

## **MEMO (NL)**

Door: Raymond Kramer (Company Secretary)  
Aan: Geregistreeerde aanwezigen algemene vergadering van aandeelhouders Vastned Retail N.V. d.d. 25 april 2024.  
Betreft: Concept notulen algemene vergadering van aandeelhouders van Vastned Retail N.V. d.d. 25 april 2024.  
Bijlage: Concept notulen algemene vergadering van aandeelhouders van Vastned Retail N.V. d.d. 25 april 2024 (*Nederlands*)  
Datum: 31 mei 2024

---

Op de website van Vastned staan per 31 mei 2024 de concept-notulen van de algemene vergadering van aandeelhouders van Vastned Retail N.V. zoals gehouden op 25 april 2024 in het Rosarium te Amsterdam. De notulen zijn opgesteld door de secretaris van de vergadering, Company Secretary van Vastned, de heer mr. Raymond Kramer.

De notulen zijn gebaseerd op de inbreng zoals geregistreerd op de geluidsband. De vergadering is gehouden in het Nederlands, de notulen zijn dan ook opgesteld in het Nederlands. De notulen worden vertaald in het Engels en op de website van Vastned geplaatst. Bij eventuele onduidelijkheid prevaleert de Nederlandse versie.

Eventuele op- en aanmerkingen op de juistheid van de notulen kunt u tot en met 18 augustus 2024 melden bij de Company Secretary van Vastned via; [raymond.kramer@vastned.com](mailto:raymond.kramer@vastned.com)

Op 26 augustus 2024 zullen de notulen ter definitieve vaststelling worden aangeboden bij de voorzitter van de raad van commissarissen van Vastned Retail N.V. , de heer Jaap Blokhuis.

**Algemene vergadering van Aandeelhouders van Vastned Retail N.V. gehouden op donderdag 25 april 2024 om 13.00 uur in het Rosarium, Amstelpark 1 te Amsterdam**

**1. Opening and announcements**

De **voorzitter**: Ik stel voor dat we toch maar beginnen en we zien wel of en hoeveel mensen er nog binnenkomen. Goedemiddag dames en heren, welkom bij de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Vastned over het boekjaar 2023 en hierbij open ik de vergadering. Ik constateer dat de vergadering is bijeengeroepen conform de wet en de statuten van de vennootschap. De agenda met de te behandelen punten en bijlagen hebben tijdig ter inzage gelegen ten kantore van de vennootschap via ABN AMRO en zijn sinds 14 maart jl. te raadplegen op de website. Achter de tafel voor u zitten CEO Reinier Walta en de Raad van Commissarissen, Ber Buschman en Désirée Theyse, en mijn naam is Jaap Blokhuis, voorzitter. Bij dezen benoem ik onze Company Secretary Raymond Kramer tot secretaris van deze vergadering. Onze accountant EY, Jaap de Jong en collega, zitten in de zaal en zodra het aantal aanwezige stemgerechtigde aandeelhouders in deze vergadering bekend is, zullen wij u hierover informeren. Dan gaan we nu over naar de agenda en graag wil ik u per agendapunt de gelegenheid geven tot het stellen van vragen. U kunt hiervoor gebruikmaken van de microfoon. Zoals u ziet staan er twee opgesteld en ik verzoek u nadrukkelijk voorafgaand aan het stellen van uw vraag uw naam luid en duidelijk te noemen. Verder zou ik u graag vriendelijk willen verzoeken na te gaan of uw mobiele telefoon in de stille stand staat. In totaal staan er vandaag twaalf punten op de agenda waarbij u zal worden verzocht over zeven punten te stemmen. Vragen die niet specifiek gerelateerd zijn aan een van deze agendapunten kunnen bij de rondvraag aan de orde komen. De teksten op de presentatie tijdens deze AVA zijn voornamelijk in het Engels, zodat wij ook geïnteresseerden uit het buitenland dezelfde presentatie kunnen tonen. De voertaal op deze AVA is zoals u hebt gemerkt Nederlands. De notulen zullen in het Nederlands worden opgemaakt en vervolgens in het Engels worden vertaald. De notulen zullen vervolgens binnen enkele weken op de website van Vastned te zien zijn. Tot zover de punten van huishoudelijke aard.

**2. Report of the Executive Board on the 2023 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 en dat is het verslag van de directie over boekjaar 2023. Wat betreft de corporate governance-structuur en de naleving van de Corporate Governance Code hebt u vanaf pagina 53 van het jaarverslag kunnen lezen dat Vastned ook in 2023 weer heeft voldaan aan alle bepalingen van de code. Reinier Walta, CEO van Vastned, zal u een toelichting geven op het afgelopen boekjaar en zijn visie op diverse ontwikkelingen en hoe deze van invloed zijn op Vastned. Daarnaast zal hij nader ingaan op de effecten die deze ontwikkelingen hadden op de financiële resultaten en 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 jullie allen bij te praten over de volgende onderwerpen. Allereerst zal ik jullie meenemen in een review van het jaar 2023 met onze highlights gevolgd door de operationele en financiële performance. Daarna zal ik de economische ontwikkelingen bespreken, onze huidige financieringsstructuur en de recent afgesloten brugfinanciering. Vervolgens zal ik ingaan op de uitvoering van onze strategie en in het bijzonder op de acties die voortvloeien uit onze heroriëntatie van 2023. Ten slotte geef ik onze overweging voor de outlook van 2024 mee, waarna er de gelegenheid zal zijn tot het stellen van vragen. Het jaar 2023 was wederom een goed jaar voor Vastned in operationele zin. Wij zijn tevreden

met de behaalde resultaten. Gedurende het jaar 2023 was de huurdersmarkt sterk, we hebben in dat jaar met 79 nieuwe verhuringen en huurverlengingen meer dan een vijfde deel van onze gehele huurinkomsten vernieuwd. Dat is gemiddeld gedaan tegen huurprijzen die bijna 15% boven de markthuur lagen. De huurgroei gemeten op vergelijkbare basis was met 8,6% toename hoog. De huurgroei is gedreven door de hoge indexatie en toegenomen bezettingsgraad. Er zijn echter ook retailers die het moeilijk hebben, vooral door de gestegen energiekosten en het terugbetalen van steun die ze hebben gekregen gedurende de lockdowns in de voorgaande jaren en wij zullen scherp zijn op signalen van financiële problemen en eventuele faillissementen. De sterke operationele performance heeft zich het afgelopen jaar vertaald in een goede en stabiele financiële performance waarbij de huurgroei de hogere financiële lasten ongeveer compenseert en dit heeft geresulteerd in een direct resultaat van € 2,01 per aandeel, wat in het midden is van de range die we als verwachting hadden afgegeven. Dit stelt Vastned in staat u een stabiel dividend voor een bedrag van € 1,85 per aandeel aan u voor te stellen. Het interim-dividend van augustus 2023 bedroeg € 0,57 per aandeel, waarmee het resterend dividend een bedrag van € 1,28 per aandeel bedraagt. De pay-out ratio van 92% van ons direct resultaat is daarmee ook dit jaar weer een stuk hoger dan het beoogde minimum van 75% zoals dat in ons dividendbeleid is vastgelegd. Zoals u allen bekend zal zijn, is Vastned momenteel druk doende met de uitvoering van de strategische heroriëntatie. Ik zal u hierover later meer toelichten. Aangezien de acties die hieruit voortvloeien impact hebben op het verwachte resultaat over 2024 geven wij tot op heden geen verwachting af voor het komende jaar. Dan gaan we nu naar onze operationele en financiële performance. De bezettingsgraad per jaareinde is verder doorgestegen tot 99%, in al onze markten hebben we in het tweede halfjaar onze bezettingsgraden zien toenemen waarbij de Spaanse portefeuille consistent volledig verhuurd is gebleven. Naast de hoge bezettingsgraad heeft Vastned ook een zeer hoge collection rate van 99,1%. De combinatie van beide cijfers laat zien dat er een sterke onderliggende vraag naar onze panden is en dat Vastned in staat is om kwalitatief goede huurders voor deze panden aan te trekken. Inmiddels hebben wij in totaal 99,8% van onze huren over 2023 binnengehaald en door kortingen en faillissementen kan het maximale resultaat 99,9% worden. Het jaar 2023 was een zeer druk jaar met nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen, we kwamen tot een totaal van 97 nieuwe contracten en deze getekende contracten in 2023 bedroegen meer dan een vijfde deel van onze totale huurstream. Nieuwe verhuringen betroffen verhuringen aan New Balance in Madrid, Tezenis in Nice, MR MARVIS in Arnhem en HEMA in Brussel. Er waren huurverlengingen met onder meer Jimmy Choo in Madrid, H&M in Brugge, Basic-Fit in Montigny, Hunkemöller, Burberry en Schaaap en Citroen in Amsterdam. De licht lagere huur ten opzichte van de voorgaande huur werd met name beïnvloed door twee contracten, waarvan de huurverlenging met H&M op de Steenstraat in Brugge de voornaamste was en hoewel de huur lager was dan de voorgaande huur, was deze huur nog altijd boven de geldende markthuur. In algemene zin is ook duidelijk waar te nemen dat vrijwel al onze nieuwe huren worden afgesloten boven de geldende markthuren, gemiddeld genomen zelfs bijna 15%. Wij zijn in staat om zeer goede huren voor onze panden te realiseren. De huurgroei gemeten op vergelijkbare basis komt vooral door een sterke indexatie. De indexatie volgt in alle landen op verschillende wijze de geldende cijfers van de inflatie en wordt toegepast op de jaarlijkse datum van huurherziening. Dit betekent dat de data van de toepassing van de indexatie voor ieder contract verschillend zijn in algemene zin en over het hele jaar verspreid liggen. De impact van deze indexatie was voornamelijk zichtbaar in de eerste helft van 2023. In Spanje zien we dat de huurgroei is beïnvloed door een eenmalige fee, ontvangen voor het beëindigen van een huurovereenkomst van ons pand in Málaga, waarbij de huurder begin 2024 het pand heeft verlaten. Het verhuurproces van dit pand is momenteel nog gaande, waarbij wij het vertrouwen hebben dat dit pand ook spoedig weer zal worden verhuurd. Wij geloven in het belang van een gediversifieerde vastgoedportefeuille, zowel in het kader van locaties als in het kader van type huurders. De diversificatie stelt ons in staat om risico's gelinkt aan een

