

**Algemene vergadering van Aandeelhouders van Vastned Retail N.V.  
gehouden op donderdag 20 april 2023 om 13.00 uur in het Rosarium,  
Amstelpark 1 te Amsterdam**

**Voorzitter:** **J.G. Blokhuis, voorzitter Raad van Commissarissen  
van Vastned Retail N.V. ('Vastned' of 'vennootschap')**

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

**1. Opening and announcements**

De **voorzitter**: Goedemiddag dames en heren. Ja, de klok heeft net 13.00 uur gepasseerd, een mooi moment om te starten. Van harte welkom bij de Algemene vergadering van Aandeelhouders van Vastned over het boekjaar 2022. Hierbij open ik de vergadering. Ik constateer dat de vergadering is bijeengeroepen conform de wet en de statuten van de vennootschap. De agenda met de te behandelen punten en bijlagen hebben tijdig ter inzage geleden gelegen ten kantore van de vennootschap via ABN AMRO en zijn sinds 9 maart jl. te raadplegen op de website. Achter de tafel voor u zit CEO Reinier Walta, direct naast mij en aan de andere kant de commissarissen Desiree Theyse en Ber Buschman. Mijn naam is Jaap Blokhuis, ik ben de voorzitter. Bij dezen benoem ik onze company secretary Raymond Kramer die helemaal op links zit voor mij tot secretaris van deze vergadering. Onze accountant van EY, Jaap de Jong, zit in de zaal en u zult hem straks voor het spreekgestoelte zien. Zodra het aantal aanwezige stemgerechtigde aandeelhouders in deze vergadering bekend is, zullen wij u hierover informeren. We gaan nu over naar de agenda. Graag wil ik u per agendapunt de gelegenheid geven tot het stellen van vragen. U kunt hiervoor gebruikmaken van de microfoon. Ik verzoek u nadrukkelijk om voorafgaand aan het stellen van uw vraag uw naam luid en duidelijk te noemen. Verder zou ik u graag vriendelijk willen verzoeken om na te gaan of uw telefoon zacht of uitgeschakeld staat, waarvoor alvast dank. Ja, wat voor telefoon u vandaag ook hebt meegenomen. In totaal staan er tien punten op de agenda vandaag. Vragen die niet specifiek zijn gerelateerd aan een van deze agendapunten kunt u bij de rondvraag aan de orde stellen. De tekst op de presentatie tijdens deze AvA zijn voornamelijk in het Engels, zodat wij geïnteresseerden in het buitenland dezelfde presentatie kunnen tonen, de voertaal op deze AvA, zoals u gemerkt hebt, is Nederlands. De notulen zullen in het Nederlands worden opgemaakt en vervolgens ook 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.

**2. Report of the Executive Board on the 2022 financial year and discussion of the main points of the corporate governance structure and compliance with the Corporate Governance Code**

De **voorzitter**: Dan wil ik nu graag formeel overgaan naar agendapunt 2 van de vergadering, het verslag van de directie over het boekjaar 2022. Wat betreft de corporate governance structuur en de naleving van de corporate governance code hebt u in het jaarverslag vanaf pagina 74 kunnen lezen dat Vastned ook in het jaar 2022 weer heeft voldaan aan alle bepalingen van de code. Reinier Walta, CEO van Vastned zal een toelichting geven op het afgelopen boekjaar en zijn visie geven op de diverse ontwikkelingen en hoe deze van invloed zijn op Vastned. Daarnaast zal hij nader ingaan op de

effecten die deze ontwikkelingen hadden op de financiële resultaten en op de financieringsstructuur. Dan geef ik nu graag het woord aan de CEO Reinier Walta.

De heer **Walta**: Dank je wel Jaap. Beste aanwezigen, vandaag aan mij wederom de eer om u bij te praten over de volgende onderwerpen. Allereerst zal ik jullie meenemen in een review van het jaar 2022 met onze highlights gevolgd door de operationele en financiële performance. Daaropvolgend bespreek ik de uitvoering van de strategie zoals wij deze in 2021 hebben ingezet en de economische ontwikkelingen die van belang zijn voor Vastned en haar stakeholders. Ik zal mijn terugblik op 2022 afsluiten met een overzicht van onze huidige financieringsstructuur. Daarna zal ik overgaan op de strategische heroriëntatie zoals deze bij de jaarcijfers in februari is aangekondigd. Ik zou graag deze vergadering willen gebruiken om de beweegredenen voor de strategische heroriëntatie te bespreken en het proces dat wij daarbij hebben doorlopen. Ten slotte geef ik onze overwegingen mee voor de outlook van 2023 waarna er de gelegenheid zal zijn tot het stellen van vragen. Het jaar 2022 is een goed jaar geweest voor Vastned op het gebied van operationele en financiële performance. Vastned is tevreden over de behaalde resultaten. De kwaliteit van de vastgoedportefeuille is hiermee wederom bevestigd wat zich ook vertaalt in een slechts beperkte afwaardering van 1,2% van de waarde van het vastgoed in een uitdagende markt. Met een toename van de bezettingsgraad tot 98,6% per jaar einde 2022 en een collectiegraad van 98,2% is ook de kwaliteit van onze huurdersbasis bevestigd. Gedurende het jaar 2022 is de vastgoedportefeuille van Vastned nauwelijks gewijzigd, een vijftal gerichte desinvesteringen alsmede één gerichte investering hebben geen materiële impact op de waarde van de portefeuille. Het aantal nieuwe huurovereenkomsten was beperkter dan in vorige jaren met alle nieuwe huurovereenkomsten afgesloten dichtbij of boven de markthuur. De huurontwikkeling op vergelijkbare basis nam toe met 7,5% en is gedragen door een hogere bezettingsgraad, indexatie van huren en minder huurkortingen in verband met dat er geen COVID meer was. Met weinig leegstand en een herstel van het toerisme in de grootste steden heeft Vastned het volste vertrouwen dat de operationele basis voor winkelvastgoed in de hoofdstraten robuust is. Dat heeft zich in 2022 vertaald in een verbetering van het directe resultaat tot € 2,05 per aandeel, dat was aan de bovenkant van de verwachting die wij eerder in 2022 hebben afgegeven. Wij zijn ook verheugd dat we later in de vergadering een voorstel kunnen doen tot het uitbetalen van een dividend van € 1,85 per aandeel met een interim-dividend van € 0,59, reeds betaald in augustus zal het finale dividend gaan uitkomen op € 1,26 per aandeel. Dit betekent een payout ratio van 90,2% van ons directe resultaat. Onze vastgoedportefeuille heeft zich bewezen als robuust en we constateren een terugkeer van het winkelend publiek naar de hoofdstraten. Desalniettemin blijft Vastned waakzaam, ook Vastned is niet immuun voor de stijgende rente, geopolitieke spanning en andere economische onzekerheden. Naar verwachting zullen wij een outlook afgeven bij onze Q1-trading update op 11 mei a.s. Dan gaan we nu naar de operationele en financiële performance. Onze bezettingsgraad blijft onverminderd hoog en is over de afgelopen periode gestaag opgelopen tot 98,6%, de opgaande trend is zichtbaar in alle landen waar wij actief zijn. Deze hoge bezettingsgraad toont de kwaliteit van Vastneds vastgoedportefeuille aan waarin Vastned in staat was om kwalitatief goede huurders aan te trekken die de afgelopen jaren op de juiste wijze met de onzekerheden hebben kunnen omgaan. De kwaliteit van de huurders vertaalt zich ook in een in een hoge collection rate van 98,2% per eind 2022. Inmiddels, per eind maart, zitten we op 98,6% over 2022 en dat kan maximaal 99% worden want we hebben ook een paar kleine faillissementen gehad en toch ook nog wat huurkortingen gegeven. In 2022 is Vastned 43 nieuwe huurovereenkomsten aangegaan voor een totaalbedrag van € 6,4 miljoen, dit was aanzienlijk lager dan het vorige jaar. Een negatieve aanpassing van de huur op deze 43 nieuwe huurovereenkomsten heeft met name betrekking op twee grote contracten in Den Haag en in Antwerpen die waren verhuurd aan andere huurders tegen een aanzienlijk hogere huur dan de markthuur. Vastned is echter blij dat met de huurders JD Sports

in Den Haag en de ETAM in Antwerpen zeer geschikte huurders voor deze locaties zijn gevonden en met deze huurders hebben we ook langdurige huurafspraken gemaakt die wel nog boven de markthuur liggen. De huurontwikkeling willen we graag op vergelijkbare basis weergeven, zeker in de afgelopen jaren was dit in verband met COVID-19 en de bijbehorende lockdowns met huurkorting en ook met huurofstel niet altijd even gemakkelijk. De like for like huurontwikkeling die hier is weergegeven, is gecorrigeerd voor investeringen en desinvesteringen. De huurontwikkeling over het afgelopen jaar laat een sterke groei van 7,5% zien en die is vooral ingegeven doordat we een hogere bezettingsgraad hadden, indexatie van de bestaande huur en ook omdat we minder huurkortingen hebben gegeven in verband met een kleine COVID-19 lockdown nog aan het begin van 2022. Daar waar de bezettingsgraad onverminderd hoog is, is het goed om te beseffen dat de indexatie van de huren altijd enige tijd later volgt. Dit effect is afhankelijk van de timing van de jaarlijkse indexaties en de afspraken omtrent het doorberekenen van inflatie die ook per land verschillen. Dan komen we aan bij de waarderingen van de portefeuille. Nadat Vastned de afgelopen jaren in verband met de COVID-19 pandemie en ook de bijbehorende lockdowns afwaarderingen op het vastgoed voor de kiezen heeft gekregen, leek het er in de eerste helft van 2022 op dat we aanvankelijk een licht herstel in de waarderingen zouden krijgen. De onzekerheden die echter na de Russische invasie van Oekraïne in de markt kwamen, de dienengevolge sterke stijging van de energieprijzen en de oplopende rentes hebben de tweede jaarhelft echter alsnog voor een beperkte waardedaling van 1,2% van het vastgoed gezorgd ten opzichte van het jaar daarvoor. In deze grafieken ziet u de mate van diversificatie binnen de portefeuille van Vastned. Diversificatie is belangrijk voor ons omdat diversificatie het risicoprofiel uiteindelijk verlaagt. In de linkergrafiek zijn onze belangrijkste steden geplotted met het percentage dat zij uitmaken van de totale waarde van de vastgoedportefeuille. Zoals u ziet is Amsterdam de grootste met 22% en eigenlijk dan gevolgd door Parijs met 16% en Utrecht met 7%. Als we kijken naar de segmentatie naar type retail of huurder dan ziet u dat 45% van de jaarlijkse huurinkomsten uit mode kwam, 17% uit supermarkten, 10% uit sport en uiteindelijk ook nog 5% uit residentieel. Het percentage residentieel loopt over de afgelopen jaren langzaam, maar wel gestaag op en dat komt uiteindelijk ook omdat we natuurlijk nog steeds proberen alle meters boven winkels te verbouwen tot woningen en er de afgelopen jaar ook weer twaalf nieuwe of gerenoveerde appartementen bij zijn gekomen. In de modecategorie zagen we dat er een sterk herstel was in het afgelopen jaar na de corona lockdowns ten opzichte van de voorgaande jaren. Het consumentenvertrouwen liep sterk op tot de zomer 2022 en met ook de bijbehorende stijgende bestedingen. Na de opgelopen energieprijzen en ook de inflatie en het daarmee teruglopende vrij besteedbaar inkomen zorgde echter na de zomer van 2022 toch weer voor een terugval en in de eerste drie maanden van 2023 zagen we toch wel weer een opleving. Om de diversificatie te bewerkstelligen richt Vastned zich sinds enkele jaren op een afbouw van het aantal aandeel fashion van de huidige 45%, zoals we dat in 2021 hebben aangegeven, naar 30%. Echter om een verantwoorde aanpak onder deze diversificatie hand in hand te laten gaan met stabiele huurinkomsten doen we dat wel heel rustig aan. Laten we dan nu ingaan op de uitvoering van onze strategie zoals deze in 2021 aan u is gepresenteerd. We zullen we daarbij ingaan op de laatste stand van zaken waarbij ik ook de algemene economische ontwikkelingen zal aanstippen, onze huidige financieringsstructuur zal bespreken en ten slotte zal overgaan naar de aangekondigde strategische heroriëntatie. Het jaar 2022 was een voortzetting van de uitvoering van onze strategie die is gebaseerd op drie strategische pilaren. Met deze strategie spelen we zo goed mogelijk in op de ontwikkelingen in de markt. Dit hebben we bij de bekendmaking van onze jaarcijfers uitgebreid toegelicht, maar het is goed om dat hier te herhalen. We zien een geleidelijke verbetering van de huurdersmix, het aandeel mode/kleding is eind 2022 gedaald naar 45%, we hebben een aantal panden in wat kleinere steden verkocht en onze cluster Zuidplein in Rotterdam met een pand uitgebreid. We hebben ook de ontwikkeling van appartementen boven binnenstedelijke retaillocaties

doorgezet en weer twaalf nieuwe appartementen geüpgraded. Bij de appartementen is wel belangrijk aan te geven dat we ook onder druk van het beleid van de regering heel goed kijken naar de toekomst, hoe we daarmee uiteindelijk verdergaan, we zijn momenteel vrij terughoudend en we doen constant herberekeningen van onze projecten om te zien of ze uiteindelijk wel het gewenste rendement opleveren. Het aantal fte is stabiel gebleven op het niveau van 32 en ondanks de lastige arbeidsmarkt heeft Vastned gedurende het jaar toch vier opengevallen posities weten in te vullen. Het vereiste van een beursnotering zorgt ervoor dat Vastned van mening is dat er met de huidige omvang van het fonds geen laaghangend fruit meer is om een verdere significante reductie te realiseren. We hebben in een omgeving met grote inflatiedruk ons kostenniveau weten te stabiliseren.

