



**NOTULEN VAN DE
BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN
AANDEELHOUDERS ('AVA')
VAN
DIM VASTGOED N.V. ('de Vennootschap' of 'DIM')**

gehouden op maandag 24 oktober 2011 om 16.00 CET,
ten kantore van de Vennootschap,
Weena 210-212, 3012 NJ Rotterdam

PRESENTIE

DIM Vastgoed N.V.

Raad van Commissarissen ('rvc')

De heer C.J. van Rees

voorzitter rvc

De heer E.J. Blaauboer

commissaris

Overige aanwezigen namens de Vennootschap

Mevrouw. J. Pek

secretaris & controller

Aandeelhouders

Southeast U.S. Holdings B.V., vertegenwoordigd door de heer T.C. Koster (gevolmachtigde)

Multiquest N.V., vertegenwoordigd door de heer M.L. Wyler

De heer M.L. Wyler

De heren D. en D. Kerckhof, vertegenwoordigd door de heer P. van der Korst

Vereniging van Effectenbezitters ('VEB'), vertegenwoordigd door de heren G. Koster en J. Jansen.

Overige aanwezigen

De heer J. Kleyn

Allen & Overy

De heer T.C. Koster

Freeland

1. Opening vergadering

De voorzitter opent de vergadering en heet ieder van harte welkom op de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van DIM Vastgoed N.V. Hij stelt zichzelf en de heer Blaauboer als leden van de Raad van Commissarissen voor. De heer Caputo, medecommissaris, heeft zich verontschuldigd maar is desgewenst telefonisch bereikbaar ten behoeve van deze vergadering. De Amerikaanse directeuren Gallagher en Mitzel zijn eveneens stand-by telefonisch bereikbaar voor de vergadering. De directeuren Bakker en Van Twuijver laten zich verexcuseren. Verder aanwezig is mevrouw Pek, secretaris en controller van de vennootschap. De heer T. Koster is aanwezig als adviseur van de Vennootschap.

De vergadering wordt genotuleerd door mevrouw Pek. Tevens wordt een audioregistratie verzorgd. Gelet op het feit dat alle ter vergadering aanwezigen Nederlands spreken wordt de vergadering in het Nederlands gehouden.

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen is de oproepingsadvertentie met agenda tijdig gepubliceerd op 7 oktober 2011 in het Financieel Dagblad. Op dezelfde dag zijn ook de oproeping en de agenda gepubliceerd en beschikbaar gesteld via de website van de vennootschap. De met het oog op agenda punt 2 opgestelde aandeelhouderscirculaire is vanaf 17 oktober 2011 beschikbaar gesteld, eveneens via de website.

Het totale geplaatste kapitaal bedraagt 8.216.373 aandelen en even zoveel stemmen. Het aantal door aandeelhouders (aanwezig in persoon of via proxy) vertegenwoordigde aandelen bedraagt 8.121.300; het percentage van het aanwezige geplaatste kapitaal bedraagt 98,8%.

In deze buitengewone aandeelhoudersvergadering is aan de orde toestemming voor verkoop van de gehele portefeuille of deel daarvan als bedoeld in artikel 2: 107a BW.

De heer Wyler vraagt welke aandeelhouder by proxy aanwezig is. De voorzitter licht toe dat de heer T. Koster optreedt als gevolmachtigde van aandeelhouder Southeast US Holdings B.V. (Equity One). De heer Kleyn, juridisch adviseur van Equity One, zit nog vast in het verkeer en zal wat later komen. De heer Wyler vraagt of er ook nog een juridisch adviseur van de Vennootschap aanwezig is, hetgeen de voorzitter en de heer T. Koster ontkennen. De heer Koster van VEB vraagt of de vennootschap wel onafhankelijk juridisch advies heeft gehad. De voorzitter stelt voor om deze vraag te behandelen bij de verdere bespreking van het desbetreffende punt.

De heer Van der Korst (gevolmachtigde Kerckhof) betreurt het uitermate dat het bestuur en de raad van commissarissen van de vennootschap zo slecht vertegenwoordigd zijn in deze vergadering. Het is een zeer belangrijk besluit wat voorligt, hij moet constateren dat de meerderheid van bestuurders en commissarissen niet aanwezig is en dat kennelijk de grootaandeelhouder stemt op basis van volmacht en dus blijkbaar al van te voren weet hoe gestemd gaat worden, zonder de vragen en het verdere overleg op deze vergadering af te wachten. De voorzitter benadrukt dat de meerderheid van de raad van commissarissen wel aanwezig is. De heer Van der Korst ziet dat niemand van het bestuur aanwezig is, de Amerikaanse heren zijn dan wel stand-by maar dit is geen optimale wijze van communiceren.

Ten tweede wil de heer Van der Korst graag weten hoe het gaat met notuleren, hij begrijpt dat er bandopnames zijn van eerdere vergaderingen. De voorzitter beaamt dat er bandopnames worden gemaakt en dat de notulist deze gebruikt om de notulen uit te werken. Het verslag komt dan ter beschikking van de aandeelhouders. De heer Wyler verzoekt om de geluidsbanden van de eerdere vergaderingen te krijgen. Op de vraag van de heer T. Koster waarom, licht de heer Van der Korst toe dat naar zijn idee en dat van de heer Wyler in de eerdere notulen de weergave van de vergadering niet letterlijk is vastgelegd, er zijn formuleringen weggevallen of anders weergegeven. Hij wil dat graag vaststellen. De voorzitter neemt kennis van dit verzoek.

2. Goedkeuring ex Artikel 2:107a BW voor gehele of gedeeltelijke verkoop van de onroerend goed portefeuille van de Vennootschap

De voorzitter gaat nu over tot behandeling van agendapunt 2. De voorgenomen transactie voorziet in verkoop van 17 van de 21 vastgoedprojecten in de portefeuille van DIM Vastgoed aan een vennootschap van Blackstone. Overwegingen voor en achtergronden bij de voorgenomen transactie staan in de circulaire en ook in het op 3 oktober 2011 gepubliceerde persbericht. Directie, en met hen de raad van commissarissen, meent dat het belang van de vennootschap en haar stakeholders, mede in het licht van het economisch tij en de financiële positie van de vennootschap, thans het best is gediend met verkoop van het grootste deel van de portefeuille. Daarvoor is echter toestemming van de aandeelhouders vereist. Vandaar deze vergadering. De voorzitter vraagt of er vragen zijn over het voorgaande of de aandeelhouderscirculaire.

De heer Wyler (mede namens Multiquest N.V.) begint met een algemene schets van de situatie ter beeldvorming. Hij heeft vragen die hij had willen stellen aan bestuur en commissarissen, maar er is nu geen bestuur aanwezig. Die vragen worden dus nu aan de commissarissen gericht.

- 1) Heeft u zelf bij Blackstone geverifieerd wat ze bereid waren te betalen?
- 2) Hebt u andere kopers benaderd?
- 3) Hebt u partijen die in het verleden interesse hebben getoond in de vennootschap gecontacteerd? Multiquest heeft zelf in eerdere vergaderingen haar interesse bij herhaling kenbaar gemaakt; zoals de heer Wyler stelt: "Wij gaven aan dat het aanbevolen bod te laag is en hebben gevraagd om in de gelegenheid gesteld te worden om tot een bodformulering te komen welke beter de belangen van de minderheidsaandeelhouders zou dienen". Hierop is nooit gereageerd door bestuur of commissarissen. Ook aan de heer Caputo is gevraagd of hij bereid was het bord om te draaien en of de meerderheidsaandeelhouder zou worden uitgekocht, inclusief management contract.

