en CFO is met de heer Walta overeengekomen dat hij gerekend vanaf 1 januari 2015 in een periode van drie kalenderjaren op basis van heldere doelen kan groeien naar een vaste beloning van € 308.000. Deze vaste beloning van € 308.000 bedraagt 70% van de vaste beloning van de CEO. Begin 2017 was in totaal twee derde van deze overeengekomen salariscroei toegekend."*

Eigenlijk kort samengevat: de CFO en de CEO moeten een gelijke beloning ontvangen, maar nu blijkt dat er dus bepaalde doelen gesteld zijn op basis waarvan uiteindelijk maar 2/3e behaald is en mijn vraag is vervolgens: wat zijn deze heldere doelen dan?

De heer Van Gelder: De systematiek van het remuneratiebeleid is niet dat de CEO en CFO een gelijke beloning ontvangen, maar dat de CFO uiteindelijk uitkomt op 70% van het loon van de CEO. Daarnaast is ten tijde van de aanstelling van de heer Walta een periode van ingroei afgesproken. Elk jaar wordt bekeken aan de hand van zijn beoordelingsresultaten of deze ingroei-verhoging toegekend wordt, hetgeen sinds zijn aanstelling op basis van positieve beoordelingen elk jaar het geval is geweest.

De heer Van Kuijeren (Vereniging van Effectenbezitters): Volgens de informatie die ik heb, lijkt het zo te zijn dat er maar 2/3e van de overeengekomen salarisdoelstellingen is behaald?

De heer Van Gelder: Dit heeft te maken met de ingroeieregeling. De voorzitter van de remuneratie- en nominatiecommissie kan dit verder toelichten.

Mevrouw Bax: Als u het goed vindt, kom ik daar later tijdens deze vergadering op terug. Mocht u daarna nog vragen hebben, dan zal ik die graag beantwoorden.

De heer Kats: U hebt meer verkocht dan gekocht. Wat gaat u met het overtollige geld doen: gebruikt u dat om daarmee opnieuw te investeren? En ik zag ook dat de looptijd van de rente 4,3 jaar is. Gezien de mogelijkheid dat de rente gaat stijgen in de toekomst zou de looptijd naar mijn mening zeker tien jaar moeten zijn in plaats van vier jaar. U bent op deze manier zeer gevoelig voor de oplopende rente.

De heer De Groot: De opbrengst gebruiken wij, als wij mogelijkheden zien, voor de inkoop van vastgoed. Daarnaast willen wij een deel van de opbrengsten en financieringscapaciteit gaan gebruiken voor de inkoop van het resterende belang van Vastned Retail Belgium.

De heer Kats: Als u niet zou herbeleggen, zou de portefeuille krimpen.

De heer De Groot: Onze portefeuille krimpt sowieso omdat we veelal het hoog renderende vastgoed hebben verkocht vanwege het verhoogde risicoprofiel.

De heer Walta: De ontwikkeling van de rente is een aspect dat wij constant monitoren. Een looptijd van tien jaar is niet te bereiken met onze huidige financieringsstructuur, want dat is alleen maar kapitaalmarktrente. Voor bankfinancieringen zijn kortere looptijden gebruikelijk. Een aantal leningen binnen onze structuur kunnen wij niet zomaar terugbetalen. Deze leningen zullen in de komende twee jaar aflopen en uiteraard zullen wij deze herfinancieren voor een langere periode. Daarnaast is het zo dat bij een langere looptijd de rentes navenant hoger zijn dan bij een kortere looptijd. Een looptijd van tussen de vier en vijf jaar is het resultaat van een weloverwogen afweging tussen enerzijds gunstige rentecondities en anderzijds het beheersen van risico's.

De heer Meijer: Kunt u toelichten wat u verstaat onder het begrip duration?

De heer Walta: De duration is de looptijd van de rente. We hebben vorig jaar in principe onze swap-portefeuille geherfinancierd en dat hebben we iets langer gedaan omdat we dit jaar weer een verlenging zullen krijgen van de looptijd van de lening.

De heer Meijer: Mijn begrip van duration is de gemiddelde looptijd, maar rekening houdende met de rentevoet. Dus de rentevoet zelf is de disconteringsvoet van de looptijd.

De heer Walta: Duration is een begrip dat vooral uit de bondmarkt komt, en wij hebben in principe geen bonds behalve de convertible uitstaan. Wij werken met gewone leningen (bankleningen of private placements) met aan de achterkant swaps.

De heer Meijer: Dank u, helder. Ik wil graag weten wat het verwachte dividend over 2018 zal zijn.

De heer De Groot: Zoals u van ons gewend bent, zal het te verwachten dividend bekend worden gemaakt bij de publicatie van de halfjaarcijfers. Bij de presentatie van de jaarcijfers wordt een indicatie voor het directe resultaat gegeven (voor afgelopen jaar € 2,10-€ 2,20). Voorts blijft het dividendbeleid vooralsnog ongewijzigd.

De heer Meijer: Tot slot heb ik een vraag over de plannen van het kabinet. In de kabinetsformatie is onder andere gesproken over het belasten van het resultaat van onroerendgoedmaatschappijen voor het onroerend goed dat zij in Nederland hebben. Kunt u daar iets over zeggen van uw kant? Vastned geniet opbrengsten min of meer belastingvrij en dat zou dan ten principale gaan veranderen.

De heer De Groot: U doelt op de zin in het regeerakkoord die ziet op het belasten van vastgoed FBI's (Fiscale Beleggings Instellingen die in vastgoed beleggen) voor het deel dat in Nederland wordt belegd. Uw informatie is dezelfde als ik heb: namelijk één regel in het regeerakkoord. Dat neemt niet weg dat de sectorgenoten, mijn collega's, maar ook niet-beursgenoteerde FBI's een lobby zijn gestart en de dialoog zijn aangegaan om te kijken of we daar iets aan kunnen veranderen. Zo ben ik, met een aantal vertegenwoordigers, afgelopen vrijdag bij de staatssecretaris geweest en heb daar ons pleit beslecht. Dit is de fase waarin wij zitten. Wij weten net zoveel, we kennen eventuele wet- of regelgeving niet, we weten niet welke overgangstermijnen zullen gelden maar we hebben in ieder geval onze positie heel duidelijk gemaakt, want in tegenstelling tot niet-beursgenoteerde FBI's kunnen wij onze structuur niet veranderen, omdat we een N.V. zijn. Het heeft zeker onze aandacht.

De heer Meijer: Fijn te horen, dank u wel.

De heer Wijnans: Allereerst mijn complimenten voor het gevoerde beleid en de resultaten. Ik had nog een vraag over de acquisitie in België. Er wordt gesteld dat de kostenbesparingen ongeveer € 500.000 zullen bedragen. Wat ik mij daarbij afvroeg is: gesteld dat alle aandelen worden aangemeld, wat is dan het totale aankoopbedrag en wat zal de verwachte winstbijdrage voor Vastned Nederland zijn?

