

**MEMO (NL)**

Door: Raymond Kramer (Company Secretary)  
Aan: Geregistreeerde aanwezigen buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders Vastned Retail N.V. d.d. 25 september 2024.  
Betreft: Concept notulen buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Vastned Retail N.V. d.d. 25 september 2024  
Bijlage: Concept notulen buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Vastned Retail N.V. d.d. 25 september 2024 (*Nederlands*)  
Datum: 10 oktober 2024

---

Op de website van Vastned staan per 10 oktober 2024 de concept-notulen van de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Vastned Retail N.V. zoals gehouden op 25 september 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 22 november 2024 melden bij de Company Secretary van Vastned via; [raymond.kramer@vastned.com](mailto:raymond.kramer@vastned.com)

Op 25 november 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.

**Buitengewone algemene vergadering van Aandeelhouders van Vastned Retail N.V. gehouden op woensdag 25 september 2024 om 10.00 uur in het Rosarium, Amstelpark 1 te Amsterdam**

**1. Opening and announcements**

De **voorzitter (de heer Blokhuis)**: Dames en heren, goedemorgen. Hartelijk welkom bij onze Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Vastned. Deze vergadering staat zoals u waarschijnlijk wel bekend is in het teken van de aangekondigde voorgenomen grensoverschrijdende fusie met Vastned Belgium. En hierbij open ik de vergadering. Ik constateer dat de vergadering bijeengeroepen is 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, waren verkrijgbaar via ABN AMRO en zijn sinds 31 juli jl. te raadplegen op de website. Achter de tafel voor u zit 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. Als gasten bij deze vergadering zijn ook aanwezig notaris Daan Hagelstein en advocaat Stefan Wissing van NautaDutilh. Zij zullen zich toeleggen op enkele formaliteiten, waaronder ook de geagendeerde statutenwijziging. Stefan is eventueel ook beschikbaar voor de beantwoording van juridische vragen. Zodra het aantal aanwezige stemgerechtigde aandeelhouders in deze vergadering bekend is, zullen we u hierover informeren.

De heer **Kramer**: Ja, die zijn bekend, dus je zou het nu al kunnen doorgeven.

De **voorzitter**: Dan gaan we dat nu doen. Het totaal aantal aanwezige stemgerechtigden is 12.435.431, waarvan een aantal al via volmacht zich uitgesproken hebben. Hartelijk dank. Er zijn in totaal 17.151.976 aandelen en daarmee zijn we gerepresenteerd voor 72,5%, dus dat is een heel mooi percentage. Goed, dan gaan we nu over naar de agenda. Agendapunt 1 hebben we gehad en ik kan u alvast mededelen dat voordat wij toekomen aan de stemming voor agendapunt 2, de fusie, Reinier Walta u eerst uitgebreid zal informeren over de voorgenomen fusie, middels een presentatie. Na afloop van de presentatie krijgt u de kans om uw vragen in relatie tot de voorgenomen fusie te stellen. U kunt hiervoor gebruik maken van de microfoon. Ik verzoek u wel vriendelijk om eerst duidelijk uw naam te noemen en verder zou ik u ook graag vriendelijk willen verzoeken om na te gaan of iedereen zijn mobiele telefoon op stand-by of stilstand heeft gezet. In totaal staan er vandaag vier stempunten op de agenda. Vragen die niet specifiek gerelateerd zijn aan een van deze stempunten kunnen bij de rondvraag aan de orde worden gesteld. De teksten op de presentatie tijdens deze AVA zijn voornamelijk in het Engels, zodat ook geïnteresseerden in het buitenland deze presentatie die na deze vergadering op onze website zal worden geplaatst kunnen lezen. De voertaal op deze AVA is, zoals u gemerkt hebt, en gewend bent, 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. En dan geef ik nu graag het woord aan de CEO Reinier Walta om u te informeren over de voorgenomen fusie. Reinier, ga je gang.

De heer **Walta**: Dank je wel Jaap en goedemorgen allemaal. Zoals is aangekondigd in mei zijn wij voornemens om per 1 januari 2025 Vastned Retail te fuseren in Vastned Belgium. Bij deze fusie zal Vastned Retail volledig opgaan in Vastned Belgium, waarna de gecombineerde onderneming door zal gaan onder de naam Vastned. In de transactie zullen aandeelhouders van Vastned Retail aandelen van Vastned Belgium ontvangen voor hun aandelen waarmee zij ongeveer 89% van de nieuwe onderneming in handen krijgen. Huidige minderheidsaandeelhouders van Vastned Belgium zullen de overige 11% bezitten. Naast de huidige highstreetportefeuille van Vastned Retail in Nederland,

Frankrijk en Spanje, zal de gecombineerde onderneming als gevolg van de transactie ook de gehele portefeuille van Vastned Belgium bezitten. Na de strategische heroriëntatie uit 2023 en de daarop volgende verkopen voor een bedrag van meer dan € 130 miljoen is deze fusie de volgende stap in de herstructurering van de Vastned Groep. Met deze fusie wordt een nieuwe versimpelde structuur van de Vastned Groep gerealiseerd. De voordelen die gepaard gaan met deze herstructurering zullen later in deze presentatie nog aan bod komen. Vanuit verschillende kanten is al positief gereageerd op het fusievoornemen. Vijf grote Vastned Retail-aandeelhouders die gezamenlijk meer dan 42% van de stemrechten vertegenwoordigen, hebben verklaard de fusie te ondersteunen. Zij zullen op deze aandeelhoudersvergadering voor de fusie en andere besluiten stemmen. Zowel de Executive Board als de Raad van Commissarissen van Vastned Retail zijn na uitvoerig beraad unaniem voorstander van deze fusie. Daarnaast zijn ook de onafhankelijke bestuurders van Vastned Belgium voor de fusie. Om tot hun oordeel te komen hebben partijen zich bij laten staan door onafhankelijke financieel adviseurs die de fairness van de ruilverhouding hebben bevestigd. Ook twee onafhankelijke accountants hebben de redelijkheid van de ruilverhouding bevestigd. Later vandaag zal de aandeelhoudersvergadering van Vastned Belgium plaatsvinden, waar ook over de voorgenomen fusie gestemd zal worden. Bij deze aandeelhoudersvergadering zal Vastned Retail positief stemmen, uiteraard onder voorbehoud van een positief besluit op deze vergadering. Door middel van de fusie kan Vastned haar huidige suboptimale bedrijfsstructuur met twee beursgenoteerde entiteiten in verschillende landen versimpelen. Na de fusie zal Vastned verder gaan als één beursgenoteerd platform met hoofdkantoor in Antwerpen en een vereenvoudigde governance. De aandelen zullen genoteerd zijn aan zowel Euronext Brussel als Euronext Amsterdam. Met de vereenvoudiging van onze structuur en de eenmaking van de Vastned Groep verwachten wij € 2 miljoen tot € 2,5 miljoen per jaar aan kosten te kunnen besparen. Verder zal Vastned op één plek in de organisatie in België schuld kunnen aantrekken. Dit leidt naar verwachting tot gunstige financieringsvoorwaarden en daarmee lagere lasten. Naast deze kostenbesparingen rekenen wij er ook op dat de fusie een positieve invloed zal hebben op de liquiditeit van ons aandeel als gevolg van een toename van de vrij verhandelbare aandelen. Daarbij zal Vastned ook kunnen profiteren van het Belgische GVV-statuut wat in de internationale vastgoedsector wordt erkend als een stabiele en gevestigde structuur. Dit tezamen zal Vastned naar verwachting in staat stellen om een groeistrategie te ontwikkelen en waarde te creëren door middel van investeringen die positief bijdragen aan het resultaat. Laten we dan verder gaan met een korte samenvatting van de fusie. Indien beide aandeelhoudersvergaderingen goedkeuring geven is de fusie gepland om per 1 januari 2025 van kracht te worden. U, als aandeelhouder van Vastned Retail, ontvangt dan 0,839 aandeel Vastned Belgium voor elk aandeel Vastned Retail. Deze ruilverhouding is gebaseerd op de geschatte EPRA NTA van beide organisaties op de fusiedatum. Vastned zal in december een interim-dividend uitkeren van € 1,70 per aandeel. Vastned Belgium zal in november een interim-dividend uitkeren van € 2,30 per aandeel. Deze interim-dividenden zijn gerelateerd aan het geschatte resultaat over 2024 van beide ondernemingen. Er is niet voorzien dat in 2025 een finaal dividend over 2024 wordt uitgekeerd. Daarnaast zal Vastned Belgium aan haar bestaande minderheidsaandeelhouders een aanvullende uitkering doen van € 1,00 per aandeel en dit is om de onmiddellijke impact op het cashdividend voor aandeelhouders van Vastned Belgium te mitigeren. Kijkend naar de vastgoedportefeuille verandert er voor u als aandeelhouder door de fusie niets. Op het moment bezit Vastned Retail al een 65%-belang in de portefeuille van Vastned Belgium. Na deze fusie bezit u aandelen in de onderneming die niet alleen de huidige Vastned Retail-portefeuille in Nederland, Frankrijk en Spanje bezit, maar ook de gehele Belgische portefeuille bevat. In de rapportage zal weinig veranderen aangezien Vastned Belgium al volledig geconsolideerd was in de jaarrekening van Vastned Retail. De portefeuille van het gecombineerde Vastned is verdeeld over vier landen met retail vastgoed van hoge kwaliteit in populaire winkelgebieden van de belangrijkste Europese steden en huurders van hoge kwaliteit.