Op de volgende slide ga ik iets dieper in op hoe wij de afgelopen jaren invulling hebben gegeven aan de strategische doelen. Laten we eerst ingaan op de investeringen en de desinvesteringen die Vastned in de afgelopen jaren heeft gedaan. Desinvesteringen stellen Vastned in staat om de opbrengsten aan te wenden om externe schuld af te lossen en daarmee de schuldvraag en de financieringslasten omlaag te brengen. De COVID-19 pandemie heeft echter een sterke wissel getrokken op de markt voor vastgoedtransacties. Vastned heeft hierbij gericht desinvesteringen gedaan van vastgoedobjecten die boven de taxatiewaarde zijn verkocht. Post COVID zien we dat er als gevolg van nog steeds relatief lage yields op het vastgoed beperkte mogelijkheden zijn voor verantwoorde investeringen en daarnaast zitten we momenteel met een hoger dan gewenste schuld en dat er eigenlijk eerst moet worden verkocht als we investeringen overwegen. Vastned heeft de afgelopen jaren als onderdeel van haar strategische focus gewerkt aan het neerzetten van de juiste organisatie voor de omvang en ontwikkeling van ons bedrijf. Deze focus heeft ertoe geleid dat er op ieder vlak scherp is gekeken hoe de kosten omlaag konden worden gebracht. Voor de organisatie was het meest in het oog springend element dat de Executive Board is gereduceerd tot één board member, namelijk die hier voor u staat, en dat er een reductie van 9,3 fte is geweest. Al met al werkt de € 1,9 miljoen reductie van de jaarlijkse general expenses bottomline door in een beter resultaat van onze onderneming en daarom ook voor u als aandeelhouder. Dan komen we bij het onderwerp van het rendement op het aandeel Vastned. De aandeleninkoopprogramma's van 2017 tot en met 2019, samen met de uitgekeerde dividenden, hebben de afgelopen jaren een aanzienlijke kasstroom richting u als aandeelhouder opgeleverd. Onder de Nederlandse staats- en fiscale beleggingsinstelling heeft Vastned een verplichting om de behaalde resultaten op de portefeuille direct aan u als aandeelhouder als dividend uit te keren. Deze verplichting geeft u als aandeelhouder een aanzienlijke jaarlijkse kasstroom, maar zorgt er ook voor dat er niet voldoende ruimte is om de behaalde resultaten aan te wenden voor de afbouw van de externe financiering of om aanvullende investeringen in de portefeuille te doen. Daarnaast zijn wij ons ervan bewust dat de kasstroom met de aandeleninkoop en dividendstromen niet het hele verhaal laten zien. Zoals u als aandeelhouder immers weet, heeft de koers van het aandeel Vastned in diezelfde periode aanzienlijk onder druk gestaan. De marktbevinging en de economische onzekerheden hebben dit uitvergroot en dat heeft geresulteerd in een prijs van ons aandeel die noteert met een sterke discount ten opzichte van het eigen vermogen van Vastned. We lichten in de volgende slides toe welke economische ontwikkelingen met name impact op Vastned hadden. Zoals in de grafiek op deze pagina is te zien, was de economische ontwikkeling in de afgelopen jaren onstuimig, de coronapandemie met bijbehorende lockdowns hebben in de landen waarin Vastned actief is een enorme fluctuatie in de economische groei laten zien. Het retailsegment waarin onze huurders actief zijn, heeft volledig meebewogen met deze volatiele marktbevingingen. Toen wij van de coronapandemie bekomen waren, zorgden politieke onrust en de Russische inval in Oekraïne voor extra onrust en sterk oplopende energieprijzen in Europa. Tegelijkertijd worden de huidige economieën gekenmerkt door aanzienlijke personeelstekorten in vrijwel alle West-Europese landen. Deze personeelstekorten lijken

hardnekkig te zijn en derhalve niet van de ene op de andere dag opgelost. Zoals door economen verwacht, zal het actieve beleid van de centrale banken om de economie af te koelen en de inflatie te beteugelen weliswaar een dimmend, maar naar verwachting stabiliserend effect op de groei van de economie en de arbeidsmarkt hebben. Met name vanwege de nog altijd zeer lage werkloosheid is de huidige verwachting dat geen sprake van een recessie zal zijn. Voor Vastned heeft een lage werkloosheid in de regel ook het effect dat de eindmarkten van onze huurders relatief weinig worden geraakt. Het consumentenvertrouwen is een van de belangrijkste meetpunten die een indicatie kan geven over de toekomstige bestedingen van de consument. Voor Vastned en met name voor haar huurders is het daarmee een goede indicator voor toekomstige consumentenbestedingen. Na de onrust die we in 2022 hebben gezien, is het fijn om sinds december 2022 het consumentenvertrouwen weer te zien stijgen in Nederland, België en Spanje en een stabilisatie te zien in Frankrijk. De inflatie is een veelbesproken onderwerp in de hedendaagse nieuwsberichten en met goede reden. De inflatieniveaus van 2022 zijn ongekend en historisch hoog. Voor Vastned is er een tweeledig element aan de inflatie, enerzijds stelt dit ons in staat om in de meeste gevallen onze huren met de inflatie te indexeren en anderzijds zorgt de bestrijding van inflatie door de Centrale Bank voor oplopende rente en hogere financieringslasten alsmede voor een mogelijke ondermijning van het consumentenvertrouwen en toekomstige consumentenbestedingen. De langdurig lage rente heeft er de afgelopen jaren voor gezorgd dat Vastned en vele andere bedrijven relatief goedkoop hebben kunnen financieren, maar de sterk oplopende inflatie heeft centrale banken wereldwijd ertoe genoopt om stevige rentestappen te zetten met de intentie om de inflatie te beteugelen. U ziet hier een plaatje van de ontwikkeling van de driemaandse Euribor rente, dit is een belangrijke maatstaf voor de bancaire financieringsrente. Zoals u ziet, is deze van een negatieve waarde van min 0,5% gestegen naar recentelijk tot boven de 3%. In de volgende sectie over de financieringsstructuur laten we zien wat de gevolgen hiervan zijn. Het aantrekken van financiering op de financiële markten stelt Vastned in staat om gebruik te maken van een hefboomeffect, geleend geld stelt Vastned in staat om met meer financiële slagkracht vastgoed aan te kopen. Een grotere portefeuille stelt Vastned in staat om een efficiënte organisatie in te richten met ook een grotere portefeuille. Het hefboomeffect werkt optimaal indien te vergoeden rente op de financiering lager ligt dan het rendement dat op het vastgoed wordt behaald. De hoeveelheid financiering op de totale portefeuille wordt uitgedrukt in een loan to value ratio, hoe hoger de ratio, hoe hoger de mate van externe financiering. Vastned heeft als langetermijndoelstelling een loan to value onder de 40%. Dit is een interne doelstelling die Vastned in staat stelt om eventuele schokken in de markt op het gebied van waardering van het vastgoed alsmede financieringslasten te kunnen opvangen. De afgelopen jaren was de rente bijzonder laag en Vastned heeft zich in die periode van lage rentestanden kunnen verzekeren van langetermijnfinanciering en heeft hetzelfde moment conform onze strategie van conservatieve financiering deze lage rente voor het grootste deel vastgelegd. De doelstelling van twee derde van de leningportefeuille met een vaste rentevoet is gehaald met 72,5% vaste rente. De opgelopen rente heeft een tweeledig effect op Vastned, enerzijds wordt ons 27,5% niet-ingedekte bancaire financiering aanzienlijk duurder en anderzijds zullen we bij een herfinanciering voor onze gehele financiering voor de komende jaren een aanzienlijk hoger rentepercentage moeten accepteren. Zoals u op dit overzicht kunt zien, is de gemiddelde looptijd van onze financiering steeds korter, deze is gedurende 2022 teruggelopen van 2,9 jaar naar 2,2 jaar en een verlenging van € 200 miljoen van onze revolving credit facility met een jaar had een enigszins dempend effect, maar u zult begrijpen dat wij het bedrijf nu moeten gaan voorbereiden op een brede herfinanciering van onze externe schulden en we gaan hier op de volgende pagina wat verder op in. Zoals u kunt zien, lopen de looptijden van onze financieringsfaciliteit over de komende jaren uiteen, maar is de totale horizon aan de korte kant. Allereerst 2023. Vastned is voornemens om vanuit de huidige ruimte binnen de bestaande faciliteiten de bestaande leningfaciliteiten die in 2023 zullen vervallen

volledig terug te betalen en te laten vervallen. Daarnaast zullen er financieringsfaciliteiten vervallen in september 2024 en september 2025. In verband met de gestegen rente is het gepast om nu al goed na te denken over hoe we dat gaan doen en dit zal mede aan bod komen in de volgende slides over het proces van onze aangekondigde strategische heroriëntatie. De strategische heroriëntatie is ingegeven door een aantal marktontwikkelingen die we de komende jaren op Vastned af zien komen. De centrale vraag die wij ons hierbij dienen te stellen: is de huidige portefeuille die in de recente en uitdagende jaren heel goed gepresteerd heeft op de juiste manier ingevuld om ook de uitdaging in de toekomst aan te gaan en om daarbij ook voor alle belanghebbenden de waarden uit deze portefeuille te kunnen halen. De invulling, maar ook de samenstelling en de omvang van de portefeuille moeten worden bekeken. Vastned werd net als onze Nederlandse peers in september 2022 onaangenaam verrast door het voornemen van de regering om de status van fiscale beleggingsinstellingen af te schaffen voor beursgenoteerde ondernemingen met directe beleggingen in vastgoed. In beginsel zou dat betekenen dat Vastned onderhevig zal zijn aan het Nederlandse vennootschapsbelastingtarief van 25,8% in plaats van het huidige nultarief. Vastned heeft eerder aangegeven dat dit een impact zal hebben van tussen de 5 en 10% op ons directe resultaat afhankelijk van eventuele mitigerende maatregelen die we zelf kunnen nemen. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld aanpassingen in de juridische structuur. Eerder in mijn verhaal ben ik al ingegaan op de stijgende rente en de impact die dit op ons bedrijf zal hebben, zeker in combinatie met de aankomende herfinanciering en de druk op de waarderingen van ons vastgoed. Vastned analyseert daarom alle opties om recht te doen aan de waarde van de huidige portefeuille, weer toekomstige mogelijkheden te hebben om gericht te investeren in vastgoed met de juiste rendementen, de juiste balans te vinden tussen de aan te trekken financiering en de kosten van financiering ten opzichte van het rendement op de portefeuille, investeringen en desinvesteringen op elkaar af te stemmen om de strategische focus goed te houden en de omvang van de organisatie in verhouding te hebben met de omvang van de portefeuille en de juiste toekomstige kasstroom te genereren voor u als onze aandeelhouder. Ten behoeve van deze analyse heeft Vastned besloten om het volgende proces in het kader van de strategische heroriëntatie te volgen. Zoals we bij de presentatie van onze jaarcijfers 2022 aangaven, en dat wil ik nogmaals benadrukken, is onze aanpak opgezet vanuit de gedachte dat er geen taboes zijn en dat er verschillende opties worden onderzocht, we zijn daar momenteel al heel druk mee bezig. U kunt hier bijvoorbeeld denken aan verkoop van delen van onze portefeuille of wellicht zelfs een gehele portefeuille in een land, aanpassingen in onze organisatie, juridische structuur, of aanpassingen in onze financieringsstructuur of combinaties van verschillende opties. Zoals u van ons kunt verwachten, brengen wij alle opties zorgvuldig in kaart en bekijken wij de haalbaarheid van elke optie, wat de consequenties zijn voor onze financiering en uiteraard de waarde die hiermee voor Vastned en al haar stakeholders wordt ontsloten. We zullen daarbij ook rekening dienen te houden met de marktomstandigheden en -ontwikkelingen. Sinds de aankondiging van onze strategische heroriëntatie hebben wederom significant ontwikkelingen in de financiële sector plaatsgevonden die impact hebben op onze markt en op het proces van strategische heroriëntatie. Het is niet ondenkbaar dat er ook in de nabije toekomst ontwikkelingen plaatsvinden die een bepaald scenario onmogelijk maken of juist nieuwe mogelijkheden creëren en we zullen dit ook steeds in onze afwegingen moeten meenemen. Zoals u ziet is het een proces met veel factoren die elkaar kunnen beïnvloeden en ten behoeve van een goede uitwerking van dit proces en de slaagkans van het proces om de waarde die wij zien in vastgoed goed tot uiting te laten komen voor al onze stakeholders zullen wij communiceren op het moment dat wij dit concreet genoeg vinden en het op de juiste manier hebben uitgewerkt. Dat brengt ons tot het laatste punt en dat is de outlook over 2023. In februari jl. hebben we bij de bekendmaking van de jaarcijfers geen concrete vooruitzichten voor 2023 afgegeven. We zien nog steeds stijgende rentes en geopolitieke en economische onzekerheden en daarnaast de recente onrust op de financiële markten met financiële

instellingen in de Verenigde Staten en Zwitserland die in de problemen zijn gekomen. Naar verwachting zal Vastned een outlook afgeven bij onze Q1 trading update op 11 mei a.s. Intussen blijft Vastned zich volledig focussen op het behoud van een uitstekende operationele performance en de uitvoering van onze strategie. Dank u wel.

