



Notulen algemene vergadering van aandeelhouders nr. 061

Datum: 24 april 2020

Tijdstip en plaats: 14.00 uur, HNK Hoofddorp, Antareslaan 69-75 Hoofddorp

Aanwezig

Aandeelhouders:

Uitgegeven:	18.917.764 gewone stemgerechtigde aandelen
Vertegenwoordigd ter vergadering:	9.153.681 gewone aandelen
Percentage:	48,4%

Raad van Commissarissen:

Drs. L.A.S. van der Ploeg RA RC	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 (neemt per beeldbellen deel)
Drs. H.M.M. Meijer	commissaris (neemt per beeldbellen deel)
Drs. J.W. Dockheer	te benoemen commissaris

Directie:

Drs. B.A. Stahl	chief executive officer
Drs. A.A. de Jong	chief financial officer
Drs. A. de Jong	chief investment officer (neemt per beeldbellen deel)

Overig:

Mr. drs. S. Herwig RA MRE MRICS	externe accountant PwC Accountants N.V.
Mr. A.J.C.M. van der Drift	corporate secretary

Agenda

1. Opening door de voorzitter
2. Verslag van de directie over het boekjaar 2019
3. Verslag van de raad van commissarissen over het boekjaar 2019
- 3a. Bespreking van het Bezoldigingsverslag 2019 en adviserende stemming
4. Vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2019
5. Dividendbeleid NSI N.V.
6. Vaststelling van het slotdividend 2019
7. Décharge van de leden van de directie voor het gevoerde beleid gedurende het boekjaar 2019
8. Décharge van de leden van de raad van commissarissen voor het gehouden toezicht gedurende het boekjaar 2019
9. Samenstelling van de Directie
- 9a. Voorstel tot herbenoeming van de heer B.A. Stahl tot statutair directeur (CEO)
10. Samenstelling van de Raad van Commissarissen
- 10a. Voorstel tot herbenoeming van mevrouw K.M. Koks – Van der Sluijs als lid van de Raad van Commissarissen
- 10b. Voorstel tot herbenoeming van de heer H.M.M. Meijer als lid van de Raad van Commissarissen
- 10c. Voorstel tot benoeming van de heer J.W. Dockheer als lid van de Raad van Commissarissen
11. Remuneratiebeleid
- 11a. Voorstel tot herziening van het Remuneratiebeleid van de Directie van NSI N.V.
- 11b. Voorstel tot herziening van het Remuneratiebeleid van de Raad van Commissarissen van NSI N.V.
12. Machtigingen
- 12a. Voorstel tot machtiging van de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) tot het uitgeven van gewone aandelen
- 12b. Voorstel tot machtiging van de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) tot het uitgeven van gewone aandelen

- 12c. 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 12a
- 12d. 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 12b
- 12e. Voorstel tot machtiging van de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) tot inkoop van gewone aandelen
- 13. Verwachtingen 2020
- 14. Rondvraag
- 15. Sluiting

Verslag van de vergadering

1. Opening door de voorzitter

De heer Van der Ploeg, voorzitter van de raad van commissarissen, opent de algemene vergadering van aandeelhouders van NSI NV, die vanwege de bijzondere omstandigheden plaatsvindt in het Hoofdkantoor van NSI te Hoofddorp en tegelijkertijd wordt uitgezonden per webcast.

Hij heet de aanwezigen in de zaal en in de webcast van harte welkom.

De heer Van der Ploeg stelt de fysiek aanwezige leden van de raad van commissarissen en van de directie voor, te weten de vicevoorzitter van de Raad van Commissarissen mevrouw Karin Koks, de CEO de heer Bernd Stahli en de CFO mevrouw Alianne de Jong.

Mede gelet op best practice bepaling 4.1.9 van de Corporate Governance Code is ook aanwezig de heer Sidney Herwig, namens PWC Accountants NV, de externe accountant van de onderneming, 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.

Daarnaast is aanwezig de heer Jan Willem Dockheer, om bij de behandeling van punt 10c, - het voorstel tot zijn benoeming tot lid van de raad van commissarissen – zich voor te stellen en eventuele vragen te beantwoorden.

De heer Van der Ploeg merkt het volgende op:

“Best practice bepaling 4.1.8 van de Corporate Governance Code schrijft voor dat bestuurders en commissarissen die worden voorgedragen voor benoeming aanwezig zijn tijdens de algemene vergadering waar over hun voordracht wordt gestemd. In verband met de huidige omstandigheden van de Coronacrisis en de daardoor geldende maatregelen en reisbeperkingen wordt voor deze Algemene Vergadering gedeeltelijk van deze bepaling afgeweken. De heer Meijer bevindt zich momenteel in het Verenigd Koninkrijk. Hij neemt langs elektronische wijze deel aan deze vergadering en is aldus in staat om eventuele vragen van aandeelhouders te beantwoorden. Op deze wijze wordt de doelstelling van best practice bepaling 4.1.8 ons inziens veiliggesteld.

Om het aantal aanwezigen en daarmee het besmettingsgevaar beperkt te houden nemen ook lid van de raad van commissarissen en tevens voorzitter van de Auditcommissie Margreet Haandrikman, en Directielid en CIO Anne de Jong op afstand via beeldbellen deel aan de vergadering.

Geldige oproeping en documentatie

De oproeping tot deze vergadering is op 13 maart 2020 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 2019, het Bezoldigingsverslag 2019, de agenda en de aandeelhouderscirculaire voor deze vergadering zijn tegelijkertijd op de website geplaatst, ter inzage gelegd en toegestuurd aan allen die daarom hebben verzocht.

In het licht van COVID-19 hebben wij onze aandeelhouders geadviseerd om niet in persoon of per gevolmachtigde naar de vergadering te komen, maar om deze per webcast te volgen en per volmacht te stemmen. De mogelijkheid om fysiek de vergadering bij te wonen is echter open gelaten en wij hebben geen gebruik gemaakt van de noodwet om de toegang tot de vergadering aan onze aandeelhouders te ontzeggen.

Met gemengde gevoelens stel ik vast dat vrijwel alle aandeelhouders aan ons advies gehoor hebben gegeven. Maar ook met enige vreugde stel ik vast dat niet iedereen dat heeft gedaan. Ik ben blij dat onze aandeelhouders die per webcast de vergadering volgen vandaag geen gezondheidsrisico lopen. Aan de

andere kant is dit het moment waarop wij jaarlijks verantwoording afleggen aan onze aandeelhouders en met hen live de discussie willen aangaan. Dat is door de omstandigheden nu helaas niet mogelijk. Het doet mij daarom des te meer deugd om vandaag onze aandeelhouder de heer Duijn die wel in ons midden is te mogen begroeten.

Om onze niet fysiek aanwezige aandeelhouders in de gelegenheid te stellen de vergadering toch te volgen, wordt deze uitgezonden via een webcast. Daarnaast hebben we onze aandeelhouders in de oproep voor deze vergadering uitgenodigd om vragen over de agendapunten - die zij anders tijdens de vergadering zouden hebben gesteld - voorafgaand aan de vergadering te stellen. Hiervoor bestond tot 23 april de gelegenheid.

Wij hebben tijdig schriftelijke vragen ontvangen van Eumedion en de Stichting Rechtsbescherming Beleggers.

Deze schriftelijke vragen zullen bij de behandeling van de respectievelijke agendapunten worden beantwoord.

Vanochtend hebben wij vastgesteld dat de VEB een nieuwsitem op haar website heeft geplaatst met daarbij een aan ons gerichte brief met daarin een 26 tal vragen. Deze brief heeft ons niet tijdig binnen de voor het stellen van schriftelijke vragen gestelde termijn bereikt. De daarin aan de orde gestelde vragen zullen daarom schriftelijk worden beantwoord en deze beantwoording zal worden toegevoegd aan de notulen van deze vergadering zodat deze tijdig en tegelijkertijd alle aandeelhouders zullen bereiken.

Als secretaris van deze vergadering wordt de heer A.J.C.M. van der Drift aangewezen. Hij zal de notulen van deze vergadering opstellen. De notulen van deze vergadering zullen binnen drie maanden via de website van NSI beschikbaar zijn. De aanwezige aandeelhouders hebben vervolgens drie maanden de gelegenheid om commentaar op de notulen te geven, waarna de notulen zullen worden vastgesteld. De concept notulen van de laatste vergadering van 17 april 2019 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 18.917.764. stemgerechtigde aandelen uit. Voor deze vergadering werden 9.153.745 aandelen aangemeld. Er zijn 9.153.681 aandelen verschenen. Dit komt overeen met 48,4% van de stemgerechtigde aandelen. De onderneming heeft volmachten en steminstructies met betrekking tot alle 9.153.681 verschenen aandelen ontvangen.”

De heer Van der Ploeg deelt mede dat de stemresultaten per agendapunt van de aandeelhoudersvergadering binnen 15 dagen na afloop van de vergadering op de website van NSI zullen worden geplaatst. De stemresultaten zullen worden gesplitst naar het percentage voor- en tegenstemmers en het percentage onthoudingen.

2. Verslag van de directie over het boekjaar 2019

De heer Van der Ploeg geeft het woord aan CEO Bernd Stahl en CFO Alianne de Jong voor een toelichting op het verslag van de directie over 2019.

De heer Stahl geeft een toelichting over de voortgang en strategie.

(Noot secretaris: verwezen wordt naar de presentatie "General Meeting of Shareholders of NSI NV 24 April 2020" die op de website van de onderneming is gepubliceerd onder het hoofdstuk Investor Relations/AGM. De toelichtingen van de heer Stahl zijn opgenomen op slide 4 tot en met 12.)

De heer Stahl benoemt aan de hand van een aantal slides waar NSI de afgelopen jaren haar activiteiten op heeft gericht om het bedrijf klaar te maken voor de toekomst. Terugkijkend naar de afgelopen drie jaar is het belangrijkste de in 2017 aangekondigde strategiewijziging waarbij NSI zich ging richten op kantorenlocaties in zeven steden, met name in de Randstad, en afscheid zou gaan nemen van de winkels.

Op slide 6 van de presentatie is het resultaat van deze exercitie weergegeven. Op de kaart van Nederland die op de slide rechts is afgebeeld is zichtbaar welke assets NSI verkocht heeft, dit was een verzameling assets door het hele land heen. Op de kaart van Nederland die op de slide links is afgebeeld is duidelijk zichtbaar in welke locaties NSI nu nog actief is en waar haar focus zich op richt. Daarbij is duidelijk dat Amsterdam met afstand de belangrijkste markt is voor NSI. Dit sluit aan bij de Nederlandse

kantorenmarkt, waar de Amsterdamse kantorenmarkt ook duidelijk de belangrijkste markt is. Ook markten als Utrecht, Den Haag, Rotterdam, Eindhoven en in Leiden het BioScience park maken onderdeel uit van het portfolio. Op de kaart met onze objecten zijn ook nog een aantal andere stippen zichtbaar. Dat zijn assets waar wij ofwel een HNK hebben - waar andere overwegingen worden gemaakt om tot investeringen over te gaan of de assets aan te houden – ofwel waar er sprake is van een aantal andere situaties waar wij op termijn zullen onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om afscheid te nemen van de assets.

De focus is duidelijk zichtbaar, op slide 7 wordt getoond hoe de portefeuille zich ontwikkeld heeft. Waar in 2014 nog 47% van de portefeuille in winkels zat is dat op dit moment nog maar 5% en waar wij in eerste instantie slechts 7% van onze portefeuille in Amsterdamse kantoren hadden belegd is dat aandeel in 2019 opgelopen tot 51% en bevindt meer dan 90% van de portefeuille zich in de target cities waar NSI wil beleggen. Voor een heel groot deel is de (concentratie)strategie uitgevoerd, met een klein restant 'overig' wat de komende tijd nog onderdeel van de portefeuille zal uitmaken. Dit is een grote exercitie geweest.

Op slide 8 is zichtbaar dat er voor €1,1 miljard aan transacties is gedaan in de periode vanaf 2015, wat vrijwel gelijkstaat aan de totale omvang van NSI. De turnaround van de portefeuille belooft 80 tot 90%. Het transactievolume zal in de toekomst beduidend minder worden omdat een groot deel van de doelstellingen die NSI zich gesteld had nu gerealiseerd is.

De exercitie heeft zeer duidelijk effect gehad op de financiële performance en operationele performance van het bedrijf. Op slide 9 is zichtbaar dat vanaf 2015-2016 de leegstand van boven de 20% is teruggezaakt naar nu rond de 7%. Dat is door een deel gekomen door de verkopen, maar voor een deel ook door de operationele performance. Duidelijk is dat we hebben geprofiteerd van het economisch herstel dat in zijn algemeenheid in de Nederlandse economie heeft plaatsgevonden. Het is echter ook gerechtvaardigd om te stellen dat door de beslissingen die in de achterliggende jaren door NSI zijn genomen, door te investeren in de juiste locaties, we qua leegstand teruggezaakt zijn naar een percentage dat onder het marktgemiddelde ligt. Dit geeft aan dat het team zijn rol gepakt heeft om de portefeuille actief te beheren, zoals men van ons mag verwachten als vastgoedbelegger met een specialisatie in kantoren.

Op slide 10 zijn bij wijze van samenvatting een aantal Key Performance Indicators naast elkaar gezet: de leegstand is gedaald naar 7%, het aantal objecten met 100 gedaald naar 65 stuks, de gemiddelde assetwaarde – wat een graadmeter is voor de efficiency van de portefeuille – is gestegen van €7 miljoen tot €20 miljoen, hetgeen de portefeuille eenvoudiger en beter beheersbaar maakt, het percentage kantoren is gestegen tot 95%, het percentage kantoren in de G4 is gestegen tot 80% en wij hebben dit gerealiseerd terwijl wij tegelijkertijd onze Loan to Value substantieel hebben verlaagd, van 44% naar 27%. Voor een deel is dat het gevolg van herwaarderingen van de objecten, voor een deel doordat NSI netto verkoper is geweest in de achterliggende periode. Desalniettemin is NSI in staat geweest om met deze lagere financieringsgraad de winst per aandeel in stand te houden en daarmee ook het dividend in stand te houden. Zoals eerder aangegeven is de strategie die NSI zich gesteld had grotendeels uitgevoerd.

Bij de publicatie van de jaarcijfers over 2019 is tevens de ambitie voor 2024 aangeduid. De eerste pilaar van het plan bestaat erin dat NSI doorgaat met het actief beheren van haar portefeuille en het managen van haar assets en verder zal onderzoeken of zij haar portefeuille kan optimaliseren. In de tweede plaats gaat NSI zich meer richten op ontwikkelen. Daar zal mijn collega Alianne de Jong straks meer in detail over berichten. Development is een tak van sport waar NSI nu circa 1,5 à 2 jaar actief in is en die potentie biedt voor de komende jaren. Het derde onderdeel is dienstverlening. Daar is NSI al jaren actief mee middels het flexibele kantorenconcept HNK. Daar gaan we in 2020 verdere stappen zetten. Gegeven de duidelijke vraag naar dit product gaan wij dit verder uitbreiden dan alleen HNK en gaan wij de dienstverlening voor onze hele portefeuille onder de loep nemen. Dit alles wordt ondernomen met in het achterhoofd als leidend beginsel sustainability en corporate governance – in het Engels aangeduid met ESG, environmental, social and governance. Wij hebben ons aangesloten bijGRESB, een partij die zich ten doel stelt objectief te beoordelen of bedrijven goed beleid voeren op de duurzaamheids-, sociale- en governancevariabelen. Daarbij komt NSI steeds beter uit de bus en naar verwachting zullen hier verdere stappen gezet worden in 2020 en volgende jaren. Vandaag de dag kun je niet om dit onderwerp heen. NSI erkent dat en probeert zich richting een voorloper rol te ontwikkelen. NSI is hier ambitieus en legt het thema ten grondslag aan haar hele strategie om op basis van de drie pilaren portfolio management, development en services in de komende jaren lange termijn waardecreatie voor de aandeelhouders te realiseren.”