De heer De Groot: We kennen de Belgische portefeuille goed, want we zijn al 65% eigenaar. Het exacte bedrag heb ik nu niet paraat, maar het is positief, want anders zouden we het niet doen. Het voordeel voor ons is, naast de kostenbesparing, dat het een goede portefeuille betreft die zal bijdragen aan de resultaten van Vastned. Daarnaast wordt hierdoor de structuur ook eenvoudiger, bijvoorbeeld op het gebied van financieringen, aangezien Vastned Retail België nu relatief klein is en kan profiteren van gunstiger voorwaarden zodra het deel uitmaakt van een groter geheel.

De heer Wijnans: Hoeveel bedraagt de totale investering vanuit Vastned Retail N.V. en wat is de te verwachten winstbijdrage die het zou opleveren?

De heer Walta: De investering komt rond de € 100 miljoen uit. Zodra wij weten of de deal al dan niet doorgaat, zullen we ook met een nieuwe winstverwachting komen.

De heer Wijnans: Dank u wel.

De heer Dekker: Allereerst heb ik een vraag over België: kunt u aangeven of er zaken zullen veranderen ten aanzien van de mixed retail locations indien het bod slaagt? Qua panden in de mixed retail locations verandert er niets want we bezitten nu ook al de meerderheid over Vastned België, maar de exposure voor onze organisatie in mixed retail locations wordt natuurlijk wel groter. Kunt u dan misschien makkelijker daarin handelen en hebt u het gevoel dat u daar ook vrij snel afstand van wilt doen? Of is de filosofie specifiek voor België anders dan voor de rest van de mixed retail locations (waarvan het merendeel zich in Nederland bevindt)?

De heer De Groot: Dat is een terechte vraag aangezien België een apart type vastgoed kent: de zogenoemde baanwinkels. Wij bezitten wat ze in België noemen de 'Gouden Driehoek': baanwinkels die heel goed renderen en daar vallen die mixed retail assets onder. Baanwinkels zijn heel eenvoudige gebouwen met gewone winkels, maar zeer centraal gesitueerd tussen steden. Het is een fenomeen dat wij eigenlijk niet kennen in Nederland, maar enigszins vergelijkbaar is met Maxis Muiden langs de A1. Baanwinkels zijn in België heel populair bij consumenten en wij realiseren daar goede resultaten, dus we houden dat type vastgoed in België vooralsnog aan.

De heer Dekker: Wat zal met de loan-to-value gebeuren als België doorgaat?

De heer Walta: De LTV zal licht stijgen en naar verwachting tussen 42% en 43% uitkomen.

De heer Dekker: Hoe kijkt u aan tegen Spanje als markt waarin u opereert?

De heer De Groot: Ik was vorige week nog met Reinier in Madrid en het viel me op dat ten tijde van de crisis de luchthaven uitgestorven was, je zat binnen vijf minuten in het centrum van Madrid. Dat is niet meer het geval. Wat dat betreft is het economisch herstel in Spanje eigenlijk nog sterker zichtbaar dan in Nederland. Spanje kwam ook uit een behoorlijk slechte situatie. Het vastgoed dat wij nog hebben in Spanje doet het goed. We hebben één pand in Malaga, een bankgebouw waarvan we hopen dat de bank een keer vertrekt en dan kunnen we daarvan de upside nemen. Verder hebben we vastgoed in Madrid en daar zijn we blij mee. Als we een opportunity zouden kunnen kopen in Spanje of meer specifiek in Madrid, waar we waarde kunnen toevoegen, dan zouden we dat ook wel doen. Je ziet ook bij retailers dat Madrid (en ruimer gezien het land Spanje) behoorlijk populair is geworden.

De heer Dekker: Succes ermee.

De heer De Groot: Dank u wel.

De heer Van Kuijeren (Vereniging van Effectenbezitters): Ik hoorde de opmerking over de FBI. Er werd aangegeven dat, afgezien van die bewuste zin, er eigenlijk weinig bekend is over de ontwikkelingen ten aanzien van dat onderdeel uit het regeerakkoord. Echter, als de regeling voor FBI's daadwerkelijk afgeschaft of althans gewijzigd zou worden, dan heeft dat, zacht uitgedrukt, behoorlijk wat implicaties voor Vastned. Waarom heeft u er niet voor gekozen om ten aanzien daarvan een bepaald scenario op te nemen in het jaarverslag of op een andere wijze duidelijk te maken aan de beleggers welke consequenties dit zal hebben?

De heer De Groot: Zoals u wellicht weet, was tijdens de bespreking afgelopen maandag ook een vertegenwoordiger van uw organisatie aanwezig. Uw collega heeft zeker erkend dat het voor de beursgenoteerde vennootschappen met FBI-status die in vastgoed beleggen, extreem lastig is om zich te herstructureren. De reden dat we dit onderwerp niet in het jaarverslag hebben opgenomen is omdat er slechts één enkele zin bekend is. Naar aanleiding van die ene zin is vervolgens een veelvoud aan vragen opgekomen en is de uitkomst van die punten ongewis. Om onnodige speculaties te voorkomen zijn we al vorig jaar de dialoog aangegaan met het Ministerie van Financiën. Deze gesprekken lopen dus nog. Voorts spelen er, naast deze regeling, veel andere zaken die hierbij van belang zijn: denk aan de ontwikkeling van de rente en mogelijke beperking van de renteaftrek, afschaffing dividendbelasting, enzovoorts.

De heer Van Kuijeren (Vereniging van Effectenbezitters): Het zou Vastned naar mijn mening hebben gesierd als daar iets over in het jaarverslag was opgenomen.

De heer De Groot: Het is, nogmaals, een bewuste keuze geweest om dat niet te doen. Wij hebben ons pleit beslecht en nu is het afwachten tot Prinsjesdag totdat er duidelijkheid komt. Van onze kant doen wij er alles aan om te zorgen dat de uitkomst zo gunstig mogelijk wordt voor ons.

De heer Van Kuijeren (Vereniging van Effectenbezitters): Dank daarvoor. Ik heb een vraag aan de heer De Groot: u ontvangt een aanzienlijk salaris, daarbij komt nog een bonus, waarbij het percentage core assets na verkoop van de Turkse activiteiten als maatstaf wordt genomen. Mijn vraag is: waarom is dat op deze manier gekozen?

De heer Van Gelder: Ik stel voor dat we deze vraag bij het onderdeel van de beloningen beantwoorden.

De heer Stevense (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Mij vielen in het jaarverslag tegenstrijdigheden op: u spreekt over *"de enige beursgenoteerde Pan-Europese vastgoedonderneming met focus op core city assets"*. Tegelijk noemt u als zwakte van de onderneming de relatief hoge beurskosten. Dus aan de ene kant vindt u het positief dat u de enige beursgenoteerde onderneming bent, maar noemt u daarnaast als zwakte de hoge beurskosten. Volgens ons vallen die beurskosten wel mee: lidmaatschap van de beurs, AVA organiseren, jaarverslag schrijven. We zouden dit graag toegelicht zien.

