

# NOTULEN VAN HET VERHANDELDE IN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN VASTNED RETAIL N.V. OVER BOEKJAAR 2020

donderdag 15 april 2021 van 10:08 uur tot 12:22 uur ten kantore van de  
vennootschap aan De Boelelaan 7, 1083 HJ 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 **voorzitter** opent de vergadering om 10.08 uur en biedt zijn excuses aan dat de vergadering later start dan gepland vanwege een kleine technische storing. Vanwege COVID-19 wordt de vergadering niet op locatie gehouden maar is in plaats daarvan live te volgen via een video webcast. De voorzitter heet eenieder van harte welkom bij de vergadering, mede namens de Directie (Reinier Walta, interim CEO) en de Raad van Commissarissen (Charlotte Insinger, Jaap Blokhuis en Marc van Gelder (voorzitter)).

Naast de voorzitter is op het Vastned kantoor aan De Boelelaan 7 in Amsterdam ook de interim CEO, Reinier Walta, aanwezig en de voorzitter van de Remuneratie- en nominatiecommissie, Jaap Blokhuis. De voorzitter van de Audit- en compliance commissie, Charlotte Insinger en de accountant EY, in de persoon van Wim Kerst, zullen via een live verbinding inbellen. De voorzitter benoemt de Company Secretary (Ingeborg van 't Woud), eveneens op kantoor aanwezig, tot secretaris van de vergadering. Beernink Productions zal, als onafhankelijke derde en gevolmachtigde partij, ter plekke zorgdragen voor een ordentelijke organisatie van de vergadering en het uitbrengen van de stemmen.

De voorzitter constateert vervolgens dat de vergadering is bijeengeroepen conform de wet en de statuten van de vennootschap. De agenda met de te behandelen punten en bijlagen hebben tijdig ter inzage gelegen ten kantore van de vennootschap, via ABN AMRO en zijn sinds 6 mei jl. te raadplegen op de website.

Zoals aangegeven in de convocatie, is aandeelhouders die zich op juiste en tijdige wijze hadden aangemeld voor deze vergadering, de mogelijkheid geboden om vooraf (en wel tot uiterlijk dinsdagochtend 13 april 2021 om 11.00 uur) per email vragen in te dienen over onderwerpen op de agenda. Deze vooraf ingediende vragen zullen tijdens deze vergadering worden beantwoord. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om vragen live gedurende de vergadering te stellen. Dit kan, net als in een fysieke vergadering, zowel na behandeling van het betreffende agendapunt alsook bij de rondvraag aan het eind van de vergadering. Het verzoek tot het live stellen van een of meer vragen zal via de operator aan de voorzitter worden voorgelegd. Indien het verzoek door de voorzitter wordt toegewezen, wordt de mogelijkheid geboden om de vraag live (door middel van de videocamera van de pc of laptop) te stellen. Desgewenst kan de vraag ook uitsluitend via de audioverbinding van de pc of laptop worden gesteld.

Naast de behandeling van de live vragen, zullen tijdens deze aandeelhoudersvergadering ook alle vooraf per email ingediende vragen worden behandeld.

Vastned biedt aandeelhouders dit jaar de mogelijkheid om tijdens deze aandeelhoudersvergadering elektronisch en 'real time' te stemmen. Indien een aandeelhouder vooraf bij de registratie heeft aangegeven gebruik te willen maken van deze mogelijkheid, dan kan tijdens deze vergadering via het systeem real time een stem worden uitgebracht. In dat geval is deze stemfunctie rechtsboven in beeld opgenomen en kan vanaf nu een stem worden uitgebracht op de agendapunten door gebruikmaking van de stembUTTON. Daarnaast kan ter gelegenheid van de behandeling van het betreffende agendapunt een stem worden uitgebracht, mits de stem wordt uitgebracht voor het moment waarop de voorzitter aangeeft over te gaan tot sluiting van de stemming ten aanzien van het betreffende punt. Zodra het aantal aanwezige stemgerechtigde aandeelhouders in deze vergadering bekend is, zullen de aandeelhouders hierover worden geïnformeerd.

Vastned heeft ervoor gekozen om deze aandeelhoudersvergadering op volledig virtuele wijze in te richten, inclusief de mogelijkheid voor aandeelhouders om live te stemmen en live deel te nemen. Dit is overeenkomstig de wens van aandeelhoudersvertegenwoordigers zoals Eumedion en de VEB. Vastned is van mening dat aandeelhoudersparticipatie via een virtuele aandeelhoudersvergadering door middel van 'real time' participatie en stemmen, de interactie ten goede zal komen. Vastned wenst haar aandeelhouders er uitdrukkelijk op te wijzen dat het hier om een relatief nieuwe toepassing gaat en dat niet kan worden uitgesloten dat aandeelhouders toch problemen ervaren die zich nu eenmaal kunnen voordoen bij deze relatief nieuwe toepassing. Voor meer informatie wordt verwezen naar het Beleid Virtuele Algemene vergadering van Aandeelhouders Vastned dat is te vinden op de Vastned website.

Vervolgens geeft de voorzitter een toelichting waarom is besloten om agendapunt 10, te weten het voorstel tot benoeming van een nieuw lid van de Raad van Commissarissen, van de agenda te halen. De Raad van Commissarissen heeft hiertoe besloten nu het zich laat aanzien dat nog niet de vereiste support aanwezig is van een grote aandeelhouder met betrekking tot de beoogde governance van de onderneming. Vastned heeft daarom in het belang van de onderneming besloten om de voorgenomen benoeming van de agenda te halen om ruimte te maken voor een voortgaande dialoog met deze grote aandeelhouder. Dit betekent dat van de in totaal 15 punten op de agenda, er 14 tijdens deze vergadering zullen worden behandeld.

Indien er vooraf of tijdens de vergadering vragen zijn gesteld naar aanleiding van de tijdens deze vergadering te behandelen agendapunten, dan zullen deze bij het betreffende agendapunt worden behandeld. Vragen die niet specifiek gerelateerd zijn aan één van deze agendapunten, zullen bij de rondvraag aan de orde komen.

## AGENDAPUNT 2. Verslag van de Directie over het boekjaar 2020 en bespreking van de hoofdlijnen van de corporate governance structuur en naleving van de Corporate Governance Code

Reinier Walta (interim CEO) geeft onder dit agendapunt een toelichting op het afgelopen boekjaar en zijn visie op diverse ontwikkelingen en hoe deze van invloed zijn op Vastned. Daarnaast zal hij nader ingaan op de effecten die deze ontwikkelingen hadden op de financiële resultaten en de financieringsstructuur en de impact van de COVID-19 pandemie op de operaties en financiële resultaten van Vastned.

Alvorens het woord te geven aan de Directie refereert de voorzitter aan hetgeen in het jaarverslag (vanaf pagina 64) is vermeld ten aanzien van de corporate governance structuur en de naleving van de Corporate Governance Code (de 'Code') en memoreert dat Vastned ook in 2020 heeft voldaan aan alle bepalingen van de Code.

### Highlights 2020

**Reinier Walta** brengt vervolgens verslag uit over het boekjaar 2020 en merkt op dat 2020 als gevolg van de uitbraak van de Corona pandemie een turbulent jaar was, waarbij de gezondheid van medewerkers, huurders alsmede hun personeel en klanten voor Vastned altijd de eerste prioriteit is geweest. Hij spreekt zijn waardering uit voor het feit dat het Vastned team, in deze uitdagende omstandigheden zeer hard heeft gewerkt om de situatie het hoofd te bieden en samen met huurders tot passende oplossingen te komen.

De interim CEO geeft aan dat, ondanks de uitdagende markt, Vastned dankzij haar kwalitatief hoogwaardige portefeuille en actief assetmanagement in staat is geweest om solide resultaten te realiseren in 2020. De hoogwaardige vastgoedportefeuille heeft zich duidelijk bewezen tijdens de COVID-19-crisis. Vastned kreeg in maart 2020 voor het eerst te maken met lockdowns in de diverse landen waarin het actief is. Aan het einde van het eerste kwartaal waren er verplichte sluitingen van winkels in België, Frankrijk en Spanje. De tweede helft van 2020 begon

hoopvol, aangezien de lockdowns in Europa werden opgeheven en alle winkels in de portefeuille weer open waren. In het vierde kwartaal van 2020 hebben echter de meeste overheden in de landen waar Vastned actief is, nieuwe maatregelen genomen om de tweede golf van COVID-19 in Europa tegen te gaan. COVID-19 heeft als gevolg hiervan de eind 2020 resultaten opnieuw beïnvloed. Met dank aan het harde werk van het Vastned team en de hoogwaardige kwaliteit van de portefeuille kan Vastned echter solide resultaten rapporteren in een zeer uitdagend jaar.

Het directe resultaat over 2020 was € 1,85 per aandeel, waarmee het resultaat is uitgekomen aan de bovenkant van de aangepaste verwachting die werd verstrekt tijdens de halfjaarresultaten voor 2020. Dit heeft geresulteerd in een dividendvoorstel van € 1,73 per aandeel. De bezettingsgraad bleef hoog op 96,5% eind 2020 en de portefeuille vertoonde in 2020 een relatief beperkte waardedaling van 5,2%. Ook de huurcollectie was hoog, namelijk 90% per 31 december 2020.

Op 11 februari 2021 heeft Vastned een strategie update gepubliceerd. Vastned houdt vast aan haar missie van stabiele en voorspelbare langetermijnresultaten door het optimaliseren en concentreren van de vastgoedportefeuille, waarbij een grotere diversificatie van typen huurders en het creëren van een binnenstedelijke portefeuille met gemengd vastgoed belangrijke pijlers zijn van de strategie. Dit in combinatie met het verhogen van de kostenefficiëntie van de organisatie en een conservatieve financieringsstructuur. Hiermee wil Vastned op duurzame wijze langetermijnwaarde creëren voor al haar stakeholders. Later in de vergadering zal nader worden ingegaan op de strategie update.

#### **Portefolio bijna geheel verhuurd met hoge bezettingsgraad van 96.5%**

De bezettingsgraad is ten opzichte van voorgaande jaren licht gedaald, maar bevindt zich nog steeds op het hoge niveau van 96,5%. De portefeuilles in Spanje en Frankrijk zijn per jaareinde 2020 in principe volledig verhuurd, terwijl de bezettingsgraad in Nederland en België licht is afgenomen. Dit is een solide resultaat, rekening houdend met de huidige uitdagingen als gevolg van de Covid-19 pandemie.