Mevrouw De Jong geeft een toelichting op de samenstelling van de ontwikkelingspijplijn en de financiële aspecten.

(Noot secretaris : verwezen wordt naar de presentatie "General Meeting of Shareholders of NSI NV 24 April 2020" 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 23.)

"Op slide 14 is een samenvatting opgenomen. In het 2019 Halfjaarbericht is weergegeven welke projecten er binnen de portefeuille zijn geïdentificeerd. Daarbij is gecommuniceerd dat dit in totaal 8 projecten zijn, met een totale omvang van €700 miljoen Capex. Wordt de boekwaarde van de betrokken assets die thans reeds onderdeel zijn van de portefeuille daarbij opgeteld dan gaat het om een bedrag van in totaal €850 miljoen. Het is belangrijk om te benoemen dat dit een pijplijn is die NSI in een periode van 10 jaar voor zich ziet. Daarnaast is het vermeldenswaard dat 85% van deze projecten gelegen zijn in Amsterdam. In het jaarverslag is een onderscheid gemaakt tussen de korte termijn projecten en de middellange en lange termijn projecten. Twee projecten zijn daarbij als projecten voor de korte termijn aangemerkt, dat zijn Vitrum en Laanderpoort, dit zijn de bovenste twee projecten op slide 14. Over beide projecten zal nadere informatie gegeven worden. Korte termijn betekent dat de start van de projecten, de start van de bouw, tussen nu en twee jaar zou kunnen plaatsvinden en dat wij nu bezig zijn met de voorbereidingen. Voor de andere twee projecten op Slide 14, Centerpoint en Motion Building, is de verwachting dat deze op een langere termijn zullen starten. Dat betekent een start bouw die niet voor 2023 ligt.

Op sheet 15 is nadere informatie over het project Laanderpoort opgenomen. ING en NSI zijn verheugd dat ze eind 2019 hiervoor een samenwerkingsovereenkomst en een concept huurovereenkomst hebben ondertekend. De locatie Laanderpoort is gelegen in Amsterdam Zuidoost, dichtbij het NS Station Amsterdam Arena en grenzend aan het nieuwe hoofdkantoor van ING, dat afgelopen december in gebruik is genomen. Er zijn op de bouwlocatie Laanderpoort nu twee bestaande gebouwen van circa 13.000m². De nieuwbouw zal naar verwachting zo'n 40.000m² bedragen. In de samenwerkingsovereenkomst en huurovereenkomst is NSI met ING overeengekomen dat ING hiervan 87,5% zal gaan huren voor een periode van 15 jaar. De verwachte Capex voor dit project is momenteel €120 miljoen. De verwachte bouwperiode is 27 maanden gerekend vanaf start bouw. Op dit moment worden de architect en de adviseurs geselecteerd. Als deze zijn aangewezen kan de ontwerpfase starten en kunnen wij samen met ING gaan bepalen hoe het gebouw er in detail uit zal zien. We verwachten komende maand de architectenselectie af te ronden. Het is goed om op te merken dat er op basis van bepaalde feiten en omstandigheden zowel voor NSI als voor ING nog de mogelijkheid bestaat om te besluiten dat het project geen doorgang zal vinden of later zal starten.

Het tweede project dat als korte termijn project is aangemerkt is het Vitrum project. Op sheet 16 is nadere informatie over dit project opgenomen. Het pand Vitrum ligt aan de Parnassusweg, tussen de Zuidas en het Olympiaplein. NSI heeft het pand in 2017 verworven. Het is momenteel geheel in gebruik van de Rechtbank. De Rechtbank zal het pand in juni 2021 verlaten om te verhuizen naar de nieuwbouw die thans langs de A10 gerealiseerd wordt. Daarmee komt het pand helemaal leeg en doet zich de unieke gelegenheid voor dat NSI het pand grootschalig kan gaan renoveren. De bedoeling is om alle vloeren aan te pakken, de entrees te verruimen en de gevel transparant te maken, om op het straat niveau meer verbinding te creëren. Er wordt momenteel onderzoek gedaan naar een mogelijke uitbreiding. Indien er niet wordt uitgebreid zal de investering circa €30 miljoen bedragen. NSI acht deze investering gerechtvaardigd, omdat zij verwacht het pand hiermee naar een huurwaardeniveau te kunnen brengen dat marktconform is. Momenteel is dat niet mogelijk omdat het pand niet voldoet aan de eisen die een huurder vandaag de dag stelt. De verwachting is dat we hier medio 2021 met de renovatie kunnen starten.

Graag vertel ik ook iets over de renovatie van het Bentinckhuis aan het Lange Voorhout in Den Haag. We hadden gehoopt deze algemene vergadering in Den Haag in de nabijheid van het Bentinckhuis te houden, waardoor we na afloop de aandeelhouders tijdens de afsluitende borrel een eerste indruk hadden kunnen geven van de huidige staat van het pand. De Directie is zeer content met de wijze waarop de verbouwing tot op heden is uitgevoerd en het resultaat van de werkzaamheden. Het object is in juli 2018 verworven, toen stond het volledig leeg. De bedoeling reeds bij de aankoop was om met een verbouwing een verbetering en verduurzaming van dit pand te realiseren. Gelet op de historie van het pand en de monumentale status was dat een uitdaging, maar het is verrassend goed gelukt. De verwachting is dat het pand is geüpgraded van een energielabel D naar een energielabel A en tevens dat er een BREEAM In-Use certificaat met de totaalscore Excellent zal worden verstrekt voor de wijze waarop de verbouwing is uitgevoerd en het straks geëxploiteerd kan worden. Door de Coronasituatie is er helaas een paar weken vertraging ondervonden, omdat er minder bouw personeel tegelijkertijd op de bouwplaats aanwezig kon zijn, maar de verwachting is dat het pand volgende maand opgeleverd kan worden.

Op sheet 18 wordt meer in detail getoond hoe de toegenomen duurzaamheid van het pand tot stand is gekomen en staan de verschillende maatregelen opgesomd. De twee ingrepen die de grootste verbetering hebben bewerkstelligd zijn de aanleg van een WKO, dat is in een monumentaal pand van deze omvang een mooie prestatie, de aanleg van LED verlichting en het gebruik van een type glas dat veel meer daglicht laat toetreden, hetgeen het gebruikerscomfort duidelijk zal verbeteren. We zijn trots het pand in deze staat nu aan onze portefeuille te kunnen toevoegen.”

Mevrouw de Jong vervolgt met de financiële update. In aansluiting op hetgeen reeds door de CEO is opgemerkt geeft zij op een aantal onderdelen een nadere toelichting. “Op sheet 20 is de ontwikkeling van de EPRA earnings, 2018 versus 2019, weergegeven. De EPRA earnings per aandeel zijn met €2,64 gelijk gebleven. Dit is het resultaat van enerzijds een netto omzetsdaling van 2,9%, als gevolg van een bruto omzetsdaling en hogere (onderhouds)kosten, die anderzijds geheel is goedgemaakt door lagere financieringskosten. Deze laatste zijn vorig jaar al toegelicht. Toen was er sprake van een eenmalige financieringskostenpost van €2 miljoen als gevolg van de herfinanciering van de portefeuille in 2018. In 2019 ontbreekt deze post, waardoor de financieringskosten lager uitvallen. Bovendien is er sprake van een absolute daling van de rentelasten, doordat er zowel betere financieringsvoorwaarden zijn, als minder vreemd vermogen.

Op sheet 21 worden de positieve en negatieve invloeden op de EPRA earnings weergegeven in de vorm van een brug tussen 2018 en 2019. Daaruit blijkt dat er een daling in de bruto huurinkomsten is geweest als gevolg van verkopen van €0,66 per aandeel, een stijging in de bruto huurinkomsten als gevolg van aankopen van €0,33 per aandeel en een stijging van de like-for-like huurinkomsten in de bestaande portefeuille van €0,20 per aandeel. Dit laatste houdt duidelijk verband met een verbetering van de bezettingsgraad van de panden. De financieringskosten zijn al toegelicht. Ook deze hebben een positieve bijdrage geleverd aan de EPRA earnings.

Op sheet 22 is de ontwikkeling van de EPRA NAV afgebeeld en zijn de positieve en negatieve invloeden weergegeven in de vorm van een brug tussen 2018 en 2019. De EPRA NAV is in 2019 met 20,7% gestegen ten opzichte van 2018, van €39,75 naar afgerond €48 per aandeel. De voornaamste verklaring hiervoor is de positieve herwaardering van de portefeuille, deze is het afgelopen jaar met 12% hergewaardeerd. Dat is een combinatie van een positieve herwaardering op de kantoren en de HNK's en een negatieve herwaardering op de Retail portefeuille, met elkaar 12%, €146 miljoen. Daarnaast hebben de positieve EPRA earnings en het positieve verkoopresultaat ook nog een bijdrage geleverd aan de positieve EPRA NAV ontwikkeling.

Op sheet 23 wordt de financieringspositie van NSI toegelicht. Links is de ontwikkeling van de Loan to Value afgebeeld. Het is verheugend om vast te stellen dat wij ook in 2019 er in zijn geslaagd deze verder te verlagen naar een niveau van 27,4% eind 2019. Daarmee ligt de LTV ook onder de door ons intern gehanteerde streefbandbreedte van 35 tot 40%. De daling is enerzijds het gevolg van de positieve herwaarderingen, maar anderzijds ook van het feit dat we minder leningen hebben als gevolg van het feit dat we in 2019 netto verkoper van assets zijn geweest. Gelet op de eerder toegelichte ontwikkelingspijplijn levert dit een zeer gunstige uitgangssituatie op. Er zijn nu ruim voldoende capaciteit en middelen om de pijplijn aan te kunnen. De zojuist genoemde projecten Laanderpoort en Vitrum hebben een kapitaalbeslag van €150 miljoen. Hier wordt aangetoond dat we dit op basis van de huidige balans goed kunnen accommoderen. Graag benadruk ik dat we de timing van alle projecten die in de pijplijn zitten altijd zelf nog kunnen beïnvloeden. Afhankelijk van de economische cyclus, onze visie op de marktomstandigheden, of specifieke projectrisico's die zich mochten manifesteren op een wijze die wij niet acceptabel achten, zijn wij in staat om de start van de bouw uit te stellen of af te stellen. Afgezien van architectenselecties en start van ontwerpfasen zijn wij nog geen commitments aangegaan. Rechts op sheet 23 is de cost of debt afgebeeld. Deze is met 2,1 % stabiel gebleven ten opzichte van vorig jaar. Dat is een mooi resultaat, omdat er langere financieringen zijn aangetrokken waardoor de gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille is verlengd en er een relatief goedkope term loan is afgelost.

De balanspositie per jaareinde kan als zeer solide gekenschetst worden, waardoor wij in staat zijn om zowel de toekomstige pijplijn van ontwikkelingen te financieren als acquisities te plegen die een relevante aanvulling voor de portefeuille zouden kunnen vormen. “
Mevrouw de Jong geeft hierop het woord terug aan de voorzitter.

De heer Van der Ploeg deelt mede dat over dit agendapunt tijdig een aantal schriftelijke vragen zijn gesteld. Hij herhaalt dat de door de VEB gestelde vragen schriftelijk zullen worden beantwoord en bij de notulen gevoegd en dat deze opmerking geldt voor alle agendapunten waarbij door de VEB vragen zijn gesteld, ook als dit niet expliciet wordt herhaald.

De heer van der Ploeg deelt mede dat door de heer Stevense namens Stichting Rechtsbescherming Beleggers de volgende schriftelijke vragen zijn gesteld.

Zijn eerste vraag luidt:

“Heeft NSI in het kader van corona een stresstest gedaan om een beeld te krijgen van de kasstroom, liquiditeit en solvabiliteit in verschillende scenario's? Indien ja, is in het worstcasescenario de continuïteit van de onderneming gewaarborgd? Blijft NSI in dit scenario aan de bankafspraken voldoen?”

Mevrouw de Jong beantwoordt deze vraag als volgt:

“NSI heeft stresstesten uitgevoerd. Voor het beoordelen van de continuïteit is het noodzakelijk om te onderzoeken of de lopende jaarlijkse kosten (rentelasten, vaste kosten (overhead) en maintenance kosten) kunnen worden gedekt uit de huurinkomsten. Zelfs bij een halvering van de huurinkomsten is dit het geval. Ons worst case scenario voorziet geen halvering van de te ontvangen huur. T.a.v. het kunnen blijven voldoen aan de door de banken gestelde condities m.b.t. de leningen is ook een stresstest gedaan. Voor de banken zijn twee ratio's cruciaal namelijk de LTV ratio en de Interest Coverage Ratio. Dit zijn belangrijke aspecten die we continu moeten monitoren. NSI heeft ook deze stress test uitgevoerd en gegeven de huidige lage LTV, zou NSI theoretisch een waardedaling van ca. 50% van de hele vastgoedportefeuille aan kunnen en v.w.b. het blijven voldoen aan de minimale ICR ratio die in de bankenconvenanten is opgenomen zouden de Netto Huurinkomsten met 2/3 kunnen dalen. Wij verwachten niet dat de worst case scenario's zich zullen voordoen maar zelfs als dat wel het geval zou zijn laten de stresstests zien dat de continuïteit van de onderneming is gewaarborgd.”

De heer Van der Ploeg deelt mede dat de tweede vraag over dit agendapunt van de heer Stevense namens Stichting Rechtsbescherming Beleggers als volgt luidt:

“U heeft voor 34 mln. het kantoorgebouw ONE20 in Amsterdam-Sloterdijk gekocht. Groot 9743m³. Gebouwd in 2001 energielabel A. Verhuurd aan vier huurders de EPRA-bezettingsgraad is 69%. De bezettingsgraad zal per 1 juli 76% zijn.

De afgelopen jaren was er in Amsterdam-Sloterdijk veel vraag naar moderne kantoorruimte. De totale leegstand is minder dan 5%. De 4 gebouwen die u in dit gebied al bezat was dit 1,5%. Uw kantorenbezit op deze locatie is nu 55,5% Voor deze aankoop was dit 51%.

Deze aankoop past in uw tot nu toe gehanteerde strategie om selectief panden met waarde potentie in rondom grote openbaarvervoerknooppunten te kopen. Deze strategie is tot nog toe succesvol gebleken.

