



**Notulen van de  
Bijzondere Algemene Vergadering van Aandeelhouders van  
DIM VASTGOED NV**

gehouden op dinsdag 12 mei 2009; aanvang 10:00 uur  
Hilton Hotel, Weena 10 te Rotterdam

- DIM B.V.** De heer J. Dane, directeur (aanwezig)  
De heer T. Koster, directeur (afwezig)  
De heer A.J. Belt III, directeur (afwezig)
- DIM Vastgoed N.V.** De heer Van Rees, commissaris (voorzitter) (aanwezig)  
De heer Blaauboer, commissaris (aanwezig)  
De heer T. Wernink, commissaris (afwezig)
- Mevrouw. J. Pek, secretaris & controller (aanwezig)

Het aantal aanwezige aandeelhouders bedraagt drie, vertegenwoordigend een totaal van 5.290.332 aandelen , per 12 mei 2009 gelijk aan 64,39% van het geplaatste kapitaal.

### **1. Opening vergadering**

Mededeling: de aanwezigen wordt verzocht hun telefoons uit te schakelen.

De voorzitter opent de vergadering en heet ieder van harte welkom op de bijzondere algemene vergadering van aandeelhouders van DIM Vastgoed N.V. Hij stelt zijn medecommissaris de heer Blaauboer voor en verontschuldigt de heer Wernink, die wegens ziekte afgezegd heeft. Verder stelt hij de heer Dane, directeur van DIM B.V. voor. De heren Koster en Belt zijn verhinderd en laten zich excuseren.

De vergadering wordt genotuleerd onder verantwoordelijkheid van de Secretaris van de Vennootschap. Tevens wordt een audioregistratie verzorgd. De vergadering wordt gehouden in het Nederlands. Vraagstellers wordt verzocht zulks per microfoon te doen.

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen is de oproepingsadvertentie tijdig gepubliceerd op 27 april 2009 in Het Financieele Dagblad, De Telegraaf en de Officiële Prijscourant. Op 27 april zijn ook de agenda en de daarop betrekking hebbende stukken gepubliceerd en beschikbaar ondermeer via de website.

In deze vergadering is aan de orde de samenstelling van de Raad van Commissarissen in het licht van de afspraken die daarover zijn gemaakt door de vennootschap en grootaandeelhouder Equity One Inc. Daarop zal straks een toelichting worden gegeven.

Alleen aandeelhouders, dat wil zeggen zij die zich conform de regels als zodanig hebben geregistreerd

voor deze vergadering, of hun gemachtigden, hebben het recht om het woord te voeren en te stemmen over de agendapunten waarvoor dat aan de orde is. Aandeelhouders zijn als zodanig bij binnenkomst geregistreerd en hebben een groene registratiekaart met DIM Vastgoed logo. Naast aandeelhouders zijn er ook genodigden aanwezig die een rode genodigdenkaart hebben ontvangen. Aandeelhouders die het woord wensen te voeren, wordt verzocht plaats te nemen bij een van de microfoons en duidelijk hun naam te noemen. Dit is nodig in verband met het opstellen van de notulen. Ook wordt aandeelhouders verzocht om hun registratiekaart zichtbaar te hebben. Voor de goede orde zij gemeld dat de aandeelhoudersregistratiekaarten persoonlijk zijn en dat het dus niet de bedoeling is dat die aan anderen/niet-aandeelhouders worden overhandigd.

## **2. Samenstelling van de Raad van Commissarissen**

a) het aftreden van de heer drs. Thom Wernink als lid van de Raad van Commissarissen (ter informatie) De heer drs. Thom Wernink zal aftreden uit zijn functie als lid van de Raad van Commissarissen op voorwaarde van benoeming door de algemene vergadering en goedkeuring door de Autoriteit Financiële Markten van het nieuwe lid van de Raad van Commissarissen.

b) benoeming van een lid van de Raad van Commissarissen op voorwaarde van goedkeuring door de Autoriteit Financiële Markten (besluitvorming)

Teneinde te voorzien in de vacature die door het aftreden van de heer drs. Thom Wernink ontstaat, heeft de Stichting Prioriteit DIM Vastgoed op grond van artikel 19.1 van de statuten van DIM Vastgoed N.V. een bindende voordracht van twee personen opgesteld. Het betreft de heren Thomas A. Caputo en Arthur L. Gallagher. Een benoeming van een van hen tot lid van de Raad van Commissarissen is op voorwaarde dat daarvoor door de Autoriteit Financiële Markten toestemming wordt gegeven. Die toestemming is inmiddels gevraagd.