#### **Verhuuractiviteit bleef hoog in 2020, ondanks Covid-19**

Naast de COVID-19-gerelateerde gesprekken met alle huurders, zijn in 2020 ook de reguliere verhuuractiviteiten voortgezet. Dit heeft geresulteerd in 71 ondertekende huurcontracten, inclusief nieuwe contracten voor een aantal huurders in Nederland, België en Frankrijk. Daarnaast heeft Vastned relatief veel nieuwe contracten getekend met supermarkten en lifestyle-winkels als Lidl, Spar, VkusVill, Jumbo, Rituals en Holland & Barrett en ook een groot aantal huurverlengingen getekend met bijvoorbeeld Louis Vuitton in Bordeaux, Armani in Antwerpen en Mango in Brussel. Verder heeft Vastned in Parijs een kantoorhuurovereenkomst getekend voor de eerste verdieping aan de Rue de Rivoli tegen hogere huren dan Vastned zou hebben gedaan als het was verhuurd aan een retail huurder. De totale waarde van de 71 huurcontracten kwam € 400.000 lager uit dan de waarde van de vorige huurcontracten, wat een daling is van ongeveer 4,3%.

#### **High street retail bleef relatief sterk buiten lockdown**

De interim CEO geeft een toelichting op de impact van COVID-19 op de portefeuille van Vastned in 2020. De overheidsmaatregelen naar aanleiding van de wereldwijde uitbraak van COVID-19 zijn medio maart 2020 ingevoerd in de landen waar Vastned actief is. Hierdoor werd bijna de helft van de vastgoedportefeuille geconfronteerd met sluitingen in de laatste weken van maart, april en mei en een deel van juni 2020. Alle winkels die Vastned in eigendom heeft waren in de zomer weer open en ontvingen relatief veel bezoekers tijdens de hele periode, aangezien het openluchtkarakter van high street retail de voorkeur had boven gesloten winkelcentra. De conversieratio's, te weten het werkelijk aantal aankopen per bezoeker, zijn aanzienlijk gestegen in de zomermaanden, hetgeen de huurders hielp om een deel van hun verliezen die ze tijdens de eerste helft van het jaar hadden geleden, goed te maken. Toeristen bleven de grotere toeristische bestemmingen echter mijden en dit herstelde zich niet in 2020. Vanaf oktober 2020 werden nieuwe overheidsmaatregelen ingevoerd toen de tweede golf van COVID-19 landen in Europa trof en werd Vastned opnieuw geconfronteerd met gedwongen winkelsluitingen. Toen de winkels in Frankrijk en België opengingen, verscherpten de autoriteiten in Nederland de beperkingen. Restaurants en bars in Nederland zijn vanaf half oktober verplicht gesloten en vanaf half december 2020 zijn ook alle niet-essentiële winkels in Nederland gesloten. Ook in België en Frankrijk zijn restaurants en bars sinds half oktober 2020 gesloten. Deze onzekere situatie houdt aan tot op de dag van vandaag met opnieuw lockdowns en avondklokken in Frankrijk en België, terwijl in Nederland de lockdown ook nog steeds van toepassing is. Deze uitdagende situatie maakt de start van 2021 moeilijk. De beperkingen in Spanje hebben minder invloed gehad op de portefeuille, aangezien die alleen van toepassing zijn op grote winkels en winkelcentra. Alle Vastned huurders in Spanje mochten vanaf juni 2020 openblijven. Echter het wegblijven van toeristen heeft wel impact op hen gehad.

#### COVID-19 maatregelen: maatwerkafspraken om hoge huurcollectie te realiseren

De interim CEO geeft een toelichting op de impact van de in 2020 gemaakte maatwerkafspraken met huurders in de landen waar Vastned actief is voor het 2020 resultaat. Het Vastned team heeft intensieve dialogen gehad met alle huurders. Hierbij is zoveel mogelijk geanticipeerd op veranderende situaties en is Vastned altijd in control geweest. Bij het maken van maatwerkafspraken en de heronderhandeling van contracten werd geprofiteerd van de investeringen in een nieuw property managementsysteem, dat ervoor heeft gezorgd dat er op basis van 'real time' informatie proactief en effectief met huurders overlegd kon worden. Dit resulteerde in sommige gevallen in tijdelijk lagere huren, maar in andere gevallen tot langere huurcontracten en hogere huren. In totaal is er in 2020 voor € 4,7 miljoen aan huur kwijtgescholden, waarbij duidelijke verschillen zijn gemaakt op basis van de lokale COVID-19 situatie en in veel gevallen ook andere lokale vormen van ondersteuning, zoals in Frankrijk voor kleine retailers. In sommige situaties zijn huurkijwitscheldingen gecombineerd met contractverlenging en huurverhogingen na COVID-19, wat met name het geval was in Spanje. In totaal werd voor € 1 miljoen aan huur uitgesteld in 2020 naar voornamelijk 2021.

#### Vastned realiseerde relatief hoge huurcollectie van 90%

In 2020 heeft Vastned facturen verzonden voor een totaalbedrag van € 81,8 miljoen. Dit zijn voornamelijk huren, maar ook servicekosten en BTW. Vastned heeft € 4,7 miljoen inclusief BTW aan huur kwijtgescholden, dat is 6% van het totale bedrag, zodat er maximaal 94% kan worden geïnd. Het totaal aan uitstel van huurbetalingen bedroeg eind 2020 € 1 miljoen. Op 1 december 2020 heeft Vastned € 73,3 miljoen ontvangen, wat resulteert in een huurcollectie van 90%. Overigens per 1 april 2021 is de huurcollectie van 2020 toegenomen tot 91%. Dit is een verbetering ten opzichte van het niveau van 84% dat Vastned rapporteerde over haar halfjaarresultaten in 2020. Op 31 december 2020 stond een totaalbedrag van € 5,7 miljoen aan vorderingen open over 2020. Hiervan is € 1 miljoen uitgesteld. Vastned heeft een voorziening getroffen voor verwachte kredietverliezen van € 2,5 miljoen, wat leidt tot een uitstaande positie van netto vorderingen van € 3,2 miljoen.

#### Duurzaamheid gericht op langetermijnwaardecreatie stakeholders

Duurzaamheid is voor Vastned een belangrijke kernwaarde bij het creëren van langetermijnwaarde voor haar stakeholders. Vastned is van mening dat het realiseren van stabiele en voorspelbare financiële resultaten hand in hand gaat met niet-financiële doelen, zoals het behoud van cultureel erfgoed en het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid van binnensteden.

Vastned vindt het belangrijk om haar impact op het milieu zoveel mogelijk te beperken en haar bijdrage aan de maatschappij te vergroten. Een efficiënte en slagvaardige organisatie is cruciaal voor het realiseren van deze doelstellingen. Derhalve staan ook een kwalitatief hoogwaardige organisatie, gezonde werkomgeving en de gezondheid en het welzijn van de medewerkers hoog in het vaandel.

In 2020 werd aan 98,5% van de nieuwe huurovereenkomsten een groene en ethische clausule toegevoegd en daarnaast heeft nu 72% van de panden binnen de portefeuille een EPC label.

Tijdens de strategie update van februari 2021 is uitgelegd dat data-analyse in toenemende mate de verduurzaming van de vastgoedportefeuille ondersteunt. Een voorbeeld hiervan vormt het verzamelen van data met betrekking tot het energieverbruik van huurders, aan de hand waarvan Vastned gerichte energiebesparende renovaties heeft geïdentificeerd voor de grootste energieverbruikers binnen de vastgoedportefeuille.

Op deze wijze vergroot Vastned het aantal groene panden dat het heeft gedefinieerd binnen het Green Finance Framework. Dit zal uiteindelijk leiden tot ondersteuning van de waardering van de vastgoedportefeuille en vergroot de mogelijkheden voor het uitgeven van groene financieringsinstrumenten.

#### Solide resultaten in 2020

Het directe resultaat per aandeel bedroeg in 2020 € 1,85 per aandeel, hetgeen lager is dan het directe resultaat van 2019 dat € 2,03 bedroeg. Dit werd veroorzaakt door de impact van COVID-19.

Het indirecte resultaat per aandeel bedroeg, inclusief afwaarderingen van de portefeuille van 5,2%, € 4,26 negatief, wat resulteerde in een EPRA NTA van € 43,78.

De 'loan to value' steeg ten opzichte van 2019 licht naar 43,0%, maar bleef ruim binnen de gewenste streefbandbreedte van 35% tot 45%.

De gemiddelde spot rentevoet daalde naar 2,0% per jaareinde 2020, ten opzichte van 2,2% per jaareinde 2019.

#### Direct resultaat per aandeel FY 2020 beïnvloed door COVID-19

Gecorrigeerd voor de impact van COVID-19 steeg het direct resultaat per aandeel van € 2,03 per aandeel in 2019 tot € 2,18 per aandeel in 2020 als gevolg van lagere overheadkosten en lagere rentekosten. De impact van COVID-19 bedroeg € 0,33 per aandeel. Als gevolg hiervan bedroeg het directe resultaat per aandeel in 2020 € 1,85.

#### Positieve like-for-like huurgroei, aangepast voor COVID-19

De bruto like-for-like huurgroei zou in 2020 zonder de impact van COVID-19 uitkomen op een stijging van 0,4%. Inclusief de huurwijtscheldingen daalde de like-for-like huurgroei met 5,5%. Frankrijk levert als gevolg van de verhuring van het pand aan de Rue de Rivoli 118-120 aan JD Sports een positieve bijdrage aan de huurgroei.

#### Vastned blijft focussen op kostenefficiëntie

Het management van Vastned is gericht op en gecommiteerd aan kostenefficiëntie. De algemene kosten daalden tot € 7,4 miljoen in 2020, vergeleken met € 8,1 miljoen in 2019. Gecorrigeerd voor de eenmalige posten in 2020 bedroegen de genormaliseerde algemene kosten € 7,6 miljoen, wat een daling betekent van 6% in vergelijking met 2019. De daling van de genormaliseerde algemene kosten wordt veroorzaakt door een combinatie van lagere personeelskosten en kantoorkosten. De algemene kosten als percentage van de gross asset value zijn stabiel op 50 basispunten, wat relatief laag is in vergelijking met vergelijkbare bedrijven in de sector.

#### Hoge kwaliteit en liquiditeit van de portefeuille resulteerden in beperkte waardedaling

De waarde van de portefeuille, exclusief acquisities en desinvesteringen, daalde met 5,2%. Deze relatief beperkte afwaardering is het gevolg van de hoge kwaliteit van de portefeuille en de liquiditeit in de markt van het soort panden dat Vastned bezit. De waardedaling was het resultaat van de aanhoudende negatieve impact van COVID-19 en van de rotatie van taxateurs die in 2020 plaatsvond, waarbij het goed gebruik is dat de taxateurs elkaars werk kritisch beoordelen.