A: Bent u momenteel niet bezig uw hand te overspelen nu we naar een heel andere maatschappij toe gaan waarin waarschijnlijk reizen tot een minimum zal worden beperkt en thuis werken mogelijk het nieuwe normaal wordt. Met als gevolg dat er, ook mede door de krimpende economie de komende tijd (mogelijk enkele jaren), er blijvend minder vraag is naar kantoren. Ook mede door eventuele moeilijke financiële omstandigheden van huurders die nu nog niet te voorzien zijn?

B: Is uw totale kantorenbestand met 55,5% niet teveel geconcentreerd op één gebied?

C: Indien er minder vraag naar kantoorruimte ontstaat zijn er dan mogelijkheden om hier een multifunctionele locatie met kantoren, woningen, zorgvastgoed, seniorenhuisvesting en andere diensten te ontwikkelen om het leegstandsrisico te verminderen waardoor u wat doet aan het woningtekort en tegemoet komt aan de wens voor minder woon-werkverkeer?

D: Blijven de ontwikkelingskosten in dit geval langer de winst drukken zodat het langer dan 2014(?) zal duren voor de winst van het afgelopen jaar weer wordt overtroffen?”

De heer Stahl beantwoordt deze vraag als volgt:

“(A.) Wij zien ook het risico van een krimpende economie. En in een krimpende economie zal er minder vraag naar vastgoed zijn en zullen wij te maken krijgen met de moeilijkere financiële omstandigheden van huurders zoals de heer Stevense die aangeeft. Wij zijn ons er terdege van bewust dat vastgoed een cyclische sector is en sterk afhankelijk van het economische klimaat. De moeilijke periode die NSI heeft doorgemaakt in de vorige vastgoed cyclus staat in het geheugen gegrift. Daar hebben wij ook naar geacteerd: juist gegeven die ervaring heeft NSI de keuze gemaakt om de portefeuille kwalitatief te verbeteren, met een focus op betere locaties en meer courant vastgoed. Ook heeft NSI er voor gekozen om met minder vreemd vermogen te opereren door de cyclus heen. De balans staat er in dat oogpunt nu prima voor. In een negatief scenario zal NSI geraakt worden, dat is evident, maar de gemaakte keuzes in recente jaren zullen de 'pijn' beperken.

(B.) De tweede vraag gaat over de concentratie van assets. De kantorenportefeuille van NSI zit nu voor 55% in Amsterdám, niet alleen in Amsterdam Sloterdijk. Wij erkennen dat concentratie een risico met zich meebrengt. Wij blijven ons ook breed oriënteren op onze targetsteden Amsterdam, Utrecht, Den Haag, Rotterdam, Eindhoven en Leiden BioScience park. Als er dan toch concentratie is dan hebben wij die het

liefst in de beste, meest gezonde markt in Nederland. Ook heden ten dage blijft Amsterdam de beste markt.

(C.) De derde vraag gaat over transformatie. De afgelopen jaren hebben wij een aantal verouderde kantoren in mindere locaties verkocht aan een aantal ontwikkelaars die deze assets hebben getransformeerd naar wonen of andersoortig gebruik. Dit konden wij zelf niet doen vanwege onze FBI status en hadden wij ook als het wel mogelijk was geweest niet gedaan vanwege de locatie. De reële potentie tot conversie van assets heeft zich daarmee bewezen. Niet alle assets zijn echter converteerbaar. De potentie voor alternatief gebruik (i.p.v. kantoren) wordt wel altijd in onze acquisitie analyses meegenomen, maar is niet leidend in een acquisitie. Ook de wens tot minder woon-werkverkeer is bekend en dit proberen wij juist te ondervangen met acquisities op transportknooppunten, inclusief Sloterdijk. Dit is juist ook een van de aantrekkelijke punten van beleggen op Sloterdijk, dat nog meer een multifunctioneel gebied zal gaan worden.

(D.) Bij de laatste vraag over het onderwerp ontwikkelingskosten nemen wij aan dat u 2024 bedoelt. Het is in deze tijd, gegeven alle onzekerheid, zeer lastig om een concrete uitspraak te doen over toekomstige winstgevendheid. Wij hebben dit betracht in onze presentatie van de jaarcijfers waar u naar refereert. Daarin is een slide opgenomen waarin wij een projectie doen tot 2024. Het draait in het belang van de aandeelhouders bij NSI altijd om het vinden van een goede risico en rendementsverhouding. De keuze tot betere locaties (minder risico) heeft op korte termijn een beperkt winstdrukkend effect (lager rendement). Wij zullen deze afweging blijven maken. De winst voor 2024 is geen doelstelling op zich als dat betekent dat wij een naar onze mening hoog dan wel te hoog risico moeten nemen om deze te realiseren. De ontwikkelingsprojecten van NSI zullen hierin (net zoals bv. Acquisities) vergelijkbaar worden afgewogen. Wij zullen kijken naar wat het juiste is en als wij teveel risico moeten nemen om een doelstelling te halen, dan moet je je afvragen of dat nog de juiste doelstelling is.”

3. Verslag van de raad van commissarissen over het boekjaar 2019

De heer Van der Ploeg deelt mede dat de aandeelhouders op pagina 69 tot en met 74 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 Van der Ploeg deelt mede dat over dit agendapunt geen schriftelijke vragen zijn gesteld.

3a. Bespreking van het Bezoldigingsverslag 2019 en adviserende stem

De heer Van der Ploeg geeft het woord aan de voorzitter van de Remuneratiecommissie, mevrouw Karin Koks, om dit punt nader toe te lichten.

Mevrouw Koks deelt het volgende mede:

“De EU richtlijn van 17 mei 2017, de zogenaamde Shareholders Rights Directive, afgekort als SRD-2, bevat in artikel 9b een aantal eisen voor de inhoud van het Bezoldigingsverslag.

Artikel 9b van SRD-2 is geïmplementeerd in een nieuw artikel 135b in Boek 2 van ons Burgerlijk Wetboek, dat op 1 december 2019 in werking is getreden.

Sinds 1 december 2019 gelden daardoor nieuwe wettelijke eisen voor het Bezoldigingsverslag van beursgenoteerde ondernemingen.

Deze wettelijke eisen verlangen onder meer:

- dat de verschillende beloningscomponenten per bestuurder in het verslag gedetailleerd worden uitgesplitst en dat het relatieve aandeel van de verschillende componenten wordt vermeld;
- dat wordt uitgelegd hoe de bezoldiging strookt met het beloningsbeleid en bijdraagt aan de lange termijn waarde creatie;
- dat er tabellen worden opgenomen waarin de ontwikkeling van de ondernemingsprestaties, de bestuurdersbeloningen en de gemiddelde bezoldiging van de werknemers over een reeks van vijf boekjaren jaren met elkaar worden vergeleken;
- dat er over het Bezoldigingsverslag een accountantsverklaring wordt afgegeven en
- dat het verslag ter adviserende stemming aan de algemene vergadering van aandeelhouders wordt voorgelegd.

Het Bezoldigingsverslag/Remuneration Report 2019 is volgens de nieuwe regels opgesteld, is op de website van de onderneming geplaatst en is door PWC accountants gecontroleerd.

Ik verwijs hiervoor naar het Bezoldigingsverslag/Remuneration Report 2019 zoals dat op de website is gepubliceerd en voorts naar de informatie die over de Bezoldiging is opgenomen op pagina's 112 en 113 van het jaarverslag en naar de verklaring van PWC accountants op pagina 126 van het jaarverslag.

Vraag Bezoldigingsverslag

Er is door de heer Abma namens Eumedion een schriftelijke vraag gesteld over het bezoldigingsverslag 2019.

Deze vraag luidt als volgt:

“Het bezoldigingsverslag 2019 is erg moeilijk leesbaar door de veelheid aan tabellen en verschillende plannen voor de verschillende bestuurders. Bovendien worden de STI-betalingen voor prestatiejaar 2019 niet toegelicht; dat zal pas gebeuren in het 2020-bezoldigingsverslag. Waarom doet NSI dat? Alle andere beursvennootschappen die hun jaarverslag 2019 hebben gepubliceerd, lichten in hun bezoldigingsverslag de bonusbetalingen voor het prestatiejaar 2019 toe en wachten daarvoor niet tot het 2020 bezoldigingsverslag. Hetzelfde geldt overigens voor de lange-termijnbonusbetalingen die in 2019 zijn gevestigd. Ook die betalingen zullen pas in het bezoldigingsverslag 2020 worden verantwoord, terwijl er wel een voorziening voor is opgenomen (p. 8 van het bezoldigingsverslag). Wat is de reden voor deze wat intransparante manier van verslaggeving?”

Het antwoord op deze vraag is dat het Remuneratie rapport dit jaar bij de verantwoording van de bonussen van de Directie inderdaad nog een veelheid van tabellen en verschillende plannen bevat, als gevolg van het feit dat NSI verleden jaar een nieuw bezoldigingsbeleid heeft gekregen voor de Management Board. Daardoor is er sprake van een overgangsfase waarin over verschillende regimes gerapporteerd moet worden. Zo kende het oude systeem alleen zogenaamde Lange Termijn Aandelenplannen (LTAP) die eens per drie jaar uitkeerden in plaats van jaarlijks. De oude plannen liepen bovendien per bestuurder niet parallel in de tijd, waardoor er ook onderling nog verschillen zijn. Wij hebben gepoogd in het Remuneratierapport maximaal inzicht te geven door alle afzonderlijke plannen per bestuurder te benoemen en te behandelen. Deze veelheid aan tabellen en plannen zal vanaf volgend jaar drastisch afnemen omdat er dan nog maar één regime geldt dat voor alle bestuurders synchroon loopt.

De heer Abma heeft daarop aansluitend het volgende gevraagd:

“Veel andere beursvennootschappen kennen de STI-betalingen ook pas toe nadat de jaarrekening over het verslagjaar is vastgesteld, dus na de AVA. De bonusvaststelling vindt in de regel al plaats eind januari/begin februari, nadat de jaarcijfers zijn vastgesteld door het bestuur en de RvC. Is dat ook niet mogelijk bij NSI? Het is wat ongelukkig om verslag te doen van de bonusbetalingen en de prestaties in het verslagjaar in het jaar ná dat verslagjaar. Ook voor aandeelhouders is dat onoverzichtelijk. Zou de RvC van NSI dat in overweging willen nemen?”

Het antwoord op deze vraag is dat de oude Lange Termijn Aandelenplannen (LTAP) contractueel voorzagen in een uitbetaling in mei van het jaar volgend op het laatste jaar van het plan. De scores op de persoonlijke doelstellingen en de TSR berekeningen werden daarom in april vastgesteld. De bonusvaststelling (ook die op basis van de vorig jaar geïntroduceerde STI) liep dit jaar nog in de oude LTAP kalender mee omdat in 2020 het Lange Termijn Aandelenplan van de CEO over 2017-2019 nog moest worden afgerond. Op het moment dat het Remuneratie rapport werd gepubliceerd hadden de gesprekken daarover met de Directie nog niet plaatsgevonden. Om die reden kon hierover nog niet worden bericht in het bezoldigingsverslag.

Hetzelfde geldt voor de Lange Termijn bonus (LTAP) van de CEO. Deze bevatte nog een component persoonlijke doelstellingen 2019 waarover het gesprek nog diende plaats te vinden. Op basis van scores uit eerdere jaren voor persoonlijke doelstellingen is een inschatting gemaakt voor dit gedeelte en is op basis daarvan een voorziening opgenomen. Zie de toelichting in het remuneratierapport op pagina 8 en in het jaarverslag op pagina 113.

Overigens is ons gebleken dat bij de vermelding van de persoonlijke target-achievement van de CEO over 2018 op pagina 8 van het remuneratierapport per abuis een percentage van 80% is genoemd. Het werkelijk behaalde percentage in 2018 bedroeg echter 85,75%. In de definitieve afwikkeling van het Lange Termijn Aandelenplan van de CEO over 2017-2019 is het juiste percentage toegepast.

De RvC is voornemens de LTI en STI bonusvaststelling over 2020 in het begin van 2021 plaats te laten vinden, zodat hierover in het Remuneratierapport 2020 zal kunnen worden gerapporteerd.”

De heer Van der Ploeg dankt mevrouw Koks voor haar toelichting en stelt de adviserende stemming over het Bezoldigingsverslag 2019 aan de orde.

De heer Van der Ploeg deelt het stemresultaat van de vooraf ontvangen volmachten en steminstructies mede:

Aantal stemmen tegen: 858.630

Aantal onthoudingen: 0

Aantal stemmen voor: 8.295.051

De heer Van der Ploeg stelt vast dat het voorstel is aangenomen.

4. Vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2019

De heer Van der Ploeg 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, met plezier geef ik u een nadere toelichting op onze controle 2019. Mijn naam is Sidney Herwig, partner bij PwC, en voor boekjaar 2019 de externe accountant van NSI. Ik heb de controle uitgevoerd samen met mijn collega Jacco Koopman die hier niet fysiek aanwezig is, maar net als u deze vergadering volgt via de webcast, alsmede met de rest van ons team, waaronder experts op het gebied van waardering van vastgoed en specialisten op het gebied van waardering van derivaten en IT-systemen. Zoals te doen gebruikelijk en u inmiddels ook bij NSI gewend bent, hebben wij de zogenaamde uitgebreide controleverklaring uitgebracht. De verklaring is opgenomen in de jaarrekening. Langs de lijnen van deze verklaring heb ik een drietal slides voorbereid die ik graag nader aan u wil toelichten.

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 3 onderwerpen (1) de materialiteit, (2) de reikwijdte van de controle en (3) de zogenaamde kernpunten in onze controle.

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 2019 is onze materialiteit vastgesteld op € 2,4 miljoen.

Reikwijdte van de controle

Wij hebben geen instructies gestuurd naar andere accountants en er zijn geen buitenlandse dochters. Net als vorig jaar hebben wij als controleteam de controle centraal uit kunnen voeren op het hoofdkantoor van NSI te Hoofddorp.

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 het doel, te weten een marktwaarde bepaling 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;
- Het aansluiten van de basisdata zoals de huursom en looptijden van huurcontracten in de taxatierapporten met verhuuradministratie van NSI alsmede met de onderliggende huurcontracten; en
- Het toetsen van de gehanteerde assumpties zoals de kapitalisatiefactor en de markthuur.

Vooraf voor deze laatste toets schakelen wij met onze eigen interne PwC experts 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.

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 RvC

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 veel 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.

Met ingang van 2019 hebben wij (voor het eerst) ook 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.

Tot slot wil ik u graag iets vertellen over het coronavirus in relatie tot onze accountantsverklaring en de jaarrekening.

De jaarrekening van NSI is opgesteld op basis van International Financial Reporting Standards, zoals aanvaard door de Europese Unie. Het te hanteren uitgangspunt is dat alle gebeurtenissen tot de datum van het opmaken van de jaarrekening door de directie, te weten 5 maart 2020, dienen te worden meegenomen. Gebeurtenissen na balansdatum zijn op grond van International Financial Reporting Standards (dan ook) gedefinieerd als gebeurtenissen tussen balansdatum, 31 december 2019 en de datum van goedkeuring voor publicatie (te weten 5 maart 2020). Er is daarnaast binnen de beroepsgroep van accountants consensus over het feit dat het coronavirus een gebeurtenis na balansdatum is, die geen nadere informatie geeft over de situatie op balansdatum.

