



Notulen algemene vergadering van aandeelhouders nr. 065

Datum: Vrijdag 21 april 2023

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

Aanwezig

Aandeelhouders:

Uitgegeven:	20.054.241 gewone stemgerechtigde aandelen
Vertegenwoordigd ter vergadering:	12.142.772 gewone stemgerechtigde aandelen
Percentage:	60,55%

Raad van Commissarissen:

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

Directie:

Drs. B.A. Stahl	chief executive officer (CEO)
Drs. A.A. de Jong RA	chief financial officer (CFO)

Overig:

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

Agenda

1. Opening door de voorzitter
2. Verslag van de directie over het boekjaar 2022
3. Verslag van de raad van commissarissen over het boekjaar 2022
- 3a. Bespreking van het Bezoldigingsverslag 2022 en adviserende stemming
4. Vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2022
5. Dividendbeleid NSI N.V.
6. Vaststelling van het slotdividend 2022
7. Décharge van de leden van de directie voor het gevoerde beleid gedurende het boekjaar 2022
8. Décharge van de leden van de raad van commissarissen voor het gehouden toezicht gedurende het boekjaar 2022
9. Herziening van het Beloningsbeleid voor de Directie
10. Machtigingen
- 10a. Voorstel tot machtiging van de directie tot het uitgeven van gewone aandelen tot een maximum van 10% van het aantal geplaatste aandelen (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen)
- 10b. Voorstel tot machtiging van de directie tot het uitgeven van gewone aandelen tot een additioneel maximum van 10% (d.w.z. 20% in totaal voor 10a en 10b) van het aantal geplaatste aandelen (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) en uitsluitend voor de aankoop van onroerende zaken
- 10c. Voorstel tot machtiging van de directie tot het beperken of uitsluiten van de voorkeursrechten die van kracht zijn ingeval van uitgifte van gewone aandelen als bedoeld in agendapunt 10a (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen)
- 10d. Voorstel tot machtiging van de directie tot het beperken of uitsluiten van de voorkeursrechten die van kracht zijn ingeval van uitgifte van gewone aandelen als bedoeld in punt 10b (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen)
- 10e. Voorstel tot machtiging van de directie tot inkoop van gewone aandelen (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen)

11. Verwachtingen 2023
12. Rondvraag
13. Sluiting

Verslag van de vergadering

1. Opening door de voorzitter

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

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

De heer De Geus deelt het volgende mede:

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

De corporate secretary, de heer Fred van der Drift, wijs ik aan als secretaris van de vergadering. Hij zal de notulen van deze vergadering opstellen.

Geldige oproeping en documentatie

De oproeping tot deze vergadering is op 10 maart 2023 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 2022, het Bezoldigingsverslag 2022, de Agenda en de Explanatory Notes voor deze vergadering zijn tegelijkertijd op de website geplaatst, ter inzage gelegd en toegestuurd aan allen die daarom hebben verzocht.

We hebben onze aandeelhouders de gelegenheid gegeven om voorafgaand aan de vergadering schriftelijk vragen over de agendapunten te stellen. Hiervoor bestond tot 18 april jl. om 14.00 uur de gelegenheid. Wij hebben geen schriftelijke vragen ontvangen.

Notulen

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

De concept notulen van de laatste vergadering van 15 april 2022 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.

Stemprocedure

De stemprocedure is vandaag als volgt:

Vooraf gegeven volmachten en steminstructies

Er zijn volmachten en steminstructies met betrekking tot in totaal 12.142.687 aandelen ontvangen. De resultaten hiervan worden opgeteld bij de stemmen die worden uitgebracht door de aandeelhouders die vandaag de vergadering fysiek bijwonen.

Fysiek verschenen aandeelhouders en hun gemachtigden

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

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

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

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

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

Nadat de aandeelhouders en hun gemachtigden aldus hun stem hebben uitgebracht sluit ik de stemming over het voorstel.

De heer van der Drift zal toezien op een juist verloop van de stemming en het tellen der stemmen. Nadat hij mij bevestigd heeft dat alle tijdig en geldig uitgebrachte stemmen zijn verzameld zal ik mededelen of het voorstel is aangenomen en zo ja met circa welk percentage van de stemmen.

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

2. Verslag van de directie over het boekjaar 2022

De heer De Geus geeft het woord aan CEO Bernd Stahl en CFO Alianne de Jong voor een toelichting op het verslag van de directie over 2022.

De heer Stahl licht het volgende toe.¹

“Ik zal een korte presentatie geven en zie daarna vooral uit naar de discussie met u en de vragen die er bij u leven. Er is veel gebeurd in de achterliggende 12 tot 15 maanden, zowel voor ons als bedrijf, als voor de wereld waarin wij ons begeven. Ik noem de oorlog in Oekraïne en de gestegen rente en inflatie die een significante invloed hebben gehad.

