

# NOTULEN VAN HET VERHANDELDE IN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN VASTNED RETAIL N.V. OVER BOEKJAAR 2019

donderdag 25 juni 2020 van 10:00 uur tot 11:40 uur ten kantore van de  
vennootschap aan De Boelelaan 7, 1083 HJ Amsterdam

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

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

## AGENDAPUNT 1. Opening en mededelingen

De **voorzitter** opent de vergadering om 10.00 uur. Vanwege COVID-19 wordt de vergadering anders dan in andere jaren niet op locatie gehouden maar is deze in plaats daarvan te volgen via de audiostream die wordt uitgezonden via de Vastned website. De voorzitter heet een ieder van harte welkom bij de vergadering, mede namens de Directie (Taco de Groot (CEO) en Reinier Walta (CFO)) en de Raad van Commissarissen (Marieke Bax, Charlotte Insinger, Jaap Blokhuis en Marc van Gelder (voorzitter)).

Naast de voorzitter is op het Vastned kantoor aan De Boelelaan 7 in Amsterdam ook de CEO, Taco de Groot, aanwezig. De andere sprekers, onder wie de CFO Reinier Walta, de voorzitter van de Remuneratie en nominatiecommissie Marieke Bax en de accountant EY, in de persoon van Wim Kerst, zullen via een live verbinding inbellen. De voorzitter benoemt de Company Secretary (Ingeborg van 't Woud), eveneens op kantoor aanwezig, tot secretaris van de vergadering. NFGD Zoetermeer B.V. zal, als onafhankelijke derde en gevolmachtigde partij, ter plekke zorgdragen voor een ordentelijke organisatie van de vergadering en het uitbrengen van de stemmen.

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

Zoals aangegeven in de convocatie, is aandeelhouders die zich op juiste en tijdige wijze hadden aangemeld voor deze vergadering, de mogelijkheid geboden om vooraf (en wel tot uiterlijk dinsdagochtend 23 juni om 11.00 uur) per email vragen in te dienen over onderwerpen op de agenda. Deze vooraf ingediende vragen zullen tijdens deze vergadering worden beantwoord. Mocht er naar aanleiding van de beantwoording van de betreffende vraag nog een aanvullende vraag opkomen bij een aangemelde aandeelhouder, dan biedt Vastned de mogelijkheid om ook tijdens deze vergadering (dus "live") deze vraag te mailen aan de IR Manager, Remco Vergeer via het in de convocatie genoemde emailadres.

Vastned streeft ernaar om alle tijdig ingediende vragen van aandeelhouders tijdens deze vergadering te beantwoorden.

De voorzitter deelt mede dat het aantal stemgerechtigde aandelen in deze vergadering 9.659.045 bedraagt. Het totaal aantal aandelen waarop stem kan worden uitgebracht in het kapitaal van de vennootschap bedraagt 17.151.976 aandelen, derhalve is een percentage van 56,31% tijdens deze vergadering aanwezig danwel vertegenwoordigd.

## AGENDAPUNT 2. Verslag van de Directie over het boekjaar 2019 en bespreking van de hoofdlijnen van de corporate governance structuur en naleving van de Corporate Governance Code

Taco de Groot (CEO) geeft onder dit agendapunt een toelichting op het afgelopen boekjaar en zijn visie op diverse ontwikkelingen en hoe deze van invloed zijn op Vastned. Reinier Walta (CFO) gaat, in aanvulling op de toelichting van de CEO, nader in op de effecten van deze ontwikkelingen op de financiële resultaten en de financieringsstructuur. Hierbij gaat de Directie tevens in op de veranderingen in het retaillandschap, mede in samenhang met de recente uitbraak en verspreiding van het COVID-19 virus.

Alvorens het woord te geven aan de Directie refereert de voorzitter aan hetgeen in het jaarverslag (vanaf pagina 71) is vermeld ten aanzien van de corporate governance structuur en de naleving van de Corporate Governance Code (de 'Code') en memoreert dat Vastned ook in 2019 heeft voldaan aan alle bepalingen van de Code.

### Highlights 2019

**Taco de Groot** brengt vervolgens verslag uit over het boekjaar 2019 en opent met een woord van dank aan het personeel voor hun inzet tijdens het afgelopen jaar alsmede aan de trouwe beleggers die de kwaliteit en de bedrijfsvoering van Vastned weten te waarderen.

De CEO geeft aan dat, ondanks de uitdagende markt, Vastned dankzij haar kwalitatief hoogwaardige portefeuille en actief assetmanagement in staat is geweest om solide resultaten te realiseren in 2019. Zoals bekend werden de resultaten in 2019 beïnvloed door de tijdelijke leegstand van één groot object aan de Rue de Rivoli 118-120 in Parijs. In juli 2019 werd een nieuwe huurder voor dit pand gevonden, waardoor de bezettingsgraad van de gehele portefeuille in de loop van het jaar aanzienlijk steeg, terug naar het hoge niveau zoals dat in 2018 werd gerapporteerd. De waarde van de portefeuille bleef nagenoeg gelijk met een daling van 0,8% in 2019, voornamelijk als gevolg van de waardevermindering van het pand aan de Rue de Rivoli 118-120 in Parijs.

Het directe resultaat over 2019 was € 2,03 per aandeel, conform verwachting. Na aanpassing van het direct resultaat van 2018 voor de eenmalige in dat jaar gerapporteerde items zijn de directe resultaten van 2019 jaar-op-jaar stabiel. De CEO geeft aan voorzichtig te zijn op het gebied van aankopen, nu de rendementen in de huidige markt erg laag zijn en Vastned alleen transacties wenst uit te voeren als het denkt waarde te kunnen toevoegen. Desalniettemin heeft Vastned in 2019 haar cluster in Amsterdam uitgebreid met aantrekkelijke panden voor in totaal € 14 miljoen. Daarnaast werden verschillende niet-strategische panden in Nederland en België verkocht met als doel om het risicoprofiel van de portefeuille te verlagen.

De CEO merkt op dat de markt in 2020 er heel anders uitziet als gevolg van de uitbraak en verspreiding van COVID-19 en de geïntroduceerde overheidsmaatregelen. De liquiditeitspositie van Vastned is goed, maar gezien de onzekerheid over de impact van de overheidsmaatregelen achten Directie en Raad van Commissarissen het prudent om tijdens deze aandeelhoudersvergadering voor te stellen het slotdividend over 2019 te verlagen om de liquiditeitspositie van de vennootschap verder te versterken. Het nieuwe dividendvoorstel over 2019 bedraagt in totaal € 1,43 per aandeel. Tevens schrapt Vastned in dit licht het interim-dividend over 2020.

De CEO geeft aan dat het op dit moment nog niet goed mogelijk is om een inschatting te maken van de impact op het resultaat van Vastned over 2020. Vastned heeft dientengevolge haar verwachting voor het direct resultaat over 2020 ingetrokken.

De focus van Vastned zal in deze tijden niet veranderen. Zoals al vele jaren geldt voor Vastned, gaat kwaliteit boven kwantiteit. Daarnaast blijft het handhaven van de hoge bezettingsgraad prioriteit, zodat, wanneer de situatie normaliseert, Vastned goed gepositioneerd is voor herstel. Daarnaast heeft Vastned recentelijk een strategie update aangekondigd, welke zal worden bekendgemaakt in februari 2021, tijdens de publicatie van de 2020 jaarresultaten.

### Solide resultaten in 2019

Vastned rapporteerde solide resultaten over het overgrote deel van haar portefeuille, gedreven door de aanhoudende focus op high street assets in grote Europese steden.

De portefeuille is vrijwel volledig verhuurd met een bezettingsgraad van 98,0% per jaareinde 2019. De like-for-like bruto huurgroei is beïnvloed door de tijdelijke leegstand van het pand aan de Rue de Rivoli 118-120 in Parijs. De waarde van de portefeuille is vrijwel ongewijzigd in 2019.

### Kwaliteit van de portefeuille verbeterd

Individueel retailvastgoed in de high streets van Europese steden blijft schaars. Steeds meer beleggers zijn geïnteresseerd in dit type vastgoed, hetgeen een prijsopdrijvend effect tot gevolg had gedurende de afgelopen jaren. Het wordt door de jaren heen daardoor steeds lastiger om high street vastgoed aan te kopen waar Vastned waarde aan kan toevoegen. De Directie van Vastned gelooft in kwaliteit en niet zozeer in kwantiteit, dus is het prudent in het aankopen van vastgoed. Vastned heeft in 2019 haar cluster in Amsterdam uitgebreid voor in totaal € 14 miljoen, door aankopen in de Ferdinand Bolstraat (waar een aantrekkelijk pand aan het bestaande cluster in deze straat kon worden toegevoegd), aan de Nes en de Keizersgracht.

Teneinde het risicoprofiel te verlagen werd niet-strategisch vastgoed verkocht in kleine steden in Nederland en België voor respectievelijk € 8,9 miljoen en € 3,2 miljoen.

### 83% van de portefeuille in high streets van grote Europese steden met historische binnenstad

Sinds de start van de high street strategie in 2011 is Vastned heel actief geweest om de transformatie van de portefeuille vorm te geven door aan- en verkopen van in totaal € 1,8 miljard. Om deze omvang in perspectief te plaatsen: dit totaal bedraagt meer dan de waarde van de huidige portefeuille.

Als gevolg hiervan bestaat 83% van de portefeuille uit retail assets in de meest populaire high streets van grote Europese steden met een historische binnenstad en is in dat opzicht de transformatie van de portefeuille afgerond.

