



Notulen algemene vergadering van aandeelhouders nr. 064

Datum: Woensdag 15 april 2022

Tijdstip en plaats: 14.00 uur, HNK Den Haag, Oude Middenweg 17, 2491 AC Den Haag

Aanwezig

Aandeelhouders:

Uitgegeven:	19.698.207 gewone stemgerechtigde aandelen
Vertegenwoordigd ter vergadering:	12.200.328 gewone stemgerechtigde aandelen
Percentage:	61,94%

Raad van Commissarissen:

Drs. J.W.A. de Geus	voorzitter van de raad van commissarissen
Drs. K.M. Koks – van der Sluijs CFA	vicevoorzitter van de raad van commissarissen
Drs. G.M. Haandrikman AAG	commissaris
Drs. H.M.M. Meijer	commissaris
Drs. J.W. Dockheer	commissaris

Directie:

Drs. B.A. Stahl	chief executive officer
Drs. A.A. de Jong RA	chief financial officer

Overig:

Mr. drs. S. Herwig RA MRE MRICS	externe accountant PwC Accountants
Mr. A.J.C.M. van der Drift	corporate secretary
Drs. D.J.C. Lucas	head of portfolio management

Agenda

1. Opening door de voorzitter
2. Verslag van de directie over het boekjaar 2021
3. Verslag van de raad van commissarissen over het boekjaar 2021
- 3a. Bespreking van het Bezoldigingsverslag 2021 en adviserende stemming
4. Vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2021
5. Dividendbeleid NSI N.V.
6. Vaststelling van het slotdividend 2021
7. Décharge van de leden van de directie voor het gevoerde beleid gedurende het boekjaar 2021
8. Décharge van de leden van de raad van commissarissen voor het gehouden toezicht gedurende het boekjaar 2021
9. Update over de benchmark conform het Beloningsbeleid voor de Directie
10. Machtigingen
- 10a. Voorstel tot machtiging van de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) tot het uitgeven van gewone aandelen tot een maximum van 10% van het aantal geplaatste aandelen (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen)
- 10b. Voorstel tot machtiging van de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) tot het uitgeven van gewone aandelen tot een additioneel maximum van 10% (d.w.z. 20% in totaal voor 10a en 10b) van het aantal geplaatste aandelen (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen)
- 10c. Voorstel tot machtiging van de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) tot het beperken of uitsluiten van de voorkeursrechten die van kracht zijn ingeval van uitgifte van gewone aandelen als bedoeld in agendapunt 10a
- 10d. Voorstel tot machtiging van de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) tot het beperken of uitsluiten van de voorkeursrechten die van kracht zijn ingeval van uitgifte van gewone aandelen als bedoeld in punt 10b
- 10e. Voorstel tot machtiging van de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad

- van commissarissen) tot inkoop van gewone aandelen
11. Verwachtingen 2022
 12. Rondvraag
 13. Sluiting

Verslag van de vergadering

1. Opening door de voorzitter

De heer De Geus, voorzitter van de raad van commissarissen, opent de algemene vergadering van aandeelhouders van NSI NV.

Hij heet de aanwezigen in de zaal en in de webcast van harte welkom en stelt de fysiek aanwezige leden van de raad van commissarissen en van de directie voor.

De heer De Geus deelt het volgende mede:

“Mede gelet op best practice bepaling 4.1.9 van de Corporate Governance Code is de externe accountant van de onderneming, de heer Sidney Herwig, namens PWC Accountants aanwezig om de controlewerkzaamheden toe te lichten en eventuele vragen bij agendapunt 4 (het vaststellen van de jaarrekening) over de accountantsverklaring en de controlewerkzaamheden te beantwoorden.

De corporate secretary, de heer Fred van der Drift, wijs ik aan secretaris van de vergadering. Hij zal de notulen van deze vergadering opstellen. Hij zal tevens de vragen die tijdens de webcast binnenkomen verzamelen en aan mij doorgeleiden. Hij wordt daarin bijgestaan door de heer Dirk Jan Lucas.

Geldige oproeping en documentatie

De oproeping tot deze vergadering is op 4 maart 2022 gepubliceerd op de website van de onderneming. Hiermee is voldaan aan de formele eis van geldige oproeping, zoals neergelegd in de Wet en de statuten. De vergaderstukken, zoals het jaarverslag 2021, het Bezoldigingsverslag 2021, de Agenda en de Explanatory Notes voor deze vergadering zijn tegelijkertijd op de website geplaatst, ter inzage gelegd en toegestuurd aan allen die daarom hebben verzocht.

Wij houden vandaag een hybride vergadering waarbij onze aandeelhouders in persoon of per gevolmachtigde fysiek aan de vergadering deel kunnen nemen, of deze per datalink kunnen volgen en vragen kunnen stellen en stemmen. Op deze wijze is het mogelijk om live verantwoording af te leggen aan al onze aandeelhouders en met hen de discussie aan te gaan.

Wij zijn zeer verheugd dat wij door het wegvallen van de Covid restricties vandaag weer een mooie fysieke opkomst hebben. Graag heet ik iedereen die in de zaal of per datalink deelneemt nogmaals van harte welkom.

We hebben onze aandeelhouders de gelegenheid gegeven om voorafgaand aan de vergadering schriftelijk vragen over de agendapunten te stellen. Hiervoor bestond tot 12 april jl. tot 14.00 uur de gelegenheid. Wij hebben tijdig schriftelijke vragen ontvangen van de VEB. Deze schriftelijke vragen zullen bij de behandeling van de respectievelijke agendapunten worden beantwoord.

Notulen:

De notulen van deze vergadering zullen zo spoedig mogelijk, maar in elk geval binnen drie maanden via de website van NSI beschikbaar zijn. Na publicatie op de website heeft u dan drie maanden de gelegenheid om ons uw commentaar op de notulen te geven, waarna de notulen zullen worden vastgesteld.

De concept notulen van de laatste vergadering van 25 november 2021 zijn ook op deze manier binnen drie maanden na de vergadering op de website geplaatst. Hierop zijn geen opmerkingen ontvangen. De notulen zijn vastgesteld nadat de geldende termijn van drie maanden was verstreken.

Aangemelde aandelen:

De door u ingeleverde depotbewijzen worden niet direct geteld. In de notulen zullen wij exact meedelen hoeveel aandelen/stemmen vandaag vertegenwoordigd zijn.

Op de registratiedatum voor deze vergadering stonden er 19.698.207 stemgerechtigde aandelen uit.

Voor deze vergadering werden 12.201.236 aandelen aangemeld. Dit komt overeen met 61,94% van de stemgerechtigde aandelen. Alhoewel dit een goede indicatie geeft voor de opkomst, wil dit niet zeggen dat alle aangemelde aandelen vandaag daadwerkelijk zijn verschenen.

De stemprocedure is vandaag als volgt:

Vooraf gegeven volmachten en steminstructies

De onderneming heeft volmachten en steminstructies met betrekking tot in totaal 12.191.116 aandelen ontvangen.

De resultaten hiervan worden opgeteld bij de stemmen die worden uitgebracht door de aandeelhouders die de vergadering fysiek bijwonen en bij de stemmen die worden uitgebracht door de aandeelhouders die de vergadering virtueel bijwonen.

Virtueel aanwezige aandeelhouders en hun gemachtigden

De aandeelhouders en hun gemachtigden die bij de aanmelding voor de virtuele vergadering hebben aangegeven om de vergadering virtueel bij te wonen en tijdens de vergadering real time hun stem uit te brengen kunnen vanaf het begin van de vergadering voor alle voorstellen hun stem uitbrengen.

Als een vergaderpunt is behandeld en de vraag en antwoordsessie is afgesloten zal ik de aandeelhouders die de vergadering virtueel bijwonen vragen om - voor zover zij dat niet reeds hebben gedaan - hun stem op het desbetreffende voorstel uit te brengen.

Fysiek verschenen aandeelhouders en hun gemachtigden

De aandeelhouders en hun gemachtigden die vandaag fysiek zijn verschenen hebben bij binnenkomst een stemkastje ontvangen. Dit stemkastje is gerelateerd aan uw naam en aandelenbezit.

Als we over een agendapunt gaan stemmen zal ik u verzoeken met behulp van het stemkastje uw stem uit te brengen.

Als u vóór het voorstel wilt stemmen dient u de knop met 1 in te drukken

Om tegen te stemmen dient u de knop met 2 in te drukken.

Wilt u zich van stemming onthouden dan dient u op de knop met 3 te drukken.

Nadat de fysiek verschenen aandeelhouders hun stem hebben uitgebracht zal ik de virtueel aanwezige aandeelhouders vragen hun stemming af te ronden. Daarna sluit ik de stemming over het voorstel.

De heren van der Drift en Lucas zullen als stembureau optreden.

Zij zien toe op een juist verloop van de stemming en het tellen der stemmen.

Nadat de secretaris mij bevestigd heeft dat alle tijdig en geldig uitgebrachte stemmen zijn verzameld zal ik mededelen of het voorstel is aangenomen en zo ja met welk percentage van de stemmen.

De stemresultaten worden na afloop van de vergadering binnen 15 dagen op de website van NSI geplaatst. De stemresultaten zullen daarbij per agendapunt van de aandeelhoudersvergadering worden gesplitst naar het percentage voor- en tegenstemmers en het percentage onthoudingen.

2. Verslag van de directie over het boekjaar 2021

De heer De Geus geeft het woord aan CEO Bernd Stahli en CFO Alianne de Jong voor een toelichting op het verslag van de directie over 2021.

De heer Stahli licht het volgende toe.

Op slide 6¹ is te zien waar NSI in de achterliggende jaren assets heeft verkocht en welke concentratie er in de portefeuille is aangebracht. Er zijn in de afgelopen 6 jaar 130 assets verkocht die verspreid waren over het gehele land. NSI richt zich op de steden in de Randstad, met name Amsterdam, Utrecht, Den Haag, Rotterdam en Leiden Bio Science Park. Van 165 panden in 2016 is NSI teruggegaan naar 51 panden per eind 2021, terwijl de gemiddelde assetwaarde is gestegen van circa €5mio à €6mio naar circa €25mio. NSI beschikt nu over een efficiëntere portefeuille, die met de huidige organisatie makkelijker te beheersen is. De transitie is nauwelijks ten koste gegaan van het directe rendement voor de aandeelhouder. Het dividend is in stand gebleven. Dat is een mooie prestatie omdat de transitie die

¹ Noot secretaris: verwezen wordt naar de presentatie "General Meeting of Shareholders of NSI NV 15 April 2022" die op de website van de onderneming is gepubliceerd onder het hoofdstuk Investor Relations/AGM. De toelichtingen van de heer Stahli zijn opgenomen op slide 4 tot en met 12.

heeft plaatsgevonden - vanuit hoogrenderend vastgoed naar de Randstad, waar de rendementen lager liggen – niet altijd dividend neutraal uit te voeren is.

Op slide 7 ziet u welke 12 panden wij in 2021 hebben verkocht. Hier hebben wij de verkoop van winkelcentrum 't Loon in Heerlen uit januari 2022 nog aan toegevoegd. De aandeelhouders die al langer aan boord zijn weten welke problemen² er rond dit asset hebben gespeeld. Wij zijn verheugd dat we dit hoofdstuk nu hebben kunnen afsluiten. In totaal is er verleden jaar voor €105mio verkocht met een premie van 13% boven de boekwaarde. De portefeuille is nu meer en meer gericht op de grote steden en op stationslocaties.

Op slide 8 ziet u welke 4 objecten wij in 2021 hebben gekocht. Eén van circa 6000m² aan het einde van het jaar in het Life Science Cluster in Leiden, waarvoor veel interesse bestaat.

Aan het begin van het jaar - nog midden in de Coronacrisis - zijn we in staat geweest om een portefeuille van drie assets te verwerven, één in Rotterdam en twee in Amsterdam, waaronder het iconische Atlantagebouw van 6500m² aan de Stadhouderskade 5-6. Wij hebben dit gekocht voor net onder de €60mio, tegen een rendement van circa 5%. Inmiddels is de waarde van dit pand, dat op eigen grond staat, substantieel gestegen. Het andere object in Amsterdam, Hogehilweg 6 is een gebouw in Amsterdam Zuidoost. Dit gebied gaat de komende jaren volledig transformeren. Ook voor dit object zien wij transformatiemogelijkheden.