bepaalde locatie of een bepaalde sector te verkleinen. In de afgelopen jaren is daarom ook een actief beleid gevoerd om het aandeel fashionretailers in de portefeuille te reduceren. Dit gaat zeer gestaag tot een percentage van 44% per jaareinde. Een andere beweging die wij de afgelopen jaren hebben waargenomen, is de transformatie van voormalig volledig online spelers naar spelers met een mix van webwinkels en stedenwinkels. Een voorbeeld hiervan is de opening van de winkel van MR MARVIS in de Bakkerstraat in Arnhem. Online retailer My Jewellery is ook reeds enkele jaren een huurder van twee van onze panden, zowel in Mechelen als in Arnhem, en beide merken zijn de afgelopen jaren steeds actiever geworden in het openen van stenen winkels om hun assortiment op gerichte locaties onder de aandacht van de consument te brengen. Het toont de waarde van het hebben van de juiste locaties voor je winkels om de doelgroep te bereiken. We komen nu bij de waarderingen van de Vastnedportefeuille. De totale portefeuille zag een afwaardering van 3,2%, met name door een afwaardering van 7% op de Franse portefeuille. In Frankrijk staat de investeringsmarkt iets meer onder spanning dan in andere landen en daar heeft een relatief laag aantal markttransacties plaatsgevonden. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat onze Franse portefeuille een portefeuille is met kwalitatief hoogwaardige panden die gemiddeld genomen tegen een lagere yield in de boeken staan. Aanpassingen in de yield waarmee de taxateurs rekenen heeft daarom een relatief grote impact op de waardering van onze portefeuille. In Nederland en Spanje zaten de afwaarderingen met name in de eerste helft van het jaar vanwege de relatief hoge inflatie en daardoor stijgende rente waardoor taxateurs met hoge yields zijn gaan rekenen. Nu de inflatiedruk enigszins is afgenomen, maar de consumentenbestedingen nog altijd op een hoog peil blijven, is gedurende het tweede halfjaar de waardering van onze panden in Nederland en Spanje op peil gebleven en dit geeft ons ook vertrouwen naar de toekomst. In België zijn de waarderingen voor onze portefeuille het hele jaar nagenoeg gelijk gebleven. De portefeuille, welke een mix is van historische binnensteden en baanwinkels, heeft zich bewezen als een sterke en goed gebalanceerde portefeuille. Dan ga ik nu over naar de bredere economische ontwikkelingen die impact op Vastned hebben. Het afgelopen jaar zien we dat de economische ontwikkeling in West-Europa en specifiek in de landen waar Vastned actief is, is gestabiliseerd. De renteverhogingen hebben effect gesorteerd en voor een afkoeling van de economie gezorgd. De verwachting van economen is dat in alle landen waar Vastned actief is een recessie zal uitblijven en de komende jaren een genormaliseerde groei zal plaatsvinden. Hierbij speelt de arbeidsmarkt een belangrijke rol, de werkloosheid is nu al langere tijd op een zeer laag niveau en dit zorgt nog altijd voor een stevig besteedbaar inkomen bij veel consumenten. De krapte op de arbeidsmarkt en een hoge inflatie zijn de onderliggende factoren voor een stevige loongroei, dit heeft echter niet geresulteerd in de gevreesde loon-prijsspiraal, waarbij loonsverhogingen leiden tot stijging van de prijzen en beide effecten elkaar zo in stand houden. De inflatie lijkt beteugeld en in de grafiek op het scherm kunt u zien dat de piek van de inflatie, zoals deze zich rond het derde en vierde kwartaal van 2022 heeft voorgedaan, niet is teruggekeerd. Zoals eerder aangegeven, heeft inflatie voor Vastned op meerdere vlakken impact. Enerzijds kunnen we in de meeste gevallen onze huren indexeren met de inflatie, iets wat overigens aanzienlijk makkelijk wordt geaccepteerd op een lager inflatieniveau, en anderzijds heeft de bestrijding van inflatie door de centrale banken de afgelopen periode tot gevolg gehad dat de benchmarkrente op leningen aanzienlijk is opgelopen. Het afgelopen jaar hebben we gezien dat de rente sinds het begin van 2023 op een hoger niveau van 2,2% begon en in stappen opliep naar 4% ten tijde van de laatste renteverhoging in september 2023. Na tien opeenvolgende renteverhogingen van de Europese Centrale Bank is de huidige benchmarkrente gehandhaafd op het niveau van 4%. De driemaands Euribor noteert net onder dit percentage omdat daar ook op lichte wijze wordt voorgesorteerd op een toekomstige renteverlaging. Deze renteverlaging zou mogelijk op de volgende beleidsvergadering van de ECB per begin juni van toepassing kunnen zijn, zo heeft de ECB laten doorschemeren. De impact van de opgelopen rente voor Vastned zullen we laten zien in de volgende

sectie over de financieringsstructuur. Voor de financiering van onze activiteiten hebben wij verschillende kredietfaciliteiten tot onze beschikking. De situatie zoals hier weergegeven, betreft de situatie op 31 december 2023. In onze leningendocumentatie hebben wij te maken met enkele financiële convenanten die voornamelijk vereisen dat Vastned een solvabiliteit groter dan 45% en een zogenaamde interest coverage ratio boven de 2.0 heeft. Dat betekent dat onze netto huurinkomsten minimaal twee keer zo groot als de totale financiële lasten dienen te zijn. Zoals u in het overzicht kunt zien, hebben we ruimschoots voldaan aan beide financiële convenanten. Zoals eerder aangegeven, voelt Vastned wel de impact van de opgelopen rente. Dit heeft met name impact op ongeveer 30% van de leningen met een variabele rente die Vastned in 2023 had. Omdat de kortlopende marktrente in enkele stappen naar 4% is gestegen, ging onze gemiddelde rente op de lening van 1,9% in 2022 naar 2,7% in 2023. Als gevolg van de lagere waardering van onze portefeuille is the loan to value opgelopen met 1 procentpunt tot 44,4%. Vastned heeft als langetermijndoelstelling om een loan to value onder de 40% te hebben. Zoals aangegeven in de strategische heroriëntatie zullen de verkopen dienen om dit doel te realiseren. Daarbij zullen we de verkopen allereerst ten goede laten komen aan de aflossing van de kortetermijnschulden waarop een relatief hoge variabele rente wordt betaald. De totale omvang van ongebruikte kredietfaciliteiten is teruggelopen omdat wij ervoor hebben gekozen de € 40 miljoen kredietlijn die in december verliep niet te verlengen en tevens is de € 15 miljoen termijnlending in België vervallen die wij in het nieuwe jaar weer hebben opgenomen. Dus die was er aan het einde van het jaar niet en aan het begin van het jaar weer wel. Wij achten de beschikbare liquiditeit ruim voldoende om onze operationele activiteiten te kunnen financieren. De looptijd van onze financieringen zijn nog altijd aan de korte kant, een behoorlijk deel van de lening komt in 2024 en 2025 te vervallen. Om dit te dekken, hebben we in 2023 en in de afgelopen maanden stappen ondernomen. Zo hebben we eerst in België al onze bestaande kredietfaciliteiten met de huidige kredietverstrekkers vernieuwd. We hebben nu voor de volledige € 125 miljoen aan faciliteiten drie- tot vijfjaarsleningen tot onze beschikking. In Nederland hebben we op holdingniveau een nieuwe brugfinanciering afgesloten die ons de flexibiliteit geeft om de plannen van onze strategische heroriëntatie uit te voeren. Deze financiering zijn we aangegaan met onze relatiebanken ABN AMRO Bank en Rabobank. De brugfinanciering stelt Vastned in staat om de komende periode goed na te denken over de financiering en de herfinanciering van € 240 miljoen aan schuld voor 2024 is hiermee ook gedekt. De eerstvolgende stap voor herfinanciering zal zijn in 2025 en Vastned zal hier op prudente wijze mee omgaan, wat inhoudt dat wij wanneer de strategische acties aangaande de portefeuille zijn gefinaliseerd, zullen bepalen wat de juiste omvang en vorm van financiering voor het bedrijf zal zijn en deze wederom voor de lange termijn afsluiten. Dan zal ik nu de brugfinanciering verder toelichten. Zoals reeds vermeld, is de brugfinanciering eerder deze maand afgesloten en heeft als voornaamste doel om Vastned de flexibiliteit te geven om alle strategische acties in 2024 te voltooien. Met deze brugfinanciering blijven de overige bestaande financieringslijnen in stand en deze financieringen zijn vastgelegd tegen gunstige voorwaarden. Aan de linkerkant ziet u de financieringssituatie per jaareinde 2023 en aan de rechterkant de pro-formasituatie van vandaag. De brugfinanciering dient om de € 240 miljoen aan faciliteiten die in september 2024 vervallen te kunnen afbetalen en die dan in 2025 samen met de vervallende faciliteiten te herfinancieren. Per jaareinde was de trekking op deze faciliteiten € 233 miljoen, zoals in de grafiek linksonder is te zien. Eerder in april 2024 sloten we de faciliteit voor € 225 miljoen in de wetenschap dat we de opbrengsten van de verkopen zullen aanwenden om de schulden per september 2024 af te lossen. Met de opbrengst van € 100 miljoen uit de verkoop van Rokin Plaza is de herfinancieringsbehoefte en dus ook de omvang van de brugfaciliteit teruggebracht tot € 125 miljoen, dit kunt u zien in de grafiek rechtsboven waarin de herfinancieringsbehoefte van € 125 miljoen boven op de aflopende faciliteit van € 250 miljoen komt. Dat betekent dat we in de huidige situatie in 2025 een faciliteit ter grootte van € 375 miljoen dienen te herfinancieren. In de

