

## Algemene vergadering van aandeelhouders van Vastned Retail N.V. gehouden op donderdag 14 april 2022 om 13.00 uur in het Rosarium, Amstelpark 1 te Amsterdam

5

**Voorzitter:** drs. M.C. van Gelder, voorzitter raad van commissarissen van Vastned Retail N.V. ('Vastned' of 'vennootschap')

**Secretaris:** mr. R.P.O. Kramer, Company Secretary

10

### 1. Opening en mededelingen

15

De **voorzitter**: Goedemiddag dames en heren, welkom bij de Algemene vergadering van Aandeelhouders van Vastned over het boekjaar 2021, hierbij open ik de vergadering. Ik constateer dat de vergadering bijeen is geroepen conform de wet en de statuten van de vennootschap. De agenda van de te behandelen punten en bijlagen hebben tijdig ter inzage gelegen ten kantore van de vennootschap, via de ABN en zijn sinds 3 maart jl. op de website te raadplegen. Ik wil u speciaal welkom heten omdat we nu weer fysiek bij elkaar zitten, na twee jaar corona is het toch heel mooi om hier weer fysiek bij elkaar te zitten. Wij als Vastned hebben u en ook deze interactie gemist. Ik ben blij dat u toch hier naartoe bent gekomen en de zaal zit bijna helemaal vol, dat is goed nieuws voor ons. Achter de tafel zitten onze CEO Reinier Walta, links van mij, de Raad van Commissarissen, Jaap Blokhuis en mijn naam is Marc van Gelder, ik ben de voorzitter. Bij dezen benoem ik onze company secretary, Raymond Kramer, die u ook achter de tafel ziet zitten tot secretaris van deze vergadering. Onze accountant van EY, Jaap de Jong, zit achterin de zaal en steekt nu zijn hand op. Zodra het aantal aanwezige stemgerechtigde aandeelhouders in deze vergadering bekend is, zullen wij u hierover informeren. Graag wil ik u per agendapunt de gelegenheid geven tot het stellen van vragen en dat kunt u doen bij de microfoons die daar staan, dus of u gewoon even naar de microfoon loopt en de vraag stelt. Ik verzoek u nadrukkelijk voorafgaand aan het stellen van uw vraag uw naam luid en duidelijk te noemen. Verder verzoek ik u vriendelijk na te gaan of uw mobiele telefoon uit of op stil staat. Ik geef u even een moment om dit ook echt doen, kunt u allemaal even checken of uw mobiele telefoon uit staat? Ik neem aan dat nu alle mobiele telefoons uit staan. In totaal staan er vandaag vijftien punten op de agenda. Vragen die niet specifiek gerelateerd zijn aan deze agendapunten kunnen bij de rondvraag aan de orde komen. De teksten op de presentatie tijdens deze AvA zijn voornamelijk in het Engels, zodat wij de beleggers uit het buitenland dezelfde presentatie kunnen tonen. De voertaal op deze AvA is zoals u hebt gemerkt en gewend bent Nederlands. De notulen zullen in het Nederlands worden gemaakt en vervolgens worden vertaald in het Engels. De notulen zullen vervolgens binnen enkele weken op de website van Vastned verschijnen. Tot zover de punten van huishoudelijke aard.

20

25

30

35

40

### 2. Verslag van de directie over het boekjaar 2021 en bespreking van de hoofdlijnen van de corporate governance structuur en naleving van de corporate governance code

45

De **voorzitter**: Dan wil ik nu graag formeel overgaan naar agendapunt 2 van de vergadering, het verslag van de directie over het boekjaar 2021. Wat betreft de corporate governance structuur en de naleving van de corporate governance code hebt u in het jaarverslag vanaf pagina 68 kunnen lezen dat Vastned ook in 2021 weer heeft voldaan aan alle bepalingen van de code.

50

Reinier Walta, onze CEO, zal een toelichting geven op het afgelopen boekjaar en zijn visie geven op diverse ontwikkelingen en hoe deze van invloed zijn op Vastned. Daarna zal hij nader ingaan op de effecten die deze ontwikkelingen op de financiële resultaten en de financieringsstructuur hebben. Dan geef ik nu graag het woord aan Reinier Walta.

55

De heer **Walta**: Dank je wel Marc. Beste aanwezigen, in 2021 heeft Vastned positieve resultaten gerealiseerd terwijl het ook een jaar was waarin veel van onze huurders werden geconfronteerd met tijdelijke lockdowns en sluitingen van niet-essentiële winkels. Wij hebben ook alle zeilen bij

moeten zetten en er alles aan gedaan om goed met onze huurders in gesprek te blijven en goede afspraken te maken. De uiteindelijke operationele en financiële resultaten hebben in 2021 wederom duidelijk laten zien hoe solide de vastgoedportefeuille is. We hebben een bezettingsgraad van 97,9% gerealiseerd waarmee we terug zijn op het pre-COVID-niveau. De collection rate was 96% en dat wil zeggen dat we gedurende het jaar 96% van alle gefactureerde huren hebben binnengehaald en dat is inclusief de kortingen die we hebben gegeven. Er was sprake van een positieve winst per aandeel van € 0,84 tegen € 2,41 negatief in 2020. Ons directe resultaat is toegenomen van € 1,85 tot € 1,93 per aandeel. Er was sprake van een geringe afname van de waarde van onze portefeuille met 1,6% waarbij sprake was van een toename van 0,2% in de tweede helft van 2021. Dit maakt een dividend van € 1,73 per aandeel mogelijk, gelijk aan het dividend dat Vastned over 2020 heeft betaald. Dit geeft een pay-out ratio van 89,6%. In 2021 hebben we ook vooruitgang geboekt met de uitvoering van de strategie. We hebben veel aandacht besteed aan het verbeteren van de tenant mix, onze fashion exposure is afgenomen van 48% naar 46% en er zijn nieuwe huurders toegevoegd zoals My Jewellery in Arnhem en Mechelen, Bolia in Lille en Moss Copenhagen in Amsterdam. Er zijn ook huurders bijgekomen in het zogenaamde 'phygital' segment dat erg belangrijk voor ons is, dat zijn retailers die een symbiose tussen digitale en fysieke aanwezigheid nastreven. In totaal zijn er voor € 18,2 miljoen aan niet-strategische assets verkocht en dat hebben we voor gemiddeld 4% boven de boekwaarde gedaan. Tot slot hebben we geleverd op ons kostenbesparingsplan en is het aantal fte met vijf afgenomen, met name door slimmer te werken.

Dan gaan we nu over naar onze operationele performance. Zoals eerder aangegeven hadden we een hoge bezettingsgraad met een leegstand van slechts 2,1%. De bezettingsgraad is dus toegenomen tot 97,9% in vergelijking met 96,5% eind 2020. In Nederland en België is de bezettingsgraad gestegen, in Frankrijk was de bezettingsgraad iets lager, voornamelijk door vertrek van huurder Sandro in Parijs en in Spanje is de bezettingsgraad onverminderd 100%. Ondanks de COVID-19-lockdowns bleven de verhuuractiviteiten in 2021 goed, het aantal nieuwe verhuringen was 92 voor een bedrag van € 12,4 miljoen brutohuur en dat was 17,4% van de totale bruto huurinkomsten van Vastned. De huurcontractverlengingen resulteerden in een gemiddelde daling van 4,5% ten opzichte van de oude huur ofwel € 600.000,00 aan daling van de totale huurinkomsten. Nieuwe verhuringen zijn onder meer getekend met Domino's, My Jewellery, Coolblue en Si-néquanone. Onze onverminderde aandacht voor onze huurders en veel maatwerk tijdens de COVID-19-crisis heeft geresulteerd in een collection rate, ofwel het inningspercentage van de huur, van 96%. Hierin is 3,1% aan huurkortingen op alle gefactureerde omzet meegenomen. Het inningspercentage kan daarmee dan ook nooit hoger worden dan 97% en wij zijn van mening dat 96% gegeven de COVID-crisis en de marktomstandigheden waarin we moesten opereren een relatief hoog percentage is. Meer diversificatie reduceert het risico. In de linker taartgrafiek zijn onze belangrijkste steden geplot met het percentage dat ze uitmaken van de totale waarde van de Vastnedportefeuille. Zoals u ziet is Amsterdam met 22% het grootste binnen onze portefeuille, gevolgd door Parijs met 16% en Utrecht met 7%. Bordeaux is bijna net zo groot als Utrecht en die wordt gevolgd door Antwerpen, Madrid, Lille en Brussel. Als we kijken naar de segmentatie en het type retailer of huurder dan ziet u dat 46% van de jaarlijkse gecontracteerde huurinkomsten uit mode kwamen, 17% uit supermarkten en persoonlijke verzorging, 10% uit het segment Sport, 6% uit 'Home and Garden' en uiteindelijk ook nog ongeveer 4% uit onze woningen. In 2021 kwam ongeveer 40% van de huuropbrengst uit goed presterende sectoren, supermarkten en persoonlijke verzorging deden het goed en Sports en 'Home and Garden' deden het zelfs beter dan voor de COVID-crisis. De huurinkomsten door verhuring van appartementen namen ook toe en we hebben in 2021 ook weer veertien nieuwe of gerenoveerde appartementen toegevoegd. In de fashioncategorie zagen we grotere verschillen tussen retailers en hoe ze door de lockdowns geraakt werden. We zien ook dat het steeds belangrijker wordt dat retailers een goede digitale aanwezigheid hebben. Mooie voorbeelden hiervan zijn Bolia in Frankrijk en My Jewellery in Nederland en België. Uiteindelijk willen we het aandeel fashion verlagen van 46% nu naar 30%. Dat zal tijd kosten want een dergelijke transformatie moet wel zodanig worden uitgevoerd dat het ook financieel hout snijdt. Vastned heeft haar kostenbesparingsplannen gerealiseerd zoals we die in 2021 hebben aangekondigd. Vastned heeft over de afgelopen twee jaar de algemene kosten met 18% verlaagd. In 2021 was de reductie € 700.000,00 in algemene kosten en als we dat normaliseren voor eenmalige baten die we in 2020 hadden, was dit zelfs € 900.000,00. In 2021 zagen we een relatief beperkte daling van de waarde van ons vastgoed met 1,6%, in de tweede helft van 2021 zagen we zelfs een beperkte stijging met 0,2%. Ondanks dat COVID nog steeds impact heeft op de markten voor winkelvastgoed zien we de eerste tekenen dat vastgoedmarkten weer beter functioneren en dat de waarderingen stabiliseren. Op het gebied van financiering zien we nog geen ont-

wikkelingen die ons direct raken omdat de eerste herfinanciering pas in de eerste helft van 2023 noodzakelijk is en het dan om een relatief kleine herfinanciering gaat. Tegelijkertijd kijken we nauwlettend naar de snelle rentestijging in de afgelopen maanden die uiteindelijk in de toekomst ook invloed zal hebben op de herfinancieringsmogelijkheden en condities van Vastned. In 2021 daalden de gemiddelde kosten van onze schuldpositie na 1,9% in vergelijking met 2% in 2020. Onze loan to value is 43% en is daarmee gelijk gebleven aan 2020.

Dan ga ik nu over naar de brede economische ontwikkelingen. Het is een nieuwe economische realiteit dat als gevolg van geopolitieke onzekerheid, in het bijzonder de oorlog in Oekraïne en alle gevolgen die daaruit voortvloeien, de onophoudelijke problemen in de wereldwijde distributieketens en de hoge energie- en stijgende voedselprijzen de kans op stagflatie en een recessie sterk toeneemt. Echter in de landen waar Vastned nu actief is, is tot nu toe nog steeds sprake van positieve economische groei. Deze groei zal naar verwachting de komende jaren wel afnemen, zoals u kunt zien op de grafieken die we hier tonen, die zijn op basis van forecast modellen of Oxford Economics. Ik zeg er wel direct bij dat deze groeiverwachting mogelijk in 2022 nog wordt ingehaald door de nieuwe economische werkelijkheid. Een recessie in Europa zou in deze landen zelfs tot een paar kwartalen negatieve groei kunnen leiden en dan zakken de lijntjes in deze grafieken sneller en veel dieper in. Tegelijkertijd zien we dat de werkloosheid in de meeste landen waar Vastned actief is lager ligt dan in de voorgaande jaren en dat in delen van de arbeidsmarkt zelfs sprake van krapte is. Op zich is een lage werkloosheid een positief gegeven voor de besteding in de winkelstraten en in bars en restaurants, maar nu de angst voor economische tegenspoed er flink inzigt, is het waarschijnlijk dat de koopbereidheid van de meeste consumenten onder druk komt te staan. De grote piek in inflatie en een mogelijk blijvend hoge energieprijzen gaan de komende tijd naar verwachting de koopbereidheid en daarmee de uitgaven van consumenten drukken. In welke mate is momenteel nog zeer onzeker. De groei in de detailhandelsverkoop zou al afnemen na een sterk herstel in de afgelopen periode en dat is gegeven de grote economische onzekerheid en de sterk gestegen inflatie alleen maar waarschijnlijker geworden. Het is de vraag hoe de snelle daling van het consumentenvertrouwen die we nu zien, zal doorwerken in de bestedingen in winkels. In vergelijking met 2021 zijn de footfall cijfers natuurlijk nog steeds veel beter, ook omdat we in 2021 natuurlijk een aantal lockdowns hebben gehad. De koopbereidheid lijkt vooral sinds het uitbreken van de oorlog in Oekraïne onder druk te staan.

Dan kom ik nu op de voor ons relevante ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. We zien momenteel dat grote retailers veel selectiever zijn met winkellocaties, er wordt vooral kritisch naar het aantal vestigingen gekeken. Hieruit blijft het beeld naar voren komen dat de vraag naar het aantal vierkante meters in de belangrijkste winkelstraten zal dalen. Ons antwoord op de veranderende vraag naar binnenstedelijk vastgoed is meer diversificatie en meer gemengd gebruik. Meer diversificatie wordt bereikt door aanpassing in de huurdersmix en door het aantrekken van meer toekomstvaste huurders en nieuwe retailspelers die op zoek zijn naar zichtbare locaties in de belangrijkste winkelstraten. In het kader van diversificatie ontwikkelen we ook meer mixed used locaties. Toegenomen vraag naar wonen boven winkels en kleine kantoren in de binnenstad bieden aantrekkelijke mogelijkheden om meer vierkante meters van onze panden te benutten. We kunnen hiermee goed inspelen op sterke urbanisatietrends en de behoefte aan meer levendigheid in de winkelstraten na sluitingstijd van de winkels, waardoor de leefbaarheid van binnensteden ook wordt vergroot. We zien ook een toenemend aantal succesvolle retailers met webshops dat ook uitbreiding in het aantal fysieke winkels zoekt. In veel gevallen hebben ze interesse in winkelruimtes en panden in de belangrijkste winkelstraten die echt iets toevoegen aan de ervaring en het versterken van hun branche. Een prachtig voorbeeld is My Jewellery, de oprichter en eigenaar Sharon Hilgers heeft in ons jaarverslag haar verhaal gedeeld over de juiste combinatie van aansprekende digitale aanwezigheid en fysieke belevingswinkels. My Jewellery huurt momenteel panden in Nederland en België van Vastned. In totaal hebben zij 22 eigen winkels en My Jewellery heeft ongeveer 600 mensen in dienst. We gaan ook door met het realiseren van wonen boven winkels, we vullen daarmee enerzijds een stukje van de vraag naar meer woonruimte in binnensteden in, we maken de binnensteden tot aangenamere plekken om te verblijven en we gebruiken onze eigen vierkante meters beter door duurzame appartementen toe te voegen, zo veel mogelijk met goede energielabels van A of hoger. Hier zien jullie Hilko, onze portfoliomanager in Nederland. Hij is vooral actief in steden als Utrecht, Amsterdam en Den Haag maar hij is ook actief op andere plekken om te kijken naar meer mixed use en meer residentiële vierkante meters boven onze winkels. Het gaat hierbij om waardecreatie in de breedste zin van het woord en niet alleen om de hogere taxatiewaarde die een dergelijke transformatie oplevert. De focus in onze mixed use strategie ligt vooral op panden die ook winkelfuncties hebben en winkels die voorzien in de dagelijkse behoefte van de bewoners, dus meer gericht op convenience zoals ons bezit in de Ferdinand Bolstraat. In

5 steden waar we maar enkele verdiepingen van een pand hebben, kan het interessant zijn om de eerste verdieping te transformeren naar kantoren. Bijvoorbeeld in een stad als Parijs is veel vraag naar dit soort kleinere kantoorruimten en dat levert vaak meer huur op dan extra magazijnruimte voor de winkel. Winkels op centrale plekken in grote steden zijn steeds vaker integraal onderdeel van een Click & Collect strategie en die moeten de zichtbaarheid van de brand versterken.

