



Algemene Vergadering van Aandeelhouders FY 2019

Amsterdam, 25 juni 2020

Agenda

1	Opening en mededelingen
2	Verslag van de Directie over het boekjaar 2019 en bespreking van de hoofdlijnen van de corporate governance structuur en naleving van de Corporate Governance Code
3	Remuneratierapport over het boekjaar 2019 (besluit)
4	Voorstel tot het vaststellen van de jaarrekening over het boekjaar 2019 (besluit)
5	Toelichting op het reserverings- en dividendbeleid
6	Voorstel tot het vaststellen van het dividend over het boekjaar 2019 (besluit)
7	Voorstel tot het verlenen van decharge aan de leden van de Directie over het boekjaar 2019 (besluit)
8	Voorstel tot het verlenen van decharge aan de leden van de Raad van Commissarissen over het boekjaar 2019 (besluit)
9	Voorstel tot het wijzigen van het Beloningsbeleid voor de Directie van Vastned (besluit)
10	Voorstel tot het vaststellen van het Beloningsbeleid voor de Raad van Commissarissen van Vastned (besluit)
11	Voorstel tot het machtigen van de Directie tot het inkopen van eigen aandelen (besluit)
12	Voorstel tot herbenoeming van Ernst & Young Accountants LLP als externe accountant van Vastned voor een termijn van vier boekjaren (besluit)
13	Rondvraag
14	Sluiting

Agendapunt 2

Verslag van de Directie over het boekjaar 2019

Taco de Groot, CEO en Reinier Walta, CFO



Jaarresultaten 2019

Solide resultaten in 2019

Highlights 2019

Waardemutatie: -0,8%
Waarde van de gehele portefeuille
nagenoeg stabiel

Like-for-like brutohuurgroei: -3,0%
Met name als gevolg van de
tijdelijke leegstand van Rue de
Rivoli 118-120 in Parijs

Bezettingsgraad: 98,0%
Sterk gestegen gedurende 2019

Direct resultaat 2019 in lijn met
verwachting: € 2,03 per aandeel

Aangepast voor de eenmalige items
in 2018, is het direct resultaat in
2019 stabiel

Loan-to-value ratio: 41,6%
Gemiddelde rente op jaareinde
2019: 2,2%

Acquisities in clusters in Amsterdam
voor € 14 miljoen;
desinvesteringen voor € 12 miljoen

Dividendvoorstel voor 2019:
€ 1,43 per aandeel

Verwachting voor het direct
resultaat 2020 ingetrokken
vanwege onzekerheid als gevolg
van de uitbraak van COVID-19 en
de overheidsmaatregelen

Solide resultaten in 2019

- Solide resultaten van het overgrote deel van onze portefeuille, gedreven door de aanhoudende focus op high street assets in grote Europese steden
 - Portefeuille vrijwel volledig verhuurd
 - Like-for-like bruto huurgroei beïnvloed door de leegstand van Rue de Rivoli 118-120 in Parijs
 - Waarde van de portefeuille vrijwel ongewijzigd¹⁾

Kerncijfers	2019	2018
%		
Bezettingsgraad per 31 december	98,0	98,6
Like-for-like brutohuurgroei	(3,0)	0,8
Waardemutatie ¹⁾	(0,8)	0,4
Taxatiewaarde op 31 december (€ miljoen) ²⁾	1.571	1.580

1) Exclusief acquisities and desinvesteringen

2) Inclusief vastgoed aangehouden voor verkoop

Kwaliteit van de portefeuille verbeterd

- Cluster uitgebreid in Amsterdam voor in totaal € 14 miljoen
 - Ferdinand Bolstraat 85/1e Jan Steenstraat 89
 - Nes 67/Sint Barberenstraat 4
 - Keizersgracht 233/Hartenstraat
- Niet-strategisch vastgoed verkocht in Nederland en België voor in totaal € 12 miljoen
 - Retail assets in kleine steden in Nederland voor € 8,9 miljoen en € 3,2 miljoen in België