De heer Walta: Wij zijn een relatief klein fonds. En de beurskosten zijn voor elk fonds, ongeacht zijn omvang, nagenoeg gelijk. Bij een groter fonds is bijvoorbeeld de afdeling Investor Relations iets groter, maar uiteindelijk zijn het dezelfde kosten. Dus Vastned is enerzijds een beursgenoteerd Pan-Europees winkelfonds, maar tegelijk relatief klein qua omvang, waardoor de beurskosten relatief zwaar drukken. Dit is ook wat wij hebben vermeld in het jaarverslag.

De heer Stevense (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): De indruk die wordt gewekt in het jaarverslag is dat Vastned van de beurs af wil.

De heer Van Gelder: Daar is geen sprake van op dit moment.

De heer Stevense (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Oké, dank u.

De heer Van Gelder: Dan gaan we over naar agendapunt 3 en wil ik graag het woord geven aan Marieke Bax, voorzitter van de remuneratie- en nominatiecommissie.

AGENDAPUNT 3. Remuneratierapport over het boekjaar 2017

Mevrouw Bax: Dank je wel Marc.

Ik geef u graag een toelichting op het Remuneratierapport over 2017.

Zoals u zich wellicht herinnert, is het huidige beloningsbeleid in 2015 door deze aandeelhoudersvergadering vastgesteld. Op basis van dit beleid ontvangt de Directie een vaste en een variabele beloning. De totale toekenning over 2017 ziet u hier op deze slide achter mij. Wij houden overigens -en daar hechten we zeer aan- elk jaar in januari een uitgebreid 360° evaluatiegesprek met de Directie waarbij we de input van internen en externen expliciet betrekken.

Toegekende beloning Directie over 2017

Mevrouw Bax: Allereerst voor wat betreft de vaste beloning: de vaste beloning van de CEO bleef in 2017 net als in voorgaande jaren, ongewijzigd. We hebben overigens ook, luisterend en kijkend naar de nieuwe Code, expliciet gekeken naar de interne pay ratio, dat wil zeggen de verhouding tussen de beloning van de CEO en die van de gemiddelde Vastned werknemer. De pay ratio binnen Vastned is 5,7:1. Wij hebben dit natuurlijk gebenchmarkt en dat is een zeer redelijke verhouding vergeleken met andere beursgenoteerde vastgoedbeleggers en smallcapfondsen.

Variabele kortetermijnbeloning (STI)

Mevrouw Bax: De variabele beloning bestaat uit een 40% kortetermijncomponent en een 60% langetermijncomponent.

Voor de variabele kortetermijnbeloning over 2017 waren er conform het remuneratiebeleid duidelijke en ambitieuze doelstellingen geformuleerd voor de Directie. Hiermee kom ik ook meteen terug op de vraag van de heer Van Kuijeren. Per doelstelling is de target toekenning 20% en de maximale toekenning 25% (met een ondergrens waaronder geen enkele realisatie aan de orde is). De kwantitatieve targets post-disclosure wijzen u hier op de slide achter mij.

Het vierde kwalitatieve STI-target voor de CFO bestond in 2017 uit de selectie en de start van de implementatie van een belangrijk nieuw property-managementsysteem en het uitwerken en de implementatie van een alternatief financieringsplan (zowel op het vlak van eigen vermogen alsook vreemd vermogen) om flexibiliteit te houden maar ook om mogelijke groei binnen de vastgoedportefeuille zo te faciliteren. De kwalitatieve doelstelling voor de CEO was het succesvol implementeren van de nieuwe Nederlandse organisatiestructuur binnen het commerciële vastgoedteam en het aanpassen van de organisatie, opdat het businessplan van 2017-2019 opgeschaald kan worden naar een sterk groeiscenario voor Vastned. Deze kwalitatieve STI-targets voor de CEO en CFO zijn volledig gerealiseerd en leidden derhalve tot een maximale toekenning van deze component. In totaal kregen beide directieleden 73% van de maximaal te behalen STI toegekend.

LTI 2017

Mevrouw Bax: Dan de variabele beloning op lange termijn oftewel de LTI. Deze varieert van 0% tot maximaal 60% van de vaste beloning en wordt over een periode van drie jaar vastgesteld. 2017 was het eerste jaar dat de LTI kon worden toegekend en wel over de periode 2015 - 2017. De LTI bestaat uit drie componenten:

1. een relatieve Total Shareholder Return-component waarbij we conform beleid Vastned vergelijken met onze dertien peers;
2. een absolute Total Shareholder Return-component: "wat brachten dividend en koersstijging u, de aandeelhouder op?" en
3. onze zogenaamde Business Health Test.

De relatieve en absolute componenten zijn beide kwantitatieve testen op basis van vooraf bepaalde bandbreedten zoals vastgelegd in het beleid en zijn voor respectievelijk 29% en 0% gerealiseerd.

De bedoeling van de Business Health Test is te bevorderen dat juist kortetermijn incentives niet de overhand krijgen bij het beleid van de Directie en dat deze te allen tijde wordt aangemoedigd de langetermijnstrategie van Vastned voor ogen te houden. Bij het bepalen van die Business Health Test kijken we in eerste instantie naar de impact van de jaarlijkse kortetermijndoelstellingen over een periode van drie jaar. Maar we nemen ook andere belangrijke gezondheidsaspecten van het bedrijf in ogenschouw, zoals strategisch leiderschap, de 'tone at the top' in het kader van risicomanagement, medewerkerstevredenheid en niet in de laatste plaats: welke stappen de Directie maakt op het vlak van maatschappelijk verantwoord ondernemen. De heer De Groot is uitgebreid ingegaan op ons duurzaamheidsbeleid. We hebben op basis van de bovenstaande analyse de volledige 20% van de Business Health-component toegekend. De totale LTI, voor de periode 2015 - 2017 bedraagt € 129.000 voor de CEO en € 84.000 voor de CFO.

Vaste beloning Directie per 1 januari 2018

Mevrouw Bax: Met betrekking tot de vaste beloning van de Directie per 1 januari 2018 hebben we begin dit jaar en conform ons beleid onderzocht of deze moest worden herzien.

De RvC is van mening dat de Directie sinds 2015 grote stappen heeft gemaakt in de uitvoering van de strategie en daarmee het de-risken van de onderneming. De onderneming is onder de huidige directie slagvaardiger gemaakt. De functie van de Nederlandse landenmanager is komen te vervallen, waarbij de CEO deze rol heeft overgenomen. Getuige ook hun evaluatie hebben de CEO en de CFO beiden uitstekend gepresteerd in de afgelopen jaren. We achten derhalve een verhoging van de vaste beloning gerechtvaardigd. Bij ons onderzoek zijn tevens de beloningsverhoudingen binnen Vastned meegewogen en is de vaste, maar ook de totale beloning van de Directie van Vastned eind 2017 door Korn Ferry vergeleken met onze twee vergelijkingsgroepen zoals uiteengezet in ons beleid, te weten de arbeidsmarktreferentiegroep plus een groep van Nederlandse bedrijven met een vergelijkbare complexiteit en omvang. De vaste beloning van de CEO is op basis van bovenstaand onderzoek met ingang van 1 januari 2018 voor de eerste keer sinds 2015 verhoogd van € 440.000 naar € 460.000, een verhoging van 4,5%. Conform het bepaalde in het beloningsbeleid kon de CFO over de periode van 2015-2017 in stappen (en slechts op basis van een ronduit positieve evaluatie) uiteindelijk groeien naar 70% van de vaste beloning van de CEO. Op basis van zijn evaluatie hebben we dan ook per 1 januari 2018 het salaris van Reinier vastgesteld op € 308.000.