10 Dat ga ik nu nog een stukje verder in op de uitvoering van onze strategie. Wij hebben in 2021 goede vooruitgang geboekt bij de uitvoering van onze strategie. Bij deze strategie spelen we zo goed mogelijk in op de ontwikkelingen in de markt zoals hiervoor beschreven. Dit hebben we bij de bekendmaking van onze jaarcijfers uitgebreid toegelicht, maar het is goed om dat hier nog even te herhalen. We zien een verbetering van de huurdersmix, het aandeel mode en kleding is gedaald van 48% in 2020 naar 46% in 2021. Er zijn nieuwe huurders bijgekomen in dat gemengde digitale en fysieke segment, we hebben voor € 18,2 miljoen niet-strategische assets verkocht, het aantal fte is met vijf omlaag gegaan naar 32 en last but not least hebben we ons kostenbesparingsplan gerealiseerd. Vastned blijft ook kijken naar verdere optimalisatie van de portefeuille met een focus op winnende steden. Dat zijn steden met een aantrekkelijke en vaak historische binnenstad. Tevens zijn dat steden waarin we veel urbanisatietrends zien die de binnenstedelijke dynamiek verhogen en de aantrekkelijkheid voor zowel bewoners als bezoekers vergroten. Dat zijn ook steden waarvan we denken dat daar verdere clustering van ons vastgoed mogelijk is. We blijven investeren in panden die voldoen aan de eisen van retailers met een sterke digitale aanwezigheid en die op zoek zijn naar een experience store om de klantervaring en het merk sterker te maken. Ook blijven we zoeken naar panden met winkels die meer convenience en andere service mogelijk maken. We willen natuurlijk ook de duurzaamheid van onze panden vergroten en we nemen dit expliciet in ons investeringsbeleid mee. We desinvesteren ook, maar dat doen we erg selectief en dit zullen alleen bepaalde assets zijn die niet meer goed passen en die op termijn mogelijk minder renderen als we die zouden houden. De opbrengst uit desinvesteringen maakt het ook mogelijk om nieuwe investeringen te doen of ons LTV op de lange termijn verder te verlagen. Over de afgelopen drie jaar heeft Vastned selectief niet-strategische assets verkocht, in bijna alle gevallen boven de boekwaarde. In totaal gaat het om 32 desinvesteringen met een totale waarde van € 42 miljoen, gemiddeld zijn deze assets 6,6% boven de laatste taxatiewaarde verkocht. Dit geeft eens te meer aan dat de taxatiewaarde ofwel de boekwaarde de afgelopen jaren een goede benadering bleek van de werkelijke waarde van ons vastgoed in de markt. Omdat er ondanks de COVID-19-crisis ook de afgelopen jaren nog voldoende transacties in de markt waren en er op veel locaties eerder meer dan minder belangstelling voor dit soort winkelpanden bleek te zijn, denken we dat de waarde van ons vastgoed robuust blijft en dat de kans op verkopen beneden de huidige boekwaarde de komende jaren minimaal is. Sustainability is van belang voor Vastned en haar stakeholders. Vastned wil langetermijnwaarde creëren voor haar stakeholders, blijft investeren in vastgoed in historische steden en draagt zo bij aan het behoud van historisch en cultureel erfgoed. Door lege verdiepingen te transformeren in goede kwaliteit appartementen draagt Vastned bij aan de woningvoorraad en het aantrekkelijker en levendiger maken van binnensteden, ook na sluitingstijd. Onze investeringen in appartementen dragen bij aan het verbeteren van de duurzaamheid van historische panden omdat we het energielabel vaak op een A of hoger level kunnen krijgen door goede isolatie en dubbelglas. Zoals eerder aangegeven hebben we in 2021 in totaal veertien appartementen gerealiseerd of gerenoveerd, in vergelijking met zeventien in 2020. Vastned heeft ook een committed € 40 miljoen green revolving credit facility. Onder haar green finance framework heeft Vastned momenteel 10% eligible assets waar deze financiering aan gekoppeld is. Onlangs is een nieuw target vastgesteld om in de komende jaren het percentage eligible assets te verhogen naar 25%. Die 25% moet in 2025 gerealiseerd zijn en hierdoor komen er naar verwachting meer groene financieringsmogelijkheden bij.

45 We hebben het afgelopen jaar ook een nieuwe ESG-policy opgesteld die is te vinden op de Vastned corporate website en hierover is ook veel te lezen in ons jaarverslag. Ook hebben we wederom EPRA gold awards gewonnen, onder meer voor onze sustainability disclosures zoals opgenomen in het jaarverslag. Onze total shareholder return performance was de afgelopen twee jaar de beste binnen onze sector. Als je kijkt naar de bijgevoegde grafiek over de afgelopen twee jaar, denk ik dat Vastned daar trots op kan zijn, maar aan de andere kant is er gegeven de discount van de koers ten opzichte van de EPRA NTVA van € 42,00 ook nog steeds heel erg veel werk aan de winkel.

50 Dan komen we nu op de outlook voor 2022. Bij de bekendmaking van de jaarcijfers in februari jl. hebben we geen concrete vooruitzichten voor 2022 afgegeven. Hierbij speelde mee dat het moeilijk blijkt te overzien welke effecten de coronapandemie in 2022 nog zou hebben, onder meer de effecten van de afbouw van de steunmaatregelen door overheden laat zich moeilijk inschatten.

60

Echter ook de effecten van een mogelijke nieuwe verspreiding van nieuwe varianten van het coronavirus geeft een blijvende onzekerheid om de voorspellingen. Daarnaast heeft de oorlog in Oekraïne, de blijvend hoge energieprijzen en de laatste piek in de kerninflatie een nog moeilijker te voorspellen effect op het koopgedrag in de grote winkelsteden van West-Europa. Dat hebben we in de presentatie eerder aan bod laten komen. Intussen blijft Vastned zich focussen op het behoud van de uitstekende operationele performance en de uitvoering van haar strategie. Dank u wel. Ik geef het woord terug aan Marc.

De **voorzitter**: Reinier hartelijk dank voor je presentatie en je toelichting. Dan kunnen er nu vragen worden gesteld over de onderwerpen die Reinier besproken heeft. Ik zie daar voor een mijnheer, als u uw naam even kunt zeggen.

De heer **Jansen**: Mijn naam is Jasper Jansen van de Vereniging van Effectenbezitters, een belangenbehartiging met 45.000 actieve beleggers waarvan een deel zeker ook in Vastned belegt. Allereerst hartelijk dank voor de heldere presentaties, mijn complimenten voor de resultaten in een toch vrij moeilijk jaar. Ik heb straks een aantal vragen over de strategie en de governance, maar ik denk dat we niet ontkomen aan een paar vragen over de olifant in de kamer. Dat is dat Vastned eigenlijk komt uit een situatie waarin die nauwelijks manoeuvreerruimte had omdat die danig werd ingeperkt door de opstelling van een grootaandeelhouder. De laatste twee jaren werden in de jaarvergaderingen bijna alle agendapunten weggestemd met uitzondering van het dividend en de jaarrekening. Eerlijk gezegd hebben we dat nog nooit eerder bij beursgenoteerde Nederlandse ondernemingen gezien. Al die tijd was voor minder aandeelhouders, die – en ik hecht er toch wel aan om dat te zeggen – bij elkaar goed zijn voor driekwart van het aandelenkapitaal, gissen wat nou precies de aard van die onenigheid tussen beide partijen was, die twistpunten werden nooit genoemd. Wij vinden dat deze AvA, voor het eerst fysiek, het podium zou moeten zijn waarop Vastned eindelijk duidelijkheid gaat bieden over wat hier allemaal heeft gespeeld. We hebben in de AvA van 2021 de toezegging van u gekregen mijnheer de voorzitter dat Vastned transparantie zou bieden zodra de dialoog met de grootaandeelhouder was afgerond. Dus dit leidt tot de volgende drie vragen.

De eerste vraag: kan Vastned aangeven welke punten door de grootaandeelhouder aan de orde zijn gesteld en hoe die zijn geadresseerd?

De tweede vraag is: we komen zo op de benoemingen van commissarissen, maar kan Vastned iets zeggen over de handreikingen of toezeggingen die het heeft moeten doen om vrede te kunnen tekenen met de grootaandeelhouder?

Tot slot, dat is eigenlijk het belangrijkste, ook gezien de verbazing die ik bij de vorige aandeelhoudersvergadering had bij de stemuitslagen die er toen waren: is onze analyse dat de vrede nu echt is getekend juist en dat we niet bij deze of een volgende AvA weer worden geconfronteerd met enorme tegenstemmen en een onderneming die eigenlijk op governancevlak vleugellam geslagen wordt?

Dat waren mijn eerste vragen en ik heb straks nog een aantal andere vragen.

De **voorzitter**: Ik zal deze vragen als voorzitter van de Raad van Commissarissen beantwoorden. Het is terecht wat u opmerkt over de tegenstemmen, dat vonden wij ook niet leuk, laten we heel duidelijk zijn, en we hebben ook gezegd dat we in dialoog met de aandeelhouder gaan. We zijn met de aandeelhouder in dialoog geweest en ik denk ook dat wij er met de aandeelhouder uitgekomen zijn. Dat heeft geresulteerd in een aantal punten. Het eerste is dat de aandeelhouder een commissaris heeft voorgedragen en dat is de heer Ber Buschman. Daar gaan we straks over stemmen en als er vragen over de heer Buschman zijn dan stel ik voor dat we die straks als we dat onderwerp aan de orde stellen, behandelen. Ik weet niet hoe de stemming vandaag gaat lopen, maar ik hoop dat alles voor gestemd wordt en ik stel voor dat we bij de rondvraag nog even stilstaan bij de uitslag van de stemmingen. Daar kan ik alleen straks iets over zeggen en niet vooraf. Dan de relatie met de grootaandeelhouder. Die is constructief, we zijn in dialoog gegaan en er zit hier ook een aantal vertegenwoordigers van de grootaandeelhouder in de zaal en daar zijn wij heel blij om. Dat is alles wat ik kan zeggen.

De heer **Jansen**: Het is een antwoord, maar wat belet u om de pijnpunten iets inhoudelijker te bespreken? Voor de duidelijkheid de minderheidsaandeelhouder, 75% van het kapitaal, had de afgelopen twee jaar een enorme bijrol in dit dossier en eigenlijk horen we niets. We lazen in het begin allerlei dingen in de kranten, er vielen harde woorden en aantijgingen, 'de top moet eruit', 'eigenlijk is de kostenbasis veel te hoog', er werden strategische punten aangeduid en in mijn ogen niet al-

lemaal onterecht, maar verder kregen we niets te horen en nu krijg ik ook geen inhoudelijk antwoord.

5 De **voorzitter**: Ik geef wel een inhoudelijk antwoord, ik heb heel duidelijk gezegd dat er een voordracht voor een commissaris is. Ik geef even weer wat er in de kranten gestaan heeft. Het punt van de kosten, daar hebben we zeker ook naar de grootaandeelhouder geluisterd. U ziet dat de kosten in twee jaar tijd met 18% zijn gedaald en dat is niet niks. We zitten ook in een ander pand, we zaten hier vlakbij en we zitten nu in een pand in Hoofddorp. Er zijn de afgelopen jaren dus zeker acties geweest, maar die dialoog met de grootaandeelhouder heeft een tijd geduurd. Ik had 10 ook liever gezien dat het sneller was gegaan, maar die dialoog is nu afgelopen en ik denk dat we op dit moment een goede overeenstemming met de grootaandeelhouder hebben. Dat is alleen op het punt van de benoeming, ik wil heel duidelijk zeggen dat er geen enkele andere toezegging aan de grootaandeelhouder is gedaan, alleen op het punt van voordracht van een commissaris. Dat 15 onderwerp is meegenomen, alle andere zaken zijn aan de vennootschap. Ik wil ook heel duidelijk zeggen dat in het Nederlands recht de vennootschap en niet de aandeelhouder over de strategie gaat. De aandeelhouder kan wel advies geven en dat nemen we mee in onze afweging, maar de vennootschap gaat over de strategie.

20 De heer **Jansen**: Oké. Ik heb nog wat vervolgvragen over andere dossiers.

De **voorzitter**: Gaat uw gang.

25 De heer **Jansen**: Over de guidance van dit jaar. Het is begrijpelijk dat de situatie in Oekraïne erbij komt, maar is er een moment waarop die guidance wel wordt gegeven, kunt u daar een tijdslijn van geven? Ik denk dat het ook voor onze achterban belangrijk is om te weten of het directe resultaat zal meegroeien met de inflatie. Kunt u misschien iets zeggen over de indexering van de contracten? Ik meen dat andere vastgoedfondsen dat wel hebben gedaan.

30 De **voorzitter**: Zullen we die vraag direct even pakken, anders moeten we het allemaal onthouden, het is gemakkelijk voor ons om het per vraag te beantwoorden. Reinier.

35 De heer **Walta**: Er gaat zeker een guidance komen, ik kan nu nog geen tijdslijn geven over wanneer er een guidance komt, maar er komt zeker een guidance. Dan de tweede vraag over indexatie. Onze contracten bevatten indexatieclausules en die worden ook ingezet. Indexatie zal zeker meewegen in het directe resultaat, maar ik kan nu nog geen guidance geven over het directe resultaat.

40 De heer **Jansen**: Oké, maar in principe is contractueel vastgelegd dat de inflatiecijfers die we nu in de krant lezen kunnen worden doorberekend?

De heer **Walta**: In principe wel en, daar kan ik wel transparant over zijn, uiteindelijk zijn er partijen die daarover in onderhandeling gaan. Het zijn natuurlijk hoge getallen en dan kun je die gebruikers als onderhandelingsruimte om te kijken of je iets anders van een huurder kunt krijgen.

45 De heer **Jansen**: Ja helder. Dan ten aanzien van de financiering, u refereerde daar net aan. De inflatie loopt op en de rente begint ook snel op te lopen en het valt me op dat de gemiddelde looptijd van de leningen met 2,9, ook afgezet tegen andere retailvastgoedfondsen, erg laag oogt. Waarom is die zo laag en wat weerhoudt Vastned om dit niet snel te verhogen om de toch nog 50 steeds relatief lage rente vast te klikken?