Slide 6

2022 key performance indicators

Op slide 6 ziet u de kerncijfers. Wat u kunt zien is dat wij voor het eerst ook niet-financiële kerncijfers hebben opgenomen, waarbij we kijken naar het energieverbruik, de EPC-labels en de overall ESG-score zoals gemeten middels de GRESB maatstaven.

De komende jaren zullen de niet-financiële kerncijfers alleen maar belangrijker worden, maar daar kom ik later op terug. De financiële kerncijfers zoals u die hier ziet zal ik in de verdere slides toelichten.

Slide 7

An attractive, highly focused, Dutch office portfolio

Op slide 7 ziet u de samenstelling van de portefeuille per jaar einde 2022. De concentratie van de portefeuille is duidelijk zichtbaar. Amsterdam is en blijft het zwaartepunt in de portefeuille.

De grijze stippen betreffen objecten die uit de portefeuille zullen verdwijnen. Het object in Ede is ondertussen verkocht, en op termijn mag u verwachten dat ook het laatste object in Hoofddorp verkocht zal worden, alsmede het laatste gebouw in Den Bosch. Er is geen haast, maar dit zijn geen focusgebieden voor de business.

Slide 8

Maintaining low vacancy rate in 2022

Op slide 8 tonen we de leegstandscijfers voor de portefeuille. 6.2% is een percentage waar nog werk te verrichten is. De opdracht voor het team is vrij geconcentreerd.

Voor de Donauweg 2B wordt nog aan een oplossing gewerkt, waar ik kan zeggen dat we daar ook dichterbij komen. Dit hebben wij in onze Q1 Trading Update medegedeeld. Op een van de beleggingsfora werd gespeculeerd dat de oplossing geen verhuur zou zijn maar een verkoop. Dat kan ik u bij deze bevestigen. Voor HNK Zuid Oost is per eind maart een huurder gevonden voor het grootste deel van de leegstand. Het gebouw Londen is van leegstand nu in één keer gevuld. De leegstand in Alexanderpoort in Rotterdam is strategisch. Hier zal begin volgend jaar een verbouwing op de begane grond en de eerste verdieping plaatsvinden. In Centerpoint Amsterdam, ons nieuwe hoofdkantoor staan nog een aantal verdiepingen leeg.

De leegstand in de portefeuille zal de komende tijd blijven schuiven, maar hij is goed onder controle. Wij zien een gezonde verhuurmarkt en dat helpt.

¹ Noot secretaris: verwezen wordt naar de presentatie “21 april 2023 General Meeting of Shareholders of NSI NV” 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 13.

Slide 9

Revaluations 2022: 35 bps yield expansion

Op slide 9 ziet u de herwaarderingen in de portefeuille. In de tweede helft van het jaar zijn de waardes van het vastgoed gedaald, met ongeveer 6,6% gemiddeld, als een reactie op de stijgende rente, wat de kopersmarkt schuw heeft gemaakt.

De grootste pijn in de markt zit voor nu in het segment met de laagste rendementen, omdat een kleine wijziging in rendementen leidt tot vaak grote procentuele waarde-mutaties. Met een portefeuillerendement van 6.4% is dat effect al snel minder.

Slide 10

Continued capital recycling of mature/non-core assets

Slide 10 laat de asset rotatie van 2022 en begin 2023 zien. Althans rotatie, het betreft hier verkopen. Wat we niet laten zien is dat we vorig jaar twee parkeerplaatsen gekocht hebben bij HNK Houthavens, maar het bedrag van ongeveer €120k is dan ook een afrondingsverschil. Met de afwaarderingen was het geen goed jaar om te kopen, en dat hebben we dus ook niet gedaan.

De verkopen laten wel zien dat onze boekwaardes passend zijn. De verkopen in 2022 zaten net onder de boekwaardes van eind 2021, maar de verkopen van 2023 zaten wel boven de boekwaardes van eind 2021. Een mooi resultaat in wat toch een moeilijker markt is.

Slide 11

HNK brand update

Dienstverlening wordt een groter deel van de business en eigenlijk wordt kantorenvastgoed meer en meer een operationele business dan simpelweg lange termijn verhuur. HNK is onze invulling daarvan. Slide 11 benoemt dat we grote stappen gezet hebben met HNK. Het concept is in 2012 geïntroduceerd en heeft goed gewerkt.

Op een gegeven moment moet je echter door innovatie weer een aanpassing maken naar het huidige tijdsgewricht in de manier waarop je het product positioneert en aanbiedt. Dat is verleden jaar in één keer allemaal bij elkaar gekomen. U ziet een nieuw logo, maar er is veel meer gedaan dan dat. We hebben nieuwe partners gevonden voor de dienstverlening in onze gebouwen en we hebben allerlei digitale verbeteringen doorgevoerd waardoor het veel gemakkelijker is geworden om ruimtes te boeken.