Slide 9 bevat een recapitulatie van hetgeen de afgelopen jaren is gedaan. NSI heeft 61 Nederlandse steden en één Belgische stad verlaten. De totale reistijd vanuit het hoofdkantoor te Hoofddorp naar de assets is gereduceerd van 9.800km naar 1.500km. Voor elke acht verkochte assets hebben wij één asset gekocht, gemiddeld werd er elke twee weken een asset verkocht. Er is een unlevered IRR gegenereerd van 10,5%.

Op slide 10 is afgebeeld waar de portefeuille na alle aankopen en verkopen nu is geconcentreerd. Bestond de portefeuille in 2016 inclusief winkels nog uit 44% overig Nederland, nu is dit nog maar 5% overig Nederland en bezitten we, afgezien van enkele kantoorgebonden Retail ruimtes, geen winkels meer. Het aandeel Amsterdam is in dezelfde periode gestegen van 24% naar 58%. De transformatie van de portefeuille zorgt er bovendien voor dat het voor NSI gemakkelijker is geworden om financiering te krijgen.

Op slide 11 kunt u zien hoe duurzaamheid en verduurzaming van de portefeuille een integraal onderdeel vormen van onze strategie. Vanaf 1 januari 2023 geldt er een energielabelverplichting voor kantoren, namelijk een energielabel C of beter. NSI voldoet nu al geheel aan deze wettelijke verplichtingen, met twee uitzonderingen. Eén object betreft een monument waarvoor de verplichting niet geldt. Hier doen wij overigens wel alles wat mogelijk is om het pand zo duurzaam mogelijk te maken. Het andere object is een gebouw dat wij in herontwikkeling hebben en waarbij wij in de herontwikkeling meteen de verduurzaming meenemen.

De heer van Riet vraagt of NSI dit pand dan meteen naar een A label niveau verduurzaamt. Anders moet zij dit in 2028 doen.

De heer Stahl antwoordt dat op slide 11 is te zien dat momenteel 81% van de portefeuille reeds een label A heeft en dat alle objecten die gerenoveerd of verduurzaamd worden direct naar een label A gaan. De werkzaamheden vinden niet stapsgewijs van label C naar label B en dan pas naar label A plaats. De kosten voor de verduurzaming vallen relatief mee. Het gaat om enkele miljoenen in de achterliggende jaren. Naast het energielabel richt NSI zich op de methodiek van BREEAM. Hiermee wordt op een bredere manier naar gebouwkwaliteit gekeken. Ook volgens deze methode gaat NSI stappen zetten naar een hoger niveau. De daarmee gemoeide kosten bedragen circa €5 à €6 miljoen voor de komende jaren.

NSI hecht veel belang aan verduurzaming, zowel vanuit een intrinsieke motivatie als vanuit een motivatie die door de huurders wordt gegeven, omdat zij steeds meer belang hechten aan duurzaamheid. De investeringen die wij doen kunnen soms een hogere huur rechtvaardigen maar zullen in ieder geval voor een lagere leegstand zorgen en zo bijdragen aan het rendement.

Op slide 12 hebben wij de intensiteit van het energieverbruik van onze gebouwen afgezet tegen die van onze peers. Hetzelfde is gedaan met de intensiteit van de CO₂ uitstoot. Wij liggen onder het niveau van

² Noot secretaris: In 2011 is er een sinkhole ontstaan in de parkeergarage van het winkelcentrum. Vervolgens diende het winkelcentrum ontruimd, gedeeltelijk gesloopt en herbouwd te worden.

onze peers, maar nog boven het niveau dat nodig is om te voldoen aan de afspraken van het klimaatakkoord van Parijs.”

Mevrouw De Jong licht de stand van zaken van de ontwikkelprojecten toe

“Slide 14³ toont voor de drie grootste ontwikkelprojecten van NSI de huidige en toekomstige omvang in m2, de totale kosten en het verwachte rendement. Het betreft:

- Vitrum (Slide 15), het bruggebouw over de Parnassusweg. Dit betreft een volledige renovatie van een bestaand gebouw dat voorheen in gebruik was van de Rechtbank en momenteel volledig leegstaat. Doel is om het object weer te laten voldoen aan de eisen van de toekomstige gebruikers zowel qua duurzaamheid als qua functionaliteit. In de gesprekken die wij met de Gemeente over deze renovatie hebben gevoerd heeft de Gemeente aangegeven dat zij de renovatie wil aangrijpen om het openbaar gebied ter plaatse te verbeteren. Dit heeft tot enige vertraging geleid. Voor de uitbreiding van de gevels dienen de kabels en leidingen van de Gemeente verlegd te worden. Naar verwachting zal in mei het definitieve ontwerp voor dit pand gereed zijn waarna eind dit jaar met de start van de bouw een aanvang genomen kan worden.
- Laanderpoort (Slide 16), de nieuwbouw voor ING in Amsterdam Zuidoost, gelegen naast het huidige hoofdkantoor van ING. Het project is voor ca. 80% verhuurd aan ING. De resterende meters worden waarschijnlijk een HNK. In februari jl. heeft de Gemeente het voorlopig ontwerp goedgekeurd. Momenteel wordt aan het definitief ontwerp gewerkt. Ook bij dit project is wat vertraging opgelopen. Dit was te wijten aan interne capaciteitsissues bij de Gemeente Amsterdam, stadsdeel Zuidoost.
- Vivaldi III op de Zuidas (Slide 17), waarvoor in januari de nieuwe naam “Well House” bekend is gemaakt. De Gemeente heeft het afgelopen jaar het definitief ontwerp goedgekeurd, een belangrijke mijlpaal voor de selectie van een aannemer en het opstellen van het technisch ontwerp. Wij hebben hiervoor J.P. van Eesteren geselecteerd. Tevens hebben wij het afgelopen jaar de onherroepelijke omgevingsvergunning gekregen. Wij hopen in september met de bouw te kunnen starten.”

Mevrouw De Jong licht vervolgens de financiële resultaten toe.

“Op Slide 19 zijn een aantal highlights opgenomen.

- De leegstand bedroeg per einde van het jaar 5,9%; een verbetering van 1,1 procentpunt ten opzichte van verleden jaar. In deze leegstand zit een gedeelte strategische leegstand voor assets die verbouwd worden, zijnde Alexanderpoort en HNK Zuidoost. Exclusief strategische leegstand was de leegstand 4,5%.
- De netto huurinkomsten zijn in het afgelopen jaar like for like 3,0% gestegen.
- Er was in het afgelopen jaar een positieve herwaardering van 4,8%, dat betekent een bedrag van €66mio. Ter vergelijking: in 2020 was er sprake van een negatieve herwaardering van €65mio.

Op slide 20 is de Rent Collection weergegeven en uitgesplitst. In 2021 zijn de huren voor 98,6% geïnd. Van de resterende 1,4% verwachten wij 39% alsnog te kunnen innen.

We zijn de Rent Collection in 2020 gedetailleerd gaan monitoren en publiceren in verband met de door de overheid opgelegde beperkingen incl. de verplichte lockdowns als gevolg van Covid-19. In de toekomst zullen wij niet meer op deze uitgebreide wijze over de Rent Collection rapporteren.

Op slide 21 is een uitsplitsing van de EPRA earnings per share opgenomen. Deze was in 2021 €2,38, 3 cent hoger dan in 2020.

Op slide 22 is de brug met de aansluiting van 2020 naar 2021 afgebeeld. De verbetering is met name het gevolg van lagere operationele kosten.

Op slide 23 is de NAV brug van 2020 naar 2021 getoond. De hogere NAV (van €44 naar €48) is vrijwel geheel toe te schrijven aan de positieve herwaarderingen.

Slide 24 bevat de KPI's die op de balans betrekking hebben. De financieringskosten zijn nagenoeg gelijk gebleven. De LTV is een procentpunt gedaald, van 29,2% ultimo 2020 naar 28,2% in 2021. Dit geeft NSI een comfortabele uitgangspositie voor de ontwikkelprojecten.

³ Noot secretaris: verwezen wordt naar de presentatie “General Meeting of Shareholders of NSI NV 15 April 2022” die op de website van de onderneming is gepubliceerd onder het hoofdstuk Investor Relations/AGM. De toelichtingen van mevrouw De Jong zijn opgenomen op slide 13 tot en met 25.

Slide 25 toont de looptijd van de verschillende leningen. Gemiddeld bedraagt deze 4,9 jaar. In juni is een Private Placement overeengekomen van €50 miljoen met een looptijd van 8 jaar. Daarnaast is de RCF verlengd van 2024 naar 2026, terwijl er nog twee verlengingsopties gelden van ieder een jaar. De RCF is bovendien het afgelopen jaar vergroend door hem te koppelen aan vier prestatie-indicatoren op het gebied van duurzaamheid die in lijn zijn met de duurzaamheidsambities die wij voor de hele portefeuille hebben. Wij zullen aan de banken met ingang van 2022 gaan rapporteren wat wij op deze indicatoren realiseren. Met ingang van 2021 hebben wij voor het eerst op 18 duurzaamheids-KPI's een zogenaamde limited assurance, - geen accountantsverklaring – van onze accountant PWC gekregen. In 2023 lopen nog twee leningen af. De ene is de Term Loan, de andere de secured loan met Berlin Hyp. Voor beide leningen zijn we al in gesprek met de banken over een verlenging.

De heer De Geus deelt mede dat over dit agendapunt voorafgaande aan de vergadering door de VEB zes schriftelijke vragen zijn gesteld.

De eerste vraag van de VEB luidt als volgt:

“1. Eind vorig jaar heeft NSI de business case voor drie grote projecten geactualiseerd (Laanderpoort, Vitrum en Vivaldi III). Uitkomst van die analyse is dat NSI ten aanzien van de drie projecten een yield on cost (YOC) van 5,5 procent verwacht. Bij de berekeningen is rekening gehouden met een hogere inflatie en langere doorlooptijd van de projecten dan eerder aangenomen.

- a. *Kan NSI voor elk van de drie projecten de verwachte YOC delen met aandeelhouders, alsmede de YOC die één (april 2021) en twee (april 2020) jaar geleden werd verwacht?*
- b. *b. Hoe reëel acht NSI het risico dat de YOC op korte termijn (verder) verlaagd moet worden, bijvoorbeeld omdat de hoge inflatie hardnekkiger blijkt dan nu aangenomen.*
- c. *Is een rendement van 5,5 procent wel voldoende gezien de substantiële risico's van deze projecten in de huidige (markt)omstandigheden?*
- d. *Kan NSI de drie projecten nog annuleren, en zo ja, welke kosten zouden daaraan verbonden zijn?”*

Mevrouw De Jong beantwoordt deze vraag als volgt:

a. Yield on Cost per project

De huidige en in het verleden door ons verwachte Yield on Cost op individueel project niveau is in een zekere mate concurrentiegevoelige informatie.

De definitieve opdrachtverstrekking aan hoofdaannemers (en andere leveranciers) voor de drie projecten heeft namelijk nog niet plaatsgevonden.

Door nu de verwachte Yield on Cost per project met de aandeelhouders te delen zou NSI haar onderhandelingspositie kunnen schaden. Dat is niet in het belang van de vennootschap. Om deze reden publiceren wij alleen een gemiddelde waarde van de drie projecten samen.

Ik hoop dat u hiervoor begrip heeft.

b en c. Risico van inflatie en bouwkostenstijging en het effect van daarvan op de Yield on Cost

Gisteren hebben wij tijdens de Capital Markets Day een uitgebreide toelichting gegeven op de verwachte bouwkosteninflatie in de komende jaren en de sensitiviteit van de Profit on Cost.

Ik verwijs u daarvoor graag naar Slides 50 ,51 en 52 van de CMD-presentatie die wij op onze website hebben gepubliceerd.

d. Kan NSI de drie projecten nog annuleren en tegen welke kosten?

Zoals gezegd heeft de definitieve opdrachtverstrekking van de bouw aan hoofdaannemers (en andere leveranciers) voor de drie projecten nog niet plaatsgevonden.

Annulering van de projecten zou betekenen dat de kosten die in de ontwerpfase zijn gemaakt, zoals architectenkosten, mogelijk of althans gedeeltelijk tevergeefs zullen zijn. De huidige cumulatieve kosten bedragen ca. €8 miljoen.