Vastned gaat verder met haar strategie en blijft zich richten op dit hoogwaardige retailvastgoed in de markten waar wij actief zijn. Na de fusie wordt Vastned Belgium hernoemd naar Vastned. Vastned krijgt een hoofdkantoor in Antwerpen en de aandelen zullen verhandelbaar zijn op de Euronext Brussels en de Euronext Amsterdam. De Executive Committee van Vastned zal bestaan uit Sven Bosman en Barbara Gheysen. Sven is op dit moment Operationeel Managing Director van Vastned Belgium en zal de CEO worden van Vastned. Barbara is recent begonnen als CFO bij Vastned Belgium en zal deze functie na de fusie voortzetten. Barbara heeft ruime ervaring als CFO en accountant en is bekend met het Belgische GVV-kader. De Raad van Bestuur zal worden geleid door Lieven Cuvelier die op het moment voorzitter is van de Raad van Bestuur van Vastned Belgium. De overige leden van de Raad van Bestuur zijn een afspiegeling van de Nederlandse en Belgische achtergrond van de onderneming. Zoals aangekondigd heb ik besloten Vastned te verlaten na de onderneming omgevormd te hebben in uitdagende marktomstandigheden. In het geval de fusie slaagt, zal ik per 1 januari 2025 mijn taken en bevoegdheden overdragen. Ik wil ook graag alvast van de gelegenheid gebruik maken om u te bedanken voor het vertrouwen van de afgelopen jaren. Zoals besproken zullen de aandeelhouders van Vastned Retail en de minderheidsaandeelhouders van Vastned Belgium aandeelhouders worden in één onderneming als gevolg van de voorgenomen fusie. Huidige Vastned Retail-aandeelhouders zullen ongeveer 89% van de stemrechten in het gecombineerde Vastned hebben en de huidige Vastned Belgium-aandeelhouders zullen ongeveer 11% van de stemrechten in de gecombineerde onderneming bezitten. Het is de verwachting dat u na de fusie kunt profiteren van het grote aantal vrij verhandelbare aandelen en als gevolg daarvan een hoge liquiditeit van de gecombineerde onderneming. Na de recente verkoop is de Vastned Groep in een sterke financiële positie en goed gepositioneerd voor de aankomende herfinancieringen. Door de voorgestelde fusie wordt Vastned een Belgische GVV waardoor schuld kan worden aangetrokken op één gecentraliseerd niveau met naar verwachting betere voorwaarden. De huidige geconsolideerde EPRA LTV is ongeveer 40% in lijn met de streef-LTV. Vastned verwacht dat de LTV na de fusie gelijk blijft op ongeveer 40%. Wij zien dat onze inspanningen om de LTV te verlagen hebben gewerkt en na de voorgestelde fusie is Vastned goed gepositioneerd om te werken aan een strategie van duurzame groei en waardeverhogende investeringen na te streven. Doordat Vastned na de voorgestelde fusie een Belgische onderneming wordt, zal ook de belastingdruk op dividenden veranderen. Voor Nederlandse beleggers in Vastned Retail met een belang kleiner dan 5% zal de belastingdruk op dividenden na de voorgestelde fusie gelijkaardig zijn aan de huidige belastingdruk op dividenden. Voor Nederlandse bedrijven met een belang van meer dan 5% kan de belastingdruk op dividenden veranderen. Voor Belgische privébeleggers zal de belastingdruk op dividenden na de voorgestelde fusie lager zijn dan in de huidige situatie. Voor Belgische bedrijven met aandelen van Vastned Retail is de belastingdruk afhankelijk van verschillende factoren die per situatie kunnen verschillen. Op 16 mei jl. hebben wij de fusie aangekondigd en in midden juni hebben wij meer details over de fusie gepubliceerd. Deze ochtend ligt uw goedkeuring voor deze fusie voor en vanmiddag ligt de goedkeuring van Vastned Belgium bij de aandeelhouders voor. Hierna zullen wij hard werken om tegen het einde van dit jaar het prospectus te publiceren, zodat de fusie per 1 januari 2025 van kracht zal worden. Vanaf 2 januari 2025 zal de handel in de nieuwe Vastned-aandelen op de Euronext Brussels en de Euronext Amsterdam starten en zult u aandelen Vastned bezitten in plaats van aandelen Vastned Retail. Voordat dit gebeurt, zult u in december 2024 nog het interim-dividend van € 1,70 per aandeel over boekjaar 2024 ontvangen. Dank jullie wel.

De **voorzitter**: Reinier, hartelijk dank voor deze presentatie. Zijn er aanwezigen in de zaal die vragen willen stellen over deze fusie? Mijnheer Koster. Zullen we het weer even, ik weet niet hoeveel vragen u heeft, een beetje clusteren?

De heer **Koster**, Vereniging van Effectenbezitters: Daar geef ik meteen antwoord op, ik heb zestien vragen.

De **voorzitter**: Goed, dan pauzeren we even na een stuk of vijf à zes vragen, dan kijken we of er andere mensen vragen hebben. Ja? Prima.

De heer **Koster**, Vereniging van Effectenbezitters: Dat is prima, ik had niet verwacht dat we hier zo snel zouden staan. Eind april hadden we de jaarvergadering en twee of drie weken daarna werden we, de aandeelhouders, verrast met de aankondiging van de fusie. We begrijpen dat u alle scenario's heeft onderzocht en op die manier hebben wij er ook naar gekeken en hebben we een aantal vragen. Als eerste vraag, als grondslag voor het bepalen van de ruilverhouding is gekeken naar vijf verschillende alternatieve methoden. Uiteindelijk heeft u gekozen voor de, dan moet ik het goed uitspreken, de roll forward EPRA NTA, zo blijkt uit het board report. Wat moeten aandeelhouders daaronder precies verstaan? Ik denk dat wel enige uitleg nodig is, want ik heb niet heel ver teruggekeken in de jaarverslagen, maar ik meen dat in de vorige jaarverslagen dit niet is gebruikt.

De **voorzitter**: Oké, zullen we het gewoon zo doen dat u de eerste vijf vragen opnoemt en dan gaan we daarna beantwoorden.

De heer **Koster**, Vereniging van Effectenbezitters: Oké, ja, dan het extra dividend voor de Vastned Belgium aandeelhouders van €1,00 die worden gecompenseerd. Hoe is dat bedrag tot stand gekomen? € 1,00 oogt heel erg arbitrair. Is dit uit onderhandelingen tot stand gekomen? Kunt u daar iets meer over zeggen? Waar mogen aandeelhouders het gecombineerde bedrijf op afrekenen?

De **voorzitter**: Dat is vraag drie?

De heer **Koster**, Vereniging van Effectenbezitters: Dat is vraag drie. Dan ga ik naar vraag vier. Wij moeten vandaag met twee derde instemmen voor de juridische fusie, begrijp ik. In België, om de fusie door te laten gaan, moet tijdens de BAVA 75% van de aanwezige aandeelhouders akkoord gaan. U bezit zelf 65% en een andere belegger met 3% heeft zich al gecommitteerd. Hoe groot acht u het risico dat de beleggers in België niet instemmen daarmee? Dat was het dan eventjes.

De **voorzitter**: Prima, dank u wel. Reinier, er zitten heel wat vragen bij die jij kan beantwoorden.

De heer **Walta**: Ik ga ook gewoon het rijtje af. Dan ga ik beginnen bij de EPRA NTA. De EPRA NTA is een getal dat wij elk jaar gewoon publiceren, want wij publiceren alle EPRA, de APM's, de Alternative Performance Measures, die gebruiken wij. De EPRA NTA is in het leven geroepen om bedrijven te kunnen vergelijken. Wij hebben gezegd, dat is de basis die we gebruiken. Vervolgens hebben we wel gezegd, we hebben de EPRA NTA per 31 december 2023, maar we gaan pas fuseren op 1 januari 2025. Dus daarom hebben we gekozen voor hoe die EPRA NTA er naar onze verwachting uit zal zien op 31 december 2024. Dus dat is dat roll forward karakter. Daar komt dan vervolgens uit dat je gedurende het jaar moet kijken of daar een aantal adjustments zouden moeten worden gemaakt. Die hebben we daarin gemaakt en die meegenomen en uiteindelijk is dat natuurlijk ook gewoon een vorm van onderhandeling hoe je bepaalde risico's wel of niet meeneemt. Zo is uiteindelijk de waardering tot stand gekomen. De EPRA NTA geeft eigenlijk aan wat de waarde van een bedrijf is en dat op basis van de vastgoed portefeuille. Beantwoordt dat uw vraag?

De heer **Koster**, Vereniging van Effectenbezitters: Die adjustments, zou u daar iets over kunnen zeggen?

De heer **Walta**: Er zijn een aantal adjustments gemaakt, adjustments voor het dividend over 2023 wat nog uitgekeerd is door beide vennootschappen. Er is een adjustment gemaakt voor het dividend, daarom hebben we ook gekozen voor interim-dividend, om dus de interim-dividenden over dit jaar uit te keren en de interim-dividenden zijn gebaseerd op de verwachte winst van de ondernemingen dit jaar. Daarnaast is er gekeken naar wat we denken dat de vastgoedportefeuille gaat doen en hebben we de herwaardering van juni meegenomen ook in de NTA en daarna nog een aantal wat meer technische punten.

De **voorzitter**: Ja, vraag twee.

De heer **Walta**: Dat ging over dividend in België, waarom is daar € 1,00 dividend extra uitgekeerd aan de Belgische aandeelhouders? Dat heeft er uiteindelijk mee te maken, het is een stuk onderhandeling geweest uiteindelijk, dat hoort daar ook bij, maar het heeft ook te maken met het feit dat de Belgische portefeuille iets hoger renderend is dan de Nederlandse portefeuille. Dus dat dividend voor de Belgische aandeelhouders zal echt iets omlaaggaan in de toekomst. Zeker de eerste paar jaar, want we gaan ervan uit dat de groei bewerkstelligd wordt, dat er weer ergens ingelopen wordt. Daar hebben wij dus voor gekozen, om te zeggen dat we € 1,00 extra dividend uitkeren, uit de Belgische vennootschap, dat is ook een berekening geweest over wat wij denken dat mitigerend is voor de aankomende jaren. Dat wordt niet meegenomen in de ruilverhouding en op die manier komt dat echt toe aan de Belgische minderheidsaandeelhouders. Dan had u een vraag: wat kunnen wij verwachten van het gecombineerde bedrijf? Het enige wat ik daarover kan zeggen is dat wij deze fusie doen om Vastned in een betere positie te brengen door lagere kosten te hebben, een simpelere structuur, de financiering goed op orde te kunnen krijgen in een Belgische markt die toch iets vriendelijker voor financiering is dan de Nederlandse markt en dus ook met een wat lagere LTV, dus dat er echt een platform klaarstaat dat zo simpel mogelijk is, tegen zo laag mogelijke kosten, goed gefinancierd. Vanuit daar zal een strategie ontwikkeld moeten worden om weer verdere groei te bewerkstelligen, maar dat zal gebaseerd zijn op wat Vastned nu is en op de huidige portefeuille. Dan kwamen we bij de laatste vraag die u nog gesteld had, dat gaat over tweederde en 75%. U heeft gelijk, wij mogen meestemmen in België, 65%. We hebben natuurlijk ook een gecommitteerde aandeelhouder met iets meer dan 3%, dus er moet een hele grote opkomst zijn in België die allemaal nee zouden moeten zeggen tegen deze fusie dat het niet door zal gaan. We hebben dat nergens gezien, we hebben ook geen verzet echt gezien, dus wij verwachten dat niet, maar er moet gewoon wel vanmiddag nog gestemd worden in België.