De heer **Walta**: We zijn druk bezig met het programma om te kijken naar de financiering en hoe we daar in 2024 qua herfinanciering mee zullen omgaan. Daarbij bekijken we alle opties, alles wordt meegenomen. De afgelopen twee jaar zaten we in een COVID-crisis en was het lastiger om met banken over herfinanciering te spreken.

55 De **voorzitter**: Reinier, misschien wil je even iets zeggen over die green finance deal?

De heer **Walta**: Ja we hebben in COVID-tijd wel een green finance deal kunnen doen, onder heel aantrekkelijke voorwaarden. Als er een ESG-element in zit dan kijken de financiers er net iets an-

ders naar, maar uiteindelijk is het winkelvastgoed en er zijn goede discussies met de banken over herfinanciering.

5 De heer **Jansen**: Oké, maar is de insteek niet om te proberen dit op korte termijn te verlengen?

De heer **Walta**: We zijn druk bezig met een plan om daarmee aan de gang te gaan en dat zijn we ook aan het doen.

10 De heer **Jansen**: Oké. Dan voorlopig mijn laatste vraag. Er zijn er nog meer, maar wellicht hebben anderen ook nog vragen, maar dat is natuurlijk aan de voorzitter.

De **voorzitter**: Dat bepaal ik, maar u mag de volgende vraag stellen, gaat uw gang.

15 De heer **Jansen**: Ik las in noot 20 van de jaarrekening dat er kennelijk onderhandelingen met financiers over de convenanten zijn geweest en dat er een aantal nieuwe condities is gesteld. Een daarvan viel me op, namelijk dat er changes regarding the control of the company zijn gemaakt. Wat was daar de aanleiding precies voor, kan hier misschien een iets uitgebreidere toelichting op worden gegeven en heeft dit ergens iets te maken met de opstelling van de grootaandeelhouder of heeft dat hier helemaal niets mee te maken?

20

De **voorzitter**: Reinier.

25 De heer **Walta**: Deze vraag kan ik eigenlijk niet zo beantwoorden want het staat bij mij niet helder op het netvlies dat wij convenanten met banken hebben moeten heronderhandelen, daar moet ik later even op terugkomen.

De heer **Jansen**: Oké, daar wordt een opmerking over gemaakt bij 20 in de jaarrekening.

30 De **voorzitter**: Het heeft in ieder geval niets met de grootaandeelhouder te maken.

De heer **Jansen**: Oké.

De **voorzitter**: Andere mensen? Mijnheer Meijer.

35 De heer **Meijer**: Goedemiddag mijn naam is Harm Meijer van ICAMAP. Allereerst mijn complimenten, ik moet heel eerlijk zeggen dat het een moeilijk jaar is geweest en dat u een heel duidelijk punt hebt dat het beter ging ten opzichte van andere winkelfondsen. Ook complimenten voor hoe u omgaat met de grootaandeelhouder en dat we nu een AvA hebben die gewoon netjes verloopt, naar mijn idee zou alles er nu doorheen moeten gaan. Ik heb wel een vraag. Vastned heeft hele mooie panden, ik denk dat we het daar allemaal over eens zijn. Zoals u zelf net ook zei, handelen we op een discount, maar op de beurs hebben we die discount en we zijn met name bij grote beleggers niet heel erg relevant meer en mijn vraag is wat precies het plan is om dat aan te pakken.

40

45 De **voorzitter**: Wil jij daar iets over zeggen? Dan zal ik er daarna iets over zeggen.

45

De heer **Walta**: Zoals we hebben aangekondigd, dat hebben we natuurlijk in een update aangegeven, dat is natuurlijk eigenlijk een update en geen nieuwe strategie, focussen we ons heel erg op de kwaliteit van die portefeuille. U geeft zelf ook aan dat het een hele goede portefeuille is en ik denk dat er nog heel veel in die portefeuille zit wat we eruit kunnen halen, zeker die diversificatie, dat we verder moeten diversifiëren. We hebben ook aangegeven dat de strategie ook ruimte geeft voor selectieve desinvesteringen. Dus als er panden zouden zijn die niet passen en die niet voldoen aan een aantal criteria dan zou je die kunnen desinvesteren. Ik denk dat de kwaliteit van de portefeuille uiteindelijk... Als je ook ziet dat we panden boven de boekwaarde weten te verkopen dan moet het uiteindelijk voor de belegger duidelijk zijn dat die waarde ook in onze portefeuille zit. Vastned is niet het grootste bedrijf, daar refereert u ook aan, qua liquiditeit en dat is een lastig onderwerp, maar dat is inherent aan de grootte van Vastned op dit moment.

50

55

De **voorzitter**: We hebben natuurlijk ook wat weeffouten in ons palet en een daarvan is een best dure beursnotering in België. We hebben in 2018 geprobeerd om de Belgische aandeelhouders uit te kopen, dat is helaas niet gelukt, maar dat is nog wel steeds ons doel. Het zou ons heel wel-

60

kom zijn als we dit in België op een goede manier kunnen oplossen, waarbij we zonder dubbele notering, waar we een notering in Nederland en een notering in België hebben... Daar wordt in ieder geval naar gekeken, laat ik het zo zeggen.

5 De heer **Meijer**: Misschien nog wat verder daarop doorgaand. Zou het een idee zijn om daar wat  
meer over te communiceren. De volgende keer als we met cijfers of iets dergelijks komen: dit zijn  
topkwaliteitspanden, die handelen we op de beurs op een discount van zeg 40% ten opzichte van  
10 de onderliggende waarde, als je de leverage er uithaalt min 20-25%. Dat is onacceptabel voor dit  
fonds qua kwaliteit van de assets, dat dit nog meer naar buiten komt en met specifiek bijvoorbeeld  
een actieplan daarbij: wat zijn de actiepunten die wij als management doen. Bijvoorbeeld heel ac-  
tief managen, een efficiëntere kostenstructuur zoals jullie zo goed doen, de COVID managen,  
maar misschien ook daarbij stap 2, namelijk zoals u net zei België efficiënter maken en misschien  
15 ook efficiënter qua landen, moeten we die paar pandjes in Spanje hebben of moeten die mis-  
schien verkocht worden. Laten zien boven boekwaarde misschien aan en dan geld terugkeren  
aan de aandeelhouders. Als dat allemaal niet werkt misschien een nog grotere stap. Moeten we  
daar niet wat meer over de Bühne schreeuwen en tegelijkertijd u zelf ook een beetje op de borst  
kloppen wat u gedaan hebt, maar dit ook doortrekken en wat helderder maken dat dit het oogpunt  
is. Uiteindelijk is het een FBI, het is een beleggingsinstelling, en het gaat erom dat we returns ma-  
20 ken. Dat moet het oogpunt zijn en als mensen het niet zien dan moeten we hen misschien wakker  
maken en misschien nog meer wakker maken en wat harder op de Bühne slaan met een echt to  
the point plan. Is dat een idee?

De **voorzitter**: Laat ik antwoord geven. Misschien voor de aanwezigen hier, mijnheer Meijer is een  
25 belegger maar was in een grijs verleden ook een analist en hij weet hoe het met de analisten  
werkt. Ik denk dat het goed communiceren en misschien ook op de borst slaan, dat we dat mis-  
schien wel wat meer kunnen doen. Ik geef even aan het management mee dat we daar goed over  
nadenken, ook voor de toekomst, om het nog beter voor het voetlicht te krijgen, toch het verbor-  
gen pareltje dat Vastned is, dat zegt u terecht. U zegt dat die verborgenheid iets afgestoofd moet  
30 worden hè.

De heer **Meijer**: Ik denk dat we dat duidelijker kunnen maken: kwaliteit, discount onacceptabel en  
dat de doelstelling van dit bedrijf is om die kloof te dichten. Ik zou het heel mooi vinden als u dit  
meeneemt.

35 De **voorzitter**: Het is mijn laatste vergadering, maar mijn collega's hier en de nieuwe commissarissen  
horen dit allemaal luid en duidelijk. Laat ik dat in ieder geval als mijn afscheidscadeau aan  
hen meegeven.

40 De heer **Meijer**: Mijn dank is groot.

De **voorzitter**: Alstublieft. Achterin. Vindt u het erg om even naar voren te komen? Hij mag iets  
omlaag, we moeten even wat hulp met de microfoon hebben. Wacht u mijnheer, u krijgt hem om-  
laag hoor want dit is gewoon niet eerlijk. Gaat het zo beter?

45 De heer **Dekker**: Ik ben al aardig op leeftijd. Mijn naam is Dekker uit Utrecht en omdat ik al aardig  
op leeftijd ben herinner ik mij Van Herk al van IBB Condor, een actie die niet zo succesvol voor  
van Herk en Reesink verlopen is, waar toch ook niet zo veel nader tot stand is gekomen en ik  
vraag me toch altijd weer af hoe die positie als grootaandeelhouder van Van Herk in dit geval zal  
50 verlopen. Mijn constatering is ook dat zo'n grote positie van een kwart bij één aandeelhouder na-  
tuurlijk niet zo bevorderlijk is voor de marketability van de aandelen Vastned. Dat is gewoon lastig,  
ook omdat de institutionele beleggers moeilijk kunnen inschatten hoe het ligt met zo'n grootaan-  
deelhouder die in het verleden ook nadrukkelijk tegen een aantal agendapunten heeft gestemd.  
We zullen zien hoe dat loopt en ik wens de vennootschap daarbij in ieder geval succes toe. Dat is  
meer een constatering dat een vraag, dat moet ik direct toegeven. Ik heb wel een paar vragen en  
55 de eerste vraag betreft de situatie ten aanzien van gas en vooral stroomkosten. Als we kijken naar  
de landen, dan zijn die landenposities qua stroomkosten denk ik verschillend, maar ik heb weinig  
inzicht. Nederland stijgt heel hard door de zware aardgasdruk die we hier nu eenmaal hebben  
of in ieder geval hebben gehad. In Frankrijk ligt dat hopelijk anders doordat Electricité de France  
bijna alles doet op basis van kerncentrales en in Spanje weet ik het niet zo goed, maar daar staan  
60 ook veel kerncentrales, dus dat helpt wellicht. Als we het over de stroomkosten hebben dan denk



ik dat we daar in 2022 toch een forse stijging zien, in Frankrijk misschien nog gemitigeerd in de periode voor de verkiezingen. Kunt u schetsen of die stroomkosten er erg diep inhakken en als dat het geval is of dat helemaal kan worden doorgeschoven naar de huurders of dat daar een soort verdelingsfactor in zit.

5

De **voorzitter**: Zullen we deze vraag direct maar beantwoorden, dat maakt het simpel.

De heer **Walta**: Over het algemeen verhuren wij de meeste units casco. Dat betekent dat ook de stroom en de elektriciteit voor rekening van de huurder is. We hebben natuurlijk wel wat panden, vooral woningen, waarin we de servicekosten doorbelasten, maar daar zit gewoon een contract onder dat al wat langer loopt. Ik denk dat het uiteindelijk zal meevallen hoe het er bij ons zal inhakken omdat het meeste bij de huurders ligt. Het is natuurlijk wel zo dat het indirect zal doorwerken want uiteindelijk zijn het wel kosten die de huurders moet betalen.

De heer **Dekker**: Dat speelt natuurlijk bij leegstand enige rol, maar die is op dit moment gelukkig laag. Een andere vraag is welke ruimte er nog is in de sfeer van de bovenverdiepingen. U hebt, ik denk met name voor Frankrijk, aangegeven dat kantoren op de bovenverdiepingen een mooi middel kunnen zijn, maar wat is er nog niet benut? In Nederland staat vaak van alles behalve winkels leeg, maar het probleem is vaak om een goede ingang te vinden waar de huurder doorheen kan. Kunt u daar iets meer over zeggen?

De heer **Walta**: Wij zien vooral dat wij ruimte hebben in Nederland, dat is natuurlijk ook de grootste portefeuille. Ik kan nu geen getallen geven, maar we zijn actief bezig met identificeren hoe we leegstaande ruimtes kunnen ontsluiten. We zijn ook bezig met een aantal plannen en we hebben ook een aantal panden waar het heel erg lastig wordt omdat de ontsluiting gewoon niet te regelen is. Vooral waar we meerdere panden naast elkaar hebben proberen we meerdere appartementen te realiseren en we zijn momenteel in meerdere steden in Nederland druk bezig met plannen.

De **voorzitter**: Misschien is het goed om een voorbeeld te geven, Utrecht bijvoorbeeld.

De heer **Walta**: In Utrecht hebben wij meerdere panden bij elkaar aan de Oudegracht en de Steenweg en daar proberen we het nu toch helemaal glad te krijgen en te zorgen dat we daarboven zo veel mogelijk woningen kwijt kunnen, zo dat het ook voor de stad Utrecht heel interessant is om daarmee in te stemmen.

35

De heer **Dekker**: Ja dat kan ik me voorstellen want als het op de markt wordt verkocht dan liggen daar natuurlijk heel interessante prijzen met als enige nadeel dat parkeren in dat gebied nagenoeg niet mogelijk is, maar gezien het goede openbaar vervoer liggen daar kansen. Ik woon in Utrecht en door de binnenstad lopend realiseerde ik me dat er vrij veel in het kerngebied van Utrecht leeg is gekomen, met name in het modeselement is nogal wat uit het winkelbeeld verdwenen. Ziet u dat als een bedreiging voor de huurprijzen of hebt u het gevoel dat dit nu corona achter de rug is weer redelijk vult? Zij het met andere partijen. U zei ook al iets over minder mode en meer alternatieven om de spreiding beter te krijgen, maar er is al erg veel food in Utrecht en dat is niet een segment waar nog veel mogelijkheden in zitten. Kunt u daar iets meer over zeggen?

45

De heer **Walta**: We zien dat we de panden in Utrecht redelijk gevuld krijgen. De Oudegracht is echt een modestraat en als daar panden leegkomen, is er interesse. De huurniveaus zijn in lijn met de markt, er zijn natuurlijk wel wat correcties geweest. Het lastigste gebied in Utrecht is de Steenweg. Daar moet je goed kijken of je daar een iets andere invulling kunt geven en dat hoeft geen food te zijn, maar je kunt ook denken aan persoonlijke verzorging en andersoortige winkels. We zijn op de Steenweg druk bezig in combinatie met kijken hoe we daar woningen kunnen realiseren.

50

De heer **Dekker**: De omgeving van de Steenweg en de Lange Elisabethstraat is een beetje een moeilijk gebied geworden, daar waren natuurlijk hele mooie huren maar daar zit wel wat kaalslag.

55

De heer **Walta**: Ja maar aan de andere kant hebben we daar ook onderhandelingen gevoerd. Een mooi voorbeeld in Utrecht is de Vredenburg waar we een grote CoolCat hadden, dat is inmiddels een Jumbo City formule. Daarboven waren lege ruimtes en daar zijn nu negen appartementen gerealiseerd. Daar heb je nu in de kelder schoenen, Sasha, dan de Jumbo op de begane grond en

60

de eerste verdieping en daarboven appartementen. Zo gebruiken we het hele pand met een andere invulling dan mode.

5 De heer **Dekker**: Dat klinkt heel aantrekkelijk. Dat waren mijn vragen, succes.

De **voorzitter**: Dank u wel mijnheer Dekker. Nog andere vragen? Mag ik Jasper zeggen of moet ik mijnheer Jansen zeggen?

10 De heer **Jansen**: Nog één keer over de situatie met de groot aandeelhouder. U begrijp dat...

De **voorzitter**: Zullen we dit anders bij de rondvraag doen?