grafiek rechtsonder ziet u dezelfde situatie weergegeven, maar dan voor het getrokken deel van de leningen. De aflossing van de externe schuld spitste zich toe op aflossing van relatief dure leningen met een variabele rente die niet door middel van een interest rate swap was ingedekt. Als gevolg hiervan neemt pro forma het gedeelte van onze leningenportefeuille met variabele rente af tot ongeveer 15% en dit was 30% per jaareinde. Toekomstige desinvesteringen zullen ook een navenante verlaging van de faciliteit met zich meebrengen en worden aangewend om de relatief dure variabele rente als eerste af te lossen. We gaan nu verder in op de uitvoering van onze strategie, inclusief de stappen die we hebben gezet ten aanzien van de desinvesteringen. Het jaar 2023 was voor Vastned een jaar waarin de operationele strategie van de voorgaande jaren werd doorgezet. Zo zet de diversifiëring van de portefeuille door, onder meer door lagere afhankelijkheid van fashion, en waren we ondanks de toename van de regeldruk in staat om de organisatie met slechts 31 fulltime employees efficiënt te houden. In 2023 zijn tevens duidelijke acties gedefinieerd om de uitdaging voor de toekomst op de beste manier aan te gaan. Vastned heeft bij het vaststellen van de strategie de volgende zaken in overweging genomen. 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 investeringen, 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 tot de omvang van de portefeuille en de juiste toekomstige kasstroom te genereren voor u als onze aandeelhouders. Door middel van een driestappenplan is Vastned voornemens om alle hierboven genoemde overwegingen te realiseren. De eerste stap die ten uitvoer is gebracht, is het realiseren van desinvesteringen die de waarde van onze portefeuille ontsluiten. Op dit moment zijn er voor ruim € 108 miljoen aan desinvesteringen gedaan van panden die alle boven de boekwaarde zijn verkocht. Meer informatie over onze desinvesteringen en overwegingen zal ik u straks geven. De tweede stap die parallel is uitgevoerd, heeft betrekking op het aantrekken van financiering. Hierbij was de overweging dat in België nieuwe financiering is aangetrokken voor een drie- tot vijfjaarsperiode bij onze bestaande bankrelaties. De financiering die dit jaar is aangegaan in Nederland heeft vooral een flexibel karakter en met instandhouding van de relatief goedkope financieringen die in 2025 en 2026 komen te vervallen, heeft Vastned met de genoemde banken een financiering opgezet om aan de aflopende financieringen in 2024 te kunnen voldoen door middel van een brugfinanciering. Deze financiering overbrugt daarmee de periode tot de herfinanciering van 2025 en op deze wijze is Vastned in staat om de strategie aangaande de vorming van de portefeuille en de structuur volledig ten uitvoer te brengen. De derde stap heeft betrekking op het onderzoek naar een structuur die op de beste wijze de impact van de afschaffing van het fbi-regime beperkt, een nieuwe structuur die voor Vastned tevens mogelijkheden biedt om de kosten van twee separate beursnoteringen terug te brengen. Deze derde stap dient ertoe te leiden dat de nieuwe structuur klaar is om vanaf januari 2025 te worden geïmplementeerd en zodra we hier meer over kunnen zeggen, zullen we dat ook met de markt delen. Het doel van desinvesteringen is om de waarde te ontsluiten voor Vastned aan haar stakeholders door gerichte desinvesteringen tegen de juiste prijs te doen. De desinvesteringen die zijn gedaan in 2023 en de eerste maand van 2024 betroffen locaties die wij als niet-strategisch hebben bestempeld. Door deze locaties voor een prijs boven de boekwaarde te verkopen aan veelal lokale investeerders kunnen wij ons toeleggen op panden in steden die als strategische locaties zijn aangemerkt. De desinvestering van Rokin Plaza had een andere overweging. Naar aanleiding van onze aankondiging vorig jaar over verkopen zijn wij benaderd door enkele investeerders of wij overwogen om Rokin Plaza te verkopen. In overweging nemend dat dit pand het grootste en meest waardevolle pand in onze portefeuille was, zorgt de verkoop van dit pand voor een meer gebalanceerde en gediversifieerde portefeuille met een lager risico. De grootte en locatie van het



pand zorgde voor stevige huurstromen. Het eventueel wegvallen van een van de huurders zou direct een grote impact op de totale huuropbrengsten van Vastned hebben en een uitdaging met zich meebrengen om een nieuwe huurder te vinden voor deze winkelomvang. Daarnaast heeft de verkoop van Rokin Plaza ons in staat gesteld om direct een grote stap te zetten in de herfinancieringsopgave van onze externe schuld en zoals al eerder aangegeven, zijn eigenlijk alle verkopen boven boekwaarde gedaan. Wij zullen ons de komende tijd richten op het uitvoeren van een programma van verkopen tegen de juiste prijs om zo verder waarde te ontsluiten voor het bedrijf en haar belanghebbenden. In februari hebben wij bij de bekendmaking van de jaarcijfers geen concrete vooruitzichten afgegeven voor 2024 en we zullen dat op dit moment ook niet doen. Vastned zit namelijk in een jaar van transitie, maar uiteraard blijven wij ons focussen op het behoud van goede operationele performance en de uitvoering van onze strategie. Dank u wel.

De **voorzitter**: Reinier, hartelijk dank voor jouw presentatie en de toelichting. Dan wil ik nu graag overgaan tot behandeling van vragen naar aanleiding van het verslag van de directie. Wie mag ik het woord geven? Of u duidelijk uw naam wilt noemen, dan bent u bij dezen uitgenodigd.

De heer **Koster**, Vereniging van Effectenbezitters: Goedemiddag voorzitter, mijn naam is Koster van de Vereniging van Effectenbezitters. Wij hebben wat vragen. Allereerst dank u wel voor de presentatie en ook voor de mooie operationele resultaten. Laat ik maar direct met de deur in huis vallen, het pand aan het Rokin is verkocht, dat is voor € 100 miljoen verkocht. U zegt dat dit boven de boekwaarde is, maar wij hebben ook gelezen dat het in 2015 voor € 108 miljoen is gekocht. Ik ga ervan uit dat Vastned intussen ook in het pand heeft geïnvesteerd en ik ben heel benieuwd of u ons inzage kan geven in het rendement dat sinds 2015 op het pand is behaald. Dat is mijn eerste vraag en dan de tweede vraag. U vertelde net dat u actief bent benaderd, bent u benaderd door de koper, hoe is het verkoopproces gegaan, is het breder in de markt gezet, zijn er ook andere geïnteresseerde partijen met u in gesprek geweest? Uiteindelijk is het gekocht door een van de grootste huurders en het is toch wel interessant om te weten of deze mijnheer het zelf heeft weten te regelen of dat er ook echt concurrentie is geweest. Waar ik ook benieuwd naar ben in het hele proces, zo'n verkoopproces... U spreekt terecht over € 100 miljoen op € 1,4 miljard in de portefeuille, dat is behoorlijk fors. Raadpleegt u hier de grootaandeelhouder, vraagt u vooraf toestemming of gaat dat zonder?

De heer **Walta**: Zal ik eerst een aantal vragen beantwoorden, het worden er wel heel veel achter elkaar.

De **voorzitter**: Hebt u nog meer vragen over het Rokin, dan doen we dat in één keer.

De heer **Koster**, Vereniging van Effectenbezitters: Niet over het Rokin, wel andere vragen.

De **voorzitter**: Dan doen we eerst het Rokin.

De heer **Walta**: We hebben de afgelopen tijd eigenlijk niet hoeven investeren in dit pand, wij hebben het pand boven de boekwaarde kunnen verkopen en wij denken dat we hiermee gewoon een hele goede transactie hebben kunnen realiseren. In de tijd dat we het pand hebben gekocht was er natuurlijk een iets andere markt, een iets andere rente en iets andere huurniveaus op de Kalverstraat en zoals al aangegeven, zijn wij gewoon heel tevreden met de verkoop die we nu hebben kunnen realiseren. Ik heb aangegeven dat wij zijn benaderd, maar uiteindelijk hebben wij gewoon een verkoopproces gevolgd. We hebben daar gewoon een broker bij ingehuurd die ons daarbij heeft

ondersteund, die de markt heeft geïnformeerd, heeft gevraagd en heeft gezocht naar een koper en uiteindelijk is deze partij daaruit naar voren gekomen, die heeft uiteindelijk het beste bod gedaan en daar zijn we er uiteindelijk mee uitgekomen. Verkopen aan de directie. Ja, de strategie is aan de directie en in principe hebben wij daarover geen discussies met de aandeelhouders gevoerd.

De **voorzitter**: Ja, als dat voldoende is. Gaat uw gang.

De heer **Koster**, Vereniging van Effectenbezitters: Oké, dus er is niet vooraf goedkeuring gekregen. Ik hoorde dat de brugfinanciering tot januari 2025 zou lopen, kunt u iets zeggen over het rentepercentage?

De heer **Walta**: Dat is heel lastig bij de brugfinanciering. Hij is afgesloten op marktconforme voorwaarden, maar de manier waarop wij de brug gaan gebruiken, gaat bepalen hoeveel rente wij uiteindelijk op de brug gaan betalen en aangezien wij in verkoopprocessen zijn, zullen we proberen zo min mogelijk van de brug gebruik te maken en dan kun je achteraf ook bepalen wat uiteindelijk de rente is die wij op deze lening zullen gaan betalen.

De heer **Koster**, Vereniging van Effectenbezitters: Oké, dank u wel. Ik heb straks nog een vraag over de fbi-status. Dan de strategische heroriëntatie waar de verkoop van het Rokin Plaza onderdeel van is. Panden verkopen tegen de juiste prijs. Ik moet zeggen, toen ik het jaarverslag las, dacht ik, '€ 8 miljoen is wel vrij weinig', maar met deze verkoop heeft u echt een grote stap gezet. Wat zijn uiteindelijk de gevolgen van deze verkoop? Er komen meer verkopen aan voor de organisatie, is afbouw nog mogelijk, is het nog mogelijk om het efficiënter te structureren en wat is daarna uw plan, hoe kijkt u er tegenaan om Vastned weer op een waardecreërend groeipad te krijgen, is dat überhaupt nog een plan of moeten we de strategische heroriëntatie zien als een stapsgewijze verkoop waarna we uiteindelijk naar een liquidatiescenario gaan? De laatste vraag in het kader van de strategische heroriëntatie. Ik las in uw voorwoord dat u toch overweegt om boven panden die u hebt appartementen te creëren. In hoeverre is dit nog reëel? De vorige keer hebben wij daar ook vragen over gesteld en ik weet dat er bepaalde plannen waren, maar dat kwam eigenlijk door diverse moeilijkheden nooit van grond. Mag ik nog de vraag over de fbi stellen?

De heer **Walta**: Zal ik eerst deze vraag beantwoorden en daarna terugkomen? De eerste vraag die u stelde gaat over de verkoop en de impact op de organisatie. We werken met een lean and mean-organisatie. Als er verkopen zijn, blijven we natuurlijk naar de organisatie kijken, maar ik denk dat we nog steeds de juiste organisatie hebben. Zouden de verkopen nog veel groter worden dan zou je er op een andere manier naar moeten kijken, maar ik denk dat wij met de enkele panden die wij verkopen uiteindelijk met deze lean en mean-organisatie gewoon door moeten kunnen. Daarna vroeg u: wat gaat u eigenlijk met al deze verkopen doen, wat is het plan van Vastned voor de toekomst? Wat we met deze heroriëntatie ook hebben aangegeven, is dat we werken met een hoge loan to value. De rente gaat omhoog, dus voor ons is de eerste stap het afbouwen van een stukje risico door een lagere financiering te hebben. Dat doen we door die panden te verkopen waarvoor we de juiste prijs kunnen krijgen en waarvan wij denken dat we die ook zouden moeten verkopen. Op die manier creëer je weer een platform waar ruimte in zit en heb je de flexibiliteit om weer naar de toekomst te kunnen kijken, of er toch weer mogelijkheden zijn om daar iets mee te gaan doen om weer groei in het fonds terug te brengen, maar daarvoor zul je eerst stabiliteit moeten creëren en dat is wat we aan het doen zijn. Uw laatste vraag ging over appartementen. Wij blijven altijd kijken of er mogelijkheden zijn om appartementen boven onze winkels te creëren als daar de ruimte voor is. Het is wel zo dat we daar altijd ook vanuit een rendementsoogpunt naar kijken. Dus als het



rendement niet goed is dan schuif je het op de lange baan en kijk je op een ander moment of het zou kunnen. We hebben het afgelopen jaar ook weer zes appartementen gerealiseerd, maar zowel gezien nieuwe wetgeving over hoe om te gaan met huurappartementen en de kosten van het bouwen van appartementen moeten we constant blijven afwegen of het rendabel is om te doen, maar uiteindelijk is de doelstelling dat we elke meter van elk pand gebruiken want dat is het meest efficiënte gebruik van ons vastgoed en dat levert het meeste geld op.