En ik denk dat het goed is dat ik hier even inga op de vraag van de heer Van Kuijeren. Even ter achtergrond: toen de heer Walta werd aangesteld als CFO van Vastned was het de eerste keer dat hij werd aangesteld als CFO van een beursgenoteerd fonds. Wij achtten het daarmee van belang dat hij zich kon bewijzen als CFO. Daarnaast dient er een gezonde beloningsverhouding te bestaan tussen een CFO en een CEO: vandaar de 70% : 100%. Zoals eerder toegelicht houden wij elk jaar een zeer uitgebreid evaluatiegesprek, waarbij we dus ook de feedback van externen betrekken. Op basis van dit alles lijkt het geen enkele twijfel dat de heer Walta zich heeft bewezen als een uitstekende CFO. Daar komen we later ook even bij de herbenoeming op terug. Deze vaste salariscomponent en verdeling staat dus als zodanig los van de STI.

Wij zeggen dat we zeer ambitieuze doelen stellen. Daarbij zou het niet in het belang van de aandeelhouders zijn als deze doelen elke keer heel eenvoudig zouden worden behaald. Wij zeggen: at target is 2/3^e en die doelstellingen liggen zo hoog dat die niet zo makkelijk gehaald kunnen worden, dus er is geen correlatie tussen het toekennen van die 2/3^e en de STI. Wij baseren de verhoging van de heer Walta heel specifiek op basis van onze evaluatie, die 360° evaluatie. Is daarmee uw vraag beantwoord?

De heer Van Kuijeren (Vereniging van Effectenbezitters): Bedankt. Ik begrijp inderdaad de logica erachter, maar wil graag weten wat die doelen exact zijn die dan bereikt moeten worden.

Mevrouw Bax: De doelen zijn de STI-doelen, die volledig los staan van de verhoging van de vaste beloningscomponent in de stappen tot 70%. De verhogingen in stappen tot 70% zijn uitsluitend gebaseerd op de evaluatie van de CFO. Indien die evaluatie niet positief was geweest of wij van mening waren dat de heer Walta nog bepaalde verbeterpunten had, dan hadden wij deze verhogingen in de afgelopen jaren niet toegekend. Dus de ingroei van het salaris tot 70% van het niveau van de CEO moet u los zien van de STI-doelen.

Hierbij wil ik ook benadrukken dat een eventuele groei volgend jaar van het vaste salaris van de CFO tot 70% van het nieuwe salaris van de CEO, uitsluitend zal plaatsvinden indien en voor zover opnieuw sprake is van een zeer positieve beoordeling van de heer Walta.

De heer Van Kuijeren (Vereniging van Effectenbezitters): Helder. Zou u nog willen ingaan op mijn vraag over de doelen die gesteld zijn aan de STI en waarom de verkoop van de Turkse portefeuille hiervan is uitgezonderd?

Mevrouw Bax: De Turkse vastgoedportefeuille is bewust buiten de doelstellingen gehouden. Wij wisten destijds al dat het vastgoed in Turkije verkocht zou worden. Als we deze desinvestering wél hadden meegenomen bij de formulering van de STI targets, dan was de doelstelling onvoldoende uitdagend geweest.

De heer Van Kuijeren (Vereniging van Effectenbezitters): Dank u wel.

De heer Dekker: Ik ben tot nu toe zeer tevreden over het beleid zoals dat door de Vennootschap is gevoerd, waarbij weliswaar de huurinkomsten zijn teruggelopen, maar we toch voor een belangrijk deel zijn ontsnapt aan een ingrijpende daling van de huren van winkelpanden in de zijstraten en de kleinere plaatsen.

Wel vraag ik mij af in hoeverre het verstandig is om de acquisitie van nieuwe core city assets aan te merken als een van de kortetermijndoelstellingen voor de Directie, nu de markt juist op die locaties momenteel behoorlijk gespannen is. Hierin schuilt een risico dat panden tegen een te hoge prijs worden aangekocht, uitsluitend om te voldoen aan de bonustarget.

Mevrouw Bax: Wij waarderen uw opmerking.

De heer Stevense (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Wat ik mis in het verhaal is eigenlijk de waardecreatie: in hoeverre wordt daar aandacht aan besteed?

De heer Van Gelder: Ik denk dat het belangrijkste aspect bij de waardecreatie is dat we een Business Health Test hebben, waarbij we ook naar de langere termijn kijken. Dus het is niet alleen korte termijn, we kijken ook naar de lange termijn en in die Business Health Test wordt zeker ook de waardecreatie meegenomen. Daarnaast entameren wij dat de Raad van Bestuur aandelen heeft in de Vennootschap waardoor wij eigenlijk gelijk opgaan met u, met de aandeelhoudersbelangen. Dat is een belangrijk punt.

De heer Van Gelder: Dan gaan we over tot de proefstemming.

(de stemprocedure wordt toegelicht en de proefstemming vindt plaats)

AGENDAPUNT 4. Voorstel tot het vaststellen van de jaarrekening over het boekjaar 2017 (besluit)

De heer Van Gelder: Dan gaan wij naar agendapunt 4.

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Vastned wordt voorgesteld de jaarrekening over het boekjaar 2017 vast te stellen. Alvorens tot stemming over te gaan, geven wij eerst de externe accountant het woord om een toelichting te geven op de controlewerkzaamheden en de verklaring van de jaarrekening. Er is vervolgens gelegenheid om de externe accountant en ook de Directie vragen te stellen.

De heer Kerst (EY): Dames en heren, goedemiddag. Mijn naam is Wim Kerst. Ik ben eindverantwoordelijk partner van EY voor de controle van de jaarrekening 2017 van Vastned en net als vorig jaar zal ik kort ingaan op de accountantscontrole. Ik ben graag bereid om daarna uw eventuele vragen daarover te beantwoorden. Indien u vragen hebt over de inhoud van de jaarrekening dan wel de interne beheersing, dan kunt u terecht bij het bestuur en de leden van de Raad van Commissarissen. De accountantsverklaring kunt u vinden op pagina 232 van het jaarverslag.

Graag licht ik een paar aspecten van onze verklaring voor u nader toe. Onze overallconclusie is dat deze jaarrekening een getrouw beeld geeft van vermogen, resultaat en kasstromen.