Het personeel van HNK, ook degenen die u vandaag hier aantreft, staan nu eigenlijk al bijna allemaal op onze eigen payroll in plaats van dat wij hen inhuren. Het verloop is daardoor een stuk minder en de kwaliteit naar de klanten is daardoor een stuk verbeterd. Dat is ook een van de aspecten waar wij het verschil mee maken. Dit zijn allemaal aanpassingen die wij hebben doorgevoerd om uiteindelijk te voldoen aan de vraag van de klanten en nog meer dan dat hier eigenlijk op te anticiperen. Als we bezien hoe klanten kijken naar het kantoor dan zien we dat de markt steeds kritischer wordt. Het kantoor moet kloppen qua locatie, qua dienstverlening en qua duurzaamheid.

Slide 12

NSI - leading the wider Dutch office sector in Sustainability

Slide 12 bevat heel veel informatie over het onderwerp duurzaamheid. Sinds begin dit jaar moeten alle kantoren voldoen aan label C. Op de slide kunt u zien hoe wij de afgelopen jaren de transitie hebben doorgemaakt. Alles voldoet aan de voorgeschreven labels. We zitten bij NSI al helemaal op label A, op een paar gebouwen na. Dat zijn gebouwen waar we op termijn gaan herontwikkelen en waarvoor het niet verstandig is om nu heel veel geld te stoppen in een kleine upgrade, als je weet dat je over een tijdje toch een volledige ingreep gaat doen om het pand helemaal naar het gewenste niveau te brengen. We hebben hier wel een ambitie, maar kijken nadrukkelijk ook naar tijd en geld voordat we de stap zetten.

De verwachting is dat we in Nederland in 2030 allemaal naar label A moeten, daar voldoen we bij NSI dus eigenlijk al aan. Maar duurzaamheid is meer dan alleen maar een EPC label. Het EPC-label meet het theoretische verbruik van een gebouw. Zo'n gebouw kan heel duurzaam zijn vanuit theoretisch perspectief maar als we allemaal de ramen open laten staan kost het nog steeds heel veel energie. Het belangrijkste is dus het feitelijke energiegebruik. Dat hebben wij op de volgende slide proberen te benoemen.

Slide 13

NSI - leading the wider Dutch office sector in Sustainability

Wij kijken allemaal naar het Parijs-akkoord. Dat is nog geen wetgeving voor kantoren op het gebied van verduurzaming, maar het valt niet uit te sluiten dat het op termijn wel die kant opgaat.

Er is een vertaalslag gemaakt van wat het Parijs-akkoord betekent voor het energiegebruik dat kantoren mogen hebben. Daar is nu als cijfer opgenomen dat we naar ongeveer 85 kWh/m² aan energiegebruik mogen gaan voor het totale verbruik, dat willen zeggen het gebouw, de huurder, gas en elektriciteit. Wij staan nu op 116 kWh/m² voor een deel van onze portefeuille. In onze eigen modellen werken we toe naar 70 kWh/m² zodat er een foutmarge is.

Wij geven in de presentatie aan dat we in de komende 10 jaar naar verwachting een kleine €60mio zullen investeren in verdere verduurzaming van de portefeuille. Dat is ongeveer 6% van de waarde van de assets die dat betreft.

Simpel gezegd verdient dat zichzelf terug als wij voor een gebouw 6% meer huur kunnen vragen. En wat wij meer en meer merken is dat dat ook moet lukken, omdat de huurders ervoor willen betalen. Hiermee blijven we vooroplopen met de portefeuille, wat natuurlijk belangrijk is voor het rendement op langere termijn.

Als we geen actie ondernemen zullen we op termijn de klant niet meer winnen. Ook als je besluit tot verkoop van een gebouw en de investering al gedaan hebt, zodat een koper dit niet meer hoeft te doen, komt dit in de prijs terug. Verduurzaming is uiteindelijk voor alle betrokken partijen het beste, de klant vraagt erom en wij kunnen de investering financieel onderbouwen.”

Mevrouw De Jong licht de stand van zaken van de ontwikkelprojecten toe².

Slide 15

Current development pipeline overview

“Graag geef ik, net als vorig jaar tijdens de AVA, een korte update van de drie ontwikkelprojecten in Amsterdam. De huidige inschatting van de totale kosten van deze projecten is tussen de € 435 en €475m. Dit is inclusief de huidige boekwaarde van de objecten Vitrum en Laanderpoort. Deze maken onderdeel uit van de totale investering, de totale kostprijs. Dat betekent dat de totale financieringsbehoefte voor deze projecten lager is, voor deze projecten is deze tussen de € 320-340 miljoen. Deze kosteninschatting is nu circa 10% hoger ten opzichte van de vorige AVA. Dit wordt vnl. veroorzaakt door een stijging van de bouwkosten gedurende het afgelopen jaar als gevolg van de situatie in Oekraïne, in combinatie met de energiecrisis met als gevolg hogere inflatie.

Op basis hiervan verwachten wij dat de gemiddelde yield on cost circa 5.4% zal zijn. Begin 2022 hadden wij een yield on cost van 5.5% gecommuniceerd.