#### Solide financieringsstructuur

De belangrijkste financiële indicatoren laten zien dat de financiële positie van Vastned solide is, hetgeen temeer van belang is in de huidige onzekere tijden. De gemiddelde rentekosten zijn gedurende 2020 met 21 basispunten gedaald tot 1,99% per jaareinde. Dit is het gevolg van de herfinanciering van duurdere onderhandse plaatsingen. In december 2020 heeft Vastned een Green Revolving Credit Facility ter waarde van € 40 miljoen afgesloten onder haar Green Financing Framework. Tegelijkertijd verlaagde Vastned een eerdere niet-gecommiteerde multifunctionele faciliteit met ABN AMRO van € 30 miljoen naar € 20 miljoen. Vastned heeft geen obligaties met een rating en als zodanig ook geen gerelateerde kosten voor credit ratings.

#### Geen schuldexpiratie tot 2024

Vastned heeft circa € 104 miljoen aan niet-opgenomen kredietfaciliteiten die alle schulden tot 2024 kunnen dekken. Hoewel 2024 nog ver weg is en een relatief grote piek vertoont, heeft dit voor een groot deel betrekking op doorlopende kredietfaciliteiten die van nature een kortere looptijd hebben en meerdere keren zijn doorgerold. Vastned is voornemens tijdig te onderzoeken hoe de faciliteiten in 2024 gefinancierd en gestructureerd kunnen worden.

#### Strategie update

De interim CEO geeft vervolgens een toelichting op de strategie update die Vastned tegelijk met de 2020 jaarresultaten heeft gepresenteerd.

#### Retailomgeving in transitie versneld door COVID-19

De retail omgeving is in transitie, een proces dat versneld wordt door COVID-19. In deze transitie zijn vier thema's die relevant zijn voor Vastned en haar strategie update.

Ten eerste groeit e-commerce in vergelijking met fysieke retail, gedreven door veranderend consumentengedrag en technologische ontwikkelingen. De uitbraak en verspreiding van COVID-19 heeft deze ontwikkelingen versneld en online winkelen verder gestimuleerd. Deze trend zal naar verwachting doorzetten, waardoor retailers gedwongen worden hun bedrijfsmodel en winkelportfolio te heroverwegen. Online verkopen zijn vaak niet winstgevend en de concurrentie is veel hoger. Retailers moeten een mix van online en fysieke winkels vinden. Vastned is van mening dat een online businessmodel niet voldoende is en dat de kwaliteit en service van de fysieke winkels essentieel zal blijven voor het succes van de retailers. Daarnaast verwacht Vastned in 2021 meer faillissementen als gevolg van de COVID-19 pandemie. Door overheidssteun in de landen waar Vastned actief is bleef het aantal faillissementen van huurders in

2020 relatief beperkt, maar naar verwachting gaat in 2021 een toenemend aantal huurders failliet. Deze ontwikkelingen hebben niet alleen invloed op de vraag naar vierkante meters op B-locaties, maar ook op A-locaties, waar retailers selectiever zijn geworden in hun keuze voor fysieke winkels. Als gevolg van de beschreven ontwikkelingen zullen de huurniveaus naar verwachting onder druk komen te staan.

Ten tweede ziet Vastned een verandering in het consumentengedrag. Een groter deel van de huishoudelijke uitgaven wordt besteed aan de eerste levensbehoeften van een huishouden, zoals huur van woningen, water, elektriciteit, gas en onderwijs. Dit verlaagt het budget voor andere doeleinden, zoals modeconsumptie in de winkelstraat. Het geld dat overblijft voor consumptie gaat ook nog naar recreatie, vakantie en reizen. Sinds 2010 zijn de uitgaven aan kleding en schoenen met 11% gedaald. In de Vastned portefeuille is zichtbaar dat fashion het meest kwetsbare segment is. Locaties met de meeste exposure aan fashion en toerisme ondervinden de meeste problemen, wat wordt versneld door de COVID-19-pandemie.

Het derde thema betreft toerisme. In het afgelopen decennium is toerisme een belangrijke motor geweest voor het inkomen van retailers in historische stadscentra. COVID-19 zorgde ervoor dat het toerisme in 2020 afnam en de kwetsbaarheid van de high street retail vastgoedportefeuille zichtbaar werd, vooral voor het segment fashion. Hoewel Vastned op de lange termijn een volledig herstel van het toerisme verwacht, is de verwachting dat het herstel van het toerisme in Europese steden geleidelijk zal plaatsvinden.

Ten slotte verwacht Vastned dat de trend van verstedelijking doorzet. Wereldwijd zijn steden de belangrijkste motor van de economie en innovatie en de trend van verstedelijking zal zich op lange termijn in Europa en de rest van de wereld voortzetten. Ook in 2020 is aangetoond dat mensen graag terugkeren naar de stadscentra zodra de overheidsmaatregelen opgeheven zijn. Historische binnensteden blijven daarom populair. Vastned verwacht dat de vraag naar zowel commercieel als residentieel vastgoed in historische binnensteden hoog zal blijven, terwijl het aanbod beperkt is.

#### Vastned optimaliseert en concentreert vastgoedportefeuille

Vastned blijft vasthouden aan haar missie om op lange termijn stabiele en voorspelbare resultaten te genereren en daarnaast bij te dragen aan de leefbaarheid en het behoud van cultureel erfgoed van historische binnensteden.

Hoewel de koers uiteindelijk wordt bepaald door marktwerking, beoogt Vastned met de strategie update ook het verschil tussen de nettovermogenswaarde en haar beurskoers te verkleinen. De hoge kwaliteit van de vastgoedportefeuille van Vastned heeft tot dusver bewezen de crisis goed te doorstaan en de strategie update is daarom een evolutie van de bestaande strategie en geen revolutie. De update van de strategie is gebaseerd op drie pijlers; een geoptimaliseerde en geconcentreerde portefeuille, een efficiënte organisatie en conservatieve financiering. Inspelend op de ontwikkelingen in de retailmarkt, gaat Vastned de huidige portefeuille optimaliseren en concentreren. Er zal toegewerkt worden naar een vastgoedportefeuille in de historische binnensteden waar winkelen, wonen, werken en ontspannen samenkomen, met nadruk op de lokale economie.

Dit betekent dat Vastned vooral zal investeren in nieuwe panden die passen binnen het gemengde gebruikersprofiel. Vastned zal waar mogelijk bovengelegen verdiepingen van de panden waarin het investeert, renoveren en omvormen tot appartementen en kantoren. Op deze wijze is de portefeuille minder afhankelijk van fashion en toerisme. Op de middellange termijn beoogt Vastned het aandeel fashion terug te brengen naar 30%, van de huidige 48% van de portefeuille.

De eerste pijler betreft een geoptimaliseerde en geconcentreerde portefeuille. Aansluitend bij de hiervoor toegelichte filosofie beoogt Vastned om de portefeuille verder te concentreren. Dat betekent enerzijds een evaluatie van de bestaande portefeuille aan de hand van een aantal criteria, wat zou kunnen leiden tot het afstoten van panden of delen van de portefeuille, mits tegen de juiste waarde. Van belang hierbij is het synergiepotentieel tussen retail objecten waar verschillende typen huurders kunnen worden bediend. Door te investeren in clusters van vastgoed op locaties die niet alleen afhankelijk zijn van toerisme, maar waar retail ook de lokale bevolking bedient, kan nieuw groeipotentieel worden gecreëerd. Een goed voorbeeld hiervan is het vastgoedcluster van Vastned in de Ferdinand Bolstraat in Amsterdam. Vastned breidde in 2019 haar cluster uit en bezit nu 13 panden in deze straat. De winkels die hier gevestigd zijn, bedienen voornamelijk de lokale bevolking. Boven de winkels van dit cluster bevinden zich 57 wooneenheden.

De tweede pijler betreft een efficiënte organisatie. De organisatie van Vastned zal aansluiten bij de concentratie en focus van de portefeuille. Het Vastned team zal onverminderd hands-on, proactief en pragmatisch de portefeuille beheren, met oog voor kostenefficiëntie. Indien specifieke kennis of capaciteit niet binnen de organisatie voorhanden is, zal deze indien nodig extern worden ingehuurd. Bij Vastned wordt steeds meer data-gedreven gewerkt. Data-analyses van aantallen bezoekers en consumentenbestedingen op microlocatieniveau zijn belangrijke input voor de optimalisatie en concentratie van de vastgoedportefeuille.

Waar mogelijk zal digitalisering ook processen overnemen, wat een reductie van het aantal Fte's tot gevolg heeft. Eind 2020 waren er 37 Fte's werkzaam bij Vastned. Het doel is om dit aantal te reduceren met 20%, tot een aantal van circa 30 Fte's per eind 2021. De statutaire Directie zal bestaan uit één lid. De Directie wordt met ingang van 1 maart 2021 bijgestaan door het Executive Committee, dat de rol van het Managementteam heeft overgenomen. Anticiperend op de verwachte aanhoudende trend van een combinatie van thuis- en op kantoor werken in de komende jaren, en met de ervaringen van de lockdown in 2020, heeft Vastned besloten om het hoofdkantoor van de Zuidas in Amsterdam naar een passende kantoorruimte in Hoofddorp te verhuizen, en dit uiteraard tegen lagere kosten. Als gevolg van genoemde efficiëntiemaatregelen verwacht Vastned in 2021 een besparing van 10% van de genormaliseerde algemene kosten te realiseren ten opzichte van 2020. Eind 2020 heeft Vastned reeds besparingen in algemene kosten gerealiseerd, waardoor de genormaliseerde algemene kosten zijn afgenomen met 6% in 2020 ten opzichte van 2019.

De derde pijler betreft een conservatieve financieringsstructuur. Vastned streeft een conservatieve financieringsstructuur na die de uitvoering van de strategie mogelijk maakt. De lange termijn doelstelling voor de loan-to-value ratio is verlaagd van 35% tot 45% naar maximaal 40%. Om duurzaamheid in de financieringen van Vastned te verankeren heeft Vastned een Green Finance Framework ontwikkeld. Het framework heeft als doel het herfinancieren van energiezuinig commercieel en residentieel vastgoed, dat bijdraagt aan het behoud van historische stadscentra. Onder dit framework kan Vastned verschillende groene financieringsinstrumenten uitgeven.