Wij maken een paar opmerkingen over materialiteit. Ik heb u vorig jaar toegelicht waarom wij die baseren op de totale activa en ook dat dat zeer gebruikelijk is in deze branche. U hebt kunnen zien dat de materialiteit vanwege de verkoop van de Turkse portefeuille afgelopen jaar iets lager is dan vorig jaar. En omdat bijvoorbeeld het dividend gekoppeld is aan het directe resultaat, controleren wij alle posten die dat directe resultaat raken ook met een lagere tolerantie. Vastned heeft met name vastgoed in Nederland, België en Frankrijk. Wij hebben in al die landen EY-teams die onze instructies krijgen en die hun bevindingen vervolgens naar ons centraal toesturen. Die worden door ons gechallenged. We hebben de slotbesprekingen in België en Frankrijk ook fysiek vanuit Nederland bijgewoond om de informatie direct en uit eerste hand te kunnen krijgen. Ons team bestaat uit accountants met vastgoedervaring, maar ook specialisten op het gebied van IFRS, forensic services, belastingen en ook specialisten van Real Estate Advisory.

Dat zijn specialisten die samen met de externe taxateurs van Vastned de waardering beoordelen en doorspreken. Op pagina 234 en 235 hebben wij zes zogenaamde kernpunten van onze controle benoemd. U begrijpt dat er uiteraard veel meer aspecten tijdens een controlejaar aan de orde komen in die gesprekken met bestuur en commissarissen. Maar als u vraagt wat nu de zes meest belangrijke punten van de afgelopen jaren zijn geweest waar de meeste controle-energie in is gaan zitten, dan zijn dat de punten die u daar vindt. Misschien ook goed om te zeggen: een kernpunt in de controle is iets anders dan een probleem. Bij elk vastgoedbedrijf is de waardering van het vastgoed altijd een kernpunt in de controle. Het is dus niet per se een indicatie dat er iets mis mee is. Het moge duidelijk zijn dat de waardering van het vastgoed voor ons verreweg het belangrijkste aandachtspunt is waar we ook veel tijd aan hebben besteed.

Een nieuw kernpunt ten opzichte van 2016 is het kredietrisico debiteuren. Uiteraard was dat risico er vorig controlejaar ook en is daar toen ook al veel aandacht aan besteed. Vastned zelf volgt dit risico ook nauwgezet. Dat kunt u lezen bijvoorbeeld op pagina 211. Onze conclusie is dat wij het eens zijn met de waardering van de debiteuren en de toelichting op het kredietrisico. Tot zover ging het vooral over de jaarrekening, dus pagina 162 t/m 231. We hebben ook werk verricht met betrekking tot alle overige informatie die u in het jaarverslag wordt gepresenteerd. Daarvan doen wij ook verslag op pagina 236. We hebben al die overige informatie ook goed doorgenomen en vastgesteld dat alles wat gepresenteerd diende te worden, door Vastned ook daadwerkelijk gepresenteerd is en daarnaast dat die informatie redelijk is en verenigbaar met de jaarrekening en geen materiële afwijkingen bevat.

Tot slot heb ik nog enkele opmerkingen. Eerst over het controleproces en over de communicatie en de 'tone at the top'. Wij spreken minstens één keer per kwartaal formeel met het bestuur en de audit- en compliancecommissie. Bij het eerste kwartaal gaat het vooral over onze opdracht en welke accenten we daarin willen aanbrengen en daar kan de onderneming uiteraard ook haar bijdrage aan leveren. Q2 gaat vooral over de halfjaarcijfers, Q3 over de managementletter en onze vierde bespreking met de commissarissen en het bestuur gaat over de jaarrekening, het jaarverslag, dat hier nu voor u ligt. Wij nemen ook kennis van het werk van de interne auditor. Wij steunen daar niet op, maar wij nemen daar kennis van. Ik kan niet anders zeggen dan dat we zeer open en constructief-kritische gesprekken hebben met bestuur en commissarissen, en we hebben het gevoel dat onze vragen en bevindingen uiterst serieus worden genomen.

Wat dit jaar onze controle ook beïnvloed heeft, is de rapportage van de AFM over het werk van accountants. In juni 2017 is de AFM gekomen met een lijvig rapport en daarin is te lezen wat zij vindt van het werk van de onderzochte accountantskantoren. Het is een geruchtmakend rapport en de AFM is onze toezichthouder. Het is erg belangrijk wat de AFM vindt van ons werk, dus hun visie nemen we zeer serieus en we hebben ons in 2017 dan ook bij de controle zeer beijverd om de inzichten van de AFM toe te passen. Samenvattend ben ik van mening dat wij heel veel werk hebben gedaan en dat wij grondig ons werk hebben gedaan. Wij concluderen dat er een goed rapport voor u ligt.

Voorzitter, dit waren een paar highlights.

De heer Van Gelder: Dank u wel. Zijn er vragen?

De heer Stevense (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Ja, dank u wel mijnheer de voorzitter. Ik mis de juridische kant. U heeft een aantal specialisten genoemd, daar miste ik de juridische specialist. Ook de IT misten wij, heeft u daar iets in de managementletter over gezegd?

De heer Kerst (EY): In antwoord op uw vraag naar de juridische specialisten kan ik u zeggen dat we bij elke controle bekijken per dossier welke competenties nodig zijn. De belangrijkste specialisten die wij inschakelen zijn de waarderingsspecialisten voor het vastgoed. Vastned heeft de waardering van de portefeuille professioneel georganiseerd. Externe taxateurs doen hun werk en taxeren het vastgoed in opdracht van Vastned. Wij bestuderen die rapporten en kijken onder meer naar de brondata die Vastned aan die taxateurs heeft aangeleverd. Wij hebben zelf ook specialisten in dienst die de taxatierapporten lezen en die de betreffende taxateurs challengen ten aanzien van de afwegingen die zij gemaakt hebben en de toegepaste parameters. Dat is verreweg de belangrijkste specialist die wij gebruiken. Dan hebben we de fiscale specialisten: het controleteam bestaat onder meer uit een belastingpartner van ons kantoor. Deze specialist onderzoekt en bespreekt samen met de CFO en de fiscale staf de fiscale status van alle landen waarin Vastned opereert. Daarbij worden ook de ingenomen posities en eventuele risico's doorgelicht. Dit onderwerp vormt ook een belangrijk onderdeel van onze controle.

Daarnaast doet de onderneming veel zelf aan risicomanagement; dit zal de CFO dadelijk zelf wellicht nog nader toelichten. Er wordt veel gedaan op het gebied van risicomanagement: zo rapporteert het bestuur onder meer elk kwartaal aan de commissarissen over eventuele risico's op het gebied van compliance en juridische zaken. Deze rapportages zijn van een kwaliteit die ik weinig tegenkom, en daarom vinden we het niet nodig om ook nog zelf een juridisch specialist in ons team op te nemen.