Concluderend: Ondanks dat wij nog steeds overtuigd zijn dat dit het type kantoor vastgoed is dat voldoet aan de eisen van toekomstige gebruikers, qua functionaliteit en duurzaamheid, zullen wij de winstgevendheid van deze projecten zeer nauw moeten blijven monitoren de komende periode en zullen wij continu de afweging moeten blijven maken of de mate van winstgevendheid en risico's aanvaardbaar zijn, versus het kopen van bestaand vastgoed.

Slide 16

Vitrum – finalizing final design and start of tender process

Vorig jaar heb ik u ook een toelichting gegeven over het Vitrum gebouw, gelegen aan de Parnassusweg bij de Zuidas.

In 2022 hebben wij het Definitief Ontwerp voor deze renovatie afgerond.

In begin 2023 hebben wij met de gemeente Amsterdam de Afsprakenbrief ondertekend.

Vitrum maakt onderdeel uit van een VVE. Boven op de twee kantoor gebouwdelen zijn 84 appartementen aanwezig. In de VVE participeren eveneens de eigenaren van deze 84 woningen.

Deze renovatie vereist als gevolg van de uitbreiding van het gebouw, de goedkeuring van de VVE.

In 2022 hebben wij helaas vertraging opgelopen in het proces omtrent het verkrijgen van de goedkeuring van de VVE. Wij hebben in 2022 diverse overleggen gevoerd met het VVE bestuur en met de eigenaren van de appartementen inzake de overlast tijdens de bouw en de toekomstige situatie.

Recentelijk, in Februari 2023, is er een uitspraak van de Hoge Raad gekomen, wat nu ook voor Vitrum betekent/inhoudt dat in plaats van een goedkeuring van een meerderheid van 80% nu 100% van de eigenaren hun goedkeuring moeten geven op het huidige Uitbreidingsplan.

² Noot secretaris: verwezen wordt naar de presentatie “21 april 2023 General Meeting of Shareholders of NSI NV” 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 14 tot en met 25.

Hierdoor verwachten wij dat het nu dus nog lastiger zal gaan worden om de benodigde VVE goedkeuring tijdig te verkrijgen. Dit betekent dan een verdere vertraging van de start van de verbouwwerkzaamheden. Het pand staat nu bijna 2 jaar leeg en wij achten het van groot belang dat de resterende leegstandsperiode zo kort mogelijk zal zijn.

Dit is de reden dat wij nu alle mogelijke opties, waaronder ook andere renovatie-varianten opnieuw aan het her-beoordelen zijn.

Slide 17

Laanderpoort – Agreement letter and approval Final Design

Dit betreft een impressie van het laatste ontwerp van de nieuwbouw Laanderpoort.

Dit is het project/gebouw wat voor circa 80% voor een periode van 15 jaar is voorverhuurd aan ING.

In december 2022 hebben wij ook voor dit project de Afsprakenbrief met de Gemeente ondertekend.

ING en NSI hebben beiden het Definitief Ontwerp goedgekeurd.

Afgelopen Februari zijn wij gestart met de Selectiefase van de aannemer.

Dit is een belangrijke fase, want de haalbaarheid van het project zal onder andere mede afhankelijk zijn van de uitkomst van deze Selectiefase.

Zoals aangekondigd bij onze halfjaarcijfers afgelopen juni, zijn wij met ING overeengekomen dat de nieuwbouw niet eerder dan medio 2026 zal worden opgeleverd.

Echter, in ons Q1 bericht van gisteren, hebben wij benoemd dat er begin april door één naast gelegen eigenaar bezwaar is ingediend op de wijziging van het Bestemmingsplan. De inhoud van het bezwaar is nog niet bekend bij de Rechtbank. Wij hopen op korte termijn inzicht te hebben in de reden van het bezwaar. Wij verwachten nu een vertraging van het project en zullen nu dus opnieuw, samen met ING, moeten nagaan wat dit kan betekenen voor de doorlooptijd van het project.

Slide 18

Well House – Decision to postpone in Q4 2022

Op deze foto is het project Wellhouse op de Zuidas zichtbaar. Dit betreft de circa 20.000m2 nieuwbouw toren op basis van een houten skelet constructie.

In November hebben wij de onherroepelijke omgevingsvergunning verkregen inclusief een finale prijs van de aannemer. Deze finale bouwprijs was hoger dan het initiële budget, dat met de aannemer was overeengekomen bij de start van de Technisch Ontwerpfase. Wij waren ons er uiteraard van bewust dat de finale bouwsom hoger zou worden dan de initiële bouwsom. Echter, op basis van de combinatie van deze hogere bouwkosten en de toegenomen marktonzekerheden, voelden wij ons niet comfortabel om te starten.

Ondanks het feit dat wij eind 2022 alles gereed hadden om te kunnen starten met de bouw, hebben wij toen toch besloten om het project op dit moment niet te starten.