De **voorzitter**: Reinier, hartelijk dank voor jouw presentatie en toelichting. Ik kan me voorstellen dat er vragen zijn en ik wil nu graag overgaan tot de behandeling van vragen naar aanleiding van het verslag van de directie. U wordt verzocht om de microfoon te gebruiken. Hier vooraan, mijnheer Stevense als ik me niet vergis. U bent van harte welkom en wilt u uw naam nog even zeggen.

De heer **Stevense** (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Ja ik wil namens de SRB iedereen bedanken voor de in 2022 bereikte resultaten. U hebt huurkortingen gegeven, in welk verband was dit, nog in verband met COVID of waren dat nieuwe huurders?

De heer **Walta**: Nee dit was in het begin van 2022, toen hadden we in Nederland als enige land nog een korte lockdown, die begon in december 2021 en die liep eigenlijk tot eind januari 2022, toen hebben we uiteindelijk met een aantal huurders ook nog afspraken gemaakt.

De heer **Stevense** (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Dan de fbi. U had het over een andere juridische structuur. Kunt u daar wat duidelijker over zijn, blijft u in Nederland of gaat u splitsen?

De heer **Walta**: We hebben natuurlijk aangegeven dat we een strategische heroriëntatie doen. Een van de redenen daarvoor is ook het afschaffen van het fbi-regime, dat nemen we daarin mee. Ik heb ook aangegeven dat we verschillende opties bekijken en dat we ook een aantal voorbeelden geven, maar op dit moment kan ik daar niet meer over zeggen dan dat we daarmee bezig zijn en dat we daarnaar kijken. We komen later terug op wat uiteindelijk de uitkomst daarvan wordt.

De heer **Stevense** (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Ja maar u wilt toch voorkomen dat u in het vangnet van fbi-afschaffing blijft.

De heer **Walta**: Sorry, ik verstond het niet.

De heer **Stevense** (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): U wilt voorkomen dat u in het vangnet van fbi-afschaffing blijft.

De heer **Walta**: Dan snap ik uw vraag niet, te voorkomen in het vangnet?

De heer **Stevense** (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Ja, die fbi wordt afgeschaft, dan moet u meer belasting betalen en wij nemen aan dat u er met die strategische heroriëntatie van uitgaat dat u zo min mogelijk fbi...

De heer **Walta**: We zullen kijken hoe we de juridische structuur moeten inrichten om uiteindelijk een optimale belastingpositie te bereiken zonder dat we agressieve dingen doen. Natuurlijk nemen we dat in de strategische heroriëntatie mee.

De heer **Stevense** (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Ja oké. Er zijn ook bedrijven die toch wat andere winkels hebben, out of town shoppingcenters waar men minder negatieve prijsdruk ziet en

we denken dat consumenten eerder naar deze goedkopere winkels gaan. Het is me opgevallen dat vooral in België deze winkels een breed aanbod hebben, gaat u hier ook op letten?

De heer **Walta**: In principe is onze strategie gericht op high street, dat is ook waar onze portefeuille is en daarin brengen we nu geen verandering aan. U hebt gelijk over België, daar hebben we nog een stukje baanwinkels, maar aan de andere kant zien we daar nu ook dat het in de binnensteden waar wij actief zijn eigenlijk heel goed gaat, de leegstand verdwijnt snel want mensen willen toch graag in die binnensteden zijn. Ik snap wat u zegt over retailpark en convenience, maar een dagje uit is toch het centrum van Amsterdam, Utrecht of Antwerpen, daar focussen wij ons op en daar ligt onze portefeuille ook.

De heer **Stevense** (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Oké.

De **voorzitter**: Mijnheer Stevense, hebt u veel vragen? Anders gaan we een beetje rouleren.

De heer **Stevense** (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Nou ik heb er eigenlijk nog een paar en dat betreft de sectoren van de winkels, de appartementen boven de winkels en het onderhoud, de rest heb ik dan zo'n beetje gehad.

De **voorzitter**: Prima, daar kun je ongetwijfeld iets op zeggen Reinier.

De heer **Walta**: Ja, maar dat zijn geen vragen, ik wil graag even horen wat de vraag is.

De heer **Stevense** (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Dat zijn de onderwerpen waar ik vragen over heb. De rendabiliteit in Frankrijk.

De **voorzitter**: Dat is een andere, is dat een vraag?

De heer **Stevense** (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Ja, daar zouden we graag wat meer van willen weten omdat toch nog wat van uw collega's uit Frankrijk vertrekken en het daar toch wat terugloopt.

De heer **Walta**: Aan de andere kant is onze Franse portefeuille misschien wel de mooiste portefeuille die we hebben. Die is heel goed geconcentreerd in de steden, Lille, Parijs en Bordeaux en doet het ook erg goed. Daar hebben we de afgelopen jaren weinig waardedaling gezien, dus ik denk dat dit juist in onze portefeuille een hele belangrijke en goede portefeuille is. Uiteindelijk hebben we ook aangegeven dat we een strategische heroriëntatie gaan doen waar alle opties op tafel liggen en er zijn ook geen taboes, dus er wordt naar alles gekeken, inclusief de Franse portefeuille.

De heer **Stevense** (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Oké. U zegt 'we gaan afbouwen, toch meer naar supermarkten', is het de bedoeling dat u de winkels helemaal opnieuw gaat inrichten, eventueel met verbouwingen of aanpassingen, dat u begint met supermarkten en daaromheen andere winkels opent? Kijk, bij een supermarkt komen mensen altijd, iemand gaat eerst naar de supermarkt en dan naar de andere winkels.

De heer **Walta**: Ik denk niet dat we hebben aangegeven dat we supermarkten willen afbouwen, we kijken naar het percentage mode, om dat in onze portefeuille af te bouwen en waardoor we dat vervangen hangt af van wat er op dat moment beschikbaar is. We hebben ook aangegeven dat we



mode niet te snel moeten afbouwen omdat we de mode weer zien opleven en zeker op de plekken waar wij actief zijn. Dus uiteindelijk is het voor ons belangrijk om de juiste huurder op de juiste plek te vinden, daar blijven wij ons op focussen.

De heer **Stevense** (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Ja maar om mensen naar het winkelcentrum te lokken.

De heer **Walta**: Wij hebben bijna geen winkelcentra, onze focus is op de Highstreet en daar blijft de focus ook op. Wij hebben stadssupermarkten en als dat past, zullen we daarnaar kijken, maar uiteindelijk zijn wij natuurlijk geen winkelcentrum dat mensen moet lokken.

De heer **Stevense** (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Dan begrijpt u mij verkeerd. U zegt 'wij willen minder mode'.

De heer **Walta**: Ja.

De heer **Stevense** (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Dus wat komt daar nou voor in de plaats? Dan denken wij dat dit supermarkten worden waar mensen sneller naartoe gaan.

De heer **Walta**: Ik denk dat daar van alles voor in de plaats kan komen. Je ziet veel persoonlijke verzorging, bijvoorbeeld veel Rituals maar je hebt ook andere bedrijven, dus het is een combinatie van mode met daaromheen bijvoorbeeld persoonlijke verzorging en sport, wat belangrijk is, waar mensen voor komen en die mix in de binnenstad moet goed zijn, daar kijken wij vooral naar.

De **voorzitter**: Mijnheer Stevense, als u het niet erg vindt dan geef ik nu even iemand anders het woord. Als er straks nog onbeantwoorde vragen zijn, krijgt u een tweede kans.

De heer **Stevense** (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Ja prima.

De **voorzitter**: Dank u wel. Mijnheer Koster zit achter u en hij heeft ook de hand opgestoken.

De heer **Koster** (Vereniging van Effectenbezitters): Dank u wel voor de presentatie van zojuist en het voorgestelde dividend, dat ziet er op het eerste gezicht natuurlijk ook prima uit, maar dan komt die strategische heroriëntatie en dat is natuurlijk niet zomaar iets, dat bepaalt toch wel de toekomst van de onderneming. Ik begrijp dat u er nog niets over kunt zeggen, maar dit is toch wel belangrijke informatie voor aandeelhouders. We hebben vandaag gezien dat NSI met de Q1-cijfers kwam en die zegt 'we moeten de ontwikkelingsplannen herzien'. De aandeelhoudersvergadering van NSI is op 21 april a.s. en daar kunnen de aandeelhouders met NSI over de Q1-cijfers praten. Ik had graag gezien dat we vandaag ook over de Q1-cijfers van Vastned zouden kunnen praten en dat zou ik u graag voor 2024 willen meegeven. Dan kunnen we over de actuele cijfers praten en ik heb het idee dat we nu niet over dezelfde informatie beschikken, u weet wellicht iets meer van Q1 dan wij. Toch wil ik wat extra vragen over die strategische heroriëntatie stellen. In het verleden, toen de vorige CEO wegging, is er ook een strategische heroriëntatie geweest. Is dat proces nu anders dan het proces toen? Is de grootaandeelhouder betrokken bij dit proces? Een andere vraag, welke adviseurs hebt u hiervoor ingeschakeld?

De **voorzitter**: Dat zijn de vragen over de strategische heroriëntatie?

De heer **Koster** (Vereniging van Effectenbezitters): Ja en daar heb ik nog een laatste vraag bij. We weten allemaal dat het aandeel helaas voor veel aandeelhouders met een discount is genoteerd. Een andere mogelijkheid is natuurlijk dat er, al dan niet door de grootaandeelhouder, een bod wordt gedaan, het zou op dit soort momenten, als er een strategische heroriëntatie is aangekondigd, natuurlijk niet ondenkbaar zijn dat iemand zich bij u meldt. Welke mogelijkheden hebt u om een dergelijk bod af te wenden, zeker omdat het aandeel relatief goedkoop is? Dit waren mijn vragen over de strategische heroriëntatie.

De **voorzitter**: Zullen we daar eerst op ingaan?

De heer **Koster** (Vereniging van Effectenbezitters): Ik heb daarna nog twee andere vragen.

De heer **Walta**: Laten we beginnen bij vraag 1. We hebben in 2021 ook een strategische update aangekondigd en nu komt de strategische heroriëntatie. Het grote verschil daartussen is toch de omstandigheden in de markt, wat er op ons afkomt met de herfinanciering, dat is de belangrijkste reden dat wij heel goed moeten kijken hoe we met Vastned verdergaan en hoe wij de meeste waarde uit Vastned halen. Ik denk dat dit een wezenlijke vraag is, vooral door omstandigheden buiten. De volgende vraag is hoe de grootaandeelhouder hierbij betrokken is. In de Nederlandse governance ligt de strategie bij de directie en uiteindelijk praten wij natuurlijk met onze stakeholders en ook deze momenten horen daarbij, maar de directie is verantwoordelijk voor de strategie en die bepaalt wat we in de strategie gaan doen.

De heer **Koster** (Vereniging van Effectenbezitters): Dat snap ik, maar hebt u hierover gesprekken met de grootaandeelhouder?

De heer **Walta**: Wij hebben gesprekken met al onze aandeelhouders. U had nog een derde vraag over adviseurs. Ik ga niet in op wat voor adviseurs, maar natuurlijk gebruiken wij adviseurs die ons ondersteunen en die ons daarin kunnen helpen. We zijn bewust een relatief kleine organisatie en we hebben handjes en kennis nodig en mensen die ons daarbij helpen.

De heer **Koster** (Vereniging van Effectenbezitters): U hebt inderdaad een kleine organisatie en als u McKinsey en andere strategieconsultants binnenhaalt, zien we dat straks allemaal.

De heer **Walta**: Daar kan ik wel eerlijk over zijn, dat doen we niet op dat niveau.

De heer **Koster** (Vereniging van Effectenbezitters): Oké, dank u wel. Mag ik dan nog mijn twee andere vragen stellen?

De **voorzitter**: U had nog twee vragen, gaat uw gang.

De heer **Koster** (Vereniging van Effectenbezitters): Ja ik heb meer vragen, maar ik ken mijn plek en ik zal ze niet allemaal tegelijk stellen. Er komt een herfinanciering van € 300 miljoen aan en we hebben net gezien dat de Euribor 3.1 is. Met wat voor opslag moeten beleggers rekening houden op de Euribor, wellicht kunt u daar iets over zeggen. Mijn voorlopig laatste vraag ziet op de verduurzaming van panden. Ik las in het jaarverslag dat ongeveer 50% van de panden energielabel D tot G heeft en die moeten in loop der jaren toch wel worden verduurzaamd. Kunt u iets zeggen over de kosten daarvan en of de niet-verduurzaming gevolgen voor de huur heeft. Dat was het even.

De **voorzitter**: Dank u vriendelijk. Allereerst de herfinanciering.