IT maakt als zodanig altijd integraal een belangrijk deel uit van onze controleaanpak, maar het verschilt per bedrijf hoe dat georganiseerd is (afhankelijk van de omvang en samenstelling van het bedrijf, eventuele geografische spreiding etcetera). Vastned is redelijk compact qua omvang en geografische spreiding. Daarnaast is de onderneming bezig met de invoering van een nieuw centraal systeem dat de Directie wellicht nader kan toelichten.

De heer Walta: Voor een goede bedrijfsvoering zijn onze financiële en property management systemen van grote toegevoegde waarde. Hoewel de property management systemen al sinds jaar en dag de functionaliteit bieden die wij nodig hebben en naar tevredenheid functioneren, willen we profiteren van de technologische ontwikkelingen en zijn daarom bezig met de implementatie van een nieuw centraal property management systeem voor alle landen.

Terugkomend op uw vraag naar risicomanagement binnen Vastned kan ik berichten dat we hierin de afgelopen jaren een grote slag hebben gemaakt door over te gaan op het werken met een risicocontrolframework. Dat controlframework wordt elk jaar herijkt en ook de beheersingsmaatregelen worden vervolgens afgestemd op de nieuwe situatie. Het risicocontrolframework met de beheersingsmaatregelen wordt ieder kwartaal ook met de Raad van Commissarissen besproken.

Het is, kort gezegd, in feite een continue proces van monitoring en verbetering van de risicobeheersing binnen Vastned.

De heer Stevense (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Oké, dank u wel.

De heer Meijer: Zojuist werd gesproken over risicobeheersing, over fiscaliteit. Mijn vraag is: is er met de accountant gesproken over dat zinnetje in het regeerakkoord met betrekking tot een voor Vastned mogelijk nadelige uitkomst, namelijk belastingheffing op inkomsten van onroerendgoedmaatschappijen in Nederland? En wat is de overweging geweest -met name ook vanuit de gedachte: "hier is een risico"- om daar in het jaarverslag geen melding van te maken?

Mevrouw Insinger: Dank u wel voor uw vraag. Ik verwijs u graag naar pagina 108, de risicoparagraaf in het jaarverslag waar een en ander duidelijk beschreven staat en waar ook 'verlies van fiscale REIT-status' als risico wordt genoemd. Dat hebben we vanzelfsprekend ook besproken met de accountant, en ook uitgebreid besproken met de audit- en compliancecommissie. Op basis van die gesprekken hebben we besloten om hiervan niet additioneel melding te maken omdat er op dit punt nog te veel onduidelijkheid bestaat. Maar het staat benoemd.

De heer Kerst (EY): En in die argumentatie kan ik mij vinden.

De heer Dekker: Wat is uw aanpak ten aanzien van asbest?

De heer Van Gelder: Ik denk dat dat een vraag voor het management is, niet voor de accountant.

De heer De Groot: In het verleden hebben wij een asbestinventarisatie laten uitvoeren van de gehele portefeuille, echter dit onderzoek vormt geen 100% garantie omtrent de aanwezigheid van asbest nu in sommige situaties de omvang van het onderzoek in meer of mindere mate beperkt was (bijvoorbeeld in gevallen waarbij we afhankelijk zijn van de bereidheid tot medewerking van huurders in het pand).

Bij de aankoop van nieuwe panden maakt onderzoek naar de aanwezigheid van asbest standaard deel uit van ons due diligence proces. Ook ingeval van renovatie van onze bestaande panden wordt eventuele asbest verwijderd.

Kortom: de check op aanwezigheid van asbest is voor ons altijd een aandachtspunt omdat het een groot risico betreft.

De heer Kerst (EY): Weliswaar valt het detecteren van asbestproblemen ver buiten de competentie van de accountant, maar wij zien, aan de hand van het overzicht dat wij ieder kwartaal ontvangen, dat in voorkomende gevallen van risico's of juridische issues de Directie hier adequaat naar handelt. Dat volstaat.

De heer Van Kuijeren (Vereniging van Effectenbezitters): Dank u wel. Ik had toch nog een vraag over die FBI-status. Mevrouw Insinger gaf zojuist in antwoord op de vraag waarom het mogelijke verlies van de FBI status niet was meegenomen in het onderzoek naar de compliance, aan dat het antwoord hierop op pagina 108 van het jaarverslag zou staan, maar dat ziet alleen op het lagere direct en indirect resultaat. Ik wil nogmaals benadrukken dat dit een heel belangrijk onderdeel is voor Vastned en dat het goed zou zijn geweest als hier meer over in het jaarverslag zou zijn opgenomen.

Mevrouw Insinger: Gezien de onduidelijkheden op dit vlak hebben wij besloten dit niet in het jaarverslag op te nemen. We hebben uitgebreid hierover met de accountant gesproken en ook ons licht opgestoken bij andere FBI's. Ik begrijp dat u er anders over denkt, maar wij hebben dit besluit genomen.

De heer Van Kuijeren (Vereniging van Effectenbezitters): Wat ik zojuist aangaf, is als herhaald te beschouwen.

Mevrouw Insinger: Dank u wel.

De heer Van Gelder: Dan wil ik de heer Kerst hartelijk danken voor zijn uiteenzetting en gaan we over naar het vaststellen van de jaarrekening over het boekjaar 2017. U kunt nu uw stem(men) uitbrengen.

(stemming vindt plaats)

De stemuitslag is als volgt: 100% stemmen voor en 5.278 onthoudingen, waarmee het voorstel is aangenomen.

AGENDAPUNT 5. Toelichting op het reserverings- en dividendbeleid

De heer Van Gelder: Dan gaan wij naar het dividendbeleid. Het dividendbeleid dat in 2013 is vastgesteld, is ongewijzigd gebleven. Samenvattend betekent dit dat ten minste 75% van het directe resultaat zal worden uitgekeerd als dividend. Zijn hier vragen over?

De heer Stevense (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Om de continuïteit van het dividend te waarborgen, zou ik willen adviseren om het dividend niet uitsluitend in contanten uit te keren, maar in de vorm van een combinatie van aandelen en contanten.

De heer Van Gelder: Voordat ik de heer De Groot het woord geef voor een toelichting, wil ik één ding zeggen. In de circulaire hebt u kunnen lezen dat de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 19 april 2013 heeft ingestemd met het huidige dividendbeleid. In het dividendbeleid is vastgelegd dat er in principe geen stockdividend wordt uitgekeerd.

De heer De Groot: De belangrijkste reden dat wij geen stockdividend uitkeren, hangt samen met de belofte aan de aandeelhouders om verwatering te voorkomen. En zoals u weet, leidt een aandelenuitgifte tot verwatering.

De heer Stevense (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Helder. Echter: voor het geval van een kastekort na een grote overname acht ik het van belang dat de mogelijkheid van een keuzedividend bestaat.

De heer De Groot: Dergelijke situaties zijn op dit moment niet aan de orde.