### Verdeling portefeuille in % van de totale huurruimte

De CEO geeft een toelichting bij de uitsplitsing naar type retailhuurder van de portefeuille.

Bij de verhuur van panden tracht de Directie de portefeuille zoveel mogelijk te diversificeren. Als gevolg van de meest recente huurovereenkomsten met JD Sports en Skechers voor de panden aan de Rue de Rivoli in Parijs, heeft Vastned haar exposure naar de sportbranche verhoogd naar 10% van de totale huurinkomsten. Het aandeel van supermarkten en persoonlijke verzorging bedraagt 14,5%, vanwege de terugkeer van supermarkten naar de stadscentra en de uitbreiding van hun aantallen winkels.

Tevens wordt geprobeerd om het aantal woningen te verhogen, door de ruimte boven winkels te benutten en appartementen boven winkels te creëren wanneer daar mogelijkheden toe zijn, afhankelijk van de zittende huurder en de juridische aspecten. Per jaareinde 2019 heeft Vastned 242 appartementen in haar portefeuille, goed voor € 2,8 miljoen huurinkomsten per jaar.

### Verhuuractiviteit in 2019

In 2019 heeft Vastned 76 huurcontracten afgesloten voor in totaal € 12,4 miljoen, ofwel 16,7% van de jaarlijkse theoretische huuropbrengsten.

Op de 76 huurcontracten die afgesloten waren in 2019, realiseerde Vastned een huurdaling van €1,6 miljoen, ofwel 11,7%, met name door de daling van de huurinkomsten van het pand aan de Rue de Rivoli 118-120.

Vastned heeft ook een huurcontract met Skechers afgesloten voor haar andere pand aan de Rue de Rivoli, na het vertrek van GAP eerder in 2019, dit door proactief handelen van het Franse team.

In maart 2019 werd CoolCat failliet verklaard, waarna Vastned de huur voor het pand aan het Vredenburg 9 in Utrecht heeft beëindigd. Vastned heeft een overeenkomst met Jumbo gesloten voor deze locatie, wat bevestigt dat supermarkten hun aanwezigheid in de stadscentra aan het uitbreiden zijn.

#### Duurzaamheid gericht op langetermijnwaardecreatie stakeholders

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

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

In 2019 werd aan 80% van de nieuwe huurovereenkomsten een groene en ethische clausule toegevoegd en daarnaast heeft nu 71% van de panden binnen de portefeuille een EPC label.

In 2015 hebben de Verenigde Naties (VN) voor 2030 belangrijke ontwikkelingsdoelen geformuleerd. Vastned is geïnspireerd door de VN Sustainable Development Goals (SDG's) en onderschrijft het belang hiervan.

Een belangrijk onderdeel van het duurzaamheidsbeleid is ook dat Vastned transparant handelt en rapporteert en Vastned ziet dit als beursgenoteerde onderneming als belangrijke verantwoordelijkheid.

#### Transparante en eerlijke communicatie

In 2019 heeft Vastned een uitgebreide survey uitgevoerd om de belangrijkste onderwerpen voor zowel Vastned als haar stakeholders te identificeren in het kader van duurzaamheid. De uitkomsten hiervan vormen samen belangrijke richtlijnen voor de duurzaamheidsstrategie van Vastned.

Vastned hecht veel waarde aan transparante en eerlijke communicatie. De CEO geeft aan trots te zijn dat Vastned het afgelopen jaar weer verschillende awards heeft gewonnen op het gebied van transparante verslaggeving. De financiële rapportage van Vastned voldoet al meer dan tien jaar aan de EPRA Best Practices Recommendations en het afgelopen jaar is Vastned wederom beloond met een gouden medaille. Sinds 2016 rapporteert Vastned haar jaarverslag ook volgens de Sustainability Best Practices Recommendations van EPRA, gericht op transparante maatschappelijke rapportage. Vorig jaar heeft Vastned ook in deze categorie de gouden medaille gewonnen.

Op het gebied van belastingtransparantie onderzoekt de VBDO jaarlijks een grote groep beursgenoteerde Nederlandse ondernemingen. Vastned heeft hierbij in 2019 de tweede plaats binnen de vastgoedsector behaald. Ook ten opzichte van de totale groep scoorde Vastned hoog, namelijk een gedeelde 21e plaats van de in totaal 77 beursgenoteerde ondernemingen.

Vervolgens geeft **Reinier Walta** (CFO) een nadere toelichting op de financiële resultaten.

#### Financiële kerncijfers

Het directe resultaat in 2019 bedroeg € 2,03 per aandeel en het indirect resultaat € 0,73 negatief.

De waarde van de portefeuille exclusief acquisities en desinvesteringen daalde met 0,8%; de like-for-like brutohuurgroei daalde met 3,0%.

De loan-to-value steeg licht naar 41,6% vanwege de inkoop van eigen aandelen, maar bleef ruim binnen de gewenste bandbreedte van 35% tot 45%.

De gemiddelde spot rentevoet daalde naar 2,2% per jaareinde 2019, van 2,5% het jaar ervoor.

#### Stabiel direct resultaat, aangepast voor eenmalige items 2018

Het direct resultaat per aandeel in 2019 bedroeg € 2,03.

Indien de eenmalige uitkering voor de afkoop van een huurcontract en de gerelateerde betaling van inkomstenbelasting in 2018, buiten beschouwing wordt gelaten, bedroeg het direct resultaat jaar op jaar stabiel. De negatieve like-for-like netto huurgroei had een impact op het directe resultaat van € 0,16.

Het effect van de inkoop van eigen aandelen had een positief effect van € 0,11 op het directe resultaat per aandeel.

De algemene kosten in 2019 zijn gedaald als gevolg van lagere personeels- en IT kosten. Dit levert € 0,04 per aandeel op ten behoeve van het direct resultaat.

#### Like-for-like brutohuurgroei beïnvloed door tijdelijke leegstand in Parijs

De bruto like-for-like huurgroei daalde 3,0% voor de totale portefeuille.

De daling werd voornamelijk veroorzaakt door de leegstand van Rue de Rivoli 118-120 in Parijs, wat resulteerde in een daling van 17,6% in Frankrijk. Spanje rapporteerde een groei van 17,5% dankzij de nieuwe overeenkomst met Sephora nadat Ferragamo het pand aan de Calle Serrano 36 in Madrid had verlaten. Nederland is met 0,4% gestegen, terwijl België met 0,2% is gedaald. Gecorrigeerd voor twee uitschieters in Spanje en Frankrijk, was de totale like-for-like brutohuurgroei in 2019 0,1% positief.

#### Stabiele waardeontwikkeling

De CFO licht toe dat de belangrijkste veranderingen werden veroorzaakt door acquisities & desinvesteringen en waardemutaties. Capex bedroeg circa € 2 miljoen en werd besteed aan het creëren en renoveren van woningen.

#### Waarde van de gehele portefeuille nagenoeg stabiel

De waarde van de portefeuille, exclusief acquisities en desinvesteringen, daalde met € 12,5 miljoen ofwel 0,8%.

De afname is voornamelijk het gevolg van de waardedaling van het pand aan de Rue de Rivoli 118-120. Per saldo is Frankrijk stabiel, aangezien de daling werd gecompenseerd door een stijging van de rest van de Franse portefeuille. Spanje steeg met € 2,3 miljoen. In België daalde de portefeuille met € 10,8 miljoen, veroorzaakt door kleine dalingen over meerdere panden. In Nederland daalde de waarde licht, met € 4,0 miljoen.

#### Solide financieringsstructuur

De belangrijkste financiële indicatoren laten zien dat de financiële positie van Vastned solide is. Per 31 december 2019 bedraagt het totaalbedrag aan ongebruikte kredietfaciliteiten € 119 miljoen. 78% van de leningen heeft een vaste rente, de gemiddelde rente is gedaald naar 2,2% en de gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille is 4,9 jaar. Bovendien ligt het aandeel van niet-bancaire financiering ver boven het intern gestelde minimum van 25%, namelijk 43%.

De loan-to-value ratio steeg naar 41,6%, voornamelijk als gevolg van het aandeleninkoopprogramma, dat werd afgesloten in 2019. Met een solvabiliteitsratio van 56,6% en een rentedekkingsgraad van 4,2 voldoet Vastned aan alle bankconvenanten. Voor alle financieringscontracten gelden solvabiliteitsratio's van ten minste 45% en wordt veelal een rentedekkingsgraad van 2,0 vereist.

#### Goed gebalanceerde kredietportefeuille

De kredietportefeuille van Vastned is goed gebalanceerd. Per 31 december 2019 had Vastned een korte termijn schuldpositie van € 62,5 miljoen. In januari 2020 is een private placement van € 25 miljoen terugbetaald, gefinancierd vanuit de ongebruikte kredietfaciliteit. De overige € 37,5 miljoen betreft een private placement, welke verloopt in oktober 2020.

In 2024 vervallen langlopende leningen van in totaal € 465,7 miljoen. Dit houdt verband met de gesyndiceerde kredietfaciliteit, de onderhandse plaatsing bij Barings en enkele kredietfaciliteiten binnen Vastned België.

### Vooruitzichten 2020

**Taco de Groot** gaat vervolgens in op de huidige situatie omtrent COVID-19 en de vooruitzichten voor 2020. De lockdowns alsmede de vrijwillige en gedwongen sluitingen van winkels en horeca in Nederland, België, Frankrijk en Spanje hebben veelal negatieve implicaties voor de huurders van Vastned.