De heer **Walta**: Ja, de herfinanciering. U gaf al aan dat de Euribor stevig is opgelopen en als je op dit moment moet herfinancieren... Ik zou niet heel goed weten wat nu op dit moment de marges bij de banken zijn, maar ik weet wel dat de marges bij de banken hoger liggen dan ze lagen. Dat zal uiteindelijk de discussie worden en dat zullen we in ons hele verhaal moeten meenemen om te kijken hoe we gaan herfinancieren en wat we gaan herfinancieren. Het ESG-verhaal is natuurlijk ook voor ons een belangrijk verhaal en voor Vastned niet het gemakkelijkste. We hebben over het algemeen natuurlijk een portefeuille in binnensteden, in historische binnensteden, waar ook veel monumenten tussen zitten en we hebben daarvoor wel een ambitieus programma. We willen daar in 2023 weer een volgende stap zetten, we waren vrij gefocust op labeling. We hebben een nieuwe materialiteitsmatrix, we hebben ook gekeken wat onze stakeholders daarin echt belangrijk vinden en vanuit daar werken wij verder. In 2023 ontwikkelen we ook kpi's en kijken we hoe wij de portefeuille verder kunnen verduurzamen, maar wel met de juiste keuzes en ik denk daar niet blind in te gaan en niet direct op korte termijn een enorm capexprogramma te doen, maar juist gefocust: wat kunnen we verduurzamen? Sommige panden zijn monumenten en het is moeilijk om die te verduurzamen want de gemeente zegt best vaak 'we willen wel dat, maar je mag niet dat' en dan zit je vast.

De heer **Koster** (Vereniging van Effectenbezitters): Ik heb nog een openstaande vraag over wat u doet als in deze periode er een ongevraagd bod binnenkomt.

De heer **Walta**: Ja we kijken wat we daarmee gaan doen en we nemen de juiste stappen zoals we daarmee horen om te gaan, maar ik kan daar nu verder niets over zeggen. Ik denk dat het ook een beetje speculeren is of dat gaat gebeuren.

De **voorzitter**: Dank u wel mijnheer Koster, ook voor uw terughoudendheid in het stellen van zeer veel vragen. Dat geeft de kans aan de volgende vragensteller.

De heer **Dekker**: Mijn naam is Dekker mijnheer de voorzitter.

De **voorzitter**: Dank u.

De heer **Dekker**: Ik heb wat vragen die deels overlappen met de voorgaande vragen en u kijkt maar hoever u op die punten wilt komen. Het eerste wat ik me afvroeg kwam niet zo aan de orde in de overigens zeer gewaardeerde inleiding. Als we kijken naar Spanje dan ervaar ik dat langjarig beziende als een soort goed restant van de voorgeschiedenis. Het was natuurlijk ook prachtig, 100% verhuurd maar hoe is die verhuursituatie en ligt het niet erg voor de hand dat, als je het geografisch bekijkt, dat er toch een beetje strategisch bijhangt? Wat is uw visie daarop? De tweede vraag is een heel andere, die ligt wel wat in het verlengde en daarvan kan ik me voorstellen dat u daar moeilijk iets over kunt zeggen. In België is natuurlijk geprobeerd Up. Up is niet gelukt en dan vraag ik me ook wel af in hoeverre u daar voldoende controle hebt als u dingen zou willen? Want anders zou ik denken, nu de markt weer wat is bijgetrokken ook op de beurzen, niet zoals we willen, maar toch... Kijkt u nog uitdrukkelijk naar wat u met België wilt? Want ja, het is toch geen 100% dochter. Ik kan me voorstellen dat de Belgen misschien ook in de particuliere markt toch ook wel zijn geïnteresseerd in losse panden en ik kan me voorstellen dat dit wel een heel belangrijk element in uw strategie is omdat u daar dan vrij gemakkelijk geld zou kunnen vrijmaken, althans zo schat ik dat in, maar dat zie ik misschien helemaal verkeerd. De tweede vraag, heel anders gericht, is al aan de orde gekomen, het ABCDEF-verhaal. Een aantal jaren was het natuurlijk zo dat de huurder de inrichting deed en

enkele jaren geleden zagen we al wat lichte verschuivingen in die trend, er moest soms toch wat meer gebeuren, wilde een nieuwe huurder erin stappen. Dat speelt natuurlijk deels ook wel een rol bij het energievraagstuk en als u nu naar de markt kijkt, is er dan nog een soort verhouding in wie welke kosten maakt of zegt u 'dat schieten wij wel voor en dat verdisconteren we dan in de huur'?

De **voorzitter**: Hebt u het over de inrichting die specifiek te maken heeft met de energieprestaties van gebouwen?

De heer **Dekker**: Ik had het over de winkel, dan kan ik me voorstellen dat je dan zegt, 'dat doen we liever pas als de oude huurder eruit gaat, dan moeten we toch met een nieuwe huurder onderhandelen', dan is het ook wat gemakkelijker om, althans binnen het pand, veranderingen aan te brengen. Buiten in het stedelijk gebied is het nog niet zo gemakkelijk hoewel het in Utrecht iets soepeler begint worden als ik het goed heb begrepen.

De **voorzitter**: Prima, dat waren uw vragen mijnheer Dekker.

De heer **Dekker**: Eigenlijk niet, maar ik wacht tot de tweede ronde.

De **voorzitter**: Geweldig. Dan beginnen wij met de ontzettend mooie portefeuille in Spanje.

De heer **Walta**: Zoals ik net ook al aangaf, is Spanje een goed onderdeel van de portefeuille, u gaf het zelf ook al aan, daar is 100% verhuurd. We zien ook dat panden die leegkomen gemakkelijk weer worden verhuurd. Hetzelfde eigenlijk in België, dat is een belangrijk onderdeel van onze portefeuille en we hebben daar genoeg control. We zijn daar natuurlijk voor 65% eigenaar, ik zit zelf in België in de Raad van Bestuur en ik maak me niet heel veel zorgen over de control daar. Wat we daarmee gaan doen? Ja zoals ik net aangaf, hebben we geen taboes, dus we nemen alles mee. Dus Spanje en België nemen we ook mee en we kijken wat we daarmee kunnen doen. Dan misschien uw tweede vraag, dat is op dit moment een hele relevante vraag want er komt ook heel veel regelgeving op ons af op het vlak van ESG en ook onze huurders hebben daarmee te maken, die moeten daar ook mee aan de gang. Een belangrijk onderdeel van onze strategie is dat we met onze ESG policies kijken hoe we dat samen met de huurder gaan doen, wie wat betaalt. Als wij veel moeten betalen, zal er ook iets in de huur moeten terugkomen en aan de andere kant zijn we ook verplicht om bepaalde panden toch naar andere labels te brengen. Dus het is een combinatie van onderhandelen over wie wat betaalt en wat er in bepaalde panden nodig is. Beantwoordt dat uw vraag?

De heer **Dekker**: Is de ene gemeente daar soepeler in dan de andere gemeente of is dat een probleem?

De heer **Walta**: Dat is bij onze panden eigenlijk niet eens helemaal aan de gemeente, maar dat verschilt per pand: is een pand een monument of is een pand geen monument. Als een pand geen monument is dan kan het wel een beschermd stadsgezicht zijn, dus daar zitten allerlei elementen bij die je moet wegen en het kost meestal wel wat tijd voordat je met een gemeente ergens uit bent.

De **voorzitter**: Dank u wel. Zijn er meer vragenstellers?

De heer **Meulman**: Ja, nog één vraag, mijn naam is Bert Meulman.

De **voorzitter**: Mag het in de microfoon Bert, dan komt het op de tape terecht.

De heer **Meulman**: Ja goedemiddag, mijn naam is Bert Meulman en ik heb nog één vraag over het afschaffen van de fiscale status die Vastned geniet. Jullie zeiden destijds dat jullie niet goed in kaart konden brengen wat de impact daarvan op de organisatie zou zijn. We begrijpen die rente, iedereen die een rekenmachine heeft, kan wel een beetje aan de impact daarvan rekenen, maar de impact van zo'n fiscale wijziging is veel moeilijker in te schatten, hebben jullie daar zelf iets meer duiding over?

De heer **Walta**: Wij hebben daar in zoverre duidelijkheid over dat, als je zomaar zou doorgaan met de huidige structuur die op een bepaald percentage komt..., maar als je toch wat mitigerende maatregelen kunt nemen, bijvoorbeeld door iets te herstructureren of misschien iets meer met vennootschappen werken of op een andere manier wat interne leningen... Dat zijn allemaal dingen waar je naar moet kijken en dan zou het op een iets ander percentage kunnen uitkomen. Dat is natuurlijk uiteindelijk waarom we een range hebben aangegeven waarvan we denken dat het ertussen zal vallen, afhankelijk van hoe we uiteindelijk onze herstructurering kunnen doen.

De heer **Meulman**: Dat dat begrijp ik wel, maar dat was natuurlijk alweer een halfjaar geleden ofzo. Dus ik dacht, jullie zullen vast en zeker...

De heer **Walta**: Ja, maar er is niet heel veel meer uit de regering gekomen qua mitigerende maatregelen. We hebben natuurlijk wel een jaar uitstel gekregen naar 1 januari 2025, dus daarom nemen wij dit ook mee in het totale pakket om te kijken wat er uiteindelijk met ons bedrijf gebeurt, wat gaan we doen. Daar is dit een belangrijk onderdeel van, dat je uiteindelijk op 1 januari 2025 de juiste structuur hebt staan.

De heer **Meulman**: Ik begrijp het.

De **voorzitter**: Zonder mitigerende maatregelen zou de discount 10% zijn.

De heer **Walta**: Ja.

De **voorzitter**: Orde van grootte en we proberen dat natuurlijk te beperken. Helder, ik denk dat we aan de tweede ronde toe zijn. We doen het weer even op volgorde, mijnheer Stevense mag beginnen.

De heer **Stevense** (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Dank u wel mijnheer de voorzitter. Die appartementen boven winkels, er zijn ook collega's van u die het pandrecht verkopen, neemt u dat ook mee?

De heer **Walta**: In principe op dit moment niet want wij vinden eigenlijk dat het meer waarde heeft als je het hele pand bezit dan als je alleen appartementsrechten hebt, dan moet je ook een VvE oprichten. Wij focussen ons over het algemeen iets meer op mixed use, zodat we een wat meer gediversifieerd inkomen hebben, zowel uit de woningen als uit het winkelpand. In het verleden kon je gewoon focussen op het winkelpand want dat bracht genoeg op en woningen hingen er een beetje bij. Dat is natuurlijk wel veranderd en dat is de reden dat we elke meter in elk pand willen gebruiken. Er zijn nu geen plannen om de woningportefeuille af te stoten.

De heer **Stevense** (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Oké. Dan kom ik bij het onderhoud. U hebt overal iets om het maar eens cru te zeggen, een pand in Spanje geloof ik en op drie plaatsen in

Frankrijk. Hoe gaat het met het onderhoud? Er zijn ondernemingen die een vaste onderhoudsploeg hebben, die doen dan zelf onderhoud. Dat is meestal het voordeligste voor de onderneming, maar het lijkt mij voor u een beetje moeilijk om een ploegje naar Spanje te sturen om daar eventjes onderhoud te plegen.

De heer **Walta**: We hebben aangegeven dat we een relatief kleine organisatie zijn, met 32 fte, dus u kunt zich ook voorstellen dat we geen eigen onderhoudsploegen hebben. Wij hebben het onderhoud uitbesteed met technisch managers en onze portfoliomanagers zijn goed op de hoogte van wat er gebeurt en wat er moet gebeuren in de portefeuille die zij beheren. We hebben een tienjaaronderhoudsprognose en het belangrijkste is klachtenonderhoud, zeker in wat oudere panden kunnen best wel dingen gebeuren. We hebben gewoon externe managers die dat voor ons oppakken, die zorgen dat het snel wordt afgewikkeld en dat de klant tevreden blijft.

De heer **Stevense** (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Daar gaat het mij eigenlijk om, vooral om die klachten, die moeten meestal zeer snel worden opgelost. Wat voor het trajecten hebt u daarvoor?

De heer **Walta**: Daarvoor hebben we gewoon een proces in werking. Als het boven bepaalde bedragen komt, moet het direct worden gemeld, dan neem je een besluit en bij wat kleinere bedragen los je het op.

De heer **Stevense** (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Met plaatselijke aannemers?

De heer **Walta**: Ja, er wordt gewoon plaatselijk iemand ingehuurd die het voor ons oplost. Daarvoor hebben we gewoon een heel proces, dat werkt gewoon via ons propertymanagementsysteem, dat is gewoon ingericht.

De heer **Stevense** (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Oké, dat waren onze vragen mijnheer de voorzitter, dank u wel.

De **voorzitter**: Ik dank u vriendelijk. Mijnheer Koster.

De heer **Koster** (Vereniging van Effectenbezitters): Ik heb nog een vraag over die mixed use. In 2021 werd dat als nieuwe strategie aangekondigd en toen werd ook gesignaleerd dat het best moeilijk zou zijn omdat er bijvoorbeeld voor het aanleggen van appartementen een nieuwe ingang nodig was. Welke stappen hebt u in 2022 op dat gebied gezet? Mijn collega informeerde mij dat u ook bezig bent met project Eckart in Eindhoven met 140 appartementen, maar daar lees ik niets over en ik ben benieuwd of u daar iets over kunt vertellen.