Voor een nieuw besluit tot start bouw, zouden wij graag meer comfort willen verkrijgen bij de financiële business case: dit kan óf door een verlaging van de bouwkosten, óf door meer duidelijkheid omtrent de ontwikkeling van de waarde van het project en/óf de realiseerbare huurniveaus voor dit type vastgoed. Wij zullen deze elementen de komende periode nauw blijven monitoren.

Gegeven de huidige status van deze drie projecten zou ik graag tot slot willen opmerken dat wij nog steeds denken dat het type kantoor dat wij hier kunnen neerzetten voor de toekomst het product is dat de gebruiker vraagt, zowel qua functionaliteit als qua duurzaamheidsniveau. Wij zullen dus de winstgevendheid van deze projecten zeer goed onder de loep moeten blijven nemen. Op basis daarvan zullen we de komende periode de afweging moeten blijven maken.”

Mevrouw De Jong licht vervolgens de financiële resultaten toe.

Slide 20

2022 key performance indicators

“Bernd heeft zojuist een aantal van de op deze slide getoonde KPI's toegelicht.

Ik zal aan de hand van een aantal slides een nadere toelichting geven over de KPI's gerelateerd aan de Financiële resultaten en de Balans.

Slide 21 EPRA Earnings

Op deze slide zijn de belangrijkste componenten van de ontwikkeling van de EPRA earnings per aandeel in 2022, versus 2021 weergegeven.

In 2022 was sprake van een EPRA EPS van €2.15. Dit is een daling van €0.23 cent versus de €2.38 in 2021. Deze kan als volgt worden verklaard:

De Bruto Omzet (GRI) is met 40 cent per aandeel (=8% gedaald) ten opzichte van 2021.

Dit betreft de combinatie van de vier oranje blokken (uitgedrukt in EPRA earnings per aandeel).

Deze daling is het gevolg van het feit:

- dat wij in 2022 qua omvang meer objecten verkocht hebben dan aangekocht, waardoor wij per saldo omzet zijn kwijtgeraakt (het eerste en tweede oranje blok) plus
- een lagere omzet uit het project Vitrum en een hogere omzet uit het project Laanderpoort in verband met een met ING overeengekomen verlenging van de huur van de bestaande Laanderpoort gebouwen (het 3e blokje) en
- een positieve Like for Like groei van de bruto omzet van 12 cent per aandeel in de bestaande portefeuille. Hier zal ik op de volgende slide nog wat nader op ingaan.

De operationele kosten weergegeven in de turquoise blokken waren 14% lager ofwel 10 cent per aandeel. Dit was voornamelijk het gevolg van lagere onderhoudskosten versus 2021.

Een stijging van de Overheadkosten met 4 cent per aandeel (in absolute zin is dit een stijging van 12.5% versus 2021).

Deze stijging was het gevolg van:

- o Hogere afschrijvingskosten als gevolg van de verhuizing van ons eigen hoofdkantoor van Hoofddorp naar Amsterdam Zuid Oost in combinatie met:
- o Hogere consultancy kosten, onder andere vanwege FBI-wetgeving, en
- o Hogere Reiskosten en Opleidingskosten versus 2021. Dit is voornamelijk het gevolg van het gedurende 2022 opheffen van de Covid restricties, waardoor er gelukkig weer meer mogelijk was
- o Een daling van de Financieringskosten met 7 cent per aandeel, ofwel een daling van 14% versus 2021. Enerzijds was dit het gevolg van hogere activering van rentelasten met betrekking tot ontwikkelprojecten en anderzijds van lagere renteswap kosten.

Slide 22 High Dutch CPI drives lease indexation in 2022 - 2023

Een deel van de Like for like groei van de Bruto omzet is het gevolg van inflatie, die geresulteerd heeft in een indexatie van onze huurcontracten.

Het is goed om te benoemen dat al onze contracten een indexatie clausule hebben.

Slechts 4% van al onze huurcontracten hebben een vast indexpercentage van 2%.

De rest van onze huurcontracten wordt geïndexeerd op basis van de werkelijke ontwikkeling van de inflatie, waarbij ervoor circa 1/3 van de totale huurinkomsten met de huurder is overeengekomen dat dit tot een bepaalde cap voor 100% in rekening gebracht kan worden.

In het jaar 2022 werd circa 2.6% van de totale 5.8% bruto huurgroei veroorzaakt door indexatie van onze huurcontracten. Dit oogt wellicht wat aan de lage kant, gelet op de ontwikkeling van de inflatiecijfers in 2022, zoals te zien in de tabel linksonder, maar dit wordt veroorzaakt door de manier waarop de werkelijke inflatie in een bepaalde maand resulteert in een indexatie van onze huuropbrengsten.

De indexatie van huurcontracten is namelijk gekoppeld aan de ingangsdatum van ieder huurcontract (1x per jaar) en tevens is bepaald dat hiervoor het inflatiecijfer van vier maanden daarvoor wordt gebruikt.