Vastned is daarom voortdurend in gesprek met deze huurders en heeft met bijna alle huurders in Nederland afspraken gemaakt die aansluiten bij de afspraken die gemaakt zijn in de branche. De afspraken met de huurders zijn maatwerk, waarbij er rekening gehouden wordt met de specifieke situatie waarin de huurder zich bevindt en waarbij tegelijkertijd de belangen van alle stakeholders, waaronder Vastned's aandeelhouders, in ogenschouw worden genomen. De afspraken variëren van het spreiden van de betaling van het kwartaal over maanden, het niet vooraf, maar achteraf betalen, uitstel van betaling van de hele of een gedeelte van de huur, tot gedeeltelijke kwijtschelding van de huur. Het is daarom te verwachten dat de resultaten negatieve gevolgen zullen ondervinden in 2020.

In België, Frankrijk en Spanje waren de lockdowns strikter dan in Nederland en kwamen de versoepelingen van de overheidsmaatregelen later op gang dan in Nederland. Hierdoor zijn de gesprekken met de huurders in deze landen nog niet afgerond, maar zijn er afspraken gemaakt met de overgrote meerderheid van deze huurders.

### COVID-19 versnelt de transitie van de retailsector

De retailsector is in transitie en COVID-19 versnelt dit proces. De CEO voorziet dat retailers die er voor de uitbraak van COVID-19 slecht voorstonden, grote moeite zullen hebben om de huidige crisis te overleven. Alleen de sterke retailers blijven over.

Retailers zijn al enige jaren selectiever in het kiezen van de locatie van hun winkels en richten zich steeds meer op de toplocaties in stadscentra. Vastned herkende deze trend op tijd met de introductie van de high street strategie in 2012, met sinds 2017 een nadrukkelijker focus op Amsterdam, Antwerpen, Parijs en Madrid.

De transformatie van de vastgoedportefeuille heeft geleid tot een portefeuille van 83% in high streets van Europese steden met een historische binnenstad.

Toerisme is een belangrijke factor in de belangrijkste steden van Vastned. Verwacht wordt dat het herstel niet snel zal zijn, maar het enige tijd zal duren voordat de historische binnensteden weer terug op het oude niveau zijn.

De CEO merkt op dat dankzij de hoge kwaliteit van de vastgoedportefeuille de portefeuille bijna volledig is verhuurd, waarbij de focus blijft op het behoud van deze hoge bezettingsgraad.

De kosten hebben bij Vastned altijd al de hoogste prioriteit en in deze uitdagende tijden zal Vastned waar mogelijk operationele kostenreducties doorvoeren.

### Vooruitzichten 2020 ingetrokken

Gezien de onzekerheid over de duur van de huidige situatie en de impact van de overheidsmaatregelen is het op dit moment niet mogelijk om een inschatting te maken van de impact op het resultaat van Vastned over 2020.

Vastned heeft dientengevolge op 6 mei haar verwachting voor het direct resultaat over 2020 ingetrokken.

Vastned heeft maatregelen genomen om de huidige liquiditeitspositie te ondersteunen:

- Op deze vergadering stelt Vastned voor om het slotdividend over 2019 te reduceren naar € 0,85 per aandeel. Na het interim-dividend van € 0,58 per aandeel in augustus 2019 betekent dit een totaal dividend over 2019 van € 1,43 per aandeel.
- Tevens heeft Vastned besloten het 2020 interim dividend te schrappen.

### Strategie update

De huidige strategie van Vastned is begin 2017 gestart, waarbij binnen de high street strategie nadrukkelijker de focus is komen te liggen op groei van high street assets in Amsterdam, Antwerpen, Parijs en Madrid.

Normaliter zou een update van deze strategie volgend jaar plaatsvinden. Vastned heeft al enige tijd aangegeven dat het retaillandschap verandert en de uitbraak en verspreiding van COVID-19 heeft deze ontwikkeling versneld.

De Directie en de Raad van Commissarissen van Vastned achten het in het belang van de vennootschap om niet te wachten met een update van de strategie en het proces daartoe naar voren te halen.

Het managen van de huidige COVID-19 crisis heeft op dit moment alle aandacht. De strategie update dient zorgvuldig, solide en compleet te gebeuren. Op dit moment is er nog geen goed zicht op de impact van COVID-19 op de economie en de vastgoedsector. In het najaar zal hier naar verwachting een goed zicht op zijn en kan dit worden meegenomen in de analyse. Februari 2021 is bewust gekozen want een dergelijk proces kost tijd. Bij de publicatie van de jaarresultaten over 2020 in februari 2021 zal deze update bekendgemaakt worden.

Vervolgens gaat de CEO over tot beantwoording van ingediende vragen samenhangend met agendapunt 2. De VEB heeft totaal 41 vragen ingediend voor dit agendapunt, luidende als volgt:

1. **Vastned's strategie is sterk gericht op winkelvastgoed in historische Europese binnensteden. Vergroot een dergelijke concentratie niet de kwetsbaarheid, waardoor op het oog stabiele en voorspelbare resultaten abrupt tot een einde kunnen komen?**  
De focus van de vastgoedportefeuille op high streets zorgt voor een hoge kwaliteit portefeuille op de beste locaties. Deze hoge-kwaliteit-portefeuille was per jaareinde 2019 bijna volledig verhuurd, met een bezettingsgraad van 98,0%. Tevens is de portefeuille waardevast gebleken in recente jaren (waarde nagenoeg stabiel), waar waarderingen in de algehele retailsector onder druk stonden. Tevens blijkt dat Vastned in staat is om aantrekkelijke huurders aan te trekken bij wederhuur, tegen marktwaarde, ook in de moeilijke tijden waarin retail zich de afgelopen jaren bevindt.
  
2. **De winkelpanden die Vastned in de portefeuille heeft zijn vaak hoog gewaardeerd en genereren (dus) een lage yield. Een tegengestelde strategie zou zijn dat Vastned haar dure panden verkoopt en investeert in goedkope panden (op andere plekken), in de verwachting dat hiermee hogere rendementen kunnen worden behaald. Overweegt Vastned deze contraire strategie niet omdat ze vreest dat de goedkope panden onverhuurd blijven, steeds lagere huren zullen genereren en/of nog verder in waarde zullen dalen?**  
Vastned heeft in het verleden bewust gekozen voor de high street strategie, die zoals gezegd inderdaad heeft gezorgd voor een hoge bezettingsgraad en waardevastheid van de portefeuille. Zoals aangegeven heeft Vastned het proces van de strategie update gestart, waarbij de huidige strategie en opties tegen het licht zullen worden gehouden. Deze strategie update zal zorgvuldig, solide en compleet gebeuren en de uitkomst daarvan zal worden februari 2021 worden bekendgemaakt.
  
3. **Ten aanzien van de diversificatie van de vastgoedportefeuille heeft de VEB een aantal vragen.**
  - a. **Is Vastned tevreden met de (risico)spreiding tussen verschillende huurders, m.a.w. is er niet een te grote afhankelijkheid van enkele grote huurders?**  
Vastned is tevreden met de spreiding tussen verschillende huurders, maar zal altijd streven naar een zo goed mogelijk gediversificeerde portefeuille van huurders. De top 10 huurders vormen per jaareinde 2019 iets meer dan 1/3 van de theoretische brutohuuropbrengsten.
  - b. **Is Vastned tevreden met de (risico)spreiding tussen verschillende soorten huurders, m.a.w. is er niet een te grote afhankelijkheid van een bepaalde sector?**  
Zoals aangegeven, Vastned heeft de intentie om de huurstroom zoveel mogelijk te diversificeren.
  - c. **Is Vastned tevreden met de (risico)spreiding tussen verschillende gebouwen, m.a.w. is er geen te grote afhankelijkheid van een handvol panden?**  
Vastned is tevreden met de spreiding tussen verschillende assets, maar zal altijd streven naar een zo goed mogelijk gediversificeerde portefeuille van panden.
  - d. **Is Vastned tevreden met de (risico)spreiding tussen verschillende locaties, m.a.w. is er geen te grote afhankelijkheid van enkele wijken in een paar steden?**  
Vastned tracht actief haar aanwezigheid in bepaalde aantrekkelijke wijken te vergroten door haar clusters in deze gebieden uit te breiden. Hierdoor is Vastned in staat om waarde toe te voegen. Een goed voorbeeld hiervan is Le Marais, in Parijs, waar Vastned in staat is geweest om 2 naburige panden te kopen en samen te voegen, waardoor de huuropbrengsten zijn gestegen.
  
4. **De beurskoers van Vastned noteert fors onder de intrinsieke waarde. Tegelijkertijd zouden de panden op reële waarde zijn gewaardeerd.**
  - a. **Kleine afwijkingen zijn geen reden tot zorg, maar de disagio op het aandeel was ook voor de coronacrisis substantieel. Hoe verklaart Vastned de structurele korting op het aandeel?**  
De CEO merkt op dat de Directie niet over de koers van het aandeel gaat –dat is aan de aandeelhouders. De aandelenmarkten zijn in de afgelopen maanden erg volatiel geweest als gevolg van de coronapandemie.



Wat de Directie uiteraard wel kan vaststellen is dat het retaillandschap al jaren in transitie is en dat het coronavirus dit proces nog zichtbaarder heeft gemaakt. Vastned is niet het enige aandeel dat hiermee te maken heeft: deze transitie is zichtbaar in het gehele retailvastgoed segment.