#### Overzicht van strategische doelen

Samenvattend, beoogt Vastned om het aandeel van toerisme en mode in de portefeuille te verminderen door actief portfoliobeheer. Acquisities zullen gericht zijn op panden voor gemengd gebruik en herontwikkelingspotentieel voor woningen. Dit zal op termijn leiden tot een vermindering van het aandeel mode naar 30% van de huidige 48%. Boven op de reductie in algemene kosten van 6% in 2020, heeft Vastned voor 2021 zich tot doel gesteld om de algemene kosten verder te verlagen met 10%. Het aantal Fte's wordt in 2021 met circa 20% verminderd en de verhuizing van het hoofdkantoor in Amsterdam naar Hoofddorp levert een besparing op van circa € 100.000 per jaar. Vastned streeft ernaar om de maximale loan-to-value op de langere termijn te verlagen tot 40%. Het dividendbeleid blijft ongewijzigd, minimaal 75% van de directe resultaten wordt uitgekeerd.

#### Vooruitzichten 2021

Als gevolg van de huidige situatie omtrent COVID-19 heeft Vastned nog steeds te maken met een hoge mate van onzekerheid. In Nederland heeft Vastned al sinds eind 2020 te maken met een lockdown. Daarnaast zijn Frankrijk en België ook weer in een lockdown gegaan. Alleen in Spanje zijn alle winkels geopend. Dat betekent dat op dit moment het grootste gedeelte van het vastgoed dat Vastned in portefeuille heeft, te maken heeft met gedwongen sluitingen. Vanwege de huidige onzekerheid met betrekking tot de overheidsmaatregelen geeft Vastned op dit moment geen prognose voor het direct resultaat over het jaar 2021.

In 2021 zal Vastned zich blijven focussen op het behouden van de hoge bezettingsgraad, hoge huurcollectie en kostenefficiëntie. Tegelijkertijd zal de strategie update worden geïmplementeerd en zullen de aandeelhouders over de voortgang hiervan worden geïnformeerd.

De **voorzitter** dankt de interim CEO voor de toelichting en stelt voor om over te gaan tot de beantwoording van de vooraf ingediende vragen samenhangend met dit agendapunt.

De eerste drie vragen die worden behandeld zijn afkomstig van **de heer Harm Meijer van Icamap Advisory**. De voorzitter leest zijn inleiding bij de vragen en de vragen voor en vervolgens gaat de **interim CEO** over tot beantwoording van de vragen. De vragen en antwoorden luiden als volgt:

**1. Bent u het ermee eens dat de aandelenmarkt de kwaliteitsportefeuille van Vastned aanzienlijk onderwaardeert?**

Vastned is ook van mening dat de waarde van het aandeel de onderliggende waarde van de portefeuille niet weerspiegelt. Bijna alle vastgoedaandelen in alle sub segmenten handelen op een discount ten opzichte van de nettovermogenswaarde. Vastned onderscheidt zich van andere retail vastgoedaandelen door de hoogwaardige kwaliteit van haar vastgoedportefeuille.

**2. Bent u bereid om er uw eerste prioriteit van te maken om deze intrinsieke discount te dichten?**

Het verkleinen van de discount ten opzichte van de nettovermogenswaarde is een prioriteit van Vastned. Met de strategie update beoogt Vastned langetermijnwaarde te creëren door aan de hand van actief portefeuillebeheer de vastgoedportefeuille verder te optimaliseren en te concentreren naar een gemengd gebruikersprofiel in de historische binnensteden, waar winkelen, wonen, werken en ontspannen hand in hand gaan. Actief portefeuillebeheer betekent het actief roteren van huurders, maar actief portefeuillebeheer betekent ook een evaluatie van de bestaande portefeuille aan de hand van een aantal criteria, wat zou kunnen leiden tot het afstoten van panden of delen van de portefeuille, mits tegen de juiste waarde. De organisatie zal hier kostenefficiënt bij aansluiten en de financieringsstructuur zal onverminderd conservatief zijn.

**3. Kunt u binnen een maand een meer ingrijpend strategisch plan aan de aandelenmarkt presenteren?**

Vastned concentreert zich nu eerst op het implementeren en uitvoeren van de aangekondigde strategie update. De strategie update biedt ruimte om nieuwe mogelijkheden in overweging te nemen, mochten deze zich voordoen.

Vervolgens gaat de interim CEO over tot beantwoording van twee van de vragen die afkomstig zijn van **de heer Pieter de Boer van Welgelegen Beheer BV** en **de heer Bert Meulman van Lebaras Belgium BVBA**. De derde vraag van deze aandeelhouders die gericht is aan Marc van Gelder wordt door de voorzitter zelf beantwoord. De vragen en antwoorden luiden als volgt:

**1. Ten aanzien van de strategie update. Uit analyse van Vastned blijkt dat de volgende pijnpunten naar voren komen in de markt waarin Vastned actief is, namelijk:**

- Dalende huren;
- Afname aantal toeristen;
- Over benadrukking van het segment 'mode';
- Stijgend aandeel E-commerce;
- Retailmarkt staat onder druk;

**Dit zijn de constatering van Vastned zelf. Aandeelhouders vragen zich af in hoeverre de strategie-update bijdraagt aan de kentering van de problemen uit de eigen analyse. Hier wordt volgens aandeelhouders niet, dan wel te weinig, op ingegaan. Bijvoorbeeld de impact van de verschuiving van Retail naar E-commerce is door Vastned stelselmatig onderschat. Jaar in jaar uit. Juist nu zijn de kosten daarvan zo onderschat tijdens Covid. En juist die kosten/verliezen worden nu werkelijkheid. Hoe gaat de directie hier verandering in brengen, met name op de lange termijn, gezien aandeelhouders van mening zijn dat de analyse van Vastned op korte termijn is gebaseerd?**

Vastned ziet al een aantal jaren dat de retail omgeving verandert door onder andere E-commerce. Vastned constateert daarmee ook dat juist in deze uitdagende markt, retailers nog selectiever zijn in de keuze van de locatie van de winkels. Vastned heeft hier in het verleden al op ingespeeld door zich te concentreren op de beste locaties in de historische binnensteden van een selectie van Europese steden. Het resultaat hiervan is nu goed zichtbaar en de kracht van de portefeuille heeft zich ten tijde van deze COVID-19 pandemie laten zien. In 2020 heeft Vastned solide resultaten geboekt in zeer uitdagende omstandigheden, met een hoge bezettingsgraad van 96,5%, een relatief beperkte waardedaling van de portefeuille van 5,2% en een relatief hoge huurcollectie van 90%. De strategie update is dan ook geen revolutie, maar een evolutie, waarbij Vastned vasthoudt aan haar missie om lange termijn stabiele en voorspelbare resultaten te genereren. Vastned heeft tijdens de COVID-19 pandemie geconstateerd dat de vastgoedportefeuille op bepaalde punten kwetsbaar is. Het fashion segment heeft het moeilijk en de afhankelijkheid van toerisme was te groot. Daarom gaat Vastned de portefeuille met behulp van actief portefeuillebeheer verder optimaliseren en concentreren naar een gemengd gebruikersprofiel in de historische binnensteden, waar winkelen, wonen, werken en ontspannen hand in hand gaan. De organisatie zal hier kostenefficiënt bij aansluiten en de financieringsstructuur zal onverminderd conservatief zijn. Dit houdt voor de portefeuille onder meer diversificatie van type huurders in, door het aandeel fashion te verlagen, met meer nadruk op exposure naar de lokale economie. Tevens wil Vastned een combinatie van woningen of kantoren creëren boven winkels in de historische binnensteden en beoogt Vastned groei van de clusters van



panden in de binnensteden. Actief portefeuillebeheer betekent het actief roteren van huurders, maar actief portefeuillebeheer betekent ook een evaluatie van de bestaande portefeuille aan de hand van een aantal criteria, wat zou kunnen leiden tot het afstoten van panden of delen van de portefeuille, mits tegen de juiste waarde.

2. **In 2020 zijn er door aandeelhouders verschillende gesprekken gevoerd met de directie en raad van commissarissen van Vastned. Daarin zijn serieus zorgen geuit. Voorbeelden van deze zorgen hebben betrekking op; (1) de te hoge kosten (zowel algemene kosten als exploitatie kosten) voor een fonds van dit formaat; (2) de aanhoudende daling van huurinkomsten; (3) de hoge mutatiegraad van de huurcontracten in 2022/2023; (4) de blijvende disbalans in de intrinsieke waarde van het aandeel; en (5) de disbalans van het saldo verkoop vs. aankoop. De baten dalen en de lasten stijgen. De directie slaagt er niet in om dit tijt te keren en aandeelhouders zijn van mening dat de strategie update hier niet concreet antwoord op geeft. Ook uit de gepresenteerde strategie update verwachten aandeelhouders geen verbeteringen, en ook geen groei. Dit brengt zorgen bij de aandeelhouders. Ook zien aandeelhouders graag een forecast voor 2022/2023. Zo krijgen aandeelhouders zichtbaar of de kosten echt naar beneden gaan. Dit moet ook zichtbaar worden in het budget. Daarnaast wat is het plan van de directie en raad van commissarissen om bovenstaande punten aan te pakken en het gat te dichten tussen de intrinsieke waarde van het aandeel en de huidige koers? Aandeelhouders willen dat dit gat aanzienlijk wordt verkleind, maar de afgelopen jaren zien we de koers steeds verder dalen. Covid niet meegerekend.**

Vastned heeft begrip voor en herkent de thema's die worden benoemd. Het verkleinen van de discount ten opzichte van de nettovermogenswaarde is, zoals eerder tijdens deze aandeelhoudersvergadering al toegelicht, een prioriteit van Vastned. Met de strategie update beoogt Vastned langetermijnwaarde te creëren door met behulp van actief portefeuillebeheer de vastgoedportefeuille verder te optimaliseren en concentreren naar een gemengd gebruikersprofiel in de historische binnensteden, waar winkelen, wonen, werken en ontspannen hand in hand gaan. De organisatie zal hier kostenefficiënt bij aansluiten en de financieringsstructuur zal onverminderd conservatief zijn.

Op dit moment zijn de landen waarin Vastned opereert in -gedeeltelijke- lockdown vanwege COVID-19. Gezien de onzekerheid over de duur van de huidige situatie en de impact van de overheidsmaatregelen, is het op dit moment niet mogelijk om een inschatting te maken van de impact daarvan op het resultaat van Vastned over 2021. Uiteraard blijft Vastned gefocust op het behouden van de hoge bezettingsgraad, hoge huurcollectie en kostenefficiëntie en heeft Vastned, zoals eerder aangekondigd, voor 2021 het doel om de genormaliseerde algemene kosten te reduceren met 10%, nadat de algemene kosten in 2020 reeds zijn verlaagd met 6%. Zodra Vastned meer inzicht heeft in de situatie met betrekking tot COVID-19, zal Vastned meer specifiek zijn over de verwachtingen voor 2021, maar Vastned geeft nog geen prognose voor 2022 en 2023.