15 De heer **Jansen**: Nee want dan zijn alle stempunten al geweest en dan kunnen we dat niet meer meenemen. U zult begrijpen dat we op zoek zijn naar comfort, maar dat krijgen we nog niet echt. Ik dacht er zijn vertegenwoordigers van Van Herk in de zaal, zou ik via u mogen vragen of zij kunnen vertellen hoe zij kijken naar de relatie met Vastned?

20 De **voorzitter**: Wij zitten hier om verantwoording af te leggen en de aandeelhouder niet, dat moeten we duidelijk scheiden. Straks is er een borrel met bitterballen, tijdens die borrel mag u vragen stellen aan wie u wilt en het is aan de vertegenwoordigers van Van Herk of zij daar antwoord op willen geven.

De heer **Jansen**: Dat vraag ik nu. Kan dat?

25 De **voorzitter**: Dat is aan hen. Ik denk dat we dat niet in de vergadering moeten doen, dat wil ik even niet doen, mijnheer.

De heer **Jansen**: Die hebben we nog in de achterzak, hartelijk dank. Dan heb ik nog twee vragen over de strategie.

30 De **voorzitter**: Dank u wel, u helpt mij.

35 De heer **Jansen**: Er is net al iets over de woningen gezegd. Als je kijkt naar de strategie-update dan was er toch een strategie om flink op te schalen en als we kijken naar het langetermijnplaatje dan heeft Vastned eigenlijk evenveel appartementen gerealiseerd als in 2014. Ik vraag me af wat het perspectief van de appartementen op de lange termijn is, gaat dat naar twintig, dertig of veertig? Dat is mijn eerste vraag en daaraan gerelateerd meen ik mij te herinneren dat er bij de strategie veel ambitie was ten aanzien van een project in Eindhoven waar ik geloof wel 140 woningen konden worden gebouwd, maar ik lees daar helemaal niets meer over en ik vraag me af wat de status van dit project is.

40 De heer **Walta**: Ik zal als de eerste vraag over het aantal woningen beantwoorden. Onze woningen zijn ideaal voor het optimaliseren van ons bezit. Gezien het rendement op woningen op dit moment denk ik niet dat we straks naar 20-30% woningen gaan, maar als wij bezit hebben dat leegstaat, dat al van ons is, en we daar iets kunnen realiseren of als we iets kunnen kopen dat we kunnen optimaliseren omdat het leeg staat dan is dat heel interessant, maar woningen zullen niet de kern van Vastned worden. U sprak over project Eckart in Eindhoven. Daar kijken we heel goed naar, dat is een complex project en we moeten daar vooral erg goed letten op hoe we dat vormgeven omdat dit groot zou kunnen zijn en wij wel een FBI zijn, dus we moeten met onze fiscale beleggingsinstelling heel erg goed opletten met projectontwikkeling en of dat hele project in onze portefeuille past.

45 De heer **Jansen**: Oké, dus dat is eigenlijk te groot voor Vastned?

50 De heer **Walta**: We zijn nu aan het onderzoeken hoe we dat vorm kunnen geven, maar dat project loopt nog steeds en daar zijn we druk mee bezig.

55 De heer **Jansen**: Oké. Dan mijn laatste vraag voor deze ronde. In 2012 waren er 78 fte en eind 2021 waren dat er 32. Dat is natuurlijk een enorme verlaging en als je dat afzet tegen andere vastgoedfondsen dan valt me op dat dit relatief weinig is en mijn vraag is of er niet in het vlees

wordt gesneden en of er op dit terrein nog meer kan worden behaald of dat de organisatie hiermee zo lean and mean is dat dit het is.

5 De heer **Walta**: Ik denk dat wij nu een goede hands-on organisatie hebben waarmee we kunnen doen wat we willen en wat we moeten doen. Wij zijn natuurlijk niet het allergrootste bedrijf en als we expertise nodig hebben dan kunnen we die inhuren, daarvoor hoeft niet direct iemand op de loonlijst. Ik denk dat we met ons huidige team uit de voeten kunnen. Is er nog heel veel ruimte? Zoals we nu werken niet, het wordt niet nog heel veel kleiner.

10 De heer **Jansen**: Oké, dus dit is ongeveer het aantal waarmee de beleggers de komende jaren rekening moeten houden. Oké, hartelijk dank.

De **voorzitter**: Achterin nog een vraag, u mag zelf kiezen welke microfoon u wilt.

15 De heer **Van Riet**: U had het net over FBI en het zelf ontwikkelen, maar het is toch moeiteloos om een dochter bv te maken, daarin mag u het wel doen.

20 De heer **Walta**: Dat ben ik met u eens, maar als het een heel groot project is, wil je dat volledig in je eigen boeken hebben. Je mag als FBI nooit voor de markt ontwikkelen.

De heer **Van Riet**: Nee, maar je mag het wel door een dochter laten ontwikkelen zodat het op je eigen naam komt te staan.

25 De heer **Walta**: Die variaties zijn we nu allemaal aan het bekijken.

De heer **Van Riet**: Oké.

De **voorzitter**: Het project loopt, laten we even heel duidelijk zijn.

30 De heer **Van Riet**: Nee maar fiscaal is het op die manier mogelijk. Ik dacht even dat die mijnheer wilde dat wij door een andere onderneming worden opgekocht, maar dat lukt niet met 25% van die ene mijnheer, dus dat hoeft ook niet.

35 De **voorzitter**: Dat is niet helemaal wat ik van mijnheer Meijer heb gehoord, ik hoorde van mijnheer Meijer dat je als vennootschap nog beter kunt communiceren. Dat heb ik even meegenomen, dat is iets anders dan wat u hebt meegenomen.

40 De heer **Van Riet**: Prima, dan heb ik dat verkeerd verstaan. Wat die kantoren betreft, in Parijs schijnt dat wel te werken, maar ik dacht dat in Nederland kantoren op de eerste etage van 40-60 m<sup>2</sup> in de centra van Nederland niet werkte. Begrijp ik uit uw woorden dat dit wel werkt?

45 De heer **Walta**: In Nederland hebben wij niet dergelijke kleine kantoren, maar we zien in Parijs dat dergelijke kantoren wel werken. De huurprijzen in Parijs liggen een stuk hoger en ze zijn daar iets efficiënter met hun ruimte, zeker in de binnenstad van Parijs waar wij onze winkels hebben.

De **voorzitter**: Misschien moet je het voorbeeld van het Rokin in Amsterdam noemen.

50 De heer **Walta**: Op het Rokin hebben wij natuurlijk een groot pand waarin de Uniqlo en Pull&Bear zitten. Daarboven hebben we wel een groot kantoor, dat is echt een groot kantoor omdat dit de bovenkant van het pand is, in Parijs hebben we over het algemeen veel kleinere kantoren.

55 De heer **Van Riet**: Ja want het is voor cliënten lastig om voor kantoorroimtes te parkeren, in Amsterdam moet je dan een behoorlijke prijs betalen, ik geloof dat dit in Parijs nog minder is dan in Amsterdam.

De heer **Walta**: Je komt niet met de auto in Parijs.

60 De heer **Van Riet**: Ja ja, ik ben daar een hele tijd niet geweest. Dus daar kan ik niet over oordelen. Dank u wel.

De **voorzitter**: Zijn er nog meer vragen? Dan sluit ik dit onderdeel. Dan gaan we naar het volgende onderdeel en dat is proefstemmen voor de aandeelhouders die hier live aanwezig zijn en die hun stem via het systeem willen uitbrengen. Als het goed is hebt u allemaal een kastje gekregen. Voordat we deze proefstemming houden, deel ik eerst het aantal ter vergadering vertegenwoordigde aandelen mee. Dit aantal bedraagt 10.737.047 aandelen. Ieder aandeel geeft recht op het uitbrengen van één stem. Het totaal aantal aandelen waarop een stem kan worden uitgebracht in het kapitaal van de vennootschap bedraagt 17.151.976 aandelen. Derhalve is het percentage van 62,6% tijdens deze vergadering vertegenwoordigd. Ik zie een aantal mensen schrijven, 62,6. Om te controleren of alles werkt, stellen we een oefenvraag die als volgt luidt: bent u na twee jaar digitale AvA's tevreden met de terugkeer van een fysieke AvA hier het Rosarium? Het Rosarium hoeft er niet per se bij, het gaat om de fysieke AvA. Ik open nu de stemming. Een aantal mensen moet nog stemmen. Ik hoop dat iedereen die aanwezig is wel stemt. Ik mis nog een aantal mensen bij de proefstemming, ik mis nog drie mensen. Heeft iemand hulp nodig?

Dat moet u even aan die mijnheer achter vragen, hij weet alles, hij gaat die vraag beantwoorden. Ik sluit hierbij de stemming. Dat is wel interessant, 100% heeft voor gestemd. Er heeft één persoon met één stem tegen gestemd. We hadden met dertien handsets één tegen, maar die had ook maar één stem en er was één onthouding. Diegene kan na de vergadering altijd kenbaar maken wat ze willen als ze toch een digitale vergadering willen hebben. De stemming is nu gesloten.

### 3. Remuneratierapport over het boekjaar 2021

De **voorzitter**: Dan gaan we nu naar het eerste stempunt van de vergadering en dat is het remuneratierapport. Het remuneratierapport over het boekjaar 2021 bevat een overzicht van de bezoldigingen die in 2021 aan de CEO en de leden van de Raad van Commissarissen zijn toegekend. Het remuneratierapport wordt aan de Algemene vergadering van Aandeelhouders ter adviserende stemming voorgelegd. Ik geef nu graag het woord aan Jaap Blokhuis, voorzitter van de Remuneratiecommissie.

De heer **Blokhuis**: Dank je wel Marc. Op basis van het beloningsbeleid ontvangt de directie een vaste en een variabele beloning. De totale toekenning over 2021 ziet u op deze slide. De vaste beloning voor een regulier jaar is voor de CEO vastgesteld op € 390.000,00 exclusief sociale lasten en pensioenbedragen. Zoals u weet bestaat de variabele beloning uit een 40% kortetermijnen en een 60% langetermijncomponent. Voor variabele kortetermijnbeloning over 2021 werden er wederom conform beleid doelstellingen voor de CEO geformuleerd. Het maximum van 25% wordt slechts toegekend wanneer de normale doelstelling ruimte wordt overschreden. Dan kom ik nu bij de splitsing van de short term incentive over 2021. De eerste kwantitatieve doelstelling, namelijk de totale bezettingsgraad van de portefeuille ultimo 2021, werd voor 24,5% van de 25% gerealiseerd. Zoals u reeds eerder in deze presentatie hebt gezien kwam de totale bezettingsgraad uit op 97,9%. De tweede kwantitatieve doelstelling, te weten het totale bedrag aan genormaliseerde kostenbesparing, werd meer dan volledig, dus volledig voor 25%, gerealiseerd. Genormaliseerd, rekeninghoudend met eenmalige posten in 2020, kwam de kostenbesparing uit op € 942.000,00. De derde kwantitatieve doelstelling, de collection rate, werd meer dan volledig, dus voor 25%, gerealiseerd. Ten slotte de kwalitatieve STI-targets voor de CEO. Dat betrof de langetermijnwaardecreatie bij het bepalen van de strategie voor de onderneming. We hebben hier meegewogen in hoeverre de gewenste afname van het aandeel fashion in de portefeuille zich heeft ontwikkeld. De Raad van Commissarissen heeft in zijn beoordeling ook meegewogen in hoeverre extra woningen binnen de portefeuille werden gecreëerd en dat resulteerde in een toekenning van 30% ofwel een STI van 7,5%. De totale berekening van de STI komt hiermee uit op een score van 82%. Dan nu de variabele beloning op de lange termijn ofwel de longterm incentive, de LTI. Deze varieert van 0 tot maximaal 60% van de vaste beloning en wordt over een periode van telkens drie jaar vastgesteld. Deze LTI bestaat uit drie componenten. Allereerst een relatieve total shareholder return component, waarbij we conform beleid Vastned vergelijken met twaalf peers en hier is Vastned als derde geïndiceerd. We hebben een absolute total shareholder return component, wat brachten dividenden en koersstijgingen de aandeelhouder op. Deze score was niet voldoende voor toekenning. We deden allemaal mee in de COVID-malaise. Dan als derde onze business health test. De bedoeling van de business health test is te bevorderen dat kortetermijnincentives niet de overhand krijgen bij het beleid van de directie en dat deze te allen tijde wordt aangemoedigd de langetermijnstrategie voor ogen te houden. Zo hebben we bijvoorbeeld gekeken naar de realisatie van de short term incentives in de afgelopen drie jaar en andere niet-financiële doelstellingen zijn ook bij de beoordeling betrokken. Het strategisch leiderschap, de medewerkerstevre-

denheid en een uitgebreide 360 graden beoordeling resulteerde uiteindelijk in een realisatie van 60% van deze test. In totaal wordt dan ook een LTI voor 46,8% uitgekeerd. Dat was wat ik erover wilde zeggen. Als iemand vragen heeft...

5 De **voorzitter**: Ik open de vragenronde. Dank je wel Jaap, er zijn geen vragen. Dan kunnen we nu overgaan tot stemming. U kunt nu uw stem uitbrengen en het is een adviserende stem. We gaan het nu weer met stemkastjes doen. Ik geef nog heel even de tijd. Ik sluit nu de stemming en we kijken naar de uitslag van de stemming. Voor is 96,19%, tegen is 2,81% en 1% heeft zich onthouden. Waarmee de uitslag van deze adviserende stemming over het remuneratierapport 2021 positief is.

#### 4. Voorstel tot het vaststellen van de jaarrekening over het boekjaar 2021 (besluit)

15 De **voorzitter**: Dan gaan we nu over naar de volgende agendaonderdelen en dat zijn de volgende drie agendapunten: de Jaarrekening 2021, het dividendbeleid en het dividend over 2021. Te beginnen bij voorstel 4, Voorstel tot het vaststellen van de jaarrekening van Vastned retail NV over het boekjaar 2021. Aan de Algemene vergadering van Aandeelhouders van Vastheid wordt voorgesteld de jaarrekening over het boekjaar 2021 vast te stellen. Alvorens tot stemming over te gaan, geven wij eerst de externe accountant het woord, Jaap wil je naar voren komen, die een toelichting zal geven op de controlewerkzaamheden en de verklaring bij de jaarrekening. Vervolgens zullen vragen aan de externe accountant en de directie over de jaarrekening worden behandeld. Dan geef ik nu het woord aan de heer Jaap de Jong van EY.