Echter, hierbij dient te worden opgemerkt dat ook indien de projecten op korte termijn geen doorgang zullen vinden, dit niet automatisch betekent dat de opgeleverde producten (de ontwerpen) niet meer bruikbaar zullen zijn in de toekomst.

Overigens dienen in dit verband ook de belangen van onze stakeholders meegenomen te worden. Bij het project Laanderpoort hebben wij een samenwerkingsovereenkomst met ING gesloten gericht op het realiseren van het project en een voorverhuur van 81%.

Bij Well House hebben wij een voorverhuurovereenkomst met Spaces voor 20%.

NSI heeft geen verplichting richting haar adviseurs v.w.b. het wel/niet starten van een volgende fase in het project.

De heer De Geus deelt mede dat de tweede vraag van de VEB over dit agendapunt als volgt luidt:

“2. NSI geeft in het jaarverslag aan dat het de segmentrapportage gaat veranderen. Een gevolg hiervan is dat aandeelhouders vanaf volgend boekjaar geen inzicht meer krijgen in de (financiële) prestaties van de HNK-objecten.

a. HNK is een belangrijk onderdeel van de strategie van NSI. Kan NSI in dit kader toelichten waarom het voornemens is minder informatie te delen over HNK?

b. Kan NSI toezeggen dat het de komende jaren de (meest) relevante informatie ten aanzien van de HNK-objecten blijft delen met aandeelhouders?”

De heer Stahl beantwoordt deze vraag als volgt:

- a. “NSI heeft in de achterliggende jaren afscheid genomen van diverse perifere assets waaronder HNK-objecten om een portefeuille te creëren die geconcentreerd is in de G5 met een sterke focus op Amsterdam. Een belangrijk deel van de huurinkomsten uit de HNK-objecten bestond en bestaat uit traditionele meerjarige verhuur. De HNK flexoffices component vertegenwoordigt momenteel nog slechts circa 4% van de totale jaarhuur van NSI. Het HNK-concept is getransformeerd. In plaats van aan specifieke gebouwen gebonden flexibele verhuur staat HNK momenteel voor een servicelevel en een pakket aan diensten die wij in principe in al onze assets kunnen aanbieden. In lijn daarmee heeft er een re-branding van HNK plaatsgevonden. Om al deze redenen geeft de nieuwe segmentatie onzes inziens een beter inzicht in de prestaties van onze assets en is er geen reden om over objecten met een HNK label afzonderlijk te rapporteren.
- b. Uit een oogpunt van transparantie zullen wij, indien het relevant is voor een goed begrip van de gepresenteerde resultaten ook ontwikkelingen t.a.v. HNK blijven toelichten als onderdeel van onze externe rapportages.

De heer De Geus deelt mede dat de derde vraag van de VEB over dit agendapunt als volgt luidt:

“3. De gemiddelde looptijd van de uitstaande schulden van NSI bedroeg ultimo vorig jaar 4,9 jaar. Dat was in 2020 5,2 jaar.

a. Waarom heeft NSI de gemiddelde looptijd van de schulden (juist) niet verlengd ten opzichte van vorig jaar?

b. Is het gezien de (verwachte) ontwikkeling van de rente niet verstandig en prudent om de looptijden van de leningen op korte termijn te verlengen?”

Mevrouw De Jong beantwoordt deze vraag als volgt:

Voor NSI is het van belang dat haar financieringen voldoende ruimte laten voor selectieve acquisities en voldoende capaciteit bieden voor de funding van haar ontwikkelingsactiviteiten.

Mede gelet op het risico van rentestijging is het verstandig en prudent om over financieringen te beschikken met een lange looptijd en deze waar mogelijk te verlengen.

Met het oog daarop hebben wij in het afgelopen jaar onze Revolving Credit Facility (RCF) opnieuw voor een periode van 5 jaar afgesloten, waarbij de oorspronkelijke expiratedatum is verschoven van April 2024 naar December 2026. Daarnaast is een Private Placement gedaan van €50 miljoen met een looptijd van 8 jaar.

Door het verlengen van de €300 miljoen RCF is een significant gedeelte van de financieringsbehoefte gedurende de bouwfase van de ontwikkelingsprojecten nu geborgd.

Per saldo is de gemiddelde looptijd van de uitstaande schulden - die zonder ingrijpen zou zijn gedaald naar 4,2 jaar per ultimo 2021 - weer verhoogd naar 4,9 jaar ultimo 2021 (en 4,7 jaar per eind maart 2022).

De heer De Geus deelt mede dat de vierde vraag van de VEB over dit agendapunt als volgt luidt:

“4. Het aantal FTE's is verder opgelopen tot 56 ultimo vorig jaar (2020: 50 FTE). Vorig jaar gaf NSI in de AVA aan dat personeel dat voorheen werd ingehuurd in dienst is genomen.

a. Kan NSI toelichten waarvoor het extra personeel nodig is?

b. Kan NSI aangeven of het huidige aantal FTE volstaat, of dat een verdere groei in FTE's voorzien is?”

De heer Stahl beantwoordt deze vraag als volgt:

a. Het extra personeel dat in 2020 was aangenomen was nodig voor HNK-objecten en andere locaties waar wij receptiediensten verzorgen.

De toename in 2021 is het gevolg van de uitbreiding van onze ontwikkelafdeling.

b. In het kader van de re-branding van ons (HNK) dienstenconcept zetten wij in op continuïteit en professionalisering van onze dienstverlening, onder meer door opleidingstrajecten. De verschuiving van tijdelijke inhuur naar vast eigen personeel zal zich daarom in 2022 nog doorzetten.

De heer De Geus deelt mede dat de vijfde vraag van de VEB over dit agendapunt als volgt luidt:
“5. In de outlook geeft NSI aan dat het huurindexatie verwacht van tussen de 3 en 4 procent omdat ‘bijna alle leases zijn geïndexeerd op CPI.’. Is deze indexatie wel voldoende om NIS te compenseren voor de geldontwaarding?”

Mevrouw De Jong beantwoordt deze vraag als volgt:

Onze huurcontracten hebben verschillende ingangsdata en looptijden. De indexeringen vinden daardoor niet allemaal op 1 januari plaats maar door het jaar heen. Grondslag is steeds het alsdan geldende werkelijke CPI-percentage, en niet het indexeringspercentage per 31 december 2021 of het percentage dat wij in onze outlook hebben aangegeven. Op dit moment wordt verwacht dat de CPI voor heel 2022 op 5 tot 6% uit zal komen.

Voor meer details over de contractuele indexatie, het indexatie potentieel, de CPI-forecast en het reversionary potential verwijs ik u naar slide 34 van de presentatie die wij gisteren tijdens onze Capital Markets Day hebben gegeven en die op onze website is gepubliceerd.

De heer De Geus deelt mede dat de zesde vraag van de VEB over dit agendapunt als volgt luidt:
“6. Veel beursgenoteerde Nederlandse vastgoedfondsen kijken naar mogelijkheden om residentieel vastgoed te ontwikkelen in of rondom objecten in hun portefeuille. Ziet NSI hier ook mogelijkheden toe?”

De heer Stahl beantwoordt deze vraag als volgt:

Ook NSI ziet mogelijkheden om residentieel vastgoed te ontwikkelen in of rondom haar assets. Zo wil de Gemeente Amsterdam het gebied ArenaPoort ontwikkelen tot het nieuwe centrum van Zuidoost met tot 2040 een ontwikkelingsprogramma met 25.000 wooneenheden, 18.000m² kantoorruimte en 13.000m² retail en leisure.

Daarbij zouden op de locatie van ons huidige kantoor Hogehilweg 6 - thans circa 3.000m² kantoorruimte - in totaal circa 300 woningen gerealiseerd kunnen worden. Bij Hettenheuvelweg 3 & 4 is nu circa 5.000m² kantoren. Hier zouden 375 appartementen gerealiseerd kunnen worden.

Voor meer details verwijs ik u naar slide 57 van de Capital Markets Day presentatie.

De heer De Geus deelt mede dat over dit agendapunt verder geen schriftelijke vragen zijn ontvangen. Hij geeft de fysiek verschenen aandeelhouders en hun gemachtigden en de aandeelhouders en hun gemachtigden die in de webcast aanwezig zijn de gelegenheid tot het stellen van vragen. Via de webcast worden geen vragen gesteld.

De heer Rienks merkt op dat het voor NSI kennelijk vanzelfsprekend is dat Amsterdam de beste kantorenlocatie is. Voor hem is dat echter niet zo vanzelfsprekend. Het lijkt dat er 8 à 10 jaar geleden een beslissing genomen is waar sindsdien aan wordt vastgehouden. 58% van het bezit bevindt zich nu in Amsterdam. Hij zou graag toegelicht zien of de redenen op basis waarvan destijds deze beslissing is genomen nog steeds gelden en waarom NSI zich nog steeds gelukkig prijst met nieuwe acquisities in Amsterdam, in mindere mate in Rotterdam, maar nooit meer in Groningen, Nijmegen of Breda. Misschien loont het de moeite om nog eens te verifiëren of het verhaal hierachter nog steeds waar is.

De heer Stahl beantwoordt deze vraag als volgt:

Wij hebben inderdaad begin 2017 een nieuwe strategie neergelegd. In de jaren daarna hebben wij in alle rapportages en jaarverslagen over de stand van zaken van de uitvoering van deze strategie gerapporteerd en tevens onderzocht of deze nog steeds passend was voor ons als bedrijf.

Wat betreft uw vraag ‘waarom Amsterdam?’ wil ik graag vooropstellen dat wij geen streefpercentage hebben voor de omvang van ons bezit in Amsterdam. We zoeken telkens naar de juiste vastgoeddeal en die kan ook ergens anders zijn, al denk ik niet dat wij daarvoor nog op zoek zullen gaan in Nijmegen of Arnhem. Daar kunnen nog steeds goede vastgoeddeals gedaan worden, maar daar hebben wij niet het lokale apparaat of de kennis om op een goede manier het verschil te maken. Wij hebben in Arnhem leegstaande gebouwen aan lokale partijen verkocht. Wij kregen die panden niet gevuld, ook al gingen onze medewerkers ernaartoe om makelaars te bezoeken etc. Enkele maanden na de verkoop was er een lokale partij die via zijn plaatselijke Rotary en lokale netwerk het pand wel gevuld kreeg. Zo’n wedstrijd kunnen wij als NSI niet winnen en willen wij daarom ook niet meer spelen. Het gaat er uiteindelijk om te kiezen waar we denken het verschil te kunnen maken.

Waarom dan Amsterdam als belangrijkste zij het niet de enige markt? Op lange termijn verdient je in vastgoed geld met locaties waar de grond schaars is en waar een hele sterke economische groei is. In

Nederland is dat over een reeks van jaren in de Randstad het geval. Dit zien we momenteel in Amsterdam ook in de woningenmarkt. Er wordt veel betaald voor woningen die op dezelfde grond staan als waar wij onze kantoren hebben staan. Uiteindelijk zal de waarde van onze grond daarin meelopen. Op lange termijn is er een sterke relatie tussen de grondwaarde voor kantoren en de grondwaarde voor woningen, mits het om dezelfde locatie gaat waar schaarsest heerst. Daarnaast heeft de gebruiker momenteel een andere behoefte dan in het verleden. Er is te weinig personeel, bedrijven willen hun medewerkers tevreden houden. Dat betekent dat de gebouwen waar men in wil zitten in een levendige multifunctionele locatie moeten liggen, waar activiteit is en waar medewerkers graag naartoe gaan. Het moeten ook gebouwen zijn waarin men zijn identiteit tot uitdrukking kan brengen en voorzieningen kan aanbieden aan de medewerkers. Dit kan eigenlijk alleen maar uit in de grote steden op de locaties rond de grote transportknooppunten of echt in het centrum van de stad.

De heer Rienks brengt in herinnering dat NSI in Nieuwekerk aan de IJssel ooit een gebouw bezat, waar de Gemeente tijdens de verbouwing van het Gemeentehuis tijdelijk gebruik van heeft gemaakt en dat daarna is veranderd in een woongebouw. Kan de Directie zich dit pand herinneren?