3. **In gesprekken met aandeelhouders over de toentertijd aangekondigde strategie update van februari 2021 heeft u aangegeven alle opties op tafel te leggen en te zullen onderzoeken. Een aantal opties die in het gesprek zijn gepasseerd zijn bijvoorbeeld de volgende; Fusies of samenvoegingen; Het (deels) verkopen van de portefeuille; België volledig aantrekken of afstoten; Landen verkoop; en de Financieringsstructuur. De vraag heeft met name op de lange termijn betrekking. De koers is namelijk de afgelopen 20 jaar gehalveerd en aandeelhouders hebben geen van de besproken opties behandeld zien worden in de strategie update. Kunt u uitleggen welke opties er zijn onderzocht en waarom die opties wel of niet zijn ondernomen? Aandeelhouders zijn van mening dat dit soort opties te weinig tegen het licht worden gehouden in de strategie update. De voorzitter licht toe dat de Directie en Raad van Commissarissen na een zorgvuldig proces zijn gekomen tot de huidige strategie update, waarbij het ook prioriteit is om goed door de COVID-19 pandemie te komen. De strategie update biedt ruimte om nieuwe mogelijkheden in overweging te nemen, mochten deze zich voordoen zoals het verkopen van delen van de portefeuille, of het oplossen van de complexe structuur van Vastned Retail Belgium. Tot slot bevestigt de voorzitter dat Vastned alle opties heeft overwogen bij het herijken van de strategie. Vastned kan echter niet in detail op elk onderdeel een toelichting geven omdat hierdoor eventuele onderhandelingen en de concurrentiepositie mogelijk negatief worden beïnvloed en dat is niet in het belang van Vastned en haar stakeholders.**

Vervolgens gaat de **interim CEO** over tot de beantwoording van de vier vooraf ingediende vragen van de **VEB** bij dit agendapunt.

**1. Naar aanleiding van de stemuitslagen vorig jaar heeft Vastned de dialoog gezocht met aandeelhouders. Kan Vastned nader toelichten welke kritische punten aandeelhouders naar voren hebben gebracht tijdens deze dialogen en in hoeverre en in welke vorm hier opvolging aan is gegeven?**

In de gesprekken met aandeelhouders is onder andere gesproken over de te voeren strategie, de kostenstructuur, de impact van de COVID-19 pandemie, de managementstructuur, de beloningsstructuur en de vastgoedportefeuille. In de voorbereiding van de strategie update is de visie van aandeelhouders ook meegenomen.

**2. Vastned heeft aangegeven dat het bij de strategische heroriëntatie alle opties heeft overwogen. Kan Vastned uitleggen - ook gezien het disagio op het aandeel - waarom de huidige strategie meer waarde zou opleveren dan een verkoop of liquidatie van de vastgoedportefeuille?**

In de strategie update geeft Vastned aan dat zij een actief portefeuillebeleid zal blijven voeren. Dat betekent onder andere een evaluatie van de bestaande portefeuille aan de hand van een aantal criteria, wat zou kunnen leiden tot het afstoten van panden of delen van de portefeuille, mits tegen de juiste waarde. Vastned heeft ondervonden dat verkopen in de huidige marktomstandigheden lastig is, omdat er veel 'bodemvisser' tussen de geïnteresseerde partijen zitten. Lage biedingen, die onder de boekwaarde van het vastgoed liggen, kunnen leiden tot afwaardering van de vastgoedportefeuille in zijn geheel. Vastned gaat de vastgoedportefeuille verder optimaliseren en concentreren met een gemengd gebruikersprofiel in de historische binnensteden. De panden die Vastned in eigendom heeft verenigen daardoor steeds vaker verschillende functies met winkels, werken, ontspannen en wonen gecombineerd. De organisatie zal hier kostenefficiënt bij aansluiten en de financieringsstructuur zal onverminderd conservatief zijn. Op deze manier beoogt Vastned, op een duurzame wijze, langetermijnwaarde te creëren voor al haar stakeholders.

**3. Een belangrijk onderdeel van de nieuwe strategie is dat Vastned boven winkels woningen en/of kantoren wil creëren. Kan Vastned een cijfermatige onderbouwing geven van deze investment case, waarbij nader wordt ingegaan op de haalbaar geachte ROI (return on investment) op dit soort projecten?**

Vastned richt zich op panden in historische stadscentra in Europa met potentieel op lange termijn en waar waarde kan worden toegevoegd via verhuur, herverhuur, renovatie en herontwikkeling. Elke acquisitie van Vastned dient een business case te hebben om het vastgoed te verbeteren of extra kasstromen te creëren. Idealiter zou een pand in staat moeten zijn om een gediversifieerde stroom van huurinkomsten te creëren uit een combinatie van winkels, kantoren en woningen. Een goed voorbeeld is het pand aan de Rue de Rivoli nummer 102 in Parijs. Hierin was voorheen een GAP gevestigd op de begane grond en bovengelegen verdieping. Een nieuwe retailhuurder zou minder betaald hebben aan huur omdat het pand over verhuurd was en de bovengelegen verdieping tegenwoordig minder zou opleveren. Na het vertrek van GAP is de begane grond verhuurd aan Skechers, een sportschoenen retailer. De bovenverdieping is verbouwd tot kantoor en direct daarna als kantoorruimte verhuurd aan Streamroot, een IT-bedrijf. In totaal zijn de huurinkomsten voor dit pand in de nieuwe situatie hoger dan voorheen en gediversifieerd bovendien. De return on investment verschilt per pand en daar kan Vastned geen getal bij geven.

**4. Vastned heeft aangegeven het aantal FTE's van de organisatie dit jaar met 20 procent te willen verlagen tot ongeveer 30 door onder andere meer werk uit te besteden. Hoe denkt Vastned te voorkomen dat dit uiteindelijk tot hogere kosten en minder controle op de dienstverlening zal leiden – bijvoorbeeld ten aanzien van de relatie met huurders?**

De reductie van het aantal medewerkers zal met name binnen de backoffice worden gerealiseerd. Door meer data gedreven werk kan er efficiënter worden gewerkt. Het commerciële team blijft intact en de portefeuillemanagers blijven aan, waarmee Vastned in staat blijft om hoogwaardige kwaliteit diensten te verlenen, waardoor de relatie met de huurders niet onder druk zal komen te staan. Het is gebleken dat de relatie met huurders cruciaal is in deze tijd om de bezettingsgraad en collectiegraad hoog te houden. De huurcollectie over 2020 was relatief hoog met 90% en de bezettingsgraad was eveneens hoog, met 96,5%. Dit zou niet zijn gelukt zonder de inzet van het sterke commerciële team.

In aanvulling hierop stelt **de heer Jasper Jansen van de VEB** tijdens de vergadering nog de volgende twee aanvullende vragen via de chatfunctie. **De heer Vergeer** leest de vragen voor die als volgt luiden:

1. **Vorig jaar was sprake van een historische aandeelhoudersvergadering met niet eerder vertoonde tegenstemmen van een groot aandeelhouder. Vastned gaf aan in dialoog te gaan met deze grote aandeelhouder, maar in het jaarverslag wordt hier geen inhoudelijk verslag van gedaan, laat staan dat inzicht wordt gegeven in de kritiek van de groot aandeelhouder. Tussen de regels door lees je wel dat alles weer pais en vree is nu de voormalig CEO is vertrokken. Nu blijkt dat dit niet het geval is, doordat de groot aandeelhouder nu dwarsligt bij de benoeming van een commissaris is Vastned in overtreding van de eigen statuten. Dit is een ernstige aangelegenheid. Vastned laat zich graag voorstaan op het feit dat het een transparant bedrijf is, maar beleggers tasten een jaar lang in het duister over de verhouding tussen Vastned en de groot aandeelhouder. Deze vergadering is het podium om openheid van zaken te geven. Wat is nou precies het pijnpunt van de groot aandeelhouder? Waar zit het meningsverschil in? Is het de strategie, of gaat het nog steeds om de bezetting van de Directie en Raad van Commissarissen? Dit is het moment voor een open, eerlijk en transparant antwoord op deze vragen.**

De **voorzitter** antwoordt dat Vastned het afgelopen jaar veelvuldig contact heeft gehad met de groot aandeelhouder en met vertegenwoordigers van de groot aandeelhouder. Dat contact is onder meer gegaan over elementen van de strategie en de bemensing van de organisatie. Zoals aangekondigd in het persbericht dat voorafgaand aan de aandeelhoudersvergadering is uitgebracht heeft Vastned nog niet alle support op de beoogde governance van de onderneming. Daarom gaat Vastned de dialoog voorzetten met deze groot aandeelhouder. Vastned beoogt over de benoeming van het voorgenomen lid van de Raad van Commissarissen in het najaar een buitengewone aandeelhoudersvergadering te organiseren.

2. **Het lijkt erop dat veel beleggers niet genoeg nemen met een evolutie maar een revolutie wensen, hoe lang de tijd geeft Vastned zich nog om de koers in de buurt van de intrinsieke waarde te krijgen, en daarmee het signaal krijgt dat aandeelhouders de strategie wel ondersteunen?**

De **voorzitter** benadrukt dat de primaire focus van Vastned op dit moment gericht is om goed door de COVID-19 crisis te komen. De **interim CEO** vult vervolgens aan dat de hoogwaardige kwaliteit van de vastgoedportefeuille van Vastned het fundament van de organisatie voor de toekomst is. Vastned is ook van mening dat de waarde van het aandeel de onderliggende waarde van de portefeuille niet weerspiegelt. Bijna alle vastgoedaandelen in alle sub segmenten handelen op een discount ten opzichte van de nettovermogenswaarde. Vastned zal de unieke kwaliteit van de portefeuille blijven benadrukken en onderzoeken of delen van de portefeuille verkocht kunnen worden om de onderliggende waarde van de portefeuille meer zichtbaar te maken aan de markt.

De **voorzitter** stelt vast dat er geen aanvullende vragen meer zijn met betrekking tot dit agendapunt.

De voorzitter deelt mede dat het aantal stemgerechtigde aandelen in deze vergadering 10.234.531 bedraagt. Het totaal aantal aandelen waarop stem kan worden uitgebracht in het kapitaal van de vennootschap bedraagt 17.151.976 aandelen, derhalve is een percentage van 59,67% tijdens deze vergadering aanwezig danwel vertegenwoordigd.

Vervolgens wordt overgegaan tot een proefstemming voor de aandeelhouders die live tijdens de aandeelhoudersvergadering hun stem willen uitbrengen via het systeem.