Hierdoor is er dus sprake van een vertragingseffect en wordt de inflatie dus eigenlijk over een periode van 2 jaar gerealiseerd.

Wij verwachten op basis van deze inflatiecijfers, inclusief een inschatting voor de ontbrekende maanden, dat wij dit jaar, in 2023, circa 6% huurgroei zullen hebben als gevolg van indexatie.

Slide 23 EPRA NTA

Op deze sheet is de ontwikkeling van de EPRA Net Asset Value weergegeven.
In 2022 is de EPRA Net asset value per aandeel met €4.06 cent gedaald versus vorig jaar;
van €48.23 naar €44.17.

De voornaamste reden van deze daling is de negatieve herwaardering van de vastgoedportefeuille gedurende de 2e helft van 2022 als gevolg van de gewijzigde verslechterde marktomstandigheden.
De waardedaling voor de gehele portefeuille was ca -5.6% = uitgedrukt per aandeel -/- €3.87.

Slide 24 Main balance sheet KPIs

Op deze sheet, hebben wij net als voorgaande jaren, de ontwikkeling van de belangrijkste KPI's van de balans weergegeven.

Linksboven is zichtbaar dat de totale kostenvoet van het vreemd vermogen 2.0% is.
Dit is iets lager ten opzichte van 2021.

De LTV (zichtbaar rechtsboven) was 28.7% per jaareinde 2022.

Deze lichte stijging versus 2021 wordt veroorzaakt door de afwaardering van de vastgoedportefeuille i.c.m. een lagere netto uitstaande schuldpositie als gevolg van de Verkoop van vastgoed in 2022.
Per eind December is de LTV nog steeds ruim onder onze interne bandbreedte tussen de 35-40%.

Linksonder is de Interest Coverage ratio zichtbaar. Deze is per jaareinde 6.3x. Als gevolg van de Verkopen is er sprake van een daling van de Netto huurinkomsten. Dit is de reden van de lichte daling vs 2021. Deze is nog ruim boven de met de banken overeengekomen minimale ICR van 2.

Slide 25 Extending debt maturity profile

Op deze laatste sheet hebben wij een overzicht opgenomen van onze leningenportefeuille per eind 2022.
Eind 2022 hebben wij de €80 miljoen Term Loan verlengd van April 2023 naar December 2026. Dit is het donkerblauwe blokje in 2026.

Mede gelet op de omvang van het niet-getrokken deel van onze Rekening Courant Faciliteit en de geplande verkopen die eind december waren afgerond, hebben wij besloten deze Term Loan te verlagen van €80 naar € 50 miljoen.

Deze Term Loan kan nu ook, net als onze Rekening Courant Faciliteit, worden aangemerkt als een Groene financiering. Dit betekent concreet dat er in de leningsvoorwaarden een mechanisme is opgenomen, waarin de hoogte van de interest marge is gekoppeld aan het behalen van de met de banken afgesproken duurzaamheids-KPI's.

De gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille is 4.7 jaar en is licht gedaald t.o.v. 2021.

De enige lening die dit jaar 2023, eind juni, nog zal expireren is de €66 miljoen hypothecaire lening.
Momenteel zijn wij bezig met het verlengen van deze hypothecaire lening.
Wij ervaren voldoende bereidheid bij de bank om deze lening te verlengen.

Wij verwachten dat onze financieringskosten eind 2023 zullen stijgen van 2% naar circa 3%.
Dit wordt enerzijds veroorzaakt door hogere marges op de nieuwe Term Loan en anderzijds de assumptie dat wij een aantal nieuwe swaps later in het jaar zullen gaan afsluiten, tegen de huidige hogere renteniveaus.

Wij voelen ons zeer comfortabel met onze financieringspositie, zeker gelet op de flexibiliteit omdat wij per eind 2022 €283 miljoen, en per heden €300 miljoen, van onze RCF-faciliteit niet gebruikt hebben en omdat wij straks tot en met december 2026 geen leningen hoeven te herfinancieren.

Wij hebben hiermee voldoende financieringscapaciteit om ofwel de development projecten dan wel nieuwe acquisities/aankopen te kunnen financieren.”

De heer De Geus geeft gelegenheid voor het stellen van vragen.

De heer Stevens namens de Stichting Rechtsbescherming Beleggers:

“We moeten een beetje oppassen met de analyse van de cijfers vanwege de verkopen. Wat ons opgevallen is dat is het disagio dat NSI momenteel noteert. Het dividendrendement van 9,3% is wel hoog, maar naar onze mening wel heel erg hoog. Ik kan niet heen om wat ik altijd placht te zeggen, dat een hoog dividend nog niet wijst op een betere toekomst, maar misschien dat u hier iets over kunt zeggen. U heeft geen invloed op de koers, maar het valt wel op.