De heer **Walta**: Dank. Het eerste deel van uw vraag. Wij blijven gewoon naar elk pand kijken en wij maken ook plannen voor panden, wat er mogelijk is. Ik denk dat u begrijpt dat dit in deze tijd op een iets lager pitje staat, ook gezien de gestegen kosten. Daarnaast helpt natuurlijk ook de regelgeving die uit Den Haag komt niet. Zo kijken wij daarnaar en wij hebben in principe elke meter van al onze panden in kaart en ook de mogelijkheden die we daar hebben. Wij maken overal een plan voor en in sommige gevallen voeren we het zelf uit en in andere gevallen niet, dan kijken we wel hoe we dat in de toekomst meenemen. Eckart is een project dat langer gaat duren, waar we nog steeds naar kijken. Daar hebben we een winkelcentrum waarmee we iets kunnen en daar zijn we nog steeds mee bezig, dat is geen gemakkelijk project en, daar zal ik heel eerlijk in zijn, je krijgt dat momenteel niet

rondgerekend. Dus we moeten in de toekomst gewoon goed kijken hoe we dat gaan aanpakken en hoe we daarmee verder gaan, dat is een project voor de wat langere termijn.

De **voorzitter**: Dank u wel. Mijnheer Dekker.

De heer **Dekker**: Straks bij de jaarrekening kom ik nog op iets terug, maar wat mij bij dit verslag in algemene zin wat zorgen baart, is dat de Belastingdienst natuurlijk allerlei tijdelijke faciliteiten heeft gegeven aan allerlei partijen die door de COVID-sluitingen in de problemen zijn gekomen. Waar ik me nu toch wel zorgen over maak, is dat die partijen nu die schulden zo langzamerhand moeten inlossen en ik ben bang dat dit nogal druk op hun kasstromen gaat geven en ik heb ook het gevoel dat het hier en daar ook in de modeketens verder begint te kraken. Hebt u daar ook een gevoel bij dat dit in toenemende mate een probleem kan worden of zegt u 'dat vertellen de klanten ons nooit, wij denken dat het wel meevalt?

De heer **Walta**: Wij hebben eigenlijk hetzelfde beeld als u daarvan hebt. Wij zijn in principe met al onze huurders in gesprek en de focus ligt echt ook op collectie. Je kunt zien dat die bij ons hoog is, dus het meeste verhuur hebben wij inmiddels ook binnen, ook over 2022, maar dat blijft natuurlijk een aandachtspunt en zeker als een huurder ineens wat langzamer of minder begint te betalen, moet je direct kijken wat er aan de hand is. In sommige gevallen moet je ook bekijken of je andere afspraken met huurders moet maken of dat je huurders moet vervangen. Dat staat zeker op ons netvlies en daar zijn we natuurlijk heel erg op gefocust want dat is uiteindelijk onze corebusiness.

De **voorzitter**: Hartelijk dank. De laatste ronde vragen, is er nog iemand die een vraag wil stellen? Zo niet dan sluiten we dit gedeelte af en dank voor uw interesse en vragen.

### 3. Remuneration report for the 2022 financial year (resolution)

De **voorzitter**: Dan gaan we nu door naar de proefstemming voor de diverse agendapunten die er nu aankomen. Dat is voor de aandeelhouders die hier live aanwezig zijn tijdens de AvA en hun stem willen uitbrengen via het systeem. Voordat we deze proefstemming houden, zou ik graag eerst het ter vergadering vertegenwoordigd aantal aandelen willen meedelen en dat is 11.245.823. Ieder aandeel heeft recht op het uitbrengen van één stem en het totaal aantal aandelen waarop een stem kan worden uitgebracht in het kapitaal van de vennootschap bedraagt 17.151.976 aandelen. Derhalve is een percentage van 65,6% tijdens deze vergadering vertegenwoordigd. Dan verzoek ik u nu om de pas in het apparaat te stoppen, als het goed is hebt u allemaal een pas gekregen. Er is een stemapparaatje beschikbaar en laat u het alstublieft even weten als u iets niet hebt. Uw naam zal op het scherm verschijnen, de gouden chip aan de voorzijde. Zolang ik geen handen omhoog zie omdat het niet goed gaat, gaan we gewoon door. Dan zullen we nu overgaan tot een oefenstemming, uw keus zal in het scherm worden weergegeven en ik wijs u erop dat uw laatste keus voordat de stemming wordt gesloten als geldige stem telt. Om te controleren of alles werkt, hebben we een oefenvraag opgesteld en deze luidt als volgt: het wonen boven winkels is een goede manier om extra waarde te ontsluiten van vastgoedobjecten in de binnenstad. De vraag is voor/tegen, u kunt ook zeggen eens/oneens, maar in ieder geval 1 als u het ermee eens bent, 2 als u tegen bent en u kunt ook 3, een onthouding, intypen. De stemming loopt nu.

De **voorzitter**: Hij doet het nu prima. De stemming loopt nog steeds en ik heb begrepen dat er een of twee mensen in de zaal zitten die niet stemmen, dus dat betekent dat we nu de stemming kunnen sluiten. Ik kijk even of alles achter in de zaal naar behoren werkt, u bent tevreden? Prima, dan zijn wij

het ook. Ik zie gelukkig, als we kijken naar de uitkomst, 100% voor, 0% tegen en geen onthoudingen. Ik zie dat we het allemaal eens zijn dat er nog steeds een goede manier is van waardecreatie in binnensteden door woningen boven winkels mogelijk te maken. Prima, dan gaan we nu door naar het echte stempunt en dat doen we nadat we het hebben gehad over het remuneratierapport. Het rapport over het boekjaar 2022 bevat een overzicht van de bezoldigingen die in 2022 zijn toegekend aan de CEO en aan de leden van de Raad van Commissarissen. Het remuneratierapport wordt aan de Algemene vergadering van Aandeelhouders ter adviserende stemming voorgelegd. Dan geef ik nu graag het woord aan Ber Buschman, voorzitter van de remuneratie en nominatiecommissie die een toelichting zal geven bij het remuneratierapport 2022. Ber, ga je gang.

De heer **Buschman**: Dank je wel Jaap. In 2022 is het vernieuwde beloningsbeleid voor de CEO en de Raad van Commissarissen aangenomen en vastgesteld op de aandeelhoudersvergadering. Op basis van dit beloningsbeleid ontvangt de directie een vaste en variabele beloning. De totale toekenning over 2022 ziet u op deze slide. De vaste beloning voor de CEO is vastgesteld op € 390.000,00 exclusief sociale lasten en pensioenbijdrage en de vaste beloning werd over 2022 niet geïndexeerd. Zoals u weet, bestaat de variabele beloning uit een component voor de korte termijn, dat is 40% van de vaste beloning, en een component lange termijn van 60% van de vaste beloning. Ik ga nu eerst in op de kortetermijnbeloning waarvoor we vier doelstellingen hebben geformuleerd. Elke doelstelling heeft een maximum van 25%, en dit maximum wordt alleen toegekend wanneer de normale doelstelling ruim wordt overschreden. De eerste doelstelling is gebaseerd op het uitvoeren van de strategie en dan in het bijzonder het aankopen van vastgoed. Door snel veranderde marktomstandigheden werd in de loop van 2022 duidelijk dat de aankoop van vastgoed niet langer gewenst was. 2022 kende daardoor slechts één aankoop, namelijk een pand in winkelcentrum Zuidplein Rotterdam. Hiermee is de doelstelling dus niet gerealiseerd en kwam de toekenning uit op nul. De tweede kwalitatieve doelstelling, te weten de groei van de bruto huurinkomsten like for like, werd bijna volledig gerealiseerd. Hierbij is de impact van COVID niet meegenomen, de details ziet u op de slide. Dit resulteerde in een toekenning van 22% voor de component van de korte termijnbeloning. De derde kwalitatieve doelstelling, namelijk de totale bezettingsgraad van de portefeuille per ultimo 2022 zoals u eerder in deze presentatie hebt gezien, kwam in totaal uit op een bezettingsgraad uit op 98,6. Daarmee werd zoals u op de slide kunt zien het target voor 80% gerealiseerd en dit vertaalt zich in de toekenning van 23%. De vierde doelstelling is een kwalitatieve STI-target, dit betrof langetermijnwaardecreatie van de onderneming. De RvC zag dat de heer Walta de onderneming bijzonder goed door de uitdagende COVID-periode heeft geloodst kwam daardoor tot een toekenning van 20%. Concluderend wordt van de maximaal te behalven korte termijn ve beloning 65% uitgekeerd en dit resulteert in bedrag van € 101.400,00. Dan gaan we nu naar de langetermijncomponent van de variabele beloning. Deze varieert van nul tot maximaal 60% van de vaste beloning en wordt voor een periode van telkens drie jaar vastgesteld. De langetermijnbeloning bestaat uit drie componenten, allereerst relatief, dat is in het Engels de total shareholder return test. Hierbij wordt Vastned conform het remuneratiebeleid vergeleken met twaalf peers en in deze ranglijst is Vastned als derde geëindigd, wat een realisatie van 72% betekent. Dit resulteert in een toekenning van 28.8%, namelijk 72% van 40 en dat is de weging. De tweede component van de langetermijnbeloning is, ik zeg het in het Engels, the absolute total shareholder return test. Hierbij wordt gekeken wat het totaal aan dividend en koersstijging u als aandeelhouder oplevert en deze score was niet voldoende, daarom komt hij ook uit op nul. Ten slotte de business health test. De bedoeling van de business health test is het bevorderen dat de directie oog houdt voor de langetermijnstrategie van de onderneming, waarbij we ook kijken naar niet-financiële doelstellingen, waaronder tone at the top, cultuur en de medewerkerstevredenheidnummers. Ook was in 2022 voor het eerst een concreet meetbaar ESG-target opgenomen, dat is environmental, social en governance.



Dat is eigenlijk een beetje een milieutest, of je het goed doet, zoals dat tegenwoordig heet, en een groot deel is gehaald. Alles afwegend is de realisatie van de business health test uitgekomen 50% en dus een uitkering van 15%. Ik verwijs u voor de details met betrekking tot de business health test naar appendix 3 van de agenda van deze vergadering. Concluderend, de drie componenten in beschouwing nemend wordt 43.8% van de maximaal te behalen variabele langetermijnbeloning uitgekeerd. Ook wil ik nog stilstaan bij de benchmark die we conform het remuneratiebeleid in 2022 hebben laten uitvoeren voor zowel de beloning van de CEO als die van de Raad van Commissarissen. De uitkomsten hiervan laten zien dat beide beloningen rondom het eerste kwartiel uitkomen als ze worden vergeleken met de Small Cap Index en de relevante peers. Op basis van deze uitkomsten vonden wij het niet noodzakelijk om aanpassingen in de beloningsniveaus te maken. Tot slot hebben we nog enkele beperkte wijzigingen doorgevoerd. Zowel de Labour Market Performance Reference Group als de Relative Total Shareholder Return Peer Group zijn geactualiseerd op basis van de principes zoals opgenomen in het beloningsbeleid en de meest recente ontwikkelingen in de markt. De precieze en dus beperkte wijziging kunt u teruglezen in het remuneratierapport en op pagina 119 en 120 van het jaarverslag. Jaap, tot zover mijn toelichting op het remuneratierapport en ik geef graag het woord aan jou terug.

De **voorzitter**: Hartelijk dank Ber voor deze toelichting bij het remuneratierapport 2022. Als er vragen over dit agendapunt zijn, laat u het weten. Ik denk dat mijnheer Koster nu een keer als eerste aan de beurt is.

De heer **Koster** (Vereniging van Effectenbezitters): Ik heb een vraag over de short term incentive. Bij de vierde component wordt het niet halen van de eerste component nadrukkelijk genoemd. Dat begrijp ik niet helemaal, wellicht kunt u dat nog uitleggen. Mijn tweede vraag ziet op de ESG-targets. Ik begrijp dat slechts nu als referentie is welk deel van de portefeuille in aanmerking komt voor Green Loans.

De **voorzitter**: Nog eens? Ik verstond u niet.

De heer **Koster** (Vereniging van Effectenbezitters): De ESG-targets die in de beloning meespelen zijn beperkt, slechts welk deel van de portefeuille in aanmerking komt voor Green Loans, zo begrijp ik het tenminste. Mijn vraag is waarom bijvoorbeeld de energielabels van de panden hier niet hier bij worden betrokken.

De **voorzitter**: Oké. De laatste vraag over waarom de energielabels niet bij de ESG-targets worden betrokken kun jij wellicht beantwoorden Reinier.

De heer **Walta**: Volgens mij worden die er wel bij betrokken want het Green Financing Framework is gebaseerd op hoeveel A-labels we hebben en we zijn van 10% of 11% A-labels naar 25% A-labels gegaan. Dus de labeling is daar indirect wel bij betrokken. Ik denk dat dat going forward ook goed naar dit target zal worden gekeken omdat we ook andere kpi's voor ons ESG-beleid willen gaan neerleggen.