### AGENDAPUNT 3: Remuneratierapport over het boekjaar 2020

De voorzitter licht toe dat het remuneratierapport over het boekjaar 2020 een overzicht bevat van de bezoldigingen die in 2020 zijn toegekend aan de leden van de Directie en de leden van de Raad van Commissarissen. Het remuneratierapport wordt aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders ter adviserende stemming voorgelegd.

**De heer Blokhuis**, voorzitter van de remuneratie- en nominatiecommissie, geeft een toelichting bij het remuneratierapport over FY2020. Gelet op de situatie rond COVID-19 in 2020 zijn er enkele tijdelijke aanpassingen geweest in de remuneratie over dat jaar. Medio 2020 hebben de leden van de Directie en van de Raad van Commissarissen uit eigen beweging besloten om af te zien van 15% van de vaste beloning c.q. de vergoeding over de maanden mei tot en met december 2020. Naast deze tijdelijke aanpassing van de vaste beloningscomponent vanwege de situatie en de gevolgen van COVID-19 in 2020, heeft de Directie, eveneens uit eigen beweging, aangegeven om, ook vanwege de gevolgen van de pandemie, af te zien van aanspraken op basis van de variabele beloning op korte termijn, de Short Term Incentive of STI, over 2020. Als gevolg hiervan was er geen uitkering op basis van STI over 2020.

De variabele beloning op lange termijn, de 'Long Term Incentive' of 'LTI' kan maximaal 60% van de vaste beloning bedragen en wordt over een periode van telkens drie jaar vastgesteld.

De heer Blokhuis licht toe dat de over een periode van drie jaar vast te stellen long term incentive ('LTI') varieert van 0% -60% van de vaste beloning. De LTI bestaat uit drie componenten:

- (i) de *relatieve totale shareholder return* component  
In dit verband wordt Vastned vergeleken met een peer groep van twaalf vergelijkbare ondernemingen. Hierbij is Vastned als derde geëindigd;
- (ii) de *absolute totale shareholder return* component  
Deze score was in 2020 niet voldoende voor toekenning;
- (iii) de *Business Health test*  
Het doel van deze test is te bevorderen dat korte-termijn incentives niet de overhand krijgen bij het beleid van de Directie en dat deze te allen tijde wordt aangemoedigd de langetermijnstrategie voor ogen te houden. Ook op dit punt is, net als bij de STI, vanwege de maatschappelijke gevolgen van COVID-19, afgezien van uitkering uit hoofde van de Business Health test en bedroeg de uitkering over de periode 2018 tot 2020 derhalve nihil.

Op basis van deze uitkomsten is in totaal 28,8% van de LTI-targets toegekend.

Vervolgens geeft de heer Blokhuis een korte toelichting op de beëindigingsvergoeding van de voormalig CEO, Taco de Groot. De regeling die met de heer De Groot is overeengekomen is conform de Nederlandse Corporate Governance Code en de ontslagvergoeding bedraagt conform de bepalingen in zijn arbeidsovereenkomst en het beloningsbeleid, een maximum van twaalf maanden.

Vervolgens gaat de heer Blokhuis in op een vooraf ingediende vraag van de VEB bij dit agendapunt. De vraag en het antwoord luidt:

**1. In het jaarverslag wordt gesproken over een gehanteerde opzegtermijn voor de heer De Groot. Past het niet bij een transparante onderneming om een onvrijwillig vertrek, zoals in het geval De Groot, als zodanig te benoemen?**

Zoals toegelicht in het Remuneratieverslag heeft, mede ingegeven door de opstelling van een grootaandeelhouder, de heer De Groot het initiatief genomen naar de Raad van Commissarissen om zijn positie bespreekbaar te maken, zulks in het belang van de continuïteit van de onderneming en van al haar stakeholders. Op initiatief van de Raad van Commissarissen is vervolgens in september 2020 besloten de arbeidsovereenkomst met de heer De Groot per 1 april 2021 te ontbinden, met inachtneming van de contractueel overeengekomen opzegtermijn van zes maanden. Conform de arbeidsovereenkomst en het beloningsbeleid bedraagt de hieruit volgende ontslagvergoeding een maximum van twaalf maanden, die de heer De Groot volledig als ontslagvergoeding heeft ontvangen. De heer De Groot heeft per 30 november 2020 zijn statutaire functies binnen de onderneming officieel neergelegd.

Vervolgens gaat de heer Blokhuis in op de volgende twee vragen van de heer Jasper Jansen van de VEB die tijdens de vergadering worden gesteld. De heer Vergeer leest de vragen die als volgt luiden voor:

**1. Hebben commissarissen overwogen om gezien de flink gedaalde aandelenkoers geen uitkering te doen op het LTI criterium relative total shareholder return? Vorig jaar scoorde De Groot sterk op het LTI-criterium business health test, waarbij onder andere de tone at the top positief opviel. Hoe kan Vastned deze uitkering verdedigen in het licht van zijn vertrek?**

De Raad van Commissarissen heeft een zorgvuldige afweging gemaakt wat, mede gezien de maatschappelijke gevolgen van de Covid-19 pandemie, een passende variabele beloning is. Voor wat betreft de absolute totale shareholder return component was de score onvoldoende voor toekenning. Uit de Business Health test zou een positieve score zijn gekomen omdat van de drie jaar die in de beoordeling zijn meegenomen er gedurende twee jaar sprake was van een zeer gezonde situatie. Net als bij de short term incentive, is vanwege de maatschappelijke gevolgen van COVID-19 afgezien van een uitkering uit hoofde van de Business Health test en bedroeg de uitkering over de periode 2018 tot 2020 derhalve nihil. De Raad van Commissarissen is van mening dat de toekenning van de component relatieve totale shareholder return terecht is en dat met de gemaakte keuzes een goed signaal is afgegeven op welke wijze de Raad van Commissarissen zich rekenschap heeft gegeven van de relevante maatschappelijke omstandigheden bij de toekenning van de variabele beloning.

Voor wat betreft de toekenning van de uitkering op basis van de uitkomst van de Business Health test aan de heer De Groot in 2019, is de Raad van Commissarissen van mening dat deze toekenning op basis van de juiste grondslag heeft plaatsgevonden. De situatie rondom COVID-19, welke zich in 2020 heeft voorgedaan en het vertrek van de heer De Groot tot gevolg heeft gehad, was in 2019 niet te voorzien.

## 2. Waarom heeft Vastned gemeend dat het gepast was nog een jubileum bonus uit te keren aan de heer De Groot?

Dit betreft een eerder gemaakte contractuele afspraak die Vastned behoort na te komen.

Nadat alle vragen naar aanleiding van dit agendapunt zijn behandeld richt de voorzitter een persoonlijk woord van dank tot mevrouw Charlotte Insinger, die na afloop van deze vergadering zal aftreden als commissaris.

Vervolgens brengt de voorzitter dit punt in stemming.

Met 44,8% van de geldig uitgebrachte stemmen voor, 55,2% van de geldig uitgebrachte stemmen tegen en 161.054 onthoudingen/niet (geldig) uitgebrachte stemmen wordt niet de benodigde meerderheid behaald, waarmee de uitkomst van deze adviserende stemming negatief is.

Aangezien het hier gaat om een adviserende stemming, zullen de Directie en Raad van Commissarissen dit advies als signaal vanuit de aandeelhouders ter harte nemen. In het beloningsverslag over 2021 (dus voor het nieuwe boekjaar) zal uitleg worden gegeven hoe dit advies zal zijn meegewogen in de beloningen over 2021.

## AGENDAPUNT 4: Voorstel tot het vaststellen van de jaarrekening over het boekjaar 2020 (besluit)

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Vastned wordt voorgesteld de jaarrekening over het boekjaar 2020 vast te stellen. In dit kader geeft **de heer Kerst** (werkzaam als partner bij accountantskantoor EY) een toelichting bij de scope, strategie en uitvoering van de controlewerkzaamheden en de verklaring bij de jaarrekening.

De heer Kerst licht toe dat de opdracht aan EY (mede) omvat het uitvoeren van de wettelijke controle van de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening van Vastned over het jaar 2020 (inclusief een toetsing op materiële onjuistheden van het bestuursverslag en de overige informatie). Daarnaast heeft EY verslag uitgebracht over haar beoordeling van de halfjaarcijfers 2020. De tekenend accountant draagt formeel de eindverantwoordelijkheid voor de controle, daarbij bijgestaan door een kernteam van ervaren en deskundige professionals in binnen- en buitenland. De heer Kerst geeft aan zijn oordeel voorts te hebben gebaseerd op input afkomstig van belastingsspecialisten alsmede diverse specialisten op het gebied van waardering van vastgoed.

De accountant legt uit dat voor fouten in de jaarrekening en in het bestuursverslag bij de controle de voor beleggingsinstellingen gangbare materialiteitsgrens van 0,5% van de totale activa van de onderneming (te weten voor Vastned: € 7,5 miljoen) wordt gehanteerd. Voorts worden fouten die een bedrag van € 375.000 te boven gaan, besproken met de Directie en Raad van Commissarissen. Voor posten betrekking hebbend op het direct resultaat geldt een materialiteitsdrempel van € 1.5 miljoen (5% van het totale directe resultaat), waarbij fouten die een bedrag van € 79.000 te boven gaan, worden besproken met de Directie en Raad van Commissarissen.

Vervolgens licht de heer Kerst toe op welke wijze de naleving van wet- en regelgeving en fraude in de controle is meegenomen en dat dit een zeer actueel thema is. Hij merkt op dat de werkzaamheden geen indicatie van onregelmatigheden hebben opgeleverd. Tot slot heeft de accountant het advies van de Commissie Toekomst Accountancy, zoals gepubliceerd in januari 2020, opgevolgd en een forensisch expert betrokken bij de controle. Niet omdat daartoe aanleiding was bij Vastned, maar om opvolging te geven aan de maatschappelijke signalen.

De heer Kerst licht vervolgens de conclusies van EY toe:

- naar het oordeel van de accountant geeft de jaarrekening een getrouw beeld;
- er zijn geen verschillen van inzicht omtrent schattingen geweest;
- er zijn geen niet-gecorrigeerde controleverschillen geconstateerd die impact zouden hebben op het vermogen dan wel resultaat.

Ook het jaarverslag (bestuursverslag en het verslag van de Raad van Commissarissen) voldoet naar het oordeel van de accountant aan de wet en de bepalingen uit de Corporate Governance Code en is niet strijdig met de jaarrekening.