In Den Bosch heeft u een kantoor afgestoten. Wat was indertijd de bedoeling van dit kantoor? We hebben altijd de indruk gehad dat dit object een buitenbeentje was. Dat blijkt ook uit het feit dat het snel weer afgestoten is in uw verkoopprogramma.

Het hybride werken. Nieuw talent aantrekken door aantrekkelijke kantoren dicht bij woningen en winkels. In hoeverre strekt eigenlijk uw beleid in dit geval? De jongeren willen graag dicht bij het werk wonen en dicht bij de winkels. Hoe ziet u dat in de nabije toekomst?

Dan de FBI. Wat is uw beleid ten aanzien van het afschaffen van de FBI? Is het een mogelijkheid dat u uit Nederland vertrekt? Overweegt u eenzelfde structuur als Wereldhave en VastNed, dat u deels in België gaat zitten?

Dan Well House. Dat is zo'n beetje afgesteld als we het goed begrepen hebben?”

De heer Stahl beantwoordt de eerste vraag als volgt:

“Het niveau van het dividend staat geagendeerd onder punt 5 en 6. Daar zou ik dat graag benoemen. De bespreking van het disagio wil ik graag bewaren voor punt 11, de Outlook. We hebben gisteren in een uitgebreid persbericht aangegeven dat we momenteel kijken naar alle aspecten van de business, dat we de discount op het aandeel zien en vinden dat er door ons aan gewerkt moet worden.”

De heer Stevens stemt in met deze wijze van beantwoording

De heer Stahl vervolgt:

“U noemt het gebouw in Den Bosch een buitenbeentje. Dit was een HNK-gebouw naast de A2. Dit was inderdaad een buitenbeentje en dat is ook de reden dat wij dit pand in 2022 hebben verkocht en in januari van dit jaar hebben geleverd. We zijn blij dat we dit pand niet meer in portefeuille hebben want waar u spreekt over het nieuwe werken in de nabijheid van wonen en winkels denken wij dat dit object die wedstrijd verloren zou hebben.

Een andere overweging betrof de verduurzamingskosten. We hebben aangegeven dat we een kleine €60 miljoen in bestaande gebouwen denken te moeten investeren voor verduurzaming en dat dit gemiddeld ongeveer 6% van de waarde van die gebouwen uitmaakt. Het gaat daarbij om een range die loopt van 1% tot 40% en dit gebouw in Den Bosch zat niet aan de onderkant van die range. Dan moet je jezelf de vraag stellen: “als we zoveel moeten investeren op een locatie waar we eigenlijk niet in geloven en waar we ook geen huurgroei gaan krijgen, is het dan niet het beste om afscheid te nemen?” Ook dat is een reden geweest waarom wij dit object verkocht hebben.

Dan uw vraag over wonen en werken. Jongeren willen inderdaad heel graag wonen dicht bij de plaats waar ze werken. Maar de banen zijn in Amsterdam en niet iedereen kan het betalen om daar te wonen. Daar gaan we naar een situatie toe dat uiteindelijk de grote steden daarmee groter worden en dat de verdichting die daar plaatsvindt verder gaat doorzetten. Dat is ook onze motivatie geweest in de keuze van onze locaties en de transitie die wij als bedrijf de afgelopen jaren hebben doorgemaakt. Wij willen zitten waar onze klant wil zitten. Onze klant wil op een centrumlocatie zitten of op een transportknooppunt, zodat ook al woon je misschien niet heel dicht bij je werklocatie je er wel vrij snel kan komen. In het begin van Corona heeft een poosje de gedachte geheerst dat men om te werken niet meer naar de steden zou gaan en dat de kantoren zich zouden gaan verplaatsen naar de woonwijken en woongebieden buiten de steden. Dat wordt momenteel door niemand meer beweerd.

Voor uw vraag over Well House geef ik graag het woord aan Mevrouw de Jong.”

De heer Stevens namens de Stichting Rechtsbescherming Beleggers herhaalt op verzoek van Mevrouw de Jong zijn vraag en vult deze als volgt aan:

“Wij vroegen ons af nu het Well House project is uitgesteld of hier afstel van komt.

Ook het project Laanderpoort is op verzoek van de opdrachtgever met een jaar uitgesteld. Dan krijgen wij een beetje het gevoel: zou het allemaal nog wel doorgaan, ook gelet op het bezwaarschrift dat erbij is gekomen? Wij zouden graag willen weten wat de consequenties zijn.”