De **voorzitter**: Voor dit moment tevreden, mijnheer Koster? Dan geef ik graag iemand anders het woord. Als u uw naam nog even wilt inspreken?

De heer **Spanjer**: Voorzitter mijn naam is Spanjer. Ik heb een aantal vragen. Eén, dan begin ik maar even met die € 1,00. Die € 1,00 wordt aan de aandeelhouders gegeven. Vastned Retail is 75%, dus die krijgt ook die € 1,00. Hoe is die € 1,00 verrekend in het dividend dat u ons wilt voorstellen? Hoe groot is dat percentage? Dat is vraag één. Ik heb er ook een aantal. Vraag twee is: u wilt nu fuseren, wat schieten we er mee op? Er wordt wel in de presentatie gezegd van ja, we gaan € 2 miljoen tot € 2,5 miljoen besparen. Per wanneer? Ik wil daar een onderbouwing van zien, een schriftelijke financiële onderbouwing tot drie cijfers achter de komma, want die kan ik nergens vinden. Anders is het luchtfietserij. Dan wordt er ook nog even in de presentatie gezegd, ja wij hebben de waarde bepaald

op 1 januari. 1 januari is nog een behoorlijk eind weg, iets meer dan drie maanden. De koers is wisselvallig, Amerika is wisselvallig, we hebben oorlog in de wereld, hoe kunt u nu al zeggen dat u de waarde heeft bepaald? De ECB heeft nog niet eens bepaald wat de rentes gaan doen en dergelijke. Amerika heeft niet bepaald wat de rentes gaan doen. Hoe kunt u dat bepalen? Waaruit is deze onderbouwing? Ik mis deze onderbouwing en dan vraag drie, want ik heb er ook een heel stelletje. Gaat u het hoofdkantoor dat u in Hoofddorp heeft..., gaat u dat contract afkopen? Hoe zit dat? Hoe lang is dat hoofdkantoor er? Wat gaat u daarmee doen? Hoe gaat u de personeelsleden die u in Nederland heeft afkopen? Wat voor een bedragen moeten we daarin zien? De CEO gaat weg, ik neem aan dat die niet weggaat zonder zijn achterzak gevuld te hebben. Wat voor een extra bedrag krijgt hij mee? Daar wil ik even antwoord op hebben. Dat is de eerste serie vragen.

De **voorzitter**: Dank u vriendelijk. Wij begrijpen uw vragen. De eerste vraag ging over de € 1,00, hoe die uitwerkt voor de Nederlandse aandeelhouder.

De heer **Walta**: In principe wordt het ex-dividend op 27 september 2024 maar dat dividend wordt pas uitbetaald in januari aan de Belgische aandeelhouders. Dat betekent dat de fusie plaats heeft gevonden, dus dat het dividend uiteindelijk gewoon in de Belgische vennootschap blijft, dus uiteindelijk wordt het dividend, die €1,00, niet meegenomen in het dividend van de € 1,70. Het komt ten goede aan de Belgische minderheidsaandeelhouder en de Nederlandse 65%-aandeelhouder, die krijgt dat geld ook, alleen die fuseert vervolgens in de Belgische dochter. Dus dan blijft het geld eigenlijk op één lijn.

De heer **Spanjer**: Als ik daar even op mag reageren, u zegt wel dat Vastned Retail de grootaandeelhouder is, maar wij zijn in theorie de grootaandeelhouder, want Vastned Retail, dat is alleen maar een naam, een merk. Dat is een holle unit. Wij zijn die aandeelhouders, dus zoals ik uit uw woorden begrijp, is dus de mening achter de tafel dat u bepaalt, die € 1,00 blijft in de ene organisatie, u vraagt niet of wij daarmee akkoord gaan. Zo interpreteer ik uw woorden.

De heer **Walta**: Ja, maar ik denk ook dat dat het beleid is van Vastned Retail en de directie over uiteindelijk wat voor dividend er voorgesteld wordt aan de aandeelhouders. Dit is de manier hoe wij al jaren hebben gewerkt. Er komt dividend uit onze buitenlandse dochters in Vastned Retail en op basis van wat we daar voor resultaat halen, stellen wij u voor wat voor dividend wij u uitkeren. Hier is de keuze gemaakt om dit geld in de organisatie te houden. Het verdwijnt ook niet, dit geld, het blijft in de organisatie. Het zit daarna in Vastned als gecombineerde onderneming.

De heer **Spanjer**: Ik vind het een beetje typisch, maar u kunt doorgaan met de andere beantwoordingen.

De heer **Walta**: Over de kostenbesparing, de kostenbesparing is iets wat wij inschatten, wat meegenomen is in onze businessplannen. De kostenbesparing ziet erop dat er een hele groep mensen niet meer bij Vastned werkt. De directie in Nederland zal niet meer bij Vastned werken, we kunnen een aantal dingen in België goedkoper doen en we gaan met minder mensen dit bedrijf leiden, dus daar komt het grootste deel van de kostenbesparing uit voort en het feit dat er een aantal dingen in België, wat ik al aangeef, goedkoper kan zijn. Dat is een inschatting die wij gemaakt hebben en die wij meegenomen hebben in dit voorstel.

De **Voorzitter**: Wij gaan van twee beursnoteringen naar één beursnotering, dus dat is per definitie een besparing.

De heer **Spanjer**: Nu breekt mijn klomp. U zegt dat u op de Belgische beurs bent en op de Nederlandse beurs. Dat zijn volgens mij toch twee beurzen?

De heer **Walta**: We hebben nu twee genoteerde bedrijven, Vastned Retail N.V. en Vastned Belgium N.V.. Allebei een separate beursnotering op twee beurzen. Wij gaan straks naar één vehikel dat genoteerd wordt op één beurs, daar betaal je kosten voor. Voor een hele kleine fractie van de kosten, een paar duizend euro, kan je ook dan een tweede listing van dezelfde vennootschap krijgen op Euronext Amsterdam. Op die manier kun je een stuk kosten besparen, omdat je niet twee verschillende vehikels op twee beurzen hebt. Je valt ook nog maar onder één regulator, want dat is straks de Belgische FSMA die dealt met Vastned en niet zoals nu, de FSMA in België en de AFM in Nederland.

De heer **Spanjer**: Oké, dat is vraag twee.

De **voorzitter**: Dat is vraag twee, vraag drie, het hoofdkantoor in Hoofddorp.

De heer **Walta**: Volgens mij staat er nog een vraag tussen, dat gaat even over hoe we de waarde nu al bepaald kunnen hebben per 1 januari. Dat is het proces van een fusie. Het hele proces van een fusie neemt een maand of zeven à acht in beslag voordat we dat rondkrijgen. Je zal dat ergens moeten doen op een waardebepaling en dat kun je niet op het laatste moment doen, want dan weet je niet of je überhaupt kunt fuseren. Hetzelfde dat wij nu een BAVA moeten organiseren om aan u voor te leggen of wij deze fusie kunnen uitvoeren. Daar zit een proces tussen, een hele lange periode tussen. Dus wij zullen op een gegeven moment een keuze moeten maken hoe wij denken dat de waarde van de bedrijven tegenover elkaar staan en u noemde een aantal factoren op die natuurlijk valide kunnen zijn, maar die gelden voor beide bedrijven. Daarnaast is het ook zo dat natuurlijk in de voorwaarden van de fusie is ingebouwd dat als er dingen gebeuren waardoor waarderingen die we in het begin van het jaar met elkaar overeengekomen zijn helemaal niet meer zouden kunnen kloppen. Dan is er altijd nog een mogelijkheid dat je dan zou kunnen zeggen dat de fusie niet door kan gaan, omdat er toch iets gebeurd is, waardoor die waarderingen helemaal niet kloppen. Er moet ergens een cut-off date gevonden worden in een proces wat juridisch gezien gewoon een hele lange tijd neemt. Dan had u nog een vraag over Hoofddorp. In principe is het zo dat het kantoor in Hoofddorp relatief klein is. Daar hebben we al voor gekozen, want we zijn inmiddels al een paar keer verhuisd en we hebben niet een heel groot kantoor in Hoofddorp. Het hele commerciële team in Nederland en het hele financiële team dat zich bezighoudt met de vastgoedportefeuille in Nederland zal gewoon op kantoor blijven zitten, dus voorlopig blijft dat kantoor gewoon in stand. Dan is het aan de nieuwe directie om daar vervolgens een keus te maken of het kantoor misschien op termijn toch iets te groot is en dat je daar wat mee zou moeten. Dat kantoorcontract is gewoon een normaal contract. Vijf plus vijf jaar. We zitten er inmiddels alweer meer dan drie jaar, dus daar zal gewoon naar gekeken worden door de nieuwe directie hoe daar mee om te gaan in de toekomst. Dan had u nog een vraag hoe wij omgaan met afkoopsommen. In principe is het zo dat wij mensen eigenlijk ontslaan, daar hebben wij gewoon regelingen mee getroffen in overeenstemming hoe dat op basis van wet- en regelgeving hoort en hoe dat gaat. Op individuele contracten zal ik niet verder met u ingaan, maar dat kunt u van ons aannemen, dat wij daar gewoon de wettelijke regelingen in volgen en daarover afspraken hebben gemaakt, ook om die besparing vervolgens te kunnen gaan realiseren.

De heer **Spanjer**: Dan geeft u nog geen...



De **voorzitter**: Wilt u naar de microfoon gaan, alstublieft?

De heer **Walta**: Dan geef ik geen antwoord op één vraag, dat weet ik ook dat ik die niet geef, maar volgens mij is dat ook niet aan mij om het antwoord op te geven, dat zal de voorzitter zijn.

De **voorzitter**: U wilt iets weten over het zakgeld van de CEO?

De heer **Spanjer**: Nee dat is dan in ronde twee, want er zijn nog meer mensen die vragen hebben. Ik wil vragen, u zegt een bedrag te besparen van € 2 miljoen tot € 2,5 miljoen. Waar baseert u dat op?