Terugblikkend op het boekjaar 2020 vat de heer Kerst vervolgens de vijf belangrijkste met de Directie en Raad van Commissarissen in dat jaar besproken punten (key audit matters) samen:

- (i) De impact van de COVID-19 pandemie;
- (ii) Waardering vastgoed;
- (iii) Verwerking van verkopen van vastgoed;
- (iv) Financiering en bankconvenanten;
- (v) Compliance met fiscale wet- en regelgeving.

De heer Kerst geeft aan dat de interactie en communicatie op diverse momenten gedurende het boekjaar 2020 tussen (de Directie, Raad van Commissarissen en audit- en compliance commissie van) Vastned en de accountant goed is verlopen. Dit alles heeft geresulteerd in de door EY op 29 juli 2020 afgegeven beoordelingsverklaring alsmede de op 10 februari 2021 afgegeven controleverklaring.

Vervolgens wordt overgegaan tot de beantwoording van de vier vooraf ingediende vragen door de **VEB**. De eerste drie vragen worden door de **interim CEO** beantwoord en de vierde vraag door **de heer Kerst**. De **voorzitter** leest de vragen die als volgt luiden voor:

1. **Vastned geeft in het jaarverslag aan dat indien taxateurs zouden uitgaan van een net yield die 95 basispunten hoger ligt dan nu het geval is, er sprake zou zijn van een ‘event of default’ inzake het solvabiliteitsconvenant. Hoe beoordeelt Vastned dit risico?**  
Vastned schat dit risico laag in.
2. **Er wordt fors afgeboekt op de Spaanse vastgoedactiviteiten. Blijkens de jaarcijferspresentatie hangt dit onder meer samen met het feit dat een ander taxatiebureau is ingeschakeld. In hoeverre vreest Vastned dat de afboeking het vertrouwen van beleggers in onafhankelijke taxaties, die worden gebruikt voor het vaststellen van Vastned’s intrinsieke waarde per aandeel, ondermijnt.**  
Vastned oefent geen invloed uit op de taxatie van de portefeuille. Dit wordt gedaan door internationaal gerenommeerde externe taxateurs. De externe taxateurs worden conform het taxatiebeleid in alle landen driejaarlijks gewisseld. Elke drie jaar beoordelen zij elkaar werk kritisch. Dit zorgt voor een transparant waarderingsproces, dat zo eerlijk mogelijk de waarde van de vastgoedportefeuille bepaalt.
3. **In het jaarverslag is te lezen dat Cushman & Wakefield in Spanje, en CBRE, en Cushman & Wakefield in België de ‘materiele waarderingsonzekerheden’, die werden gegeven bij de taxaties van 30 juni 2020 hebben gehandhaafd voor de waarderungen van ultimo 2020. Welke conclusies moeten aandeelhouders daaruit trekken?**  
De uitbraak van COVID-19 heeft geresulteerd in aanzienlijk lagere niveaus van transactieactiviteit en -liquiditeit in de retailvastgoedmarkt. Cushman & Wakefield in Spanje, CBRE in België en Cushman & Wakefield in België hebben hun ‘materiële waarderingsonzekerheden’ niet teruggetrokken vanwege aanhoudende lagere niveaus van transactieactiviteit en -liquiditeit in de regio's waar zij voor Vastned taxeren. Hierdoor moet aan de taxaties minder zekerheid en een hogere mate van voorzichtigheid worden gehecht dan normaal het geval zou zijn. Onze taxateurs, CBRE en Cushman & Wakefield, hebben de grootste database in Europa op het gebied van retailvastgoed. Zij hebben de beste positie in de huidige taxatiemarkt om de schattingsonzekerheid te minimaliseren en een juiste waarde toe te kennen aan het vastgoed van Vastned.
4. **‘Bij de beoordeling van de waardering van het vastgoed heeft Ernst & Young gebruikgemaakt van eigen specialisten. Hoe beoordeelt de accountant de volstrekt andere uitkomst van het taxatieproces in Spanje na inschakeling van een ander kantoor?’**  
**De heer Kerst** verwijst naar de toelichting van de CEO dat er over de gehele portefeuille in 2020 een wisseling van taxateurs geweest. Ernst & Young heeft niet het verband met de waardedaling en de wisseling van taxateur gelegd. Ernst & Young ziet dat de afwaardering in Spanje in lijn is met de waardedaling in de lokale vastgoedmarkt.

Nu er verder geen vragen zijn naar aanleiding van dit agendapunt, brengt de **voorzitter** dit punt in stemming.

Met 100% van de geldig uitgebrachte stemmen voor, en 23.045 onthoudingen/niet (geldig) uitgebrachte stemmen, wordt het voorstel aangenomen.

#### AGENDAPUNT 5. Toelichting op het reserverings- en dividendbeleid

De voorzitter licht toe dat de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 19 april 2013 heeft ingestemd met het huidige dividendbeleid, waarbij als uitgangspunt geldt dat ten minste 75% van het directe resultaat per aandeel als dividend wordt uitgekeerd.

#### AGENDAPUNT 6. Voorstel tot het vaststellen van het dividend over het boekjaar 2020 (besluit)

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt voorgesteld om over het boekjaar 2020 een totaal dividend van € 1,73 per aandeel vast te stellen. Dit bedrag zal, omdat er geen interim-dividend is uitgekeerd in 2020, na vaststelling, in contanten betaalbaar worden gesteld op 6 mei 2021.

Nu er geen vragen zijn met betrekking tot dit agendapunt, brengt de voorzitter dit punt in stemming.

Het voorstel wordt aangenomen met 99,8% van de geldig uitgebrachte stemmen voor en 0,2% van de geldig uitgebrachte stemmen tegen en 1601 onthoudingen/niet (geldig) uitgebrachte stemmen.

#### AGENDAPUNT 7. Voorstel tot het verlenen van decharge aan de leden van de Directie over het boekjaar 2020 (besluit)

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt voorgesteld de leden van de Directie volledige decharge te verlenen voor de uitoefening van hun taak over het boekjaar 2020, voor zover deze taakuitoefening blijkt uit de jaarrekening over het boekjaar 2020 of uit informatie die anderszins voorafgaand aan de vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2020 aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders bekend is gemaakt.

De voorzitter merkt op de vraag van **de heer Jasper Jansen van de VEB**, die tijdens de aandeelhoudersvergadering wordt gesteld, welke conclusies er worden getrokken indien tegen de decharge van de Directie en Raad van Commissarissen wordt gestemd, na de stemming over de agendapunten 7 en 8 te beantwoorden.

Nu er verder geen vragen zijn ten aanzien van dit agendapunt, brengt de voorzitter dit punt in stemming.

Het voorstel wordt aangenomen met 52.8% van de geldig uitgebrachte stemmen voor, 47.2% van de geldig uitgebrachte stemmen tegen en 25.516 onthoudingen/niet (geldig) uitgebrachte stemmen. Dit betekent dat decharge is verleend aan de leden van de Directie over het boekjaar 2020.

#### AGENDAPUNT 8. Voorstel tot het verlenen van decharge aan de leden van de Raad van Commissarissen over het boekjaar 2020 (besluit)

Agendapunt 8 betreft het voorstel tot het verlenen van decharge aan de leden van de Raad van Commissarissen voor de uitoefening van hun taak gedurende het boekjaar 2020. Net als bij agendapunt 7 geldt ook hier dat dit geldt voor zover deze taakuitoefening blijkt uit de jaarrekening over het boekjaar 2020 of uit informatie die anderszins voorafgaand aan de vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2020 aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders bekend is gemaakt.

Nu er geen vragen zijn ten aanzien van dit agendapunt, brengt de voorzitter dit punt in stemming.

Het voorstel wordt verworpen met 43,5% van de geldig uitgebrachte stemmen voor, 56,5% van de geldig uitgebrachte stemmen tegen en 25.516 onthoudingen/niet (geldig) uitgebrachte stemmen.

In antwoord op de vraag van de VEB welke conclusies er worden getrokken indien (met grote meerderheid) tegen de decharge van de Directie en Raad van Commissarissen wordt gestemd, geeft de voorzitter aan dat de Raad van Commissarissen zich gaat beraden welke consequenties zij wil verbinden aan het signaal van de aandeelhouders dat aan de leden van de Raad van Commissarissen geen decharge is verleend.

## AGENDAPUNT 9: Voorstel tot herbenoeming van de heer Reinier Walta tot enig lid van de Directie (Directeur) (besluit)

De Raad van Commissarissen draagt conform artikel 13 van de statuten van de Vennootschap de heer Reinier Walta voor ter herbenoeming als enig statutair directeur van Vastned in de functie van Directeur. De benoeming van de heer Walta als enig lid van de Directie zal geschieden voor een periode van vier jaar, ingaande per 15 april 2021 en eindigende na de Algemene Vergadering van Aandeelhouders die zal worden gehouden in 2025.

De heer Walta is sinds november 2014 CFO van Vastned en is sinds 1 december 2020 CEO ad interim. De kennis die de heer Walta gedurende zijn loopbaan in verschillende leidinggevende functies in binnen- en buitenland heeft opgedaan op het gebied van vastgoed en financiële transacties, beschouwt de Raad van Commissarissen als een waardevolle combinatie van vereiste competenties voor Vastned.

Ingeval van herbenoeming van de heer Walta tot enig lid van de Directie (Directeur) zal de heer Walta met ingang van 15 april 2021 een vaste beloning ontvangen van € 390.000, evenals een variabele beloning conform het huidige (als ook voorgestelde) Beloningsbeleid voor de Directie. Zowel de vaste beloning als de totale remuneratie van het enig lid van de Directie (Directeur) ligt tussen het 25e percentiel en de mediaan van de Arbeidsmarktreferentiegroep zoals beschreven in het Beloningsbeleid.

De Raad van Commissarissen heeft het vertrouwen dat de heer Walta in de komende periode de strategie update op succesvolle en kundige wijze verder zal inrichten en uitvoeren, met als doel langetermijnwaardcreatie voor alle bij de onderneming betrokken stakeholders. De Raad van Commissarissen beveelt aan te stemmen voor de voorgestelde herbenoeming.

**De heer Walta** merkt op zich vereerd te voelen om deze positie, samen met een sterk team van collega's op zich te mogen nemen en ernaar uit te kijken om de onderneming in deze uitdagende tijden te mogen leiden, waarbij het behalen van stabiele en voorspelbare resultaten op lange termijn het doel blijft.

Vervolgens gaat de **voorzitter** over tot beantwoording van de vooraf schriftelijk ingediende vraag van de **VEB** bij dit agendapunt.