De voorzitter geeft aan dat alvorens het contract in principe met Blackstone is gesloten, er veelvuldig is gesproken met andere potentiële kopers door de directie van DIM. Na de uitkoop van de meeste kleinere aandeelhouders heeft de directie contacten gehad met andere potentiële kopers omdat men van oordeel was dat het zelfstandig voortbestaan van deze vennootschap niet optimaal zou zijn. Ondertussen hebben we moeten constateren dat de markt steeds slechter is geworden onder invloed van de situatie in de Verenigde Staten. Dit betekent ook dat eerdere contacten met andere kopers niet tot conclusie zijn gekomen. Enkele maanden terug is er contact gekregen met Blackstone en die hebben uiteindelijk een bod uitgebracht op 17 van de 21 projecten, en dit bod ligt nu voor. Het voordeel van de uitkoop door Blackstone is dat men, gegeven de markt, nog bereid is een redelijke prijs te betalen. De commissarissen vonden het in verhouding tot de situatie in de VS geen slechte prijs. Afhankelijk van de toestemming van de aandeelhouders vandaag zal het contract ook worden gerealiseerd.

De voorzitter wijst erop dat destijds in de circulaire die Equity One had opgesteld in verband met het bod al was aangekondigd dat als men zou beschikken over een voldoende aantal aandelen, men alle maatregelen zou nemen die nodig waren om de belangen van de aandeelhouders zeker te stellen. Een hele trits van dingen werd genoemd (waaronder liquidatie). Men wist dus dat Equity One, zodra zij de 95% zou hebben bereikt, de vrijheid zou kiezen om datgene te doen wat in het beste belang van de aandeelhouders zou zijn. Daarom ligt er nu een voorstel voor om een zeer groot deel van de projecten te verkopen.

De heer Van der Korst vraagt wat de terminologie "zelfstandig voortbestaan van DIM" betekent. DIM is niet zelfstandig, is een onderdeel van Equity One. De voorzitter geeft aan dat DIM nog steeds als zelfstandige vennootschap bestaat in juridische zin. De heer Van der Korst vraagt waarom dit een sturende motivering zou zijn in het overwegen van een aangegane transactie. De voorzitter wijst op de vaste kosten die gemoeid zijn met het in stand houden van DIM als juridische eenheid. Equity One oordeelt dat ze er naar moeten streven om DIM als juridische entiteit te liquideren. De heer Van der Korst meent dat dit eerder een interne verkoop aan Equity One zou verklaren, maar niet een verkoop aan derden. De voorzitter geeft aan dat Equity One niet hecht aan de portefeuille van DIM, het past niet binnen hun strategie. De heer T. Koster voegt toe dat voor Equity One, als Amerikaanse vennootschap, het houden van Amerikaans vastgoed via een Nederlandse vennootschap niet optimaal is.

De heer Van der Korst begrijpt dat de voorzitter als sturende gedachte achter de transactie de steeds slechter wordende financiële situatie ziet. De heer Wyler wenst later op dit punt van de heer Van der Korst in te gaan. De heer Wyler zou graag de volgende vragen beantwoord zien:

- hebben directie en rvc gekeken naar alternatieven? De heer Wyler heeft geen gehoor gehad op het alternatief Multiquest
- heeft de rvc geprobeerd los van Equity One te verkopen? Hij heeft reeds begrepen dat dit niet het geval is, hetgeen door de voorzitter bevestigd wordt.
- heeft de rvc en het bestuur kennis genomen van alle relevante zaken voor de oordeelsvorming over de waarde van de portefeuille? Heeft u zich vergewist van de lokale situatie? De voorzitter geeft aan dat de rvc zich ter plaatse heeft georiënteerd. De heer Wyler vraagt of er dan ook gepeild is of er direct of indirect interesse was voor het vastgoed van DIM. De voorzitter geeft aan dat dat niet het geval is, er is vrijwel geen handel in deze centra. De heer Blaauboer licht toe dat dit de afgelopen drie jaar wel op het bord van de rvc heeft gelegen om na te gaan wat de interesse voor de projecten zou zijn. De heer Wyler vraagt hoe hij dit kan rijmen met het feit dat Multiquest niets heeft gehoord. De heer Blaauboer geeft aan dat de rvc zowel voor als tijdens de kredietcrisis bezig is geweest met te kijken wat de mogelijkheden tot desinvestering zouden zijn; waarschijnlijk is de belangstelling van

Multiquest pas later gewekt. De heer Wyler geeft aan dat hij kan vaststellen, ook aan de hand van eerdere verslagen, dat er al lang voor deze transactie interesse, direct of indirect, is geuit in DIM. Multiquest was niet tevreden in de geboden exit en was geïnteresseerd als koper van het onroerend goed. De voorzitter constateert dat Multiquest geen tegenbod heeft uitgebracht destijds. De heer Wyler stelt dat de rvc had moeten onderzoeken dat, er sprake was van serieuze interesse van een marktpartij met een bepaalde reputatie waarop niet is gereageerd. Multiquest heeft herhaald een ouverture gedaan. De voorzitter vraagt of de heer Wyler een concreet bod met prijs en voorwaarden op tafel heeft gelegd. De heer Van der Korst antwoordt dat een concreet bod niet voor de hand lag, de belangstelling is tot twee keer toe bevestigd bij de aandeelhoudersvergadering.

De heer Wyler heeft zeven vragen aan de rvc.

1) Wat is uw mening over de verkoopprijs? Er is net al aangegeven dat het bestuur voor de verkoop zou zijn en dat de rvc het hier mee eens is. Dit wordt bevestigd door de voorzitter.

2) Op welke multiple is er verkocht? Kunnen de commissarissen daarop antwoorden zonder dat de adviseur daar iets over zegt? De voorzitter vraagt naar de exacte definitie van 'multiple', bedoelt de heer Wyler de cap rate? De cap rates zijn nog steeds stijgende in de VS. De heer Wyler wil graag de multiples weten, dit is wezenlijke informatie.

3) Hebt u gekeken op welke multiple Equity One haar onroerend goed heeft verkocht? Is de DIM transactie onderdeel van een grotere transactie? De voorzitter bevestigd het laatste. De heer Wyler is van mening dat dit duidelijker gecommuniceerd had moeten worden. De heer T. Koster stelt dat dit publieke informatie is, zie het persbericht van Equity One. De heer Van der Korst had het beter gevonden als dit feit ook door DIM was gememoreerd, nu is het een zoekplaatje. De heer T. Koster wil graag nog even de situatie schetsen. DIM is een vennootschap die voor 98% in handen van Equity One is. Equity One had en heeft bepaalde plannen met deze vennootschap en die kristalliseren zich nu uit. Er loopt nu een uitkoopprocedure. De uitkomst hiervan staat vast, de minderheidsaandeelhouders worden uitgekocht. Wat alleen nog niet vaststaat is de prijs waartegen dit plaats zal vinden. Equity One heeft 98% van DIM en is dus ook voor 98% eigenaar van de portefeuille. De belangen van de grootaandeelhouder lopen dus volledig parallel met die van de minderheid, hetgeen uitdrukkelijk is meegewogen door rvc en directie. De voorzitter voegt toe dat Equity One er in alle discussies naar gestreefd heeft om een zo hoog mogelijke prijs te krijgen; mocht men teleurgesteld zijn over de prijs dan moet men zich realiseren dat de markt gewoon heel slecht is.