De **voorzitter**: Dat heeft u toch net gehoord?

De heer **Walta**: Dat hebben we gewoon berekend.

De heer **Spanjer**: Ja, berekend, maar goed...

De heer **Walta**: Er zijn businessplannen die wij maken. In businessplannen staan kosten...

De heer **Spanjer**: Ja maar die businessplannen wil ik zien.

De heer **Walta**: Dat is iets wat aan het bedrijf is, dat ligt bij de directie. Businessplannen delen wij toch nooit, die hebben wij toch nooit met u gedeeld? Dat is toch hoe wij het bedrijf leiden?

De heer **Spanjer**: Oh jawel hoor.

De heer **Walta**: Volgend jaar zal er met u besproken worden hoe de nieuwe directie het bedrijf ziet en dan zal er ook gesproken worden over wat de toekomstverwachtingen van het bedrijf zijn, maar wij denken dat we € 2 miljoen tot € 2,5 miljoen kunnen besparen.

De heer **Spanjer**: Per wanneer?

De heer **Walta**: Dat zal in de toekomst plaats gaan vinden. Daar zal je wat kosten voor maken en dan zal dat in de nieuwe businessplannen naar buiten gaan komen. Zal dat meteen in 2025 zijn? In 2025 zullen er nog wel wat kosten gemaakt moeten worden, want er moeten ook IT-systemen samengevlochten worden en een aantal dingen gedaan worden, maar in principe zul je die kosten daar snel verwachten, want het personeel stroomt allemaal uit per 1 januari.

De **voorzitter**: U mag ervan uitgaan dat dat structureel bereikt gaat worden. Daar is goed over nagedacht, dat is goed gecalculeerd. Natuurlijk moeten we een aantal dingen eerst organiseren, maar die kostenbesparing, ik zie regelmatig berichten voorbijkomen van bedrijven die fuseren en enorme bedragen in het vooruitzicht stellen. Dit is gewoon wiskundig onderbouwd. Dit is een heel realistisch verhaal. Ik wil toch ook alvast reageren op het verhaal van de CEO, want dat vind ik een pijnlijke opmerking en ook met de toon waarop u dat aangeeft ben ik niet zo heel blij. Ik kan u vertellen dat de regeling die met de CEO getroffen wordt nog niet helemaal afgerond is, dat die uitermate zorgvuldig is, dat het zeker niet over zakken geld gaat, dat we volledig binnen alle richtlijnen blijven en dat we voor de rest geen persoonlijke mededelingen doen.

De **voorzitter**: Dank u wel. Ik wil even kijken of er meer mensen zijn die vragen willen stellen. Mijnheer Dekker geloof ik.

De heer **Dekker**: Dekker uit Utrecht voor de notulen. Ik heb een paar deels wat anders gerichte vragen. Mijn eerste vraag, u bent er kwalitatief op ingegaan, maar niet kwantitatief, en ik ben op dit gebied niet zo goed onderlegd, als we het hebben over bescheiden particuliere beleggers in Nederland, dan zou ik denken als we het hebben over België, dan is er vaak sprake van 30% heffing. Dan draait het erop uit dat als die 30% geheven wordt, ik weet niet precies of dat in dit geval gaat spelen, dan is het voor die 15% een nogal moeizame, langzame procedure om dat geld weer terug te krijgen. Hebt u duidelijk inzicht in die situatie rond de dividendbelasting? De tweede vraag die ik toch stel, als ik kijk naar deze voorgenomen fusie, dan hebben we in het verleden geprobeerd om België in te vlechten in Nederland. Nu is het een poging, dat is niet gelukt, dus dat wees erop dat een deel van de aandeelhouders niet zo blij waren met de condities of dachten dat ze er misschien nog wel meer uit konden slepen. Dat hangt enigszins met elkaar samen uiteraard. Is het niet zo dat gegeven de weliswaar verbeterde schuldpositie van Vastned we een stukje flexibiliteit kwijtrafen? Want het was natuurlijk ook denkbaar geweest dat van de Belgische deelneming of stukje bij beetje, of in één pakket afscheid was genomen en dan was bij wijze van spreken geleidelijk de financiële positie verder versterkt. Waarom vraag ik dat enigszins? We hebben natuurlijk te maken met een naar mijn indruk heel verstandige brugfinanciering, of komende brugfinanciering. Het positieve is dat de brugfinanciering, althans de omvang daarvan, sterk kan worden teruggebracht door verkoop van, ik zeg het maar even simpel, Amsterdam. Hoe ligt dat nu met die brugfinanciering? Want die gaat dan in de Belgische vennootschap en dan heb je misschien toch weer te maken met prioriteit, met andere mogelijk Belgische, Franse banken of is het zo dat met name met de verkoop van Amsterdam die brugfinanciering bijna overbodig wordt, want dan is het natuurlijk geen belangrijk element meer. Dan vraag ik mij ook af, we hebben natuurlijk vanuit Nederland ook een positie in Spanje. Dat lijkt mij nog steeds een eind weg, dat had een hele mooie bezettingsgraad. Die zal er nog steeds wel zijn, neem ik aan. Ik kan me voorstellen dat de Belgen heel anders aankijken tegen Spanje. Hebt u Spanje ook betrokken in uw filosofieën over rationalisatie van de landen waarin we participaties hebben in het vastgoed? Dan heb ik eigenlijk ook nog een vraag over de fiscaliteit, want u zegt dat de fusie een aantal voordelen heeft, maar ik begrijp toch goed als simpele belegger dat er in de fiscaliteit op zich, gegeven het feit dat we nu eenmaal veel onroerend goed in Nederland hebben, eigenlijk weinig verandert? Want de heffing heeft toch betrekking op waar het vastgoed ligt. Misschien kunt u die elementen nog even voor ons als simpele zielen verduidelijken?

De **voorzitter**: Dank u vriendelijk voor deze terechte en heldere vragen. We beginnen met de particuliere belegger en de dividendbelasting.

De heer **Walta**: Ja in principe is het zo dat België 30% heft roerende voorheffing. Onder dat verdrag wordt dat verlaagd naar 15%. Daar zijn methodieken voor om dat terug te vragen bij de Belgische fiscus. Ik begrijp ook dat er al banken zijn die dat zelf al doen, maar in principe is het 15% wat er ingehouden zou moeten worden. En vervolgens kunt u die 15%, net als in Nederland, verrekenen met uw box 3-inkomen. Daar wordt die weer mee verrekend. Uiteindelijk is het misschien wel wat omslachtig, maar kunt u de hele 30% ook weer terugkrijgen, dus dat die voorheffing verrekend wordt met box 3 en verlaagd moet worden naar 15%.

De heer **Dekker**: De heffing blijft dus 30%?

De heer **Walta**: Ja, het enige is, wat we ook in België wel zien is dat je die aandelen op naam kan zetten, dan kan het vanuit de vennootschap al gedaan worden, maar dat is even technisch. Dat is voor de toekomst. Daar zou u met de vennootschap in gesprek over kunnen. Dan heeft u een tweede vraag gesteld, die gaat over het verleden. In het verleden hebben we natuurlijk een poging gewaagd, dat is niet gelukt. Ik interpreteer uw vraag een beetje als waarom nu wel? Ik denk als we kijken, we hebben meerdere keren gekeken naar hoe wij onze structuur zo simpel mogelijk konden houden. We hebben eenmaal een keer een bod gedaan, dat is helaas niet gelukt. Dat was omdat de drempel erg hoog lag. En met de drempel bedoel ik, we moesten 96,5% binnenhalen. Daarna hebben we een andere variant geprobeerd die helaas niet gelukt is, omdat toen de wereld heel erg onzeker werd door de inval van Rusland in Oekraïne en de energieprijzen die omhoogschoten. Nu hebben wij ervoor gekozen, we hebben vorig jaar een strategische heroriëntatie uitgevoerd. Daarin hebben wij heel goed gekeken naar wat er nu moet gebeuren met Vastned en hoe we Vastned zodanig kunnen positioneren dat we het bedrijf met die hele mooie portefeuille kunnen laten groeien en hoe kunnen we dat platform zo stabiel mogelijk krijgen. Zeker in het kader ook dat we op dat moment nog de rente zagen stijgen. Uiteindelijk hebben wij de keuze gemaakt om te zeggen dat die LTV omlaag moest, dus daar hebben we die € 130 miljoen voor verkocht. Vervolgens hebben we gezegd, hoe kunnen we het bedrijf versimpelen en die kosten omlaag brengen? Want waarom moet een klein fonds als Vastned een dubbele beursnotering hebben? Twee vennootschappen die genoteerd zijn? Uiteindelijk hebben wij deze variant daarin gevonden en denken dat dit de juiste variant is. Dat heeft ook nog te maken, dat is niet doorslaggevend, met dat de Nederlandse belastingpositie van Vastned verslechtert doordat in Nederland het fbi-regime voor vastgoed is afgeschaft.

De heer **Dekker**: Dat los je hiermee niet op toch?

De heer **Walta**: Nee dat los je hier ook niet mee op, maar wat je er wel mee bereikt is dat we het bedrijf zodanig neer kunnen zetten dat we het zo maximaal neerzetten als dat mag binnen de wettelijke kaders, dus dat we gewoon de hele Nederlandse portefeuille optimaal neerzetten en vervolgens profiteren van een regime, wel een REIT-regime in België, dat een stabiel regime is, waar zestien beursgenoteerde vehikels zijn, waardoor we ook een grotere market cap bereiken en we ook weer wat meer liquiditeit in het aandeel zouden moeten kunnen krijgen en we dus op die manier zo efficiënt als mogelijk met hoe de regelgeving is onze structuur neer kunnen zetten. Daarna heeft u het ook nog gehad over de brugfinanciering. De brugfinanciering is in principe gesloten, ook in het kader van waar wij mee bezig waren, met verkopen, in het kader van hoe we de organisatie en de structuur neer willen zetten. Momenteel zijn wij druk aan het kijken naar herfinanciering en waar we gewoon goede gesprekken hebben. Een van de gedachten is natuurlijk ook dat je moet zorgen dat zo een brugfinanciering weer uitgenomen wordt, want daarom is het een brugfinanciering en dat wij in België op de Belgische markt, die toch vriendelijk is voor vastgoedfinanciering, bij GVV's een goed financieringspakket neer kunnen zetten.