25 De heer **De Jong**: Dank u wel voorzitter. Jaap de Jong, een nieuw gezicht, ik ben de opvolger van mijn collega Wim Kerst. Hij was vijf jaar extern accountant van Vastned en op basis van de onafhankelijkheidswetgeving moet je dan plaatsmaken. Ik ben wel een bekende van Vastned, ik heb de eerste twee jaar ook in de controle meegedraaid en voordat wij extern accountant waren, heb ik ook een internal auditopdracht mogen doen, maar dat was voor onze aanstelling. Ik ben ruim twintig jaar werkzaam bij EY als accountant, ik heb onder andere ervaring met beursfondsen en veel vastgoedfondsen en ik ben blij dat ik hier mag zijn. Alle formaliteiten zijn geregeld en wij zijn ook ontheven van onze geheimhoudingsverplichting om hier de toelichting te kunnen geven. Ik wil u meenemen in onze aanpak, de belangrijkste uitkomsten en de communicatie en de interactie die wij als accountant met Vastned hebben. De auditaanpak. Er staat een scope en audit approach met een belangrijk begrip, materialiteit, dat is best een moeilijk begrip en misschien even wat uitleg over wat dat inhoudt. Wat wij met onze controle beogen is uiteindelijk een redelijke mate van zekerheid bij de jaarrekening te geven, dat er een getrouw beeld is. Die redelijke mate van zekerheid is dus geen absolute zekerheid, wij checken niet de hele administratie integraal, maar dat doen we risicogericht en we accepteren een bepaalde afwijking die wij invullen met het begrip materialiteit. Dat kent een kwalitatief element, bijvoorbeeld bij de bestuurdersbeloning ligt de tolerantie vele malen lager, en dat kent belangrijke kwantitatieve aspecten. In dit geval hebben wij 0,5% van de total assets, en dat komt uit op € 7,2 miljoen, bepaald als materieel bedrag en dat materiele bedrag is eigenlijk de grens waarvan wij zeggen dat dit de besluitvorming van de gebruikers van de jaarrekening zou kunnen beïnvloeden. € 7,2 miljoen is best een hoog bedrag op het moment dat je het relateert aan het direct result en daarom hanteren we daar een lagere drempel voor zodat we posten met een impact op het direct result eigenlijk met een grotere stofkam meenemen. De drempel die we daar hanteren is € 1,2 miljoen en dat was in 2021 € 1,1 miljoen. Op basis van de materialiteit bepalen wij ook een grens van bedragen en als wij fouten, omissies, vinden dan gaan wij in overleg met de directie. € 83.000 is het bedrag met impact op het directe resultaat, alles wat daarboven komt rapporteren wij en dan gaan wij ervan uit dat dit gecorrigeerd wordt, van alle andere posten is dat € 360.000. Deze informatie staat ook compact weergegeven in onze verklaring. Andere punten die u op die slide ziet zijn de key audit matters. Dat zijn eigenlijk de thema's die in onze controle het meest significant zijn. Dat waren er het afgelopen jaar drie, vorig jaar waren dat er vijf, maar voor twee thema's hebben we de significantie iets naar beneden aangepast. De eerste key audit matter is de impact van COVID-19 en de pandemie. Grotere onzekerheden in schattingen, het inschatten van voorzieningen, herziene huurafspraken of bijvoorbeeld de waivers voor overdue rent. Daar hebben we zeer indringend naar gekeken. Wij kijken uiteraard ook zeer uitgebreid naar de waardering van het vastgoed, ook een key audit matter. Een significante schattingspost met inherent veel subjectiviteit in de hele totstandkoming en de betrokkenheid van externe specialisten en interne vastgoedwaarderingsspecialisten aan onze zijde. De

derde key audit matter is de recognition of the sale of property zoals we dat in het Engels hebben genoemd, dus de verwerking van de verkooptransacties. Specifieke aandacht voor die transacties, voor het proces dat Vastned heeft om dat ordentelijk te laten verlopen, maar ook de hele verwerking en, dat is dit jaar ook op basis van de ontwikkelingen in de sector wat explicieter benoemd, we hebben dit gezien als een belangrijke frauderisicofactor omdat je in verkooptransacties natuurlijk moet weten met wie je zakendoet en je wilt voorkomen dat er bijvoorbeeld ABC-transacties plaatsvinden. Dus dat hebben we vanuit een fraudeperspectief ook nog extra aandacht gegeven. Wel belangrijk maar geen key audit matter is de compliance met fiscale wet- en regelgeving, dus het FBI-regime, dat kwam al eerder terug, dat was vorig jaar een key audit matter, maar we hebben de significantie daarvan iets omlaag gebracht, en de financiering en convenanten. Ook belangrijk maar gezien de periode van herfinanciering en de compliance met de convenanten en ook de outlook hebben we iets bijgesteld. Een belangrijk thema dat gedurende de controle 2021 uitvoerig aan de orde is geweest zijn klimaatgerelateerde risico's, welke regelmatig teruggekomen in de interactie met de directie en de commissarissen. Het is goed om te melden dat wij niet als frauderisico hebben aangemerkt omdat dit wel de standaard is, dat is de omzetverantwoording. Daarvan hebben we eigenlijk gezegd: de mate van voorspelbaarheid in de huuropbrengsten is dusdanig groot dat wij het frauderisico niet toezien op de omzetverantwoording, maar dat we dat heel specifiek maken voor de verkooptransacties.

De teaming. Een Nederlands kernteam, ik ben eindverantwoordelijk accountant en mijn collega Bart Quint zit ook op het Nederlands kernteam. Wij zijn verantwoordelijk voor de regie en de aansturing van alle andere betrokken accountants en collega's. We hebben teams in België die aan ons rapporteren, we hebben een team in Frankrijk waar we gedurende het jaar veel contact mee hebben, zij rapporteren aan ons, we stellen daar kritische vragen en daar waar we dat passend vinden, wonen we ook de eindbesprekingen bij. Het zijn soms complexe onderwerpen en er zijn tal van specialisten betrokken. Zo hebben we specialisten op het gebied van vastgoedwaardering, belastingen, verslaggeving, IT, pensioenen, forensische expertise in de fraudediscussies die we intern voeren en dit jaar nieuw specialisten op het gebied van ESEF, het nieuwe rapportageformat dat voor het eerst gold. Tot slot, ook belangrijk, er vindt een onafhankelijke kwaliteitstoets plaats door een partner van EY die verder niet bij de controle betrokken is. Die gaat helemaal gedurende de controle kijken of wij als team alles hebben gedaan wat wij horen te doen. Fraude en non-compliance was ook een nadrukkelijk punt van aandacht, daar heb ik net al kort iets over gezegd, en ook going concern, of continuïteit, is een heel belangrijk thema waar de verwachtingen van de accountant ook zijn opgeschroefd. Dat staat ook specifiek in onze verklaring: based on procedures performed, we did not identify doubts on the entities ability to continue as a going concern for the next twelve months en die twaalf maanden gelden dan na aftekdatum door ons. Dan gaan we naar de volgende slide. De uitkomsten schematisch weergegeven. Bovenin ziet u het element van de geconsolideerde jaarrekening en de enkelvoudige jaarrekening. Daarbij zit een goedgekeurde controleverklaring die een redelijke mate van zekerheid geeft dat de cijfers een getrouw beeld geven. U ziet de drie key audit matters helemaal rechts op de slide staan, dat zijn de key audit matters die ik net heb toegelicht. Het tweede deel van de slide is eigenlijk buiten de jaarrekening alle andere informatie die ook in dat mooie indrukwekkende boekwerk staat. Dat lezen wij, we kijken of dat consistent is met het algehele beeld van de controle, of daar niets tegenstrijdigs in zit, we checken heel specifiek of het consistent is met de jaarrekening, of dat qua cijfers aansluit, en we checken uiteraard of alle wettelijke verplichtingen van de elementen die opgenomen moeten worden zijn nageleefd en dat is het geval. De volgende slide, de communicatie en de interactie die wij als accountant gedurende het jaar met de directie en de commissarissen hebben. We hebben een aantal formele rapportages te beginnen met het controleplan, dat zijn de strategie en de risico-inschatting, maar ook de validatie van onze inschatting met de directie en de commissarissen, de managementletter die wij in het najaar uitbrengen op basis van de procescontroles. Ik denk dat het interessant is om daarbij te melden dat het aantal bevindingen dat erin staat beperkt is. We merken ook dat onze adviezen zorgvuldig worden opgepakt en opgevolgd en er staan ook geen hoogrisicobevindingen in. Het accountantsverslag, de uitkomsten van de controle, de uitgebreide variant van wat ik u deze middag vertel, en uiteraard de controleverklaring die ook openbaar is en die in het boekwerk zit dat u voor u hebt liggen. Naast de formele rapportage is het goed om te melden dat wij ook bredere thema's aan de orde hebben, ook op verzoek van de commissarissen, ik denk dat dit een heel goed teken is, de ontwikkelingen in de accountancysector, de verantwoordelijkheden van commissarissen, de verantwoordelijkheden van de accountant, het belang van fraude, het belang van continuïteit, ESG, ontwikkelingen, de impact op de controle en wat we daaraan gaan doen. Daar zijn wij erg over te spreken. De samenwerking is op een hele nette manier kritisch en constructief, waarbij we elkaars verantwoordelijkheden respecteren. Wat

ons betreft een goedkeurende verklaring bij de jaarrekening en ik ben graag bereid om vragen te beantwoorden.

5 De **voorzitter**: Ik open de vragen, wie heeft vragen voor de accountant? Ik wil toch vragen of u uw naam opnieuw zegt want dat moet voor de notulen.

De heer **Van Riet**: U volgt de ABC-overdracht eventueel.

10 De heer **De Jong**: Ja.

De heer **Van Riet**: Doet u dat een halfjaar of is dat een week want de overdrachtsbelasting is een halfjaar geldig.

15 De heer **De Jong**: Wat wij primair doen is eerst vaststellen of Vastned een proces heeft om dat te volgen. Dat hebben ze en dat is langer dan een week, ik weet de exacte periode niet uit mijn hoofd. Wij checken voor een aantal transacties specifiek of er verkocht is en in veel gevallen is dat niet zo.

20 De **voorzitter**: Ik zal even antwoord geven op de vraag hoelang wij dat volgen, dat is een halfjaar.

De heer **Van Riet**: Ja want na die tijd moeten ze opnieuw overdrachtsbelasting betalen. Hoe gaat de boycot van Rusland nu? Dat kan natuurlijk ook aan de orde zijn want we hebben nog een aantal items dat men wil verkopen en hoe voorkomt u dat het dan in Russische handen komt?

25 De **voorzitter**: Is dit een vraag aan de accountant of aan de vennootschap?

De heer **Van Riet**: Ik denk dat dit voor de vennootschap is, dan moet ik hem een ander keer stellen.

30 De **voorzitter**: U mag hem nu ook stellen hoor, blijft u gewoon staan, Reinier gaat daarop antwoorden.

35 De heer **Walta**: We hebben daar zorgvuldige procedures voor, voor iedereen waarmee we zaken doen zijn lijsten om dat te checken en als daar ergens iets zit wat niet past dan hebben we onze eigen juristen die kijken hoe we daarmee omgaan. Wij hebben daarvoor een zorgvuldig proces ingericht.

De heer **Van Riet**: Dank u wel.

40 De **voorzitter**: Nog andere vragen voor de accountant? Mijnheer Jansen.

45 De heer **Jansen**: Hartelijk dank voor de heldere presentatie. Ik heb met veel interesse uw verklaring gelezen, met name de toevoeging van de fraudepagina, of die inderdaad uitgebreider is dan in voorgaande jaren. Wat waren precies uw bevindingen ten aanzien van de frauderisico's want volgens mij zijn die niet allemaal vermeld. In aanvulling daarop, kunt u misschien iets zeggen of er verbeterpunten waren als het gaat om de interne controle zoals de systemen en de processen die daarmee te maken hebben. Tot slot vroeg ik me af of u ons gewoon eens kunt meenemen in het onderzoek naar bijvoorbeeld fraude rond vastgoedtransacties. Hoe gaat dat precies in zijn werk en hoe diep graaft u dan, gaat dat verder dan het checken van systemen die Vastned heeft om dingen te waarborgen? Daar krijg ik graag meer gevoel bij.

50 De heer **De Jong**: Ja goede vragen. Ten aanzien van die frauderisico's, ik meen dat wij dit ook in de verklaring hebben gerapporteerd, hebben wij op basis van de werkzaamheden geen aanwijzingen dat er fraude is gepleegd. Dus we kaderen het in en dat heeft ook een relatie met uw derde vraag. Wij controleren de jaarrekening niet echt intensief met de intentie om fraude te onderzoeken, dat vinden wij echt nadrukkelijk forensisch onderzoek, maar we willen wel onze verantwoordelijkheid nemen en daarom is die forensische expertise in het team gekomen. We hebben een teamdiscussie, ook met onze Belgische collega's om hen mee te nemen in: dit speelt in Nederland, de verwachtingen ten aanzien van de accountant gaan omhoog en wij willen specifieke risico's identificeren en daar dieper op ingaan. Vervolgens doen we dat op dit specifieke thema,

dan hebben we dat helemaal procesmatig gevolgd want ik denk dat het geen goed teken zou zijn als wij een risico zien dat het management niet zou zien, daarover verschillen we niet van mening. We hebben gecheckt of alle interne procedures zijn nageleefd, dat is zo, en vervolgens hebben we een aantal extra checks gedaan. Ik denk dat de conclusie vrij overzichtelijk is, op basis van het werk hebben we geen aanwijzingen voor fraude en alle beheersingsmaatregelen die het management heeft zijn wat ons betreft zorgvuldig nageleefd zoals dat de bedoeling was.

De heer **Jansen**: Ik snap dat er geen materiële waarnemingen zijn vastgesteld, maar zijn er wel immateriële waarnemingen vastgesteld, verbeterpunten of dingen die beter zouden kunnen in die controle of is daar helemaal geen sprake van, was het een 10 met een griffel?

De heer **De Jong**: Dat is een lastige vraag omdat het begrip immaterieel voor iedereen anders is. Er is een aantal aanbevelingen om de interne beheersing te optimaliseren en ik kies dat woord heel bewust want het is van een goed niveau en op onderdelen kan het misschien nog net een beetje beter, maar daar is de vraag of het de moeite waard is, ga je zo veel extra moeite doen? Daar zit een kostenplaatje aan vast en is het alles afwegende de moeite waard om dat te doen? Uiteraard wegen wij wel die argumenten, als we vinden dat het moet, krijgt het een andere prioriteit dan anders. Het is hier nadrukkelijk optimalisatie.

De heer **Jansen**: Helder.

De **voorzitter**: Mag ik nog één ding toevoegen. We hebben ook een internal auditfunctie en misschien is het goed dat Reinier daar even iets over zegt.

De heer **Walta**: We hebben bewust gekozen voor een external internal auditor en dat is BDO waarmee we ook ieder jaar een driejarig plan maken, zij gaan ieder jaar op een aantal onderwerpen wat dieper in om echt goed te kijken naar die AOIC en de bevindingen die daar natuurlijk uitkomen volgen we ook op, we kijken ook hoe we daarmee omgaan en die delen we ook gewoon met de accountant.

De heer **Jansen**: Ik begrijp dat het niet om grote dingen gaat, maar aan wat voor zaken moet ik denken die nog verbeterd kunnen worden, waar praten we dan over?

De heer **Walta**: Dan praat je over of het vierogenprincipe helemaal goed zit en of de juiste persoon ergens op een knop kan drukken. Dat gaat echt op dat niveau, op het meest gedetailleerde niveau.

De heer **Jansen**: Oké, hartelijk dank.

De **voorzitter**: Zijn er nog andere vragen aan de accountant?

De heer Tse : De accountant sprak over een co-auditteam in Nederland, België en Frankrijk. Volgens mij mis ik Spanje. Klopt dat?

De heer **De Jong**: Dat is een terechte opmerking. Dat doen wij zelf vanuit Nederland. In Frankrijk en België zijn er aparte teams die afzonderlijk aan ons rapporteren en alles wat er in Spanje gebeurt, zit in de scope van het Nederlandse team.

De **voorzitter**: Zijn er nog andere vragen? Jaap hartelijk dank voor jouw toelichting. Ik kijk nog even rond of er nog vragen over de jaarrekening aan de vennootschap zijn. Die zijn er niet. Dan gaan we nu over tot stemming, u kunt nu uw stem uitbrengen over de jaarrekening, om de jaarrekening vast te stellen. Ik hoor net dat één iemand met een stem is weggegaan en we kunnen de stemming nu sluiten, iedereen heeft gestemd. Voor is 99,74%, tegen is 0% en 0,26% heeft zich onthouden, waarmee het voorstel is aangenomen.