De op basis van deze voordracht benoemde commissaris zal niet gelden als Commissaris A als bedoeld in de statuten van de Stichting Prioriteit DIM Vastgoed. Het voordrachtbesluit van de Stichting Prioriteit DIM Vastgoed (inclusief haar uitgesproken voorkeur voor de heer Caputo) is als bijlage gevoegd bij de agenda voor deze vergadering. Ook zijn bijgevoegd de curricula vitae van de heren Caputo en Gallagher die tevens een opgave van hun belang in de vennootschap bevatten.

De heren Caputo en Gallagher worden voorgedragen op grond van hun uitgebreide kennis en ervaring op het terrein van “leasing and property management” in de U.S.A. Tevens blijkt hun geschiktheid voor de functie van lid van de Raad van Commissarissen uit de curricula vitae.

**De voorzitter** stelt de aanwezigen in de gelegenheid vragen te stellen en/of opmerkingen te maken over de samenstelling van de Raad van Commissarissen.

**De heer Swarte** mist tussen de vele woorden informatie die in deze situatie op zijn plaats zou zijn. Ogenscheinlijk lijkt dit een voordracht van EQ1's commissaris ter vervanging van een andere, maar hun functies verschillen zeer. Een ervan is ook lid van de Raad van bestuur bij Equity One. De heer Swarte vraagt naar de betrouwbaarheid van de gegevens die hij in zijn functies ontvangt? Hij ziet een problematiek bij beide optreden en stelt de volgende vragen:

1. Hoe heeft de Raad van Commissarissen veilig gesteld dat de informatie die DIM nodig heeft voor de eigen beleidsvoering in het voordeel van DIM blijft en niet in dat van de grootaandeelhouder/concurrent?
2. Commissarissen dienen hun uiteindelijke goedkeuring te hechten aan aankoopbeslissingen van de directie. EQ1 opereert op dezelfde markt. Hoe ziet de heer Caputo zijn functie als commissaris?
3. Er moet nog een nieuwe beheerovereenkomst getekend worden. De heren Van Rees en Blaauboer zijn akkoord, maar wat is de positie van de derde Commissaris in dit soort situaties?
4. Wat heeft EQ1 voor met DIM Vastgoed? Zijn eerste strategie was het verwerven van alle aandelen. Is dat nu nog zo of is er een andere strategie?

**De voorzitter** bedankt de heer Swarte voor zijn vragen en antwoordt als volgt:

1. De heer Swarte constateert verschil tussen de positie van de heren Wernink en Caputo. Toen de heer Wernink als Commissaris aantrad genoot hij zeker het vertrouwen van de directie van EQ1. De Raad heeft geen reden aan te nemen dat hij dat vertrouwen verloren heeft, maar er is er wel een verandering gekomen in de samenstelling van de directie van EQ1: de heer Katzman is zich meer op afstand met de zaken gaan bezighouden, al was hij zeker nog wel betrokken in EQ1. Daarnaast heeft de heer Wernink ook betrokkenheid bij andere investeringen waarbij de grootaandeelhouder EQ1 betrokken is. Het andere gegeven is dat met de veranderingen van januari (overname aandelen Homburg) EQ1 75% van DIM Vastgoed heeft verkregen. Dit heeft een andere situatie gecreëerd; EQ1 is volgens Amerikaanse regels gehouden dit belang te consolideren: het moet naar buiten laten zien dat DIM Vastgoed onderdeel is van de totaliteit van hun investeringen. Dat is niet onbelangrijk. Gezien de huidige financiële situatie van de vastgoed- en onroerendgoedmarkten is er EQ1 veel aan gelegen erop toe te zien dat de zaken bij DIM Vastgoed blijven lopen. Daarom wilden ze het commissariaat door een bestuurslid van EQ1 laten uitvoeren. Dat betekent grotere intensiteit en betrokkenheid van EQ1 bij het beleid. Op de vraag of EQ1 zijn belangen gemakkelijk van elkaar kan scheiden, antwoordt de voorzitter dat met zo'n groot belang in de onderneming het goed lopen van de onderneming erg dichtbij de grootaandeelhouder ligt. Het lijkt hem wat overdreven te denken dat de grootaandeelhouder zijn eigen agenda gaat bepalen, en er is ook geen enkele aanwijzing voor. Wel moet er rekening mee gehouden worden dat EQ1 met 75% belang ontwikkelingen kan aandragen, doorzetten of tegenhouden.