De heer **Dekker**: Dus u verwacht dat de brugfinanciering er snel uitloopt?

De heer **Walta**: In principe wel, in principe is de bedoeling dat de brugfinanciering, omdat het een kortetermijnfinanciering is, ook er weer uitgenomen moet worden en vervangen moet worden door langetermijnfinanciering. Dan had u een vraag over hoe we naar de hele portefeuille kijken in specifiek Spanje. Spanje is een hele goede portefeuille, altijd goed verhuurd, waar we ook huurgroei weten te realiseren. Toen wij de heroriëntatie hebben aangekondigd, hebben wij, zoals ook aangegeven, de hele portefeuille bekeken en gekeken naar wat we willen verkopen, hoe we het zouden moeten verkopen en wat er verkocht kon worden. Daar hebben we uiteindelijk keuzes in

gemaakt en de Spaanse portefeuille is inmiddels gewoon nog steeds onderdeel van onze portefeuille en het is aan mijn opvolgers om te kijken hoe zij denken met Spanje verder om te gaan. Dan de laatste vraag is natuurlijk de fiscaliteit. Daar ben ik net al een stukje op ingegaan. Nederland is belast, zo werkt dat nu eenmaal, want dat is wat is ingevoerd. Wij zullen ervoor zorgen dat we dat zo optimaal mogelijk neerzetten, zodat we binnen de wettelijke regels gewoon netjes doen wat er kan om de belastingdruk zo laag mogelijk te houden en vervolgens moeten we ook heel goed kijken. In de structuur zal nog iets meer belastingdruk komen, omdat van Frankrijk naar België iets duurder zal zijn dan wat het momenteel is van Frankrijk naar Nederland. Dat is meegenomen ook in onze kostenbesparingsoverwegingen.

De heer **Dekker**: Even een vraag, is er geen risico dat er complicaties zijn dat de Nederlandse fiscus zegt: ja dit is een soort overgang van fysiek vastgoed of is daar al een deal over? Misschien een domme vraag.

De **Voorzitter**: Dat is een terechte vraag.

De heer **Walta**: Nee, wat wij natuurlijk uiteraard doen en in het kader van deze fusie ook aan het doen zijn, is in gesprek natuurlijk met elke fiscus die voor ons van belang is in de landen waar wij actief zijn om te zorgen dat deze fusie fiscaal zo optimaal mogelijk loopt.

De **Voorzitter**: Dit was een van de belangrijkste discussiepunten die we oorspronkelijk hadden met de fiscus en die is naar tevredenheid afgerond en vastgelegd, dus geen overdrachtsbelasting.

De **Voorzitter**: Dank u wel, we gaan door. Zijn er nog andere mensen die vragen willen stellen,

De heer **Van Riet**: Van Riet is mijn naam, particulier. Even kijken, nu is 72% aanwezig, 42% heeft al voorgestemd, betekent dat dat zij... Er moet nu 75% van de 72% die aanwezig is voorstemmen? Of is dat een kleiner percentage in Nederland?

De heer **Walta**: 66% van de aanwezigen moet voorstemmen.

De heer **Van Riet**: Oké, en 42% betekent dat dat dat 52% tot 55% al voorgestemd heeft van de 72%?

De heer **Walta**: Dat heb ik niet zo in mijn hoofd, maar als u dat berekend heeft, geloof ik u daarin, maar we gaan zo meteen bij het stemmen, u weet dat die stemmen voor zijn, dus dat gaan we vervolgens zien bij het stemmen hoe dat uit gaat pakken.

De heer **Van Riet**: De vennootschapsbelasting in Nederland blijft gewoon geheven worden over de winsten op de huren. Als particulier is dat box 3 maar dat verandert straks ook. Als vennootschap moet je ongeveer 35% à 36% betalen over de winsten die je behaalt. Dat blijft gewoon geldig, dus dat valt niet weg als we naar België gaan?

De heer **Walta**: Dat klopt, dat valt niet weg, want Nederland heeft het heffingsrecht over het vastgoed dat in Nederland gelegen is.

De heer **Van Riet**: U krijgt als Vastned Nederland € 1,00 en ik dacht eigenlijk, er werd gesteld dat enkel de minderheidsaandeelhouders dat krijgen, maar Vastned Nederland krijgt dat zelf ook.

De heer **Walta**: Die krijgt dat zelf ook, alleen dat wordt uitbetaald en het is een recht dat bij dezelfde vennootschap blijft.

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

De **voorzitter**: Dank u. Meer mensen die vragen hebben? Zo niet, dan gaan we terug naar mijnheer Koster.

De heer **Koster**, Vereniging van Effectenbezitters: Ik heb goed nieuws, de andere vragenstellers hadden een deel van mijn vragen, dus ik denk dat ik het nog met één ronde kan redden. Die dividendbelasting, dat vond ik wel iets relevants voor onze achterban. We hebben vergelijkbare discussies gehad met dsm-firmenich toen zij naar Zwitserland verhuisden. Toen hebben we van DSM te horen gekregen dat zij de Nederlandse beleggers zouden assisteren met het terugvorderen van de dividendbelasting. Ik wist niet dat het kon dat je de aandelen op naam kon zetten. Dat zou dus een mogelijkheid zijn, maar zou u aan de nieuwe board van Vastned, als de fusie door is gegaan, kunnen vragen of zij iets willen doen voor de Nederlandse Retail-aandeelhouders, zodat dat traject vergemakkelijkt wordt.

De heer **Walta**: Er kan in ieder geval natuurlijk altijd aangegeven worden hoe het moet, wat de beste manieren zijn en dat er daar een kleine hulp bij komt op dat vlak, dat is natuurlijk geen probleem om dat te vragen.

De heer **Koster**, Vereniging van Effectenbezitters: Oké, perfect, dat is heel fijn. Dan, in het mergeprotocol staan een aantal conditions precedent waaraan voldaan moet worden. Ik vroeg mij af of u mij en ons kan informeren hoe het daarmee staat. Voorzien jullie daar moeilijkheden? Bijvoorbeeld met crediteurenverzet? Dan het fbi-regime, dat is ook al aan de orde geweest en ik meen gelezen te hebben dat Vastned nog steeds het doel heeft om een deel van de portefeuille te verkopen, ook in de nieuwe opzet. Speelt het dan een rol dat eerder de Nederlandse panden worden verkocht of is dat niet aan de orde? Dan heb ik nog een vraag over, u zegt dat u meer gevolgd gaat worden door analisten. De nieuwe market cap is niet heel veel groter. Ik meen gelezen te hebben dat Vastned na de fusie interessanter zou worden om te volgen en ik zou graag willen vragen of u daar iets concreter over kunt zijn. Ik ben er bijna. Ja, de dissenting shares. Ik geloof dat als mensen niet meegaan, dan zullen ze een betaling in contanten ontvangen. Heeft u daar een aparte financiering voor afgesloten, hoe financieren jullie dat? Dat was het.

De **voorzitter**: Dank u vriendelijk. Dan gaan we ze weer even doorlopen Reinier. De eerste was het merging protocol en de voorwaarden.

De heer **Walta**: Ja, we hebben meerdere voorwaarden natuurlijk. Het prospectus moet goedgekeurd worden, de Belgische en de Nederlandse notaris moeten uiteindelijk een pre-fusie-attest afleggen. Het prospectus, daar zijn we allemaal druk mee bezig, zoals ik heb aangegeven. Dat is hetzelfde natuurlijk, de notaris zit aan het eind. Dan zijn er nog een aantal technische punten. Een van de punten ook is het uittrederecht. Hoeveel partijen uiteindelijk aan zullen geven dat ze uit willen treden en daar hebben we ook van gezegd, als dat meer van €5 miljoen bedraagt, dan is dat een condition. Dat is eigenlijk voor ons pas na vandaag goed in te zien, want vandaag kunnen we zien wie voor of tegen deze fusie stemt. Ik denk dat dat wel de belangrijkste zijn. U gaf ook aan het crediteurenverzet. Het crediteurenverzet is inmiddels over, want anders hadden we deze BAVA niet mogen hebben, want dat is de reden, als er crediteurenverzet was geweest, hadden we daar eerst

wat mee moeten doen. Die voorwaarde is in principe niet meer van toepassing. Dan vervolgens had u een vraag, volgens mij als ik het goed heb, over verkopen. We hebben een verkoopprogramma aangekondigd, we hebben inmiddels ook al voor meer dan € 130 miljoen aan assets verkocht. Strategisch blijven wij natuurlijk kijken of het nog steeds panden zijn die we zouden moeten verkopen, of dat wel of niet in de portefeuille past. Dat zal ook niet stoppen, maar het is ook aan de nieuwe board om daar uiteindelijk een nieuwe strategie te ontwikkelen rond hoe zij daar verder mee willen omgaan. Ik denk dat als we nu kijken naar wat wij gedaan hebben. Waarom hebben wij verkocht? De belangrijkste reden daarvoor was om LTV omlaag te brengen. Dat hebben wij gedaan tot op onze streef-LTV. Hoe wij daar verder mee om zullen gaan, dat zal de toekomst uitwijzen. U had ook nog de vraag of het dan eerder Nederland zal zijn of ook andere landen. Ik denk dat het puur afhangt van het pand, het rendement en uiteindelijk is het natuurlijk wel zo dat in Nederland, doordat je belasting betaalt, wat overigens geen 35% is, maar 25%, dat je dat mee zult moeten wegen in je rendementsoverwegingen. Dan had u een opmerking over dat we interessanter worden. Een van de redenen waarom we dit doen, is dat Vastned een relatief klein bedrijf is en Vastned Belgium is helemaal een klein bedrijf. Door de samenvoeging in onze eigen structuur om in ieder geval de maximale omvang te bereiken, waarbij je een market cap hebt die boven de € 500 miljoen, richting de € 600 miljoen zal gaan. Of het interessanter wordt voor analisten dat weet ik niet, maar we weten wel dat er daardoor meer liquiditeit zal komen en dat het ook in ieder geval iets interessanter kan zijn voor institutionele investeerders, want wat belangrijk is voor heel veel investeerders is natuurlijk liquiditeit. Als er meer liquiditeit is, zou je per definitie wat interessanter moeten zijn. De laatste vraag had u over dissenting shares. In principe is het zo dat dissenting shareholders het recht hebben om na deze BAVA bij ons een formulier in te dienen en aan te geven dat zij gebruik willen maken van het uittreedrecht en dan zal Vastned hen uit moeten nemen. Dan moeten we zien, als het te hoog wordt, hoe we daarmee omgaan. Uiteindelijk is het natuurlijk voor ons, € 5 miljoen, daar hoeven we geen aparte financiering voor op te nemen, als bedragen onder de € 5 miljoen blijven. Beantwoordt dat uw vragen?