## 5. Toelichting op het reserverings- en dividendbeleid

De **voorzitter**: Dan gaan we naar het volgende onderwerp en dat is agendapunt 5, de toelichting op het reserverings- en dividendbeleid. De Algemene vergadering van Aandeelhouders heeft op 19 april 2013 ingestemd met het huidige dividendbeleid waarbij als uitgangspunt geldt dat ten



minste 75% van het directe resultaat per aandeel als dividend wordt uitgekeerd. Zijn hier vragen over?

## 6. Voorstel tot vaststelling van het dividend over het boekjaar 2021 (besluit)

5

De **voorzitter**: Dan ga ik over naar het dividendvoorstel en dat dividendvoorstel is in lijn met het dividendbeleid om ten minste 75% van het directe resultaat uit te keren. Vastned heeft voorgesteld om een totaal dividend uit te keren van € 1,73 per aandeel, gelijk aan het dividend over 10 2020. Dit impliceert een pay-out ratio van 89,6% van het directe resultaat. Na aftrek van het reeds betaalde interim-dividend van € 0,53 per aandeel, resteert een bedrag van € 1,20 per aandeel aan nog te betalen dividend als het dividendvoorstel wordt goedgekeurd. De ex-dividenddatum is vastgesteld op 20 april 2022 en de betaaldag is bepaald op 6 mei 2022. Aan de Algemene verga- 15 dering van Aandeelhouders wordt voorgesteld om over het boekjaar 2021 een totaal dividend van € 1,73 vast te stellen. Zijn hier vragen over? Zo niet dan gaan we over tot stemming, u kunt nu uw stem uitbrengen voor het vaststellen van het dividend. Alle stemmen zijn binnen. Voor is 97,75%, tegen is 2,15% en 0,1% heeft zich onthouden. Het voorstel is aangenomen.

## 7. Voorstel tot het verlenen van decharge aan de directie over het boekjaar 2021 (besluit)

20

De **voorzitter**: Dan het volgende onderwerp, decharge. Het betreft hier twee agendapunten. Agendapunt 7 betreft het verlenen van decharge aan de directie en agendapunt 8 betreft het ver- 25 lenen van decharge aan de leden van de Raad van Commissarissen. Allereerst agendapunt 7. Aan de Algemene vergadering van Aandeelhouders wordt voorgesteld de leden van de directie volledig decharge te verlenen voor de uitoefening van hun taak gedurende het boekjaar 2021 voor zover deze taakuitoefening blijkt uit het jaarverslag over het boekjaar 2021 of uit informatie die anderszins voorafgaand aan de vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2021 aan de 30 Algemene vergadering van Aandeelhouders is bekendgemaakt. Zijn er vragen over de decharge van de directie? Dan gaan we nu over tot stemming over de decharge van de directie. Voor is 99,72%, tegen is 0,02% en 0,27% heeft zich onthouden, dus is de decharge van directie is aangenomen. Dan is dit punt gesloten.

## 8. Voorstel tot het verlenen van decharge aan de leden van de Raad van Commissarissen over het boekjaar 2021 (besluit)

35

De **voorzitter**: We gaan nu naar het volgende agendapunt en dat is agendapunt 8. Aan de Alge- 40 mene vergadering van Aandeelhouders wordt voorgesteld de leden van de Raad van Commissarissen decharge te verlenen voor de uitoefening van hun taak gedurende het boekjaar 2021. Net als bij het vorige agendapunt geldt dit voor zover deze taakuitoefening blijkt uit de jaarrekening over het boekjaar 2021 of uit de informatie die anderszins voorafgaand aan de vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2021 aan de Algemene vergadering van Aandeelhouders bekend is gemaakt. Zijn er vragen over de decharge van de Raad van Commissarissen? Dan kunt u nu 45 uw stem uitbrengen voor decharge van de Raad van Commissarissen. Iedereen heeft zijn stem uitgebracht. Voor is 99,06%, tegen is 0,62% en 0,32% heeft zich onthouden, dus het voorstel is aangenomen.

## 9. Voorstel tot herbenoeming van de heer Jaap G. Blokhuis tot lid van de Raad van Commissarissen (besluit)

50

De **voorzitter**: Dan gaan we nu over tot het onderdeel herbenoemingen. De Raad van Commissa- 55 rissen streeft naar een samenstelling van de Raad van Commissarissen die Vastned en al haar stakeholders op de lange termijn ondersteunt. Daarom stelt de Raad van Commissarissen een samenstelling voor die zorgt voor continuïteit, diversiteit met de juiste mix van achtergronden en relevante ervaring voor Vastned. In het belang van Vastned en al haar stakeholders heeft de Raad van Commissarissen de afgelopen maanden een gedegen proces doorlopen om nieuwe kandidaten te selecteren en de best mogelijke samenstelling van de Raad van Commissarissen te bereiken. Tijdens dat proces is een constructieve dialoog, hier komt ie, daar waren net wat vragen over, gevoerd met de grootste aandeelhouder van de vennootschap, Van Herk Investments. Naar

aanleiding van deze dialoog heeft Van Herk Investments voorgesteld de heer Ber Buschman voor te dragen als lid van de Raad van Commissarissen. Op basis van een grondige beoordeling van alle kandidaten concludeert de Raad van Commissarissen dat de voorgestelde leden en de samenstelling in het belang van Vastned en al haar stakeholders is. De Raad van Commissarissen zal zich met deze benoemingen wederom kenmerken door uitgebreide vastgoedexpertise, algemeen management, financiële kennis en Raad van Commissarissenervaring. Als eerste stellen we daarom voor de heer Jaap Blokhuis vervroegd te herbenoemen voor een periode van drie jaar en dat doen we omdat we de benoemingen dakpansgewijs willen hebben. Alle benoemingen liepen nu in hetzelfde jaar af, dat is niet ideaal en we willen daarom de benoemingen dakpansgewijs hebben, zodat er iedere keer iemand anders voor herbenoeming in aanmerking komt, daarom hebben we gekozen voor drie jaar. De heer Blokhuis, mijn collega, heeft de afgelopen jaren met zijn uitgebreide vastgoedkennis een zeer waardevolle bijdrage aan Vastned geleverd. Ik heb hem heel goed leren kennen want we hebben het afgelopen jaar met zijn tweeën als Raad van Commissarissen 24 keer vergaderd, dat wil ik toch even zeggen, zes keer een gewone vergadering en achttien bijzondere vergaderingen. Dat hebben we ook in het jaarverslag genoemd want we vonden het toch wel een prestatie van onszelf om 24 keer te vergaderen. Jaap, dank je wel voor al die vergaderingen en ik weet zeker dat je het in de toekomst heel goed gaat oppakken. Daarnaast stellen we voor om twee nieuwe leden te benoemen te weten mevrouw Theyse voor een periode van vier jaar, misschien kun je heel even opstaan Désirée dan weet iedereen wie je bent, en de heer Buschman voor twee jaar, misschien wil de heer Buschman ook even opstaan. Ja, dan weet u wie het zijn. Mevrouw Theyse heeft een indrukwekkende carrière opgebouwd met betrekking tot het financiële management binnen diverse bedrijven. Vanwege haar eerdere rol als CFO en lid van de Raad van Commissarissen bij beursgenoteerde bedrijven weet ze als geen ander wat het is om te functioneren in een beursgenoteerde omgeving. Na haar benoeming zullen we mevrouw Theyse vragen om de functie van voorzitter van de Audit- en Compliancecommissie op zich te nemen. De carrière van de heer Buschman kenmerkt zich door verschillende managementposities en daarnaast brengt hij operationele ervaring mee op het gebied van commercieel management en vastgoedinvesteringen. Indien al deze drie benoemingen de steun van de aandeelhouders krijgen, zal ik na afloop van deze vergadering aftreden uit de Raad van Commissarissen van Vastned en het voorzitterschap van de Raad van Commissarissen overdragen aan Jaap Blokhuis. Om de continuïteit te waarborgen zijn de termijnen van deze drie voorgestelde benoemingen verschillend, zoals ik al eerder gezegd heb dakpansgewijs. Dan wil ik als eerste overgaan naar punt 9, de herbenoeming van de heer Jaap Blokhuis voor een periode van drie jaar ingaande per heden en eindigend in de AvA van 2025. Ik wil dit punt nu ter stemming brengen. O, ik vergeet de vragen. Ik zie veel vragen.

De heer **Van Riet**: De heer Jaap Blokhuis zit al jaren in de Raad van Commissarissen en ik verwacht dat hij onafhankelijker is dan de heer Ber Buschman.

De **voorzitter**: We hebben in Nederland een corporate governance code en volgens die code zijn alle drie de kandidaten onafhankelijk en dat is omdat mijnheer Buschman niet in dienst is bij Van Herk Investments, er is geen werkverband tussen mijnheer Buschman en Van Herk Investments. Mijnheer Buschman wordt wel voorgedragen door Van Herk Investments en in dat opzicht is hij niet onafhankelijk. De heer Blokhuis en mevrouw Theyse zijn 100% onafhankelijk.

De heer **Van Riet**: Dank u wel.

De heer **Jansen**: Ik heb een aantal vragen, allereerst aan u mijnheer de voorzitter. Ik denk dat u in 2023 minder vergaderingen zult krijgen want u treedt inderdaad af, maar het viel me op dat uw termijn eigenlijk een jaar langer liep en mijn vraag is of u uw opstappen kunt toelichten en kunt aangeven of dit niet een verzoek van de grootaandeelhouder was, harder of zachte drang, kunt u daar iets over zeggen?

De **voorzitter**: Nee, het was mijn eigen beweging. Het is heel simpel, we wilden het dakpansgewijs neerzetten en dat kon nu. Anders hadden Jaap en ik in 2023 tegelijk moeten aftreden en dat leek niet ideaal. Dat dakpansgewijze was het uitgangspunt.

De heer **Jansen**: Dat heeft niets met de grootaandeelhouder te maken, maar de dakpanconstructie was hier de overweging.

De **voorzitter**: Ja.

De heer **Jansen**: Oké. Dan heb ik nog een vraag aan de individuele commissarissen, die kan ik bij de benoemingen stellen of ik kan het nu een keer doen.

5

De **voorzitter**: Ik stel voor dat we dat even per benoeming doen. Hebt u iets voor mijnheer Jaap Blokhuis? Daar gaan we het nu eerst over hebben.

10

De heer **Jansen**: Nee, ik ga voor stemmen.

15

De **voorzitter**: Oké. Iemand anders nog vragen? Dan gaan we stemmen over de benoeming van de heer Jaap Blokhuis voor een periode van drie jaar. De stemming is geopend. Iedereen heeft gestemd. Voor is 96,36%, tegen is 3,5% en 0,14% heeft zich onthouden. Daarmee is de heer Blokhuis herbenoemd. Jaap, ik wil je van harte feliciteren. Ik doe dat even met een coronaboks, van harte gefeliciteerd.

## 10. Voorstel tot benoeming van mevrouw Désirée Theyse tot lid van de Raad van Commissarissen (besluit)

20

De **voorzitter**: Dan gaan we naar het volgende onderwerp, de benoeming van mevrouw Désirée Theyse voor een periode van vier jaar ingaande per heden en eindigend op de AvA van 2026. Zijn daar vragen over?

25

De heer **Jansen**: Eerst nog een algemene vraag. Er worden nu twee nieuwe commissarissen benoemd waardoor de driekoppige Raad van Commissarissen zal worden bezet door twee nieuwe mensen. Mijn vraag is of de continuïteit van Vastned hiermee wel voldoende wordt gewaarborgd. Wat is de visie van de Raad van Commissarissen daarop? Dat was mijn eerste vraag en mijn tweede vraag is eigenlijk aan mevrouw Theyse. Ik kan me voorstellen dat er enige reserves waren om vandaag hier weer te komen om u te laten benoemen als commissaris omdat haar benoeming in 2021 een paar dagen voor de vergadering werd ingetrokken. Ik hoor graag van mevrouw Theyse of zij daar iets over kan zeggen en of dat in haar overwegingen is meegenomen.

30

35

De **voorzitter**: Laat ik beginnen met de eerste vraag over de continuïteit. Die is absoluut gewaarborgd. In 2021 hebben we een nieuwe CEO benoemd en het is natuurlijk heel belangrijk voor de onderneming dat er een CEO in het bedrijf is. Hij is inmiddels een jaar ingewerkt.

40

De heer Blokhuis zit inmiddels drie jaar bij de vennootschap, hij kent de vennootschap door en door, hij heeft ook alle panden bezocht, ook in het buitenland, en we denken dat de continuïteit met de CEO en de voorzitter van de Raad van Commissarissen gewaarborgd is. We denken dat we hele goede nieuwe kandidaten hebben, zowel op het gebied van financials, dat is echt nodig voor de Audit- en Compliancecommissie, als op het gebied van vastgoedkennis. Wij hebben het dit jaar met zijn tweeën gedaan en dat was verre van ideaal. Dat is direct het bruggetje naar mevrouw Theyse die we inderdaad in 2021 al hadden voorgesteld, maar die we toen teruggetrokken hebben. Misschien wil jij daar iets over zeggen Désirée, over hoe je daar nu in staat.

45

Mevrouw **Theyse**: Dank voor de vraag, ik denk dat het goed is om daar enige uitleg over te geven. Mijn enthousiasme had ik in 2021 al. Het is om bepaalde redenen van de agenda afgehaald, buiten mij om, maar natuurlijk wel in samenspraak met mij. De hele discussie had niets met mij te maken is mij verzekerd. Toen ik wederom werd gevraagd om op de agenda te komen, heb ik daar wederom met enthousiasme op gereageerd en sta ik hier nu. Dat is het antwoord. Dank dat ik het mocht uitleggen.

50

55

De **voorzitter**: Wij zijn heel blij met mevrouw Theyse als kandidaat. Zijn er nog andere vragen? Dan gaan we over tot stemming over de benoeming van mevrouw Theyse voor vier jaar als commissaris van Vastned. Alle stemmen zijn binnen, dank u wel. Voor is 98,87%, tegen is 0,13% en 1% heeft zich onthouden. Dat is met een ruime meerderheid benoemd, gefeliciteerd Désirée. Na de sluiting hebben we nog een welkomstbloemetje voor jou, je ziet dat al in de hoek staan, dat gaan we straks na de sluiting van de vergadering aan jou geven.

## 11. Voorstel tot benoeming van de heer Ber Buschman tot lid van de Raad van Commissarissen (besluit)

5 De **voorzitter**: Dan gaan we over naar de benoeming van de heer Ber Buschman. Zijn daar vragen over?

De heer **Van Riet**: Heeft de heer Buschman ook zakelijke belangen bij de grootaandeelhouder?

10 De **voorzitter**: Ik denk dat mijnheer Buschman deze vraag het beste zelf kan beantwoorden. Misschien kunt u even naar voren komen.

De heer **Van Riet**: Hoe is uw onafhankelijkheid, hoe bent bij de grootaandeelhouder in beeld gekomen?

15 De **voorzitter**: Als mijnheer Buschman daar staat, dan staan er twee microfoons tegenover elkaar en dan gaat het helemaal goed.

De heer **Buschman**: Goedemiddag. Wat was uw vraag?

20 De heer **Van Riet**: U hebt geen zakelijke relatie en u bent niet in loondienst, hoe bent u dan bij de grootaandeelhouder in beeld gekomen?

De heer **Buschman**: Via de board.