AGENDAPUNT 6. Voorstel tot het vaststellen van het dividend over het boekjaar 2017 (besluit)

De heer Van Gelder: Dan gaan wij nu over tot agendapunt 6, het voorstel tot vaststellen van dividend over het boekjaar 2017. Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt voorgesteld om over het boekjaar 2017 een totaaldividend van € 2,05 in contanten vast te stellen. Na aftrek van het interim-dividend in contacten van € 0,64 per aandeel, bedraagt het slotdividend € 1,41 in contanten per aandeel. Het slotdividend over het boekjaar 2017 zal op 8 mei 2018 betaalbaar worden gesteld. Heeft iemand hier vragen over? Dan gaan we over tot stemming. U kunt nu uw stem(men) uitbrengen.

(stemming vindt plaats)

De stemuitslag is als volgt: 99,97% van de stemmen voor, 0,03% stemmen tegen. Er zijn geen onthoudingen. Het voorstel is hiermee aangenomen.

AGENDAPUNT 7. Voorstel tot het verlenen van decharge aan de leden van de Directie over het boekjaar 2017 (besluit)

De heer Van Gelder: Dan gaan wij nu naar het volgende onderwerp: het verlenen van decharge aan de leden van de Directie over het boekjaar 2017. U kunt nu uw stem(men) uitbrengen.

(stemming vindt plaats)

De stemuitslag is als volgt: 100% stemmen voor en 5.278 onthoudingen, waarmee het voorstel is aangenomen.

AGENDAPUNT 8. Voorstel tot het verlenen van decharge aan de leden van de Raad van Commissarissen over het boekjaar 2017 (besluit)

De heer Van Gelder: Dan gaan we over tot het verlenen van decharge aan de leden van de Raad van Commissarissen. U kunt nu uw stem(men) uitbrengen.

(stemming vindt plaats)

De stemuitslag is als volgt: 100% stemmen voor en 5.278 onthoudingen, waarmee het voorstel is aangenomen.

AGENDAPUNT 9. Voorstel tot herbenoeming van de heer R. Walta tot lid van de Directie (CFO) (besluit)

De heer Van Gelder: Dan gaan we over tot agendapunt 9: het voorstel tot herbenoeming van de heer Walta tot lid van de Directie. De Raad van Commissarissen draagt conform artikel 14 van de statuten van de Vennootschap de heer Walta voor ter herbenoeming als statutair directeur van Vastned in de functie van Chief Financial Officer, CFO. De benoeming van de heer Walta als CFO zal geschieden voor een periode van vier jaar en deze zal ingaan per 1 november 2018 en eindigt van rechtswege op 1 november 2022.

In zijn functie als CFO heeft de heer Walta sinds zijn aanstelling als CFO in 2014 belangrijke resultaten geboekt op het vlak van het verbeteren van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille en de organisatie en het diversifiëren van de financiering. Dankzij de implementatie en verdere aanscherping van de strategie heeft de heer Walta de resultaten van Vastned stabiel en voorspelbaarder gemaakt.

De Raad van Commissarissen heeft het vertrouwen dat de heer Walta op succesvolle en kundige wijze de strategie verder zal implementeren en prijst daarbij zijn ervaring als financieel expert alsmede zijn leidinggevende capaciteiten.

Heeft iemand vragen over dit voorstel?

De heer Stevense (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Ik zou graag de motivatie willen horen van de heer Walta.

De heer Walta: Ik heb de afgelopen vier jaar bij Vastned zeer prettig samengewerkt met de CEO, het hele team en ook met de Raad van Commissarissen. Ik denk dat we nu in een fase zijn gekomen waarin kan worden gesproken van een hoogwaardige portefeuille dankzij een succesvol proces van optimalisering in de afgelopen jaren, maar ik ben tegelijkertijd van mening dat er nog zeker stappen te maken zijn om Vastned nog verder te brengen. Ik wil graag zelf deel uitmaken van dat proces van verdere verbetering.

De heer Van Gelder: Dan gaan we nu over tot stemming van agendapunt 9, het voorstel tot herbenoeming van de heer Walta tot lid van de Directie (als CFO). U kunt nu uw stem(men) uitbrengen.

(stemming vindt plaats)

De stemuitslag is als volgt: 100% stemmen voor en 1.000 onthoudingen.

Daarmee is het voorstel aangenomen en is de heer Walta voor een periode van vier jaar herbenoemd. Ik wil namens ons allen de heer Walta feliciteren met deze benoeming.

(uit de zaal klinkt applaus)

AGENDAPUNT 10. Voorstel tot wijziging van het beloningsbeleid voor de leden van de Directie (besluit)

De heer Van Gelder: Dan gaan we nu over naar het volgende agendapunt: het voorstel tot wijziging van het beloningsbeleid voor de leden van de Directie. Daarvoor geef ik graag het woord terug aan Marieke Bax, de voorzitter van de remuneratie- en nominatiecommissie.

Mevrouw Bax: Dank je wel Marc.

Zoals wij in 2015 hebben aangegeven, evalueren we elke drie jaar de effectiviteit en de relevantie van alle componenten van ons beloningsbeleid. Dit doen we in eerste instantie op basis van onze eigen analyse en samenspraak met de Directie maar ook op basis van een externe benchmark door het onafhankelijke adviesbureau Korn Ferry. Op basis van deze analyse en na uitvoerig overleg tussen de Directie en de remuneratie- en nominatiecommissie van Vastned willen wij graag een tweetal wijzigingen aan u voorleggen.

Ten eerste stellen we voor om de relatieve weging van de huidige LTI-component aan te passen. We stellen voor om de huidige weging zodanig aan te passen dat we de Business Health Test iets zwaarder laten wegen ten opzichte van de Relatieve Total Shareholder Return-component. En dat is ook in antwoord op een vraag van de heer Stevense.

Ons streven is namelijk om langetermijnwaardecreatie voor aandeelhouders te realiseren. Wij willen zorgen dat de kortetermijndoelstellingen nadrukkelijk leiden tot waardevermeerdering waarbij we kijken naar de algehele gezondheid van het bedrijf, dus niet alleen naar financiële componenten, maar ook niet-financiële componenten die passen bij de huidige tijdgeest.

De tweede voorgestelde wijziging betreft de bandbreedte van het eerder benoemde absolute aandeelhoudersrendement: de ATSR-test.

Wij hebben van meet af aan, dus vanaf het eerste jaar van dit beloningsbeleid, kunnen vaststellen dat de bandbreedte tussen 45 en 75% geheel niet past bij het type organisatie dat Vastned is. Dat is niet realistisch. We zijn geen fintech of high growth company. En daarmee is dan ook deze component meteen tot een irrelevante verworpen. Ter illustratie: hoewel het beurs sentiment in de periode 2015 tot 2017 goed was en Vastned het dividend ondanks vele verkopen op peil wist te houden, leidde de huidige weging tot geen enkele toekenning. En deze ervaring laat ons overigens ook zien dat een regelmatige herijking van het beloningsbeleid een goed idee is.

Vastned heeft als missie stabiele en voorspelbare rendementen te genereren door middel van een kwalitatief hoogwaardige winkelvastgoedportefeuille waarbij aangekocht wordt tegen scherpe aanvangsrendementen. Het is derhalve niet reëel om absolute rendementen te verwachten die structureel veel hoger liggen dan de rendementen van het onderliggende vastgoed.