Keizersgracht 233/Hartenstraat

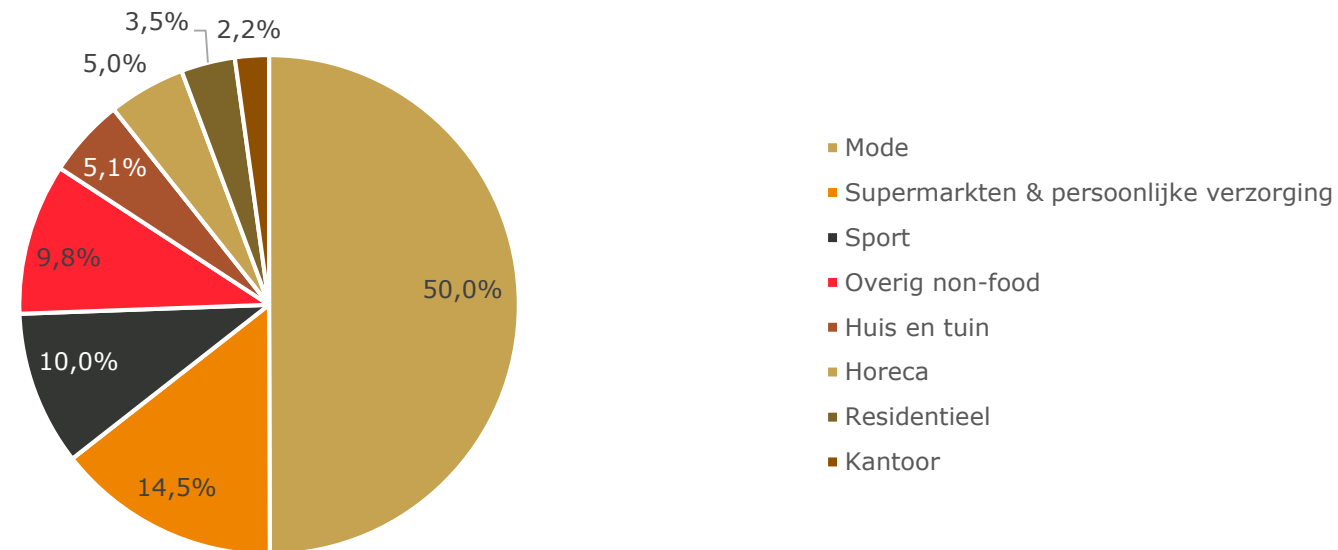
83% van de portefeuille in high streets van grote Europese steden met historische binnenstad

- Sinds de introductie van de high street-strategie in september 2011 zijn meer dan € 1,8 miljard aan activa geroteerd
- De bezettingsgraad is gestegen van 95,1% eind 2011 naar 98,0% eind 2019

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
€ miljoen										
Acquisities	81	111	104	103	164	76	38	49	14	740
Desinvesteringen	16	146	271	261	87	95	123	71	12	1.082
Totaal	97	257	375	364	251	171	161	120	26	1.822

Verdeling portefeuille in % van de totale huurstroom

- Aandeel Sport is gestegen als gevolg van de nieuwe huurovereenkomst met JD Sports en Skechers in Parijs
- Intentie om meer diversificatie aan te brengen in type huurders



Verhuuractiviteit in 2019

- Nieuwe contracten afgesloten met JD Sports, Skechers, Boggi Milano en Snipes in Frankrijk, met Jumbo en Rituals in Nederland en met Heytens en Edisac in België
- Hernieuwde contracten met onder meer Mango in Utrecht, UGG in Parijs, Zara in Brussel en H&M in Gent

Verhuuractiviteit	FY 2019
Aantal huurcontracten	76
Huuropbrengst (€ miljoen)	12,4
% TGOI	16,7
Huurverandering (€ miljoen)	(1,6)
Huurverandering %	(11,7)



Rue de Rivoli 118-120, Paris

Duurzaamheid gericht op langetermijnwaardecreatie stakeholders

- Kern duurzaamheidsbeleid: bijdragen aan het behoud van cultureel erfgoed en het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid van binnensteden
- Impact op het milieu beperken
 - EPC label voor 71% van de panden
 - 'Aanpak energiebesparing' programma in samenwerking met Climate Neutral Group
 - 100% gebruik van groene energie en compensatie CO₂-uitstoot
- Bijdrage leveren aan de maatschappij
 - Monumenten en cultureel erfgoed onderhouden
 - Groene en ethische clausule in nieuwe huurcontracten
 - Woonruimte boven winkels creëren en renoveren
- Sustainable Development Goals
 - Vastned heeft zes hoofddoelen geïdentificeerd waaraan zij kan bijdragen en deze opgenomen in de kernwaarden van de bedrijfsstrategie