Met andere woorden en specifiek voor NSI:

Het vastgoed in de jaarrekening per 31 december 2019 dient gewaardeerd te worden op de situatie per 31 december 2019 en er dient hierbij geen rekening te worden gehouden met de gevolgen van het coronavirus zoals zich dat heeft geopenbaard in 2020.

Dat is wat ik graag aan u wilde toelichten naar aanleiding van onze controle. Dank voor uw aandacht.”

De heer Van der Ploeg bedankt de heer Herwig en deelt mede dat naar aanleiding van het jaarverslag, de jaarrekening en/of hetgeen door de raad van commissarissen of de accountant aan de orde is gesteld geen schriftelijke vragen binnen de daarvoor gestelde termijn zijn ontvangen.

De heer Van der Ploeg stelt de vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2019 aan de orde.

De heer Van der Ploeg deelt het stemresultaat van de vooraf ontvangen volmachten en steminstructies mede:

Aantal stemmen tegen:	0
Aantal onthoudingen:	39.808
Aantal stemmen voor:	9.113.873

De heer Van der Ploeg stelt vast dat het voorstel is aangenomen.

5. Dividendbeleid NSI N.V.

De heer Van der Ploeg deelt mede dat in overeenstemming met 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 in 2014, luidt: Een dividendbeleid dat tenminste 75% van het directe resultaat uitkeert in contanten. Uit praktische overwegingen wordt het dividend op twee momenten per jaar uitgekeerd: een interim-dividend na het 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 2019, de keuzemogelijkheid bieden om het slotdividend in contanten, in aandelen of als een combinatie van beide 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 Van der Ploeg deelt mede dat over het dividendbeleid door de heer Stevense namens Stichting Rechtsbescherming Beleggers de volgende vraag is gesteld.:

“U schrapt de winst en dividend verwachting voor dit jaar. Waarom denkt u er niet over na om stockdividend uit de agioreserve uit te keren. De agioreserve is ontstaan omdat aandeelhouders bij de uitgifte van aandelen boven de nominale waarde betalen. M.a.w. de agioreserve is geld van de aandeelhouders. Indien u met toestemming van de aandeelhouders uit de agioreserve uitkeert heeft niemand hier iets over te zeggen want het is geld van de aandeelhouders.”

De heer Stahl beantwoordt deze vraag als volgt:

“Wij hebben in het persbericht voor Q1 2020 alleen de winstverwachting voor 2020 teruggenomen. Er is geen uitspraak gedaan over het dividend. Dat is echter ook geen garantie vóór het dividend voor 2020. Wij erkennen het belang van het dividend voor de aandeelhouders en zullen er alles aan doen om dit in stand te houden, maar wij zijn daarbij ook afhankelijk van de economische realiteit. Sinds 2017 biedt NSI al de mogelijkheid voor stockdividend. Ook het slot dividend over 2019 heeft een stockdividend mogelijkheid. Dit zal voor 2020 niet anders zijn.

Tot op heden hebben wij altijd aangegeven dat wij het dividend laten bepalen door de lange termijn winstgevendheid van NSI, en niet de winstgevendheid van een specifiek jaar. In dat opzicht mag 2020 potentieel dan wel een moeilijk jaar worden, maar dat betekent niet automatisch een dividendverlaging. Dat hangt zeker ook af van de winstverwachtingen in de jaren daarna.”

De heer Van der Ploeg deelt mede dat over dit agendapunt verder geen schriftelijke vragen binnen de daarvoor gestelde termijn zijn ontvangen.

6. Vaststelling van het slotdividend 2019

De heer Van der Ploeg gaat over tot de behandeling van het voorgestelde slotdividend 2019 inclusief stemming.

“In lijn met het geldende dividendbeleid stelt NSI een slotdividend voor van € 1,12 per aandeel. Dit brengt het totale dividend over 2019 op € 2,16 per aandeel, waarvan € 1,04 per aandeel reeds is uitgekeerd als interim-dividend.

De exchange ratio voor het keuzedividend wordt aanstaande maandag 27 april bekend gemaakt. Het aandeel noteert ex- dividend op 28 april 2020, de dividend registratiedatum zal zijn 29 april 2020, keuzeperiode vanaf 30 april 2020 tot en met 14 mei 2020 en uitbetaling van het voorgestelde slotdividend, indien aangenomen, vindt plaats op 19 mei 2020.

Het totaalbedrag aan voorgesteld slotdividend bedraagt € 21.188.000. Het slotdividend komt ten laste van de winstreserve.”

De heer Van der Ploeg deelt mede dat over dit agendapunt geen schriftelijke vragen binnen de daarvoor gestelde termijn zijn ontvangen.

De heer Van der Ploeg deelt het stemresultaat van de vooraf ontvangen volmachten en steminstructies mede:

Aantal stemmen tegen: 0
Aantal onthoudingen: 0
Aantal stemmen voor: 9.153.681

De heer Van der Ploeg stelt vast dat het voorstel unaniem is aangenomen.

7. Décharge van de leden van de directie voor het gevoerde beleid gedurende het boekjaar 2019

De heer Van der Ploeg 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 2019 aan de orde is. Hij deelt mede dat over dit agendapunt geen schriftelijke vragen binnen de daarvoor gestelde termijn zijn ontvangen.

De heer Van der Ploeg deelt het stemresultaat van de vooraf ontvangen volmachten en steminstructies mede:

Aantal stemmen tegen: 27.135
Aantal onthoudingen: 41.058
Aantal stemmen voor: 9.085.488

De heer Van der Ploeg stelt vast dat het voorstel is aangenomen.

8. Décharge van de leden van de raad van commissarissen voor het gehouden toezicht gedurende het boekjaar 2019

De heer Van der Ploeg stelt de décharge van de leden van de raad van commissarissen voor het in 2019 gehouden toezicht aan de orde en deelt mede dat over dit agendapunt geen schriftelijke vragen binnen de daarvoor gestelde termijn zijn ontvangen.

De heer Van der Ploeg deelt het stemresultaat van de vooraf ontvangen volmachten en steminstructies mede:

Aantal stemmen tegen: 27.135
Aantal onthoudingen: 41.058
Aantal stemmen voor: 9.085.488

De heer Van der Ploeg stelt vast dat het voorstel is aangenomen.

9. Samenstelling van de Directie.

De heer Van der Ploeg deelt het volgende mede:

“De benoemingstermijn van CIO Anne de Jong loopt af op 30 april aanstaande. Anne de Jong heeft aangegeven niet beschikbaar te zijn voor een tweede termijn. De Raad van Commissarissen heeft het bestaande governance model van de Directie geëvalueerd mede met het oog op de toekomst van de onderneming en haar organisatie. Daarbij is overwogen dat de doelen waarvoor in 2015 de CIO positie in de Directie is gecreëerd inmiddels vrijwel allemaal geheel gerealiseerd zijn. Tevens is overwogen dat in de bestaande structuur de afdelingshoofden individueel aan de Directieleden rapporteerden, maar dat er een platform ontbrak om zaken gezamenlijk te bespreken.

Voor de toekomst geven directie en raad van commissarissen de voorkeur aan een model waarin de afdelingen Development, Portfolio Management, Transactions, Finance and Capital Markets & Business Development op voet van gelijkheid vertegenwoordigd zijn in een Management Team dat als collectief vergadert en discussieert met een Directie bestaande uit een CEO en CFO. Deze structuur wordt ook toegepast door de peers van NSI.

Het voorstel is om het aantal statutaire directieleden te verlagen van drie naar twee.

Over dit agendapunt zijn door de heer Stevense namens de Stichting Rechtsbescherming Beleggers twee schriftelijke vragen gesteld.

De eerste vraag luidt:

“Wat is de reden van het vertrek van de heer De Jong? U geeft aan dat hij een nieuwe fase in zijn loopbaan ambieert. Is het vertrek geheel op eigen initiatief gegaan zonder afvloeiingsregeling?”

Om met het antwoord op het laatste deel van de vraag te beginnen: De Heer de Jong vertrekt zonder afvloeiingsregeling. Over de reden voor zijn vertrek laat ik Anne de Jong graag zelf aan het woord.”

Anne de Jong deelt het volgende mede:

“NSI is een heel mooi bedrijf waar ik met heel veel plezier heel veel mooie dingen heb gedaan. Toch ga ik vrijwillig weg. Het is goed om te vermelden dat de herbenoeming voor vier jaar zou zijn. Dat heeft een doorslaggevende rol gespeeld bij mijn beslissing. Die termijn van vier jaar was voor mij aanleiding om te onderzoeken wat ik de afgelopen jaren heb gerealiseerd, wat ik de komende vier jaar zou kunnen doen, en – heel belangrijk - waar ik energie van krijg.

Ik ben 5 jaar geleden naar NSI toegehaald omdat er op dat moment een impuls nodig was naar een proactievere en innovatievere benadering van de portefeuille. Laten we eerlijk zijn, NSI heeft grote stappen gemaakt en ook al is NSI er nog niet, de grote turnaround in de portefeuille is inmiddels wel gemaakt en we hebben met elkaar fantastische dingen tot stand gebracht.

Er heeft een zeer actieve asset rotatie plaatsgevonden. Sinds mijn komst voor €550 miljoen aangekocht. Tegelijkertijd is er voor ca €600 miljoen verkocht. Ook op het vlak van asset management zijn er mooie resultaten bereikt. De leegstand is fors gedaald.

Tenslotte is er in dezelfde periode een omvangrijke development pipeline geïdentificeerd.

Kortom: mijn doelen zijn bijna allemaal bereikt.

Wie mijn loopbaan een beetje kent en weet hoe ik in elkaar zit begrijpt waarom het bij mij nu weer begint te kriebelen. Het kunstje waar ik goed in ben en energie van krijg dat heb ik hier voor het grootste deel gedaan. Kort gezegd is het nu tijd om iets anders te gaan doen.”

De heer Van der Ploeg dankt Anne de Jong voor zijn toelichting. Hetgeen Anne als een ‘kunstje’ heeft aangeduid is een grote inspanning geweest waarvoor de heer Van der Ploeg hem hartelijk bedankt.

De heer Van der Ploeg deelt mede dat de tweede vraag als volgt luidt:

“De heer De Jong wordt niet vervangen, maar u trekt wel mensen aan om de interne ontwikkelingscapaciteit te verbeteren. Heeft u inzicht gekregen door de heer De Jong dat u deze afdeling zelf kan beheren?”

De heer Van der Ploeg geeft het woord aan mevrouw de Jong om deze vraag te antwoorden.

Mevrouw De Jong beantwoordt de vraag als volgt:

“In de loop van het afgelopen jaar, toen de omvang van de ontwikkelingspijplijn duidelijk werd hebben wij duidelijk uitgesproken dat als wij deze zouden aangaan, dat we dan de juiste kerncompetenties, ervaring en capaciteiten in huis zouden moeten hebben. Dat hebben wij dus al op een eerder moment met elkaar besloten, ook dat we dat zouden moeten af- of opschakelen afhankelijk van de marktomstandigheden. Misschien is het goed om te noemen dat we met ingang van 1 januari ook versterking hebben aangetrokken in de ontwikkelorganisatie, waardoor we momenteel met vier mensen dedicated met de ontwikkelingspijplijn actief zijn. Een en ander staat dus los van het vertrek van de heer De Jong.”

De heer Van der Ploeg deelt het stemresultaat van de vooraf ontvangen volmachten en steminstructies mede:

Aantal stemmen tegen: 0
Aantal onthoudingen: 0
Aantal stemmen voor: 9.153.681

De heer Van der Ploeg stelt vast dat het voorstel unaniem is aangenomen.

9a. Voorstel tot herbenoeming van de heer B.A. Stahl tot statutair directeur (CEO)

De heer Van der Ploeg deelt het volgende mede:

“De benoemingstermijn van Bernd Stahl loopt op 31 Augustus 2020 af. Gedurende zijn eerste termijn heeft Bernd Stahl NSI met succes door een ingrijpende transformatie geloodst. Alle belangrijke KPI's van NSI zijn significant verbeterd. Dit is met name zichtbaar in een leegstandspercentage per 31.12.2019 van 7.1% (komende van 21.4% in 2016) en een Loan to Value per 31.12.2019 van 27.4% (komende van 44.1% in 2016). Bernd heeft bewezen dat hij een effectieve en succesvolle CEO is.

Het voorstel is om hem voor een tweede termijn te benoemen als CEO en statutair Directeur voor de periode van 1 September 2020 tot 31 August 2024.

Er is een nieuw Board Agreement voor deze periode afgesloten onder de opschortende voorwaarde dat de Algemene Vergadering van Aandeelhouders heden tot zijn herbenoeming overgaat.

De belangrijkste elementen van dit Board Agreement zijn opgenomen in het overzicht dat op pagina 17 van de Shareholders Circular was afgedrukt.

De condities waartegen de heer Stahli zijn werkzaamheden zal verrichten zijn overeenkomstig het beloningsbeleid zoals dat door de aandeelhouders in de Algemene Vergadering van 17 april 2019 is vastgesteld en laatstelijk in deze Algemene Vergadering van 24 april 2020 wordt aangepast.

In overeenstemming met artikel 3 van het Directiereglement zal de heer Stahli als CEO in het bijzonder verantwoordelijk zijn voor de volgende zaken:

- De strategie van de onderneming en het opstellen van het jaarlijkse businessplan
- Portefeuillestrategie;
- Aan- en verkoopbeleid;
- Transaction management;
- Asset management;
- Technical Asset management;
- Customer Excellence;
- Productontwikkeling;
- Communicatie en public relations;
- Investor relations;
- Business Analytics & Research;
- Juridische aangelegenheden;
- Corporate governance;
- Compliance;
- Personeel en organisatie en
- Duurzaamheid

Het CV van de heer Stahli is opgenomen in de Shareholders Circular.”

De heer Van der Ploeg deelt mede dat over dit agendapunt geen schriftelijke vragen binnen de daarvoor gestelde termijn zijn ontvangen.

De heer Van der Ploeg deelt het stemresultaat van de vooraf ontvangen volmachten en steminstructies mede:

Aantal stemmen tegen: 0
Aantal onthoudingen: 0
Aantal stemmen voor: 9.153.681

De heer Van der Ploeg stelt vast dat het voorstel unaniem is aangenomen en feliciteert de heer Stahli met zijn herbenoeming.

10. Samenstelling van de Raad van Commissarissen

De heer Van der Ploeg deelt het volgende mede:

“In aansluiting op de jaarlijkse evaluatie van haar eigen functioneren en dat van haar commissies heeft de Raad van Commissarissen het profiel van de Raad van Commissarissen herzien om hieraan een aantal competenties toe te voegen met het oog op de nieuwe strategie. Na een inventarisatie van de competenties die reeds vertegenwoordigd zijn heeft de Raad besloten op welke onderdelen zij qua kennis en ervaring versterking behoeft. Dit betreft met name de terreinen services business, innovatie en digitalisering, duurzaamheid en HRM. Vervolgens is een search bureau ingeschakeld om een kandidaat te vinden die met name op deze onderdelen over kennis en ervaring beschikt. De Raad heeft in de persoon van de heer Jan Willem Dockheer een geschikte kandidaat gevonden die aan deze vereisten voldoet en stelt in verband daarmee voor om het aantal leden van de Raad van Commissarissen te verhogen van 4 naar 5 personen, een aantal dat wij in het verleden ook in de Raad zagen.