25 De heer **Van Riet**: Dus de board heeft u aangezocht.

De heer **Buschman**: Ja.

30 De heer **Van Riet**: En toen heeft de grootaandeelhouder de benoeming ondersteund?

De heer **Buschman**: Dat moet u aan hem vragen, dat weet ik niet.

35 De **voorzitter**: We zijn in constante dialoog met de grootaandeelhouder geweest, dat wil ik toch even heel duidelijk zeggen, vandaar ook al die vergaderingen die we hebben gehad, dat u in het jaarverslag zag.

De heer **Van Riet**: Dank u wel, dat was mijn vraag.

40 De heer **Jansen**: Ik heb toch nog een aantal vragen aan de huidige Raad van Commissarissen om het compleet helder te krijgen want eerlijk gezegd begrijp ik het antwoord toch niet helemaal. Wordt de heer Buschman benoemd namens de grootaandeelhouder of is de grootaandeelhouder in dialoog met jullie gegaan, zijn daar allerlei suggesties gedaan, hebben jullie daar een conclusie uit getrokken en is dat de heer Buschman, die hebben jullie aangesteld.

45 De **voorzitter**: Dat laatste, zo is het gebeurd. We hebben een aantal voorstellen gedaan, die zijn met de grootaandeelhouder besproken en daar is de heer Buschman uiteindelijk als kandidaat uit gekomen.

50 De heer **Jansen**: Met het fiat van de grootaandeelhouder?

De **voorzitter**: U kunt straks zien of er een fiat is.

55 De heer **Jansen**: Gezien de andere stemuitslagen twijfel ik daar niet meer aan, gelukkig deze keer. Dan heb ik nog een aantal vragen aan de heer Buschman zelf. Het is natuurlijk een erebaan om als commissaris gevraagd te worden en ik kan me voorstellen dat je je heel goed gaat inlezen over wat er allemaal gebeurt, maar bij het dossier Vastned kan ik me voorstellen dat je alle jaarverslagen en alles helemaal verslindt om van de hoed en de rand te weten. Mijn vraag aan u is wat uw analyse van het vastgoedbedrijf Vastned op dit moment is, wat de aandachtspunten zijn die u gaat meenemen in uw nieuwe rol als commissaris en, wellicht als tipje van de sluier, ziet u

mogelijkheden om meer waarde voor aandeelhouders te creëren dan nu het geval is? Dan hebben we het natuurlijk over de beurskoers en de intrinsieke waarde, dat verhaal.

5 De **voorzitter**: Voordat mijnheer Buschman antwoord geeft, wil ik toch wel even iets zeggen. Mijnheer Buschman heeft zich natuurlijk goed ingelezen in de due diligence, maar hij heeft nog geen introductieperiode bij Vastned gehad, hij moet eerst door deze vergadering worden goedgekeurd. Als je dat hebt gehad en je de stukken hebt gezien... Hij heeft publieke stukken gezien, maar niet onze verslagen van de commissarisvergaderingen et cetera. Dus er moet nog echt een inwerkperiode voor mijnheer Buschman komen. Hij mag natuurlijk antwoord geven wat hij wil, 10 maar het is wel heel vroeg.

15 De heer **Jansen**: Ik begrijp de verdedigingslinie, maar ik denk dat dit een terechte vraag is die op dit moment gesteld moet worden. Dit is het enige moment om duidelijkheid te krijgen over wat er aan de hand is. Het is een legitieme vraag die nu gesteld kan worden en om nu weer te worden afgescheept met een antwoord...

20 De **voorzitter**: Nee hoor, ik ga u niet afschepen. Ik probeer even van tevoren te zeggen dat we een dialoog hebben gehad met mijnheer Van Herk, dat mijnheer Buschman als kandidaat naar voren is gekomen, dat mijnheer Buschman alleen publieke informatie heeft gezien en geen informatie van het bedrijf, we hebben geen vertrouwelijke informatie gedeeld en dat kan hij als commissaris wel zien. Dus daar moet hij ook zijn mening op afgestemd hebben.

25 De heer **Jansen**: Er wordt nu iemand voorgedragen met twee jaar historie. Wij moeten kunnen instemmen met een zeker persoon en daarbij hoort de vraag wat u nu eigenlijk van plan bent.

De **voorzitter**: Ik kap uw vraag niet af, ik geef alleen....

De heer **Jansen**: Daar leek het even op.

30 De **voorzitter**: Ik probeer het even in de context te plaatsen en dat is de start van mijnheer Buschman als commissaris. Hij zit hier nog niet achter de tafel en dit is meer een vraag voor als je achter de tafel zit. Mijnheer Buschman is groot genoeg en hij kan het zelf ook beantwoorden.

35 De heer **Buschman**: Ik heb op dit moment eigenlijk geen antwoorden anders dan dat wij eerst in overleg moeten mocht ik hier een plek krijgen.

40 De heer **De Jonge**: Mag ik daar even op antwoorden. Mijn naam is De Jonge en ik denk dat ik al veertig jaar aandeelhouder bij Vastned ben. Ik vind uw vraag enigszins irrelevant want als iemand wordt aangesteld, hij met zijn billen bloot moet en direct moet vertellen wat hij allemaal van plan is... Er zal wel besproken zijn wat voor kwaliteiten de heer Buschman heeft, geef de man eens een tijdje om te laten zien wat hij kan en kom dan met al die vragen. Wacht even de stemming af, dan kun je ook zien hoeveel mensen het ermee eens zijn. Dat is mijn antwoord.

45 De heer **Jansen**: Ik denk dat het handig is om informatie te hebben voordat er wordt gestemd. We zitten al twee jaar in het ongewisse en nu is er eindelijk de gelegenheid om vragen te stellen.

50 De **voorzitter**: Dit is uiteindelijk een discussie tussen de Raad van Commissarissen, de Raad van Bestuur en de aandeelhouder. Ik wil niet dat er onderling discussie met aandeelhouders is. Iedereen heeft recht op zijn eigen mening, u hebt recht op uw eigen mening en de heer De Jonge heeft recht op zijn eigen mening, en ik stel voor dat we dat even buiten de vergadering doen. Ik verwijs weer naar de bitterballen, dan gaan we dat doen. Ik hoop wel dat er bitterballen zijn trouwens. Raymond, zijn er bitterballen? We gaan bitterballen regelen, dat doen we even buiten de vergadering. Mijnheer Jansen, u hebt nog meer vragen.

55 De heer **Jansen**: Dan moet ik helaas vaststellen dat we geen antwoord krijgen en dan wachten we daar tot volgend jaar op. Ik heb nog wel wat andere vragen. Ik zag op zijn cv dat mijnheer Buschman onder meer changemanager is. Kunt u misschien toelichten wat dat precies betekent? Het klinkt een beetje alsof u veranderingen managed, wat moet ik me daar precies bij voorstellen? Dan hebt u voor Van Herk... 60

De **voorzitter**: Ik vind het prettig om per vraag te antwoorden, we gaan nu de vraag over changemanager beantwoorden.

5 De heer **Buschman**: De vragen vragen om lange antwoorden en die ga ik nu niet geven. Er valt nogal wat uit te leggen als je dat soort dingen vraagt en dat kan ik op dit moment gewoon niet doen.

De **voorzitter**: Mijnheer Buschman, het gaat over uw algemene ervaring als changemanager.

10 De heer **Buschman**: Je analyseert een bedrijf en je kijkt wat daar verbeterd kan worden, dat is wat je doet.

15 De heer **Jansen**: Oké, helder. Dan toch nog even om het helder te krijgen. De heer Buschman is onafhankelijk, maar hoe zit het bijvoorbeeld met het terugkoppelen van informatie die met de grootaandeelhouder in de Raad van Commissarissen wordt besproken? Zijn daar afspraken over gemaakt?

20 De **voorzitter**: Daar is in Nederland een wettelijk kader voor; dat de grootaandeelhouder niet andere informatie krijgt dan alle andere aandeelhouders, daar zijn publicatieregels voor. Ik denk dat iedereen achter deze tafel en mijnheer Buschman en mevrouw Theyse er heel goed van door-drongen zijn dat men zich aan die regels moet houden, anders krijg je inside information en dat is niet de bedoeling hier.

25 De heer **Jansen**: Oké. Dan als laatste vraag om het helder te krijgen. Het is niet zo dat de heer Buschman een opdracht van de grootaandeelhouder heeft gekregen, hij is echt zelfstandig?

De **voorzitter**: Ja.

30 De heer **Jansen**: Oké, helder, hartelijk dank.

De **voorzitter**: Mijnheer Dekker.

35 De heer **Dekker**: Ik heb een vrij kleine vraag. Er is ongetwijfeld opgebouwd wat men graag als functievereiste of althans gewenste kennis aan deze commissarisfunctie heeft gehangen of wilde hangen. Mijn concrete vraag is de volgende. Als we kijken naar de landen waar Vastned actief is, mede gegeven het feit dat de heer Buschman in algemene zin changemanager is, althans dat is in dit verband nadrukkelijk genoemd, heeft de heer Buschman dan nog specifieke kennis op het gebied van de landen, de vier landen om precies te zijn, waar Vastned actief is? Ik kan me voorstellen dat het nuttig kan zijn als hij ook specifieke deskundigheid van een of twee landen in huis heeft. Kunt u daar iets over zeggen?

40 De **voorzitter**: Wil je daar zelf iets over zeggen?

45 De heer **Buschman**: Nee.

De **voorzitter**: Mijnheer Buschman kent in ieder geval Nederland heel goed, daar heeft hij onroerendgoedprojecten gedaan. Frankrijk dacht ik niet hè.

50 De heer **Buschman**: Nee.

De **voorzitter**: En België ook in mindere mate.

De heer **Buschman**: In mindere mate.

55 De **voorzitter**: Dus vooral Nederland en in mindere mate België.

De heer **Dekker**: Dank u, dat is een duidelijk antwoord.

60 De **voorzitter**: Maar wel internationale ervaring, dat is wel belangrijk, mijnheer Buschman heeft nogal wat ervaring in Amerika. Ik zeg direct dat we niet naar Amerika gaan, maar het wel belang-

rijk dat je als bestuurder weet hoe men in andere landen denkt, dat we niet alleen aardappels eten in de wereld, maar dat er meer is dan dat. Dat is wel belangrijk en dat weet mijnheer Buschman wel.

5 De heer **Dekker**: Daarom begrijpt u mijn vraag ook.

De **voorzitter**: Ja. Zijn er nog andere vragen? Dan gaan we het nu over tot stemming over de benoeming van de heer Buschman. Ik open de stemming. Voor is 99,13%, tegen is 0,72% en 0,15% heeft zich onthouden en daarmee is de heer Buschman benoemd tot commissaris bij Vastned. Gefeliciteerd Ber. Ook voor jou is er straks een bloemetje, maar je moet even wachten tot het eind van de vergadering.

## 12. Voorstel tot het wijzigen van het beloningsbeleid voor de directie van Vastned (besluit)

15 De **voorzitter**: Dan gaan we nu over tot twee agendapunten onder de noemer Vennootschappelijke rechtelijke zaken en daarvoor geef ik graag het woord aan de voorzitter van de Remuneratie- en Nominatiecommissie, Jaap Blokhuis.

20 De heer **Blokhuis**: Dank je wel Marc. De nu te behandelen agendapunten 12 en 13 betreffen voorstellen tot wijziging c.q. vaststelling van het beloningsbeleid voor de directie c.q. de Raad van Commissarissen. Voor deze voorstellen is op basis van de wet een meerderheid van ten minste 75% van de uitgebrachte stemmen vereist. Ik wil eerst ingaan op agendapunt 12, het voorstel tot het wijzigen van het beloningsbeleid voor de directie van Vastned. U hebt kunnen kennisnemen van de voorgestelde wijzigingen via de toelichting en het drieluik dat bij de agenda voor deze vergadering is gevoegd. Het huidige beloningsbeleid voor de directie werd laatstelijk gewijzigd en opnieuw vastgesteld door de Algemene vergadering van Aandeelhouders op 19 april 2018. De aanpassingen hebben vooral betrekking op de volgende drie punten. Het feit dat de directie voortaan uit één persoon zal bestaan, in de tweede plaats de herziene Europese aandeelhoudersrichtlijn en de daarmee samenhangende noodzakelijke aanpassingen in het beleid en ten derde een toevoeging van een kwantitatieve en dus meetbare ESG-target in de LTI. De inhoud van het beloningsbeleid voor de directie zal grotendeels ongewijzigd blijven ten opzichte van het huidige beloningsbeleid. Naast de technische wijzigingen die samenhangen met de gewijzigde aandeelhoudersrichtlijn, hangen de voorgestelde wijzigingen vooral samen met het feit dat de directie voortaan uit één persoon zal bestaan en er geen onderscheid meer is tussen de functies CEO en CFO. Wij stellen tevens voor om een ESG-target onderdeel te laten uitmaken van de business health test van de LTI en het ESG-target zal daardoor minstens 10% en maximaal 20% van de totale LTI beslaan. Uiteraard zullen wij in het remuneratieverslag uitgebreid rapporteren over de verschillende specifieke targets en de realisatie daarvan. Indien dit voorstel wordt aangenomen zal het nieuwe beloningsbeleid voor de directie met terugwerkende kracht ingaan per 1 januari 2022. Voor dit voorstel is een meerderheid van ten minste 75% van de uitgebrachte stemmen vereist. Indien deze meerderheid niet wordt behaald zal het huidige beloningsbeleid van kracht blijven en zal in 2023 een nieuw voorstel aan de Algemene vergadering van Aandeelhouders ter goedkeuring worden voorgelegd. Zijn er vragen bij dit agendapunt?

45 De heer **Van Riet**: De directie bestond uit twee personen, de CEO en de CFO. Meerdere mensen in de directie is heel gebruikelijk, waarom is de directie nu naar één persoon gegaan?

50 De **voorzitter**: Het bedrijf is het afgelopen jaar behoorlijk versimpeld. Vroeger hadden we operaties in Turkije en hadden we grote winkelcentra in Spanje, die zijn allemaal verkocht en we zijn panden A1-locaties gaan kopen. De scope van het werk is versimpeld. We hebben gezegd dat dit ook met één persoon kan mits je de financiële controles goed borgt. We hebben een executive team van zes mensen, daar zit de CEO in en er is ook een procedure voor de financiële man in dat directieteam die ook zorgt dat hij weerwoord aan de CEO kan geven. Als hij er niet met de CEO uitkomt dan is er een procedure afgesproken dat hij ook naar de Raad van Commissarissen kan. Dus we hebben dit goed geborgd want het is erg belangrijk dat je wisselwerking tussen de CEO en de CFO hebt en dat hebben we niet meer op het niveau van de Raad van Bestuur, maar op het niveau van de executive committee ingericht.

De heer **Van Riet**: Ja want het nadeel als iemand het voor 95% voor het zeggen heeft, is dat de tweede man minder weerwoord wil geven. Nou wil ik de heer Kramer niet uitschakelen hoor, laat ik dat erbij zeggen.

5 De **voorzitter**: De tweede man, de financiële man, zit achterin. Dat is de heer Van Dongen, die kan zijn hand misschien even opsteken. Je moet ook kijken hoe dat in de praktijk gaat en we hebben in 2021 gezien dat het heel goed werkt, mijnheer Van Dongen zat ook bij alle vergaderingen met de Auditcommissie en ik heb duidelijk gezien dat hij geen jaknikker is. Dat is heel belangrijk, wij willen geen jaknikkers.