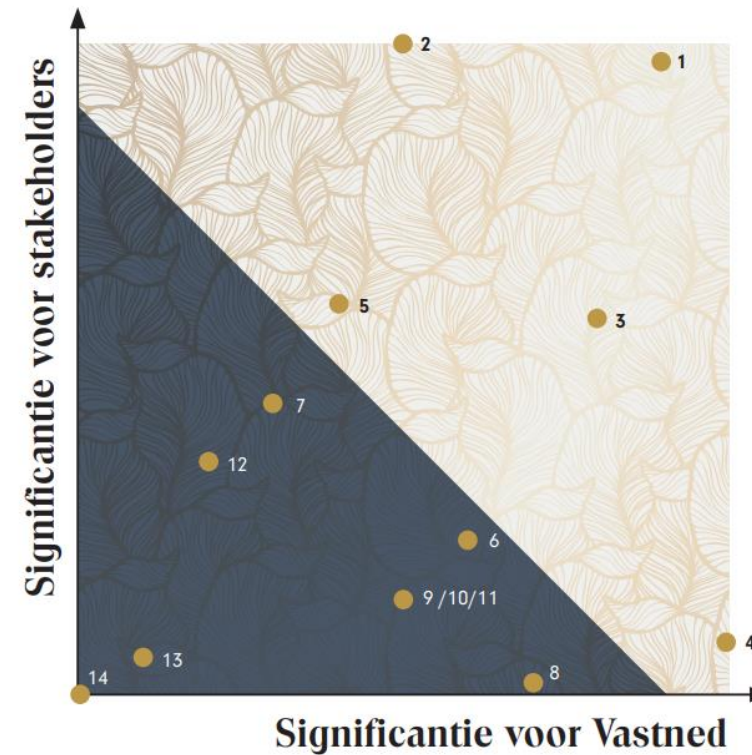
Oudegracht 161, Utrecht

Transparante en eerlijke communicatie

- Vernieuwde Materialiteitsmatrix
 - In 2019 heeft Vastned een uitgebreide survey uitgevoerd om de belangrijkste onderwerpen voor zowel Vastned als haar stakeholders te identificeren

- EPRA Best Practices Recommendations
 - Twee gouden awards gewonnen, voor financiële en maatschappelijke verslaggeving

- Tax Transparency Benchmark (VBDO)
 - Vastned behaalde in 2019 de tweede plaats binnen de vastgoedsector



- 1 **Stabiele en voorspelbare resultaten op lange termijn**
- 2 **Transparante en eerlijke communicatie**
- 3 **Ethische en integere bedrijfsvoering**
- 4 **Open en inclusieve cultuur**
- 5 **Duurzame en efficiënte gebouwen**
- 6 Digitalisering
- 7 Duurzame bedrijfsvoering
- 8 Behoud en verbetering van cultureel erfgoed
- 9 Werknemersgezondheid en welzijn
- 10 Duurzame inkoop en hergebruik van materialen
- 11 Talentmanagement
- 12 Leefbare, veilige en inclusieve steden
- 13 Huurders informeren over en ondersteunen bij verduurzaming
- 14 Betrokkenheid bij lokale gemeenschappen