De **voorzitter**: Oké en misschien kan ik die andere vraag beter beantwoorden want die gaat over een target die is opgesteld voordat Ber bij de onderneming betrokken was. Dat gaat over die vierde component, de kwalitatieve STI-target en dat gaat over het vermogen van de CEO om waarde te creëren. Wij hadden ook, en u noemt inderdaad die eerste target, het aankopen van nieuw vastgoed, acquisitie van vastgoed, meegenomen. Die target is eind 2021 opgesteld, toen dachten wij nog dat

de markt rijp was en dat de organisatie rijp was om een stukje acquisitie te plegen en de portefeuille uit te bouwen en daarmee ook performance te genereren, maar toen in het begin van 2022 redelijk snel bleek dat de rente snel opliep, kwamen wij in de loop van het jaar tot de conclusie dat we dat niet moesten doen. Op dat moment werd dus eigenlijk waarde gecreëerd door niet te acquireren. Dus op de eerste target van acquisitie ontstond toen een nul omdat er niets werd geacquireerd, maar op de vierde target van waarde creëren ontstond een hogere score omdat juist niet geacquireerd was, zo werkt het. Meer vragen? Mijnheer Stevense, u hebt nog vragen.

De heer **Stevense** (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Mijn vraag komt neer op hetzelfde punt. Hoe is dat van die acquisitie ontstaan want aan- en verkoop van panden zit gewoon in het werk, daarover hoeft toch geen bonus te worden gegeven? Is dat een extra acquisitie of een overname, wat wordt daaronder verstaan?

De **voorzitter**: Dat is terechte vraag hoor. Je kunt zeggen dat alle punten die hier staan onderdelen van het reguliere werk zijn, ook bezettingsgraad, leegstand en al dat soort zaken zijn allemaal onderdelen van het reguliere werk, maar wij als commissarissen vinden het fijn om bepaalde focuspunten in het aandachtsgebied van de CEO aan te brengen. We hebben al een aantal jaren vrijwel niet meer geacquireerd en we hebben geprobeerd dat op gang te brengen door daar een specifiek target aan te hangen en ja, u hebt gehoord dat we daar uiteindelijk op zijn teruggekomen, maar acquisitie is net als alle andere onderdelen van het bonusschema onderdeel van het reguliere werk. Dus als je dat ter discussie stelt, stel je eigenlijk het hele variabele framework ter discussie, maar ja, dat is nu eenmaal iets wat in corporate Nederland gebruikelijk is.

De heer **Stevense** (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Wij vertalen dit als dat er een keer een extreme acquisitie is, als er een bedrijf wordt overgenomen of als er veel trammelant is wat extra werk met zich meebrengt, maar niet een acquisitie van een winkelpandje.

De **voorzitter**: Nee, maar wij hebben wel specifiek scherpe eisen aan die acquisities gesteld, juist op het gebied van cashflow en waardecreatie en dat is de afgelopen jaren niet meer gebeurd bij Vastned. Er is vrijwel niets geacquireerd en als er in het verleden werd geacquireerd dan werd het vaak op hele lage rendementen gedaan, in binnensteden, en we waren juist op zoek naar een iets ander acquisitiebeleid waarin de organisatie moest groeien, daarom wilden we het specifiek benoemen.

De heer **Stevense** (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Dank u.

De **voorzitter**: Alstublieft. Verder nog vragen? Zo niet dan wil ik graag dit punt ter adviserende stemming aan u voorleggen. U kunt nu uw stem uitbrengen en dit gaat dus over goedkeuring van het remuneratierapport 2022. De stemmen die we zochten zijn binnen, dus de stemming is nu gesloten en de uitkomst is dat we voor 10.911.837 stemmen hebben, oftewel 98,2%. Tegen 204.339, 1,8% en we hebben 128.648 onthoudingen en ook nog 999 no votes, dus dat is onthouden van stemming. Daarmee kunnen we concluderen dat het remuneratierapport uw support krijgt, waarvoor hartelijk dank.

#### 4. Proposal to adopt the financial statements for the 2022 financial year (resolution)

De **voorzitter**: We gaan verder naar het volgende agendaonderdeel en dat zijn de financiële statements, de jaarrekening 2022 en aansluitend het dividendbeleid en het dividend over het boekjaar 2022 die we allemaal graag aan u voorleggen. We beginnen bij agendapunt 4, dat is het voorstel tot het vaststellen van de jaarrekening van Vastned Retail NV over het boekjaar 2022. Aan

de Algemene vergadering van Aandeelhouders van Vastned wordt voorgesteld de jaarrekening over het boekjaar 2022 vast te stellen en voordat we tot stemming overgaan, geven wij eerst graag de externe accountant het woord die een toelichting zal geven op de controlewerkzaamheden en de verklaring bij de jaarrekening en vervolgens zullen vragen aan de externe accountant en aan de directie over de jaarrekening worden behandeld. Ik geef graag het woord aan de heer Jaap de Jong van EY.

**De heer De Jong:** Dank u wel voorzitter. Vooraf een punt van zorgvuldigheid. Wij hebben geheimhoudingsplicht, maar voor deze vergadering, om dit verhaal te mogen vertellen, hebben wij ontheffing gekregen. Dat even als woord vooraf, de volgende slide alsjeblieft. Mijn naam is Jaap de Jong, ik ben namens Ernst & Young Accountants de verantwoordelijk accountant voor de controle van Vastned. Ik wil vandaag graag een aantal zaken toelichten, de aanpak, de reikwijdte, een samenvatting van de uitkomsten van de controle en de afstemming die wij gedurende het jaar met de directie en de commissarissen hebben. Laat ik beginnen met de aanpak, de volgende slide. Een aantal belangrijke begrippen. Het begrip materialiteit, een wat technisch begrip, is eigenlijk de gebruikte fouttolerantie die wij hebben omdat we niet alles integraal bekijken. We doen dat risicogericht, we werken met steekproeven en dat betekent ook dat wij een redelijke mate van zekerheid geven die we uiteindelijk tot uitdrukking brengen in de verklaring. Die materialiteit is kwalitatief, bijvoorbeeld het remuneratierapport dat net aan bod is gekomen nemen wij in detail door, alles wordt nagerekend, maar voor de jaarrekening als geheel bepalen wij een kwantitatieve materialiteit en dat doen wij op basis van de total assets, de totale activa, met 98% ja de investment properties, de vastgoedobjecten. De materialiteit die we hebben gebruikt is € 10,8 miljoen, 0,75% van de total assets en dat is wat hoger dan in 2021 omdat we toen eigenlijk behoorlijk laag zaten omdat de impact van COVID toen nog speelde. In 2022 is het allemaal wat stabielier en vonden we het gerechtvaardigd om terug te gaan naar het midden van de range. Als je dan kijkt hoe dat uitwerkt, omdat wij total assets als basis nemen, dan zijn dat best wel hoge bedragen als je dat relateert aan posten in het directe resultaat. Wij veronderstellen dat de belanghebbende bij de jaarrekening, waaronder de uiteraard de aandeelhouders, posten met een impact op het directe resultaat..., dat we daar eigenlijk een lagere drempel zouden moeten hanteren. Dat hebben we dus ook gedaan en waar in de jaarrekening als geheel € 10,8 miljoen wordt gehanteerd, gebruiken we voor posten met impact op het direct resultaat € 1,56 miljoen ten opzichte van € 1,2 miljoen in 2021. Dat leidt ook tot een grens die wij gebruiken voor het rapporteren van de controleverschillen. Dat zijn fouten die wij gedurende de controle constateren, waarbij wij ervan uitgaan dat Vastned die corrigeert, van € 540.000,00 voor de jaarrekening en € 110.000,00 als dat impact heeft op het directe resultaat. De belangrijkste aspecten in de controle zijn de thema 's die wij key audit matters noemen en die hebt u ook terug kunnen lezen in de verklaring. Dus daar rapporteren wij specifiek op. Voor 2022 was dat, uiteraard zou ik bijna willen zeggen, de waardering van de vastgoedobjecten, maar ook de verwerking van aan- en verkopen, zeker omdat het gerelateerd is aan het belangrijkste frauderisico dat wij onderkennen, dat er zaken in dat traject niet goed gaan. Ten opzichte 2021 hebben we één key audit matter minder en dat is de impact van COVID-19 omdat er in 2022 eigenlijk geen sprake meer was van grote huurherzieningen en de afspraken met huurders. Andere belangrijke thema 's die niet expliciet terugkomen in onze verklaring, maar die uiteraard wel veel aandacht hebben gekregen, is het thema compliance in de breedste zin van het woord, compliance met afspraken met de bank, compliance met fiscale wet- en regelgeving waaronder de vereisten voor het voldoen aan de fbi-status, maar ook alle rapportageverplichtingen die Vastned heeft. ESG is net al uitgebreid aan bod gekomen, ook in de vragen. Ook dat was nadrukkelijk onderwerp van gesprek met de directie en de commissarissen. Zijn klimaatgerelateerde vraagstukken en de energietransitie van materieel belang voor de jaarrekening naar de stand van 2022? De directie is van mening van

niet, dat staat ook netjes in de jaarrekening beschreven en kunnen die redeneerlijn volgen. Dat zullen we ook blijven doen naar de toekomst toe omdat dit zich natuurlijk ook voor Vastned gaat manifesteren en dat uiteindelijk ook op basis van de wet- en regelgeving binnen het bereik van de controle door de accountant gaat komen. Wie zijn er allemaal betrokken bij de controle? Ik sta hier natuurlijk in mijn eentje als vertegenwoordiging van EY, als eindverantwoordelijke voor de controle, maar ik kan dat natuurlijk niet alleen. Er zit een kernteam in Nederland en met dat team sturen wij tal van mensen aan, waaronder een team in België, een team in Frankrijk en geen team in Spanje, daarover werd in 2022 een vraag gesteld. Dat doen wij eigenlijk zelf gezien de omvang van de portefeuille en de complexiteit, dus dat doen we met het Nederlandse team en het Belgische en het Franse team acteren onder mijn verantwoordelijkheid. Die krijgen instructies, we sturen de risico-inschatting mee, we hebben gedurende het jaar contact met die teams, we hebben de eindbesprekingen ook bijgewoond en we rapporteren de uitkomsten van die controle ook terug aan de directie en de commissarissen. Naast de reguliere accountants, noem ik het maar even, hebben we tal van specialisten aan boord, bijna te veel om op te noemen. Dat zijn specialisten op het gebied van vastgoedwaardering, verslaggeving en belastingen. Over fraude hebben we het eigenlijk net gehad. De aan- en verkoop en de compliance hebben veel aandacht gekregen en u ziet op de slide nog going concern. Dat is eigenlijk de continuïteitsveronderstelling van de directie en dat is een hele belangrijke veronderstelling voor het opmaken van de jaarrekening want die is gebaseerd op de veronderstelling dat Vastned in continuïteit opereert. We richten ons primair op een jaar na aftekening, wij kijken naar de begroting, de liquiditeitsforecast en wij vinden het terecht dat de jaarrekening op basis van continuïteit is opgesteld. Formeel kijken wij niet verder dan dat jaar, maar uiteraard zou ik bijna willen zeggen, zijn wij goed in gesprek met Vastned over de strategische heroriëntatie, de stijgende interest en de naderende herfinanciering. Dus die thema 's staan nadrukkelijk op de agenda. Dan gaan we naar de volgende slide met eigenlijk de uitkomsten samengevat. Er zit een goedkeurende controleverklaring bij de jaarrekening en dat betekent dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van vermogen en resultaat. Wij hebben uiteraard ook gekeken naar het directieverslag, het verslag van de commissarissen, het remuneratierapport en daarvan hebben wij vastgesteld dat dit voldoet aan alle wettelijke verplichtingen en, niet onbelangrijk, dat er geen materiële tegenstrijdigheden met de jaarrekening zijn. Wij sluiten cijfers aan, we hebben gedurende de controle allemaal observaties en op het moment dat wij iets lezen waarvan wij denken 'dat snappen we niet' dan bespreken we dat en daar waar nodig wordt dat aangepast. Er is nog geen specifiek verzoek geweest om specifieke ESG-informatie te auditen en op basis van de wet- en regelgeving die er aankomt, zal dat de komende jaren zeer waarschijnlijk veranderen. Tot slot de laatste slide, de communicatie. Uiteraard tussentijdse afstemmingen, wij zijn aanwezig bij alle vergaderingen van de auditcommissie, we hebben gedurende het jaar veel contact met de directie en wij maken een aantal rapportages. Het controleplan maken wij in april en mei en dat bespreken we vervolgens met het gremium aan deze zijde. We hebben de managementletter, die hebben we in november 2022 besproken, het accountantsverslag met de belangrijkste uitkomsten van de controle en uiteraard de verklaring, zoals u die hebt kunnen lezen. De wijze waarop wij communiceren. Ik heb hier opgeschreven 'professioneel en constructief' en eigenlijk is dat zoals we dat van Vastned gewend zijn, dus daar hebben we eigenlijk geen opmerkingen bij, daar zijn wij tevreden over. Dat was mijn verhaal en ik ben graag bereid om vragen te beantwoorden als die er zouden zijn.

De **voorzitter**: Is er iemand die een vraag wil stellen? Mijnheer Dekker, wilt u een keer beginnen?