Als de Algemene Vergadering van Aandeelhouders besluit tot de onder 10a, 10b en 10c voorgestelde benoemingen dan bestaat de Raad van Commissarissen voor 40% uit vrouwen en voor 60% uit mannen.”

De heer Van der Ploeg deelt mede dat over dit agendapunt geen schriftelijke vragen binnen de daarvoor gestelde termijn zijn ontvangen.

De heer Van der Ploeg deelt het stemresultaat van de vooraf ontvangen volmachten en steminstructies mede:

Aantal stemmen tegen: 0
Aantal onthoudingen: 14,174
Aantal stemmen voor: 9.139.507

De heer Van der Ploeg stelt vast dat het voorstel is aangenomen.

10a. Voorstel tot herbenoeming van mevrouw K.M. Koks – Van der Sluijs als lid van de Raad van Commissarissen

De heer Van der Ploeg deelt het volgende mede:

“Mevrouw Koks treedt in deze Algemene vergadering van Aandeelhouders af volgens rooster en heeft zich beschikbaar gesteld voor een herbenoeming. In de Shareholders Circular heeft de Raad van Commissarissen toegelicht waarom zij mevrouw Koks graag voordraagt voor een herbenoeming voor een tweede termijn. Daarbij is ook het CV van mevrouw Koks opgenomen alsmede een opgave van haar overige commissariaten en haar aandelenbezit.”

De heer Van der Ploeg deelt mede dat over dit agendapunt geen schriftelijke vragen zijn ontvangen.

De heer Van der Ploeg deelt het stemresultaat van de vooraf ontvangen volmachten en steminstructies mede:

Aantal stemmen tegen: 339.754
Aantal onthoudingen: 14.674
Aantal stemmen voor: 8.799.253

De heer Van der Ploeg stelt vast dat het voorstel is aangenomen.

10b. Voorstel tot herbenoeming van de heer H.M.M. Meijer als lid van de Raad van Commissarissen

De heer Van der Ploeg deelt het volgende mede:

“De heer Meijer treedt in deze Algemene vergadering van Aandeelhouders af volgens rooster en heeft zich beschikbaar gesteld voor een herbenoeming. In de Shareholders Circular heeft de Raad van Commissarissen toegelicht waarom zij ook de heer Meijer graag voordraagt voor een herbenoeming voor een tweede termijn. Daarbij is ook het CV van de heer Meijer opgenomen alsmede een opgave van zijn overige commissariaten en zijn aandelenbezit.”

De heer Van der Ploeg deelt mede dat over dit agendapunt geen schriftelijke vragen zijn ontvangen.

De heer Van der Ploeg deelt het stemresultaat van de vooraf ontvangen volmachten en steminstructies mede:

Aantal stemmen tegen: 9.523
Aantal onthoudingen: 500
Aantal stemmen voor: 9.143.658

De heer Van der Ploeg stelt vast dat het voorstel is aangenomen.

10c. Voorstel tot benoeming van de heer J.W. Dockheer als lid van de Raad van Commissarissen

De heer Van der Ploeg deelt het volgende mede:

“De Raad van Commissarissen heeft een search laten verrichten naar een vijfde lid van de Raad van Commissarissen die de kennis en ervaring van de Raad op de gebieden services business, innovatie en digitalisering, duurzaamheid en HRM zou kunnen versterken.

De heer Dockheer voldoet aan dit profiel. In de Shareholders Circular is dit toegelicht en is ook het CV van de Dockheer opgenomen. Daarbij is ook een opgave van zijn overige commissariaten en zijn aandelenbezit gedaan.

De heer Dockheer stelt zich graag aan u voor.”

De heer Dockheer deelt het volgende mede:

“Dank u voorzitter. Ik zal mij graag kort voorstellen. Ik heb in mijn carrière altijd gewerkt voor bedrijven met consumentenproducten en in de Retail. Ik ben het jaar 2000 begonnen bij Nestlé, waarna ik voor Philips ben gaan werken. Voor Philips heb ik voornamelijk in het buitenland gewerkt, eerst in Rusland en vervolgens ben ik in de Nordics verantwoordelijk geworden voor Philips' Consumentenproducten. Daarna ben ik teruggekomen naar Nederland, waar ik voor Ahold Delhaize ben gaan werken, meer specifiek voor Albert Heijn en daar in het bijzonder als verantwoordelijke voor AH TO GO. Daarna ben ik verantwoordelijk geworden als CEO voor Fit for Free en Sportcity, de tweede fitnesspartij in Nederland. Terugkijkend op mijn werkzaamheden ben ik zeker de laatste paar jaren heel veel met innovatie bezig

geweest in zeer competitieve markten en ook veel met de digitalisering van de bedrijven. In het bijzonder heb ik me beziggehouden om de klantenbeleving beter te maken op basis van data en digitalisering van deze wereld. Ik hoop deze ervaring goed te kunnen inzetten voor NSI en ben zeer verheugd om de rol van commissaris op mij te nemen.”

De heer Van der Ploeg deelt mede dat over dit agendapunt geen schriftelijke vragen zijn ontvangen.

De heer Van der Ploeg deelt het stemresultaat van de vooraf ontvangen volmachten en steminstructies mede:

Aantal stemmen tegen: 0
Aantal onthoudingen: 500
Aantal stemmen voor: 9.153.181

De heer Van der Ploeg stelt vast dat het voorstel is aangenomen.

11. Remuneratiebeleid

11a. Voorstel tot herziening van het Remuneratiebeleid van de Directie van NSI N.V.

De heer Van der Ploeg deelt het volgende mede:

“Het huidige beloningsbeleid voor de Directie is vastgesteld door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 17 april 2019.

Het nieuwe voorgestelde beleid is opgenomen en toegelicht in de Aandeelhouderscirculaire bij de Agenda van deze vergadering.

Indien het wordt goedgekeurd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal het herziene beloningsbeleid van toepassing zijn vanaf 1 mei 2020.

Graag geef ik het woord aan Karin Koks, de voorzitter van de Remuneratiecommissie om het nieuwe beleid nader aan u toe te lichten.”

Mevrouw Koks licht het volgende toe:

“De EU richtlijn van 17 mei 2017, de zogenaamde Shareholders Rights Directive, afgekort als SRD-2, bevat in artikel 9a een aantal eisen voor de inhoud van het Beloningsbeleid voor Directieleden. Verleden jaar is een beloningsbeleid opgesteld dat aan deze eisen voldoet. Dit is voorgelegd aan de Algemene Vergadering van aandeelhouders van 17 april 2019 en aldaar besproken en aangenomen.

Inmiddels is artikel 9a van SRD-2 geïmplementeerd in een nieuw artikel 135a in Boek 2 van ons Burgerlijk Wetboek, dat op 1 december 2019 in werking is getreden. Om ook aan alle eisen van dit nieuwe wetsartikel te voldoen wordt voorgesteld om het in 2019 vastgestelde beleid op een aantal onderdelen aan te passen.

Dit betreft onder meer de volgende zaken:

- Een meer gedetailleerde beschrijving van de omstandigheden waaronder van het beleid kan worden afgeweken, als bedoeld in lid 4 van artikel 2:135a BW
- Een meer gedetailleerde beschrijving van de wijze waarop het Beloningsbeleid bijdraagt aan de Lange Termijn waarde creatie en de duurzaamheid, als bedoeld in lid 6 van artikel 2:135a BW
- Een meer gedetailleerde beschrijving van het proces van vaststelling, herziening en uitvoering van het Beloningsbeleid, als bedoeld in lid 6 van artikel 2:135a BW

Het voorstel tot aanpassing van het Beloningsbeleid is daarnaast ingegeven door de verlaging van het aantal bestuurders van 3 naar 2 en de herverdeling van verantwoordelijkheidsgebieden die daar het gevolg van is. Zo worden in het voorstel onder meer de verwijzingen naar de CIO rol uit het Beloningsbeleid verwijderd.

Zoals hiervoor onder punt 9 is besproken eindigt de termijn van Anne de Jong op 30 april aanstaande en zullen zijn verantwoordelijkheidsgebieden verdeeld worden tussen de CEO en CFO, waarbij CFO Alianne de Jong naast haar bestaande verantwoordelijkheidsgebieden verantwoordelijk zal worden voor de Ontwikkelingen/Developments.

Het voorstel is om de zogenaamde Total Direct Compensation van de CFO te bepalen op 90% van de mediaan van de referentiegroep. Voorheen was dit 80%. Het niveau van 90% is gelijk aan het huidige percentage dat voor de CEO geldt.

Op deze referentiebasis zal het vaste jaarsalaris, de zogenaamde base fee van de CFO, per 1 mei aanstaande stijgen van thans €275.000 bruto naar €310.000 bruto.

De CEO zal ook extra verantwoordelijkheidsgebieden krijgen. Hij wordt naast zijn bestaande verantwoordelijkheidsgebieden verantwoordelijk voor Portfolio- en Assetmanagement. De Raad van Commissarissen acht de huidige base fee van de CEO van €415.000 nog steeds in overeenstemming met het in 2019 toegekende gewicht van 90% van de mediaan van de referentiegroep en stelt hier derhalve geen wijziging voor.

Vraag Reference group

Er is door de heer Abma namens Eumedion een schriftelijke vraag gesteld over de samenstelling van de reference group zoals die is beschreven in het nu voorgestelde Beloningsbeleid.

Deze vraag luidde als volgt:

“In het document staat dat de referentiegroep uitsluitend uit AScX-ondernemingen bestaat, aangevuld met AMX-onderneming Wereldhave. Dat klopt niet. Ook Basic-Fit, Eurocommercial Properties en Just Eat Takeaway.com zijn opgenomen in de AMX-index. Zouden deze vennootschappen (wellicht met uitzondering van ECP) niet uit de referentiegroep moeten worden verwijderd. En als dat gebeurt, wat voor invloed heeft dat op de mediaan?”

Het antwoord op deze vraag is dat de ‘reference group’ begin 2019 is samengesteld ten behoeve van het Beloningsbeleid voor de Management Board (versie 2019) dat door de AvA van 17 april 2019 is vastgesteld. De ‘reference group’ is toen samengesteld uit de bedrijven die op dát moment (begin 2019) deel uitmaakten van de AScX, aangevuld met Wereldhave. In het beleid van 2019 is dat als volgt verwoord:

“The reference companies for NSI have been defined in 2019 as AScX listed companies, excluding Financial Services organizations, and including Wereldhave (AMX listed Real Estate company). This resulted in a reference group of the following nineteen companies (which group may vary from time to time,...).

De betrokken bedrijven van de ‘reference group’ zijn in het Beloningsbeleid voor de Management Board (Versie 2019) individueel in een tabel opgesomd en vormen gedurende drie jaar de ‘reference group’. Het beloningsbeleid 2019 voorzag niet in een jaarlijkse herziening van de ‘reference group’ en van de benchmark van de directiesalarissen, maar legde beide voor de duur van drie jaar vast. Het beloningsbeleid Versie 2020 houdt dit uitgangspunt vast. De raad van commissarissen meent dat hierdoor recht wordt gedaan aan de kernwaarden transparantie, eenduidigheid en compliancy waaraan de raad van commissarissen ook bij het opstellen van de herziening vast wil houden. In het beleid van 2019 en 2020 is dat als volgt verwoord:

“The Supervisory Board will conduct benchmarks every three years to reassess NSI’s competitiveness in the market place and the fairness of the internal pay differences. The composition of the reference group will also be reviewed every three years to ensure an appropriate market assessment. Substantial changes applied to the composition of the reference group will be proposed to the General Meeting of Shareholders. The Supervisory Board has the authority to replace a reference company in the event that this company becomes delisted.”

De heer Abma heeft ook gevraagd wat voor invloed een herziening van de referentiegroep heeft op de mediaan.

Herziening van de ‘reference group’ zal volgens het systeem van het beloningsbeleid in 2022 plaatsvinden. Op dit moment is NSI weer een AMX fonds. Als dat ook in 2022 nog het geval is en de referentiegroep daaraan zou worden aangepast kan de mediaan hoger komen te liggen.

Vraag Maatschappelijk draagvlak

Er is door de heer Abma namens Eumedion een schriftelijke vraag gesteld over het maatschappelijk draagvlak voor het beloningsbeleid zoals dat is beschreven in het Beloningsbeleid.

Deze vraag luidt als volgt:

“ in het document staat dat de RvC van mening is dat het voorstel op ‘maatschappelijk draagvlak’ kan steunen omdat aangesloten is bij de principes en best practices van de Nederlandse corporate governance code en bij het (stem)beleid van de grootaandeelhouders van NSI en de grootste stemadviseurs. Is dat niet een te beperkte grond om een dergelijke conclusie te trekken? De Nederlandse corporate governance code bevat alleen bepalingen die betrekking hebben op de structuur van het bezoldigingsbeleid, niet over de hoogte van de bezoldigingen en aandeelhouders(adviseurs) vormen maar 1 groep stakeholders. Wij bevelen vennootschappen aan om in het kader van de materialiteitsanalyse het onderwerp bestuurdersbezoldiging expliciet mee te nemen en de voor de

onderneming relevante stakeholders te vragen of zij dat een materieel risico zien dat ook een materiële impact kan hebben. Zou NSI bereid zijn om dit onderwerp bij de volgende materialiteitsanalyse/onderzoek mee te nemen?”

Het antwoord op deze vraag is dat het maatschappelijk draagvlak voor het Beloningsbeleid bij onze stakeholders en in de maatschappij een belangrijk punt van aandacht is geweest bij het opstellen van het beleid. In dat verband zijn op tal van punten afwegingen gemaakt die niet allemaal expliciet in het beloningsbeleid worden genoemd en die ik graag nader toelicht.

Als eerste groep stakeholders zien wij de Directie en het personeel. Het beloningspakket moet in staat zijn om goede bestuurders aan te trekken en vast te houden en de verhouding tussen de beloning van het bestuur en het personeel dient redelijk te zijn zodat deze ook door het personeel als rechtvaardig wordt ervaren en de sociale coherentie en het gevoel van saamhorigheid hierdoor geen risico loopt. De Directie is op de voet van best practice bepaling 3.2.2. uitdrukkelijk om hun visie op de hoogte van de beloning gevraagd. De beloningsverhouding is in het beleid nader toegelicht. De niveaus van de base fees voor CFO en CEO zijn mede tot stand gekomen als een voorzetting van het salarisschalensysteem dat voor het personeel geldt. Ook in de secundaire arbeidsvoorwaarden sfeer sluiten de voorwaarden van de Directie aan op die van het personeel of zijn daaraan identiek.