De heer Stahl antwoordt dat NSI dit object heeft verkocht aan een partij waarvan bekend was dat deze het object naar een woonbestemming wilde transformeren. Op dat moment – 2016/2017 - had NSI niet het apparaat om zelf een dergelijke transformatie te bewerkstelligen, terwijl het los daarvan gaat om keuzes te maken waar wij ons kapitaal in willen beleggen. Als zich een partij aandient die bereid is een gedeelte van zijn ontwikkelwinst die hij met een transformatie hoopt te realiseren aan ons af te dragen dan zeggen wij geen nee.

In Leiden bezaten wij een gebouw in de buurt van het station dat bij ons voor €2mio in de boeken stond en al een aantal jaren leegstond. Wij hebben dat pand leeg laten staan omdat wij wisten dat er op die locatie ontwikkelingen zouden komen. Dit gebouw is vorig jaar voor €10mio verkocht. Als iemand ons €10mio betaald voor een leegstand pand dat eigenlijk volledig afgeschreven is als kantoor, dan is het beter om te verkopen dan om zelf te gaan herontwikkelen.

De heer Rienks vraagt naar aanleiding van dit laatste antwoord en het antwoord op vraag 6 van de VEB of NSI niet ook voor de huidige ontwikkelprojecten en voor de locaties met transformatiepotentieel naar woningen hetzelfde zou moeten doen, namelijk verkopen aan een partij die daarin gespecialiseerd is en NSI al een deel van de winst gunt.

De heer Stahl antwoordt dat hij niet uitsluit dat NSI op enig moment zo'n beslissing neemt. Of dat zo is hangt af van de vraag welke alternatieven er op dat moment zijn en welke beslissing op dat moment het meeste rendement voor de aandeelhouders oplevert.

De heer Rienks vraagt de Directie naar haar visie op het gebruik van kantoren in Nederland. Sinds Corona wordt er thuisgewerkt en dit bevalt sommige mensen goed. Vakbonden eisen dat werkgevers thuiswerken toestaan als het werk zich daarvoor leent en veel bankmedewerkers werken nog steeds de hele week vanuit huis. Het is misschien nog te vroeg voor definitieve conclusies. Desalniettemin zou de heer Rienks graag de visie willen horen op hoe het op dit moment gaat met de behoefte aan kantoren in Nederland. Daarbij zou nog een uitsplitsing gemaakt kunnen worden tussen kantoren in Amsterdam en kantoren elders in het land. Hoe ziet de Directie als expert de ontwikkeling van de komende 10 jaar voor zich, ervan uitgaande dat zich niet opnieuw extreme onvoorziene omstandigheden zoals Corona voordoen?

De heer Stahl antwoordt dat dit voor NSI een zeer terechte en relevante vraag is waar de Directie zich de afgelopen twee jaar continu mee heeft beziggehouden. De discussie die er begin 2020 was, of we überhaupt nog kantoren nodig hebben is ondertussen veranderd en speelt zich af rond de vraag wát voor kantoor hebben we nodig? Het klopt dat met name de overheid, de pensioen- en verzekeringssector en de banken nog terughoudend zijn. Als we kijken naar het verkeer op de weg dan zijn nog niet alle files teruggekeerd, maar is de verkeersintensiteit duidelijk toegenomen. We zien de mensen weer terug naar kantoor komen. Een aantal trends zullen daar mijns inziens een invloed op hebben. Mensen zijn zich meer bewust van de kwaliteit van een ruimte zoals luchtkwaliteit. Waar de afgelopen jaren de trend was om meer en meer mensen op minder vierkante meters te plaatsen is nu een terugslag merkbaar waarbij mensen meer ruimte tussen de bureaus krijgen. Dat alleen al betekent dat een eventuele afname van de hoeveelheid kantoorruimte beperkt zal blijven. Daarnaast kent Nederland een groot aandeel MKB. Een groot deel van onze huurders behoort tot deze sector. Dit zijn relatief kleinere bedrijven die minder dan 1000m² huren, meestal één vloer in een kantoorgebouw. Als zo'n bedrijf tot de conclusie komt dat het 5% minder ruimte nodig heeft kan het niet 5% van een vloer teruggeven, althans zullen wij daar geen medewerking aan geven omdat we met zo'n oppervlak niets kunnen. Het gevolg is dat zulke bedrijven voor deze relatief geringe kosten niet het gesprek aangaan omdat het alternatief een verhuizing is naar

een kantoor wat wel helemaal op de behoefte past, maar de verhuiskosten vele malen hoger zijn dan de 5% besparing die op de huur gemaakt zou kunnen worden. Er zal differentiatie plaatsvinden, maar zolang we over kantoren beschikken op de beste locaties zal er vraag blijven. Wij hebben huurders gehad die in 2020 aangaven hun ruimte op te willen geven omdat ze meenden geen kantoor meer nodig te hebben. Tegen de tijd dat wij hun ruimte opnieuw hadden verhuurd en hen vroegen te ontruimen gaven zij aan eigenlijk helemaal niet weg te willen.

De zaak is nog steeds in beweging. Wij houden de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten. Wel is te zien dat de 1,5 jaar Corona niet lang genoeg is geweest om blijvende veranderingen te bewerkstelligen in het gedrag van de mens. De behoefte aan sociaal contact, nabijheid en samenwerking is niet veranderd.

Mevrouw De Jong vult aan dat er nu pas inzicht ontstaat bij bedrijven over het hogere ziekteverzuim gedurende de afgelopen twee jaren en dat er een toename van burn-outs valt waar te nemen, mede doordat mensen niet meer goed in staat zijn om de werksfeer en de privésfeer gescheiden te houden. Verder is de 'war on talent' een factor van betekenis. Jonge mensen willen graag opgeleid worden en mensen om zich heen hebben waar ze van kunnen leren. Mensen die 10 tot 20 jaar werkervaring hebben kunnen goed thuiswerken, maar mensen die starten kunnen dat niet en die wil je als bedrijf graag aan je binden en met de bedrijfscultuur en -identiteit in aanraking brengen.

***De heer Van Riet** is opgevallen dat NSI samenwerkt met ING om een kantoor te ontwikkelen. Legt ING daarbij op hoe het kantoor ingericht moet worden? Blijft het gebouw functioneel? Het zou een slechte zaak zijn als het na een vertrek van ING niet meer goed aan een andere partij te verhuren zou zijn. Wat is de looptijd van het huurcontract met ING?*

Mevrouw De Jong antwoordt dat in principe het huurcontract dat met ING in de samenwerkingsovereenkomst is overeengekomen een looptijd heeft van 15 jaar. Ons uitgangspunt is dat er een gebouw komt dat ook na ING voor ieder type bedrijf goed inzetbaar moet kunnen zijn. Wij letten er op dat het ontwerp, de indeling en de uitrusting van het gebouw het toelaten dat het ook multi-tenant verhuurd kan worden. De discussies die we daarover met ING hebben gehad hebben er toe geleid dat we twee verschillende soorten gebouwdelen hebben, één met grotere vloeren en een met kleinere vloeren. Daarnaast voeren we het gesprek met ING om te voorkomen dat er de spreekwoordelijke gouden kranen worden aangebracht waarvan wij menen dat ze niet functioneel zijn voor een opvolgend huurder. Het is voor ons interessant dat een partij als ING, die een hele grote huisvestingsopdracht in Nederland heeft en veel ervaring heeft met hoe grote corporates en hun personeel willen werken, deze kennis en ervaring in de gesprekken met ons meebrengt in het ontwerp. ING is straks verantwoordelijk voor de fit out van het kantoor en is over de inrichting nu al in gesprek met binnenhuisarchitecten. De samenwerking is mijns inziens in goede balans en de partijen kunnen elkaar over en weer versterken. Voor ons is heel duidelijk het uitgangspunt dat het object later gewoon bruikbaar moet zijn voor welke gebruiker dan ook.

***De heer Van Riet** vraagt wat de gemiddelde prijs per vierkante meter van een renovatie is.*

Mevrouw De Jong antwoordt dat er grote verschillen zijn en dat de kostenverschillen tussen een nieuwbouw en renovatieproject zoals Vitrum, waar de hele gevel gestript wordt maar het casco blijft staan soms beperkt zijn. Dat zou in sommige situaties tot de slotsom kunnen leiden om het pand dan maar te slopen en nieuwbouw te plegen. Dat is echter uit een oogpunt van duurzaamheid niet gewenst. Daarom is het van belang om de hoofdconstructie te kunnen laten staan. Bovendien zijn de risico's en de benodigde tijd bij een renovatie vele malen kleiner dan bij nieuwbouw, omdat er geen risico is dat er met de constructie bij de opbouw iets niet goed gaat en er zullen minder procedures en vergunningstrajecten doorlopen hoeven te worden.

***De heer Van Riet** vraagt of de komst van EMA veel invloed heeft op de kantoorprijzen.*

Mevrouw De Jong antwoordt dat dit op het moment dat de EMA naar Nederland werd gehaald wel werd verwacht en dat er bijvoorbeeld ook verwacht werd dat er een wisselwerking zou ontstaan met het Bio Sciencepark in Leiden, namelijk dat de partijen die daar gevestigd zijn ook een kantoor op de Zuidas zouden willen in de nabijheid van EMA. Tot op heden is het echter heel moeilijk om aan te tonen wat de invloed van de EMA is op aanpalende diensten. Wel hebben wij de verhuurmakelaars die wij voor Well House hebben aangetrokken gevraagd hiernaar te kijken en te onderzoeken of er specifieke partijen zijn die wij kunnen benaderen.

***De heer Van Riet** vraagt of NSI veel gebouwen heeft waar zonnepanelen op liggen.*

Mevrouw De Jong antwoordt dat dit het geval is. NSI plaatst waar het mogelijk is zonnepanelen en alle nieuwbouwprojecten worden uitgerust met zonnepanelen, niet alleen op het dak maar ook in de gevel, hetzij in het glas hetzij in uitstekende geveldelen.

De heer Dekker heeft een aantal vragen over het object de Rode Olifant in Den Haag. Een decennium geleden zorgde dit pand in de portefeuille van VastNed Offices voor vele hoofdbreken. Gelukkig is de situatie daar bij NSI sterk verbeterd.

Het gebouw lijkt onderhoudstechnisch complex. Dit zou over een aantal jaren weer voor problemen kunnen zorgen. Hoe kijkt NSI daar tegenaan?

Hoe is de relatie met huurder Spaces? Zijn de verhoudingen goed?

Wat is de restlooptijd van het huurcontract met Spaces

Blijft NSI verhuren aan Spaces of zou het pand ook bij NSI zelf goed in de exploitatie passen?

De Heer Stahl antwoordt dat de relatie met Spaces goed is. NSI verhuurt een aantal panden aan Spaces, bijvoorbeeld ook op de Zuidas. In het nieuwe Well House komt ook een Spaces vestiging. De Rode Olifant is niet de meest rendabele Spaces. Het rendement is wel verbeterd. Het gebouw staat er goed bij. Het is een monument. De voorschriften die daarvoor gelden beperken ons in de mogelijkheden die er zijn voor verduurzaming. Op dit moment is het een stabiel renderende goede belegging. Het huurcontract loopt nog tot december 2032. Daarna zouden wij hier eventueel ook een HNK kunnen vestigen.

De heer De Geus stelt vast dat over dit agendapunt verder geen (vervolg)vragen door de aandeelhouders en hun gemachtigden in de webcast zijn gesteld en sluit het agendapunt.

3. Verslag van de raad van commissarissen over het boekjaar 2021

De heer De Geus deelt mede dat de aandeelhouders op pagina 75 tot en met 80 van het jaarverslag kennis hebben kunnen nemen van het verslag van de raad van commissarissen en de commissies die door de raad van commissarissen zijn ingesteld.

De heer De Geus deelt mede dat over dit agendapunt geen schriftelijke vragen zijn ontvangen. Hij geeft de fysiek verschenen aandeelhouders en hun gemachtigden en de aandeelhouders en hun gemachtigden die in de webcast aanwezig zijn de gelegenheid tot het stellen van vragen. Van deze gelegenheid wordt geen gebruik gemaakt.

3a. Bespreking van het Bezoldigingsverslag 2021 en adviserende stem

De heer De Geus geeft het woord aan de voorzitter van de Remuneratiecommissie, de heer Jan Willem Dockheer, om dit punt nader toe te lichten.