De heer **Dekker**: Ik heb een wat lastige vraag en ik begrijp wel dat u daar misschien wat moeilijk op kunt antwoorden. Wat onze aandacht heeft als aandeelhouder bij een geheel andere vennootschap, waarvan ik de naam niet uitgebreid zal noemen maar die begint met een W... Weliswaar heeft

Vastned heel ander vastgoed dan de betreffende andere vastgoedonderneming, maar we constateerden daar dat het beeld dat van Frankrijk geschapen was niet geheel en al spoorde met de opbrengsten die daar vervolgens in Frankrijk konden worden gerealiseerd en dat was ook een stukje discussie met de accountant. Nu zult u zeggen 'daar hebben wij natuurlijk helemaal niets mee te maken' en dat is op zich waar, maar dat leidt wel tot de inleiding van deze vraag. Als we naar de waardering van het vastgoed kijken dan zien we daar voor Frankrijk een nettogetal, een net yield zoals u kunt vinden op pagina 151. Die net yield is 3,5% en in een vrij snel verschuivende markt is dan mijn belangstellende vraag: hoe kijkt u als accountant naar die 3,5%? Dus ja, dat vraag ik eigenlijk omdat het voor mij wel interessant is hoe die taakverdeling ligt. Ik kan me voorstellen dat u zegt 'er zijn buitengewoon betrouwbare, zeer vooraanstaande taxateurs ingehuurd en ik kan mij niet uitgebreid gaan bemoeien of proberen te overrulen wat die taxateurs in de boeken zetten' en ik kan me ook voorstellen dat u zegt 'daar zit wel een zekere gevoeligheidsanalyse in die we moeten toepassen', dus dan is er misschien toch nog een discussie geweest met de directie, 'kunnen we voldoende aan op de taxateurs of moeten we daar nog een stukje veiligheidsmarge inbouwen?' Dus het is eigenlijk meer een algemene vraag, make or buy, vertrouw je op buy de taxateurs of hebt u daar toch nog wel een zekere eigen inzicht in met eventuele omschrijvingen dat u, ik noem maar iets gek, de waardering van vastgoed in Frankrijk niet laag vindt, maar dat u zich kunt verenigen met de inschattingen van de taxateurs. Begrijpt u een beetje de achtergrond van mijn vraag?

De heer **De Jong**: Ik begrijp uw vraag heel goed en het is ook een hele goede vraag. De controle van waarderingen is inherent complex, daarin zitten veel veronderstellingen en onzekerheden. Ik denk dat het een heel robuuste aanpak is, dus wij kijken hoe afspraken van Vastned met huurders tot stand komen. Dat moet via een ordentelijk proces, dat wordt netjes vastgelegd en die vastlegging moet verankerd worden in systemen. Dus wij kijken naar nieuwe verhuurafspraken en of die op een nette manier in het systeem komen. Vervolgens gaan al die gegevens naar de taxateur, dan stellen wij vast dat de taxateur heeft gerekend met de juiste brongegevens die we aan de voorkant hebben gecheckt. Vervolgens is er een instructie van Vastned aan taxateurs en wij kijken of die objectief is, of daar geen sturing in zit. Dan gaan de taxateurs aan het werk, die doen daar verslag van aan Vastned en wij zijn aanwezig bij de besprekingen die Vastned voert met de taxateur en we stellen vast of daar professioneel-kritisch een discussie over wordt gevoerd en wij stellen ook vast of dat niet op een ongepaste manier gaat. Vervolgens gaan specialisten aan de kant van EY zelf kijken wat wij een acceptabele range vinden. Dus de taxateur rapporteert een bedrag en wij kijken of dat bedrag in een voor ons acceptabele range valt. Het kan natuurlijk nog steeds in 2021 en in 2022 in die range zitten, maar als het in jaar 1 aan de onderkant zit en in jaar 2 aan de bovenkant, dan kan er nog steeds een behoorlijke waardesprong zijn geweest en dat zijn zaken die wij expliciet bespreken, ook met de taxateur en met het management. Wij stellen ook vast dat Vastned een net proces voor het doen van waarderingen heeft en ook de mate waarin zij in staat zijn om daar wat van te vinden, of zij steunen op de uitkomsten van de taxateur, en wij stellen ook vast of Vastned zich aan zijn eigen proces houdt. Dus wij treffen tal van waarborgen en het concrete antwoord op uw vraag of wij blind op de taxateur steunen is 'nee'. Ontlenen wij een bepaalde mate van zekerheid aan wat zij rapporteren? Ja, en het totaalpakket heeft ons doen besluiten om het eens te zijn met de verantwoording zoals die is gedaan.

De **voorzitter**: Ja, er wordt zowel op het proces als op inhoud gekeken, dat is een heel helder antwoord op een uitstekende vraag, dank u wel. Zijn er meer vragen? Mijnheer Stevense, ik denk dat u weer eens aan de beurt bent.

De heer **Stevense** (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Ja, ten aanzien van de specialisten heb ik u niet gehoord over juridische specialisten die u hebt ingehuurd. Ik neem aan dat Vastned een abonnement bij een juridisch bureau heeft en ik wil daar graag wat meer van weten. Wat ik helemaal niet heb teruggevonden, is de IT en daar hebt u ook helemaal niet over gesproken. Hoever staat het daarmee want om hier vandaan iets in Spanje te beheren, dan heb je toch wel wat IT nodig, denk ik.

De heer **De Jong**: Dat zijn uitstekende vragen. Ik denk dat de vraag over het juridische abonnement zoals u dat noemt ook een vraag voor Vastned is. Wij stellen vast dat Vastned gebruikmaakt van externe advocaten en dat zou ik geen abonnement willen noemen. De voorzitter mag even bedenken of Vastned hier zelf nog een toelichting op wil geven, maar wat wij doen vanuit de controle, want daar kan ik beter antwoord op geven dan op de vraag hoe Vastned er tegenaan kijkt, is dat wij rechtstreeks advocatenbrieven uitsturen die wij terugkrijgen zonder tussenkomst van Vastned, waarin zij bevestigen of sprake is van zaken die van belang zijn voor de jaarrekening 2022 en zo ja, wat hun visie op die zaken is, als ze zouden spelen. Wil jij daar iets aan toevoegen?

De **voorzitter**: Reinier, wil jij daar iets over zeggen?

De heer **Walta**: Wij hebben een interne jurist en we werken met externe advocatenkantoren. We hebben een huisadvocaat die ons helpt op alle governance-issues en daarnaast gebruiken wij ook advocaten als er specifieke zaken zijn en er een advocaat nodig zou zijn.

De heer **Stevense** (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Hebt u daar een abonnement voor?

De heer **Walta**: Dat is gewoon op afspraak, het is geen abonnement. Als er iets is dan huren we er een in en dan maken we een afspraak over wat het gaat kosten.

De heer **Stevense** (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Oké, ja prima.

De **voorzitter**: Dat is het juridische deel, dan hebben we nog de IT.

De heer **De Jong**: De IT is uiteraard een zeer belangrijk thema, niet alleen voor de accountant maar ook voor de directie en de commissarissen en, niet onbelangrijk, voor internal audit. Wij kijken heel nadrukkelijk met de directie, de commissarissen en de interne audit wat relevant is in het kader van de jaarrekeningcontrole, wat misschien wel een bredere behoefte van directie en commissarissen is om dat te laten onderzoeken en daarin heeft de interne audit een nadrukkelijke rol. Het basissysteem dat Vastned gebruikt is Yardi waarin ook alle registraties van de verhuurafspraken komen en wij kijken in opzet en bestaan of de beheersing zoals die is beschreven ook daadwerkelijk daar is, maar ook daar geldt een bepaalde afhankelijkheid van derden gezien de omvang van de organisatie. Dus in het totale spectrum doen wij wat wij noodzakelijk vinden en als we daar zorgen over hebben, rapporteren we dat terug.

De heer **Stevense** (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): U hebt geen gekke dingen gezien?

De heer **De Jong**: Ik denk dat het feit dat het niet als key audit matter wordt aangemerkt een bevestiging is dat dit niet meer aandacht heeft gekregen dan we hadden verwacht.

De heer **Stevense** (Stichting Rechtsbescherming Beleggers): Ja, maar u hebt ook niet zelf geprobeerd om in te breken?

De heer **De Jong**: Nee, dat hoort ook niet bij de verantwoordelijkheid van de accountant. Ik weet dat er partijen zijn die attack and penetration testen doen zoals dat mooi heet, maar ik vind het echt aan de organisatie om te besluiten of dat wenselijk is, dat zit niet in het standaardwerkpakket van de accountant.

De **voorzitter**: Daar krijgt u nog een kleine toelichting op.

De heer **Walta**: Wij hebben voor onze IT een externe provider die ons daarbij ondersteunt en we hebben een aantal zaken met die provider afgesproken. Zij doen op regelmatige basis attacks op ons systeem om te kijken of ze erin kunnen komen. Daarnaast gaan ze een stapje verder, we krijgen ook wel eens e-mails om te testen of wij op gekke dingen drukken. Dus er zit bij ons een heel programma achter om te zorgen dat de security op orde is. Dat doen we op regelmatige basis en we hebben ook regelmatig een soort opfriscursus met alle mensen van het hele bedrijf om te kijken waarop ze moeten letten en om aandachtspunten te bespreken.

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

De **voorzitter**: Dat is goed geregeld mijnheer Stevense. Mijnheer Koster.

De heer **Koster** (Vereniging van Effectenbezitters): Dank u wel voorzitter. Ik heb nog een vraag over die taxatiebureaus. Dat vind ik wel een relevante vraag omdat een aantal jaar geleden fors op het vastgoed in Spanje werd afgeboekt nadat een ander taxatiebureau werd ingeschakeld. Mijn vraag aan de accountant is: bent u betrokken bij de selectie van het taxatiebureau? Een andere vraag wil ik ook aan de vennootschap stellen. Is er sprake van roulatie van taxatiebureau om de paar jaar of alleen van taxateur? De laatste vraag aan de accountant: kunt u iets zeggen over de inschattingen van het management, conservatief, gematigd of wellicht zelfs agressief? Dank u wel.

De **voorzitter**: Dank u. Jaap, wil jij antwoord geven op de vraag in hoeverre je betrokken bent bij de keuze van de taxateur of niet?

De heer **De Jong**: Dat is inderdaad het antwoord, daar zijn wij zeker niet bij betrokken. Wat wij wel doen, is vaststellen of de taxateurs die hun werk uitvoeren voor Vastned deskundig zijn. Het zijn gerenommeerde bureaus, we weten dat we daar op een bepaalde manier op kunnen vertrouwen, maar dat betekent niet dat we daar niets aan doen. Dus wij checken hun credentials, we checken de uitkomsten, we checken de wijze van rapporteren en we sluiten het aan, daar zitten diverse waarborgen bij. Wij stellen vast dat de aansturing vanuit Vastned naar de taxateurs objectief is, dat er geen gekke afspraken zijn en dat dit allemaal netjes en ordentelijk is geregeld. Wij kijken ook naar die bewegingen binnen de ranges waar ik het net over had. We hebben geconstateerd dat dit niet agressief gewaardeerd is, dat zit niet aan de bovenkant van de range.

De heer **Walta**: Onze taxatiepolicy zegt dat wij onze taxateurs rouleren en daar zitten we net middenin, nu worden onze taxateurs weer gerouleerd. Dat gebeurt om de drie jaar.

De heer **De Jong**: Ook daar stellen wij vast dat Vastned zich houdt aan de procedures die ze zichzelf hebben opgelegd.

De **voorzitter**: Zijn er nog andere vragen aan de accountant? Zo niet dan Jaap, hartelijk dank voor je toelichting en je heldere antwoorden. Dan gaan we nu door naar de stemming. U krijgt weer de gelegenheid om te stemmen over of u het eens bent met de jaarcijfers 2022. Sorry mijnheer Dekker.

De heer **Dekker**: Misschien mijn fout, ik had het gesplitst tussen vragen aan de accountant en vragen over de jaarrekening. Ik heb nog twee vragen over de jaarrekening en in het bijzonder over de pagina's 142 en 143. Als we kijken naar de keurige uitsplitsing van de operating expenses, dat is allemaal heel netjes opgenomen zodat we inzicht hebben, dan zien we dat de maintenance in 2022 nog maar heel bescheiden opliep en wat ik me daarbij afvraag..., maar ik geef toe dat dit natuurlijk ook afhangt van de strategische maatregelen die er komen, als je minder kwetsbare panden hebt, kun je de maintenance ook beter beheersen, dat begrijp ik wel. In het licht van alle problematiek rond de energie en rond A, B, C, D, E en F vraag ik me af of u al iets kunt zeggen over de verwachting ten aanzien van de maintenance uitgaande van de huidige portefeuille want ik ben wel wat bezorgd over of die post bij diverse vastgoedondernemingen niet heel drastisch gaat oplopen. Dat is mijn eerste vraag. De tweede is een andere, die gaat nog even in op Frankrijk, maar dat heeft niets te maken met mijn vorige vraag. Als we kijken naar Frankrijk op pagina 143 dan zien we daar dat er in 2022 geen COVID of other rent concessions zijn opgenomen. Als we anderzijds kijken naar de posten daaronder, de voorzieningen voor verwachte kredietverliezen, dan zien we dat in Nederland, waar eigenlijk de COVID naar mijn gevoel wat betreft de sluitingen van winkels wat langer doorliep, € 219.000,00 is vrijgevallen. Dat was vanuit de optiek van 2022 misschien een leuk meevallertje en ik neem aan dat dit zal wel heel eenmalig zal zijn, maar dat is toch mooi binnengekomen. Anderzijds zien we bij Frankrijk nog een toevoeging van € 402.000,00 en ik vroeg me ook een beetje af waar dat verschil vandaan komt en of waar je wat plaatst ook een beetje een kwestie van communicerende vaten is want het kan natuurlijk afhangen van de structuur van huurcontracten, die verschilt in Frankrijk ten opzichte van Nederland. Dus bij Frankrijk zien we geen rent concessions, maar wel duidelijk die expected credit losses. Zit daar een verband in en kunt u ons daar nog iets over vertellen?