4) Hebt u waarborgen van de meerderheidsaandeelhouder dat zij ongeacht de voortgang van de procedure de minderheidsaandeelhouder altijd zullen uitkopen tegen hetzij de prijs van het openbaar bod dan wel de hogere prijs die door de rechter is vastgesteld? De voorzitter stelt dat de uitkoopwaarde een heel klein percentage van de waarde van de vennootschap bedraagt; de waarde is aanwezig in de vennootschap. Equity One zal moeten betalen. De heer Wyler vraagt nogmaals of de rvc zich er van vergewist heeft dat de waarborgen in place zijn. De voorzitter verwijst naar de jaarstukken van Equity One. De uitkoop is het initiatief van Equity One. De heer Wyler vraagt of de voorzitter zwart op wit heeft staan dat Equity One gaat betalen. De voorzitter stelt dat de heer Wyler niet bij hem moet zijn. De heer Wyler is van mening dat bestuur en rvc een plicht hebben om zich er van te vergewissen dat deze waarborgen er zijn. De voorzitter stelt dat de uitkoop een zaak is tussen de minderheidsaandeelhouders en Equity One. De heer Wyler neemt hier met enige verbijstering nota van. De heer T. Koster geeft aan dat er geen bijzondere waarborgen zijn. Equity One wil tot uitkoop komen en het zou hem verbazen als Equity One, die zelf met die procedure begonnen is, een rechterlijke uitspraak niet na zou komen. De heer Blaauboer vraagt waarom de heer Wyler verbijsterd is, er is geen enkele aanleiding om aan te nemen dat Equity One niet aan haar verplichtingen zal voldoen. De heer Wyler stelt dat regeren vooruitzien is. De voorzitter stelt dat op het moment dat Equity One de uitspraak van de ondernemingskamer niet na zou komen, er een nieuwe situatie zou ontstaan. Maar hij heeft geen enkele aanleiding om aan te nemen dat dit gaat gebeuren.

De heer Kleyn wil graag weten of er redenen zijn voor de heer Wyler om deze vraag te stellen. De heer Van der Korst doet een poging om de zaak juridisch te duiden. In zijn optiek legt

grootaandeelhouder Equity One de transactie op aan DIM. De voorzitter bestrijdt dit, er is niets opgelegd. De heer Blaauboer voegt toe dat aan de rvc een voorstel is voorgelegd, de rvc had ook nee kunnen zeggen. De voorzitter geeft aan dat de onafhankelijke commissarissen dit voorstel buiten aanwezigheid van Equity One hebben beoordeeld.

De heer Wyler geeft aan dat hij toch het verzoek zal doen om de bedoelde waarborgen in place te krijgen.

5) Op welke multiple heeft Equity One verkocht? Hebt u zich daarvan vergewist?

De voorzitter antwoordt dat de prijs waartegen Equity One verkoopt in hun persbericht staat. De heer Wyler vraagt of de voorzitter het idee heeft of er een verschil zit in de prijsvorming voor het Equity One gedeelte en het DIM gedeelte. De voorzitter heeft geen oordeel over de zaken die Equity One heeft gedaan. De heer Wyler vraagt of dit betekent dat de voorzitter niet wil zien of er een verschil in waardering zit. De voorzitter geeft aan dat hij hier zit als commissaris van DIM en verder geen oordeel heeft over het Equity One deel. De heer Wyler concludeert dat hij daar dus verder geen uitspraak meer over zal krijgen, ook niet over zijn vraag of de rvc van mening is of er verschil is in een aantal belangrijke elementen zoals leegstand, contracten etcetera. De voorzitter is van mening dat gegeven de economische situatie in de VS er voor de 17 projecten van DIM een zeer redelijke prijs is betaald.

De heer Blaauboer stelt dat de heer Wyler impliceert dat er een tegengesteld belang zou zijn, dat is er echter niet nu Equity One 98,5% van DIM bezit. De heer Koster (VEB) meent dat de belangen niet parallel lopen, omdat Equity One ook vreemd vermogen aan DIM verschaft.

De heer Blaauboer wijst erop dat er ook een verschil is tussen de samenstelling van de portefeuille van Equity One en die van DIM. De voorzitter voegt toe dat de projecten van Equity One veel meer verspreid liggen in de VS. De waardering is zeer afhankelijk van lokale omstandigheden. De portefeuille van DIM is veel meer geconcentreerd rondom Atlanta en Florida. Het zijn allemaal kleine winkelcentra in betrekkelijk landelijke gebieden.

De heer Wyler constateert dat de rvc, en hij had ook graag de directie zich horen uitspreken maar die is er dus niet, nauwelijks wil ingaan op het verschil tussen Equity One en DIM projecten.

Blackstone koopt Carolina Pavilion, waar nu toch blijkens het persbericht een verbeterde situatie is te constateren. De heer Wyler probeert het nu zelf op een rij te zetten. De vraag is of het onroerend goed wel zo verschillend is. Uit de beschikbare informatie kan hij opmaken dat de huur per square foot niet zozeer uiteen loopt. Bij Equity One (opgeschoond voor DIM) is dit \$8.99 en voor DIM is dit \$9.28. Bezettingsgraad DIM 90,9%, Equity One (geschoond) 91,1%. Zo heeft de heer Wyler op allerlei mogelijke manieren de beide portefeuilles laten bekijken en waarderen, zoals ook directie en rvc horen te doen. Als een huis en een garage worden verkocht, dan behoort je te verifiëren of de allocatie van de waardering aan de afzonderlijke objecten correct is, dat behoort het bestuur te doen. Als het er op lijkt dat bij DIM afgerond de factor 11 is en bij Equity One 16, dan is er gereede twijfel aan deze allocatie. De heer Wyler zou graag verantwoording over deze verschillen zien alsmede actie om de aandeelhouders duidelijk te maken welke gedachtes bestuur en rvc hebben en hoe men voor belangen van de minderheidsaandeelhouder zou willen opkomen. Nu de voorzitter meldt dat men eerder had kunnen weten dat de bieder bij een bepaald percentage aandelen alle mogelijke maatregelen, inclusief liquidatie, zou kunnen treffen, zou de heer Wyler graag willen weten hoe de rvc zich heeft verstaan met deze partij met allerlei dubbele petten (grootaandeelhouder, financier, manager).

De voorzitter licht toe dat bij de waardering van de projecten de rvc voor een groot deel uit gegaan is van eigen waarnemingen. De aandeelhouders hebben volledig de gelegenheid gehad bij het bespreken van de jaarrekening 2010 (overigens was de heer Wyler niet aanwezig bij deze algemene vergadering van aandeelhouders) om vragen te stellen over de waardering.

Op basis van de eigen waarnemingen plus de mening van de mensen die regelmatig de waarde van de portefeuille inschatten, is de conclusie van de rvc dat er uiteindelijk een redelijke prijs betaald wordt. Wat dan de verschillende multiples voor 'het huis' of 'de garage' zouden zijn, is niet relevant. De voorzitter is het niet eens met de stelling dat er geen redelijke prijs wordt betaald.