Retailvastgoedaandelen handelen als een gevolg hiervan tegen een discount ten opzichte van de intrinsieke waarde. Vastned heeft in het verleden strategische keuzes gemaakt om zich meer op kwaliteit high street retail te focussen en kiest daarmee voor kwaliteit boven kwantiteit om de stabiliteit van de portefeuille te verhogen. Als resultaat blijkt dat in deze roerige coronatijden het aandeel Vastned minder slecht presteert dan haar directe retail peers.

**b. In hoeverre ervaart Vastned dit als een probleem?**

De CEO herhaalt dat de Directie niet over de koers van het aandeel gaat en merkt op zich te richten op operationele verbeteringen binnen de organisatie.

**c. Blijkbaar vertrouwt de markt de waarderingen die Vastned publiceert niet, dan wel vreest de markt dat deze activa onvoldoende zullen renderen. Indien Vastned vertrouwt op haar waarderingen, kan ze dan niet veel meer waarde ontsluiten voor aandeelhouders door de portefeuille stap voor stap te liquideren?**

Zoals aangegeven heeft Vastned het proces van de strategie update gestart, waarbij de huidige strategie en alle opties tegen het licht zullen worden gehouden. Deze strategie update zal zorgvuldig, solide en compleet gebeuren en de uitkomst zal in februari 2021 bekendgemaakt worden.

**d. Of blijft Vastned geloven in haar waarderingen en meent ze dat het eigen aandeel met een te hoge korting noteert? Indien ja, waarom koopt Vastned niet op grotere schaal haar eigen aandelen in?**

Vastned heeft in Q4 2018 en Q1 en Q2 2019 eigen aandelen ingekocht voor in totaal € 34,7 miljoen euro. Bij het inkopen van eigen aandelen dient ook de LTV in ogenschouw genomen te worden, aangezien een inkoop van aandelen zou leiden tot een hogere LTV ratio. Per jaareinde was de LTV ratio 41,6% en het is Vastned's streven om dit binnen de bandbreedte te houden van 35%-45%.

**e. Ziet Vastned enige aanleiding om de waarderingssystematiek opnieuw onder de loep te nemen?**

De waardering van de portefeuille geschiedt door internationaal gerenommeerde externe taxateurs. De door de externe taxateurs gehanteerde waarderingmethodologie is gebaseerd op internationale taxatierichtlijnen, onder andere RICS Appraisal and Valuation Standards.

**f. Gezien de toegenomen disagio van het aandeel sinds de coronapandemie lijkt aannemelijk dat Vastned op korte termijn zal moeten afboeken op de vastgoedportefeuille. Kan Vastned aangeven in hoeverre rekening wordt gehouden met de druk op de huur(groei) en -na jaren van compressie- hogere aanvangsrendementen op Europees winkelvastgoed in grote steden?**

De taxateurs zijn op dit moment bezig met de waardering van de vastgoedportefeuille. De uitkomsten van deze taxaties zullen op 29 juli 2020 bij de halfjaarresultaten worden gepubliceerd. De CEO geeft aan dat het nog te vroeg is om hier nu commentaar op te geven. Tevens is het nog te vroeg om iets te kunnen zeggen over de impact op de huurgroei en aanvangsrendementen op Europees winkelvastgoed in grote steden.

**g. Op blz. 84 in het jaarverslag is te lezen dat een stijging van 25 basispunten in aanvangsrendement in de gebruikte taxatie voor het vastgoed – kort gezegd- een negatief indirect resultaat zal opleveren van 5 euro per aandeel (lees: afwaarderingen op vastgoed). Gegeven de intrinsieke waarde van 46,28 euro per aandeel ultimo 2019 lijkt die gevoeligheid extreem. In hoeverre maakt Vastned zich zorgen over deze gevoeligheid en wat kan het hier (nog) aan veranderen?**

Dit zijn externe factoren en Vastned kan hier niets aan veranderen.

**h. Verwacht Vastned dat het eind tweede kwartaal of daarna zal moeten afboeken op vastgoed, zo ja, wat is Vastned's inschatting ten aanzien van de omvang van de afwaarderingen?**

DE CEO licht opnieuw toe dat de taxateurs op dit moment bezig zijn met de waardering van de vastgoedportefeuille en dat de uitkomsten van deze taxaties op 29 juli 2020 ter gelegenheid van de halfjaarresultaten zullen worden gepubliceerd. De heer De Groot acht het nog te vroeg om hier nu commentaar op te geven.



i. **Gegeven de gevoeligheid naar aanvangsrendementen, verwacht Vastned dat het binnen de bankconvenanten zal blijven in de komende jaren?**

De solvency-ratio is afhankelijk van de waarde van de vastgoedportefeuille welke periodiek door externe onafhankelijke taxateurs wordt vastgesteld. De CEO geeft aan dat de taxateurs op dit moment bezig zijn met de waardering van de vastgoedportefeuille en herhaalt dat de resultaten daarvan op 29 juli 2020 tijdens de halfjaarresultaten gepubliceerd zullen worden. Het is nog te vroeg om hier nu commentaar op te geven.

Per 31 december 2019 was de solvabiliteit 56,6% en een rentedekkingsgraad van 4,2. Voor alle financieringscontracten gelden solvabiliteitsratio's van ten minste 45% en wordt veelal een rentedekkingsgraad van 2,0 vereist.

5. **De vooruitzichten voor 2020 waren gebaseerd op een lage werkloosheid, economische groei en hoog consumentenvertrouwen. Door de corona-crisis is daar weinig meer van over. Wat zijn de implicaties hiervan voor dit jaar?**

Vastned heeft haar verwachtingen voor het direct resultaat over 2020 ingetrokken. Vastned volgt de ontwikkelingen nauwgezet, maar kan momenteel geen toezeggingen doen wanneer over de impact meer informatie kan worden gegeven.

6. **Mocht de corona-crisis ergens in 2021 onder controle zijn:**

a. **Verwacht Vastned structurele, blijvende veranderingen die een (substantiële) impact hebben op de eerdere lange termijn verwachtingen. Zo ja, hoe zien die eruit?**

Vastned heeft haar verwachtingen voor het direct resultaat over 2020 ingetrokken, zoals eerder al gezegd. Vastned volgt de ontwikkelingen nauwgezet, maar gezien de onzekerheid over de duur van de huidige situatie en de impact van de overheidsmaatregelen, is het op dit moment niet mogelijk om een inschatting te maken van de impact. Op dit moment kan Vastned geen toezeggingen doen wanneer meer informatie kan worden gegeven, voor zowel 2020 als voor de langere termijn.

Vastned heeft een strategie update aangekondigd, welke in februari 2021 bekendgemaakt zal worden. Zoals eerder aangegeven zal deze strategie update zorgvuldig, solide en compleet gebeuren. Tot die tijd gaat Vastned door met de uitvoering van haar huidige strategie gericht op lange termijn waardecreatie en het realiseren van stabiele en voorspelbare resultaten. (Verder) optimaliseren van de portefeuille, het aantrekken en behouden van succesvolle retailers zijn daarbij key.

b. **Specifiek blijkt uit Vastned's jaarverslag dat de trek naar de stad – "Vastned ziet de urbanisatie voortduren.." – de belangrijkste driver is voor haar strategie om te beleggen in voornamelijk winkelvastgoed in historische Europese binnensteden. In hoeverre zouden Vastned aandeelhouders bezorgd moeten zijn dat COVID-19 een trendbreuk tot gevolg heeft ten aanzien van de urbanisatie?**

Het is op dit moment te vroeg om een inschatting te maken over de lange termijn effecten van COVID-19 op trends zoals urbanisatie.

c. **Indirect zal Vastned afhankelijk zijn van toeristen die de Europese historische binnensteden bezoeken. In hoeverre houdt Vastned rekening met een structurele val in toerisme, en wat zijn de implicaties daarvan voor Vastned's strategie?**

Het is op dit moment ook te vroeg om een inschatting te maken over de lange termijn effecten van COVID-19 op het toerisme. Toerisme is inderdaad een belangrijke factor in de belangrijkste steden van Vastned en verwacht wordt dat het herstel enige tijd zal duren.

7. **In de trading update van 6 mei heeft Vastned aangegeven dat het verschillende maatregelen heeft getroffen om huurders een helpende hand te bieden in coronatijd, bijvoorbeeld uitstel van huurverplichtingen.**

a. **Het valt op dat Vastned niet aangeeft dat het huren helemaal zal kwijtschelden. In hoeverre acht Vastned het fair om huren te eisen van huurders over maanden waarin zij hun omzet (bijna) naar nul euro hebben zien terugvallen?**

De afspraken met huurders variëren van het spreiden van de betaling van het kwartaal over maanden, het niet vooraf, maar achteraf betalen, uitstel van betaling van de hele of een gedeelte van de huur, tot

ook gedeeltelijke kwijtschelding van de huur. Het is daarom te verwachten dat de resultaten negatieve gevolgen zullen ondervinden in 2020.