Naast de directie en het personeel zijn onze aandeelhouders onze tweede groep belangrijkste stakeholders. De kapitaalverschaffers van NSI zijn overwegend grote buitenlandse partijen. Bij hen concurreert NSI tegen andere Europese vastgoedfondsen en andere beleggingen. Bij vergelijking met andere Europese fondsen zien wij beloningen die in absolute hoogte en in omvang van de bonussen ver boven die van NSI uitsteken en binnen Nederlandse verhoudingen op verzet zouden kunnen stuiten. Door voor de Total Direct Compensation een ‘reference group’ te kiezen van Nederlandse ondernemingen is bewust aansluiting gezocht bij het Nederlands maatschappelijk draagvlak en niet louter bij de internationale aandeelhouders en bij wat zij normaal of acceptabel vinden. Om te zorgen dat de toegekende bonussen niettemin ook zoveel mogelijk herkenbaar en acceptabel zijn in de context van de andere Europese vastgoedfondsen en andere beleggingen waartegen NSI bij haar beleggers concurreert is de maatstaf voor het behalen van de LTI van de Directie niet gekoppeld aan de TSR van de Nederlandse ‘reference group’ maar aan de TSR van de Europese Vastgoedfondsen die deel uitmaken van de EPRA Eurozone index.

De derde groep relevante stakeholders zijn onze huurders. Voor hen is vooral de prijs/kwaliteit verhouding van onze objecten en diensten doorslaggevend. De hoogte van onze bestuurdersbezoldiging is nimmer onderdeel van de discussie met hen geweest en is daarom ons inziens geen relevante overweging in hun beslissing om al dan niet bij NSI te huren. Wij zien hier geen materieel risico. Voor partijen die zich - anders dan NSI - niet uitsluitend bezighouden met verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed maar tevens actief zijn in huisvesting en sociale woningbouw kan dit natuurlijk anders liggen.

Tenslotte volgen wij de maatschappelijke discussies over bestuurdersbeloningen in het algemeen en die van beursfondsbestuurders in het bijzonder. Een deel van die discussie heeft zijn weerslag gevonden in de Corporate Governance Code. Zo zien wij onder meer best practice bepalingen 3.1.2 iii (over de pay ratio) en 3.2.3 (over de maximale beëindigingsvergoeding) als normen die mede richtinggevend zijn voor de hoogte van de bestuurdersbeloningen. In zoverre wij ons beloningsbeleid op deze best practices baseren is er voor dat beleid ons inziens maatschappelijk draagvlak.”

De heer Van der Ploeg deelt mede dat over dit agendapunt verder geen schriftelijke vragen binnen de daarvoor gestelde termijn zijn ontvangen.

De heer Van der Ploeg deelt het stemresultaat van de vooraf ontvangen volmachten en steminstructies mede:

Aantal stemmen tegen: 723,239
Aantal onthoudingen: 421,144
Aantal stemmen voor: 8.009.298

De heer Van der Ploeg stelt vast dat het voorstel is aangenomen.

11b. Voorstel tot herziening van het Remuneratiebeleid van de Raad van Commissarissen van NSI N.V.

De heer Van der Ploeg deelt het volgende mede:

“Het huidige beloningsbeleid voor de Raad van Commissarissen is vastgesteld door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 25 april 2014. Sindsdien is het niet meer ter discussie of stemming voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Het nieuwe voorgestelde beleid is opgenomen en toegelicht in de Aandeelhouderscirculaire bij de Agenda van deze vergadering. Indien het wordt goedgekeurd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal het herziene beloningsbeleid van toepassing zijn vanaf 1 mei 2020.”

De heer Van der Ploeg geeft het woord aan Karin Koks, de voorzitter van de Remuneratiecommissie, om het nieuwe beleid nader toe te lichten.

Mevrouw Koks licht het volgende toe:

“De Raad van Commissarissen heeft haar Beloningsbeleid herzien en het geüpdatet om het in overeenstemming te brengen met de artikelen 2:135a, 135b en 145 BW, die op 1 december 2019 in werking zijn getreden ter implementatie van de eerder reeds genoemde EU Shareholders Rights Directive.

Het beloningsbeleid en de beloningsstructuur van de Raad van Commissarissen zijn sinds 2014 niet meer herzien. De vaste vergoeding voor leden van de Raad van Commissarissen is al sinds 2009 ongewijzigd.

Een benchmark van de vergoeding die aan de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen wordt betaald met dezelfde referentiegroep van beursfondsen die is gebruikt voor de vaststelling van de Bezoldiging van de Directie heeft laten zien dat de bezoldiging van de Raad van Commissarissen van NSI niet meer in overeenstemming is met de huidige markttarieven.

Daarom wordt voorgesteld om de bezoldiging van de voorzitter te verhogen van €45.000 naar €48.000 en de bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen te verhogen van €30.000 naar €36.000.

Het huidige bezoldigingsbeleid van 2014 is beknopt. Het bevat slechts een opsomming van de verschillende vaste beloningscomponenten. Een tweede doel van de nu voorgestelde herziening is om er voor te zorgen dat het 2020 Bezoldigingsbeleid alle onderwerpen behandelt en aan alle eisen voldoet die zijn opgesomd in artikel 2:135 a lid 6 & 7 BW, welk artikel via artikel 2:145 lid 2 BW van overeenkomstige toepassing is verklaard op de Bezoldiging van de Raad van Commissarissen.

In dat artikel wordt gevraagd om onder meer het volgende in het beloningsbeleid op te nemen:

- een toelichting op de wijze waarop het bezoldigingsbeleid bijdraagt aan de bedrijfsstrategie, de langetermijnbelangen en de duurzaamheid van de vennootschap;
- een beschrijving van de verschillende onderdelen van de vaste en variabele bezoldigingen met vermelding van het relatieve aandeel daarvan;
- een toelichting op de wijze waarop in het bezoldigingsbeleid rekening is gehouden met de loon- en arbeidsvoorwaarden van de werknemers van de vennootschap;
- een toelichting op de wijze waarop in het bezoldigingsbeleid rekening is gehouden met:
 - 1°. de identiteit, missie en waarden van de vennootschap en de daarmee verbonden onderneming;
 - 2°. de bezoldigingsverhoudingen binnen de vennootschap en de daarmee verbonden onderneming;
 - 3°. het maatschappelijk draagvlak.”

De heer Van der Ploeg deelt mede dat over dit agendapunt geen schriftelijke vragen binnen de daarvoor gestelde termijn zijn ontvangen.

De heer Van der Ploeg deelt het stemresultaat van de vooraf ontvangen volmachten en steminstructies mede:

Aantal stemmen tegen: 13
Aantal onthoudingen: 14.174
Aantal stemmen voor: 9.139.494

De heer Van der Ploeg stelt vast dat het voorstel is aangenomen.

12. Machtigingen

De heer Van der Ploeg licht de agendapunten 10a, b, c, d en e toe.

Voor een beursgenoteerde N.V. 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 voor iedere emissie een algemene vergadering van aandeelhouders opgeroepen moet worden. Dat kost tijd – de oproepingstermijn alleen al is 42 dagen – en geld. Bij een gewone emissie komen hier ook nog de tijd en kosten bij 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 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. Al deze punten hangen dus op een logische manier met elkaar samen.

12a Voorstel tot machtiging van de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) tot het uitgeven van gewone aandelen

De heer Van der Ploeg 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. Dit is agendapunt 12a.

De heer Van der Ploeg deelt mede dat over dit agendapunt geen schriftelijke vragen binnen de daarvoor gestelde termijn zijn ontvangen.

De heer Van der Ploeg deelt het stemresultaat van de vooraf ontvangen volmachten en steminstructies mede:

Aantal stemmen tegen: 449.761
Aantal onthoudingen: 0
Aantal stemmen voor: 8.703.920

De heer Van der Ploeg stelt vast dat het voorstel is aangenomen.

12b. Voorstel tot machtiging van de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) tot het uitgeven van gewone aandelen

De heer Van der Ploeg stelt voor dat de aandeelhoudersvergadering de directie (na daartoe verkregen toestemming van de raad van commissarissen) machtigt om het onder agendapunt 12a genoemde percentage van 10% nieuw uit te geven aandelen te vermeerderen met maximaal 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. Dit is agendapunt 12b.

De heer Van der Ploeg deelt mede dat over dit agendapunt geen schriftelijke vragen binnen de daarvoor gestelde termijn zijn ontvangen.

De heer Van der Ploeg deelt het stemresultaat van de vooraf ontvangen volmachten en steminstructies mede:

Aantal stemmen tegen: 2.402.765
Aantal onthoudingen: 0
Aantal stemmen voor: 6.750,916

De heer Van der Ploeg stelt vast dat het voorstel is aangenomen.

12c. 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

De heer Van der Ploeg stelt daarnaast met betrekking tot de aandelen die in 12a 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 is agendapunt 12c.

De heer Van der Ploeg deelt mede dat over dit agendapunt geen schriftelijke vragen binnen de daarvoor gestelde termijn zijn ontvangen.

De heer Van der Ploeg deelt het stemresultaat van de vooraf ontvangen volmachten en steminstructies mede:

Aantal stemmen tegen: 434.118
Aantal onthoudingen: 0
Aantal stemmen voor: 8.719.563

De heer Van der Ploeg stelt vast dat het voorstel is aangenomen.

12d. 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

De heer Van der Ploeg stelt daarnaast met betrekking tot de aandelen die in 12b 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. Dit is agendapunt 12d.

De heer Van der Ploeg deelt mede dat over dit agendapunt geen schriftelijke vragen binnen de daarvoor gestelde termijn zijn ontvangen.

De heer Van der Ploeg deelt het stemresultaat van de vooraf ontvangen volmachten en steminstructies mede:

Aantal stemmen tegen: 2.377.912
Aantal onthoudingen: 0
Aantal stemmen voor: 6.775.769

De heer Van der Ploeg stelt vast dat het voorstel is aangenomen.

12e. Voorstel tot machtiging van de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) tot inkoop van eigen gewone aandelen

De heer Van der Ploeg 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 Van der Ploeg deelt mede dat over dit agendapunt geen schriftelijke vragen binnen de daarvoor gestelde termijn zijn ontvangen.

De heer Van der Ploeg deelt het stemresultaat van de vooraf ontvangen volmachten en steminstructies mede:

Aantal stemmen tegen: 8.312
Aantal onthoudingen: 24.176
Aantal stemmen voor: 9.121.193

De heer Van der Ploeg stelt vast dat het voorstel is aangenomen.

13. Verwachtingen 2020

De heer Van der Ploeg deelt mede dat door de heer Stevense namens de Stichting Rechtsbescherming Beleggers twee vragen gesteld.

De eerste vraag luidt:

“U wilt als service huurders ook andere diensten aanbieden. Kunt aangeven welke dit zijn?”

De tweede vraag van de heer Stevense luidt:

“Heeft u plannen om in datacenters te investeren, aangezien de vraag naar opslag door cloudcomputing en internetgebruik mogelijk exceptioneel kan gaan stijgen?”

De heer Van der Ploeg geeft het woord aan de heer Stahlhli voor de beantwoording van deze vragen en voor een vooruitblik op 2020.

De heer Stahlhli beantwoordt de vraag over de additionele dienstverlening als volgt:

“Wij zijn op dit moment in een verkennende fase, waarbij wij ook kijken naar wat wij zelf realistisch kunnen doen en wat wij mogen gegeven onze FBI status, en wat beter uitbesteed kan worden. Hierover zullen wij volgend jaar meer rapporteren. Op dit moment is de belangrijkste dienst voor onze huurders dat wij in contact met hen staan, de gesprekken aan gaan over eventuele wensen en problemen, en dat wij er voor zorgen en helpen om het kantoorgebruik zo goed en veilig mogelijk te maken voor de anderhalve meter samenleving. Dat is vanuit de dienstverlening op dit moment echt het allerbelangrijkste”

De heer Stahlhli deelt in antwoord op de vraag over het investeren in datacenters het volgende mede:

“We erkennen dat datacenters rendabel zijn en begrijpen dat daar een toenemende vraag is, maar wij hebben geen plannen om hier in te investeren. Dit laten wij graag over aan de specialisten op dit vakgebied. Hier geldt ons inziens het devies: schoenmaker blijf bij je leest.”

De heer Stahlhli licht aan de hand van enkele slides de outlook voor 2020 toe:

(Noot secretaris : verwezen wordt naar de presentatie “General Meeting of Shareholders of NSI NV 24 April 2020” die op de website van de onderneming is gepubliceerd onder het hoofdstuk Investor Relations/AGM. De toelichtingen van de heer Stahlhli over de outlook 2020 zijn opgenomen op slide 51 tot en met 55.)

Hij begint met een beschrijving van de laatste acquisitie, welke in maart 2020 heeft plaatsgevonden. “Het betreft een pand in Amsterdam Sloterdijk, gelegen naast bestaand vastgoedbezit van NSI in dit gebied, waardoor NSI haar positie in dit gebied verder versterkt. De asset heeft momenteel 31% leegstand, de koopprijs bedroeg €34 miljoen. Door de leegstand is het aanvangsrendement wellicht wat aan de lage kant, maar gelet op het trackrecord van NSI in dit gebied, waar we, zoals door de heer Stevense is opgemerkt, circa 1,5% leegstand hebben voor onze bestaande assets, denken wij dit object op termijn weer te vullen en zo het rendement op termijn te gaan verbeteren. De prijs van €34 miljoen hebben wij begin maart betaald. Hebben we teveel betaald? Vandaag zou de prijs wat lager zijn geweest. Aan de andere kant, als we naar de financiering van €40 miljoen kijken die we in maart hebben afgesloten, dan gold daar een rente van 1,6% voor een lening zonder onderpand met een looptijd van 10 jaar. Ook deze transactie is afgesloten vóór de Coronacrisis.

Aan de ene kant verliezen we dus wat, aan de andere kant winnen we wat, want vandaag zouden we niet meer in staat zijn om tegen 1,6% te financieren. De financiering zoals wij deze hebben afgesloten past in het model dat ons voor ogen staat: lange termijn stabiliteit aan de financieringskant, waardoor we in deze fase van de cyclus, waarin we ons moeten concentreren op de assets, ons geen zorgen hoeven te maken over de financiering, gegeven de kracht van de balans maar ook gegeven de looptijden van de financieringen die wij hebben.

In onze Q1 rapportage hebben we details gegeven over de huurontvangsten voor Q2. In de rapportage stond dat we op 15 april 84,6% van de huuropbrengsten van de huurnota's hadden ontvangen. Per gisteren was dat 86,7%, hetgeen is weergegeven op slide 54. Om half twee vanmiddag was het percentage 87,0%. U ziet, we houden het bij en zitten er boven op. Er staat op dit moment voor Q2 nog €2,4 miljoen open. We hebben verzoeken ontvangen van partijen die willen praten en we zijn met onze huurders in dialoog. Daarbij zijn afspraken gemaakt die er in resulteren dat er van de resterende €2,4 miljoen in de komende maanden van Q2 in ieder geval nog €0,8 miljoen binnen zou moeten komen. Als dat inderdaad gebeurt, volgens de nieuwe afspraken die nu zijn gemaakt, dan staan wij eind van het kwartaal boven de 90% van de uitgestuurde huurnota's voor Q2. Dit is lager dan wat wij normaal gesproken zouden hebben ontvangen, maar gelet op de omstandigheden en op wat er bij onze collega's in Nederland en Europa gebeurt achten wij dit een zeer acceptabel percentage.