De heer Dockheer deelt het volgende mede:

Het Remuneration Report 2021 is conform de wettelijke eisen opgesteld, op de website van de onderneming geplaatst en is door PWC-accountants gecontroleerd.

Ik verwijs hiervoor naar het Remuneration Report 2021 zoals dat op 4 maart jl. op de website van NSI is gepubliceerd en voorts naar de informatie die over de Bezoldiging is opgenomen op pagina's 126 - 127 van het jaarverslag en naar de verklaring van PWC-accountants op pagina 140 van het jaarverslag.

Sinds 2019 wordt het Remuneration Report jaarlijks ter adviserende stemming aan de AvA voorgelegd. In de AvA van 24 april 2021 is een adviserende stem uitgebracht over het Remuneration Report 2020. De uitkomsten van die adviserende stemming hebben wij gebruikt bij de opstelling van het Remuneration Report 2021.

Mede naar aanleiding van een verzoek van de VEB geven wij bij de individuele prestatiecriteria voor de Short Term Incentive nu volledige openheid over de vooraf bepaalde threshold, target en maximumlevels, de weging per target en de per target behaalde prestatieniveaus.

De heer De Geus dankt de Heer Dockheer voor zijn toelichting en deelt mede dat over dit agendapunt geen schriftelijke vragen zijn ontvangen.

Hij geeft de fysiek verschenen aandeelhouders en hun gemachtigden en de aandeelhouders en hun gemachtigden die in de webcast aanwezig zijn de gelegenheid tot het stellen van vragen.

Van deze gelegenheid wordt geen gebruik gemaakt.

De heer De Geus stelt de adviserende stemming over het Bezoldigingsverslag 2021 aan de orde. Hij nodigt de virtueel aanwezige aandeelhouders en hun gemachtigden en de fysiek verschenen aandeelhouders en hun gemachtigden uit om hun stem op het voorstel uit te brengen. Na sluiting van de stemming en bevestiging door de secretaris dat alle tijdig en geldig uitgebrachte stemmen zijn verzameld stelt de heer De Geus vast dat 83,7% van de stemmen vóór het voorstel hebben gestemd en dat het voorstel is aangenomen.

4. Vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2021

De heer De Geus geeft het woord aan de heer Herwig, de externe accountant van de vennootschap.

De heer Herwig licht het volgende toe:

Introductie

“Beste dames en heren, goedemiddag, graag geef ik u een nadere toelichting op onze controle 2021. Mijn naam is Sidney Herwig, partner bij PwC, en voor boekjaar 2021 de externe accountant van NSI. Ik heb de controle uitgevoerd samen met mijn collega's, waaronder experts op het gebied van waardering van vastgoed en specialisten op het gebied van duurzaamheid en IT-systemen. Zoals te doen gebruikelijk en u inmiddels ook bij NSI gewend bent, hebben wij de zogenaamde uitgebreide controleverklaring uitgebracht. De controleverklaring is opgenomen in het jaarverslag. Langs de lijnen van deze verklaring heb ik een viertal slides voorbereid die ik graag nader aan u wil toelichten. Ik zal de presentatie afsluiten met een toelichting op onze assurance rapportage die wij dit jaar voor het eerst hebben afgegeven op geselecteerde financiële en niet-financiële indicatoren.

Conclusie

Allereerst begin ik met onze conclusie: Ons oordeel op basis van onze werkzaamheden is dat zowel de geconsolideerde jaarrekening alsmede de vennootschappelijke jaarrekening een getrouw beeld geven. Wij hebben kort gezegd een goedkeurende verklaring verstrekt. Ten aanzien van de hoofdlijnen van onze controle wil ik graag stil staan bij de volgende 4 onderwerpen (1) de materialiteit, (2) de reikwijdte van de controle, (3) de kernpunten bij onze controle en (4) de nadere toelichting op fraude en continuïteit.

Materialiteit

Omdat het niet effectief en efficiënt is om elke post in de jaarrekening euro voor euro te controleren hanteren wij bij onze controle een zekere mate van materialiteit. Onze verantwoordelijkheid is immers het zodanig plannen en uitvoeren van de controle dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen materiële afwijkingen bevat. Wij bepalen de materialiteit op basis van wat relevant is voor de gebruiker van de jaarrekening. Daarbij kijken wij zowel naar kwalitatieve als kwantitatieve factoren. In de controle 2021 is onze materialiteit vastgesteld op € 2,3 miljoen. De materialiteit is vastgesteld op basis van 5% van het resultaat voor belasting van NSI, gecorrigeerd met de herwaardering van de vastgoedportefeuille en de herwaardering van de derivaten en het resultaat van verkopen van vastgoed.

Reikwijdte van de controle

Wij hebben geen instructies gestuurd naar andere accountants en er zijn geen buitenlandse activiteiten. Net als vorig jaar hebben wij als controleteam de controle centraal uit kunnen voeren.

Kernpunten

Wij hebben 1 'kernpunt van onze controle' opgenomen in onze verklaring.

Wij zijn tot dit punt gekomen gelet op het belang van deze post voor de jaarrekening en de aandacht die wij in onze controle aan deze post hebben gegeven. Graag geef ik u een korte toelichting op dit punt.

Waardering van vastgoedbeleggingen

Gelet op het belang van de vastgoedbeleggingen moge het duidelijk zijn dat wij veel tijd een aandacht besteden aan de controle van de waardering van het vastgoed.

Wij hebben in hoofdlijnen de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Het toetsen van de competentie, capaciteit en objectiviteit van de externe taxateurs;
- Het vaststellen dat de opdracht die de taxateurs hebben gekregen aansluit op de marktwaardebepaling ten behoeve van de jaarrekening;
- Het spreken met de externe taxateurs over de opdracht en uitkomsten van hun werkzaamheden;
- Het aansluiten van de uitkomst van de taxatierapporten met de financiële administratie en met de jaarrekening;
- Het aansluiten van de basisdata zoals de huursom en looptijden van huurcontracten in de taxatierapporten met de verhuuradministratie van NSI alsmede met de onderliggende huurcontracten; en
- Het toetsen van de gehanteerde assumpties zoals de kapitalisatiefactoren en de markthuur.

Hierbij schakelen we intern PwC experts in op het gebied van vastgoedwaardering om ons te ondersteunen bij de controle. Op basis van onze werkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de taxatiewaarde binnen de door ons acceptabel geachte bandbreedte valt.

Tot zover het belangrijkste aandachtspunt in onze controle.

Fraude en continuïteit

Met ingang van 2021 is er in de controleverklaring een nadere uitwerking opgenomen rondom de werkzaamheden in onze controle ten aanzien van fraude en continuïteit.

Wij hebben een drietal specifieke frauderisico's geïdentificeerd, te weten:

- management doorbreekt de geïmplementeerde beheersingsmaatregelen
- te hoog verantwoord van huuropbrengsten
- kick-back vergoedingen rondom aan- en verkopen

Bij onze controle maken wij gebruik van data-analyse, waarbij alle journaalposten door ons worden ingelezen. Daarbij kunnen bijvoorbeeld journaalposten die afwijken van een verwachte boekingsgang eruit worden gefilterd. In een wat vereenvoudigd voorbeeld voeren wij daarom het volgende uit. Omdat het te hoog verantwoord van huuropbrengsten in mijn ogen een risico betreft is gekeken naar geboekte huuropbrengsten die niet als tegenboeking de debiteurenrekening hebben en is tevens gekeken naar afboekingen van debiteuren die niet via het bankboek aflopen.

Onze controle heeft niet geleid tot indicaties van fraude die potentieel leiden tot een materiële fout.

De directie heeft de jaarrekening opgesteld op basis van continuïteit van de vennootschap. Wij hebben de kasstroomprognose van de directie getoetst door onder andere vast te stellen dat de informatie die wij tijdens onze controle tot ons hebben genomen op een juiste wijze hierin is meegenomen.

Onze controle heeft niet geleid tot uitkomsten die tegenstrijdig zijn met de inschattingen en assumpties van de directie in het toepassen van de continuïteitsveronderstelling.

In de volgende slide wil ik u toelichten welke werkzaamheden wij hebben uitgevoerd op het jaarverslag.

Jaarverslag

Wij hebben de andere informatie in het jaarverslag gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat dan wel strijdig is met jaarrekening. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Controlestandaard 720.

Belangrijke onderdelen van de andere informatie zijn:

- het directieverslag
- de corporate governance paragraaf
- risicobeheersing en
- het verslag van de Raad van Commissarissen.

Wij lezen actief mee en geven correcties en suggesties daar waar nodig. Hoewel deze werkzaamheden niet dezelfde diepgang hebben als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening, gaan wij dus wel verder dan enkel een marginale toets.

Wij zijn van mening dat de andere informatie opgenomen in het jaarverslag:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; en tevens
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Ook hebben wij vastgesteld dat het remuneratieverslag de informatie bevat die verplicht is op grond van artikel 2:135b en artikel 2:145 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. Het Remuneratieverslag is door NSI gepubliceerd op haar website.

Assurance rapport

Naast de controleverklaring hebben wij in 2021 voor het eerst een assurance rapport op geselecteerde financiële en niet financiële duurzaamheidsinformatie afgegeven. In ons assurance rapport vindt u de verwijzing naar die duurzaamheidsinformatie welke onderdeel is geweest van onze werkzaamheden gemarkeerd met een 'symbool'. De in het verslag opgenomen duurzaamheidsinformatie hebben wij getoetst

aan de door NSI gehanteerde verslaggevingscriteria welke zijn gebaseerd op de EPRA Sustainability Best Practice recommendations.”

De heer De Geus bedankt de heer Herwig en deelt mede dat over dit agendapunt voorafgaande aan de vergadering door de VEB twee schriftelijke vragen zijn gesteld.

De eerste vraag luidt als volgt:

“7. Het saldo ‘Niet doorbelaste servicekosten’ was hoger dan in 2020. Vorig boekjaar werd aangegeven dat dit hogere saldo een gevolg was van covid-19 maatregelen, voornamelijk in het HNK-segment. Nu ontbreekt een toelichting. Kan NSI deze toelichting alsnog geven?”

Mevrouw De Jong beantwoordt deze vraag als volgt:

De niet doorbelaste servicekosten voor de leegstand waren in 2021 €100.000 hoger dan in 2020.

Vorig jaar hadden we hogere niet doorbelaste servicekosten vanwege extra kosten die wij als gevolg van Covid hadden gemaakt die wij niet hebben doorbelast aan onze huurders. Indien wij de correctie doen voor deze “Covidkosten” dan resteert er €200.000 die voor de helft wordt verklaard uit positieve one-offs in 2020 als gevolg van positieve serviceafrekeningen en voor de andere helft uit strategische leegstand sedert medio 2021 van de objecten Vitrum en Alexanderpoort ten behoeve van herontwikkeling.

De heer De Geus deelt mede dat de tweede schriftelijke vraag van de VEB over dit agendapunt is gericht aan de controlerend accountant en als volgt luidt:

“8. PricewaterhouseCoopers meldt als frauderisico te hebben aangemerkt de ‘management override of control’.

a. Waarom heeft de accountant zijn bevindingen niet in de controleverklaring vermeld?

b. Welke hoog-risico boekingen heeft PricewaterhouseCoopers geselecteerd, en op basis van welke risico-inschatting is dat gebeurd? Wat waren de conclusies? “

De heer Herwig beantwoordt de vraag als volgt:

“Ten aanzien van vraag a, zoals zojuist is toegelicht hebben wij ten aanzien van alle drie de frauderisicofactoren geconstateerd dat onze controle niet heeft geleid tot indicaties van fraude die potentieel leidt tot een materiele fout.

Ten aanzien van vraag b, de hoog risico journaalposten, zijn voor ons de journaalposten die de huuropbrengsten te hoog zouden weergeven. Daarom hebben wij alle journaalposten die niet volgens die gebruikelijke boekingsgang (debiteuren opboeken, huuropbrengsten ontvangen en debiteuren afboeken) zijn gegaan geselecteerd en getoetst op onderliggende stukken.

De heer De Geus deelt mede dat over dit agendapunt verder geen schriftelijke vragen zijn ontvangen. Hij geeft de fysiek verschenen aandeelhouders en hun gemachtigden en de aandeelhouders en hun gemachtigden die in de webcast aanwezig zijn de gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Rienks vraagt de accountant om een toelichting welk risico het te hoog verantwoord van huuropbrengsten met zich meebrengt. Zijns inziens is het eerder een risico als de huuropbrengsten te laag verantwoord worden. In dat geval zou een medewerker immers geneigd kunnen zijn het meerdere in eigen zak te steken.