De heer Van der Korst stelt dat de rvc zijn ogen heeft gesloten voor de allerbeste vergelijkingsparameter die men zou kunnen hebben, namelijk het onroerend goed van Equity One zelf, wat op

hetzelfde moment aan dezelfde koper is verkocht. De voorzitter stelt dat dit onroerend goed op een andere locatie, met een andere fiscale situatie en andere financiering betreft. DIM is optimaal gesitueerd voor Nederlandse aandeelhouders, maar niet voor Amerikaanse aandeelhouders. In het verleden heeft de optimalisering van de fiscale situatie goed gewerkt voor aandeelhouders maar nu werkt dit tegen, hetgeen mede tot uitdrukking komt in de prijs die men bereid is te betalen.

De heer Van der Korst vraagt of is overwogen om niet, of nog niet, te verkopen. De voorzitter geeft aan dat dit niet het geval is, en verwijst wederom naar de aankondigingen van Equity One in het biedingsbericht, dat men zo nodig zou verkopen.

De heer Wyler geeft aan dat hij verbijsterd is dat de voorzitter stelt dat men gewaarschuwd is geweest "dit zijn de consequenties van het niet ingaan op het bod". De heer Wyler is zelf afgetreden als president-directeur van een vennootschap toen de grootaandeelhouder iets deed wat hij onoorbaar achtte voor de minderheidsaandeelhouders.

De heer Blaauboer vermeldt dat de rvc frequent heeft vergaderd met de directie, waarbij ieder project afzonderlijk wordt besproken. De rvc kijkt met zorg naar de ontwikkelingen op de Amerikaanse vastgoedmarkt. Er is sprake van veel 'dark units'. De rvc verwacht op korte termijn geen verbetering, eerder het tegendeel. De rvc heeft getracht alle belangen, inclusief die van de minderheidsaandeelhouders, veilig te stellen. Het bod van Blackstone is een goed bod, ook gelet op de kwaliteit van het vastgoed. Ook moet gelet worden op de financiering, bij DIM is alles per project gefinancierd terwijl Equity One juist werkt met balansfinanciering, met alle voordelen voor herfinanciering.

De rvc behartigt ook de belangen van de minderheidsaandeelhouders. Ook al haal je niet de hoofdprijs, maar toch is het belangrijk om veilig te stellen in een verder teruglopende markt. De heer Wyler heeft dan een ander punt, afgezien van de vraag of er al dan niet verkocht moet worden, of dat een zelfstandig overlevingsscenario denkbaar is, als er dan verkocht wordt is de vraag of de prijs correct is.

De voorzitter stelt dat een zelfstandig scenario illusoir is bij een grootaandeelhouder met een belang boven de 95%. De situatie van het onroerend goed van DIM in de VS is slecht. Het is voor een belangrijk deel belast met leningen, dit heeft in het verleden in het voordeel gewerkt maar dit werkt nu in het nadeel. De fiscale situering werkt nu ook tegen. De rvc is dus met de directie van mening dat het het beste is om dit bod te accepteren. Met de directie is ook gesproken over andere contacten die er geweest zijn, deze hebben helaas allemaal uiteindelijk niet tot conclusie geleid. Dit is de toestand op de huidige markt, dat is de vervelende werkelijkheid.

De heer Wyler ziet toch een andere situatie, bijvoorbeeld bij de anchor tenants bij Carolina Pavilion, dat is in 2010 nog met \$10 miljoen opgewaardeerd. Als aandeelhouder kan hij niet anders kijken dan vanaf de zijkant, en dus is het belangrijk dat de rvc goed kijkt naar het prijskaartje van deze complexe transactie, waarin we te maken hebben met een koper met een tegengesteld belang. De rvc moet nog eens alle scenario's doornemen.

De voorzitter geeft aan dat de anchor tenants het op dit moment ook moeilijk hebben. De verkopen per vierkante voet nemen af, er vindt slijtage plaats in de huren die je ook hier kunt berekenen. Er valt dus niet veel te onderhandelen. Het is de omgekeerde weg van de weg naar boven die we jaren gehad hebben.

De heer Wyler kan zonder forensisch onderzoek niet beslagen ten ijs komen; hij kan slechts vaststellen dat bezettingsgraden en huren elkaar niet veel ontlopen. Hij heeft als minderheidsaandeelhouder een rapportage laten maken. Hij vindt dat de transparantie in de informatieverstrekking richting minderheidsaandeelhouders zodanig is dat hij geen goed beeld heeft, samen met VEB. Wij begrijpen niets van deze transactie, dat heeft VEB ook gezegd. De heer Koster van VEB beaamt dit, hij stelt dat een fairness opinion wel het minste was wat verwacht mocht worden om de transactie te kunnen doorgronden.

De heer Blaauboer erkent dat er een spanningsveld tussen de vennootschap en haar minderheidsaandeelhouders wordt gevoeld. Maar de zaak ligt bij de ondernemingskamer, we moeten wachten op de uitspraak en wellicht oordeelt de kamer dat er een onderzoek moet worden gestart. De uitkomst daarvan wachten wij dan af.

De heer Van der Korst maakt zich desalniettemin zorgen, in de tussentijd heeft Equity One dan wel

uitverkoop gedaan. Het is zorgelijk dat de rvc niet alleen geaccepteerd heeft dat Equity One het verkoopt als één pakket maar ook zich niet bekreund heeft over de allocatie van de verkoopprijs. De voorzitter stelt dat hij geen mening heeft over de verkoop van het eigen deel van de portefeuille van Equity One, dat kan hij niet beoordelen omdat de omstandigheden daar geheel anders zijn. De prijs voor het DIM-deel is separaat, zie de circulaire. De heer Van der Korst begrijpt dat hij dat niet beschouwt als onderdeel van zijn verantwoordelijkheid. De heer Van der Korst citeert uit het persbericht van Equity One, waar de transactie als één geheel wordt gepresenteerd.

De heer T. Koster stelt dat het voor Equity One natuurlijk één deal is, immers zij zijn voor 100% eigenaar van hun eigen vastgoed en voor 97,8% van het DIM-vastgoed. Het enige verschil is het kleine stukje minority in de DIM-portefeuille. Er is geen sprake van misstanden, al zijn de heren Van der Korst en Wyler daar kennelijk wel naar op zoek. Door te sjoemelen met de koopprijs voor het ene deel en het andere deel zou Equity One zich een voordeeltje toerekenen ten koste van de minderheidsaandeelhouders? Dat is natuurlijk niet zo. Het belang van de minorities ligt volstrekt parallel met Equity One, voor allebei is het belang de prijs zo hoog mogelijk te krijgen. De tegengestelde belangen liggen met de koper van het vastgoed, die wil zo weinig mogelijk betalen. En dat noemen we dan de markt. Equity One gaat echt zichzelf geen verlies van miljoenen bezorgen alleen maar om de DIM-minorities te dwarsbomen, het is onzin om dat te veronderstellen. Verder ligt het financiële belang van de minorities niet meer in de handen van de rvc maar van de rechter. Het is zeker dat er een uitkoop komt, alleen de prijs is nog onbekend. De heer Wyler vraagt de heer Koster of hij heeft kunnen verifiëren dat er inderdaad een uitkoop komt.

De heer Van der Korst stelt vast dat er inderdaad een uitkoopprocedure gaande is. De kans bestaat dat er deskundigen worden benoemd die dan een oordeel moeten vormen over de waarde van de onderneming. Het is in het belang van de minderheid dat de waarde van de onderneming in stand blijft en de rvc heeft tot taak om waarborgen in te bouwen dat er geen uitverkoop wordt gehouden, dat er geen benadeling ten laste van de minderheid plaatsvindt. De voorzitter stelt dat de uitverkoop, zoals voorgesteld door de heer Van der Korst, geen factor is bij de beslissing die door de rechter wordt genomen.