Dan de verwachtingen voor 2020. We zijn blij met de balans en de liquiditeitspositie die we op dit moment hebben. Deze maken dat we de komende periode, die zeker moeilijker zal zijn, met vertrouwen tegemoet

kunnen zien. Onze huidige verhuuractiviteiten en de geplande expiraties zijn ook op dit moment nog in lijn met het budget. Het valt te verwachten dat verhuren vanaf nu moeilijker zal worden en dat we hier en daar wat huurkorting zullen moeten gaan geven, maar dat is in de totale context van NSI acceptabel en wijkt nog niet af van het budget. Het team is actief bezig om onze assets te prepareren voor de nieuwe anderhalve-meter-samenleving. Dat hebben we hier in Hoofddorp ook gedaan bij de set up van deze Algemene Vergadering van Aandeelhouders en dat zullen we verder in onze hele portefeuille doorvoeren.

Wij hebben het nodig geacht om onze EPRA EPS guidance voor 2020 terug te nemen. Wij hadden aangegeven tussen de €2,30 en €2,40 per aandeel uit te komen. Het is te lastig om hierover nu een harde uitspraak te doen, gegeven alle onzekerheid die er is. We zien dat een aantal van onze huurders het moeilijk heeft. Dat begrijpen we en daarbij zullen wij waar het nodig is ook een bijdrage moeten leveren. Wij hebben er geen belang bij dat onze huurders omvallen en dat wij hen daarbij het laatste zetje geven. Daarom gaan we de komende tijd actief in gesprek om te kijken wat we moeten doen vanuit onze maatschappelijke verantwoordelijkheid naar onze huurders toe, rekening houdend met de belangen van de aandeelhouders, die uitgaan van een stabiel dividend voor de komende jaren. Op een moment dat we in staat zijn meer duidelijkheid te geven zullen wij dat zeker doen.

De heer Van der Ploeg deelt mede dat over dit agendapunt verder geen schriftelijke vragen binnen de daarvoor gestelde termijn zijn ontvangen.

14. Rondvraag

De heer van der Ploeg geeft aan dat de schriftelijke vragen die tijdig zijn ontvangen reeds zijn beantwoord en dat de door de VEB gestelde vragen schriftelijk zullen worden beantwoord en bij de notulen worden gevoegd.

De heer Van der Ploeg geeft de heer Duijn de gelegenheid tot het stellen van vragen.
De heer Duijn heeft geen vragen.

15. Sluiting

De heer Van der Ploeg richt zich tot Anne de Jong die vandaag voor het laatst als Directeur aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft deelgenomen en bedankt hem voor zijn inzet in de achterliggende 5 jaren. "Mede dankzij jouw inspanningen beschikt NSI over een zeer solide portefeuille met een hoge bezettingsgraad. Dat is in de huidige onzekere tijden een groot goed. Wij hadden je graag vanavond met een diner op passende wijze willen uitluiden, maar dat laten de omstandigheden nu helaas niet toe, maar wat in het vat zit verschaalt niet. Wij zullen dat op een later moment graag met jou inhalen."

De heer Van der Ploeg bedankt de deelnemers voor hun aanwezigheid en sluit de vergadering.

Schriftelijke beantwoording van de bij brief van 23 april 2020 door de VEB gestelde vragen

Noot secretaris: In de brief van de VEB worden over agendapunt 2, Bestuursverslag 2019, tweemaal vragen genummerd met 13 en 14 gesteld. Eén keer onder het kopje 'Risico van ontwikkelingsprojecten' en één keer onder het kopje 'Verdienmodel HNK gedurende en na de crisis'. Bij de onderstaande beantwoording worden de vragen 13 en 14 onder het kopje 'Risico van ontwikkelingsprojecten' als 13 en 14 aangeduid en de vragen 13 en 14 onder het kopje 'Verdienmodel HNK gedurende en na de crisis' als 13a en 14a.

Agendapunt 2. Verslag van de directie over het boekjaar 2019

Kwartaalupdate en impact corona

Vragen 1 – 4

1. Heeft NSI naar aanleiding van de coronacrisis en stresstest gedaan om een beeld te krijgen van de kasstroom, liquiditeit en solvabiliteit in verschillende scenario's?

2. Is bij deze stresstesten in het *worst-case-scenario* de continuïteit van de onderneming gewaarborgd?
3. Kunt u de uitgangspunten van dit worst case scenario delen met aandeelhouders?
4. Blijft NSI in dit scenario aan de bankafspraken voldoen?

Antwoord op vragen 1,2 en 4

Vragen 1,2 en 4 zijn (nagenoeg) gelijklopend aan de eerste (schriftelijke) vraag die door de Stichting Rechtsbescherming Beleggers is gesteld. Door CFO Alianne de Jong is daarop tijdens de vergadering als volgt geantwoord:

“NSI heeft stresstesten uitgevoerd. Voor het beoordelen van de continuïteit is het noodzakelijk om te onderzoeken of de lopende jaarlijkse kosten (rentelasten, vaste kosten (overhead) en maintenance kosten) kunnen worden gedekt uit de huurinkomsten. Zelfs bij een halvering van de huurinkomsten is dit het geval. Ons worst case scenario voorziet geen halvering van de te ontvangen huur. T.a.v. het kunnen blijven voldoen aan de door de banken gestelde condities m.b.t. de leningen is ook een stresstest gedaan. Voor de banken zijn twee ratio's cruciaal namelijk de LTV ratio en de Interest Coverage Ratio. Dit zijn belangrijke aspecten die we continu moeten monitoren. NSI heeft ook deze stress test uitgevoerd en gegeven de huidige lage LTV, zou NSI theoretisch een waardedaling van ca. 50% van de hele vastgoedportefeuille aan kunnen en v.w.b. het blijven voldoen aan de minimale ICR ratio die in de bankenconvenanten is opgenomen zouden de Netto Huurinkomsten met 2/3 kunnen dalen. Wij verwachten niet dat de worst case scenario's zich zullen voordoen maar zelfs als dat wel het geval zou zijn laten de stresstests zien dat de continuïteit van de onderneming is gewaarborgd.

Antwoord op vraag 3

Wij zullen uit concurrentieoverwegingen niet in detail treden over het worst case scenario. U kunt er wel vanuit gaan dat wij in dit scenario uitgaan van een hogere (en langdurigere) leegstand, huur dalingen en hogere aanvangsrendementen op het vastgoed.

Vraag 5

NSI geeft in haar kwartaalupdate van 16 april aan dat het meerdere verzoeken om clementie heeft gekregen ten aanzien van huurbetalingen. In het kwartaalbericht is te lezen dat het gaat om een groep huurders die bij elkaar 24 procent van NSI's totale huurinkomsten uitmaakt. Hoe verwacht NSI dat dit percentage zich zal ontwikkelen in de komende kwartalen?

Antwoord op vraag 5

In het Q1 persbericht hebben wij al aangegeven te verwachten dat als de huidige coronamaatregelen verder aanhouden dat het percentage verzoeken zal oplopen. Hierbij is het wel goed om op te merken dat de strekking van een betaalverzoek ook kan zijn om kwartaalhuren naar maandhuren te wijzigen of om uitstel van huurbetalingen te vragen, waarvan niet direct gesteld hoeft te worden dat dit afstel van huurbetaling zal betekenen.

Vraag 6

Kan NSI aangeven hoe de percentages ten aanzien van geïnde huren voor de maand april voor de drie verschillende vastgoedsegmenten zich hebben ontwikkeld sinds de publicatie van het kwartaalbericht 16 april jl.?

Antwoord op vraag 6:

In de presentatie van de AVA is de stand van zaken tot en met 23 april opgenomen. Deze laat een kleine verdere stijging van de huuropbrengsten zien.

Verwezen wordt naar slide 54 van de presentatie “General Meeting of Shareholders of NSI NV 24 April 2020” die op de website van de onderneming is gepubliceerd onder het hoofdstuk Investor Relations/AGM.

Vraag 7

NSI geeft aan de huur voor de maand mei te hebben kwijtgescholden voor alle flexibele contracten hetgeen tot een eenmalige kostenpost leidt van 4 ton euro. In hoeverre vreest NSI dat dit de verwachting schept dat (andere) huurders de komende maanden ook geen huur hoeven te betalen?,

Antwoord op vraag 7:

Flexibele contracten hebben een afwijkend profiel van de rest van de portefeuille waardoor het naar onze mening gerechtvaardigd is dat deze huurders een andere benadering krijgen. Wij nemen alle huurclémentieverzoeken serieus en zullen deze op een case by case basis blijven beoordelen.

Vraag 8

Het lijkt aannemelijk dat sommige huurders zullen betogen dat sprake is van een “force majeure” waardoor zij in hun recht staan om niet aan hun huurverplichting te voldoen.

a. Heeft NSI over deze kwestie al een juridische analyse gemaakt en wat zijn daarvan de uitkomsten. Met andere woorden: hoe sterk denkt NSI dat haar eigen positie is mocht het onverhoopt tot rechtszaken komen?

Antwoord vraag 8

De juridische analyse van NSI is als volgt: de huurovereenkomsten die NSI met haar huurders sluit, zijn gebaseerd op het ROZ model. In de Algemene Bepalingen behorende bij deze model Huurovereenkomst, is bepaald dat de verhuurder in beginsel niet aansprakelijk is voor schade als gevolg van een gebrek en dat dit gebrek evenmin recht geeft op een huurprijsvermindering. Hierop geldt slechts een uitzondering, voor zover hier van belang, in het geval het gebrek te wijten is aan een ernstige toerekenbare tekortkoming van de verhuurder.

Het Corona-virus is echter geen ernstige toerekenbare tekortkoming aan de zijde van verhuurder.

Daarnaast worden een recessie, economische crisis of overmacht (‘force majeure’), in beginsel beschouwd als omstandigheden, waarmee huurders rekening moeten houden bij het sluiten van een huurovereenkomst.

Dergelijke omstandigheden worden in het algemeen beschouwd als onderdeel van het normale ondernemersrisico van een huurder.

Het coronavirus is te beschouwen als overmacht die aldus tot het ondernemersrisico van de huurder behoort. Echter, het coronavirus is dermate uitzonderlijk, dat er geen precedent voor is in de (Nederlandse) jurisprudentie.

Alhoewel NSI haar positie als ‘sterk’ beschouwd in het geval het onverhoopt tot rechtszaken mocht komen, kan het dan ook niet geheel worden uitgesloten dat een rechter op grond van de redelijkheid en billijkheid die ten grondslag liggen aan de uitleg van de bepalingen van het Nederlandse huurrecht, toch tot een andere verdeling komt van de schade dan in eerste instantie lijkt te volgen uit de (model)contracten op grond van het ROZ en aldus een beroep van huurders op overmacht mogelijk (deels) zal honoreren.

NSI heeft tot nu toe een commercieel vriendelijke koers gevaren met haar huurders. Zo is aan de huurders van de zogeheten ‘Managed Offices’ die veelal een flexibele duur kennen, een ruimhartige korting toegekend. Daarnaast is NSI voornemens om haar huurders pro-actief te ondersteunen bij de inrichting van de kantoren zodat zij voldoen aan de eis inzake 1,5 meter afstand die thans van overheidswege wordt gesteld. Door haar huurders pro-actief te ondersteunen, meent NSI dat geschillen en zelfs rechtszaken weliswaar niet kunnen worden uitgesloten, maar wel zoveel als mogelijk kunnen worden voorkomen.

Vraag 9

Zouden beleggers in NSI bezorgd moeten zijn dat een te starre houding van NSI er toe kan gaan leiden dat de relatie met huurders op de langere termijn op het spel staat?

Antwoord vraag 9

De relatie met onze huurders is goed. Ook op dit moment blijven wij open communiceren met al onze huurders. In onze aanpak zullen wij de komende tijd de juiste afweging moeten maken tussen de aandeelhoudersbelangen en huurdersbelangen. Dat zal nauw luisteren. In dit verband is het goed om te vermelden dat wij vrijwel geen openstaande debiteurenposities hebben, wat de huidige discussie zal vergemakkelijken.

Vraag 10

Aandeelhouders zijn op zoek naar houvast in deze onzekere tijden. Kan NSI toezeggen dat het op reguliere basis – bij voorkeur eens per maand – beleggers een update geeft over de meest actuele stand van zaken ten aanzien van huurbetalingen?

Antwoord vraag 10

Wij begrijpen de noodzaak tot houvast zoals door u benoemd. Dit is de aanleiding geweest waarom wij juist in detail zijn getreden over de huurontvangsten in ons Q1 persbericht. Wij hebben daarin aangegeven om op gezette tijden een verdere update te geven. Naar het zich laat aanzien is Q2 het eerstvolgende geëigende moment om te rapporteren. Indien er tussentijds een bijzondere ontwikkeling zich voordoet dan zullen wij uiteraard de afweging maken of het noodzakelijk is dit tussentijds kenbaar te maken.

Risico van ontwikkelingsprojecten

NSI heeft de strategische keuze gemaakt ook objecten te (her)ontwikkelen en rekent beleggers hier een rendement voor van circa 6%, hetgeen aantrekkelijk oogt ten opzichte van de aanvangsrendementen op kantoren in grote steden. NSI heeft aangegeven dat met (her) ontwikkelingsplannen de komende jaren investeringsuitgaven gemoeid zijn van 700 miljoen euro.

Vraag 11

Zijn investeringen van dergelijke omvang nog wel prudent gezien alle onzekerheid die de coronapandemie met zich meebrengt?

Antwoord vraag 11

Dit is een terechte vraag. Wij hebben de afgelopen jaren continue de afweging gemaakt of wij wel of niet zouden investeren. Wij zullen continue moeten blijven afwegen of extra investeringen verantwoord zijn, vanuit marktperspectief alsook balansperspectief, ongeacht of het ontwikkelingen betreft of nieuwe acquisities.

Vraag 12

Een aantal van de projecten lijkt in een gevorderd stadium. In hoeverre heeft NSI zich gecommitteerd aan deze investeringen, en wat is de omvang hiervan? Wat zijn de eventuele consequenties – denk aan boetes – mocht NSI besluiten de projecten geen doorgang te laten vinden?

Antwoord vraag 12

Zoals aangegeven in het Q1 persbericht is NSI op dit moment niet gecommitteerd aan de projecten. De verplichtingen voor de voorbereidende fase van de projecten zijn vooralsnog zeer beperkt. Er gelden geen boetes of vergelijkbare consequenties indien NSI nu zou besluiten tot uitstel of afstel.

Vraag 13

Hoe beoordeelt NSI momenteel de financiële ruimte die het heeft om de ontwikkelingsprojecten te financieren?

Antwoord vraag 13

De afweging of NSI de financiële ruimte heeft om ontwikkelingsprojecten te financieren moet worden gemaakt ten opzichte van de mogelijkheden tot nieuwe acquisities, en eventuele afschrijvingen op het bestaande vastgoed. Gelet op de LTV per eind Q1 van 27,6% en gezien het feit dat NSI ca. € 280 miljoen aan liquide middelen en committed RCF faciliteit ter beschikking heeft, staat NSI er op dit moment goed voor en is er voldoende ruimte.

Vraag 14

Wat zal de impact zijn van deze investeringen op de *loan to value* in de komende jaren? In hoeverre wordt hierbij rekening gehouden met potentiële toekomstige afwaarderingen, die opwaartse druk betekent voor de ratio?