De heer Herwig antwoordt dat het risico bestaat in de situatie dat de directie een te hoge huuropbrengst presenteert die niet aan de huurder in rekening wordt gebracht maar op een andere manier in de administratie wordt geboekt. Ten aanzien van de volledigheid van de huuropbrengsten verricht PwC ook controlewerkzaamheden waaronder een leegstandscontrole.

De heer Rienks meent dat het enige risico wat er bij deze onderneming zou kunnen zijn erin bestaat dat een boekhouder geld zou wegsluizen.

De heer De Geus antwoordt dat als er een te hoge huur wordt ingeboekt het lijkt alsof de waarde van het bedrijf hoger is. Aandeelhouders krijgen dan een te rooskleurig beeld van de onderneming. Dat is niet de bedoeling.

De Heer Herwig merkt op dat het frauderisico hier met name gaat om de vraag of de Directie de controlemaatregelen doorbreekt (en daarmee een te hoge huur zou verantwoorden), maar dat er daarnaast als onderdeel van de controle ook gekeken wordt naar de volledigheid van de huuropbrengsten en naar alle journaalposten die niet volgens het standaardpatroon gaan, te weten journaalpost debiteur omhoog boeken, huuropbrengst ontvangen en debiteur afboeken.

Mevrouw De Jong vult aan dat de accountant in dit verband ook zeer nauwlettend kijkt naar welke bankrekeningnummers geld wordt overgemaakt. Daar zitten zware controles op. Medewerkers kunnen bij NSI geen bankrekeningnummers wijzigen, ook daar kijkt de accountant naar.

De heer De Geus stelt de vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2021 aan de orde. Hij nodigt de virtueel aanwezige aandeelhouders en hun gemachtigden en de fysiek verschenen aandeelhouders en hun gemachtigden uit om hun stem op het voorstel uit te brengen. Na sluiting van de stemming en bevestiging door de secretaris dat alle tijdig en geldig uitgebrachte stemmen zijn verzameld stelt de heer De Geus vast dat 100% van de stemmen vóór het voorstel hebben gestemd en dat het voorstel is aangenomen.

5. Dividendbeleid NSI N.V.

De heer De Geus deelt mede dat in overeenstemming met best practice bepaling 4.1.3 van de Nederlandse Corporate Governance Code - het beleid van de vennootschap ten aanzien van de vorming van reserves en de uitkering van dividend als een separaat agendapunt tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders besproken wordt.

“Het geldende dividendbeleid, zoals vastgesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders in 2014, luidt: “Een dividendbeleid dat ten minste 75% van het directe resultaat uitkeert in contanten.” Uit praktische overwegingen wordt het dividend op twee momenten per jaar uitgekeerd: een interim-dividend na verstrijken van het eerste half jaar en een slotdividend na goedkeuring in de Algemene Vergadering van aandeelhouders.

NSI zal aandeelhouders, indien deze algemene vergadering hiermee instemt door middel van het vaststellen van het slotdividend 2021, de keuzemogelijkheid bieden om het slotdividend in cash of aandelen te ontvangen. Aangezien het hier om een keuze op basis van vrijwilligheid gaat, biedt dit meer mogelijkheden voor de aandeelhouders en heeft NSI de kans om liquiditeiten in de onderneming te houden. Deze liquide middelen zullen vervolgens aangewend kunnen worden om investeringen te doen of leningen af te lossen.”

De heer De Geus deelt mede dat over dit agendapunt geen schriftelijke vragen zijn ontvangen. Hij geeft de fysiek verschenen aandeelhouders en hun gemachtigden en de aandeelhouders en hun gemachtigden die in de webcast aanwezig zijn de gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Van Riet vraagt hoe hoog het dividend is.

De heer De Geus antwoordt dat dit bij het volgende agendapunt wordt toegelicht.

6. Vaststelling van het slotdividend 2021

De heer De Geus gaat over tot de behandeling van het voorgestelde slotdividend 2021 inclusief stemming.

“In lijn met het geldende dividendbeleid stelt NSI een slotdividend voor van € 1,12 per aandeel. Dit brengt het totale dividend over 2020 op € 2,16 per aandeel, waarvan € 1,04 per aandeel reeds is uitgekeerd als interim-dividend.

De exchange ratio voor het keuzedividend wordt heden bekend gemaakt.

Het aandeel noteert ex- dividend op 20 april 2022, de dividend registratiedatum zal zijn 21 april 2022, keuzeperiode vanaf 22 april 2022 tot en met 5 mei 2022 en uitbetaling van het voorgestelde slotdividend, indien aangenomen, vindt plaats op 10 mei 2022.

Het totaalbedrag aan voorgesteld slotdividend bedraagt € 22.062.000. Het slotdividend komt ten laste van de winstreserve.

De heer De Geus deelt mede dat over dit agendapunt geen schriftelijke vragen zijn ontvangen. Hij geeft de fysiek verschenen aandeelhouders en hun gemachtigden en de aandeelhouders en hun gemachtigden die in de webcast aanwezig zijn de gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Van Riet vraagt wat de ruilverhouding is die bij het stockdividend geldt. Is deze zodanig dat een aandeelhouder over 20 aandelen moet beschikken om één nieuw aandeel te ontvangen?

De heer Stahl antwoordt dat de conversiekoers een ruilverhouding geeft van 1 nieuw aandeel voor elke 38 reeds gehouden aandelen.

“De prijs die daarmee impliciet voor het nieuwe aandeel wordt betaald bedraagt €41 à €42. Voor een Nederlands ingezetene is het dan bij de huidige koers voordeliger om het dividend in contanten uit te laten keren en hiervoor aandelen op de beurs te kopen. Voor de buitenlandse aandeelhouders van NSI die niet de mogelijkheid hebben om betaalde dividendbelasting als aftrekpost te gebruiken is het echter voordeliger om voor stockdividend te kiezen omdat zij daarmee 15% belasting besparen.

De heer De Geus stelt de vaststelling van het slotdividend 2021 aan de orde.

Hij nodigt de virtueel aanwezige aandeelhouders en hun gemachtigden en de fysiek verschenen aandeelhouders en hun gemachtigden uit om hun stem op het voorstel uit te brengen. Na sluiting van de stemming en bevestiging door de secretaris dat alle tijdig en geldig uitgebrachte stemmen zijn verzameld stelt de heer De Geus vast dat 99,5% van de stemmen vóór het voorstel hebben gestemd en dat het voorstel is aangenomen.

7. Décharge van de leden van de directie voor het gevoerde beleid gedurende het boekjaar 2021

De heer De Geus licht toe dat na de toelichting door de directie en de vaststelling van het jaarverslag het verlenen van décharge aan de leden van de directie voor het gevoerde beleid gedurende het boekjaar 2021 aan de orde is.

Hij deelt mede dat over dit agendapunt geen schriftelijke vragen zijn ontvangen.

Hij geeft de fysiek verschenen aandeelhouders en hun gemachtigden en de aandeelhouders en hun gemachtigden die in de webcast aanwezig zijn de gelegenheid tot het stellen van vragen.

Van deze gelegenheid wordt geen gebruik gemaakt.

De heer De Geus nodigt de virtueel aanwezige aandeelhouders en hun gemachtigden en de fysiek verschenen aandeelhouders en hun gemachtigden uit om hun stem op het voorstel uit te brengen. Na sluiting van de stemming en bevestiging door de secretaris dat alle tijdig en geldig uitgebrachte stemmen zijn verzameld stelt de heer De Geus vast dat 97,7% van de stemmen vóór het voorstel hebben gestemd en dat het voorstel is aangenomen.

8. Décharge van de leden van de raad van commissarissen voor het gehouden toezicht gedurende het boekjaar 2021

De heer De Geus stelt de décharge van de leden van de raad van commissarissen voor het in 2021 gehouden toezicht aan de orde.

Hij deelt mede dat over dit agendapunt geen schriftelijke vragen zijn ontvangen.

Hij geeft de fysiek verschenen aandeelhouders en hun gemachtigden en de aandeelhouders en hun gemachtigden die in de webcast aanwezig zijn de gelegenheid tot het stellen van vragen.

Van deze gelegenheid wordt geen gebruik gemaakt.

De heer De Geus nodigt de virtueel aanwezige aandeelhouders en hun gemachtigden en de fysiek verschenen aandeelhouders en hun gemachtigden uit om hun stem op het voorstel uit te brengen. Na sluiting van de stemming en bevestiging door de secretaris dat alle tijdig en geldig uitgebrachte stemmen zijn verzameld stelt de heer De Geus vast dat 97,7% van de stemmen vóór het voorstel hebben gestemd en dat het voorstel is aangenomen.

9. Update over de benchmark conform het Beloningsbeleid voor de Directie

De heer De Geus geeft het woord aan de voorzitter van de Remuneratiecommissie, de heer Jan Willem Dockheer, om dit punt nader toe te lichten.

De heer Dockheer deelt het volgende mede:

“Volgens het beloningsbeleid voor de Directie wordt het vaste salarisgedeelte van de Directie, de zogenaamde base fee, bepaald op basis van een benchmark met een Referentiegroep, die bestaat uit de Nederlandse beursfondsen die in de AScX index vertegenwoordigd zijn, exclusief de financiële instellingen.

Het beloningsbeleid van de Directie voorziet niet in een jaarlijkse indexatie van het vaste salarisgedeelte.

In plaats daarvan schrijft het beleid voor dat er eens in de drie jaar een nieuwe benchmark plaatsvindt met de Referentiegroep. Deze benchmark hebben wij begin dit jaar laten uitvoeren. Alvorens de benchmark is uitgevoerd is eerst de lijst met referentiebedrijven zoals die in het beleid van 2020 nog stond genoemd geüpdatet op basis van de samenstelling van de AScX per begin 2022. Daarna is de benchmark uitgevoerd en is onderzocht in hoeverre de huidige base fee van de Directieleden nog overeenstemt met het doelniveau van het beleid, te weten 90% van de mediaan van de referentiegroep. Omdat dit niet meer het geval was en de base fee percentueel ook achter was gebleven bij de ontwikkeling van de salarissen van de medewerkers hebben wij een aanpassing doorgevoerd. In de Explanatory Notes bij de agenda zijn de doorgevoerde aanpassingen toegelicht.

In die Explanatory Notes hebben wij ook aangekondigd dat wij het komende jaar het Beloningsbeleid willen herzien, onder andere om te onderzoeken hoe wij in de korte termijn en lange termijn incentives de duurzaamheidsprestaties van NSI een prominenter rol kunnen geven.”

De heer De Geus deelt mede dat over dit agendapunt geen schriftelijke vragen zijn ontvangen. Hij geeft de fysiek verschenen aandeelhouders en hun gemachtigden en de aandeelhouders en hun gemachtigden die in de webcast aanwezig zijn de gelegenheid tot het stellen van vragen. Van deze gelegenheid wordt geen gebruik gemaakt.

10. Machtigingen

De heer De Geus licht de agendapunten 10a, b, c, d en e als volgt toe:

“Voor een beursgenoteerde NV zoals NSI geldt dat emissies en inkoop van aandelen door de aandeelhoudersvergadering dienen te worden goedgekeurd en dat bij emissies een voorkeursrecht voor bestaande aandeelhouders geldt. Dit betekent dat in beginsel voor iedere emissie een AvA opgeroepen moet worden. Dat kost tijd – de oproepingstermijn alleen al is 42 dagen - en geld. Bij een gewone emissie betreft dit onder meer de kosten en de voorbereidingstijd voor het opstellen van een prospectus.

Bij een beperkte emissie van onder de 10% is geen prospectus nodig, waardoor desgewenst snel kan worden gehandeld. De Wet op het financieel toezicht bepaalt dat zonder prospectus echter alleen aan gekwalificeerde beleggers mag worden aangeboden. Dit is de reden dat bij een dergelijke emissie het voorkeursrecht voor bestaande aandeelhouders wordt beperkt.