Financiële resultaten 2019

Vastned presenteert solide resultaten

Financiële kerncijfers 2019

Direct resultaat:
€ 2,03 per aandeel

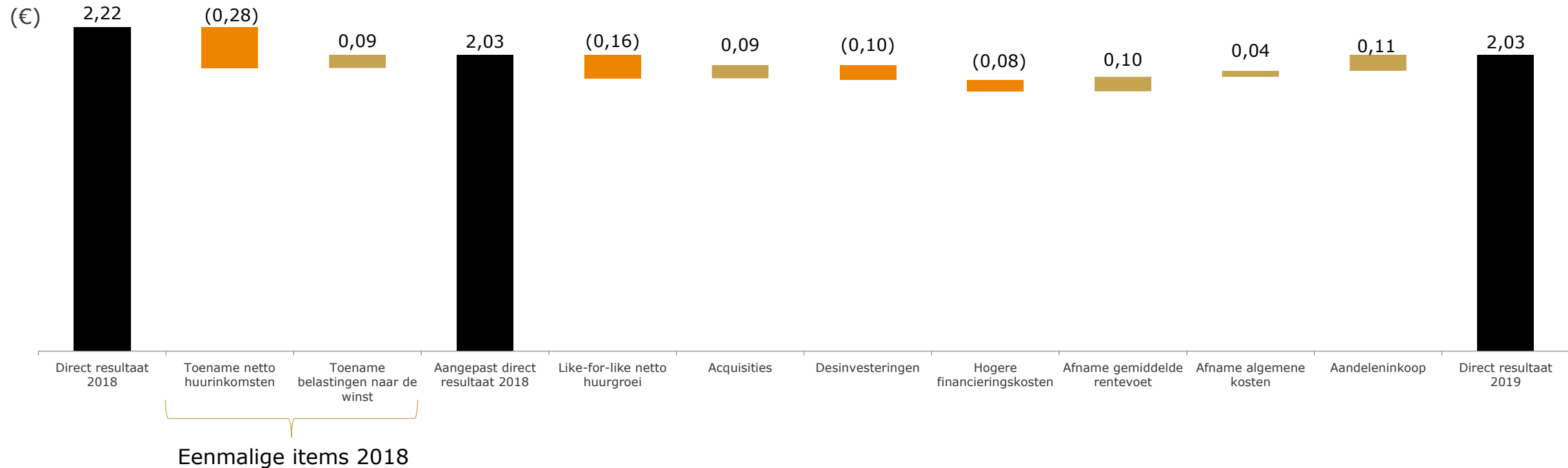
Indirect resultaat:
€ (0,73) per aandeel

Loan-to-value:
41,6%

	FY 2019 / 31 december 2019	FY 2018 / 31 december 2018
Direct resultaat per aandeel	€ 2,03	€ 2,22
Indirect resultaat per aandeel	€ (0,73)	€ 0,04
Like-for-like brutohuurgroei	(3,0)%	0,8%
Waardemutaties*	(0,8)%	0,4%
Loan-to-value ratio	41,6%	39,0%
Gemiddelde rente (spot)	2,2%	2,5%
NAV	€ 46,28	€ 46,40
EPRA NNNAV	€ 46,20	€ 46,49

* Exclusief acquisities and desinvesteringen

Stabiel direct resultaat, aangepast voor eenmalige items 2018



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

- Like-for-like brutohuurgroei voor de gehele portefeuille was (3,0)% in FY 2019, met name veroorzaakt door de tijdelijke leegstand van het pand aan de Rue de Rivoli 118-120 in Parijs

2019 like-for-like brutohuurgroei	FY 2019	
	€ miljoen	%
Nederland	0,1	0,4
Frankrijk	(2,7)	(17,6)
België	<(0,1)	(0,2)
Spanje	0,5	17,5
Totaal	(2,1)	(3,0)

Stabiele waardeontwikkeling*

(€ miljoen)



* Inclusief activa aangehouden voor verkoop

Waarde van de gehele portefeuille nagenoeg stabiel

- De portefeuille daalde met € 12,5 miljoen* in FY 2019, een daling van 0,8%
- De afname is voornamelijk het gevolg van de waardevermindering van het pand aan de Rue de Rivoli 118-120 in Parijs
- Waarde Frankrijk over het algemeen stabiel, Spanje steeg, maar de waarde daalde in België en Nederland

Waardemutaties*	FY 2019	
	€ miljoen	%
Nederland	(4,0)	(0,6)
Frankrijk	0,0	0,0
België	(10,8)	(2,8)
Spanje	2,3	2,4
Totaal	(12,5)	(0,8)

* Exclusief acquisities en desinvesteringen

Solide financieringsstructuur

Loan-to-value ratio:
41,6%
(target: 35% - 45%)