De **voorzitter**: Ja? Dank u wel mijnheer Koster. Zijn er verder... Mijnheer Dekker, u wilt nog vragen stellen.

De heer **Dekker**: Dat is een misschien wat lastige vraag. Kijk, deze vennootschap heeft zoals ook wel andere vastgoedvennootschappen naar mijn weten nog steeds als een niet onbelangrijk aandeelhouder, de heer Van Herk, of daarmee verbonden vennootschappen. Wij hebben niets gehoord van de heer Van Herk die bij mijn weten nog steeds in leven is, maar een wankele gezondheid heeft. Dat is algemeen bekend, dacht ik. Hebt u enig uitsluitel over hoe de heer Van Herk zich opstelt om de eenvoudige reden dat het in theorie denkbaar is dat de heer Van Herk of een vennootschap gebruik zou willen maken van het uittreedrecht, of in ieder geval in een interessante onderhandelingspositie zou kunnen komen. Hebt u daar duidelijkheid over of is dat nog een punt van aandacht?

De **Voorzitter**: Wij hebben aangegeven dat er een aantal grote investeerders zijn die zich positief hebben uitgesproken over deze voorgenomen fusie en een daarvan is de heer Van Herk. Dank u voor de vraag. Verder nog vragen op dit moment? Mijnheer Van Riet.

De heer **Van Riet**: Van Riet. De uittreeders, krijgen die de beurskoers of wordt daar een andere koers voor bepaald?

De heer **Walta**: In principe, daar gaan we zo meteen ook over stemmen, staat in de statuten opgenomen dat zij de koers zullen krijgen van vijf dagen voor de datum van de fusie. Dat is de koers waarop ze kunnen uittreden. De gemiddelde koers.

De heer **Van Riet**: Dus niet de... We staan ver onder de waarde per aandeel. Ik vind het jammer dat dat niet..., want dan had ik uitgetreden.

De heer **Walta**: Dat kunnen we ons helemaal voorstellen. We hadden natuurlijk ook mensen... Je hoeft ook geen... Dat snap ik trouwens dat u dat zo ziet, maar u hoeft natuurlijk geen gebruik te maken van uw uittreedrecht, want u zou ook uw aandelen op de beurs kunnen verkopen.

De **voorzitter**: Prima, meer vragen nog? U bent van harte welkom.

De heer **Frequin**: Mijn naam is Hidde Frequin en ik wil als eerste zeggen dat ik het jammer vind dat de heer Walta weggaat. Dank voor alle inspanningen in de afgelopen jaren. Ik heb een klein vraagje over de governance voor kleine aandeelhouders. Wellicht dat u daar iets over kunt zeggen, ook in het kader van het feit dat de blokkering die er nu ligt op de grote aandeelhouder wellicht anders werkt onder het Belgische regime. Dat is één vraag, en misschien een puntje, kijk het belangrijkste is natuurlijk om waarde te creëren op vastgoedniveau, maar ik vroeg me wel af of er een soort persoffensief komt ten tijde van de overdracht, omdat ik me wel kan voorstellen dat we nu vanuit België allerlei aandeelhouders benaderen, of dat een groot deel van de aandeelhouders in Nederland zit en een groot deel van de transacties in Nederland plaatsvond, dat er nu wellicht vanuit België extra aandacht moet zijn om ook die Nederlandse beleggers te blijven bereiken, in ieder geval in de eerste periode na de merger.

De **voorzitter**: Laat ik vooropstellen dat ik het met uw eerste opmerking buitengewoon eens ben, dat het jammer is dat de heer Walta vertrekt, maar er zijn van die natuurlijke momenten in het leven waarop het voor de hand liggend is om terug te treden na ook een groot aantal jaren zich ingezet te hebben voor Vastned en dat heeft hij op een ongelofelijke positieve manier gedaan, dus ik ben blij dat u daar iets positiefs over zegt.

De heer **Frequin**: Misschien nog wel, de laatste loodjes zijn er nog wel natuurlijk. Er is nog wat te doen.

De **voorzitter**: Dat zouden mijn sluitwoorden zijn aan het eind van de vergadering. We hebben nog drie spannende maanden te gaan. Er moet nog best hard gewerkt worden, maar met de onderliggende toon ben ik het helemaal eens. Vervolgens vroeg u naar de governance voor de kleine aandeelhouder. Ik neem aan in de nieuwe Belgische situatie.

De heer **Frequin**: Ja precies, of u daar wijzigingen ziet ten opzichte van de huidige situatie.

De heer **Walta**: Ik denk wat belangrijk is voor de kleine aandeelhouder is als je nu een aandeelhouder bent in België, het bijna onmogelijk is om in- of uit te treden, want er zijn maar heel weinig transacties per dag. In Nederland is het natuurlijk ook wat minder door een paar grotere aandeelhouders. Aan de andere kant is, doordat we alles bij elkaar brengen, het in ieder geval dat wij gedaan hebben om de meeste liquiditeit te kunnen bereiken en dat er dus hopelijk ook wat meer liquiditeit komt. Dat is natuurlijk een van de redenen dat we dit doen. Hoe dat gaat uitwijzen, dat kan ik natuurlijk ook niet zeggen op dit moment.

De heer **Frequin**: Dat snap ik.

De heer **Walta**: De volgende vraag is, over hoe de aandacht gegeven gaat worden. Ik denk dat dat natuurlijk aan het nieuwe bestuur is. Dat zal zeker duidelijkheid moeten geven over hoe zij denken dat de toekomst eruit gaat zien van Vastned en welke richting zij daarmee op willen gaan. Daar zal Nederland natuurlijk een belangrijk onderdeel van zijn, want laten we heel eerlijk zijn, Nederland is straks nog steeds gewoon de grootste portefeuille van Vastned. Het grootste deel van de aandeelhouders zullen ook Nederlandse aandeelhouders zijn, al weet ik natuurlijk niet hoe dat op de beurs wisselt. Daar zal zeker aandacht voor moeten zijn en er zal zeker ook aandacht aan besteed worden.

De heer **Frequin**: Oké, en in het merger document staat ook iets over een risk profile of risk proposition. Ziet u daar wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid van de vennootschap?

De heer **Walta**: Ik denk op dit moment, het bedrijf zoals het er nu uitziet, zoals ik ook al heb aangegeven in de presentatie, zal niet heel erg veranderen, omdat we natuurlijk nu ook al volledig mee consolideren, dus ik zie niet in dat in eerste instantie het risk profile van het bedrijf zal veranderen. Ik denk dat het risk profile van het bedrijf eerder nog positief zal veranderen, omdat we beter kunnen gaan financieren en ook minder kosten maken.

De heer **Frequin**: Misschien dat je onder het nieuwe fiscale en juridische regime makkelijker kunt ontwikkelen bijvoorbeeld.

De heer **Walta**: Het Belgische regime is wat soepeler in wat je mag dan wat je onder het Nederlandse fbi-regime mag, maar dat is, denk ik, meer in de details. Ik denk dat het meer zal zijn als dat de strategie van Vastned er ligt, we kennen de portefeuille. Op die manier zal er mee omgegaan worden en dan zal alleen goed nagedacht moeten worden over hoe gaan we nu, we dat platform helemaal gestabiliseerd hebben, vanuit daar weer verder werken?

De heer **Frequin**: Oké, dank u wel.

De **voorzitter**: Mijnheer Frequin, dank u wel. Mijnheer Spanjer.

De heer **Spanjer**: Ja, ik heb een vraag. U vertelde net dat u één beursgenoteerde organisatie bent met een tweede. Maar hoe gaat u dan met de beurskoers om? Wordt het dan de beurskoers die dan in België tot stand komt? Wordt die één-op-één hier in Nederland gekopieerd? Hoe gaat dat? Want u zegt net dat in België de hoeveelheid stukken minder is. Hoe moet ik dat dan zien? Want als er in België een beurskoers is met pakweg 10 aandelen, dan schiet die zo hoog. Gaat die dan in Nederland ook naar zo hoog? Hoe moet ik dat dan zien?

De heer **Walta**: Het is in principe één beurskoers, want je bent straks één vennootschap die op één beurs genoteerd is met een extra notering in Amsterdam. Dat betekent dat u via Amsterdam aandelen kunt kopen. De koers tussen Amsterdam en Brussel zal niet anders zijn, want dat is een Euronext koers die gepubliceerd wordt. Hetzelfde voorbeeld, een concurrent, of een concullega, Eurocommercial, heeft een beursnotering in Amsterdam. Dat is hun hoofdnotering, plus een notering in Brussel, plus een notering in Zweden. Het gaat uiteindelijk om de hoofdnotering in Brussel. Die koers zal niet in Amsterdam of Brussel anders zijn, dat is meer een technisch element.



De heer **Spanjer**: Daar gaat het mij om, hoe ziet u dan dat technische element?

De heer **Walta**: Uiteindelijk is het straks dat alle aandeelhouders hetzelfde aandeel hebben. Nu zijn er twee aandelen in het bedrijf. Er is straks gewoon één aandeel dat op twee beurzen genoteerd is, in plaats van twee aandelen op twee beurzen. Dus het is uiteindelijk zoals bij elk normaal bedrijf, dat er gewoon één vennootschap, de hoofdvennootschap, genoteerd is en dat aandeel koopt u.

De heer **Spanjer**: Oké, we zien het wel.

De **voorzitter**: Dank u wel, maar dit klinkt goed en maakt u zich geen zorgen.

De heer **Tse**: Mijn naam is Tse uit Amsterdam. Ik vroeg mij af, waar zullen de toekomstige aandeelhoudersvergaderingen plaatsvinden? In België of in Nederland?

De heer **Walta**: Dat is een slide die bijna voorkomt, maar die zullen in Antwerpen plaatsvinden op het hoofdkantoor van de nieuwe organisatie.

De heer **Tse**: Dank u wel.