- b. **In hoeverre loopt Vastned het risico dat een te starre houding op dit vlak ertoe zou kunnen leiden dat de relatie met huurders op de langere termijn op het spel wordt gezet?**  
De relatie met huurders is belangrijk en Vastned heeft individuele afspraken gemaakt met haar huurders hoe deze situatie het hoofd te bieden, waarbij er rekening gehouden wordt met de positie waarin elke huurder zich bevindt. Uiteindelijk is het doel om samen met de huurders goed door deze periode heen te komen.
- c. **In tegenstelling tot enkele andere vastgoedfondsen geeft Vastned geen kwantitatieve informatie in updates over de recente huurontwikkeling. Kan Vastned aangeven hoeveel procent van de huren voor de maand april, mei en juni tot nu toe is geïnd, en hoe dit percentage zich verhoudt tot dezelfde periode vorig jaar?**  
Vastned geeft geen tussentijdse update gedurende het kwartaal over de huurbetalingen.
- d. **Ziet Vastned in de laatste weken een herstel van bezoekersaantallen en omzet bij haar huurders, en in hoeverre denkt Vastned dat pre-corona omzetten (ooit) zullen terugkomen?**  
De CEO geeft aan een herstel in de bezoekersaantallen te zien. Deze aantallen nemen wekelijks toe, maar vanwege de onzekerheid over de duur van de huidige situatie en de impact van de overheidsmaatregelen, is het op dit moment niet mogelijk om een inschatting te maken van de impact op de omzetten van de huurders.
8. **In het jaarverslag wordt gemeld dat het nieuwe contract van JD Sports voor Vastned's grootste object in Frankrijk aan de Rue de Rivoli tegen "marktconforme condities" heeft plaatsgevonden. Op blz. 49 wordt echter ook gemeld dat bij vernieuwing van 76 huurcontracten in 2019 een huurdaling gerealiseerd is van 1,6 miljoen euro die "met name is veroorzaakt door de huurdaling van het nieuwe huurcontract met JD Sports."**
- a. **Als "marktconform" lagere huren inhoudt, betekent dit dan dat de waarde van het winkelvastgoed van Vastned in Frankrijk onder druk staat?**  
De CEO legt uit dat de reden van deze afwaardering was dat sprake was van oververhuring van het pand door jarenlange huurindexaties gedurende de periode dat dat H&M erin gehuisvest was sinds 1998. Het contract met de nieuwe huurder JD Sports is tegen een lagere jaarhuur, maar wel tegen marktconforme condities. Als gevolg van het vertrek van H&M en het nieuwe huurcontract met JD Sports is het pand aan de Rue de Rivoli inderdaad afgewaardeerd in 2018 (toen al bekend werd dat H&M zou vertrekken) en 2019. De transactie met Sketchers met betrekking tot het andere pand aan de Rue de Rivoli heeft juist weer een lichte stijging laten zien.
- b. **Verwacht Vastned dat het bij vernieuwingen van contracten in de komende kwartalen in Frankrijk ook zal kampen met een daling van de huren?**  
De CEO merkt op hier niet over te kunnen speculeren.
9. **Het is gegeven dat marktomstandigheden begrijpelijk dat Vastned versneld de huidige strategie opnieuw tegen het licht wil houden en beleggers daarover wil informeren.**
- a. **Waarom is de strategie update pas in februari 2021?**  
De CEO geeft aan dat Vastned een strategie update heeft aangekondigd, die bekendgemaakt zal worden in februari 2021. Deze strategie update zal zorgvuldig, solide en compleet gebeuren. Op dit moment is er nog geen goed zicht op de impact van COVID-19 op de economie en de vastgoedsector. In het najaar zal hier naar verwachting een goed zicht op zijn en kunnen deze inzichten worden meegenomen in de analyse. Tot die tijd gaat Vastned door met de uitvoering van haar huidige strategie gericht op langetermijnwaardecreatie en het realiseren van stabiele en voorspelbare resultaten. Verder optimaliseren van de portefeuille, het aantrekken en behouden van succesvolle retailers zijn daarbij key.

- b. **Gaat Vastned ervan uit dat er geen heilige huisjes zijn en dat de wijzigingen zo ingrijpend zijn dat ze niet eerder gecommuniceerd kunnen worden?**

Vastned is het proces van een strategie update gestart, dat zorgvuldig, solide en compleet dient te gebeuren, zoals eerder al gemeld. Hierbij zal de Directie de huidige strategie en strategische opties tegen het licht houden. Vastned maakt de strategie update bekend in februari 2021.

- c. **Is het uitgesloten dat de portefeuille wordt geliquideerd (panden worden verkocht)?**

De CEO herhaalt dat Vastned het proces van een strategie update is gestart, dat zorgvuldig, solide en compleet dient te gebeuren. Bij deze gelegenheid zullen de huidige strategie en strategische opties tegen het licht worden gehouden. De strategie update zal in februari 2021 bekend worden gemaakt.

**De VEB roept Vastned op om alvast in september 2020 met een voorlopige update te komen, waarin wordt geschetst aan welke scenario's wordt gedacht en aan welke onderdelen van de strategie en portefeuille (niet) wordt getornd.**

De CEO reageert op deze oproep en herhaalt dat Vastned een strategie update heeft aangekondigd, die in februari 2021 bekend zal worden gemaakt. Deze strategie update zal, zoals aangegeven, zorgvuldig, solide en compleet gebeuren. Op dit moment is er nog geen goed zicht op de impact van COVID-19 op de economie en de vastgoedsector. In het najaar zal hier naar verwachting een goed zicht op zijn en kunnen deze inzichten worden meegenomen in de analyse. Tot die tijd zal de Directie van Vastned doorgaan met de uitvoering van de huidige strategie gericht op langetermijnwaardecreatie en het realiseren van stabiele en voorspelbare resultaten.

Verder optimaliseren van de portefeuille, het aantrekken en behouden van succesvolle retailers zijn daarbij key.

10. **Vastned heeft 242 woonunits in de portefeuille. Vastned geeft ook in het jaarverslag aan dat het "continue de mogelijkheden binnen de portefeuille onderzoekt om woonruimte of kantoren te creëren boven het winkelvastgoed om zo langetermijn waarde te creëren".**

- a. **Kan Vastned aangeven of, en zo ja in hoeverre, een verdere verschuiving naar woningen en kantoren onderdeel zal zijn van de nieuwe strategie?**

Vastned is het proces van een strategie update gestart, dat zorgvuldig, solide en compleet dient plaats te vinden. Bij deze gelegenheid zullen de huidige strategie en strategische opties tegen het licht worden gehouden. De strategie update zal in februari 2021 bekend worden gemaakt.

- b. **Kan Vastned aangeven hoe aantrekkelijk de propositie in algemene zin is om lege opslagruimte boven winkels om te bouwen tot ander type vastgoed -c.q. wat is de omvang van de investeringen die dit vergt, en wat zijn de risico's en verwachte rendementen?**

Het realiseren van woningen of kantoren door de ruimte boven winkels te benutten wanneer daar mogelijkheden toe zijn, realiseert meer huur en genereert waarde. Het capex budget voor Vastned is de afgelopen jaren relatief laag, variërend van € 2 miljoen tot € 6 miljoen per jaar. Dit zijn vooral waarde toevoegende investeringen in woningen en kantoren boven winkels. Het realiseren van woningen en kantoren is afhankelijk van de zittende huurder en de juridische aspecten.

- c. **Vastned is in de laatste jaren langzaam getransformeerd van een breed gespreid vastgoedfonds naar een -relatief- geconcentreerde speler in winkelvastgoed. Moeten beleggers zich zorgen maken dat Vastned wederom de weg van diversificatie inslaat?**

De CEO herhaalt dat Vastned het proces van een strategie update is gestart, dat zorgvuldig, solide en compleet dient te gebeuren. Bij deze gelegenheid zullen de huidige strategie en strategische opties tegen het licht worden gehouden. De strategie update zal in februari 2021 bekend worden gemaakt.

- d. **Is Vastned gezien de geringe schaal en dus grote uitdagingen om kostenefficiënt te opereren wel de beste partij om zich ook te storten op woningen en kantoren?**

Vastned realiseert woningen en kantoren op bestaande locaties in haar portefeuille door de ruimte boven winkels te benutten wanneer daar mogelijkheden toe zijn.

- e. **Meent Vastned dat er verborgen waarde in haar balans zit omdat kantoren/woningen boven winkels gebouwd kunnen worden? Zo ja, kan Vastned aandeelhouders een inschatting geven van de potentiële waarde die gecreëerd kan worden?**

Vastned ziet inderdaad mogelijkheden tot het realiseren van meer woningen en kantoren boven winkels, maar dat is mede afhankelijk van de zittende huurder en juridische aspecten. Vastned kan geen inschatting geven van de waarde die op deze manier gecreëerd kan worden. Dan komt er een nieuwe vraag.

**11. In het jaarverslag geeft Vastned aan dat uitbreiding in *food & beverage* een focusgebied is. Hoe kijkt Vastned hier tegenaan nu cafés en restaurants het hardst geraakt worden door de 1,5 meter regel waardoor niet of nauwelijks rendabel geopereerd kan worden.**

De CEO erkent dat de propositie van horeca er op dit moment anders uitziet dan voor de uitbraak en verspreiding van COVID-19, maar acht het te prematuur om een inschatting te maken van de lange termijn effecten op deze branche als gevolg van COVID-19.

**12. In de markt bestaan ernstige zorgen of retailbedrijf FNG levensvatbaar is. De Belgische modegroep is de 7<sup>e</sup> huurder van Vastned (blz 48 jaarverslag).**

**a. Heeft FNG tot nu toe aan al haar huurverplichtingen voldaan?**

De heer De Groot geeft aan dat Vastned geen commentaar geeft ten aanzien van individuele huurders.