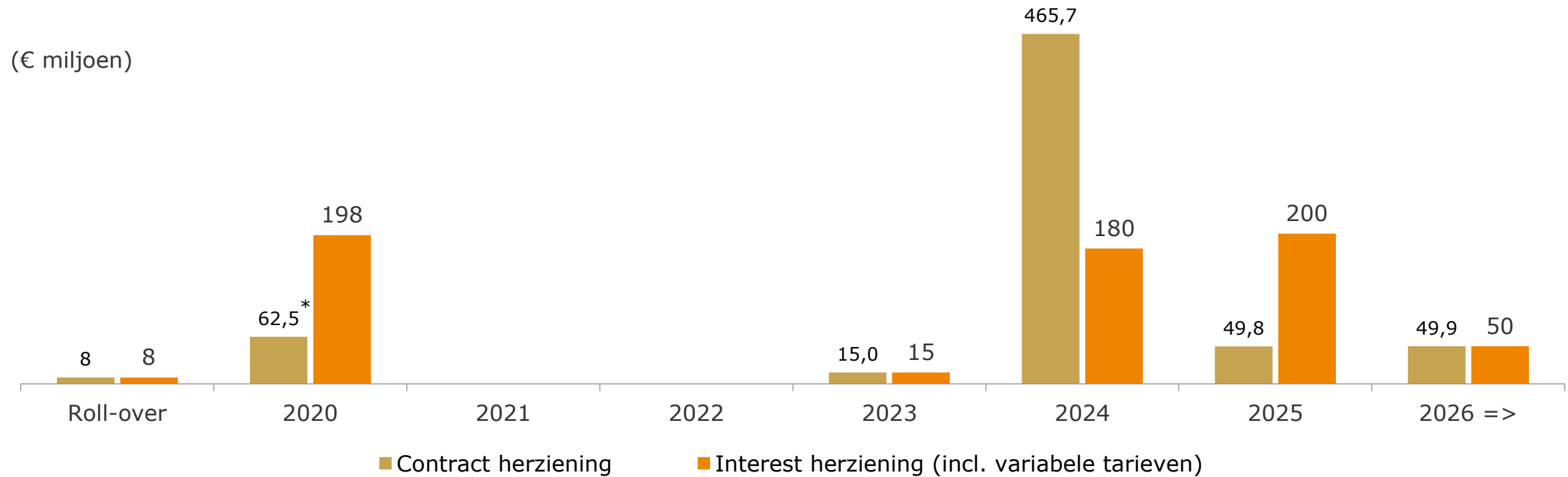
Gemiddelde rentekosten:
2,2% (spot)

Niet-bancaire financiering:
42,6%

	31 december 2019	31 december 2018
Totale uitstaande kredietfaciliteiten	€ 651 miljoen	€ 616 miljoen
Ongebruikte kredietfaciliteiten	€ 119 miljoen	€ 198 miljoen
Loan-to-value ratio	41,6%	39,0%
Gemiddelde rentekosten (spot)	2,2%	2,5%
Gemiddelde looptijd	4,9 jaar	4,7 jaar
Rentedekkingsgraad	4,2	4,5
Aandeel niet-bancaire financiering	42,6%	52,3%
Aandeel leningen met een vaste rente	77,9%	87,1%

Goed gebalanceerde kredietportefeuille

- De gemiddelde looptijd van de kredietportefeuille per 31 december 2019 is 4,9 jaar



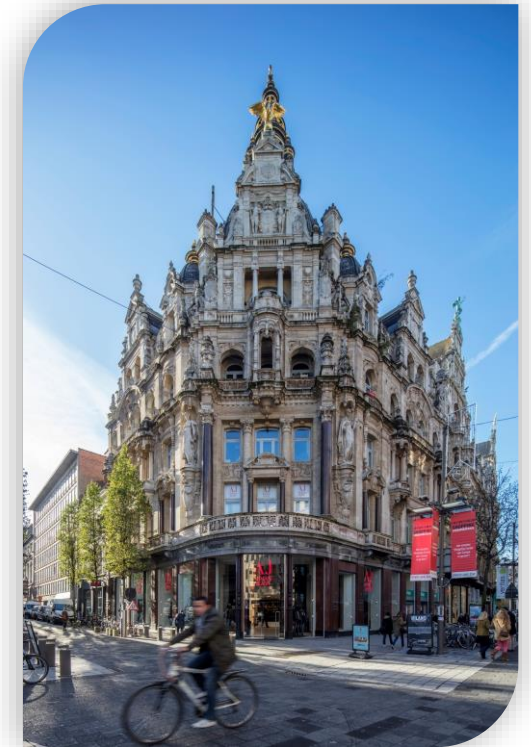
* In januari 2020 is een private placement van € 25 miljoen terugbetaald, gefinancierd vanuit de ongebruikte kredietfaciliteit