Antwoord vraag 14

Op dit moment kunnen wij de projecten Laanderpoort en Vitrum doorgang laten vinden, zelfs bij een afschrijving van de vastgoedportefeuille met 30% en rekening houdend met de volledige Capex van deze 2 projecten. De LTV zou dan ca. 50% bedragen, terwijl de bankconvenanten een maximum LTV van 60% stellen. Wij zijn niet van plan de grenzen van de balans op te zoeken en het blijft voor NSI mogelijk om de startdatum van deze projecten uit of af te stellen.

Verdienmodel HNK gedurende en na de crisis

Het HNK-Vastgoed is voornamelijk kwetsbaar voor de coronacrisis omdat een deel van de contracten op relatief korte termijn opzegbaar is waardoor huurders snel op zoek kunnen naar een alternatief.

Vraag 13a

Het is geen geheim dat de HNK-propositie buiten de grote steden niet (voldoende) tot zijn recht komt. Welke strategische rationale zou NSI kunnen hebben om deze objecten aan te houden?

Antwoord vraag 13a

Wij kunnen uw opmerking 'geen geheim' niet helemaal plaatsen. Als vastgoedbelegger gaat het hier (buiten de grote steden) niet alleen om het verdienmodel van flex offices maar ook het kapitaalsbeslag van het onderliggende vastgoed en de rendementsverwachtingen daaromtrent.

Deze afweging zullen wij blijven maken en mocht het zo zijn dat wij de mogelijkheid zien het geld ergens anders beter te laten renderen dan zullen wij daar met beleid naar handelen.

Vraag 14b

Zijn desinvesteringen überhaupt reëel gezien de uitzonderlijke marktomstandigheden?

Antwoord vraag 14b

De liquiditeit in de investeringsmarkt is zeer recentelijk vanwege de onzekerheid die corona meebrengt duidelijk afgenomen. Hoe zich dit verder ontwikkelt hangt ook af van hoe de situatie rond het coronavirus zich ontwikkelt. Het is dan ook te vroeg hier lange termijn uitspraken over te doen. Dit laat onverlet dat wij op dit moment blij zijn dat de asset rotatie strategie grotendeels al is uitgevoerd.

Vraag 15

Vorig jaar liet NSI weten dat alle interne en externe onderzoeken tot de conclusie komen dat de vraag naar flex-offices structureel zal aanhouden en zal groeien". Denkt NSI hier nog steeds zo over?

Antwoord vraag 15

De vraag naar flex offices is net als elk ander vastgoed cyclisch en er moet derhalve een onderscheid gemaakt worden tussen korte termijn cyclische effecten en lange termijn trends. De lange termijn trends blijven. De behoefte aan flexibiliteit blijft bestaan en zal naar onze mening eerder toenemen.

De grotere vraag is hoe het verdienmodel van flex offices zich zal ontwikkelen, omdat het tot op heden vaak gebaseerd was op een model van meer mensen op minder meters plaatsen, ofwel een hogere dichtheid. In hoeverre dit te rijmen zal blijven met een "ander-halve-meter-samenleving is ongewis". Wij focussen ons nu voornamelijk op het bedenken van passende oplossingen voor deze nieuw gestelde gebruikerswensen. Wij zullen dit de komende periode met elkaar gaan ervaren.

Accentverschuiving strategie

NSI heeft in de laatste jaren ingezet op kantoren in de grote steden. Nu kijkt NSI ook naar vastgoedobjecten met een gemengde functie (kantoor, wonen, zorg en onderwijs). Een belangrijke reden voor NSI om niet-kernactiva (i.e. winkels) te verkopen was dat er sprake was van te grote variatie en gebrek aan schaal waardoor het beheer niet kostenefficiënt kon worden uitgevoerd.

Vraag 16

Speelt dit nadeel niet ook nu de focus ook gericht wordt op objecten met een verscheidenheid aan functies?

Antwoord vraag 16

Wij begrijpen uw vraag en dit is zeker een punt van aandacht. De markt voor gemengde functie-objecten is in Nederland nog in ontwikkeling. Dit soort objecten brengen vaak een extra niveau aan beheerscomplexiteit. Wij denken dat wij deze complexiteit onder controle houden doordat wij juist meer geconcentreerd zijn gaan beleggen, met het opbouwen van clusters in een aantal locaties.

Vraag 17

Vraagt de verandering van focus ook om aanpassingen in de interne organisatie, denk aan marketing, IT-systemen, personeel, etc.?

Antwoord vraag 17

Het is te vroeg om hier in detail op te antwoorden. U mag er van uitgaan dat wij hier continu aandacht voor hebben en de juiste keuzes zullen maken. Als voorbeeld kan genoemd worden dat wij per 1 januari 2020 de Ontwikkelorganisatie hebben uitgebreid qua capaciteit en kennis.

Vraag 18

Kan NSI kleur geven aan de impact op de financiële resultaten van deze accentverschuiving? Hoe verhouden bijvoorbeeld naar verwachting de aanvangsrendementen op dit type vastgoed zich tot de aanvangsrendementen op kantoren in Amsterdam?

Antwoord vraag 18

Het is te vroeg om hier in detail op te antwoorden.

Agendapunt 4: jaarverslag

Vraag 19

Sinds het moment waarop PricewaterhouseCoopers de jaarrekening op 5 maart jl. aftekende is de beurskoers van NSI met circa een kwart gedaald en noteert nu zo'n 25 procent onder de boekwaarde. In hoeverre is dit signaal van de markt een *trigger* voor PricewaterhouseCoopers om (tussentijds) te onderzoeken of het vastgoed nog steeds tegen *fair value* in de boeken staat?

Antwoord vraag 19

De externe accountant heeft tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders in dit verband het volgende opgemerkt:

“De jaarrekening van NSI is opgesteld op basis van International Financial Reporting Standards, zoals aanvaard door de Europese Unie. Het te hanteren uitgangspunt is dat alle gebeurtenissen tot de datum van het opmaken van de jaarrekening door de directie, te weten 5 maart 2020, dienen te worden meegenomen. Gebeurtenissen na balansdatum zijn op grond van International Financial Reporting Standards (dan ook) gedefinieerd als gebeurtenissen tussen balansdatum, 31 december 2019 en de datum van goedkeuring voor publicatie (te weten 5 maart 2020). Er is daarnaast binnen de beroepsgroep van accountants consensus over het feit dat het coronavirus een gebeurtenis na balansdatum is, die geen nadere informatie geeft over de situatie op balansdatum.

Met andere woorden en specifiek voor NSI:

Het vastgoed in de jaarrekening per 31 december 2019 dient gewaardeerd te worden op de situatie per 31 december 2019 en er dient hierbij geen rekening te worden gehouden met de gevolgen van het coronavirus zoals zich dat heeft geopenbaard in 2020.”

De huidige daling van de beurskoers is geen trigger voor de waardering per balansdatum 2019.

Dit is uiteraard wel een trigger voor de huidige waardering van ons vastgoed. O.b.v. de fair value waarde per 30 juni 2020 zal inzicht verkregen worden in de impact op de marktwaarde van het vastgoed.

Agendapunt 5: dividendbeleid

Vraag 20

NSI is – in tegenstelling tot andere vastgoedfondsen – voornemens om het slotdividend gewoon uit te keren aan aandeelhouders. Is er binnen de RvB en met de RvC discussie geweest over dit besluit? Indien ja, zou NSI argumenten kunnen geven om geen dividend uit te keren en waarom die kennelijk niet zwaar genoeg waren?

Antwoord vraag 20

Het punt dividend is inderdaad geagendeerd. Gegeven de goede resultaten over 2019, de sterke balanspositie en liquiditeitspositie van NSI werd en wordt het gepast geacht de aandeelhouders een normaal dividend uit te keren.

Vraag 21

NSI meldt in haar jaarverslag – kort gezegd – dat het ondanks druk op de winst per aandeel tot 2022 de “intentie” heeft om 2,16 per aandeel per jaar uit te keren aan aandeelhouders. Kan deze intentie onder de huidige omstandigheden overeind blijven?

Antwoord vraag 21

Wij hebben in het persbericht voor Q1 2020 alleen de winstverwachting voor 2020 teruggenomen. Er is geen uitspraak gedaan over het dividend. Dat is echter ook geen garantie voor het dividend voor 2020. Wij erkennen het belang van het dividend en zullen er alles aan doen om dit in stand te houden, maar wij zijn daarbij ook afhankelijk van de economische realiteit.

Tot op heden hebben wij altijd aangegeven dat wij het dividend laten bepalen door de lange termijn winstgevendheid van NSI, niet de winstgevendheid van een specifiek jaar. In dat opzicht mag 2020 potentieel dan wel een moeilijk jaar worden, maar dat betekent niet automatisch een dividendverlaging. Dat hangt ook af van de winstverwachtingen in de jaren daarna.

Agendapunt 10: Samenstelling van de raad van commissarissen

Vraag 22

Gezien de omvang, beperkte complexiteit van de onderneming en als een vergelijking wordt gemaakt met andere vastgoedfondsen is de vraag of het toezichthoudend college niet onnodig groot wordt. Waarom acht NSI het van belang om de RvC uit te breiden naar vijf leden?

Antwoord vraag 22

De raad van commissarissen bestond in het verleden ook uit vijf leden. Bij het aftreden volgens rooster van de heer Tates in de algemene vergadering van aandeelhouders van 18 april 2018 is besloten hem niet te vervangen.

Daarbij is gelet op de door u genoemde beperkte omvang en complexiteit van NSI, alsmede op de ruime vertegenwoordiging van vastgoed- en financiële deskundigheid bij de overige leden van de raad van commissarissen, waardoor - ook als de vacature die door het vertrek van de heer Tates ontstond niet zou worden vervuld - alle relevante kennis- en ervaringsgebieden van het profiel van de raad van commissarissen afgedekt bleven.

Dit laatste is thans niet meer het geval. Medio 2019 heeft de raad van commissarissen haar profiel aangepast aan de nieuwe strategie en daarbij een aantal competenties aan het profiel toegevoegd die nog niet in de raad van commissarissen waren vertegenwoordigd. Tegen die achtergrond is gezocht naar een vijfde commissaris die bij uitstek op deze gebieden deskundig is. Deze hebben wij gevonden in de persoon van de heer Dockheer die onder agendapunt 10c. in de algemene vergadering van aandeelhouders voor benoeming is voorgedragen. Dat is de reden dat wij aan de algemene vergadering van aandeelhouders hebben voorgesteld het aantal commissarissen wederom op 5 te bepalen.

Agendapunt 11(a): Remuneratiebeleid raad van bestuur

Vraag 23

In crisistijden is het belangrijk dat alle stakeholders betrokkenheid tonen bij de onderneming. Bestuurders van andere vastgoedfondsen hebben onlangs een salarisoffer gemaakt. Overwegen bestuurders van NSI dit ook? Waarom (niet)?

Antwoord vraag 23

Op dit moment liggen de gerapporteerde cijfers nog binnen de gebudgetteerde waarden, staat de onderneming er met een solide balans goed voor, wordt er aan de aandeelhouders nog dividend uitbetaald en worden onze huurders waar mogelijk door ons ondersteund om de huidige crisis goed door te komen. Tegen die achtergrond is een salarisoffer op dit moment niet aan de orde. Overigens zal als de coronacrisis tot gevolg heeft dat de Directie het budget en businessplan voor 2020 niet realiseert de Directie ook de daaraan gekoppelde targets van haar Short Term Incentive niet realiseren en dit direct in haar portemonnee voelen.

Vraag 24

Vorig jaar heeft de VEB bij de herziening van het beloningsbeleid reeds aangegeven dat de variabele beloning een stimulans moet bieden om bovengemiddeld te presteren. In het plan dat nu voorligt vindt echter (nog steeds) een uitbetaling plaats wanneer NSI – kort gezegd – slechter scoort dan 60 procent van zijn peers. Wat heeft NSI weerhouden om het beloningsbeleid meer in lijn te brengen met de belangen van aandeelhouders en dit percentage aan te passen naar ten minste 50 procent?

Antwoord vraag 24

Er wordt voorgesteld het beloningsbeleid voor de Directie in verband met nieuwe wetgeving en een verzwaring van de taak van de CFO op twee onderdelen aan te passen. Een algehele herziening van de systematiek van het beleid, dat pas in 2019 is vastgesteld, is niet beoogd. Om die reden is een aanpassing van de staffel die geldt voor de Long Term Incentive niet aan de orde.

Overigens licht de Remuneratiecommissie graag het volgende toe. Bij de Long Term Incentive is de Total Shareholder Return (TSR) van NSI de maatstaf voor de hoogte van de variabele beloning. Hierdoor is er bij uitstek sprake van alignment tussen de variabele beloning van de Directie en de toegevoegde shareholdervalue voor de aandeelhouders. De TSR van NSI wordt daarbij niet vergeleken met een lokale peergroup maar met de TSR van de in Europa toonaangevende vastgoedfondsen die zijn vertegenwoordigd in de EPRA Eurozone Index. Wie hier in het 40^{ste} percentiel terechtkomt levert bepaalt geen wanprestatie.

Een wijs beloningsbeleid probeert zoveel mogelijk het zogenaamde 'gaming' te voorkomen, waarbij door extreme prikkels in het beloningsbeleid beslissingen van de Directie worden uitgelokt die niet in het lange termijn belang van de onderneming en haar stakeholders zijn. Een van de technieken om gaming te voorkomen is om geen alles of niets bonussysteem te hanteren maar een staffel toe te passen die de prestaties proportioneel beloont. In het voor NSI geldende systeem voor de LTI betekent dit enerzijds dat de Directie pas in aanmerking komt voor een 100% at target incentive als zij zich in het 70^{ste} percentiel bevindt en anderzijds dat als zij in het 40^{ste} percentiel terechtkomt nog slechts aanspraak heeft op 25% van de at target incentive. Bij lagere percentielscores bestaat er geen aanspraak op variabele beloning in het kader van de Long Term Incentive.

Agendapunt 12: mandaat tot uitgeven/inkoop aandelen

In de vorige crisis in 2013 maakte NSI zich weinig populair bij particuliere aandeelhouders door deze groep uit te sluiten bij een omvangrijke emissie waar aandelen tegen een korting bij institutionele beleggers werden geplaatst.

Vraag 25

Kan NSI toezeggen dat het nimmer een onderhandse plaatsing zal doen waarbij aandelen worden uitgegeven tegen een prijs die onder de beurskoers ligt?

Antwoord Vraag 25

Het is de realiteit dat ABB/overnight aandelenplaatsingen in zijn algemeen tegen een klein disagio ten opzichte van de laatste slotkoers plaatsvinden. Wij zien dit bijna als een 'wetmatigheid' die u zelf ook kunt waarnemen met alle aandelenplaatsingen in de financiële markten over de afgelopen jaren. Wij zullen altijd kijken naar het bredere belang van de onderneming en al haar aandeelhouders in deze.

Vraag 26

Gegeven de disagio van ruim 20 procent. In hoeverre denkt NSI dat vastgoedacquisities gefinancierd met een onderhandse plaatsing van aandelen momenteel überhaupt aandeelhouderswaarde creëren (voor alle aandeelhouders)?

Antwoord Vraag 26

Dit zal ten alle tijden een financiële afweging zijn. Het is zeker denkbaar dat een aandelenplaatsing op een disagio waardevermeerderend kan zijn als de acquisitie een navenant disagio biedt of meer.