### 1. **Waarom heeft de Raad van Commissarissen uiteindelijk geoordeeld dat de eindverantwoordelijkheid bij Vastned het beste in handen is bij een mede-instigator van een alom bekritiseerde strategie?**

De Raad van Commissarissen herkent zich niet in deze opmerking. Vastned heeft de portefeuille de laatste jaren succesvol getransformeerd naar een hoogwaardige high street retail portefeuille in Europese steden met een historische binnenstad. Dit was het resultaat van actief management, waarbij assets bijvoorbeeld succesvol zijn verkocht in Turkije, Spanje en Frankrijk, terwijl er goede kwaliteit panden zijn teruggekocht. Dit heeft geleid tot een hoge bezettingsgraad van 96,5% per jaareinde 2020 – in zeer uitdagende omstandigheden- en een relatief stabiele waardering van de portefeuille gedurende de laatste jaren. Ook heeft Vastned voor 10% eigen aandelen ingekocht in 2018 en 2019. Daarnaast heeft Vastned haar kosten weten te reduceren over de afgelopen jaren. De organisatie is gestroomlijnd en het aantal Fte's is meer dan gehalveerd sinds 2012. Dit heeft geleid tot het laagste niveau van algemene kosten uitgedrukt in de waarde van de portefeuille (50 basispunten in FY 2020) ten opzichte van de directe peers van Vastned. De algemene kosten zijn met 6% gedaald in 2020 en voor 2021 is het doel om deze nog verder te reduceren met 10%. Het Vastned aandeel heeft het ook goed gedaan ten opzichte van haar directe peers. Kijkend naar Total Return scoort Vastned het best vergeleken met 13 directe peers sinds de start van 2020 toen COVID-19 zich aandiende. Over een periode van één jaar scoort Vastned de derde positie en over een periode van drie jaar de vijfde positie. Voor de nieuwe strategie update is de input van aandeelhouders meegenomen net als de input van externe adviseurs. De Raad van Commissarissen van Vastned besloot Reinier Walta voor te dragen als nieuwe CEO van Vastned. Hij is sinds november 2014 CFO bij Vastned en sinds 1 december 2020 reeds werkzaam als CEO ad interim. De kennis die hij gedurende deze periode en zijn eerdere loopbaan in verschillende leidinggevende functies in binnen- en buitenland heeft opgedaan op het gebied van vastgoed en financiële transacties, beschouwt de Raad van Commissarissen als een waardevolle combinatie van vereiste competenties voor Vastned. De Raad van Commissarissen heeft het volste vertrouwen dat Reinier Walta de strategie update zoals onder zijn leiding vormgegeven, succesvol tot uitvoering zal brengen en staat volledig achter zijn voordracht.



Vervolgens worden de volgende vier door **de heer Jasper Jansen van de VEB** tijdens de vergadering gestelde vragen beantwoord. **De heer Vergeer** leest de vragen die als volgt luiden voor:

1. **Door een wijziging in een corporate governance structuur zal Reinier Walta enig bestuurder zijn van Vastned. Op welke wijze kan aan aandeelhouders de garantie worden gegeven dat Reinier Walta van voldoende tegenwicht wordt voorzien door de Finance Director.**  
**De heer Blokhuis** licht toe dat er drie aanvullende maatregelen zijn genomen die bijdragen aan een evenwichtige corporate governance structuur waaronder het bieden van voldoende tegenwicht aan de enig bestuurder. Allereerst is er een Executive Committee ingesteld dat tegenwicht biedt bij alle belangrijke besluiten. Ten tweede zijn de bedragen in de autorisatiematrix aangepast waardoor zaken eerder voorgelegd moeten worden aan de Raad van Commissarissen. Tot slot is er een escalatiemogelijkheid van de Executive Committee richting de Raad van Commissarissen ingericht.
2. **Heeft de grootaandeelhouder die dwarsligt bij de benoeming van de nieuwe commissaris een eigen initiatief voorgesteld? Indien ja, wat was hier voor de reden? Indien nee, wat wenst de grootaandeelhouder dat er moet gebeuren bij Vastned wil hij/zij alsnog zijn fiat geven voor de benoeming van de nieuwe commissaris op een later moment.**  
**De voorzitter** merkt op dat omdat dit onderwerp van de agenda is gehaald op deze vraag niet wordt ingegaan.

Na de beantwoording van deze vraag verzoekt de VEB om meer transparantie te geven over de kritische aandeelhouder. De voorzitter bevestigt dit te zullen doen wanneer de dialoog met de aandeelhouder is afgerond.

4. **Is in de search naar een nieuwe CEO ook naar een externe kandidaat gezocht.**  
 De Raad van Commissarissen heeft in het werving- en selectieproces zowel interne als externe kandidaten meegenomen. De slotconclusie was dat de heer Walta de beste kandidaat is voor deze functie.

Nu er verder geen vragen zijn ten aanzien van dit agendapunt, brengt de voorzitter dit punt in stemming.

Met 52,9% van de geldig uitgebrachte stemmen voor en 47,1% van de geldig uitgebrachte stemmen tegen en 1812 onthoudingen/niet (geldig) uitgebrachte stemmen is het voorstel aangenomen. De voorzitter feliciteert de heer Walta met zijn benoeming.

Agendapunt 10 is, zoals bij aanvang van deze aandeelhoudersvergadering toegelicht, van de agenda gehaald en zal niet worden behandeld.

### **AGENDAPUNT 11: Voorstel tot het wijzigen van het Beloningsbeleid voor de Directie (besluit)**

**De heer Blokhuis** licht toe dat voor de wijziging c.q. vaststelling van het Beloningsbeleid voor de Directie c.q. Raad van Commissarissen op basis van de wet een meerderheid van ten minste 75% van de uitgebrachte stemmen vereist is. Indien deze meerderheid niet wordt behaald, zal het huidige beloningsbeleid van kracht blijven en zal in 2022 opnieuw een voorstel aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders ter goedkeuring worden voorgelegd.

Het huidige Beloningsbeleid voor de Directie werd voor het laatst gewijzigd en opnieuw vastgesteld door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 19 april 2018. Naast de technische wijzigingen die samenhangen met de gewijzigde Aandeelhoudersrichtlijn, hebben de voorgestelde wijzigingen vooral betrekking op het feit dat de Directie voortaan uit 1 persoon zal bestaan en er geen onderscheid meer zal zijn tussen de functies van CEO en CFO.

Nu er geen vragen zijn ten aanzien van dit agendapunt, brengt de **voorzitter** dit punt in stemming.

Met 45,1% van de geldig uitgebrachte stemmen voor en 54,9% van de geldig uitgebrachte stemmen tegen en 1712 onthoudingen/niet (geldig) uitgebrachte stemmen, heeft het voorstel niet de vereiste meerderheid behaald van ten minste 75% van de stemmen en daarmee is het voorstel niet aangenomen. Tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders in 2022 zal opnieuw een voorstel ter goedkeuring worden voorgelegd.

### AGENDAPUNT 12: Voorstel tot het vaststellen van het Beloningsbeleid voor de Raad van Commissarissen (besluit)

De voorzitter licht toe dat het voorstel een vereenvoudiging omvat van de beloningsstructuur van de leden van de Raad van Commissarissen. Dit heeft te maken met de kleinere omvang van de Raad van Commissarissen (drie leden in plaats van vier), waarbij overigens de totale beloning per lid onveranderd zal blijven ten opzichte van de huidige situatie. Zie voor de volledige tekst van het Beloningsbeleid voor de Raad van Commissarissen de bijlage bij de agenda van deze aandeelhoudersvergadering.

Nu er geen vragen zijn ten aanzien van dit agendapunt, brengt de voorzitter dit punt in stemming.

Met 46,2% van de geldig uitgebrachte stemmen voor en 53,8% van de geldig uitgebrachte stemmen tegen en 1712 onthoudingen/niet (geldig) uitgebrachte stemmen heeft het voorstel niet de vereiste meerderheid behaald van ten minste 75% van de stemmen en daarmee is het voorstel niet aangenomen. Net als bij het vorige agendapunt zal ook voor het Beloningsbeleid voor de Raad van Commissarissen in dit geval gelden dat tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders in 2022 opnieuw een voorstel zal worden gedaan.

### AGENDAPUNT 13. Voorstel om Engels als officiële taal voor het jaarverslag te gebruiken vanaf het jaarverslag over 2021 (besluit)

De Directie en de Raad van Commissarissen stellen voor om Engels als de officiële taal voor het jaarverslag te gebruiken vanaf het jaarverslag over 2021.

Nu er geen vragen zijn ten aanzien van dit agendapunt, brengt de voorzitter dit punt in stemming.

Het voorstel wordt aangenomen met 99,5% van de geldig uitgebrachte stemmen voor, 0,5% van de geldig uitgebrachte stemmen tegen en 1601 onthoudingen/niet (geldig) uitgebrachte stemmen.

### AGENDAPUNT 14 en 15. Rondvraag & sluiting

Bij de rondvraag worden de vragen behandeld die niet eerder tijdens deze vergadering aan de orde zijn gekomen.

De voorzitter gaat over tot de beantwoording van een vraag van **de heer Jasper Jansen van de VEB** die tijdens de vergadering wordt gesteld. De heer Vergeer leest de vraag voor die luidt:

1. **Vastned heeft tot 09:00 uur deze ochtend de indruk gewekt dat de situatie met haar aandeelhouders was genormaliseerd en er over de gehele linie sprake was van ondersteuning van de nieuwe strategie na de desastreuze verlopen vergadering vorig jaar. De stemuitslagen van deze vergadering geven echter hetzelfde beeld als vorig jaar. De VEB betreurt dat Vastned geen openheid geeft over de kritiek van aandeelhouders en roept op om meer transparantie te geven en op korte termijn met oplossingen te komen en niet te wachten tot de aandeelhoudersvergadering van volgend jaar. Er is nu sprake van een onwerkbaar situatie omdat een groot deel van het aandeelhoudersbestand stempunten kan afserven in de aandeelhoudersvergadering. Dit is zeer onwenselijk.**

Vastned is continu in gesprek met haar aandeelhouders en uiteraard is de visie van de aandeelhouders meegenomen in het uitwerken van de strategie update. Vastned betreurt de gang van zaken en zal de dialoog met de groot aandeelhouder direct weer voortzetten.

De voorzitter gaat vervolgens over tot de beantwoording van een vraag van **de heer Bert Meulman** of het mogelijk is dat de strategische analyse wordt overgedaan nu aandeelhouders hebben aangegeven deze onvoldoende te vinden. De voorzitter antwoordt dat de Directie en Raad van Commissarissen zoals gebruikelijk de dialoog met aandeelhouders zullen voortzetten en zich zullen beraden op vervolgstappen.

Nu er verder geen vragen meer zijn, sluit de voorzitter de vergadering om 12:22 uur.