Vooruitzichten 2020

Vastned is voortdurend in gesprek met haar huurders om gepaste maatregelen te nemen

- Afspraken met het overgrote deel van de huurders in Nederland die aansluiten bij de gemaakte afspraken binnen de branche
 - Afspraken met de huurders zijn maatwerk, rekening houdend met de specifieke situatie waarin de huurder zich bevindt
 - Regelingen variëren van het spreiden van betalingen voor het kwartaal over maanden, achteraf betalen in plaats van vooraf, opschorting van de gehele of een gedeelte van de huur, tot gedeeltelijke kwijtschelding van de huur
- Soortgelijke gesprekken in België, Frankrijk en Spanje zijn nog gaande



Leystraat 28-32, Antwerpen

COVID-19 versnelt de transitie van de retailsector

- Transformatie van de Vastned vastgoedportefeuille heeft geleid tot een portefeuille van 83% in high streets van Europese steden met een historische binnenstad
- Vastned herkende op tijd de trend dat retailers selectiever zijn geworden in het kiezen van de locatie van hun winkels en zich richten op de toplocaties in stadscentra
- Langzaam herstel van toerisme verwacht in de belangrijkste steden van Vastned
- Vastgoedportefeuille bijna volledig verhuurd, focus blijft op behoud van hoge bezettingsgraad
- De kosten hebben de hoogste prioriteit en Vastned zal waar mogelijk operationele kostenreducties doorvoeren



Kalverstraat 11-17, Amsterdam

Vooruitzichten 2020 ingetrokken

- Gezien de onzekerheid over huidige situatie en de impact van de overheidsmaatregelen is het op dit moment niet mogelijk om een inschatting te maken van de impact op het resultaat van Vastned over 2020
- Vastned heeft dientengevolge haar verwachting voor het direct resultaat over 2020 ingetrokken

Strategie update

- De huidige high street strategie met de focus op groei van high street assets in Amsterdam, Antwerpen, Parijs en Madrid is begin 2017 gestart
- Het retaillandschap is in transitie en de uitbraak en verspreiding van COVID-19 heeft deze ontwikkeling versneld
- Vastned start het proces van een strategie update en zal het resultaat ervan bekendmaken tijdens de publicatie van de jaarresultaten over 2020 in februari 2021



Behandeling vragen nav agendapunt 2



Remuneratierapport 2019

Marieke Bax

Voorzitter remuneratie- en nominatiecommissie

Agendapunt 3

Variabele kortetermijnbeloning (STI)

CEO en CFO STI targets 2019 betreffende:	Toekenning STI	Maximale STI	Toekenning (€)
totale bezettingsgraad van de portefeuille	-	25%	-
percentage core city assets als onderdeel van de totale Vastgoedportefeuille	18,5%	25%	€34.040 (CEO) €23.820 (CFO)
like-for-like brutohuurgroei	-	25%	-
kwalitatieve targets CEO/CFO specifiek	20% (CEO) 22,5% (CFO)	25%	€36.800 (CEO) €28.980 (CFO)
Totaal	38,5% (CEO) 41% (CFO)	100%	€70.848 (CEO) €52.808 (CFO)

Agendapunt 3

Variabele lange termijnbeloning (LTI)

CEO en CFO LTI targets 2019 betreffende:	Toekenning LTI	Maximale LTI	Toekenning (€)
Relative Total Shareholder Return test ('RTSR')	30%	40%	€33.120 (CEO) €23.184 (CFO)
Absolute Total Shareholder Return test ('ATSR')	0%	30%	-
Business Health test	27%	30%	€74.520 (CEO) €52.164 (CFO)
Totaal	57%	100%	€107.640 (CEO) €75.348 (CFO)

Agendapunt 3 (besluit)

Remuneratierapport 2019

Stemming

- 1 voor
- 2 tegen
- 3 onthouding

Agendapunt 3 (besluit)

Remuneratierapport 2019

Stemuitslag

1	voor	3.711.924	38,43 %
2	tegen	5.947.121	61,57 %
3	onthouding	0	0,00 %

Zaalkapitaal 9.659.045

Totale kapitaal 17.151.976



Jaarrekening en dividend over het boekjaar 2019

Jaarrekening en dividend over het boekjaar 2019

Agendapunt 4

Voorstel tot het vaststellen van de jaarrekening over het boekjaar 2019 (besluit)

Agendapunt 5

Toelichting op het reserverings- en dividendbeleid

Agendapunt 6

Voorstel tot het vaststellen van het dividend over het boekjaar 2019 (besluit)

Jaarrekening over het boekjaar 2019

Agendapunt 4 (besluit)

Voorstel tot het vaststellen van de jaarrekening over het boekjaar 2019

Algemene Vergadering van Vastned Retail N.V.