Daarom is het praktijk bij veel Nederlandse beursgenoteerde bedrijven, waaronder de vastgoedbedrijven, dat de aandeelhoudersvergadering voor een beperkte omvang en voor een beperkte periode het bestuur en de raad van commissarissen machtigt om emissies te doen, aandelen in te kopen en voorkeursrechten te beperken of uit te sluiten. Dit is de algemene achtergrond van de voorstellen in punt 10.

Naast deze algemene achtergrond voor de gevraagde machtigingen zijn er ook specifieke op NSI betrekking hebbende redenen waarom wij aandeelhouders vragen om de Directie te machtigen om met uitsluiting van het voorkeursrecht aandelen te mogen uitgeven en waarom er naast de eerste 10% die in punt 10a en 10c wordt voorgesteld, er in punt 10b en 10d om een additionele machtiging van nog eens 10% wordt verzocht.

De Directie heeft op dit moment geen concreet voornemen om aandelen uit te geven maar ziet voortdurend interessante acquisitiemogelijkheden en zou in staat willen zijn om op korte termijn aandelen uit te kunnen geven om dergelijke acquisities te kunnen financieren of herfinancieren.

De Directie onderkent dat voorkeursrechten een belangrijk aandeelhoudersrecht vormen waar slechts in beperkte mate afstand van moet worden gedaan. Bijgevolg is het voorstel om de additionele 10% aandelen uit te geven (d.w.z. 20% in totaal) onder uitsluiting van het voorkeursrecht gekoppeld aan specifieke omstandigheden die met name betrekking hebben op acquisities.

In diverse recente transacties heeft de Directie ondervonden dat NSI de voorkeur van de verkoper genoot, omdat zij in staat was om snel te handelen en met korte tijdslijnen te werken. NSI kwam daardoor in zulke gevallen zelfs dan als preferred bidder uit de bus terwijl zij niet de hoogste prijs bood. Deze flexibiliteit is waardevol en heeft ertoe bijgedragen dat er aandeelhouderswaarde is gecreëerd. Zo heeft NSI bijvoorbeeld begin 2021 dankzij deze flexibiliteit onderhands een portefeuille-transactie kunnen doen voor een zeer aantrekkelijke prijs (€79.8 miljoen, 5.8%, merendeel voor centrumlocaties)

Deal zekerheid is een zeer krachtig incentive in de vastgoedwereld waar portefeuilles met een goede kwaliteit schaars zijn en niet vaak op de markt komen en waar de groep van relevante investeerders klein is. Door dealzekerheid te kunnen bieden hebben wij ook een streepje voor bij toekomstige deals.

In het verleden konden acquisities worden gefinancierd door non-core assets te verkopen. Nu de herstructurering van onze portefeuille is afgerond en de non-core assets zijn verkocht meent de Directie dat een emissie in bepaalde omstandigheden meer rendement voor de aandeelhouders kan opleveren dan het moeten verkopen van core assets.

Voor een grote onderneming zal een uitgifte ter hoogte van 10% van het geplaatste kapitaal in de regel voldoende zijn om de meeste acquisities te kunnen financieren. Voor een kleinere onderneming zoals NSI die in een kapitaalintensieve markt werkt kan een dergelijke omvang te restrictief zijn.

Gelet op de marktkapitalisatie van NSI zou met een emissie van 10% van het geplaatste kapitaal ongeveer €69 miljoen opgehaald kunnen worden.

Daarbij komt dat een gedeelte van de eerste 10% - die in punt 10a aan de orde is – wordt aangewend voor het stockdividend, waarin alle aandeelhouders gelijke rechten hebben en gelijk behandeld worden. Na aftrek van het stockdividend blijft er bij de huidige marktkapitalisatie dan nog maar circa €40 miljoen over die effectief geplaatst zou kunnen worden.

Om binnen de intern gestelde LTV-bandbreedtes te kunnen blijven zou hiermee een acquisitie van circa €60 miljoen gefinancierd kunnen worden. Gelet op de strategie van NSI om de gemiddelde individuele assetwaarde te verhogen, zou een limiet van 10% emissieruimte NSI's armslag om acquisities te doen ernstig beperken tot waarschijnlijk slechts één asset per jaar.

In de afgelopen tijd heeft NSI zoals gezegd een constante stroom van interessante acquisitiemogelijkheden onderzocht. Ofschoon de Directie daarbij in het verleden in staat was om 20% van het geplaatste kapitaal uit te geven heeft zij altijd het belang van de aandeelhouder voor ogen gehouden. Het doen van acquisities met als enige reden om te groeien in omvang is geen onderdeel van de strategie. Wel is de Directie zich ervan bewust dat de beperkte omvang bepaalde beperkingen met zich meebrengt en dat het huidige platform een grotere portefeuille kan beheren en ook de financiering met vreemd vermogen – qua kosten en diversificatie – gebaat zou zijn bij schaalgrootte. De Directie is ervan overtuigd dat zij dankzij de voordelen van een optimalere omvang zeer goede aandeelhoudersrendementen zou kunnen realiseren door de juiste acquisities na te streven.

Op dit moment heeft NSI een ontwikkel pijplijn van circa €250 miljoen, die over de komende drie jaren uitgegeven zal worden. Gegeven de huidige portfolio omvang van €1,3 miljard, zal dit reeds het merendeel van de beschikbare balanscapaciteit opsouperen.

Indien de Directie de mogelijkheid heeft om extra aandelen uit te geven, vergroot dit haar capaciteit om nieuwe assets te verwerven die binnen de strategie passen, die helpen om het resultaat te verbeteren en de operationele efficiency verhogen, zonder dat de balans in gevaar wordt gebracht door dat er slechts vreemd vermogen zou worden ingezet om deze nieuwe acquisities te financieren.”

Voorafgaande aan de vergadering is over punt 10 een schriftelijke vraag gesteld door de VEB:

Deze vraag luidt als volgt:

“9. Ondanks de kritische houding van stemadviesbureaus en aanzienlijke oppositie in de AVA vorig jaar agendeert NSI – in tegenstelling tot sommige andere vastgoedfondsen – opnieuw een voorstel waarin om goedkeuring wordt gevraagd om aandelen uit te geven zonder voorkeursrecht.

- a. Meent NSI dat verkrijging van dit mandaat van aandeelhouders cruciaal is om de strategie uit te kunnen voeren?*
- b. Is de urgentie voor NSI van het verkrijgen van dit mandaat ten opzichte van vorig jaar toegenomen?”*

De heer Stahl beantwoordt deze vraag als volgt:

“Het mandaat is niet cruciaal om de strategie uit te kunnen voeren. Onze balans is op orde en onze LTV bedraagt circa 27%. We hebben de balanscapaciteit om de volgende acquisitie te doen. Maar het mandaat geeft ons wel speelruimte om ook de acquisitie daarna nog te kunnen doen. Zoals de voorzitter tijdens zijn inleiding op dit punt 10 heeft gememoreerd zien wij voortdurend interessante acquisitiemogelijkheden. Deal zekerheid is een zeer krachtig incentive in de vastgoedwereld waar portefeuilles met een goede kwaliteit schaars zijn en niet vaak op de markt komen en waar de groep van relevante investeerders klein is. In recente transacties hebben wij ondervonden dat NSI de voorkeur van de verkoper genoot, omdat wij in staat zijn om snel te handelen en met korte tijdslijnen te werken. Deze flexibiliteit is waardevol en heeft ertoe bijgedragen dat er aandeelhouderswaarde is gecreëerd. Om die reden willen wij graag over het mandaat

blijven beschikken om op korte termijn aandelen uit te kunnen geven om dergelijke acquisities te kunnen financieren of herfinancieren.

De urgentie voor het mandaat is toegenomen in die zin dat er de afgelopen jaren veel non-core assets zijn verkocht waarbij de opbrengst is gebruikt voor het doen van nieuwe acquisities. De verkopen uit gebieden waar wij ons willen terugtrekken zijn nu grotendeels afgerond. Nu de herstructurering van onze portefeuille is afgerond en de non-core assets zijn verkocht meent de Directie dat een emissie in bepaalde omstandigheden meer rendement voor de aandeelhouders kan opleveren dan het moeten verkopen van core assets.”

De heer De Geus deelt mede dat de VEB met betrekking tot geheel punt 10 schriftelijk een stemverklaring heeft afgelegd met het verzoek deze ter vergadering voor te lezen en op te nemen in de notulen. Deze verklaring luidt aldus:

VEB stemverklaring

“De VEB is kritisch op het door NSI gevraagde mandaat om tot 20 procent van het aandelenkapitaal uit te kunnen geven voor een periode van 18 maanden zonder een voorkeursrecht te geven aan bestaande aandeelhouders.

Door de stevige disagio van het aandeel zal het verwaterende effect van een eventuele emissie substantieel zijn waardoor het een grote uitdaging wordt voldoende rendement op het opgehaalde kapitaal te maken voor aandeelhouders. Gezien de huidige onderwaardering op de beurs ten aanzien van de intrinsieke waarde lijkt het logischer om in plaats van aandelen uitgeven aandelen in te kopen.

Desalniettemin apprecieert de VEB de uitgebreide toelichting van NSI bij agendapunt 10.b waarin wordt onderbouwd waarom het emissiemandaat in het belang zou zijn van de onderneming, en haar stakeholders. Ook heeft de VEB begrip voor het standpunt van NSI om voldoende flexibiliteit na te streven waarmee eventuele opportunistische M&A mogelijk wordt in de huidige marktomstandigheden.

Derhalve zal de VEB gegeven die omstandigheden dit jaar ‘voor’ de voorstellen onder agendapunt 10 stemmen.

De VEB wil NSI wel uitdrukkelijk verzoeken prudent om te gaan met dit mandaat, en roept op hier alleen van gebruik te maken in uitzonderlijke omstandigheden waarin het uitgangspunt moet zijn dat het verwachte rendement op het opgehaalde kapitaal hoger moet liggen dan de kostenvoet van kapitaal. Ook dient de korting op de aandelen bij een onderhandse plaatsing redelijk te zijn. In een persbericht dient NSI adequaat en uitputtend een onderhandse emissie te motiveren.”

10a. Voorstel tot machtiging van de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) tot het uitgeven van gewone aandelen

De heer De Geus stelt voor dat de aandeelhoudersvergadering de directie (na daartoe verkregen toestemming van de raad van commissarissen) machtigt om maximaal 10% nieuwe aandelen uit te geven. Deze machtiging geldt voor een periode van 18 maanden en zal indien de directie en raad van commissarissen dit nodig achten in iedere aandeelhoudersvergadering ter verlenging worden geagendeerd.

De heer De Geus deelt mede dat over dit sub-agendapunt geen schriftelijke vragen zijn ontvangen. Hij geeft de fysiek verschenen aandeelhouders en hun gemachtigden en de aandeelhouders en hun gemachtigden die in de webcast aanwezig zijn de gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Rienks vraagt wat de ideale omvang is van de onderneming die de Directie in gedachten heeft. Is dat de huidige omvang of denkt de Directie door anderhalf keer zo groot te worden schaalvoordelen te bereiken door relatief lagere kosten. Wil NSI een groot ontwikkelteam opbouwen?

De heer Stahl antwoordt dat het er om gaat of NSI efficiënt kan opereren. Toen er in 2016 een nieuwe start is gemaakt had NSI 82 medewerkers. Op dit moment zijn dat er 56, waarbij in het getal 82 nog niet de flexmedewerkers waren meegenomen zodat het werkelijke aantal circa 110 was. Na correctie voor flexmedewerkers komt de 82 uit 2016 overeen met 46 per heden. De substantiële afbouw van het personeel is ingegeven door de omvang die NSI had.

De omvang van het ontwikkelteam is afhankelijk van de vraag hoeveel ontwikkeling reëel en wenselijk is, omdat ontwikkelen een ander risicoprofiel heeft. Het opbouwen van een groot team zou voor de aandeelhouder een risico kunnen zijn, omdat de Directie zich dan voor de vraag gesteld kan zien hoe zij dit team bezig kan houden door te ontwikkelen, terwijl ontwikkeling op zo'n moment op zichzelf beschouwd misschien niet wenselijk is.