De **voorzitter**: En we hebben in Nederland met een beetje regulering te maken.

De heer **Walta**: Absoluut.

De heer **Koster**, Vereniging van Effectenbezitters: Dank u wel voor de antwoorden. De regulering is inderdaad bekend. Ik haak heel even aan. U zegt 'een platform om ruimte te creëren om weer te gaan groeien'. De uitgifte van aandelen staat al jaren niet meer op de agenda en dat lijkt me met de onderwaardering ook goed, maar als u de loan to value onder de 40 krijgt, is er natuurlijk heel weinig ruimte om uit te breiden als u ook aandelen kunt uitgeven. Wellicht kunt u daar... of wilt u zeggen dat in de komende jaren...

De heer **Walta**: Dit zijn de eerste stappen die we daartoe maken en dan kun je daarna in ieder geval weer verder denken. Wij hebben nu ook geen plannen om daar verder iets mee te doen, maar het is in ieder geval om het bedrijf daar klaar voor te maken, dat het in ieder geval toekomstbestendig is.

De heer **Koster**, Vereniging van Effectenbezitters: Oké dank u wel. De fbi-status speelt bij allerlei grote vastgoedondernemingen. Ik was vorige week bij de aandeelhoudersvergadering van NSI en die heeft in 2023 een herstructurering gedaan door bepaalde vennootschappen in de kerstboom van vennootschappen te schuiven. Op die manier hebben zij een belastinglatentie van uit mijn hoofd bijna € 40 miljoen weten te realiseren. Heeft iets vergelijkbaars bij Vastned gespeeld of speelt dat en hoe kijkt u er tegenaan om op die manier uit een nadeel toch een bepaald voordeel te creëren?

De heer **Walta**: Wat wij aan het doen zijn, is gewoon goed naar de structuur kijken, wat de mogelijkheden zijn en hoe de structuur er in de toekomst zou moeten uitzien als we in Nederland belasting moeten betalen en zoals ik heb aangegeven zitten we midden in dat proces. Zodra we daar ook meer over kunnen zeggen, zullen we daarop terugkomen en uiteindelijk zal de juiste structuur worden neergezet.

De heer **Koster**, Vereniging van Effectenbezitters: Ik kan ook blijven staan denk ik, als er niemand anders is. Ik snap dat u dit prudent doet. Ik constateer dat NSI dat wel heeft gedaan en ik vraag me af wat de overwegingen zijn. Rekende u er misschien dan nog op dat het fbi-regime alsnog per 2025 niet wordt afgeschaft?

De heer **Walta**: Nee, we gaan er gewoon van uit dat dit per 1 januari 2025 wordt afgeschaft. Dat is ook gewoon de wet die er nu ligt, maar wij moeten gewoon goed naar onze structuur kijken. Onze structuur is anders dan die van NSI denk ik, daar kan ik niets over zeggen. Wij weten waar we naar moeten kijken en waar we mee bezig zijn. Zoals ik aangaf, zitten wij midden in dat proces en zodra we daar wat meer over kunnen zeggen, zullen we daar ook meer over zeggen.

De heer **Koster**, Vereniging van Effectenbezitters: Oké, dan heb ik nog een vraag of de verhouding met de grootaandeelhouder. Op 24 april jl. hebben we bij Wereldhave gezien dat dezelfde

aandeelhouder zich heeft geroerd. Wellicht kunt u vanuit de board of vanuit de Supervisory Board iets zeggen over de verhouding, hoe het het afgelopen jaar met Van Herk is gegaan.

De **voorzitter**: Daar wil ik graag iets over zeggen. Dat was uitermate rustig en constructief. Wij hebben onze regelmatige contacten zoals we die met alle grootaandeelhouders hebben en wij kijken terug op een jaar waarin we heel harmonieus hebben gecommuniceerd en waar nodig hebben kunnen samenwerken. Ik moet ook zeggen dat dit is te danken aan de complete RvC zoals die hier zit, we hebben daar allemaal onze taken in en die zijn op een goede manier ingevuld. Zoals u ook ziet, is dit een hele rustige vergadering. Van Herk is niet vertegenwoordigd, dat was niet nodig en ze zijn positief over wat er binnen dit bedrijf gebeurt. Ik kijk heel even of er nog andere mensen zijn die vragen willen stellen. Wilt u even naar de microfoon komen en uw naam noemen?

De heer **Frequin**, aandeelhouder: Goedemiddag, mijn naam is Hidde Frequin en ik ben aandeelhouder. Ik heb een paar vragen over het jaarverslag. Ten eerste wat er wordt gedaan, gedaan kan worden aan het reduceren van de discount ten opzichte van de NAV want het is natuurlijk jammer om te zien dat, als je die portefeuille nu onder dezelfde condities zou kopen, je daar € 40,00 per aandeel voor betaalt, ik zeg het maar even grosso modo, met alle mitsen en maren, en dat de aandelenprijs op € 22,00 blijft hangen. Dat is één vraag en de andere vraag is... Misschien moet ik hem in een opmerking verwerken. Operationeel ziet het jaarverslag er supergoed uit met huurverhogingen, een hoge rent collection en een hoge bezettingsgraad, de huurders zijn blijbaar blij. Er is sprake van een lage personeelsrotatie, dat zit ook allemaal goed maar als ik kijk naar hoe de strategie van de beleggingsinstelling Vastned verwoord wordt dan vraag ik me af of de aandeelhouder daar genoeg als prioriteit in naar voren komt. Als ik de statuten lees dan is Vastned naar mijn idee opgericht als beleggingsinstelling met als doel om rendement voor aandeelhouders te genereren. Nogmaals, als ik de strategieparagraaf lees dan zie ik daar dingen als dat bij verkopen wordt overwogen hoe acties resoneren bij de wider community of stakeholders en ik lees nergens dat de doelstelling is om aandeelhouderswaarde te creëren, wat naar mijn idee toch de prioriteit moet zijn van, of ja op basis waarvan ik in het fonds ben ingestapt. Het zijn eigenlijk twee vragen. Hoe gaan we die discount reduceren? Dat hangt samen met welke prioriteit de aandeelhouder krijgt. Nog een vraag die daar daarop volgt. Wat is de reden dat de afspraak om aandelen te kopen door de CEO nog niet is uitgevoerd?

De heer **Walta**: Zal ik met de eerste vraag beginnen? In principe hebben wij natuurlijk die strategische heroriëntatie aangekondigd om juist te laten zien wat de waarde van dat vastgoed in die portefeuille is en als we boven boekwaarde verkopen laten we daardoor zien dat die € 40,00 die u noemt, grosso modo, ook echt de waarde van ons, van onze portefeuille is. Ik denk dat we dat met de verkopen die we tot nu toe hebben gedaan ook echt laten zien en dat we dat ook gebruiken om vervolgens de leningen terug te betalen waardoor we ook minder rente hoeven te betalen, waarop je ook zo hard mogelijk stuurt om je directe resultaat zo goed mogelijk te houden. Ik denk dat eigenlijk alles wat wij nu aan het doen zijn vooral voor de aandeelhouder heel belangrijk is, als beleggingsfonds is het heel belangrijk om te laten zien wat de waarde van die portefeuille is en ik denk dat dit het enige is wat wij kunnen doen om dat te laten zien. Wat de koers doet, is wat de koers doet, maar wij hebben een unieke portefeuille waaruit we delen verkopen, wat we kunnen doen boven de boekwaarde, en wat we ook gebruiken om die schuldpositie terug te brengen om te zorgen dat we ook daarmee gelden voor de aandeelhouder realiseren.

De heer **Frequin**, aandeelhouder: Nee eens, eens, eens, wat de koers doet, dat doet de koers, maar aan de andere kant kun je je ook afvragen hoe je het fonds ten eerste positioneert want wie is de

logische belegger voor dat fonds, wie wil hierin beleggen, en in hoeverre geef je publiciteit aan alles wat er gebeurt en wat het fonds promoot want het lijkt me dat daarin meer kan worden gedaan. Ik zie van andere fondsen meer filmpjes op de socials om maar iets te noemen, dat soort dingen, meer investor days en meer... Nou ja, allerlei participatie en interviews. Ik reflecteer op wat ik in het jaarverslag lees en de toon die ik daarin lees... Het gaat heel erg over stakeholders en die zijn natuurlijk erg belangrijk, maar ik denk dat de prioriteit wel duidelijk ligt bij de aandeelhouders en dat die andere partijen redelijk goed voor zichzelf kunnen zorgen. Je moet natuurlijk alles binnen de kaders doen, je moet je huurders en je personeel supernetjes behandelen en ik denk dat dit ook gebeurt, maar ik verbaas me lichtelijk over de toon van het jaarverslag.

De heer **Walta**: Ja dat kan, daar kan ik verder niets over zeggen, dat is een mening.

De **voorzitter**: Mijnheer Frequin, dank u wel voor uw vragen. U noemde een paar terechte punten, maar gaat u ervan uit dat wij ons dat realiseren en dat we daar op dit moment mee aan het werk zijn. Wij hopen daar op een ander moment op terug te komen en dan zult u zien dat wij wel degelijk ons best doen om aandeelhouderswaarde te creëren. Mijnheer Koster, was u uitgevraagd?

De heer **Walta**: Volgens mij was er nog een andere vraag.

De heer **Koster**, Vereniging van Effectenbezitters: Daar was ik ook benieuwd naar.

De heer **Walta**: Dat was de vraag over het aandelenbezit van de CEO. De afspraak die wij hebben is dat ik alle langetermijnbonussen die ik ontvang, gebruik om aandelen Vastned te kopen en dat doe ik ook. Elk jaar wend ik daar de LTI ook voor aan, maar dat is tot nu toe nog niet voldoende om bij 300% uit te komen. Zo zal ik dat ook blijven doen, ik heb niet een enorm vermogen waarmee ik dat in een keer zelf kan bereiken, daar kan ik heel eerlijk in zijn.