Voor de heer Wyler gaat het erom dat de rvc zorg draagt voor garanties bij de grootaandeelhouder. De voorzitter stelt dat de rvc geen functie meer heeft bij de uitspraak die de rechter gaat doen. Die doet uitspraak op basis van de (door Equity One of door de minderheidsaandeelhouders) ingebrachte stukken. De heer Wyler is er niet van overtuigd dat het bij de ondernemingskamer loopt zoals de voorzitter schetst, het kan heel anders lopen. Hij wil garanties, en het antwoord van de rvc is nee. De heer Blaauboer stelt dat er voldoende garanties zijn. De heer Wyler geeft aan dat hij het bestuur, de rvc en de grootaandeelhouder bestuurlijk en persoonlijk aansprakelijk zal houden als niet de prijs van tenminste het openbaar bod wordt betaald. De reden hiervoor is zijn zorgen over de toekomst. De voorzitter herhaalt dat de rvc geen enkele redenen ziet om aan te nemen dat de grootaandeelhouder zich niet aan zijn verplichtingen zal houden, maar op de door Wyler bedoelde garantie kan uiteraard rechtens geen aanspraak worden gemaakt. Dat is aan de rechter.

De voorzitter wil nu graag de transactie behandelen, om tot afronding te komen. Hij vraagt of de andere aandeelhouder nog vragen heeft.

De heer Koster (VEB) stelt dat de heer Wyler ook nog in de gelegenheid moet worden gesteld om zijn vragen te stellen. De heer Koster geeft het standpunt van de VEB weer, zonder deugdelijke informatie kan de AVA geen besluiten nemen. De belangen van de aandeelhouders lopen niet parallel, Equity One is ook vreemdvermogensverschaffer. Nu de opbrengst mede wordt gebruikt om vreemd vermogen af te lossen is er sprake van een belangenconflict. Daarom heeft zowel DIM als Equity One een eigen onafhankelijk advies nodig. De VEB wil graag weten wie de vennootschap alsmede de rvc onafhankelijk advies heeft gehad. Het zou een kleine moeite zijn om de eerdere fairness opinie van Kempen te updaten. Waarom is dat niet gebeurd? De heer Koster constateert dat de verkoopkosten \$ 3,3 miljoen bedragen, daar had dan ook wel een fairness opinie uit gekund. Waaraan is dat dan wel uitgegeven?

De heer Koster (VEB) memoreert dat bij andere 107a procedures, waaronder Super de Boer en ABN Amro, er wel sprake was van een fairness opinie. De heer Kleyn geeft aan dat hiervoor geen wettelijke basis is, waarop de heer Koster aangeeft dat het wel bestaand gebruik is. De heer Van der Korst is van mening dat er wel een wettelijke ondersteuning is, er is jurisprudentie en de wettelijke verankering is de redelijkheid en billijkheid art 8 BW 2.

De heer T. Koster stelt dat dezelfde redelijkheid en billijkheid laat zien dat in deze situatie, waarin 97,8% van de aandelen in handen is van de grootaandeelhouder en zijn belangen inzake de verkoopopbrengst dus per definitie parallel lopen met die van alle aandeelhouders. De voorzitter voegt toe dat in de circulaire directie en rvc aangegeven dat zij van mening zijn dat de belangen parallel lopen en dat er dus geen reden of verplichting tot het hebben van een fairness opinie is. Hiermee wordt niet de mening van Equity One verwoord maar die van directie en rvc van DIM. De heer Koster (VEB) geeft aan dat het standpunt van VEB anders luidt.

De heer Jansen (VEB) heeft het persbericht van Equity One en DIM naast elkaar gelegd. Er zijn 17 winkelcentra door DIM verkocht, Equity One meldt 36 (inclusief DIM). De verkoopprijs van DIM is \$224 miljoen en van Equity One \$ 473 miljoen. Wat opvalt is dat de hypotheekschuld daartegenover bij DIM \$ 202 bedraagt terwijl die van Equity One (voor het totaal) \$ 177 miljoen bedraagt. Hoe verklaar je dit verschil?

Mevrouw Pek geeft aan dat het verschil voor een groot deel verklaard kan worden uit de intercompany financiering, de hypothecaire lening die Equity One aan DIM heeft verstrekt inzake Carolina Pavilion (\$ 52 miljoen). Daarnaast kun je deze bedragen niet rechtstreeks vergelijken, immers DIM rapporteert op basis van IFRS en Equity One op basis van US GAAP. Equity One heeft destijds, toen ze DIM voor het eerst in hun consolidatie meenamen nadat hun belang boven de 50% kwam, op basis van de US GAAP regels de schulden op marktwaarde moeten opnemen. De bestaande hypothecaire leningen staan dus tegen een hele andere waarde op de balans van DIM dan op die van Equity One.

De heer Jansen (VEB) stelt een verschil in communicatie naar buiten over de stand van zaken van de vastgoedprojecten vast. De heer Jansen was aanwezig op de AVA een paar maanden geleden, en de voorzitter was naar zijn mening toen optimistischer gestemd dan een jaar eerder. De halfjaarcijfers spreken ook van 'modestly improved economic conditions'. Het lijkt dus allemaal wat beter te gaan, waardoor deze transactie nu wel heel rauw op het dak komt vallen. De voorzitter geeft aan dat de uitspraak die hij destijds in de AVA heeft gedaan betrekking had op de exploitatie. Het gaat nu om de prijzen van het onroerend goed. Dat valt nu tegen. De verbetering die licht werd geconstateerd in de exploitatie zet absoluut niet door. Ook hier zijn de regionale verschillen weer belangrijk.

De heer Jansen (VEB) ziet dit in de ratio's en de tot nu toe gepubliceerde net asset values toch niet zo drastisch naar voren komen, dus dan komt het nu echt als verrassing. De voorzitter licht toe dat de waarderingen volgens een bepaalde procedure tot stand komen. Nu is er het moment dat er echt een prijs gemaakt wordt, dat is toch een andere situatie.

De heer Jansen stelt dat de NAV rekening zou moeten houden met de marktwaarde, dus het zou duidelijker moeten worden. De voorzitter benadrukt dat dit ook wordt vastgesteld op basis van de handel in de markt. Nu er betrekkelijk weinig omzet is in deze assets moet je waarnemen dat de betrouwbaarheid van dat soort informatie twijfelachtig kan zijn. De schattingen kunnen dus afwijken van wat het echt opbrengt. De heer Jansen begrijpt dit maar er is dan wel een grote discrepantie.

De heer Blaauboer stelt dat het altijd zo is geweest. De waardering is gebaseerd deels op externe taxaties en interne taxaties. Nu werkt de leverage tegen je. De voorzitter beaamt dit, de hoge leverage was jarenlang in het voordeel en nu werkt het tegen.

De heer Jansen is het eens dat de leverage het grote pijnpunt is. Hij vraagt of Equity One bereid zou zijn geweest om de Carolina Pavilion lening te financieren, was zelfstandig doorgaan mogelijk geweest. Of zou Equity One hier twijfels over hebben, was het dan mogelijk in de markt te financieren? De voorzitter geeft aan dat Equity One deze financiering destijds heeft overgenomen omdat er geen andere lener te vinden was. De heer Wyler staat bij dat er relatief kort gefinancierd werd door Aegon, 6-9 maanden. Op dezelfde voorwaarden als Aegon is toen deze financiering verstrekt door de grootaandeelhouder. De heer Wyler heeft destijds op de aandeelhoudersvergadering al, namens de minderheidsaandeelhouders, zijn ernstige zorgen geuit over het feit dat daarmee wel erg veel eieren in hetzelfde mandje kwamen te liggen.