De **voorzitter**: Prima, dank u wel. We gaan eerst even naar de al dan niet oplopende onderhoudskosten. Is daar iets over te zeggen Reinier?

De heer **Walta**: Ik kan nu geen voorspelling doen over waar dat heen gaat. Wij hebben natuurlijk wat oudere panden in portefeuille en daarbij zitten panden van voor 1800. Dat vergt gewoon enigszins onderhoud en dat zullen we ook blijven doen want uiteindelijk verhuren we voor hoge prijzen en moeten we ook de juiste producten aan onze huurders aanbieden. Daarnaast is er ook een stuk verduurzaming, het is natuurlijk niet alleen maar onderhoud, het zit ook voor een deel in de capex en dat zou uiteindelijk ook moeten terugkomen in de waarderingen van panden. Uiteindelijk gaat niet alle verduurzaming door de opex, maar ook voor een groot gedeelte door de capex. Het antwoord op uw tweede vraag is eigenlijk niet heel erg ingewikkeld. Ik heb aangegeven dat we een stukje huur missen door COVID-kortingen en uiteindelijk ook een stukje huur door faillissementen. We hebben vooral in Frankrijk gezien dat we een aantal faillissementen hebben en voordat een faillissement is uitgesproken... Dit zijn de verwachte faillissementen die uiteindelijk in 2023 hebben plaatsgevonden en we zijn inmiddels al lang weer met andere huurders in die panden aan de gang, maar je mist uiteindelijk toch wel een stukje huur.

De **voorzitter**: Prima, dank. Dan gaan we nu over tot de stemming over het voorstel tot het vaststellen van de jaarrekening boekjaar 2022. Ik open nu de stemming. Wij hebben alle stemmen



binnen en dat is een hele eenvoudige, we hebben voor 11.231.594 stemmen en dat is 100% bij 13.230 stemmen onthouding. Hartelijk dank voor uw instemming en uw vertrouwen.

#### **5. Comments on the reservation and dividend policy**

De **voorzitter**: Dan gaan we nu door naar het volgende agendapunt en dat is de toelichting op het reserverings- en dividendbeleid, agendapunt 5. 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 direct resultaat per aandeel als dividend wordt uitgekeerd. Voor het financiële jaar 2022 is het voorgestelde dividend 90.2% van het direct resultaat. Zijn hier nog vragen over? Zo niet, dan gaan we direct door naar het stemmen. Er wordt u gevraagd of u het met dit voorstel eens bent.

#### **6. Dividend declaration proposal for the 2022 financial year (resolution)**

De **voorzitter**: Ik moet hier nog een klein stukje toelichting op geven en dat is agendapunt 6, het dividendvoorstel. Het dividendvoorstel is in lijn met het dividendbeleid om op zijn minst 75% van het direct resultaat uit te keren. Vastned heeft voorgesteld om een totaal dividend uit te keren van € 1,85 per aandeel, een verhoging van € 0,12 per aandeel ten opzichte van vorig jaar. Dit impliceert dus een payout ratio van 90,2%. Na aftrek van het reeds betaalde interim-dividend van € 0,59 per aandeel resteert een bedrag van € 1,26 per aandeel aan nog te betalen dividend als het dividendvoorstel wordt goedgekeurd. De ex dividenddatum is vastgesteld op 24 april 2023 en de betaaldag is bepaald op 4 mei 2023. Aan de Algemene vergadering van Aandeelhouders wordt voorgesteld om over het boekjaar 2022 een totaal dividend van € 1,85 per aandeel vast te stellen. Zijn hier nog vragen over? Dan gaan we nu wel over tot stemming. De stemming is gesloten en evenals het vorige punt met 100% aangenomen. Dat betekent dat er 11.244.609 stemmen voor zijn en 215 onthoudingen. Hartelijk dank.

#### **7. Proposal to grant discharge to the sole member of the Executive Board for the 2022 financial year (resolution)**

De **voorzitter**: We gaan we door naar de discharge en dat betreft twee agendapunten. Agendapunt 7 betreft het verlenen van discharge aan de directie en agendapunt 8 aan die van de leden van de Raad van Commissarissen. Allereerst agendapunt 7. Aan de Algemene vergadering van Aandeelhouders wordt voorgesteld de leden van de directie volledige decharge te verlenen voor de uitoefening van hun taak gedurende het boekjaar 2022 voor zover deze taakuitoefening blijkt uit de jaarrekening over het jaar 2022 of uit informatie die anderszins voorafgaand aan de vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2022 aan de Algemene vergadering van Aandeelhouders is bekendgemaakt. Zijn hier vragen over? Zo niet, dan gaan we nu stemmen. U kunt nu uw stem uitbrengen. Hiermee is de stemming gesloten. Voor zijn 11.095.696 stemmen oftewel 98,8%, tegen 1,2% en dat zijn 135.877 stemmen bij 13.251 onthoudingen. Dank u wel.

#### **8. Proposal to grant discharge to the members of the Supervisory Board for the 2022 financial year (resolution)**

De **voorzitter**: We gaan door naar de discharge van de leden van de Raad van Commissarissen. Aan de Algemene vergadering van Aandeelhouders wordt voorgesteld. De leden van de Raad van

Commissarissen decharge te verlenen voor de uitoefening van hun taak gedurende het boekjaar 2022. Net als bij het vorige agendapunt geldt dit voor zover deze taakuitoefening blijkt uit de jaarrekening over het boekjaar 2022 of uit algemene informatie die anderszins voorafgaand aan de vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2022 aan de Algemene vergadering van Aandeelhouders is bekendgemaakt. Zijn hier nog vragen over? Mijnheer Koster.

De heer **Koster** (Vereniging van Effectenbezitters): Ja dank u wel voorzitter. In de vorige vergadering was enige discussie over de benoeming van een van de commissarissen, al dan niet door de grootaandeelhouder. Ik vind het opportuun om u bij dit punt te vragen hoe op dit moment de verhoudingen met de grootaandeelhouder zijn en ik zou aan de heer Buschman graag willen vragen, nu u hier een jaar zit, u bent halverwege uw termijn, of u iets van uw bevindingen met ons kunt delen. Dank u wel.

De **voorzitter**: Uitstekend. Laat ik alvast een schot voor de boeg geven. De relatie met al onze aandeelhouders is uitstekend, wij kunnen zeer constructief werken, zeker ook binnen de Raad van Commissarissen en met de Raad van Bestuur van Vastned. Wij hebben een intensieve en interessante periode achter ons en die zetten we de komende periode voort want er is veel te doen, veel om over na te denken en veel waaraan gewerkt moet worden en dat kan alleen maar als je een team hebt dat goed functioneert, dat elkaar vertrouwt en dat gewoon goed kan samenwerken. Ik kan zonder enige politieke noot of achtergrond zeggen dat die samenwerking uitstekend is en dat wij binnen de Raad van Commissarissen functioneren zoals het hoort. Om het dan toch iets minder rationeel te zeggen, ik heb de tijd die we hebben samengewerkt als een hele plezierige en goede periode ervaren. We hebben inderdaad in een wat andere constellatie geopereerd dan we in het verleden gewend waren, maar dat heeft op geen enkele manier impact gehad op het goed kunnen functioneren van de RvC en ik ben heel blij met de manier waarop we hebben kunnen samenwerken. Als een van jullie daar iets aan wil toevoegen, ga je gang.

De heer **Buschman**: Nee niets. Om even op uw vraag door te gaan, ik ervaar het als heel plezant en ik heb het erg naar mijn zin. Het is een mooi bedrijf, het zit goed in elkaar, fijne mensen, fijne collega's en ik kijk uit naar de voortgang in 2023.

De heer **Koster** (Vereniging van Effectenbezitters): Dank u voor uw toelichting. U hebt een dienstverband van twee jaar en begrijp ik dan dat u daarna voor herbenoeming gaat?

De heer **Buschman**: Sorry, nog eens?

De heer **Koster** (Vereniging van Effectenbezitters): U hebt een benoeming voor twee jaar en u bent net halverwege, ik had gehoopt dat u wat van uw bevindingen wilde delen want u komt natuurlijk niet van buiten de onderneming, maar begrijp ik goed dat u zich straks beschikbaar stelt voor nog een termijn?

De **voorzitter**: Dat is wellicht een wat vroege vraag en ik kan me voorstellen dat we daar later in 2023 of begin 2024 op terugkomen. Daarover gaan wij met zijn allen heel constructief in gesprek. Dank u wel. Geen vragen verder? Dan ga ik nu de stemming openen om discharge te verlenen aan de Raad van Commissarissen. Wij hebben de stemmen binnen en dat betekent dat we voor hebben 10.287.587 stemmen aandelen, oftewel 91,6%. 8,4% tegen, dat zijn 943.986 stemmen en we hebben 13.251 onthoudingen. Ik dank u voor uw vertrouwen.

## 9. Any other business

De **voorzitter**: Dan gaan we nu door naar het laatste agendapunt en dat is de rondvraag. Graag wil ik u hierbij de gelegenheid geven tot het stellen van vragen over zaken die nog niet aan de orde zijn geweest of waar u nog heel even op wilt terugkomen. Is er iemand die nog een vraag wil stellen of een opmerking wil maken? Harm, we hadden je al gemist aan een microfoon.

De heer **Meijer** (ICAMAP): Ik heb twee kleine vraagjes. Wat zijn de targets voor 2024 van de STI? Dan de tweede vraag. Ik weet dat we nu bij Vastned zitten, maar bij Wereldhaven België heb je allemaal dingen met het bestuur gehad. Is dat hetzelfde wat we ook kunnen doen met Vastned?

De heer **Walta**: Ik zal allereerst even op België ingaan. In België hebben we een hele kleine organisatie met zes mensen. Daar ben ik de strategische managing director en daar is mijn collega Sven Bosman de operationele managing director, dat werkt heel prettig. We hebben daar een RvB met onafhankelijken waarmee we goed samenwerken en ik zie op dit moment eigenlijk geen problemen met onze Belgische dochter. Ik verwacht geen issues zoals bij onze peer, laat ik het maar zo zeggen.

De **voorzitter**: Dat is een helder antwoord. De targets liggen heel erg in lijn met die we de afgelopen periode hebben gehad, het gaat vaak over huurgroei en het gaat over bezettingsgraad en alles wat daarmee samenhangt. Als het gaat over de langetermijndoelstellingen zijn er vaste componenten en dat heeft te maken met absolute return en return vergeleken met onze peers. Dwars daar doorheen zit natuurlijk ook de kwalitatieve kant en dat heeft veel te maken met de heroriëntatie en het nadenken over hoe we verder moeten als bedrijf. Daar zullen we natuurlijk ook het management graag op willen aanspreken en dat kunnen uitdrukken in de STI- of de LTI-targets zoals die er liggen, de LTI-schema's die er liggen. Dus het is niet spannend en het zit redelijk in het verlengde, maar de heroriëntatie is wel een aanvullende component geworden. Mijnheer Meijer.

De heer **Meijer** (ICAMAP): Dat eerste punt over de STI, dat was aankopen.

De **voorzitter**: Die zit er dus niet meer in.

De heer **Meijer** (ICAMAP): Die zit er nu niet in, maar dat is nu niet verkopen geworden?

De **voorzitter**: Nee, dat hebben wij onder de bredere kop heroriëntatie gevat want wij willen wel alle componenten van de zaken die op ons afkomen in samenhang bezien. Ik zal zeker niet ontkennen dat verkopen daar een nadrukkelijk onderdeel van zou kunnen zijn, maar ik kan het op dit moment ook zeker niet bevestigen. Als dit ongeveer de laatste opmerking uit de zaal was, kan ik alleen maar zeggen dat het een plezier was om het afgelopen jaar voor deze prachtige onderneming te werken. Met werkelijk een unieke portefeuille, daar kom je steeds meer achter, ook als je ziet hoe collega-peers moeten opereren met hun shopping centers en met andere producten, kantoren en woningen. We zitten in een heel mooi segment, we zitten met een fantastisch mooie organisatie, efficiënt, doelgericht, een team met veel chemie en waar de neuzen echt dezelfde kant op gaan. Wij zien vol vertrouwen uit naar de periode die voor ons ligt waarin best het nodige op de agenda staat.

**10. Close**

**De voorzitter:** Ik kom hiermee tot het einde van deze vergadering en ik kan u alleen maar heel hartelijk danken voor uw constructieve bijdrage, voor uw deelname aan de discussie en voor uw ondersteuning van onze activiteiten. Hiermee sluit ik formeel de vergadering en voor wie nog tijd over heeft, u bent van harte welkom bij de drinks in de hal. Dank u wel.

Notulen vastgesteld op 25 augustus 2023

.....  
De heer J.G. Blokhuis  
Voorzitter Raad van Commissarissen  
Vastned Retail N.V.

.....  
De heer R.P.O. Kramer  
Company Secretary  
Vastned Retail N.V.