Presentatie controle jaarrekening 2019 door
Ernst & Young Accountants LLP
25 juni 2020



The better the question. The better the answer.
The better the world works.

Agenda

- ▶ Controle 2019:
 - ▶ Scope
 - ▶ Strategie
 - ▶ Uitvoering
- ▶ Belangrijkste conclusies
- ▶ Key audit matters
- ▶ Communicatie en interactie

Controle 2019



Belangrijkste conclusies

- ▶ Controle van de Jaarrekening
 - ▶ “Getrouw beeld”, geen verschil van inzicht omtrent schattingen
- ▶ Other Information
 - ▶ Kennis van genomen, geen materiële afwijkingen
- ▶ Jaarverslag en verslag commissarissen
 - ▶ Voldoet aan de wet, de corporate governance code en is niet strijdig met jaarrekening
 - ▶ Geen materiële afwijkingen gesignaleerd

Belangrijkste aandachtspunten

Key audit matters:

- ▶ Waardering van het vastgoed
- ▶ Verwerking van aan- en verkopen vastgoed
- ▶ Financiering en bankconvenanten
- ▶ Compliance met fiscale wet- en regelgeving
- ▶ Afgrenzing van de omzet

Communicatie en interactie

- ▶ Beoordelingsverklaring en controleverklaring
- ▶ Besprekingen met Directie, AC en RVC



behandeling vragen nav agendapunt 4

Jaarrekening over het boekjaar 2019

Agendapunt 4 (besluit)

Voorstel tot het vaststellen van de jaarrekening over het boekjaar 2019

Stemming

- 1 voor
- 2 tegen
- 3 onthouding

Jaarrekening over het boekjaar 2019

Agendapunt 4 (besluit)

Voorstel tot het vaststellen van de jaarrekening over het boekjaar 2019

Stemuitslag

1	voor	4.876.288	50,48 %
2	tegen	4.774.574	49,43 %
3	onthouding	8.183	0,09 %

Zaalkapitaal 9.659.045

Totale kapitaal 17.151.976

Dividendbeleid

Agendapunt 5

Toelichting op het reserverings- en dividendbeleid

Dividend 2019

Agendapunt 6 (besluit)

Voorstel tot het vaststellen van het dividend over het boekjaar 2019

Dividend 2019

Agendapunt 6 (besluit)

Voorstel tot het vaststellen van het dividend over het boekjaar 2019

Stemming

- 1 voor
- 2 tegen
- 3 onthouding

Dividend 2019

Agendapunt 6 (besluit)

Voorstel tot het vaststellen van het dividend over het boekjaar 2019

Stemuitslag

1	voor	9.650.714	99,91 %
2	tegen	8.331	0,09 %
3	onthouding	0	0,00 %

Zaalkapitaal 9.659.045

Totale kapitaal 17.151.976



Decharge

Decharge

Agendapunt 7

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

Agendapunt 8

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

Decharge

Agendapunt 7 (besluit)

Voorstel tot het verlenen van decharge aan de leden van de Directie over het boekjaar 2019

Decharge

Agendapunt 7 (besluit)

Voorstel tot het verlenen van decharge aan de leden van de Directie over het boekjaar 2019

Stemming

- 1 voor
- 2 tegen
- 3 onthouding

Verlenen van decharge

Agendapunt 7 (besluit)

Voorstel tot het verlenen van decharge aan de leden van de Directie over het boekjaar 2019

Stemuitslag

1	voor	4.255.515	44,06 %
2	tegen	5.395.335	55,86 %
3	onthouding	8.195	0,08 %

Zaalkapitaal 9.659.045

Totale kapitaal 17.151.976

Decharge

Agendapunt 8 (besluit)

Voorstel tot het verlenen van decharge aan de leden van de Raad van Commissarissen over het boekjaar 2019