2. Hoe veilig heeft de Raad van Commissarissen de scheiding tussen het belang van DIM Vastgoed en EQ1 vastgesteld? Als er belangentegenstellingen zijn is dat goed duidelijk gemaakt aan de heer Caputo en hij heeft te kennen gegeven geen deel te nemen aan de besluitneming daarover. Dat laat onverlet dat er altijd goed overleg in zaken is, en op basis van zijn persoonlijke kennis van de heer Caputo (vijftien jaren) beoordeelt de voorzitter hem niet als iemand die er licht mee omgaat. De heer Swarte vraagt of die afspraak vast ligt. Dat is niet zo, maar het is in groepsverband besproken dus de voorzitter heeft weinig aarzeling dat de afspraak wordt nagekomen. Het is aan de heer Blaauboer en de heer Van Rees de belangen van de aandeelhouders te behartigen. De heer Swarte vraagt wat de uiterste consequentie is als de afspraak niet wordt nagekomen. De voorzitter zegt dat er dan een andere oplossing zal worden gevonden. De heer Swarte stelt dat de Stichting Prioriteit nog voordracht kan doen, tot dan heeft de Raad macht. Maar is een mondelinge afspraak rechtsgeldig? De voorzitter beaamt dit, gesteund door de heer Pierik (naar Nederlands recht geldt een mondelinge afspraak ook als afspraak) en de heer Blaauboer (er is een briefwisseling aanwezig over de afspraak).

De Vennootschap heeft als tevoren de mogelijkheid eigen beleid te voeren bij aankopen. Bij aankoop dient sinds 2006 goedkeuring te worden gegeven door de Raad van Commissarissen. De meerderheid van de Raad van Commissarissen bestaat uit de heer Blaauboer en de heer Van Rees, de kleine aandeelhouders hoeven zich geen zorgen te maken. Maar de praktijk van vandaag wijst uit dat de stormvlag is gerezen. De nadruk van de activiteiten van de Commissarissen ligt er momenteel op dat de financiering goed geregeld blijft en de winstgevendheid van de onderneming is hun eerste prioriteit. Acquisitie staat nu niet bovenaan de lijst.

3. De positie van de heer Caputo als Commissaris is dat hij net als elke Commissaris zal zijn. De Raad is blij met de kennis die hij inbrengt (zijn lange betrokkenheid bij deze sector blijkt uit zijn cv). De voorzitter vreest dus niet dat er minder kennis in de Raad zal zijn: integendeel, wellicht nog meer dan dhr. Wernink is de heer Caputo op de hoogte van de specifieke situatie in de gebieden waarop DIM Vastgoed werkzaam is.

4. Wat de strategie van EQ1 betreffende DIM Vastgoed is, zegt de voorzitter dat deze vraag gesteld hoort te worden in de jaarvergadering van EQ1 die deze week wordt gehouden. De aandeelhouders van EQ1 mogen daar vragen over stellen. De voorzitter werd totaal verrast door de ontwikkelingen in januari, waarvan hij niet eerder op de hoogte was. Wel gedraagt EQ1 zich als een aandeelhouder die gelooft in de continuïteit van de onderneming en die met hart en ziel is toegedaan.