De **voorzitter**: We moeten constateren dat de uitkering van de langetermijnbonus de afgelopen jaren wat aan de magere kant was. Mijnheer Koster.

De heer **Koster**, Vereniging van Effectenbezitters: Ik sla daar even op aan. Bij NSI speelt hetzelfde verhaal, daar kreeg de bestuursvoorzitter ook een beperkte langetermijnbonus en zijn aandelenbezit nam af, ook omdat de koers daar ook daalde. Tegelijkertijd werden daar wel aandelen ingekocht en dat gebeurt hier niet. Daar werd ook een CFO benoemd en toen heb ik aan de CEO gevraagd: bent u zelf van plan om te investeren? U zegt 'alleen als die LTI wordt gehaald'. Het is maar de vraag of dat lukt, maar het zou natuurlijk van een bepaald geloof in de onderneming getuigen als u zou zeggen, niet uw hele vermogen dat snap ik natuurlijk ook wel, maar een deel van uw vermogen daarin te investeren.

De heer **Walta**: Ik zal heel eerlijk zijn, het grootste deel van mijn vermogen zit al in Vastned-aandelen.

De **voorzitter**: Ik stel voor dat we het verder niet hebben over het privévermogen van de heer Walta, we gaan het weer over Vastned hebben. Wij kijken even de zaal rond, zijn er op dit moment meer vragen? Ik denk dat het een heel duidelijk verhaal was en dat er, zeker op het gebied van de operations van Vastned, heel weinig op of aan te merken is. Het was een fantastisch goed jaar, het is uitstekend gelopen, er is waarde gecreëerd, wij smachten naar het moment waarop de markt dat ook gaat inzien en dat de koers inderdaad wat verder gaat lopen, maar wij zijn hoopvol over de tijd

die voor ons ligt. Dan gaan we nu over tot de proefstemming voor de aandeelhouders die live tijdens deze AVA hun stem willen uitbrengen via het systeem en voordat we deze proefstemming houden zou ik u graag eerst het ter vergadering vertegenwoordigde aantal aandelen willen meedelen en dat zijn er 11.253.105. Ieder aandeel geeft recht op het uitbrengen van één stem. Het totaal aantal aandelen waarop een stem kan worden uitgebracht in het kapitaal van de vennootschap bedraagt 17.151.976 aandelen. Derhalve is een percentage van 65,6% tijdens deze vergadering vertegenwoordigd en dat is een mooi percentage. Dan verzoek ik u nu om de pas in het apparaat te stoppen met de gouden chip aan de voorzijde. Uw naam zal op het scherm verschijnen tenzij u al eerder hebt gestemd. Ik heb de indruk dat daar iemand iets mist. Als er aanwezigen zijn die hun naam niet zien verschijnen en dus moeite met het systeem hebben, laat het ons even weten, u wordt direct geholpen. Dan gaan we nu over tot de oefenstemming, uw keuze zal op het scherm worden weergegeven en ik wijs u erop dat uw laatste keuze voordat de stemming wordt gesloten, geldt als de enige echte stem. Om te controleren of alles werkt, hebben we een oefenvraag opgesteld en die luidt als volgt: Hugo de Jonge zou een uitstekende burgemeester van Rotterdam zijn. Bent u het eens of oneens oftewel voor, tegen of onthoudt u zich van stemming? De stemming is nu geopend. Werkt het bij iedereen? Mooi. Ik heb nog niet alle stemmen binnen, maar dat is in dit geval niet zo relevant. Ik moet u wel zeggen dat vanuit deze zaal ruim 86% voor de benoeming van Hugo de Jonge is en de vraag is of u vindt dat het een fantastische burgemeester zou zijn of dat het goed is dat hij van zijn bestaande plaats afgaat, dat laten we graag in het midden.

### 3. Remuneration report for the 2023 financial year (resolution)

De **voorzitter**: We gaan we door. Het remuneratierapport over het boekjaar 2023 bevat een overzicht van de bezoldigingen die in 2023 zijn toegekend aan de CEO en de leden van de Raad van Commissarissen. Het remuneratierapport wordt aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders ter adviserende stem voorgelegd. Dan geef ik nu graag het woord aan Ber Buschman, voorzitter van de Remuneratie- en Nominatiecommissie die een toelichting zal geven op het rapport 2023. Ber, ga je gang.

De heer **Buschman** Dank je wel Jaap. Zoals twee jaar geleden op de aandeelhoudersvergadering is vastgesteld, is het beloningsbeleid voor Reinier en de commissarissen over het afgelopen jaar gehandhaafd. Op basis van dat beloningsbeleid ontvangt Reinier een vaste en variabele beloning en ziet u op deze slide de totale toekenning over 2023. Het vaste deel hiervan is € 390.000,00 met daarnaast de variabele beloning welke is opgebouwd uit een korte- en langetermijncomponent. De kortetermijnbeloning. Hiervoor zijn vier doelstellingen geformuleerd met maximaal ieder 25%. De eerste doelstelling was het realiseren van huurgroei van minimaal 6%. 8,6% is gerealiseerd en daarmee is 25% gehaald. De tweede doelstelling was de financiële bezettingsgraad. Deze was vastgesteld op 96%, uiteindelijk was dat 97,7% en daarmee is 23,5% toegekend. De derde doelstelling was gericht op het omzetten van pop-upcontracten naar reguliere huurcontracten. Niet gehaald, geen toekenning. De vierde doelstelling was gericht op de langetermijnwaardecreatie. Reinier was in staat om onder lastige marktomstandigheden de strategische afwegingen te maken waarmee de langetermijnwaarde voor de toekomst wordt gerealiseerd en derhalve is 20% toegekend. Dan de langetermijnbeloning bestaande uit drie componenten. De eerste component is een vergelijking over een periode van drie jaar met twaalf peers. Daar zijn wij als negende geëindigd en daarmee is de realisatie nul. De tweede component is de absolute test. Hierbij moet het totale rendement voor de aandeelhouders minimaal 10% zijn geweest. Dat is over het afgelopen jaar niet helemaal gelukt, het is uitgekomen op 5,85% en daarmee is de doelstelling niet gehaald. De derde component is de Business Health Test. Hierbij wordt gekeken naar niet-financiële doelstellingen zoals

bedrijfscultuur, medewerkerstevredenheid en ESG. Op deze drie punten zijn grote stappen gezet en vooral op het gebied van toekomstige meetbaarheid van de ESG en de doelstellingen daarvan. De Business Health Test is uitgekomen op 66% wat resulteert in een uitkering van 20%. Voor verdere details hierover verwijs ik u graag naar appendix 3 van de agenda van deze vergadering. Samenvattend is hiermee 20% van de totale variabele langetermijnbeloning gehaald en geef ik het woord terug aan Jaap.

De **voorzitter**: Hartelijk dank Ber. De toelichting bij het Remuneratierapport, 2023. Zijn er vragen over dit agendapunt? Zo niet, dan wil ik het hierbij ter adviserende stemming aan u voorleggen. U kunt nu uw stem uitbrengen. Ik mis steeds een stem en ik weet niet of dat bewust is of dat er een technisch mankementje is. Het zal niet veel invloed hebben op de uitkomst van deze stemming want 98,35% heeft voor gestemd, dus uw adviserende stem was zeer positief.

#### 4. Proposal to adopt the financial statements for the 2023 financial year (resolution)

De **voorzitter**: Dan gaan we nu door naar het volgende agenda-onderdeel en dat zijn de volgende drie agendapunten, de jaarrekening 2023, het dividendbeleid en het dividend over het boekjaar 2023. We beginnen bij agendapunt 4, Voorstel tot het vaststellen van de jaarrekening van Vastned retail over het boekjaar 2023. Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Vastned wordt voorgesteld de jaarrekening over boekjaar 2023 vast te stellen. Alvorens tot stemming over te gaan, geven wij eerst 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, als die er zijn. Dan geef ik nu graag het woord aan de heer Jaap de Jong van EY.

De heer **De Jong**: Dank u wel voorzitter. Eerst de formaliteit, wij zijn ontheven van onze geheimhoudingsplicht, dus we zijn ook in staat gesteld om het verhaal hier te houden. Mijn naam is Jaap de Jong, partner bij Ernst & Young Accountants en eindverantwoordelijk accountant van Vastned. Dit is de laatste keer dat ik hier sta, tenminste als u straks voor de benoeming van Deloitte gaat stemmen. Wij zitten aan het einde van onze termijn. Fijn om hier weer te zijn, ik licht graag aan de hand van de volgende slide toe wat de uitkomsten van de controle 2023 zijn. Dit zijn de thema's die aan de orde komen. Het belangrijkste is eigenlijk de aanpak, waar hebben we ons primair op gericht, hoe hebben we dat uitgevoerd en met wie en welke conclusies komen we eruit. De Key Audit Matters, de belangrijkste thema's in onze controle, het belang van de ESG en hoe dat een plek heeft gekregen in de jaarrekening en uiteindelijk een stuk communicatie in de interactie met de directie en commissarissen. De volgende slide is een volle slide waar van alles op staat. Ik ga dat niet integraal met u behandelen, maar ik ga de belangrijkste zaken daaruit toelichten. De scope. Als we links op de slide beginnen, wat was onze opdracht? Wij controleren primair de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening, of die voldoet aan alle wettelijke vereisten en alles wat daarin zou moeten staan en uiteraard kijken we naar het verslag, het directieverslag en het verslag van de Raad van Commissarissen. Er is een aantal belangrijke thema's, corporate governance, risicomanagement, het remuneratierapport, het beleid zoals dat net ook aan de orde is geweest en de wijze waarop Vastned ESG toelicht. Wij controleren dat hele boekwerk en we bekijken de jaarrekening om met een redelijke mate van zekerheid vast te stellen dat die een getrouw beeld geeft. Een redelijke mate van zekerheid betekent ook dat we niet tot op de euro nauwkeurig controleren en dat heeft te maken met het begrip materialiteit, de materiality, wij hanteren een bepaalde fouttolerantie. Dat is een wat technisch begrip dat een kwantitatief en een kwalitatief aspect heeft. Het kwalitatieve aspect nemen we bijvoorbeeld mee bij het remuneratierapport waar de drempel voor fouten en afwijkingen heel