Decharge

Agendapunt 8 (besluit)

Voorstel tot het verlenen van decharge aan de leden van de Raad van Commissarissen over het boekjaar 2019

Stemming

- 1 voor
- 2 tegen
- 3 onthouding

Verlenen van decharge

Agendapunt 8 (besluit)

Voorstel tot het verlenen van decharge aan de leden van de Raad van Commissarissen over het boekjaar 2019

Stemuitslag

1	voor	4.876.276	50,48 %
2	tegen	4.774.574	49,43 %
3	onthouding	8.195	0,09 %

Zaalkapitaal 9.659.045

Totale kapitaal 17.151.976



Vennootschapsrechtelijke zaken

Vennootschapsrechtelijke zaken

Agendapunt 9 (besluit)

Voorstel tot het wijzigen van het Beloningsbeleid voor de Directie van Vastned

Vennootschapsrechtelijke zaken

Agendapunt 9 (besluit)

Voorstel tot het wijzigen van het Beloningsbeleid voor de Directie van Vastned

Stemming

- 1 voor
- 2 tegen
- 3 onthouding

Vennootschapsrechtelijke zaken

Agendapunt 9 (besluit)

Voorstel tot het wijzigen van het Beloningsbeleid voor de Directie van Vastned

Stemuitslag

1	voor	3.718.925	38,50 %
2	tegen	5.940.120	61,50 %
3	onthouding	0	0,00 %

Zaalkapitaal 9.659.045

Totale kapitaal 17.151.976

Vennootschapsrechtelijke zaken

Agendapunt 10 (besluit)

Voorstel tot het vaststellen van het Beloningsbeleid voor de Raad van Commissarissen van Vastned

Vennootschapsrechtelijke zaken

Agendapunt 10 (besluit)

Voorstel tot het vaststellen van het Beloningsbeleid voor de Raad van Commissarissen van Vastned

Stemming

- 1 voor
- 2 tegen
- 3 onthouding

Vennootschapsrechtelijke zaken

Agendapunt 10 (besluit)

Voorstel tot het vaststellen van het Beloningsbeleid voor de Raad van Commissarissen van Vastned

Stemuitslag

1	voor	4.884.436	50,57 %
2	tegen	4.774.609	49,43 %
3	onthouding	0	0,00 %

Zaalkapitaal 9.659.045

Totale kapitaal 17.151.976

Vennootschapsrechtelijke zaken

Agendapunt 11 (besluit)

Voorstel tot het machtigen van de Directie tot het inkopen van eigen aandelen

Vennootschapsrechtelijke zaken

Agendapunt 11 (besluit)

Voorstel tot het machtigen van de Directie tot het inkopen van eigen aandelen

Stemming

- 1 voor
- 2 tegen
- 3 onthouding

Vennootschapsrechtelijke zaken

Agendapunt 11 (besluit)

Voorstel tot het machtigen van de Directie tot het inkopen van eigen aandelen

Stemuitslag

1	voor	3.756.174	38,89 %
2	tegen	5.895.870	61,04 %
3	onthouding	7.001	0,07 %

Zaalkapitaal 9.659.045

Totale kapitaal 17.151.976

Vennootschapsrechtelijke zaken

Agendapunt 12 (besluit)

Voorstel tot herbenoeming van Ernst & Young Accountants LLP als externe accountant van Vastned voor een termijn van vier boekjaren

Vennootschapsrechtelijke zaken

Agendapunt 12 (besluit)

Voorstel tot herbenoeming van Ernst & Young Accountants LLP als externe accountant van Vastned voor een termijn van vier boekjaren

Stemming

- 1 voor
- 2 tegen
- 3 onthouding

Vennootschapsrechtelijke zaken

Agendapunt 12 (besluit)

Voorstel tot herbenoeming van Ernst & Young Accountants LLP als externe accountant van Vastned voor een termijn van vier boekjaren

Stemuitslag

1	voor	4.884.471	50,57 %
2	tegen	4.774.574	49,43 %
3	onthouding	0	0,00 %

Zaalkapitaal 9.659.045

Totale kapitaal 17.151.976

Agendapunten 13 & 14

- Rondvraag
- Sluiting



Remco Vergeer
Vastned Retail N.V.
remco.vergeer@vastned.com
+31 20 24 24 368