De **voorzitter**: Meer vragen? Zo niet, dan gaan we nu door. We gaan over tot de proefstemming voor de aandeelhouders die live tijdens deze BAVA hun stem willen uitbrengen via het systeem. Als het goed is, heeft u allemaal een apparaatje ontvangen. Ik wil u graag verzoeken om de pas in het apparaat te stoppen met de gouden chip aan de voorzijde. Uw naam zal op het scherm verschijnen, uw eigen schermpje. Indien u een ongemak ervaart met uw stemcomputer, gelieve even uw hand op te steken, zodat we technische ondersteuning kunnen verlenen. Er zitten voldoende mensen achterin die er heel veel verstand van hebben. Dan zullen we nu overgaan tot de oefenstemming en uw keus zal in het scherm worden weergegeven en ik wijs u erop dat uw laatste keus voordat de stemming wordt gesloten, telt als de geldige stem. U had een vooruitziende blik mijnheer Tse. Mocht Vastned daadwerkelijk verhuizen naar België, dan zal ik graag afreizen naar Antwerpen om de Algemene Aandeelhouders Vergadering daar bij te wonen. Bent u allemaal klaar? Werken de systeempjes? Geen problemen? Prima. Dan kunt u nu uw stem uitbrengen of u het eens bent met de stelling: dan zal ik graag naar Antwerpen afreizen. Als u zegt tegen, dat ben ik niet van plan om te doen, dan tikt u de twee in. Ik zit heel even te kijken, zijn wij volledig? Ja, we zijn er, denk ik. Prima. Dan hebben we nu een uitslag. 44% geeft aan met plezier naar België te reizen en 55% heeft daar iets meer moeite mee. Helder. We zijn heel benieuwd hoe daar de aandeelhoudersvergaderingen eruit gaan zien. Dat zijn gelukkig maar drie handsets, dus dat zijn drie mensen die behoorlijk wat aandelen blijkbaar hebben. We gaan het zien. Ik ben heel benieuwd. Goed, ik zie dat de bereidheid wisselend is, maar u kunt nog steeds in de toekomst ook per volmacht stemmen, dus dat blijft gewoon doorgaan.

## **2. Proposal to amend the Articles of Association (resolution)**

De **voorzitter**: Dan gaan we nu door naar het eerste echte stempunt op de vergadering en dat is in verband met de voorgenomen fusie wordt voorgesteld om de statuten van Vastned Retail aan te passen zoals opgenomen in bijlage 3 van het gezamenlijke fusievoorstel. Het doel van deze statutenwijziging is om de formules vast te leggen waarmee de cashvergoeding wordt bepaald voor

aandeelhouders die tegen de fusie stemmen en gebruik willen maken van hun uittredrecht, zoals zojuist ook door Reinier Walta is toegelicht. Als er geen vragen zijn bij dit punt dan stel ik voor...  
Mijnheer Van Riet.

De heer **Van Riet**: Van Riet. Wordt er een voorbehoud gemaakt, want u weet niet of België voorstemt. Dus u moet een voorbehoud maken, lijkt mij, om te voorkomen dat u straks wel gestemd heeft, en België tegenstemt. Dat is tegenstrijdig met elkaar.

De **voorzitter**: Ja, maar de vraag is alleen of u het wel of niet eens bent met de statutenwijziging. Maar u zegt dat de statutenwijziging niet door zal gaan als België straks tegenstemt.

De heer **Van Riet**: Ja.

De heer **Walta**: Dan gaat de statutenwijziging gewoon door, alleen het heeft dan niet heel veel effect. Op dat moment is het een statutenwijziging die wij hebben die op dat moment even niks doet. Op die manier doen we dat, want dat krijgen we anders niet georganiseerd. Dan moeten we nog weer een BAVA na België organiseren.

De heer **Van Riet**: Ik ben op meerdere vergaderingen geweest, dan wordt er een voorbehoud gemaakt of de fusie doorgaat. Maar de notaris zou daarop kunnen antwoorden.

De heer **Walta**: Maar in dit geval kan het dus niet omdat we de statutenwijziging ook direct doen. Dus normaal zouden we dat misschien anders doen, maar nu doen we direct de statutenwijziging.

De **voorzitter**: Goed? Verder geen vragen? Mijnheer Spanjer.

De heer **Spanjer**: Ja, moet er in België dan ook een statutenwijziging plaatsvinden direct?

De heer **Walta**: In België gaat er vanmiddag een hele grote statutenwijziging plaatsvinden, alleen die gaat niet direct plaatsvinden. Ze hebben daar een iets ander regime hoe dat werkt, maar daar zal de statutenwijziging op 1 januari, die wordt vandaag goedgekeurd, die zal op 1 januari plaatsvinden. Dat is een hele grote statutenwijziging, omdat de vennootschap daar echt ingrijpend wijzigt. Het Belgische rechtssysteem werkt iets anders dan het onze.

De heer **Spanjer**: Dat is mij bekend. Dus daar wil ik even wat meer informatie over hebben. Want u zegt, een grotere statutenwijziging, we worden dus één. Dus als ik het nu goed begrijp, hebben we nu nog steeds Vastned België. Daar komt de grote statutenwijziging. We hebben Nederland, daar komt ook een statutenwijziging en dan krijgen we nummer drie, Vastned Internationaal, laat ik het maar zo noemen, die krijgt dan ook weer een statutenwijziging?

De heer **Walta**: Nee, die krijgt geen statutenwijziging meer, want dat is Vastned België. De naam wordt dan op de fusiedatum, vanwege de statutenwijziging die we nu doen, Vastned. Dan is Vastned Nederland, of Vastned Retail N.V. waar we nu over praten weg, want die verdwijnt in Vastned België.

De heer **Spanjer**: Oké, dat begrijp ik. Dus dan wil ik wel even, voordat ik moet stemmen, wat meer informatie hebben over de statutenwijziging van Vastned België, want die wordt dan over de hele Vastned International, wat komt er dan in die statutenwijziging van België?

De heer **Walta**: In België wordt de hele fusie opgenomen in de statuten. Dat is hoe het werkt. Als u de Belgische statuten ook leest, die kunnen heel erg lang zijn, want alles wat er vandaag besloten wordt, dus dat is zijn we voor of tegen de fusie, al zulk soort vragen, dat wordt allemaal vandaag opgenomen, dus de notulen worden eigenlijk bijna opgenomen in de statuten en dat is de statutenwijziging. En daarop, met ook het besluit dat er voorgestemd is, kunnen die statuten gewijzigd worden en kan die vennootschap fuseren. Want daar gaat het uiteindelijk om. Anders kan die vennootschap niet fuseren. Dus dat wordt vandaag besloten en dat wordt in België opgenomen in de statuten.

De heer **Spanjer**: Oké, dat is mij een beetje duidelijk.

De heer **Walta**: U kunt de statuten volgens mij, wat wij hebben voorgesteld, ook lezen op de website, want dat hebben we allemaal opgenomen onder bijlage.

De heer **Spanjer**: Ja dat heb ik gedaan. Maar goed, de AFM en de goedkeuring zijn er ook nog bij betrokken. Stel je voor dat die...

De heer **Walta**: ... nee zeggen. Dan gaat de statutenwijziging van België uiteindelijk niet door, want dan wordt er niet gefuseerd.

De heer **Spanjer**: Maar u vertelde in uw presentatie ook nog dat er een Nederlandse entiteit nog naar gaat kijken. Stel je voor dat die niet voor 1 januari een besluit genomen heeft, verschuift het dan?

De heer **Walta**: In principe werken wij er naartoe dat we per 1 januari onze fusie zullen gaan laten plaatsvinden. Dat zijn alle deadlines waar we op werken, waar we ook met de regulators mee werken. Zou daar iets gebeuren, dan zullen we dat met de markt moeten communiceren natuurlijk op dat moment.

De heer **Spanjer**: Ja, ok.

De **voorzitter**: Ja? Dan...

De heer **Spanjer**: Nou, nee.

De **voorzitter**: Ik denk dat het antwoord voorlopig duidelijk is. Ik zou toch graag tot de stemming nu over willen gaan inzake de aanpassing van de statuten. Voelt u zich vrij om tegen te stemmen. We gaan nu van start. Volgens mij hebben we alle stemmen binnen. Dan sluiten we bij dezen de stemming. Ik kan u melden dat de statutenwijziging is aangenomen met 100% van de stemmen. Daar zit misschien een klein beetje afronding in, maar dat zal niet doorslaggevend zijn voor de uitkomst. Dank u wel. Daar kunnen we mee door. Dat betekent ook dat er nu een moment aanbreekt waarop ik de vergadering pakweg één minuut wil schorsen om de notaris van NautaDutilh de kans te geven om deze statutenwijziging te effectueren. Er is mij beloofd dat dat maximaal één à twee minuten duurt, dus ik zou u vriendelijk willen verzoeken gewoon in de zaal te blijven. Na de schorsing kunnen we verder vergaderen.

### 3. Proposal to enter into the Merger (resolution)

De **voorzitter**: Ik krijg een signaal dat het al afgerond is. Dan heropen ik de vergadering en gaan we over naar de stemming van agendapunt 3, het voorstel voor het tot stand brengen van de fusie. Reinier heeft diverse vragen beantwoord na afloop van zijn presentatie. Ik vraag mij af of er nog een resterende vraag is.

De heer **Spanjer**: Ja voorzitter, wie wordt de custodian bank als de fusie doorgaat?

De heer **Walta**: De custodian bank is volgens mij iets wat hoort bij de beleggers. Wij hebben een partij. We gebruiken nu in België Degroof die ons helpt met de aandelen en in Nederland Kempen. Ik ga ervan uit, omdat Vastned België de bestaande vennootschap blijft, dat het Degroof Petercam in België zal zijn.

De heer **Spanjer**: Oké.

De **voorzitter**: Dank u. Verder geen vragen? Dan zou ik het voorstel nu graag ter stemming willen brengen en gaat uw gang. We zoeken nog twee stemmen. Ik geef nog een paar seconden en dan sluiten we de stemming. Die stemmen zijn nu binnen. Ja, en dan constateer ik dat afgerond opnieuw 100% heeft ingestemd met het voorstel voor het tot stand brengen van deze fusie en dat betekent dat dit voorstel is aangenomen. Toch een zeer bijzonder moment in de geschiedenis van Vastned. Deze steun van u als aandeelhouders betekent dat een van de belangrijkste voorwaarden is vervuld voor het effectueren van de fusie per 1 januari 2025. Ik wil u heel hartelijk danken voor het vertrouwen dat u gesteld heeft in ons en in het management in het voorbereiden van deze stap in de Vastned-historie.