laag ligt, maar voor de jaarrekening als geheel pakken we eigenlijk de total assets. 98% van de assets bestaat uit de vastgoedbeleggingen, 0,75% van dat bedrag hanteren wij als fouttolerantie en dan komen we uit op een bedrag van € 10,4 miljoen dat nagenoeg gelijk is aan vorig jaar. Voor alles met invloed op het directe resultaat hanteren we een lagere fouttolerantie omdat we denken dat dit in uw belang is en u het belangrijk vindt dat dit gewoon klopt. Afgeleid van die fouttolerantie is eigenlijk de grens die wij hanteren voor de controleverschillen die we rapporteren, Dat is € 110.000,00 voor correcties met een impact op het directe resultaat en € 520.000,00 voor andere posten. Alle fouten die wij vinden boven die bedragen rapporteren wij aan de directie en dan gaan we ervan uit dat die worden gecorrigeerd, wat ook zo is. Een stuk teaming. Ik sta hier namens Ernst & Young, EY, als eindverantwoordelijke accountant, maar uiteraard kan ik het niet alleen. Mijn collega Bart Quint zit hier voor in de zaal en wij doen dat samen met een kernteam van accountants in Nederland, maar ook met veel specialisten op het gebied van waardering, belasting, risicomanagement en alle specialisten die nodig zijn voor de controle van een bedrijf als Vastned. We betrekken er ook een kwaliteitstoetsers bij, dat is een partner die niet bij het team is betrokken en dus tamelijk onafhankelijk vaststelt dat wij alles hebben gedaan wat we moeten doen voordat wij tot afgifte van de verklaring overgaan. We hebben niet alleen een team werkzaam in Nederland, er werkt ook een EY-team in België en in Frankrijk. In Spanje niet, want dat doen we zelf vanuit Nederland. Wij sturen de teams in België en Frankrijk instructies met de verwachtingen die wij hebben ten aanzien van hun werk: wat moeten ze doen en hoe moeten ze dat doen. We valideren onze risico-inschatting met hun risico-inschatting en zij sturen allerlei bevestigingen dat ze aan die instructies gaan voldoen en tussentijds hebben wij gedurende het jaar ook contact met onze teams om vast te stellen dat dit goed gaat. We hebben veel telefonisch contact met België gehad, ook in de eindfase. We hebben allemaal internationaal hetzelfde dossier, dus wij kunnen vanuit Nederland in die dossiers zien dat daar gebeurt wat daar moet gebeuren en aan Frankrijk hebben we een bezoek gebracht. Dat heeft deels te maken een stuk routine, je rouleert de bezoeken, maar specifiek maakte de waardeontwikkeling in Frankrijk dat we dat nuttig en nodig vonden. U ziet nu 'going concern' staan, de continuïteitsveronderstelling zoals gehanteerd door de directie. Formeel toetsen wij of wij die veronderstelling terecht vinden en de jaarrekening is daarmee vastgesteld op basis van een continuïteitsveronderstelling. Dat is de technische schil daaromheen. Ik denk dat dit ook onderdeel uitmaakt van het bredere thema, de strategische heroriëntatie, wat is de financieringsbehoefte, wanneer moet worden geherfinancierd, wat is de verkoopstrategie, welke panden zijn beschikbaar voor verkoop, hoe concreet is dat, hoe moet dat in de jaarrekening en hoe ziet de liquiditeitsforecast eruit. Wij hebben dat soort zaken gedurende het jaar allemaal met directie en commissarissen besproken en dat is wat ons betreft op een hele heldere en transparante manier in de jaarrekening toegelicht. Fraude is ook een heel belangrijk thema dat ook uitgebreid met de directie en de commissarissen is bediscussieerd. Waar zien wij nu die frauderisico's en dat heeft ook een belangrijke link met de Key Audit Matters, een stuk waardering uiteraard. Het is hoogst subjectief met veel veronderstellingen en daar hebben we heel intensief naar gekeken. De transacties op het gebied van vastgoed. Er waren geen aankopen, maar we hebben heel nadrukkelijk gekeken naar de verkooptransacties en de risico's in dat proces. Uiteindelijk waren er drie transacties en die hebben we allemaal integraal bekeken om ook vast te stellen dat het proces dat Vastned daar zelf voor heeft op een hele nette manier is doorlopen en dat dit uiteindelijk ook cijfermatig netjes in het jaarverslag is terechtgekomen. Wij kijken uiteraard naar de huuropbrengsten zelf, maar daar zien we niet een verhoogd frauderisico en dat heeft te maken met de voorspelbaarheid van de stroom, de link met de cash die Vastned ontvangt en de enorm hoge bezettingsgraad. Dan gaan we naar de volgende slide, die heb ik grotendeels al toegelicht, de Key Audit Matters, de belangrijkste thema's en conclusies uit onze controle, uiteraard de waardering van het vastgoed en de verwerking van de verkooptransacties in de jaarrekening. Dan ESG, een heel belangrijk thema. Ik denk dat Vastned dat op een hele



transparante manier heeft toegelicht, met name ook in het verslag. Ik denk dat de directie en het team het verslag heeft ontdaan van allerlei ballast en op een hele toegankelijke manier heeft beschreven wat het belang van dat thema is en geeft daarmee ook invulling aan de behoefte om climate related matters zoals we dat noemen een plek te geven, wat is het belang van dat soort zaken voor de waardering van Vastned. Uiteraard hebben wij daarnaar gekeken en de waardering was expliciet onderdeel van de dialoog die wij met Vastned en de taxateurs hebben gevoerd. We hebben gekeken op welke manier dat is beschreven. We hebben van Vastned geen specifieke opdracht gekregen om naar de sustainability-informatie te kijken. We hebben daar wel een professionele mening over en daar hebben we het ook over gehad, maar er zit geen specifieke assurance bij de duurzaamheidsinformatie in het verslag. Dan gaan we naar de laatste slide, onze rapportages. Uiteraard de verklaring bij de jaarrekening, die hebt u kunnen lezen en aan het eind van het jaar ook het accountantsverslag, maar gedurende het jaar ook een aantal andere rapportages. Het controleplan doen wij doorgaans in mei, het concept daarvan stemmen we zorgvuldig af met de directie en bespreken we met de Raad van Commissarissen, inclusief de verwachtingen, de risico's die wij zien, die zij zien en hoe die op elkaar aansluiten. In oktober-november is er de terugkoppeling op het gebied van de interne beheersing in de managementletter. Ik kan u zeggen dat die brief tamelijk dun is, de inhoud wordt zeer serieus genomen en er wordt ook opvolging gegeven aan zaken waarvan wij vinden dat dit nodig is en uiteindelijk aan het eind van het jaar de rapportage die ik u eerder vermeldde. Dan de concluding comments, dat klinkt heel serieus. Inhoudelijk heb ik niets meer toe te voegen, maar wat ik nog wel wil zeggen aangezien het de laatste keer is: dank u wel voor het vertrouwen in Ernst & Young en in mij als eindverantwoordelijke accountant. Ik ben uiteraard graag bereid om vragen te beantwoorden als die er zijn.

De **voorzitter**: Jaap, hartelijk dank voor deze toelichting, we gaan je straks nog uitgebreid bedanken. Voordat we overgaan naar de stemming wil ik nog even ingaan op het feit dat dit voorlopig het laatste jaar is waarin EY heeft opgetreden als onze externe accountant voor de controle van onze financiële resultaten en jaarrekening. Vanuit de RvC, maar ik ben ervan overtuigd ook namens Reinier en het finance team van Vastned, willen we jullie hartelijk danken voor jullie altijd constructieve bijdrage aan de totstandkoming van onze jaarrekening en financiële jaarafsluiting en die was het afgelopen jaar buitengewoon soepel. We hebben de afgelopen jaren goede discussies met jullie gehad in de uitdagende omstandigheden die we hebben gezien. Hieronder natuurlijk de nodige wijzigingen in de organisatie alsmede het gaan organiseren van een virtuele AVA tijdens de COVID-periode en het continu veranderende landschap van de regelgeving. Ten teken van onze dank zal ik na afloop iets aan jou/jullie overhandigen. Bart, de dank geldt jou natuurlijk ook. Het was een plezier om samen te werken.

De heer **De Jong**: Heel graag gedaan.

De **voorzitter**: Dan gaan we nu verder naar de vragen die naar aanleiding van dit punt zouden kunnen opkomen en ik twijfel er niet aan dat mijnheer Koster wel een vraag heeft.

De heer **Koster**, Vereniging van Effectenbezitters: Ja dank u wel. U bent er toch, voor de laatste keer, en dan kunnen we die vragen ook gewoon stellen. Key Audit Matters, de tweede is recognition of sale of property. U zegt 'we pay specific attention to fraud risks in selling properties such as ABC transactions and kickback fees'. Ik ben benieuwd wat uw concrete bemoeienis was met de transactie die net is gedaan of is dat al echt aan de nieuwe accountant en bent u daar niet bij betrokken?

De heer **De Jong**: Ik denk dat dit primair aan de nieuwe accountant is, als die straks is benoemd en er daadwerkelijk naar gaat kijken. Uiteraard hebben wij gekeken naar het totale pakket in de strategische heroriëntatie, welke panden zitten erin en welke overwegingen zien we daar, want er gebeurt natuurlijk van alles voordat de transactie daadwerkelijk plaatsvindt. Het gaat ook over mandaten van directie, Raden van Commissarissen en informatievoorziening. Wij volgen alles wat Vastned zelf bedenkt aan processen, hier moeten wij aan voldoen, dat volgen wij en niet alleen voor de transacties die in 2023 zijn gerealiseerd, ook net na balansdatum. Voor zover we dat hebben kunnen bekijken, we hebben dat gedaan tot 14 februari 2024, op de dag van aftekening, maar niet voor alle transacties die daarna hebben plaatsgevonden.

De heer **Koster**, Vereniging van Effectenbezitters: Dus er heeft nog geen accountant naar de Rokin-transactie gekeken.

De **voorzitter**: De ABC-transacties, Reinier jij kunt wel iets zeggen over hoe daarmee wordt omgegaan.

De heer **Walta**: Ja absoluut. Daarvoor hebben we gewoon een heel proces. In principe zit er op de meeste verkopen die wij doen gewoon een antispeculatiebeding. Wij checken altijd of er is doorgeleverd, dan gaan we terug naar de verkoper, als ze daar iets mee zouden hebben gedaan, en wij werken niet aan een echte ABC mee.

De heer **Koster**, Vereniging van Effectenbezitters: Goed dat u dat zegt. Dan een vraag over de schattingen van het management. We zien aan de beurskoers ten opzichte van de waardering van het vastgoed dat er een forse onderwaardering is. In 2023 heb ik u ook gevraagd hoe u naar de schattingen van het management kijkt en ik meen dat u toen zei 'het staat niet aan de bovenkant van de range'. Het zou fijn zijn als u nog een keer kunt bevestigen als dat zo is.

De heer **Walta**: Volgens mij heb ik in 2023 gezegd dat dit evenwichtig was en dat ga ik dit jaar weer zeggen.

De heer **Koster**, Vereniging van Effectenbezitters: Oké, dank u wel. Dan zei u net 'einde van de termijn'. EY is tweemaal voor vier jaar benoemd, maar de verplichte roulatie is toch om de tien jaar?