**De heer Swarte** voert een wetsvoorstel in de maak aan, dat gebiedt dat grootaandeelhouders moeten zeggen wat ze met de onderneming voorhebben. Hij spreekt de heer Van Rees erop aan dat hij dit als lid van de Raad van Commissarissen had moeten weten, in deze vergadering. Dit is een gemiste kans. **De voorzitter** herinnert de heer Swarte eraan dat hij in de vergaderingen de grootaandeelhouder en de heren uit de V.S. herhaaldelijk uitgenodigd heeft hierover publiekelijk uitspraken over te doen en dat zij er telkens het zwijgen toe hebben gedaan. Hij weet het dus niet. Maar men hoort zich ervan bewust te zijn dat EQ1 75% van DIM Vastgoed in handen heeft en zich wel gedraagt als een aandeelhouder die belang heeft bij de continuering van deze onderneming. EQ1 vertoont geen neiging tot 100 % te gaan of de onderneming te verkopen. De heer Van Rees spiegelt dit nu aan het feit dat EQ1 ook bij twee andere grote ondernemingen in Europa is betrokken, en zich daar met minder dan 75% van de aandelen net zo gedragen als bij DIM Vastgoed.

**De heer Swarte** antwoordt dat dit niet was wat hij vroeg. Op het moment van dat zij iemand uit hun midden tot commissaris benoemden had de Raad op de hoogte horen te zijn. **De voorzitter** herhaalt wat hij eerder zei en zegt alleen maar te kunnen gissen naar de strategie van EQ1. En de situatie op de onroerendgoedmarkt is zo moeilijk dat het moeilijk is een plan of strategie voor de toekomst vast te leggen. DIM Vastgoed mag wel blij zijn met zo'n sterke grootaandeelhouder die het belang van de onderneming zo voor ogen blijkt te hebben.

Volgens **de heer Swarte** blijven de meningen hierover verschillen. Er zijn andere ondernemingen die wel een plan uiteenzetten. Met EQ1's aandeel van 75% in deze vennootschap is dit een instabiele situatie, en hij betreurt het dat de Raad zich niet geroepen voelt om duidelijkheid over de situatie te krijgen. De Raad heeft toch inside information? **De voorzitter** antwoordt dat er dan juridische consequenties aan zouden hangen. **De heer Swarte** meent dat dit niet bevorderlijk voor de koers is, waarop de voorzitter antwoordt dat het geen unieke situatie in de Nederlandse ondernemerswereld is dat een aandeelhouder met meer dan 75% belang niets mededeelt. De heer Swarte zegt dat zijn vraag is beantwoord, maar niet naar tevredenheid. Hij vraagt waarom ten laatste de Raad aan de heer Caputo voorkeur geeft boven de heer Gallagher? **De voorzitter** antwoordt dat dit vanwege zijn onroerendgoedkennis is. De heer Gallagher is jurist, heeft jaren bij EQ1 doorgebracht en weet heel veel van de juridische omstandigheden en de onroerendgoedmarkten, dus is ook een prima kandidaat maar de voorkeur gaat uit naar de heer Caputo, de vastgoedman. **De heer Swarte** vraagt wie de voorkeur van EQ1 zelf had? **De voorzitter** antwoordt dat dat niet van invloed is geweest. De praktische overweging van EQ1 was dat de heer Caputo in New York dichterbij Nederland zat dan de heer Gallagher, en dus een kortere vlucht naar Nederland kon nemen. **De heer Swarte** vindt de situatie niet bevredigend.

**De heer Blaauboer** zegt dat het onderwerp dat de heer Swarte heeft aangesneden de raad zeer na aan het hart ligt. Toetreding van iemand die zo dichtbij EQ1 is geeft de Commissarissen toch recht dialoog met hem te blijven voeren. Informeel is het zo dat deze grootaandeelhouder niet iemand die een dreiging belichaamt door voorkennis of concurrerende informatie maar iemand die toch ook zijn 75% belang in de onderneming beschermt. De mogelijkheid bestaat dat EQ1 op goedkopere voorwaarden financiering aan DIM Vastgoed aanbiedt en het is aan de Raad daar al dan niet gebruik van te maken. Als de situatie op de financiële markten verslechtert is de aanwezigheid van zo'n grootaandeelhouder eerder een bescherming dan een nadeel. Dat zou dan tot een andere filosofie leiden: beheerst EQ1 dit hoofdstuk goed?