Er is geen ideale omvang voor NSI, maar met de huidige omvang zitten we wel aan de onderkant van hetgeen wenselijk is. Er is op dit moment geen verdere afbouw van het apparaat en het aantal medewerkers mogelijk. We hebben een platform gecreëerd dat de capaciteit heeft om te kunnen groeien. Concreet zouden we met 10 extra mensen bij Assetmanagement en Techniek de portefeuille kunnen verdubbelen en beheersbaar houden. Hier is dus nog een efficiëncyslag te maken terwijl een bedrijf met een wat grotere omvang ook voor banken interessanter is. Groeien om te groeien is geen doel op zich, maar als wij kansen zien om het te doen op een manier die rendabel is voor de aandeelhouders zullen we het niet laten.

De heer Van Riet vraagt welke discount de Directie bij een onderhandse emissie acceptabel zou vinden.

De heer Stahl antwoordt dat er twee discounts relevant zijn. De eerste is het disagio op het aandeel ten opzichte van de Nett Asset Value. De tweede is de discount die op de beurskoers gegeven moet worden om aandelen te kunnen plaatsen bij aandeelhouders. Hierover is op dit moment geen uitspraak te doen. Als NSI bij wijze van spreken het Paleis op de Dam aangeboden krijgt voor €5 is een hoge discount zeer acceptabel om de deal te kunnen sluiten. De praktijk is dat er de afgelopen vijf jaren geen aandelen zijn uitgegeven. Begin 2020 stond NSI voor het eerst sinds lang weer op de intrinsieke waarde maar heeft geen emissie plaatsgevonden. Daarna was het niet meer mogelijk als gevolg van de koersdaling die volgde op de uitbraak van Covid-19.

Wij zullen bij een eventuele emissie steeds op dat moment bepalen wat passend is voor de waardecreatie van het bedrijf.

De heer De Geus nodigt de virtueel aanwezige aandeelhouders en hun gemachtigden en de fysiek verschenen aandeelhouders en hun gemachtigden uit om hun stem op het voorstel uit te brengen. Na sluiting van de stemming en bevestiging door de secretaris dat alle tijdig en geldig uitgebrachte stemmen zijn verzameld stelt de heer De Geus vast dat 95,5% van de stemmen vóór het voorstel hebben gestemd en dat het voorstel is aangenomen.

10b. Voorstel tot machtiging van de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) tot het uitgeven van gewone aandelen

De heer De Geus stelt voor dat de aandeelhoudersvergadering de directie (na daartoe verkregen toestemming van de raad van commissarissen) machtigt om het onder agendapunt 10a genoemde percentage van 10% nieuw uit te geven aandelen te vermeerderen met maximaal nog eens 10% in geval van een fusie of overname, waaronder ook begrepen de overname van vastgoed(portefeuille(s), en/of een herfinanciering. Deze machtiging geldt voor een periode van 18 maanden en zal indien de directie en raad van commissarissen dit nodig achten iedere algemene vergadering van aandeelhouders ter verlenging worden geagendeerd, hetgeen de afgelopen jaren ook is gedaan.

De heer De Geus deelt mede dat over dit sub-agendapunt geen schriftelijke vragen zijn ontvangen. Hij geeft de fysiek verschenen aandeelhouders en hun gemachtigden en de aandeelhouders en hun gemachtigden die in de webcast aanwezig zijn de gelegenheid tot het stellen van vragen. Van deze gelegenheid wordt geen gebruik gemaakt.

De heer De Geus nodigt de virtueel aanwezige aandeelhouders en hun gemachtigden en de fysiek verschenen aandeelhouders en hun gemachtigden uit om hun stem op het voorstel uit te brengen. Na sluiting van de stemming en bevestiging door de secretaris dat alle tijdig en geldig uitgebrachte stemmen zijn verzameld stelt de heer De Geus vast dat 51,1% van de stemmen vóór het voorstel hebben gestemd en dat het voorstel is aangenomen.

10c. Voorstel tot machtiging van de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) tot het beperken of uitsluiten van de voorkeursrechten die van kracht zijn ingeval van uitgifte van gewone aandelen als bedoeld in punt 10a

De heer De Geus stelt daarnaast met betrekking tot de aandelen die in 10a worden bedoeld, voor dat de aandeelhoudersvergadering de directie (na daartoe verkregen toestemming van de raad van commissarissen) machtigt om het geldende voorkeursrecht te beperken of uit te sluiten.

De heer De Geus deelt mede dat over dit sub-agendapunt geen schriftelijke vragen zijn ontvangen. Hij geeft de fysiek verschenen aandeelhouders en hun gemachtigden en de aandeelhouders en hun gemachtigden die in de webcast aanwezig zijn de gelegenheid tot het stellen van vragen. Van deze gelegenheid wordt geen gebruik gemaakt.

De heer De Geus nodigt de virtueel aanwezige aandeelhouders en hun gemachtigden en de fysiek verschenen aandeelhouders en hun gemachtigden uit om hun stem op het voorstel uit te brengen. Na sluiting van de stemming en bevestiging door de secretaris dat alle tijdig en geldig uitgebrachte stemmen zijn verzameld stelt de heer De Geus vast dat 98,7% van de stemmen vóór het voorstel hebben gestemd en dat het voorstel is aangenomen.

10d. Voorstel tot machtiging van de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) tot het beperken of uitsluiten van de voorkeursrechten die van kracht zijn ingeval van uitgifte van gewone aandelen als bedoeld in punt 10b

De heer De Geus stelt daarnaast met betrekking tot de aandelen die in 10b worden bedoeld, voor dat de aandeelhoudersvergadering de directie (na daartoe verkregen toestemming van de raad van commissarissen) machtigt om het geldende voorkeursrecht te beperken of uit te sluiten.

Dit geldt dus voor het aantal aandelen van 10% in geval van overname/fusie enz. en voor dezelfde periode.

De heer De Geus deelt mede dat over dit sub-agendapunt geen schriftelijke vragen zijn ontvangen. Hij geeft de fysiek verschenen aandeelhouders en hun gemachtigden en de aandeelhouders en hun gemachtigden die in de webcast aanwezig zijn de gelegenheid tot het stellen van vragen. Van deze gelegenheid wordt geen gebruik gemaakt.

De heer De Geus nodigt de virtueel aanwezige aandeelhouders en hun gemachtigden en de fysiek verschenen aandeelhouders en hun gemachtigden uit om hun stem op het voorstel uit te brengen. Na sluiting van de stemming en bevestiging door de secretaris dat alle tijdig en geldig uitgebrachte stemmen zijn verzameld stelt de heer De Geus vast dat 54,3% van de stemmen vóór het voorstel hebben gestemd en dat het voorstel is aangenomen.

11e. Voorstel tot machtiging van de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) tot inkoop van eigen gewone aandelen

De heer De Geus vraagt ten slotte machtiging om de mogelijkheid van een aandeleninkoop open te houden. Ook dit is weer gebonden aan een maximum van 10% van de uitstaande aandelen. De inkoopprijs mag liggen tussen minimaal de nominale waarde en maximaal 10% boven de gemiddelde slotkoers van het aandeel berekend over vijf beursdagen voorafgaand aan de dag van inkoop. Ook deze machtiging geldt voor een periode van 18 maanden.

De heer De Geus deelt mede dat over dit sub-agendapunt geen schriftelijke vragen zijn ontvangen. Hij geeft de fysiek verschenen aandeelhouders en hun gemachtigden en de aandeelhouders en hun gemachtigden die in de webcast aanwezig zijn de gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Van Riet vraagt wat de nominale waarde van de aandelen is.

De heer Van der Drift antwoordt dat de nominale waarde van de aandelen €3,68 per aandeel is.

De heer De Geus nodigt de virtueel aanwezige aandeelhouders en hun gemachtigden en de fysiek verschenen aandeelhouders en hun gemachtigden uit om hun stem op het voorstel uit te brengen. Na sluiting van de stemming en bevestiging door de secretaris dat alle tijdig en geldig uitgebrachte stemmen zijn verzameld stelt de heer De Geus vast dat 99,99% van de stemmen vóór het voorstel hebben gestemd en dat het voorstel is aangenomen.

12. Verwachtingen 2022

De heer De Geus geeft het woord aan de heer Stahli om de verwachtingen voor 2022 toe te lichten.

De heer Stahli licht aan de hand van enkele slides⁴ de outlook voor 2022 toe:

“Gisteren hebben wij tijdens de Capital Markets Day aan de daarbij aanwezige aandeelhouders een doorkijk gegeven tot circa 2030.

Op slide 48 hebben we aangegeven welke uitdagingen we zien voor de industrie op het gebied van ontwikkelen, portefeuillebeheer, dienstverlening en duurzaamheid.

We hebben aangegeven wat de mogelijke waardeontwikkeling van de portefeuille is. Als wij onze plannen voor de ontwikkelprojecten de komende jaren allemaal gaan uitvoeren dan kan de portefeuille doorgroeien tot ongeveer €2,5 miljard. Dit is met de huidige balans financieerbaar, zonder dat wij extra geld moeten ophalen. We hebben dus een mooi traject voor de boeg.

Voor 2022 hebben wij een winstverwachting afgegeven van €2,05 - €2,10. We hebben aangegeven dat we in staat zijn om de portefeuille in zijn huidige omvang te beheren en ons inspannen de leegstand verder te verlagen. We hebben de verwachting afgegeven dat we mogelijk onder de 5% kunnen uitkomen. We gaan een nieuwe HNK openen in Sloterdijk en in Rotterdam Alexander.

In 2022 gaan we in Q2/Q3 een beslissing nemen over de bouw van Well House.

We starten met een rebranding van HNK met een nieuw logo en een andere duurzaamheidsambitie.

In 2022 wordt ook weer een grote stap gezet in het verder verduurzamen van de portefeuille, in ieder geval door in kaart te brengen wat er moet worden gedaan op het gebied van afbouw van energie-intensiteit en CO2 uitstoot om de portefeuille te laten voldoen aan de eisen van het Klimaatakkoord van Parijs.

We hebben ook de vraag besproken wat de winstverwachting van €2,05 - €2,10 per aandeel betekent voor het dividend. Onze intentie is om het dividend op €2,16 te houden, op het niveau van de afgelopen jaren. Op langere termijn is het niet mogelijk om meer dividend uit te keren dan de winst die is behaald. In de presentatie hebben wij met een doorkijk van de komende 3 tot 4 jaar aangegeven waar wij denken dat onze winst per aandeel heengaat. Deze gaat naar verwachting – dit is geen belofte - weer terug naar €2,60 - €2,65. Als deze verwachting uitkomt zien wij het niet als een probleem om dit jaar iets meer uit te keren. Pas als we zien dat op langere termijn de winstgevendheid een ander niveau krijgt dan we verwachten moeten we opnieuw naar de hoogte van het dividend kijken maar op dit moment is dat niet aan de orde, zeker niet gelet op de kracht van de balans. Met 27% LTV, zijn we in staat om aan alle verplichtingen te voldoen en het dividend uit te keren op het niveau wat u van ons ondertussen verwacht.

De heer De Geus deelt mede dat over dit agendapunt geen schriftelijke vragen zijn ontvangen.

Hij geeft de fysiek verschenen aandeelhouders en hun gemachtigden en de aandeelhouders en hun gemachtigden die in de webcast aanwezig zijn de gelegenheid tot het stellen van vragen.

Van deze gelegenheid wordt geen gebruik gemaakt.

13. Rondvraag

De heer De Geus geeft de fysiek verschenen aandeelhouders en hun gemachtigden en de aandeelhouders en hun gemachtigden die in de webcast aanwezig zijn de gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Van Riet vraagt of alle NSI-panden nog op het gas aangesloten zijn.

De heer Stahli antwoordt dat dit niet het geval is. Een aantal panden zijn al van het gas af. De intentie is om voor alle nieuwbouw geen gas meer te gebruiken en om alle herontwikkelingen op de middellange termijn ook van het gas af te halen. Daarnaast onderzoeken wij voor de bestaande assets waar deze door toepassing van een Warmte Koude Opslag of Wärmtepompen van het gas afgehaald kunnen worden.

⁴ (Noot secretaris: verwezen wordt naar de presentatie “General Meeting of Shareholders of NSI NV 15 April 2022” die op de website van de onderneming is gepubliceerd onder het hoofdstuk Investor Relations/AGM. De toelichtingen van de heer Stahli over de outlook 2022 zijn opgenomen op slide 48 en 49.)

14. Sluiting

De heer De Geus bedankt de deelnemers voor hun aanwezigheid en actieve deelname en sluit de vergadering.