De heer **Walta**: Ja, de maximale termijn is tien jaar. We hebben vroegtijdig gesproken over wat wijsheid zou zijn in de opvolging omdat Vastned vrij laat is met roteren. De mitsen en de maren bij het volmaken van de tien jaar worden met elkaar bediscussieerd op het moment dat je aan het eind van de cyclus bent. Er moeten voldoende accountskantoren beschikbaar zijn om kandidaat te zijn om te worden benoemd en natuurlijk de strategische heroriëntatie/herfinanciering, dat je wel op tijd de zekerheid wilt hebben dat je ook gewoon weer in goede handen bent. Uiteindelijk hebben we gezamenlijk besloten dat dit een heel logisch moment is om plaats te maken.

De heer **Koster**, Vereniging van Effectenbezitters: EY was dus niet in de running voor die laatste twee jaar?

De heer **Walta**: In beginsel wel, maar daarna hebben we gezegd 'dat moet je niet willen want dan heb je nog steeds de onzekerheid voor de periode na jaar 10'. Dit was denk ik de consensus die we in gezamenlijkheid hebben bereikt, er zijn geen andere inhoudelijke argumenten, dat we het niet met elkaar eens zouden zijn of zo. Het is voornamelijk de uitkomst van een heel goed gesprek.

De heer **Koster**, Vereniging van Effectenbezitters: Oké dank u wel. Nog één vraag. Er is de laatste tijd in de media veel te doen over tentamens en accountants die samengewerkt hebben. EY wordt er volgens mij...

De **voorzitter**: Is dat een vraag voor Vastned?

De heer **Koster**, Vereniging van Effectenbezitters: Nee, ik stel hem aan de accountant.

De **voorzitter**: Ja, maar is dat niet iets voor straks bij de borrel als u over een interne situatie bij EY wilt praten?

De heer **Koster**, Vereniging van Effectenbezitters: Als mijnheer mij wil bevestigen dat hij en zijn team alle tentamens netjes hebben gehaald dan ben ik ben tevreden.

De heer **De Jong**: Ik kan daar niet heel veel over zeggen, ik hoop dat u dat begrijpt, ik sta hier als accountant van Vastned en niet als woordvoerder van EY. Het onderzoek loopt nog. Het is gebonden aan allerlei spelregels en privacy, dus ik kan niet voor collega's spreken, alleen voor mezelf. Ik heb mezelf daar nooit schuldig aan gemaakt, dat zal ik ook nooit doen en ik ben ook niet door het onderzoeksteam benaderd om daar verder over te praten. Dat is het comfort dat ik kan geven en verder weet ik er oprecht niets van.

De heer **Koster**, Vereniging van Effectenbezitters: Dank u wel.

De **voorzitter**: Dank u mijnheer Koster. Zijn er andere aanwezigen die nog een vraag willen stellen? Zo niet, dan kunnen we overgaan tot stemming. Voorstel tot het vaststellen van de jaarrekening over het boekjaar 2023. Als u uw apparaatje weer gebruikt dan is de stemming nu geopend. Dan is de stemming nu gesloten en het doet ons plezier te kunnen zeggen dat dit voorstel met 100% voorstemmers is aangenomen.

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

De **voorzitter**: Dan gaan we nu over naar agendapunt 5 en dat is de toelichting op het reserverings- en het dividendbeleid. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft op 19 april 2013 ingestemd met het huidige dividendbeleid, waarbij als uitgangspunt geldt dat ten minste 75% van het direct resultaat per aandeel als dividend wordt uitgekeerd. Voor het financiële jaar 2023 is het voorgestelde dividend 92% van het directe resultaat. Zijn hier vragen over? Dit is een stukje historie.

## **6. Dividend declaration proposal for the 2023 financial year (resolution)**

De **voorzitter**: Dan gaan we door naar het dividendvoorstel en concreet betekent dit het volgende. Het voorstel is om een totaaldividend uit te keren van € 1,85 per aandeel wat gelijk is aan dat van 2023. Dit impliceert een ratio van 92% van het directe resultaat. Na aftrek van het reeds betaalde interim-dividend, zoals Reinier ook al aanraakte, van € 0,57 per aandeel resteert een bedrag van € 1,28 per aandeel aan nog te betalen dividend als het dividendvoorstel wordt goedgekeurd. De ex dividenddatum is vastgesteld op 29 april 2024 en de betaaldag is bepaald op 3 mei 2024. Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt voorgesteld om over het boekjaar 2023 een totaal dividend van € 1,85 per aandeel vast te stellen. Zijn hier vragen over? Zo niet dan gaan we nu over

tot stemming. De stemming is nu gesloten en ook in dit geval is het voorstel met 100% voorstemmen aangenomen waarvoor hartelijk dank.

**7. Proposal to grant discharge to the sole member of the Executive Board for the 2023 financial year (resolution)**

De **voorzitter**: Dan het onderwerp decharge. Het betreft hier twee agendapunten, agendapunt 7 betreft het verlenen van decharge aan de directie en agendapunt 8 betreft het verlenen van decharge aan de leden van de Raad van Commissarissen. Allereerst agendapunt 7. Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt voorgesteld de leden van de directie volledige decharge te verlenen voor de uitoefening van hun taak gedurende het boekjaar 2023 voor zover deze taakuitoefening blijkt uit de jaarrekening over het boekjaar 2023 of uit informatie die anderszins voorafgaand aan de vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2023 aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is bekendgemaakt. Zijn hier nog vragen over? Zo niet, dan kunnen we nu stemmen. De stemming is gesloten en dit voorstel is aangenomen met 99,38% van de stemmen, waarvoor opnieuw onze dank.

**8. Proposal to grant discharge to the members of the Supervisory Board for the 2023 financial year (resolution)**

De **voorzitter**: Dat brengt mij bij agendapunt 8. 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 2023. Net als bij het vorige agendapunt geldt dit voor zover deze taakuitoefening blijkt uit de jaarrekening over het boekjaar 2023 of uit de informatie die anderszins voorafgaand aan de vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2023 aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is bekendgemaakt. Zijn hier nog vragen over? Zo niet dan gaan we nu stemmen. De stemming is geopend. Dan sluiten we nu de stemming. Dit voorstel is aangenomen met een percentage van 99,38 voor. Waarvoor dank.

**9. Proposal to reappoint Mr. Ber Buschman as a member of the Supervisory Board (resolution) – 2-year term**

De **voorzitter**: We komen bij agendapunt 9 van deze vergadering en dat betreft de herbenoeming van de heer Ber Buschman als lid van de Raad van Commissarissen. Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt voorgesteld om de heer Ber Buschman te herbenoemen voor een periode van twee jaar. Sinds zijn aanstelling op de AVA twee jaar geleden hebben wij binnen de Raad van Commissarissen een prettige samenwerking met de heer Buschman ervaren. We hebben in de meetings die wij de afgelopen jaren hebben gehad, en dat waren er vele, kunnen putten uit zijn kennis en ervaring opgedaan in de internationale vastgoedsector, waarbij zijn ervaring met de retailsector ons op goede wijze inzicht gaf om richting te geven aan Vastned. Zijn nuchtere blik hoe om te gaan met de uitdagingen waar Vastned voor staat, al dan niet ingegeven door de marktomstandigheden, zijn voor ons als Raad van Commissarissen van belang geweest om gedegen afwegingen te kunnen maken voor de lange termijn van Vastned. Dan is het aan mij om u tevens te wijzen op het feit dat conform de best practice richtlijn 2.1.7 en 2.1.8 van de Corporate Governance Code de heer Buschman wordt gezien als een onafhankelijk lid van onze Raad van Commissarissen. Dit alles in acht genomen leggen we aan u voor de herbenoeming van de heer Buschman voor een termijn van twee jaar. Is er iemand die daarvoor eerst nog een vraag wil stellen? Niemand afgezien van de heer Koster? Dan is de heer Koster aan de beurt.

De heer **Koster**, Vereniging van Effectenbezitters: Ik hoop dat ik de vraag ook namens de rest stel. Waarom maar twee jaar? De gebruikelijke termijn is vier jaar, u bent eerst voor twee jaar benoemd en nu dus weer twee jaar, is dat bewust? Dan heb ik nog een vraag aan u voorzitter. Wordt de heer Buschman voorgedragen door grootaandeelhouder Van Herk of is dat niet aan de orde? Ik zou graag aan de heer Buschman willen vragen: wat zijn uw bevindingen na twee jaar, ziet u nog veel ruimte om bij te sturen of denkt u dat dit niet nodig is?

De heer **Buschman**: Dank voor de vraag. De reden om nog twee jaar te blijven is omdat het ontzettend leuk is, het is echt heel erg leuk om dit te doen, maar zoals Reinier al aangaf, staat het bedrijf toch nog voor een paar stappen en is het gewoon niet handig om nu te vertrekken. Dat is voor mij de reden om het nog twee jaar te doen. Dat was oorspronkelijk niet de bedoeling, maar ik heb hiervoor gekozen omdat we toch echt nog een paar grote stappen willen zetten.

De **voorzitter**: Ja en ik voeg daar graag iets aan toe. Zoals u zich wellicht herinnert, is de heer Buschman benoemd in een periode waarin het binnen Vastned tamelijk onrustig was. De rust is volledig weergekeerd, we zitten op een heel mooi traject waarin we zowel in de sfeer van verkopen en financiering als van herstructurering volop bezig zijn om aandeelhouderswaarde te creëren, daar zijn we van overtuigd. Wij zijn aangenaam verrast dat de heer Buschman bereid is om hier nog een paar jaar aan vast te plakken. Wij gaan als team eenstemmig door en we hopen dat dit uw support krijgt. Nog verdere vragen? Gaat uw gang.

De heer **Koster**, Vereniging van Effectenbezitters: Ik ben benieuwd naar de relatie met Van Herk, hoe dat in de praktijk gaat. U bent dus niet voorgedragen door Van Herk?

De **voorzitter**: Sorry, wel voorgedragen, maar wel onafhankelijk.

De heer **Walta**: We weten natuurlijk allemaal, dat hebben we ook transparant aangegeven, dat de heer Buschman wel contact met de heer Van Herk heeft, maar uiteindelijk is hij gewoon een onafhankelijke bestuurder die door de vennootschap wordt voorgedragen.

De heer **Koster**, Vereniging van Effectenbezitters: Oké, goed. Mijn vraag over die twee jaar zag er meer op waarom u niet voor vier jaar hebt gekozen, vier jaar was dus niet aan de orde.