10 De heer **Van Riet**: Wij ook niet.

15 De heer **Jansen**: Allereerst complimenten voor het remuneratierapport en eigenlijk ook het beleid, het is transparant, de disclosure is redelijk goed en volgens mij is het heel erg in lijn gebracht met de bekende directive uit Brussel. Ik heb wel een vraag over het nieuw toegevoegde punt in de long term incentive, daaraan wordt ESG toegevoegd en de VEB moedigt het ook aan dat dit soort criteria wordt opgenomen. Het is wel een aanzienlijk deel, met een derde tot twee derde van 30% kun je tot 20% van het totaal komen en dan vinden wij wel dat moet worden aangegeven waar precies naar wordt gekeken. Ik heb geprobeerd om dat allemaal goed te lezen, maar ik heb nergens gelezen wat nu precies binnen ESG de target is waar de heer Walta over drie jaar zal worden afgerekend. Kunt u iets meer zeggen over waarnaar wordt gekeken en misschien ook over de ambitieniveaus?

25 De heer **Blokhuis**: Wij hebben als Vastned een product dat erg lastig is als het gaat om energiebesparing, dat zijn die historische winkelpanden die vaak niet zo gemakkelijk gerenoveerd kunnen worden omdat ze een historisch karakter hebben. Bovendien verhuren wij casco, dus de hele binnenkant en de installatie die erin komt ligt bij de huurder, daar hebben wij maar beperkt invloed op. Het is wel zo dat wij groene clausules met de huurders afsluiten, maar het meest tastbare dat wij uiteindelijk kunnen doen is zorgen dat het percentage eligible assets zoals dat heet wordt verhoogd. Dat is nu 10% en dat moet de komende drie jaar naar 25%. Dat betekent dat we een groter gedeelte van onze portefeuille kunnen kwalificeren voor groene financiering. Dat is de belangrijkste target die wij op dit moment binnen Vastned zien op het gebied van duurzaamheid en ESG. Die hebben wij ingevoegd in de lijst met targets binnen de business health test voor de directeur.

35 De heer **Jansen**: Helder. Dus over drie jaar staat in het remuneratierapport onder ESG een derde of tweede derde eligible assets en als dat 25% of meer is dan wordt de bonus uitgekeerd.

40 De heer **Blokhuis**: Klopt, maar we hebben ook nog twee tussenliggende jaren waarin een bonus moet worden uitgekeerd en dat wordt een soort glijdende schaal. Dus we zullen proportioneel de toename in het eerste jaar meenemen en de oude target laten uitfaseren want het moet wel een langetermijntarget blijven.

De heer **Jansen**: Ja helder, hartelijk dank.

45 De **voorzitter**: Zijn er nog meer vragen? Dan wil ik overgaan tot stemming over het aannemen van de remuneratie policy voor de Raad van Bestuur. U kunt nu uw stem uitbrengen. Voor is 98,06%, tegen is 1,21% en 0,73% heeft zich onthouden. Daarmee is het voorstel aangenomen.

### 50 13. Voorstel tot het vaststellen van het beloningsbeleid voor de Raad van Commissarissen van Vastned (besluit)

55 De **voorzitter**: Dan gaan we naar het volgende onderwerp en dat is agendapunt 13, het voorstel tot het vaststellen van het beloningsbeleid voor de Raad van Commissarissen van Vastned. Jaap, ik geef het woord weer aan jou.

60 De heer **Blokhuis**: Ja dank Marc. Dit agendapunt 13 betreft een voorstel tot vaststelling van een separaat beloningsbeleid voor de Raad van Commissarissen. Voor dit voorstel geldt dat het wordt gedaan ter voldoening van recentelijk van kracht geworden wettelijke bepalingen ter uitvoering van de aandeelhoudersrichtlijn. Indien het voorstel wordt aangenomen, zal het beloningsbeleid voor de Raad van Commissarissen met terugwerkende kracht per 1 januari 2022 van kracht wor-



den. Voor dit voorstel is op basis van de wet een meerderheid van minimaal 75% van de uitgebrachte stemmen vereist. Het voorstel omvat mede een vereenvoudiging van de beloningsstructuur voor de leden van de Raad van Commissarissen. Dit heeft te maken met de kleinere omvang van de Raad van Commissarissen, drie in plaats van vier mensen, waarbij overigens de totale standaardvergoeding voor regulier lidmaatschap van de RvC onveranderd zal blijven ten opzichte van de huidige situatie. De toelage voor het lidmaatschap van een commissie wordt in het nieuwe voorstel geschrapt. Alleen het voorzitterschap van de RvC, het voorzitterschap van de Audit- en Compliancecommissie en het voorzitterschap van de Remuneratie- en Nominatiecommissie leveren een extra bijlage op zoals overigens in het verleden ook het geval was. Voor de volledige tekst van het beloningsbeleid voor de Raad van Commissarissen verwijs ik u graag naar de bijlage bij de agenda van deze Algemene vergadering van Aandeelhouders. Zijn er vragen over dit agenda-punt?

De **voorzitter**: Geen vragen, dan gaan we over tot stemming over het voorstel over de Remuneratie policy voor de Raad van Commissarissen. U kunt nu stemmen. Alle stemmen zijn uitgebracht. Voor is 99,88%, tegen is 0,02% en 0,1% heeft zich onthouden. Daarmee is het voorstel aangenomen.

## 14. Rondvraag

De **voorzitter**: Dan gaan we nu over tot het laatste vergaderpunt van deze vergadering, de rondvraag. Graag wil ik u hierbij in de gelegenheid stellen tot het stellen van enkele vragen die eerder niet aan de orde zijn gekomen indien hier behoefte bestaat. Ja, mijnheer Dekker.

De heer **Dekker**: Ik kom hier niet zo vaak, maar al wel vrij lang en ik herinner mij nog dat we afscheid namen van de heer Klaas Westdijk vanuit zijn positie in de Raad van Commissarissen en aan het eind, terwijl hij wegliep achter de tafel, zei hij 'wat moet ik in vredesnaam met bloemen'. Ik hoop dat de bloemen dit keer in betere aarde vallen. De vraag bij de rondvraag is de volgende. Als we kijken naar de huurcondities voor de huurders dan was er bij de vorige directievoorzitter, toentertijd dat verschilt natuurlijk ieder jaar, het gevoel dat er meer moest worden vertimmerd voordat de huurders in de panden kwamen dan ze daarvoor gewend waren. Overigens kan ik opmerken dat ik ook tevreden was over de vorige directievoorzitter, maar het kan natuurlijk altijd beter. Die tendens om meer te laten vertimmeren omdat de huurder meer voorfinanciering van de verhuurder wil, heeft zich dat niet doorgezet of is dat bij sommige panden wel degelijk aan de orde en verschilt dat misschien ook nog per land?

De heer **Walta**: In principe zien we dat natuurlijk wel. In periodes met meer leegstand is het iets meer een huurdermarkt dan een verhuurdersmarkt en daar zijn vragen van huurders over, maar dat is uiteindelijk natuurlijk ook een kwestie van onderhandelen. Met welke huurder je in zee gaat is uiteindelijk onderdeel van een totaalpakket dat je met een huurder afspreekt.

De heer **Dekker**: Bij grotere huurders die in een aantal plaatsen graag een vestiging willen, kan ik me voorstellen dat zij een uniforme aanloop wat betreft de panden op prijs zouden stellen.

De heer **Walta**: We hebben zulke diverse panden dat elk pand, of het nu dezelfde huurder is of niet, uiteindelijk toch een discussie oplevert. Ik kan er heel eerlijk in zijn, als er drie huurders staan, is het anders onderhandelen dan als er één huurder voor een pand is.

De heer **Dekker**: Duidelijk. Is de Rue de Rivoli nu naar uw wensen ingevuld of zitten daar nog dingen in die nog vol kunnen lopen, hoe ligt dat nu precies?

De heer **Walta**: De Rue de Rivoli is helemaal verhuurd, ook met huurders die we graag willen hebben. Het mooie aan de Rue de Rivoli is dat die als straat in Parijs een enorme sprong heeft gemaakt. Er is een Samaritaine geopend, een groot warehouse van eigenaar van Louis Vuitton, en er zijn een paar grote winkels bijgekomen, een grote Uniqlo en een grote Zara, dus de Rue de Rivoli is nu een van de betere winkelstraten van Parijs. Dat is natuurlijk goed voor ons bezit en dat is helemaal verhuurd, maar daar zijn weer mogelijkheden als er weer een keer een huurderswissel zou moeten komen.

De heer **Dekker**: Dus het punt van tijdelijke zorg is eigenlijk weg?

De heer **Walta**: Ja.

De heer **Dekker**: Dank.

5

De **voorzitter**: Nog andere vragen? Mijnheer Jansen.

10

De heer **Jansen**: Ik heb eigenlijk nog twee vragen. De eerste vraag heb ik in 2021 ook gesteld. Er is een passage in het jaarverslag waarin staat dat, als het nettorendement in de waarderingen van taxateurs met 95 basispunten stijgt, de afwaarderingen dermate hoog zijn dat je in gevaar komt met de convenanten. Ik vroeg in 2021 naar het risico daarop en dat werd toen als zeer laag bestempeld. Ik kan me voorstellen dat we nu met de inflatie en de rentes in een iets andere tijd leven en ik leg hem toch nog één keer voor. Is het risico nog steeds heel laag of is dat inmiddels hoger geworden?

15

De heer **Walta**: Ik denk dat dit risico nog steeds laag is, ook gezien het feit dat je het afgelopen halfjaar, waarin we ook nog met COVID zaten, de waarderingen ziet stabiliseren. We moeten zien hoe dat nu met de rente gaat uitpakken, maar zoals ik al eerder heb aangegeven zien we de waardering over het algemeen stabiliseren.

20

De heer **Jansen**: Helder, super. Er ontbreekt een agendapunt, en dat was in 2021 ook zo, dat wel bij alle andere vastgoedfondsen altijd net voor de rondvraag aan de orde is; een mandaat om zonder voorkeursrecht aandelen te kunnen uitgeven. Mag ik vragen waarom dat agendapunt ontbreekt?

25

De **voorzitter**: Wij zien daar op dit moment geen noodzaak toe.

De heer **Jansen**: Geen flexibiliteit of het is niet nodig. Het heeft niets met de grootaandeelhouder te maken?

30

De **voorzitter**: U probeert het weer, dat heeft niets met de grootaandeelhouder te maken.

De heer **Jansen**: Ja ik blijf het vragen. Hartelijk dank.

35

De heer **Van Riet**: U had het er net over als u een pand verhuurt en u drie huurders hebt. Kiest u dan voor diversificatie van de huurder of geeft u de voorkeur aan de huurder die u al kent?

40

De heer **Walta**: In principe gaat het natuurlijk eerst om voorwaarden; onder welke voorwaarden willen ze huren. Meestal ligt dat vrij dicht bij elkaar en dan is het toch een kwestie van goed kijken welke huurder wij denken dat sterker is en beter op die plek past. Op die manier kiezen we uiteindelijk een huurder. Het begint natuurlijk financieel, als er een groot verschil is dan heb je niet veel keuze en als er geen groot verschil is dan ga je kijken naar diversificatie en ook naar welke huurder wij denken de beste omzet zal realiseren want als die precies op die plek past, zal zo'n huurder lang blijven zitten.

45

De heer **Van Riet**: Ik ben het met u eens dat diversificatie van de locatie met diverse andere huurders een heel belangrijk punt is. Dan nog een ander punt. We hebben heel veel oudere panden, dat is ook heel lastig met het veranderen van gevels en dat soort dingen en ook met isolatie. U kunt die panden moeilijk isoleren.

50

De heer **Walta**: In principe kijken we bij elk pand wat er mogelijk is. Panden met een monumentale status zijn inderdaad lastiger en dan moet je daarover met Monumentenzorg, of in Frankrijk met de Franse Monumentenzorg, discussies voeren. Je merkt ook dat daar nog wel een tweespalt zit tussen wat wij uit een ESG-overweging willen en wat wel en niet mag vanuit een monumentenzorgoverweging. Daarin moet de politiek uiteindelijk ook een stap zetten en waar het niet mag kunnen we het niet doen en doen we het ook niet.

55

De heer **Van Riet**: Dank u wel.

De **voorzitter**: Zijn er nog andere vragen voor de rondvraag? Dan brengt dit ons tot het einde van de vergadering. Zoals reeds aangekondigd zal ik na afloop van deze vergadering aftreden als voorzitter en lid van de Raad van Commissarissen van Vastned. De afgelopen zeven jaar bij Vastned zijn voor mij in een sneltreinvaart voorbijgegaan. Ik heb genoten van de samenwerking met de verschillende medewerkers van Vastned en we zijn erin geslaagd om de afgelopen zeven jaar mooie resultaten te boeken. Het laatste jaar liet zich vooral kenmerken door COVID-19, dat was ook voor de Raad van Commissarissen heel intensief, dat kan ik u vertellen, maar Vastned is er in deze turbulente tijden in geslaagd om standvastig en betrouwbaar te opereren. Ik geloof erin dat er thans een mooi resultaat is bereikt en dat dit een goed moment is om spreekwoordelijk het stokje over te dragen. De solide uitgangspositie biedt ruimte voor nieuwe accenten en keuzes. Jaap, ik heb de afgelopen drie jaar geweldig met je samengewerkt en ik vind het dan ook een grote eer om de voorzittershamer virtueel, we moeten eigenlijk een voorzittershamer hebben maar die hebben we niet, aan jou over te dragen. Ik wil ook alle medewerkers van Vastned, een aantal zit hier achterin de zaal, bedanken voor de geweldig goede samenwerking. Ik wil ook de huurders bedanken, daar gaat het allemaal om, en ik bedank ook de aandeelhouders, daarmee bedoel ik alle aandeelhouders, ook de grootaandeelhouder, voor de samenwerking. Dat is het einde voor mij.

De heer **Blokhuis**: Voordat ik jou toch nog voor de laatste keer het laatste woord geef om de vergadering te sluiten wil ik je hierbij even kort toespreken, iets langer doen we op een ander moment. We hebben drie jaar mogen samenwerken en die jaren hebben zich voor mij gekenmerkt als uiterst aangenaam en constructief. Onze vergaderingen waren mede dankzij jouw voorzitterschap van zeer hoog niveau en zoals je al aangaf waren dat er vele. Je bent erin geslaagd om Vastned in roerige tijden op een standvastige koers te laten opereren. Ik vind het jammer dat je ons gaat verlaten, maar ik heb daar wel begrip voor, zeven jaar is een hele tijd. Vastned gaat een kundig voorzitter met een schat aan ervaring enorm missen. Ik wil Marc een groot applaus geven.

De **voorzitter**: Dank je wel Jaap en iedereen hartelijk dank voor het applaus.

## 15. Sluiting

De **voorzitter**: Dan wil ik de vergadering sluiten en ik vraag Ber Buschman en Désirée Theyse naar voren te komen, we gaan toch die bloemen doen ook al vond de heer Westdijk ze niet mooi, ik wil die bloemen toch graag overhandigen. Alleen Reinier heeft geen bloemen gekregen, maar die moet er ook hard voor werken en ik hoop dat hij volgend jaar bloemen krijgt. Dan wil ik u allemaal hartelijk danken voor uw deelname aan deze vergadering en hiernaast staat nog iets te drinken voor u klaar. Hartelijk dank.

Notulen vastgesteld op 26 augustus 2022

.....  
De heer J.G. Blokhuis  
Voorzitter Raad van Commissarissen

.....  
De heer R.P.O. Kramer  
Company Secretary