De voorzitter wil benadrukken dat Equity One die financiering helemaal niet wilden geven maar dat ze daartoe gedwongen werden omdat er geen andere mogelijkheden waren. De heer Wyler heeft

gelezen dat de financiering één van de gronden is waarom deze transactie dan nu maar geaccepteerd moet worden, dan zwaait deze veilige haven nu met de loan facility.

De heer T. Koster memoreert de feitelijke situatie destijds, de bestaande Aegon lening liep af en Aegon was bereid te verlengen voor een periode van zes tot negen maanden tegen een hogere rente dan daarvoor. Equity One heeft tegen dezelfde voorwaarden deze lening overgenomen. Er was geen zekerheid over wat er na die zes tot negen maanden zou gebeuren. Dat was een zorg voor Equity One, die destijds nog een belang had van circa 50%. Nu heeft Equity One wel 98% en nu wordt er verkocht en dus heeft Equity One belang bij de hoogste opbrengst, net als de minderheidsaandeelhouders.

De heer Koster (VEB) betreurt het feit dat er onvoldoende transparantie is betracht rondom de verkoop. Hij had graag meer informatie gehad om de transactie te kunnen beoordelen. Hij heeft de voorzitter horen zeggen dat er ook met andere belangstellenden is gesproken en hij begrijpt nu dat de heer Wyler ook interesse heeft gehad, maar het is allemaal heel beperkt. De rvc heeft een behoorlijke onderzoeksplicht en de rvc heeft nu onvoldoende duidelijk weten te maken dat zij voor alle aandeelhouders het onderste uit de kan heeft gehaald. Dat is heel jammer.

De heer Blaauboer legt uit dat eerder dit jaar nog gesproken is met een andere grote partij, dat is helaas afgeketst. De voorzitter voegt toe dat de structuur van DIM het moeilijk maakt. Het is belangrijk om daar goed bewust van te zijn. Het is een zeer gecompliceerde zaak, daarom is op dit moment vrijwel niemand bereid een redelijke prijs te betalen. Als de VEB met een fiscalist naar de materie zou kijken zou men tot andere conclusies komen. Er is geprobeerd een oplossing te vinden met een andere koper maar men is hierop afgehaakt. De heer Koster (VEB) is van mening dat dit punt in de aandeelhouderscirculaire duidelijker had kunnen worden toegelicht. De rvc had duidelijker inzicht moeten geven in de structuur van de transactie. De voorzitter stelt dat zowel hij als de directie in eerdere vergaderingen reeds heeft laten doorklinken dat de fiscale structuur zeer ingewikkeld is. De heer Wyler wil hierop graag nadere toelichting.

De heer T. Koster licht toe dat DIM destijds is opgericht voor Nederlandse beleggers in Amerikaans onroerend goed. Nu is DIM voor meerderheid in Amerikaanse handen. De Amerikaanse fiscale regelgeving legt beperkingen op, die legt belastingen op bij verkoop. De Amerikaanse fiscus wil niet dat Amerikanen via buitenlandse vennootschappen in Amerikaans vastgoed beleggen met alle fiscale voordelen van dien. Om dat te voorkomen is er belasting bij de Amerikaanse aandeelhouders. Er is bij het openbaar bod over gesproken, er is alle jaren uitgebreide informatie verstrekt in volstreekte helderheid. Alles wat van belang was voor aandeelhouders was is vermeld, dus er is geen sprake van dat er geen transparantie is. Juist vanwege alle toestanden nu met discussies hebben directie en rvc ten tijde van het openbaar bod de minderheidsaandeelhouders aangeraden om hun aandelen aan te bieden, omdat je niet in deze situatie wilt achterblijven; "het is jammer dat het zo gelopen is, maar het advies is om aan te bieden". Een grootaandeelhouder mag altijd zijn eigen doelen nastreven. Hij mag daarbij niet onredelijk schade toebrengen aan de minderheid, maar het is geen absoluut gegeven dat wat de grootaandeelhouder doet nooit in strijd mag zijn met de belangen van de minderheid. Om al die redenen is destijds bij het openbaar bod gezegd dat het het beste is om uit te stappen. De voorzitter geeft aan dat de beleggers dus gewaarschuwd zijn.

De heer Van der Korst vraagt waarom, als het allemaal zo concreet is, nooit het huidige standpunt is ingenomen in openbare stukken dat men wel de net asset value ziet zoals gepubliceerd maar dat de belegger er van uit moet gaan dat als verkocht of geliquideerd wordt, er nog eens 10% tot 20% van af moet. De heer T. Koster stelt dat dit niet waar is. De net asset value komt tot stand op de reeds jaren gebruikelijke wijze, zoals ook in de jaarrekening wordt toegelicht. Uiteindelijk weet je wat de waarde op de markt is als je concreet iets verkoopt. De heer Blaauboer voegt toe, ook al heb je een taxatie, je hebt nog niet direct een koper die kan financieren. De financiering zit niet in de waardering van het onroerend goed. Dat zet de markt onder druk. Zoals eerder gezegd, er is ook met een andere partij gesproken en uiteindelijk kwam daar de aap uit de mouw, de financiering lukte niet dus er werd een bijzondere discount gevraagd. De gesprekken met Blackstone zijn voorspoedig gelopen omdat daar geen financieringsbeding werd gemaakt.

De heer Wyler is van mening dat het toch ook weer niet zo heel beroerd is. De best performing REIT in de VS is Simon Property en nummer twee is toch Equity One. Hij heeft geen antwoord gekregen op zijn vraag over het verschil tussen het DIM en het Equity One stuk. Hij vindt dat er een hoge mate van overeenstemming is. Equity One draagt meerdere petten (beheerder, directie, indirect

mede-eigenaar) en ze verkopen hun onroerend goed gelijktijdig met het onroerend goed van DIM aan dezelfde koper dan is er sprake van een doorkruising van belangen. Daar moeten directie en rvc op een zorgvuldige manier mee omgaan. Daar bij komt ook nog dat Equity One als financier optreedt, waar de minderheidsaandeelhouders niet gelukkig waren. Het vennootschappelijk belang van DIM hoeft niet noodzakelijkerwijs dat van Equity One te zijn.

De heer Wyler betoogt dat het derhalve niet acceptabel is als Equity One haar rol als grootaandeelhouder zou uitoefenen daar waar zij de belangen van de minoriteiten kan schaden. Hij verzoekt de rvc om druk uit te oefenen om te bewerkstelligen dat het stemrecht van Equity One wordt opgeschort of onthouden.

Als de heer Wyler alle feitelijke en potentiële belangentegenstellingen overziet, en ook de vragen van de VEB meeweegt, dan komt hij tot het verzoek om, los van de procedure bij de ondernemingskamer, een onafhankelijke partij te benoemen die het proces van de afgelopen jaren tegen het licht gaat houden.