Het streven van DIM en de Raad is continuïteit: het boeken van de best mogelijke resultaten. De raad vindt dat het de kleine aandeelhouders toekomt te weten op welke moment zij hun aandeel zouden kunnen doen desinvesteren. Een belang van 75% in de handen van een aandeelhouder kan als situatie niet lang voortduren, maar wat het betekent kan pas het komend jaar vastgesteld worden met de heer Caputo aan boord. **De heer Swarte** verklaart zich daarmee eens. Hij vraagt wanneer de financiering zowel ten eigen behoud maar ook uitbreiding van de portefeuille kan worden aangesproken. Is dat niet a priori tegen het voornemen van EQ1? **De voorzitter** herneemt dat EQ1 continuering van de onderneming uitstraalt. **De heer Swarte** herinnert eraan dat DIM Vastgoed in het verleden een

groeifonds was: er kwam elk jaar weer wat bij en het rendement was vast. De kleine aandeelhouders zien hun belang pas parallel lopen met dat van de grootaandeelhouder als die ook groei voorstaat. **De heer Van Rees** wijst erop dat hier ook de kosten van de onderneming in aanmerking moeten worden genomen (exploitatie in de V.S. en instandhouding van de beursvennootschap): daar moet een keer een beslissing over genomen worden. De Raad zal die vraag telkens op tafel blijven leggen. De heer Swarte ziet dat meer als een reflectie van de huidige situatie, maar besluit het hierbij te laten.

**De voorzitter** vraagt of er nog andere aandeelhouders over dit agendapunt vragen willen stellen.

De genodigde **heer Smelter** stelt zich voor en zegt de angst van de heer Swarte te begrijpen. Zij hebben eerder zo'n situatie meegemaakt, bij een ander beursgenoteerd fonds met een grootaandeelhouder. Na drie jaar vechten bleef de onderneming berooid achter met veel nuttige jurisprudentie maar geen geld. De heren Smelter en Swarte willen deze situatie vermijden. Hij stelt dat als er volgend jaar niet uitgekomen wordt met de heer Caputo, dat de samenstelling van het bestuur volgend jaar verandert en het bestuur vertrekt, en EQ1 samen met de Raad achter de tafel komt te zitten. Hij vraagt vervolgens hoe de Raad voor de kleine aandeelhouders kan waarborgen dat de Vennootschap niet berooid achterblijft als de eerste er niet uitkomt met de heer Caputo.

**De voorzitter** antwoordt dat de Stichting Prioriteit officieel de plicht heeft hiervoor zorg te dragen. Materieel is er in de afgelopen vier tot zes maanden gebleken dat men in de discussie met EQ1 een grote mate van betrokkenheid toont bij het niveau van de kosten, kijkend naar wat gedaan kan worden die te verminderen. Iemand als Caputo is doorgewinterd in deze situaties; een betere onderhandelaar is nauwelijks denkbaar. Verder gaat er zeer veel aandacht van EQ1 uit naar hoe de opbrengst omhoog te krijgen. De grootaandeelhouder blijkt erg praktisch te zijn; dat geeft de voorzitter vertrouwen, aangezien de eerste over DIM Vastgoed praat alsof hij daar het beste van wil maken. Hij heeft niet de intentie de onderneming berooid achter te laten, maar er het beste van te maken en de resultaten van deze onderneming in zijn eigen resultaten te consolideren. EQ1 heeft er direct belang bij dat het goed gebeurt. De voorzitter heeft niet het idee dat de situatie waarin de heren Smelter en Swarte zich bevonden zich hier zal herhalen, aangezien EQ1 door zijn eigen aandeelhouders en Commissarissen op resultaten wordt aangesproken.

**De heer Smelter** zegt enigszins gerustgesteld te zijn. Mocht het zover komen dat de heer Dane volgend jaar van het toneel verdwijnt, worden dan de afspraken van de nieuwe managementovereenkomst die dan wordt opgesteld ook ter goedkeuring aan de Raad voorgelegd? De voorzitter beaamt dit. Er zijn dan twee punten die in aanmerking genomen moten worden: het beheer van de beursvennootschap in Nederland en het beheer van de portefeuille in de V.S. Hoe dan ook zal daarover voor het vertrek van DIM een beslissing genomen moeten worden.