**b. Mocht FNG onverhoopt in faillissement raken. Denkt Vastned dat het snel nieuwe huurders zal vinden die een vergelijkbare huur zullen betalen?**

De CEO merkt op niet te kunnen speculeren over een faillissement van FNG. Hij voegt hieraan toe dat de locaties goed zijn en dat deze panden over unieke eigenschappen beschikken waardoor de Directie er vertrouwen in heeft om bij eventuele leegstand een nieuwe huurder te zullen vinden.

**13. De VEB apprecieert de betrokkenheid die bestuurders en commissarissen tonen door de beloning met 15% te verlagen over de maanden mei, juni en juli.**

**a. Kan Vastned aangeven hoe dit offer tot stand is gekomen?**

Dit is tot stand gekomen na goed overleg tussen de Directie en de Raad van Commissarissen, waarbij er mede is gekeken naar wat beursgenoteerde bedrijven binnen en buiten de vastgoedsector hebben gedaan.

**b. Meent Vastned dat het met een offer van 3,75% op jaarbasis voldoende commitment toont naar stakeholders?**

De Directie en Raad van Commissarissen zijn van mening dat deze verlaging van 15% voor de maanden mei, juni en juli 2020 een passende maatregel is om haar bijdrage te leveren in deze uitdagende tijden. De verlaging van de beloning loopt nog tot en met juli 2020 en deze maatregel zal na deze periode worden geëvalueerd.

Vervolgens gaat de CEO over tot beantwoording van vragen afkomstig van **de heer El Kaddouri** over de verkoop van het complex aan de Breestraat 65-69 en Nieuwstraat 9-11 te Beverwijk. Vanwege de onderlinge samenhang van deze vragen zal de beantwoording integraal plaatsvinden. De vragen luiden als volgt:

1. Hoeveel biedingen heeft Vastned op de panden ontvangen?
2. Wat was de hoogst geboden koopprijs voor de panden?
3. Kunt u bevestigen dat de panden door Vastned zijn verkocht voor een koopprijs van € 1.150.000,--?
4. Wat was het verschil tussen die koopprijs en de hoogst geboden koopprijs?
5. Kunt u bevestigen dat de panden door Vastned zijn verkocht aan Lancaster Investment B.V.?
6. Op welke overige voorwaarden precies zijn de panden verkocht aan Lancaster Investment B.V.?
7. Om welke eventuele andere redenen precies is besloten de panden Lancaster Investment B.V. te gunnen/verkoopen (in plaats van aan andere bieders)?
8. Kunt u (de aandeelhouders) garanderen dat bij de verkoop van de panden een optimaal verkooprendement is gerealiseerd?
9. Kunt u bevestigen dat een van de bestuurders van Lancaster Investment B.V. ten tijde van de verkoop van de panden de vader, althans een (direct) familielid van een oud-medewerker van Vastned is?
10. Kunt u garanderen dat bij de verkoop van de panden geen sprake is geweest van belangenverstrengeling; in welke vorm dan ook?

Taco de Groot benadrukt dat het beleid van Vastned is om geen uitspraken te doen over individuele transacties en/of de daaraan ten grondslag liggende onderhandelingen. Behalve dat deze informatie concurrentiegevoelig is, is dat ook in strijd met de vertrouwelijkheid van deze onderhandelingen en afspraken ten aanzien van het verkoopproces voor dit complex. Vastned maakt alleen bekend, en dat wordt ook zo met kopers afgesproken, dat een bepaald complex is verkocht en wat de koopprijs is. Het eigendom van dit complex in Beverwijk is in juni 2019 geleverd en dit is bekendgemaakt in het halfjaarverslag over 2019.

Op de vraag van de heer El Kaddouri naar eventuele andere biedingen, gaat de Directie om genoemde redenen evenmin in. De CEO licht in algemene zin toe dat bij een verkoopproces doorgaans meerdere biedingen worden uitgebracht en daarbij een beoordeling wordt gemaakt wat de beste bieding is, waarbij meerdere factoren van belang zijn zoals uiteraard de koopprijs, maar ook factoren als de (ontbindende) voorwaarden, de transactie zekerheid en het tijdstip van levering.

De heer De Groot beantwoordt de laatste twee vragen van de heer El Kaddouri bevestigend. Dat was ook bekend bij Vastned ten tijde van de verkoop. De CEO benadrukt dat deze relatie echter geen rol heeft gespeeld bij de verkoop van dit complex en er derhalve absoluut geen sprake was van belangenverstrengeling.

De **voorzitter** dankt de heer De Groot voor de beantwoording van de vragen naar aanleiding van agendapunt 2 en gaat over tot behandeling van agendapunt 3.

### AGENDAPUNT 3: Remuneratierapport over 2019

De voorzitter licht toe dat het remuneratierapport over het boekjaar 2019 een overzicht bevat van de bezoldigingen die in 2019 zijn toegekend aan de leden van de Directie en de leden van de Raad van Commissarissen. Het remuneratierapport wordt aan de AVA ter adviserende stemming voorgelegd.

Mevrouw **Bax**, voorzitter van de remuneratie-en nominatiecommissie, geeft een toelichting bij het remuneratierapport over FY2019. De variabele beloning van de Directie bestaat uit een 40% korte termijn en een 60% lange termijn component (zoals ook vermeld in het remuneratierapport en het beloningsbeleid voor de Directie). Voor de variabele korte termijnbeloning (ook wel STI genoemd) over 2019 zijn conform beleid duidelijke en ambitieuze doelstellingen geformuleerd voor de Directie.

De korte termijnbeloning wordt bepaald op basis van vier uitdagende doelen, elk met een weging van 25%, die gericht zijn op het creëren van langetermijnwaarde voor de bij de onderneming betrokken stakeholders (zaken als strategie en andere langetermijnbelangen (waaronder bezettingsgraad van de portefeuille, like-for-like brutohuurgroei, duurzaamheid)). Deze doelen bevorderen dat de Directie zich richt naar de strategie, de langetermijnbelangen en de duurzaamheid van Vastned. De targets voor het behalen van de STI-doelen worden elk boekjaar vooraf vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

De drie kwantitatieve STI-doelen voor zowel de CEO als de CFO kennen een minimale ondergrens; in dat geval geldt een toekenning van 15% van de totale STI. Per doelstelling geldt ook een maximum, te weten 25% van de totale STI. Dit maximum wordt slechts toegekend wanneer de maximale STI ruim wordt overschreden.

De eerste kwantitatieve target had betrekking op de totale bezettingsgraad van de portefeuille ultimo 2019. De ondergrens voor toekenning op basis van dit target was een totale bezettingsgraad van de portefeuille van ten minste 98,5%. Nu de bezettingsgraad ultimo 2019 98,0% bedroeg, was geen sprake van toekenning op basis van dit criterium.

De tweede kwantitatieve target betrof het percentage van strategische panden (voorheen aangeduid als de *core city assets*) als onderdeel van de totale vastgoedportefeuille.

De totale vastgoedportefeuille diende ten minste 82% te bestaan uit strategische panden voor een minimale toekenning en ten minste 84% voor de maximale toekenning. Met het percentage van 82,7% strategische panden werd derhalve 18,5% toekenning op basis van dit STI-target gerealiseerd.

Er was geen toekenning op basis van de target die zag op de like-for-like brutohuurgroei, aangezien deze eind 2019 (3,0%) negatief was.

De kwalitatieve STI-targets worden jaarlijks per Directielid individueel vastgesteld, wederom met een maximum van 25% van de totale STI. De kwalitatieve STI target over 2019 voor de CEO betreft langetermijnwaardcreatie bij het bepalen van de strategie voor de onderneming. In 2019 bestond de kwalitatieve STI-target voor de CFO voor 50% uit dezelfde doelstelling. Daarnaast vormde voor de CFO de implementatie van een nieuw property management systeem voor de buitenlandse Vastned vestigingen de andere helft van dit target. Eind 2019 zijn de kwalitatieve STI-targets voor de CEO voor 80% gerealiseerd (20% van de STI) en voor de CFO voor 90% (22,5% van de STI).

Samenvattend werd aan de CEO in totaal 38,5% en aan de CFO 41% van de maximaal te behalen STI over 2019 toegekend.

Mevrouw Bax licht toe dat de over een periode van drie jaar vast te stellen long term incentive ('LTI') varieert van 0% - 60% van de vaste beloning.

De LTI bestaat uit drie componenten:

- (i) de *relatieve total shareholder return* component  
In dit verband wordt Vastned vergeleken met een peer groep van twaalf vergelijkbare ondernemingen. Hierbij is Vastned als zesde geëindigd;
- (ii) de *absolute totale shareholder return* component  
Wat brachten dividend en koersstijging u als aandeelhouder op? Deze score was in 2019 niet voldoende voor toekenning;
- (iii) de *Business Health test*  
Het doel van deze test is te bevorderen dat korte-termijn incentives niet de overhand krijgen bij het beleid van de Directie en dat deze te allen tijde wordt aangemoedigd de langetermijnstrategie voor ogen te houden.

Mevrouw Bax licht toe dat de Directie over de laatste drie jaar niet alleen een structurele conversie naar een highstreetstrategie bewerkstelligd heeft, maar dat daarnaast ook is gekeken naar de *tone at the top* binnen het bedrijf, de resultaten op het gebied van integrated reporting, medewerkerstevredenheid, en het feit dat de Directie maatschappelijk verantwoord ondernemen hoog in het vaandel heeft.