De heer Koster (VEB) wil nog graag antwoord op zijn vragen over van wie directie en rvc onafhankelijk advies hebben gekregen en wat er in de \$ 3,3 miljoen verkoopkosten zit begrepen. De voorzitter beaamt dat de kosten hoog zijn, maar dat is gebruikelijk in de VS. Er is toestemming nodig van alle leningverstrekkers, dat kost geld. De heer Wyler geeft aan dat Equity One ook 0,5% disposition fee krijgt.

De voorzitter stelt dat 98% van deze kosten voor Equity One is. Hij is teleurgesteld om te moeten zien dat men spookbeelden ziet op basis van die 2% die overblijft voor de minderheidsaandeelhouders. De rvc heeft nu al jarenlang ervaring met de mensen van Equity One. De rvc heeft hard gevochten voor de prijs voor de minderheidsaandeelhouders, de meesten zijn daarop ingegaan. De prijs is helaas niet hoger, maar uiteindelijk heeft vooral Equity One spijt van het feit dat ze veel te veel betaald hebben.

De heer Koster (VEB) vraagt nogmaals wie onafhankelijk juridisch advies heeft gegeven, zoals in de circulaire staat. De voorzitter geeft aan dat de rvc heeft vastgesteld dat de directie voldoende openheid van zaken heeft gegeven om de rvc de indruk te geven dat er een goede prijs betaald wordt, gegeven de omstandigheden. Er is geen financieel advies van buiten ingewonnen. De heer T. Koster stelt dat in de circulaire staat 'outside legal counsel'; er staat niet dat dit onafhankelijk is. Er is advies geweest van externe juridische adviseurs maar geen financiële adviseurs. De heer T. Koster stelt dat er materieel geen belangenconflict is. Er is precies gedaan wat er moet worden gedaan. De heer Koster benadrukt dat hij hier niet spreekt namens Equity One maar namens DIM. Equity One heeft aan de heer Koster de volmacht verstrekt om straks te stemmen op basis van een steminstructie, dat is het enige wat hij hier in deze vergadering namens Equity One doet maar in alle overige gevallen spreekt hij namens DIM.

De heer Koster (VEB) is nog steeds van mening dat er iets anders in de circulaire staat. De voorzitter geeft aan dat er alleen een verschil van mening is, wat in de circulaire staat is juist, er is juridisch advies geweest. Er is alleen geen inhoudelijk advies over de transactie geweest, wat sommige aandeelhouders nu dus vragen.

De heer Kleyn stelt dat advies/opinie van buiten wel bestaat, dat is namelijk de markt. De heer Koster (VEB) stelt dat er maar aan één partij te koop is aangeboden, dat is niet de markt.

De heer Van der Korst heeft een aantal vragen namens de familie Kerckhof.

1) Hoeveel van de aangegeven \$ 3,3 miljoen transactiekosten gaat naar Equity One? De voorzitter geeft aan: niets

2) Is er een afzonderlijk contract tussen DIM en Blackstone? De heer T. Koster antwoordt dat dit inderdaad het geval is. De heer Van der Korst vraagt waarom Equity One het dan als één transactie presenteert, waarop de heer Koster antwoordt dat dit materieel gezien natuurlijk ook het geval is, als je het geconsolideerd bekijkt is het een transactie van Equity One.

3) Kan de heer Van der Korst inzage krijgen in de transactie met Blackstone? Zowel de voorzitter als de heer T. Koster geven aan dat dit niet het geval is.

4) Waarom krijgen de aandeelhouders verder geen inzicht in de transactie? De heer T. Koster licht toe dat de bepalingen van de transactie en de overeengekomen confidentiality dat niet toelaten. De heer Van der Korst is van mening dat dit voor derden geldt, en hij spreekt namens aandeelhouders en niet namens derden.

5) Heeft de rvc inzage in de transactie tussen Equity One en Blackstone? De voorzitter stelt dat deze vraag al beantwoord is. De heer Koster (VEB) geeft aan dat de voorzitter eerder heeft gezegd dat hij daar geen oordeel over had, er is niet gezegd dat er geen inzicht was. De heer Van der Korst stelt vast dat er geen antwoord is gegeven op de vraag die hij heeft gesteld.

6) Zowel het persbericht van Equity One als DIM geeft geen voorwaarden van de transactie. Zijn er andere voorwaarden, zoals mogelijk een earnout of een optie? De voorzitter geeft aan dat hij die vraag alleen maar kan beantwoorden voor DIM, en dan is het antwoord nee. Het contract met Equity One kent de rvc niet.

De heer Van der Korst onderschrijft het verzoek van de heer Wyler om een onafhankelijk onderzoeker aan te stellen voor de periode vanaf het moment dat Equity One meerderheidsaandeelhouder is geworden tot en met de transactie met Blackstone. De voorzitter geeft aan dat de rvc verder geen actie zal ondernemen naar aanleiding van dit verzoek.

De heer Van der Korst vraagt wanneer de transactie wordt afgerond, dit is niet duidelijk uit de persberichten. De voorzitter antwoordt dat dit op korte termijn zal zijn.

In aansluiting op hetgeen de heer Wyler heeft gezegd, wil de heer Van der Korst namens de familie Kerckhof melden dat naar hun mening de rvc en het bestuur tekort zijn geschoten in de zorgvuldigheidsplicht jegens de minderheid. Hetzelfde geldt voor Equity One. Er zijn kennelijk geen waarborgen getroffen voor het belang van de minderheid, de rvc wenst kennelijk niet mee te werken aan een objectieve vaststelling van de feiten hoe Equity One tot de deal met Blackstone is gekomen. In tegenstelling tot hetgeen beweerd werd, een meerderheidsaandeelhouder kan niet stemmen net zoals hij wil. Hier is jurisprudentie over. Door de Hoge Raad is bepaald dat als de grootaandeelhouder in een aantal hoedanigheden aan tafel zit (bestuur, rvc, financier, verkoper), dat hij dan rekening dient te houden met de gerechtvaardigde belangen van de minderheid. Het instemmen als grootaandeelhouder met niet-marktconforme transacties, waar het hier op lijkt, is misbruik van macht. De besluitvorming daarover is dan nietig/ vernietigbaar. De heer Van der Korst doet derhalve beroep op Equity One, in deze vergadering vertegenwoordigd door de heer T. Koster, om geen stemmen uit te brengen aangezien dat aantastbare besluitvorming zou opleveren. De heer T. Koster stelt dat hij een volmacht van Equity One heeft met daarbij een steminstructie. De steminstructie voorziet niet in het afzien van stemmen zoals nu wordt gevraagd.

De heer Wyler heeft een vraag aan de heer Caputo, namelijk of hij bereid is om de minderheid uit te kopen tegen de prijs van het openbare bod of hoger. De heer T. Koster geeft aan dat dit buiten het bereik van deze aandeelhoudersvergadering valt. Als waarnemer aan de zijlijn vermoedt hij dat het zinnig zou kunnen zijn als de heer Wyler contact zoekt met Equity One om zijn aandelen aan te bieden. De heer Wyler stelt dat er sprake is van een tripartiete situatie. In de context van deze vergadering vindt hij het van belang dat de rvc verifieert dat het bod gestand wordt gedaan. Hij staat erop dat de heer Caputo nu wordt gebeld. De voorzitter wil best bellen over de transactie want daar gaat het nu over. Niet over andere zaken. De heer Caputo is zeker bereid over andere zaken te praten, maar dat dan na deze vergadering. De heer Wyler neemt het zeer hoog op dat de voorzitter niet wil bellen. Naar zijn mening gaat de rvc uit van een fatsoenlijke grootaandeelhouder die de prijs gaat betalen, maar de rvc heeft zich niet van de zekerheid vergewist en wenst dat ook niet te doen. De voorzitter ziet geen reden om de heer Caputo hierover te bellen. De heer T. Koster voegt toe dat de heer Caputo ook niet de aangewezen persoon is, hij vertegenwoordigt niet Equity One in die zin, dan is het beter dat de heer Wyler de heer Jeff Olson belt.