### 4. Proposal to grant discharge to each member of the Executive Board (resolution)

De **voorzitter**: Dan resteren nog twee stempunten en die hebben te maken met de decharge van het bestuur en de Raad van Commissarissen. Zijn hier vragen over?

De heer **Van Riet**: Is dat voor 2024 al?

De **voorzitter**: Niet voor het hele jaar, maar zeg jij het maar.

De heer **Walta**: Dat is alleen voor het moment tot nu, wat er bekend is, want het kan niet over het hele jaar, want dat is nog niet afgelopen. Waarom hebben we dat nu gedaan? Dat is omdat dit, als de fusie doorgaat, de laatste vergadering is van Vastned Retail. Dus daarom hebben we dat tot op dit moment. Maar verder kan het niet en het gaat om alles wat bij u bekend is.

De **voorzitter**: Ja? Dan zou ik graag eerst de decharge van het bestuur in stemming willen brengen. U kunt nu stemmen. De stemmen zijn binnen. We zijn afgerond uitgekomen op 99,2% voor. Het voorstel is dus aangenomen. Hartelijk dank daarvoor.

## 5. Proposal to grant discharge to each member of the Supervisory Board (resolution)

De **voorzitter**: Dan gaan we over naar de decharge van de Raad van Commissarissen. U kunt nu stemmen. Ook daar is intussen gestemd. We komen opnieuw uit op 99,2% voor, waarvoor onze welgemeende dank.

## 6. Any other business

De **voorzitter**: Dan komen we bijna tot de afsluiting van de vergadering. Dat brengt mij op wat verder nog ter tafel komt. Zijn er van de kant van aandeelhouders nog vragen of punten die u aan de orde wilt stellen? Mijnheer Van Riet.

De heer **Van Riet**: Heren, gefeliciteerd met de fusie, dame ook trouwens. We hadden het net over de aandeelhoudersvergaderingen. Het is wel prettig als daar ook meteen de parkeergarage bij gezet wordt, waar je kunt parkeren.

De **voorzitter**: In Antwerpen?

De heer **Van Riet**: Ja, want Antwerpen is heel erg groot, bij de bioscoop in Antwerpen kan je gratis parkeren, maar ik weet niet of het hoofdkantoor daar dichtbij ligt.

De heer **Walta**: Ik durf absoluut niet te zeggen waar de aandeelhoudersvergadering gehouden wordt.

De **voorzitter**: Ik ook niet, dus wij zullen dat meenemen dat het bereikbaar is.

De heer **Walta**: En dat u een parkeerkaartje krijgt.

De heer **Van Riet**: Maar goed, dan moet ik wel de parkeergarage weten, waar dat gedaan mag worden. Het is mij gebleken, maar dat heb ik misschien uit grove tellingen van mij, dat het onroerend goed dat u hebt verkocht, nogal onder de boekwaarde verkocht is.

De **voorzitter**: Dat is een misverstand.

De heer **Walta**: Ja, in principe is het vastgoed dat wij verkocht hebben net boven de boekwaarde verkocht.

De heer **Van Riet**: Maar wel onder de kostprijs.

De heer **Walta**: Ja, maar dat is een beetje lastig te berekenen, want we hebben ook nog panden verkocht die we in 1999 al hadden. Waar wij naar kijken..., elk kwartaal, of elk half jaar krijgt u van ons de boekwaarde tegenover de laatste boekwaarde en dat is waar wij boven hebben verkocht.

De heer **Van Riet**: Oké, dank u wel.

De **voorzitter**: Dank u. Nog een vraag voor u mijnheer Frequin. Oh ja, mijnheer Dekker, sorry.

De heer **Dekker**: Ik dacht dat de heer Frequin ook een vraag had.

De **voorzitter**: Nee, ik zit niet goed op te letten. Mijnheer Dekker, u bent van harte welkom.

De heer **Dekker**: Geen enkel probleem. Ja, het is het bijna-afscheid van de heer Walta, dus ik wil de heer Walta en uiteraard ook de Raad van Commissarissen hartelijk danken voor het feit dat in een niet gemakkelijke periode, vooral door COVID, de vennootschap toch op een behoorlijke wijze door deze problematiek is gesleept. Dat is voor ons natuurlijk heel fijn, ook al zien we dat nog niet helemaal terug in de beurskoersontwikkeling, maar die hebt u wat minder in de hand. Ik stel er toch prijs op dat de heer Walta, zoals het nu lijkt, aan het eind van zijn loopbaan binnen Vastned nog iets kan zeggen over zijn gevoelens bij de markt. Waarom vraag ik dat? We hebben natuurlijk heel veel mensen die panden huren, ontwikkeling die we nu zien is dat de fiscus, gelet op het verstrijken van de tijd, lastiger wordt met betrekking tot het vroeger verleende Corona-uitstel. We zien ook dat toch diverse ketens het moeilijker hebben, zeker in het modesegment. Hoe kijkt u nu aan tegen de markt en kunt u tot nu toe de vrijgekomen panden, die soms in hele mooie locaties liggen, maar ik zie ook in Utrecht af en toe toch weer wat meer leegstand komen. Hoe kijkt u aan tegen de markt? Het is makkelijker voor u, omdat u als het normaal loopt niet over drie jaar wordt geconfronteerd met uw uitspraken nu.

De heer **Walta**: Als we kijken naar de markt en als ik even terug ga naar 30-6, als ik naar die cijfers kijk, is dat we nog steeds gewoon goede cijfers hadden. We waren in staat verhuringen te doen boven de oude huurprijs en ook ruim boven de ERV. Wat we wel zien, en daar heeft u gelijk in, zijn er wat meer faillissementen geweest. Tot nu toe, ik denk ook gewoon door de kwaliteit van de portefeuille, hebben we gezien dat we goed kunnen wederverhuren. Dat zijn geen makkelijke discussies. Het is hard werken. Huurders hebben ook keus. Als een huurder een keus heeft, maakt het dat niet makkelijker, maar aan de andere kant, zeker met dalende rente, gaat het relatief goed. Met de kwaliteit van onze portefeuille kunnen wij gewoon wederverhuren. Zoals ik al zei, de marktomstandigheden zijn niet het allermakkelijkst, zeker niet zoals u ook al zei, in het middensegment. Als je kijkt naar de grote ketens, de Zara's van deze wereld, de Inditexen, of de Fast Retailing, die doen het erg goed. Er zijn heel veel kleinere ketens die het ook erg goed doen. Er zijn wat oudere merken die het wat lastiger hebben. Blokker is daar een voorbeeld van. Het is aan ons om te zorgen dat wij die panden die leegkomen gewoon weer goed verhuren en daar is ook nog steeds de meeste aandacht voor in het bedrijf en dat is natuurlijk ook waarom we gezegd hebben dat we in deze hele fusie niet gaan snijden in ons commerciële bedrijf, nee, want dat moet gewoon voortgaan. Dat is het ook het belangrijkste uiteindelijk van het bedrijf. Dus dat is ook hoe ik daarnaar kijk. Ik heb er ook gewoon vertrouwen in dat die portefeuille gewoon verhuurd blijft. Er zal af en toe eens een moment zijn dat een pand misschien even leegstaat op een bepaalde datum en dan moeten wij zorgen dat het daarna gewoon gevuld is.

De **voorzitter**: Ik denk dat Vastned met een bezettingsgraad van rond de 98% laat zien dat het een fantastische portefeuille heeft en ik denk ook als je kijkt naar de afgelopen periode dat waar best pijn heeft gezeten, is de rentestijging wat zich ook vertaald heeft in hogere yields op vastgoed. Als je deze portefeuille niet op 4% maar op 5% waardeert, scheelt dat natuurlijk enorm veel in de waarde. Daar hebben we best veel last van gehad, wat overigens deels gecompenseerd is door een gunstige huurontwikkeling. In die zin denk ik dat Vastned fantastisch gepositioneerd is. Die rentestijging is tot een einde gekomen. De yields komen tot rust. Als je de marktanalisten leest, die verwachten dat retail het relatief goed zal doen ten opzichte van andere sectoren. Ik denk dat u in een hele fijne

positie zit als aandeelhouder van Vastned. Ik wil u daar verder ook heel veel succes en alle goeds bij toewensen, want we komen nu langzamerhand tot een afronding, tenzij we natuurlijk nog vragen of opmerkingen hebben.

De heer **Dekker**: Dat is meer uit belangstelling. De hypotheeknemers, hebben die ook nog toestemming moeten geven?

De heer **Walta**: Wij hebben verschillende financieringen en die hebben allemaal eigen voorwaarden, dus daar hebben we wel met financiers over moeten praten. Uiteindelijk, ook als er geen voorwaarden waren, ga je natuurlijk ook nog steeds in gesprek met je financiers, want je wilt natuurlijk zorgen dat ze mee zijn. Het is ook een belangrijke stakeholder in Vastned.

De heer **Dekker**: Oké, dus ze waren niet tegen. Ze zijn meegegaan met de normale voorwaarden die hier ook gelden.

De heer **Walta**: We zijn nu gewoon in gesprek met ze hoe we de toekomst gaan inrichten.

De **voorzitter**: De laatste kans, voor iemand die nog iets wil zeggen.

## 7. Close

De **voorzitter**: Zo niet, het is een beetje gek, maar naar verwachting is dit de laatste aandeelhoudersvergadering van Vastned Retail. Dat geldt voor wellicht Reinier, maar ook voor mij en ik wil in ieder geval ook mijn collega's Ber en Désirée heel veel succes toewensen in de nieuwe Raad van Bestuur in België, want die heet nu eenmaal niet de Raad van Commissarissen maar de Raad van Bestuur. Het bedrijf staat er heel mooi voor en ik vind het heel fijn om ook op deze wijze, en datzelfde geldt ongetwijfeld ook voor Reinier, op een gegeven moment dit bedrijf achter te kunnen laten als alle formaliteiten die nog spelen de komende maanden ingevuld worden. Dus we gaan hier nog niet praten over afscheid en over bedanken en dat soort zaken. We gaan nog gewoon drie maanden hard aan het werk voor u, voor de aandeelhouders van Vastned en we zijn ervan overtuigd dat Vastned een prachtige toekomst heeft. Dank u vriendelijk.