Op basis van deze uitkomsten is in totaal 27% van deze LTI targets toegekend.

Na deze toelichting blikt mevrouw Bax vooruit naar de agendapunten 9 en 10 van deze vergadering, waarin wordt voorgesteld om een (nieuw) beloningsbeleid vast te stellen voor zowel de Directie als de Raad van Commissarissen. Deze wijzigingen hebben te maken met de implementatie van de herziene Aandeelhoudersrichtlijn in de Nederlandse wet. Meer hierover is opgenomen in de aandeelhouderscirculaire en de bijlagen daarbij. Voor deze voorstellen is op basis van de wet een meerderheid van ten minste 75% van de uitgebrachte stemmen vereist. Indien deze meerderheid niet behaald wordt, zal het huidige beloningsbeleid van kracht blijven en zal in 2021 een nieuw voorstel aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders worden voorgelegd.

Tot slot richt mevrouw Bax, die conform de Corporate Governance Code vanwege het bereiken van de maximale zittingstermijn na afloop van deze vergadering zal aftreden als commissaris, een persoonlijk woord van dank tot de aandeelhouders en het Vastned team.

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

Met 38,43% van de stemmen voor wordt niet de benodigde meerderheid behaald, waarmee de uitkomst van deze adviserende stemming negatief is.

Aangezien het hier gaat om een adviserende stemming, zullen Directie en Raad van Commissarissen dit advies als signaal vanuit de aandeelhouders ter harte nemen. In het beloningsverslag over 2020 (dus voor het nieuwe boekjaar) zal uitleg worden gegeven hoe dit advies zal zijn meegewogen in de beloningen over 2020.

#### AGENDAPUNT 4: Voorstel tot het vaststellen van de jaarrekening over het boekjaar 2019 (besluit)

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Vastned wordt voorgesteld de jaarrekening over het boekjaar 2019 vast te stellen. In dit kader geeft de heer **Kerst** (werkzaam als partner bij accountantskantoor EY) een toelichting bij de scope, strategie en uitvoering van de controlewerkzaamheden en de verklaring bij de jaarrekening.

De heer Kerst licht toe dat de opdracht aan EY (mede) omvat het uitvoeren van de wettelijke controle van de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening van Vastned over het jaar 2019 (inclusief een toetsing op materiële onjuistheden van het bestuursverslag en de overige informatie). Daarnaast heeft EY verslag uitgebracht over haar beoordeling van de halfjaarcijfers 2019. De behandelend accountant draagt formeel de eindverantwoordelijkheid voor de controle, daarbij bijgestaan door een kernteam van ervaren en deskundige professionals in binnen- en buitenland. De heer Kerst geeft aan zijn oordeel voorts te hebben gebaseerd op input afkomstig van belastingadviseurs alsmede diverse specialisten op het gebied van taxatie van vastgoed.

De accountant legt uit dat voor fouten in de jaarrekening en in het bestuursverslag bij de controle de voor beleggingsinstellingen gangbare materialiteitsgrens van 0,5% van de totale activa van de onderneming (te weten voor Vastned: € 7,9 miljoen) wordt gehanteerd. Voorts worden fouten die een bedrag van € 396.000 te boven gaan, besproken met de Directie en Raad van Commissarissen. Voor posten betrekking hebbend op het directe resultaat geldt een materialiteitsdrempel van € 2 miljoen (5% van het totale directe resultaat), waarbij fouten die een bedrag van € 87.000 te boven gaan, worden besproken met de Directie en Raad van Commissarissen.

De heer Kerst licht vervolgens de conclusies van EY toe:

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

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

Terugblikkend op het boekjaar 2019 vat de heer Kerst vervolgens de vijf belangrijkste met de Directie en Raad van Commissarissen in dat jaar besproken punten (key audit matters) samen:

- (i) Waardering van het vastgoed;
- (ii) Verwerking aan- en verkopen van vastgoed;
- (iii) Financiering en bankconvenanten;
- (iv) Compliance met fiscale wet- en regelgeving;
- (v) Afgrenzing van de omzet.

De heer Kerst geeft aan dat de interactie en communicatie op diverse momenten gedurende het boekjaar 2019 tussen (de Directie, Raad van Commissarissen en audit- en compliance commissie van) Vastned en de accountant goed is verlopen. Dit alles heeft geresulteerd in de door EY in juli 2019 afgegeven beoordelingsverklaring alsmede de op 11 februari 2020 afgegeven controleverklaring.

De **VEB** constateert dat de beurskoers fors onder de intrinsieke waarde noteert, terwijl tegelijkertijd de panden op reële waarde zouden zijn gewaardeerd. De VEB vraagt of de controlerend accountant enige aanleiding ziet om de waarderingssystematiek opnieuw onder de loep te nemen.

De heer **Kerst** beantwoordt deze vraag ontkennend. Hij legt uit dat de waardering van het vastgoed - volgens algemeen erkende maatstaven voor waardering in de jaarrekening - plaatsvindt op basis van taxaties, welke worden gebaseerd op referentieverkopen. Na een verkoop van een pand door Vastned controleert de accountant of de gerealiseerde prijs in overeenstemming is met de waarde op het voorliggende balansmoment. Tot op heden ziet de accountant uit dien hoofde geen enkele aanleiding om te twijfelen aan de gehanteerde waarderingssystematiek. De accountant volgt daarnaast de ontwikkeling van de beurskoers bij Vastned en andere vastgoedfondsen, weegt de impact hiervan op haar controle en bespreekt de uitkomsten daarvan met de Directie en Raad van Commissarissen.



De VEB haalt een passage aan uit het jaarverslag (blz. 155) betreffende een afwaardering van de vastgoedportefeuille in België in 2019 van € 10,8 miljoen. In dat kader stelt de VEB de volgende vragen:

- a. **Wat was de achtergrond van deze afwaardering?**
- b. **Is de markt lokaal sterk verzwakt in 2019, of bleken de gehanteerde aannames bij eerdere waarden niet houdbaar?**

De heer **De Groot** legt uit dat deze afwaardering meerdere kleinere afwaarderingen van panden in de portefeuille betreft en dat € 10,8 miljoen een relatief geringe afwaardering (2,8%) vormt op een portefeuille van in totaal € 382 miljoen per jaareinde 2019.

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

Het voorstel wordt aangenomen met 50,48% van de stemmen voor, 49,43% van de stemmen tegen en 0,09% onthoudingen.

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

De voorzitter licht toe dat de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 19 april 2013 heeft ingestemd met het huidige dividendbeleid, waarbij als uitgangspunt geldt dat ten minste 75% van het direct resultaat per aandeel als dividend wordt uitgekeerd. Om de liquiditeitspositie van de vennootschap te ondersteunen wordt in het voorstel voor het slotdividend over 2019 hiervan afgeweken, waarover onder agendapunt 6 meer. Om de liquiditeitspositie van de vennootschap ten gevolge van de situatie omtrent COVID-19 zoveel mogelijk te ondersteunen, wordt afgezien van tussentijdse uitkering van een interim-dividend ter hoogte van 60% van het direct resultaat per aandeel over het eerste halfjaar van 2020.

### AGENDAPUNT 6. Voorstel tot het vaststellen van het dividend over het boekjaar 2019 (besluit)

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt voorgesteld om over het boekjaar 2019 een totaal dividend van € 1,43 per aandeel vast te stellen. Na aftrek van het interim-dividend in contanten van € 0,58 per aandeel bedraagt het slotdividend € 0,85 in contanten per aandeel. Het slotdividend over het boekjaar 2019 zal, na vaststelling, betaalbaar worden gesteld op 13 juli 2020.

De voorzitter brengt dit punt in stemming.

Het voorstel wordt aangenomen met 99,91% van de stemmen voor en 0,09% van de stemmen tegen.

### AGENDAPUNT 7. Voorstel tot het verlenen van decharge aan de leden van de Directie over het boekjaar 2019 (besluit)

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt voorgesteld de leden van de Directie decharge te verlenen voor de uitoefening van hun taak gedurende het boekjaar 2019. Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt voorgesteld de leden van de Directie volledige decharge te verlenen voor de uitoefening van hun taak over het boekjaar 2019, voor zover deze taakuitoefening blijkt uit de jaarrekening over het boekjaar 2019 of uit informatie die anderszins voorafgaand aan de vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2019 aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders bekend is gemaakt.

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

Het voorstel wordt verworpen met 44,06% van de stemmen voor, 55,86% van de stemmen tegen en 0,08% onthoudingen. Dit betekent dat geen decharge is verleend aan de leden van de Directie over het boekjaar 2019.

### AGENDAPUNT 8. Voorstel tot het verlenen van decharge aan de leden van de Raad van Commissarissen over het boekjaar 2019 (besluit)

Agendapunt 8 betreft het voorstel tot het verlenen van decharge aan de leden van de Raad van Commissarissen voor de uitoefening van hun taak gedurende het boekjaar 2019. Net als bij agendapunt 7 geldt ook hier dat dit geldt voor zover deze taakuitoefening blijkt uit de jaarrekening over het boekjaar 2019 of uit informatie die anderszins voorafgaand aan de vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2019 aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders bekend is gemaakt.

Mevrouw Bax treedt af als lid van de Raad van Commissarissen vanwege het bereiken van de maximale zittingstermijn van acht jaar. De vacature die hierdoor ontstaat zal vooralsnog niet worden opgevuld, met als gevolg dat de Raad van Commissarissen na deze AVA vooralsnog zal bestaan uit drie leden. De heer Blokhuis zal de functie van voorzitter van de remuneratie- en nominatiecommissie op zich nemen na het aftreden van mevrouw Bax. De voorzitter dankt mevrouw Bax voor haar inzet gedurende de afgelopen jaren.