De **voorzitter**: De heer Buschman heeft duidelijk aangegeven dat hij in eerste instantie twee jaar een goede termijn vond, maar gezien het feit dat het proces waarin we zitten nog niet is afgerond, is die termijn nog een keer met twee jaar verlengd en excuses voor mijn niet-complete benoeming van de achtergrond van de voordracht. Nog verdere vragen? Dan gaan we nu stemmen. De stemming is gesloten en het voorstel is aangenomen met 84,4% van de stemmen voor. Ber, van harte gefeliciteerd en wij zien uit naar het vervolg van onze samenwerking.

#### **10. Proposal to appoint Deloitte Accountants B.V. as Vastned's external auditor for a term of four financial years (resolution)**

De **voorzitter**: Dan de voorgestelde aanstelling van onze externe accountant, agendapunt 10. Dit heeft betrekking op de aanstelling van Deloitte Accountants als de externe accountant voor de aankomende vier financiële jaren. In verband met de voor beursgenoteerde ondernemingen verplichte rotatie van de externe accountant en de marge die we daarin hebben willen hanteren, zijn

wij het afgelopen jaar een proces gestart om een nieuwe accountant te vinden en na een zorgvuldige procedure kwam voor ons Deloitte Accountants als beste naar voren. Wij zijn dan ook verheugd te melden dat wij met hen een overeenkomst hebben kunnen treffen om voor de komende vier financiële jaren zich aan ons te binden als externe accountant. Zijn er vragen over dit onderwerp? We zijn blij dat u de vergadering verlevendigt, mijnheer Koster.

De heer **Koster**, Vereniging van Effectenbezitters: Dank u wel en ik beloof ook in 2025 te komen, Deo volente. Hoe heeft Vastned de tenderprocedure precies opgezet? Kunt u iets vertellen over welke kantoren zijn benaderd en kunt u iets vertellen over de selectiecriteria die de Auditcommissie heeft gehanteerd? De derde vraag, wie was de runner-up? Als u heel concreet duidelijk kunt maken waarom Deloitte en niet die runner-up is gekozen, dan ben ik helemaal tevreden.

De **voorzitter**: Wij geven deze vraag graag door aan de voorzitter van het Audit Committee, Désirée Theyse.

Mevrouw **Theyse**: Dank voor de vraag. We hebben het echt als een brede tender opgezet. We hebben de accountantskantoren, zowel de grote als de iets kleinere, erbij betrokken omdat we ons als klein beursfonds ook afvroegen of een niet tot de big four behorende partij misschien ook een goede kandidaat zou zijn. We hebben een aantal gesprekken gehad, met de Auditcommissie en we hebben het natuurlijk ook intern besproken. Ik ga niet zeggen wie de runner-up is, ik denk dat dit niet kies is. Ik denk wel dat we heel blij zijn met Deloitte die heel duidelijk en heel goed uit deze tender naar voren is gekomen.

De **voorzitter**: Bent u daar tevreden mee mijnheer Koster?

De heer **Koster**, Vereniging van Effectenbezitters: Niet echt. Ik had toch wel gehoopt dat u iets meer over de selectiecriteria kunt zeggen, waarom Deloitte is gekozen en niet bijvoorbeeld een van die kleinere kantoren of een van de andere kantoren van de big four.

Mevrouw **Theyse**: Ik vind dat altijd een beetje lastig want dan ga je iets over de andere kantoren zeggen. We hebben gekeken naar de criteria kwaliteit, inhoudelijkheid, internationaalheid en natuurlijk het team qua persoonlijkheid en ik denk dat het in grote lijnen deze vier criteria zijn geweest die de doorslag hebben gegeven.

De heer **Koster**, Vereniging van Effectenbezitters: Ik heb een vraag. U zegt 'ik wil niet meer duidelijk maken over welke criteria dat zijn', maar uiteindelijk moeten de aandeelhouders straks een accountant benoemen, dat willen we met goede argumenten doen en als u zegt dat u die niet wilt geven...

Mevrouw **Theyse**: Sorry, het gaat niet zozeer om de criteria, maar het ging erom waarom de runner-up of andere partijen niet zijn gekozen. Ik denk dat de criteria zoals ik die noemde duidelijk zijn of zijn daar nog vragen over?

De heer **Koster**, Vereniging van Effectenbezitters: Als u niet duidelijk maakt welke andere kandidaten er waren, is het voor mij vrij lastig om grip op dat proces te krijgen.

Mevrouw **Theyse**: We zijn met vier partijen gestart en we zijn eerst met drie doorgedaan, drie hebben het vervoltraject gedaan en toen zijn we uiteindelijk bij Deloitte uitgekomen.



De **voorzitter**: Wij kennen Deloitte als een accountantskantoor dat ook zeer bedreven is in het auditen van vastgoedbedrijven, die heeft daar een grote reputatie in. Wij zijn er heel blij mee en vanzelfsprekend gaan wij wel voor de bekende namen, wij vinden dat we dat als beursgenoteerd fonds aan onze stand verplicht zijn. Nog andere vragen? Dan gaan we nu stemmen. U wordt uitgenodigd uw stem uit te brengen. Dan sluiten we nu de stemming en feliciteer ik Viona Borreman en Jef Holland met een 100% vote. Wij hebben allemaal groot vertrouwen in jullie kwaliteiten en zien uit naar de samenwerking. Het voorstel is dus unaniem aangenomen, felicitaties en een mooi resultaat.

## 11. Any other business

De **voorzitter**: Wij gaan over tot het laatste vergaderpunt van deze vergadering en dat is de rondvraag. Graag wil ik u hierbij de gelegenheid geven om vragen te stellen die nog niet eerder aan de orde zijn gekomen en misschien ook niet direct gerelateerd zijn aan de agenda zoals u die hebt ontvangen. Indien daar behoefte aan bestaat, is er iemand die nog een of the record vraag wil stellen? Wilt u dat voor de microfoon doen alstublieft?

De heer **Frequin**, aandeelhouder: Mijn naam is Hidde Frequin. Een beetje in het verlengde van de vorige discussie. Mijn vraag is hoe u aankijkt tegen de positionering van het fonds. Ik ben het ermee eens dat andere fondsen ook discounts hebben, maar retail lijkt nu weer redelijk omhoog te schuiven op de agenda van diverse partij waaronder institutionele partijen en u bent goed in de marketing van de portefeuille want die is volledig verhuurd. De vraag is hoe u aankijkt tegen de huidige positie van het fonds. Dat is klein, misschien te klein voor instituten, en moet je het zoeken bij particulieren? Hoe kan het beleggingsfonds zo worden gepositioneerd dat het zo wordt gewaardeerd dat de waarde van de portefeuille ook in de prijs tot uitdrukking komt of anders gezegd dat die discount eruit loopt?

De **voorzitter**: Uw vragen zijn consistent en ik laat het graag aan Reinier over om hierop te reageren.

De heer **Walta**: Zoals ik eigenlijk al heb aangegeven, is een van de belangrijke dingen van de strategische heroriëntatie dat we heel goed naar de structuur van het fonds moeten gaan kijken. Daarbij heb ik ook al aangegeven dat het fonds natuurlijk ook nog twee beursnoteringen kent. We grijpen die combinatie, die afschaffing van de fbi, die twee beursnoteringen, aan om te kijken of we een efficiënte structuur kunnen neerzetten die er simpel uitziet en we moeten de portefeuille natuurlijk uiteindelijk gebruiken om die onder de aandacht van de investeerders te brengen. Je kunt zien dat in ons fonds grote particuliere investeerders zitten die ook gewoon bekend zijn want het is natuurlijk ook gewoon via de AFM bekend dat die pakketten er zijn. Daar blijven we ons uiteindelijk op focussen, we hebben iets minder institutionele investeerders en daar ligt uiteindelijk natuurlijk de focus van dit fonds op. Dus bij de structuur van het fonds zal het straks belangrijk zijn dat het simpel en efficiënt is om te kijken hoe we dan weer de volgende stap kunnen zetten.

De **voorzitter**: Het komt er eigenlijk op neer dat we hier op een later moment graag iets meer over zouden willen vertellen, maar we zijn het er helemaal mee eens dat de markt op dit moment geen recht doet aan de kwaliteit en de waarde van het fonds zoals dat er nu staat en daar werken we hard aan. Zijn er verder nog vragen of punten?

De heer **Meulman**, aandeelhouder: Ik wil nog even iets zeggen. Mijn naam is Bert Meulman en ik ben ook een van de aandeelhouders van Vastned. Ik vind dat het bedrijf nu eindelijk echt goede

stappen zet. Als ik zie hoe we de afgelopen jaren hebben lopen modderen, er waren strategiewijzigingen, maar dat bleken niet echt strategiewijzigingen te zijn en u bent nu echt bezig met keuzes maken zoals het verkopen van zo'n groot pand om de schuld wat af te bouwen want je zag die LTV steeds maar opkruipen. Dat is echt voor de continuïteit van het fonds en dat is zeker in het licht van de hoge rente een heel erg verstandige keuze. Iedereen leest hoe moeilijk retail is, wij zitten toch in bijzondere retail en ik complimenteer de directie ermee dat wij nu bezettingsgraden hebben van 99%, eigenlijk bijna 100%, alles is vol, en dat dit in goede harmonie met de huurders gaat want je ziet eigenlijk weinig problemen. De huurcollectie is prima en je ziet toch een enorm stevige huurgroei. Ook in 2023 hebben jullie echt laten zien dat er stappen worden gezet en dat er ook echt een zekere dapperheid wordt getoond die nodig is om dit bedrijf naar een volgende fase te brengen. Daar wil ik u even voor bedanken.

De **voorzitter**: Hartelijk dank mijnheer Meulman. Dit zijn afsluitende woorden die ik niet beter had kunnen formuleren.

## **12. Close**

De **voorzitter**: We zijn inderdaad met zijn allen betrokken bij een ongelooflijk mooi bedrijf met een fantastisch kwalitatief hoogwaardig product dat uniek is in de historische binnensteden en dat alleen al om die reden zijn waarde zal blijven behouden. We hebben vanochtend in een van de landelijke dagbladen weer kunnen lezen hoeveel modezaken uit het straatbeeld verdwijnen en dan zie je tot je verbazing toch, niet tot onze verbazing maar misschien die van de buitenwereld, dat Vastned in staat is om daar gewoon 98% tot 99% bezetting te houden en op hele goede huurniveaus. Er staat een fantastisch team, er ligt een hele mooie portefeuille en wij zijn zeer positief over de toekomst van dit bedrijf, zeker als we onze bestaande plannen verder kunnen uitrollen. Daar zijn we volop mee bezig en we waarderen de steun die we daarvoor van u als aandeelhouder krijgen enorm. Iedereen heel hartelijk dank. We praten graag nog even informeel bij als u daar nog tijd voor hebt, we bieden u graag nog iets te drinken aan. Dan sluit ik hiermee de vergadering. Hartelijk dank.