De heer Van der Korst heeft nog nooit meegemaakt dat er geen enkele bestuurder aanwezig is, dat ze stand-by zijn en dan als het er op aan komt niet stand-by zijn. De heer Wyler benadrukt dat er om gaat dat de minderheidsaandeelhouder zich comfortabel voelt met de situatie. In dit licht bezien is nu bellen doelmatig.

De voorzitter constateert dat er blijkbaar geen contact is geweest tussen de heer Wyler en Equity One. De heer Van der Korst meldt dat er wel degelijk een poging tot contact is geweest van de zijde van de heer Wyler, zeer recent nog. De heer Wyler voegt toe dat hij gisteren nog contact heeft gehad met de legal counsel van Equity One.

De heer Van der Korst geeft aan dat hij zich moet beraden op de gang van zaken in deze aandeelhoudersvergadering. Hij deelt mee dat hij gaat nadenken over de procedurele routes om zijn zin wel te krijgen. Bestuur en rvc zijn tekortgeschoten ten opzichte van de vennootschap en haar minderheidsaandeelhouders. Equity One handelt ook onrechtmatig ten opzichte van de minderheid als ze haar stemrecht niet opschort.

De heer Blaauboer memoreert dat de rvc intern heeft overlegd wat te doen, toen Equity One haar positie bereikte en deze minderheidsaandeelhouders aangaven geen genoegen te nemen met het bod. De commissarissen hadden kunnen aftreden, maar ze belichamen de continuïteit van de vennootschap, ze geven daar rekenschap over, ze hebben decharge gekregen. De belangen van de voorzitter en de heer Blaauboer zijn om hier niet mee door te gaan, maar ze hebben ervoor gekozen om toch aan te blijven tot de zaak helemaal is afgedaan, en dat doen ze om de minorities te beschermen. De heer Blaauboer heeft Equity One leren kennen als professionals, ze geven heel gedetailleerd inzage in de projecten en in hoe ze over hun eigen projecten rapporteren. De heer Blaauboer is zich er met de voorzitter terdege van bewust dat de aanwezige minderheidsaandeelhouders het niet goed genoeg vinden, maar toch zitten zij hier. De voorzitter voegt hieraan toe dat de heer Blaauboer en hij hadden kunnen aftreden vanaf het moment dat Equity One boven de 95% kwam. Echter, zij waren van mening dat het in het belang van de minderheid zou zijn dat er een onafhankelijke rvc zou zijn. De voorzitter vindt het teleurstellend dat er nu deze vragen en opmerkingen bij het optreden van de rvc worden gesteld en hij werpt dit alles verre van zich. Er zijn regelmatig scherpe discussies geweest en Equity One is zich er terdege van bewust dat er onafhankelijke commissarissen zitten. Het is jammer dat de minderheidsaandeelhouders dit niet inzien. De economische situatie is nu heel anders dan een paar jaar geleden en de aandelen in DIM zijn nu ook veel minder waard dan in 2005. De aanwezige minderheidsaandeelhouders zijn nochtans aandeelhouder gebleven en hebben hun aandelen niet aangeboden. Nu onderneemt Equity One actie en verwijten de minderheidsaandeelhouders de rvc hun teleurstelling hierover, daar is de voorzitter het niet mee eens. Hopelijk komt er nu snel een uitspraak van de ondernemingskamer over de waarde van de aandelen. Equity One heeft er voor gezorgd dat de vennootschap nog bestaat, ze hebben er heel wat kennis en geld in gestopt. Zonder Equity One was het nu nog veel slechter geweest.

De heer Blaauboer is van mening dat er een risico is in het ter discussie stellen van de rechtsgeldigheid van het stemmen door de grootaandeelhouders.

De heer Wyler begrijpt dat de commissarissen het zinkende schip niet hebben willen verlaten en gedacht hebben de belangen van de minderheidsaandeelhouders het best te beschermen door aan boord te blijven, dat is te loven. Maar het handelen daarna, daar onttrekt heel veel zich aan het zicht van de minderheid. Het door de heer Wyler geconstateerde verschil in waardering tussen een multiple van 11 en 16 X wel bijzonder hoog is. Op cash flow gebied zijn de projecten helemaal niet zo onvergelijkbaar. De heer Wyler heeft nota genomen van alles wat is gezegd, maar het feit waarop nu wordt gereageerd heeft ook te maken met hoe de commissarissen met de minderheidsaandeelhouders omgaat. Er is meer formalisme en arrogantie dan dienstvaardigheid.

De voorzitter wil nu graag tot stemming over gaan. De VEB heeft geen vragen meer.

De heer Kleyn, benadrukt dat er geen enkele reden is waardoor Equity One niet zou mogen stemmen.

De voorzitter brengt het agendapunt Goedkeuring ex artikel 2:107a BW voor gehele of gedeeltelijke verkoop van de portefeuille van de vennootschap in stemming. De voorzitter constateert dat alle aanwezige minderheidsaandeelhouders tegen stemmen (vertegenwoordigende 82.782 stemmen), Equity One stemt voor (vertegenwoordigende 8.038.518 stemmen) dus de goedkeuring is verleend.

3. Rondvraag

De voorzitter gaat over naar de rondvraag.

De heer Van der Korst heeft een dringend verzoek aan bestuur, rvc en ook Equity One om tijdig mee te delen wanneer de transactie gefinaliseerd wordt; hierop geeft de voorzitter aan dat dat deze week nog zal zijn.

De heer Wyler verzoekt om de geluidsbanden van deze vergadering, mochten de notulen niet deze week nog klaar zijn. De voorzitter stelt dat in eerste instantie het verslag van de vergadering zal worden opgesteld. Als naar aanleiding van het op de website gepubliceerde verslag nog aanleiding is om de banden te beluisteren, dan zal dat kunnen worden overwogen. De heer Wyler licht toe dat hij een dringend belang heeft om een exact verslag van de vergadering te hebben, en daartoe heeft hij deze week nog een kopie van de banden nodig. Hij verzoekt nogmaals rvc en bestuur om aan dit verzoek mee te werken. De heer T. Koster geeft aan dat de vennootschap dit aan het einde van de week zal heroverwegen.

De heer Jansen (VEB) vraagt wat de reden is dat er vier projecten uit de portefeuille niet meegaan in de verkoop. De voorzitter legt uit dat dat te maken heeft met de fiscale positie, natuurlijk hadden directie en rvc deze ook liever kwijt geweest. De heer T. Koster voegt toe dat er nu concrete plannen zullen worden gemaakt voor de herstructurering van de resterende vier projecten.

De heer Jansen vraagt of het zojuist in stemming gebrachte besluit nu ook deze vier projecten omvat. De heer T. Koster licht toe dat het besluit nu gaat over de verkoop van de 17 projecten maar dat er nu toestemming is voor alle 21 projecten.

4. Sluiting

De voorzitter dankt alle aanwezigen voor hun komst en sluit de algemene vergadering van aandeelhouders om 18.35 uur.