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

Het voorstel wordt aangenomen met 50,48% van de stemmen voor, 49,43% van de stemmen tegen en 0,09% onthoudingen.

### AGENDAPUNT 9: Voorstel tot het wijzigen van het Beloningsbeleid voor de Directie van Vastned (besluit)

De voorzitter refereert aan de voorgestelde wijzigingen in 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 worden voorgesteld om het beleid in lijn te brengen met recentelijk ingevoerde wettelijke voorschriften ter uitvoering van de herziene Europese aandeelhoudersrichtlijn (richtlijn (EU) 2017/828). Indien dit voorstel wordt aangenomen, zal het nieuwe Beloningsbeleid voor de Directie met terugwerkende kracht ingaan per 1 januari 2020. Voor dit voorstel is een meerderheid vereist van ten minste 75% van de uitgebrachte stemmen. Indien deze meerderheid niet behaald wordt, zal het huidige beloningsbeleid van kracht blijven en zal in 2021 een nieuw voorstel aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders ter goedkeuring worden voorgelegd.

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

Met 38,5% van de stemmen voor en 61,5% van de stemmen tegen is het voorstel niet aangenomen, met als gevolg dat het huidige Beloningsbeleid onverminderd van kracht blijft. In 2021 zal een nieuw voorstel aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders worden voorgelegd.

### AGENDAPUNT 10: Voorstel tot het vaststellen van het Beloningsbeleid voor de Raad van Commissarissen van Vastned (besluit)

De voorzitter licht toe dat ook voor dit voorstel geldt dat het wordt gedaan ter voldoening aan de nieuwe wettelijke bepalingen en dat de wijzigingen zouden ingaan per 1 januari 2020.

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

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

Met 50,57% van de stemmen voor en 49,43% van de stemmen tegen heeft het voorstel niet de vereiste meerderheid behaald van ten minste 75% van de stemmen en daarmee is het voorstel niet aangenomen. Net als bij het vorige agendapunt zal ook voor het Beloningsbeleid voor de Raad van Commissarissen in dit geval gelden dat tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders in 2021 opnieuw een voorstel zal worden gedaan.

### **AGENDAPUNT 11: Voorstel tot het machtigen van de Directie tot het inkopen van eigen aandelen (besluit)**

Aan de Algemene Vergadering wordt voorgesteld de Directie een machtiging te verlenen tot het inkopen van eigen aandelen tot maximaal 10% van het op 25 juni 2020 geplaatste aandelenkapitaal. Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt voorgesteld de Directie voor een periode van achttien maanden vanaf de datum van deze jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders, derhalve tot en met 25 december 2021, te machtigen om, met goedkeuring van de Raad van Commissarissen, aandelen in het kapitaal van de Vennootschap te verwerven. Het doel van dit voorstel is om de Directie de bevoegdheid te geven om eigen aandelen in te kopen teneinde het kapitaal te verminderen en/of verplichtingen op grond van aandelenregelingen na te komen of voor andere doeleinden die in het belang van de Vennootschap zijn. Indien de gevraagde machtiging door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt verstrekt, vervalt de bestaande machtiging, althans zal daar geen gebruik meer van worden gemaakt.

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

De stemuitslag is als volgt:

Met 38,89% van de stemmen voor, 61,04% van de stemmen tegen en 0,07% onthoudingen, is het voorstel niet aangenomen. Dit houdt in dat de Algemene Vergadering van Aandeelhouders de Directie geen nieuwe machtiging verleent tot inkoop van eigen aandelen door de vennootschap.

### **AGENDAPUNT 12. Voorstel tot herbenoeming van Ernst & Young Accountants LLP als externe accountant van Vastned voor een termijn van vier boekjaren (besluit)**

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt voorgesteld om Ernst & Young Accountants LLP ('EY') (met terugwerkende kracht) vanaf 1 januari 2020 te herbenoemen als externe accountant van Vastned voor een termijn van vier boekjaren. Het voorstel wordt gedaan op basis van een aanbeveling van de audit- en compliancecommissie conform artikel 1.5 van haar reglement. De audit- en compliancecommissie doet deze aanbeveling op basis van het functioneren van EY over de afgelopen vier boekjaren. De audit- en compliancecommissie heeft in de aanbeveling ook de observaties van de Directie en het Managementteam betrokken.

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

De stemuitslag is als volgt:

Het voorstel wordt aangenomen met 50,57% van de stemmen voor en 49,43% van de stemmen tegen.

### **AGENDAPUNT 13. Rondvraag**

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

Naast de eerder in deze vergadering behandelde bedrijfsspecifieke vragen verzoekt de **VEB** in een brief aan Vastned om een reactie op vier aspecten die voor alle vennootschappen van wezenlijk belang zijn. In deze brief, met als titel *Algemene aandachtspunten in crisistijd*, worden de volgende onderwerpen aan de orde gesteld:

### 1. Afzien van toekenning variabele beloning

*Aandeelhouders hebben, net als alle stakeholders, er belang bij dat ondernemingen zo goed als mogelijk hun bedrijfsmodel overeind houden. Aandeelhouders tonen begrip voor maatregelen die nodig zijn, ook al betekent dit dat eerder geschetste vergezichten en prognoses sneuvelen en dat op het gebied van kapitaalallocatie andere beslissingen worden genomen op de korte termijn (denk aan uitstel van dividend).*

*Van ondernemingen wordt ook commitment verwacht. Daarom doen wij een appèl op alle beursgenoteerde ondernemingen om dit jaar geen variabele beloningen toe te kennen. De discretionaire bevoegdheid die commissarissen tot dienst staat, maakt een dergelijke maatregel praktisch relatief eenvoudig uitvoerbaar.*

De voorzitter geeft aan dat dit punt nader zal worden bekeken.

### 2. Extra review accountant

*Voor beleggers is het op de korte termijn ook van het grootste belang om doorwrocht inzicht te krijgen in de staat van de onderneming en de impact van de crisis op de operationele en financiële huishouding.*

*Daarom roept de VEB op om de jaarlijkse transparantie die geboden wordt in de jaarcijfers nu ook te geven bij publicatie van de halfjaarcijfers.*

*Het gaat dan onder meer om de liquiditeitsprognoses, (aanpassingen in) financiering en prognoses, de houdbaarheid van goodwill en voorzieningen.*

*De VEB benadrukt het belang om deze informatie door de accountant te laten onderzoeken. Dit betekent dat de accountant een beoordelingsverklaring bij de halfjaarcijfers moet afgeven, waartoe de auditcommissie de opdracht moet geven.*

*Ook vraagt de VEB van de accountant een nieuwe continuïteitsverklaring naar aanleiding van de halfjaarcijfers, waarmee de accountant zijn mening geeft over de levensvatbaarheid van de onderneming in de komende twaalf maanden.*

De voorzitter licht toe dat Vastned met haar accountant EY extra controlewerkzaamheden heeft afgesproken tijdens de halfjaarcijfers. Deze controlewerkzaamheden hebben betrekking op zaken zoals voorgesteld door de VEB, de beoordelingsverklaring waarbij ook continuïteit aan de orde komt.

### 3. Afbouw nevenfuncties

*De crisis trekt een zware wissel op de inzet en betrokkenheid van bestuurders en commissarissen. De al vaker bekritiseerde stapeling van nevenfuncties knelt nu als nooit tevoren. Daarom roept de VEB bestuurders op hun bijbanen terug te brengen tot één. Ook verzoekt de vereniging commissarissen om na te gaan welke bijbanen op termijn kunnen worden afgestoten.*

De voorzitter geeft aan dat dit punt nader zal worden bekeken.

### 4. Klimaatverplichtingen

*In de jaarlijkse speerpuntbrief heeft de VEB ondernemingen opgeroepen een gedetailleerd overzicht te geven van risico's en kansen die het gevolg zijn van klimaatverandering en de invloed hiervan op het businessmodel.*

*Door de huidige crisis dreigt de aandacht van ondernemingen voor deze transitie vertraging op te lopen, wat de gevolgen ernstiger maakt en mitigerende maatregelen kostbaarder.*

*De VEB verwacht dan ook onverminderd van ondernemingen dat zij een gedetailleerd overzicht geven van de risico's en kansen die het gevolg zijn van klimaatveranderingen en waarvan op (lange) termijn invloed verwacht kan worden op het businessmodel.*

*Daarbij vraagt de vereniging ook om inzicht in de gevolgen van de huidige crisis voor commitment en timing van eerder gecommuniceerde klimaatgerelateerde doelstellingen.*

De voorzitter merkt op dat duurzaamheid voor Vastned een belangrijke kernwaarde is bij het creëren van langetermijnwaarde voor haar stakeholders. Vastned vindt het belangrijk haar impact op het milieu zoveel mogelijk te beperken en zal haar duurzaamheidsbeleid onverminderd voortzetten, ook tijdens deze uitzonderlijke tijden. Bij renovatie zet Vastned in op het verduurzamen van gebouwen door deze zo energie- en water efficiënt mogelijk te maken en rekening te houden met de klimaatbestendigheid in het stedelijk gebied.

Nu er verder geen vragen meer zijn, sluit de voorzitter de vergadering om 11.40 uur.