**De heer Racer Palthe (V.E.B.)** stelt dat de beursonderneming nog bestaat maar niet levendig is en dat EQ1 haar goed in de gaten kan houden. Hoe zeker is het voor de kleine aandeelhouders dat de onderneming zou kunnen worden opgeheven en worden er dan condities afgesproken? Wil de grootaandeelhouder dit doorzetten of mag het niet in het openbaar besproken worden?

**De voorzitter** antwoordt dat als de onderneming zou worden opgeheven en het geld teruggegeven aan de kleine aandeelhouders, dat dan toch eerst de fiscus aan de beurt is, die een enorm aandeel in liquidatie van de onderneming heeft. De fiscale claim wordt telkens voor ons uitgeschoven, verkoop zou daarom niet aantrekkelijk zijn voor de aandeelhouder. Hij denkt dus niet dat dit zal gebeuren.

**De heer Racer Palthe** vraagt wat hij moet doen als hij als kleine aandeelhouder toch zijn aandelen wil liquideren. **De voorzitter** antwoordt dat eventueel de vennootschap een plan zou kunnen ontwikkelen om eraan mee te helpen dat liquiditeit ontstaat, maar uiteindelijk is het iets tussen de aandeelhouders. De Raad probeert goed management te creëren, goede resultaten, de aandelen aantrekkelijk te maken voor aandeelhouders. Veel verder kan ze niet gaan.

Er wordt overgegaan tot stemming; het akkoord met benoeming van de heer Caputo onder voorwaarden is uiteengezet.

De heer Swarte stemt tegen vanwege het ontbreken van voldoende toezicht in de toekomst. Hij vindt de

voorzitter te goed van vertrouwen in het regelen van informatieverstopping.

De VEB stemt met 2 stemmen tegen.

Er zijn geen onthoudingen.

South East (EQ1) stemt voor.

De voorzitter verklaart dat het voorstel tot benoeming Caputo tot lid van de Raad van Commissarissen is aanvaard. Hiermee wordt het voorstel de heer Gallagher voor te dragen overbodig.

### **3. Rondvraag**

De voorzitter merkt op dat besluiten slechts kunnen worden genomen over zaken die daartoe geagendeerd zijn. De directie en/of de Raad kunnen hetgeen in de rondvraag aan de orde komt aanmerken als advies van de BAVA, maar zijn daartoe niet gehouden.

**De heer Swarte** heeft drie vragen:

1. Is de Raad er in grote lijnen uit met de beheerovereenkomst? Klopt het wat EQ1 drie jaar geleden zei: dat de kosten te hoog waren? **De voorzitter** beaamt dit.

2. In welke richting gaat het in 2010 met de beheerovereenkomst? **De voorzitter** antwoordt dat hier gesprekken over worden gevoerd maar nog geen besluiten zijn genomen.

3. Ligt het acquisitiebeleid vast in de beheerovereenkomst of is het een directieactiviteit?

**De voorzitter** antwoordt dat het een directieactiviteit is. De Raad houdt hierin in de toekomst een belangrijke stem. **De heer Swarte** vraagt of er enige voortgang gekomen is in de herfinancieringsmogelijkheden van Carolina Pavilion? De voorzitter antwoordt dat dat nog niet gebeurd is, maar wel in de zin dat als er in de toekomst problemen over zullen zijn en DIM Vastgoed daarin niet kan rondkomen, EQ1 erin zal ondersteunen. **De heer Swarte** vraagt of er dan geen zwaard van Damocles is. De voorzitter antwoordt dat dat alleen geldt voor onder welke voorwaarden het gedaan wordt. **De heer Swarte** vraagt of de Raad het faillissement van DIM Vastgoed tegengehouden kan worden. **De voorzitter** zegt dat woord niet in de mond te nemen, en dat de Raad en het bestuur weten wat ze van de grootaandeelhouder kunnen verwachten.

### **4. Sluiting.**

De voorzitter sluit de vergadering en dankt de aanwezigen hartelijk voor hun komst.