Wij willen als RvC weliswaar uitdagende, maar ook realistische doelen formuleren en wij zouden dan ook graag (overigens op basis van een grondige scenarioanalyse waarbij we zowel een groeiend dividend als beursstijging over een periode van tien jaar in beschouwing namen) de bandbreedte met terugwerkende kracht tot 1 januari 2018 willen wijzigen naar 10-25% waarbij de volgende staffel geldt:

<10% cumulatief rendement over een periode van drie jaar leidt tot geen enkele toekenning, 15% leidt tot de helft en >25% leidt tot de volle 100% toekenning (waarbij overigens de toekenning van deze component tussen de ondergrens en de bovengrens pro rata wordt bepaald). En wellicht even goed ter illustratie: over de periode 2016 tot en met maart 2018 (waarbij Vastned wel eindigde als vierde te midden van haar peers) was het cumulatieve rendement 8,4%. Deze 8,4% (i.e. lager dan 10%) had dus niet geleid tot enige toekenning op basis van deze component. Dat illustreert ook voor ons -en dat vinden we heel belangrijk-, dat ook deze nieuwe bandbreedte uitdagend is.

Mocht iemand hier vragen over hebben, dan ben ik gaarne bereid dit toe te lichten.

De heer Van Kuijeren (Vereniging van Effectenbezitters): Dit heeft feitelijk tot gevolg dat qua beleid de focus meer komt te liggen op bijvoorbeeld aandeelhouderswaarde en de vergelijking ten opzichte van concurrenten minder zwaar weegt. Schuilt hierin niet een gevaar dat in een situatie van economische voorspoed teveel wordt geleund op de resultaten als zodanig en minder wordt gekeken naar de prestaties van de onderneming ten opzichte van concurrenten? In zo'n situatie worden de doelen eenvoudig behaald, terwijl de prestaties ten opzichte van vergelijkbare ondernemingen minder van belang zijn.

Mevrouw Bax: Ik vermoed dat u met uw vraag doelt op de relatieve weging van de Business Health Test. In het kader van langetermijnwaardecreeatie willen wij bewerkstelligen dat alle componenten in ogenschouw worden genomen: niet slechts de financiële aspecten, maar juist ook andere componenten in het kader van stakeholdermanagement van de onderneming in brede zin. Daarbij willen wij benadrukken dat kortetermijndoelstellingen niet leidend zijn voor de Directie. Ik denk dat u dat ook belangrijk vindt. Door de Business Health Test zwaarder te laten meewegen, wordt juist uitdrukkelijker gekeken naar de prestaties van het bedrijf zelf (ook los van de ontwikkelingen in de markt in bredere zin). In het voorstel weegt de Business Health Test voor 30% mee in de totale berekening. Dit biedt voldoende waarborg dat de belangen van alle stakeholders worden meegewogen. Dit is ook in lijn met wat de Code van ons verlangt in het kader van langetermijnwaardecreeatie en goede Corporate Governance. Vastned wil ook op dit gebied graag leidend zijn. Zo wordt in dat kader onder meer toegewerkt naar volledige integrated reporting waarbij ook andere niet-financiële maatstaven in ogenschouw worden genomen in het kader van deze langetermijnwaardecreeatie.

De heer Van Gelder: Dank je wel, Marieke. Dan gaan wij over tot stemming van agendapunt 10: het voorstel tot wijziging van het beloningsbeleid voor de leden van de Directie. U kunt nu uw stem(men) uitbrengen.

(stemming vindt plaats)

De stemuitslag is als volgt: 88,82% stemmen voor, 11,18% stemmen tegen en 3.624.560 onthoudingen, waarmee het voorstel is aangenomen.

AGENDAPUNT 11. Voorstel tot (i) wijziging van de statuten van Vastned Retail N.V. en (ii) machtiging van ieder lid van de Directie en iedere (kandidaat-)notaris werkzaam ten kantore van NautaDutilh N.V. om de akte van statutenwijziging te doen verlijden (INGETROKKEN)

De heer Van Gelder: Zoals ik aan het begin van de vergadering heb aangegeven is agendapunt 11 (voorstel tot wijziging van de statuten) ingetrokken omwille van de eerdergenoemde redenen.

AGENDAPUNT 12. Voorstel tot machtiging van de Directie tot het uitgeven van aandelen en beperken of uitsluiten van voorkeursrechten (besluit)

De heer Van Gelder: Het volgende stempunt, agendapunt 12, gaat over de machtiging van de Directie tot het uitgeven van aandelen of het verlenen van rechten tot het verkrijgen van aandelen en beperken of uitsluiten van voorkeursrechten.

Dan gaan we over tot stemming. U kunt nu uw stem(men) uitbrengen.

(stemming vindt plaats)

De stemuitslag is als volgt: 64,19% stemmen voor, 35,81% stemmen tegen en 3.556 onthoudingen, waarmee het voorstel is aangenomen.

AGENDAPUNT 13. Voorstel tot machtiging van de Directie tot het inkopen van eigen aandelen (besluit)

De heer Van Gelder: Agendapunt 13 betreft de machtiging van de Directie tot het inkopen van eigen aandelen voor maximaal 10% van het op 19 april 2018 geplaatste aandelenkapitaal. U kunt nu uw stem(men) uitbrengen.

(stemming vindt plaats)

De stemuitslag is als volgt: 100% stemmen voor en 22.166 onthoudingen, waarmee het voorstel is aangenomen.

AGENDAPUNT 14. Rondvraag

De heer Van Gelder: Dan gaan wij nu over tot het laatste agendapunt van deze vergadering: de rondvraag. Graag wil ik de aanwezigen hierbij de gelegenheid geven tot het stellen van enkele vragen die eerder niet aan de orde zijn gekomen indien hier behoefte aan bestaat.

De heer Stevense (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Ik heb een vraag over de continuïteit binnen de Raad van Commissarissen, nu volgend jaar de zittingstermijn van 3 van de 4 commissarissen afloopt.

De heer Van Gelder: Voor ons als Raad van Commissarissen is continuïteit een zeer belangrijk punt. Volgend jaar zal de laatste zittingstermijn van heer Hunfeld aflopen en het onderwerp van zijn opvolging is al meermalen besproken binnen onze Raad. Daarnaast zullen zowel mevrouw Insinger als ikzelf ons beraden over een mogelijke kandidaatstelling voor een nieuwe termijn en u volgend jaar hierover nader informeren.

De heer Stevense (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Gaat u van lieverlee over in zodanige termijnen dat voortaan ieder jaar één lid aftredend is?

De heer Van Gelder: Wij zullen dit als suggestie in overweging nemen.

AGENDAPUNT 15. Sluiting

De heer Van Gelder: Dan sluit ik hierbij de vergadering en dank ik u allen voor uw aanwezigheid. In de ruimte bij de entree is gelegenheid tot napraten, daartoe nodig ik u van harte uit.