Mevrouw de Jong antwoordt als volgt:

“Bij Well House hebben we vorig jaar weloverwogen besloten om niet te starten. Daarmee is het project uitgesteld maar niet afgesteld. Wij houden de ontwikkelingen hier scherp in de gaten en zullen moeten kijken of op het moment dat wij denken dat er weer wat meer rust is en zekerheid in de markt wanneer dit project weer naar een start bouw zou kunnen. Daarvoor hebben we zoals reeds aangegeven ófwel meer zekerheid nodig bij de waardering ófwel bij de huurniveaus die daar gehaald zouden kunnen worden. Zo zien we nu, dat bij de goede gebouwen op de goede locaties en met het juiste duurzaamheidsniveau de huurprijzen fors stijgen. Dat zou een input kunnen zijn, naast iets meer duidelijkheid over de kosten van de bouw. Deze waren op het moment dat wij in december op het punt stonden te starten heel erg volatiel, terwijl niemand wist waar dit naar toe zou gaan en of het tijdelijk was of structureel en welk deel van de inflatie eigenlijk een nieuwe werkelijkheid was en welk deel een voorbijgaand fenomeen als gevolg van tijdelijke schaarste aan grondstoffen op dat moment.

Bij Laanderpoort is inderdaad op verzoek van ING in verband met hun huisvestingsopgave de oplevering uitgesteld naar medio 2026. Het feit dat nu bezwaar is ingediend is recent, sinds april, bekend. Dat is heel vervelend en we zullen nu moeten gaan kijken wat we samen met ING hieraan kunnen doen en wat het betekent voor de doorlooptijd van het project. We kunnen daar nog weinig over zeggen omdat de gronden van het bezwaar nog niet bekend zijn. Die moeten voor 2 mei ingediend worden.”

De heer Stevens namens de Stichting Rechtsbescherming Beleggers:

“Heeft ING al heeft laten merken dat ze onder bepaalde voorwaarden van het project af wil?”

Mevrouw de Jong:

“Nee dat is niet het geval. De signalen die wij krijgen is dat zij het pand nog steeds nodig hebben voor hun eigen huisvestingsopgave. Het object is direct gelegen naast hun hoofdkantoor en zij hebben aangegeven dat dit het cluster wordt waar zij zich als ING willen vestigen in Zuidoost.”

De heer Stevens namens de Stichting Rechtsbescherming Beleggers:

“U sprak over dienstverlening binnen de gebouwen. Heeft u deze dienstverleners in eigen dienst of besteed u dat uit?”

De heer Stahl:

“Dienstverlening is een heel breed begrip. Wij hebben in de HNK's waar dit kan zoveel mogelijk de mensen in dienst die de receptie bemannen en de relatie met de huurders en klanten onderhouden. Zo is de heer Paul Poort, die hier in de zaal aanwezig is, als locatiemanager verantwoordelijk voor het gebouw in Den Haag. Hij is dat al jaren en is voor onze klanten een rots in de branding. Dit werkt heel goed. Wij hebben in het verleden hier en in andere gebouwen op basis van inhuur receptiediensten afgenomen. Dat blijken in de praktijk dan vaak studenten te zijn die een paar maanden dit werk doen en dan weer weggaan. Binnen zo'n periode leer je de klanten niet goed genoeg kennen en na verloop van tijd merk je dat ook de huurders er geen tijd meer in willen stoppen. Die dynamiek was niet optimaal. Binnen de beperkingen die de FBI-status oplegt aan de dienstverlening die wij mogen verrichten is dit een kernactiviteit die wij zelf kunnen verrichten.

Catering zouden wij eventueel ook zelf mogen doen, mits dat alleen ten behoeve van de eigen huurders zou geschieden, maar daarvan hebben wij gemeend dat dit niet onze kernspecialiteit is. Zoiets moet je dan op basis van inhuur doen. Daarvoor werken wij samen met Vermaat. Zij doen de catering in onze HNK's. Zo hebben wij op allerlei niveaus binnen het gebouw externe dienstverlening. Denk hierbij aan de aanleg van kabels en leidingen ten behoeve van internet. Dit wordt door een externe partij gedaan. Ook meubels worden desgewenst als dienstverlening door een externe partij aan onze klanten geleverd. Het centrale aanspreekpunt en de ultieme relatie met de klant moet echter bij NSI zelf liggen. Als we die relatie kwijtraken raken we ook onze klanten kwijt.”

De heer Stevens namens de Stichting Rechtsbescherming Beleggers:

“Is het onderhoudspersoneel ook in eigen dienst?”

De heer Stahl:

“Nee dat is niet het geval. Wij hebben één partij die heel nauw aan ons gelieerd is die het onderhoud voor alle gebouwen buiten Amsterdam verzorgt, waaronder HNK Den Haag. Daarnaast hebben we een van de grote makelaarskantoren die het onderhoud van de objecten in Amsterdam doet.

Intern hebben wij een groep technische medewerkers in dienst die vanuit projectmanagement, begeleiding en controle zich continu bezighouden met de staat van de gebouwen. De dagelijkse werkzaamheden, zeg maar het vervangen van de boutjes en de moertjes dat besteden we uit.”

De heer Stevens namens de Stichting Rechtsbescherming Beleggers:

“U sprak over het aanpassen van de gebouwen aan de wensen van de huurder. Soms zijn er ook huurders die zelf aanpassingen willen verrichten tegen een lagere huur. Hoe zit u daarin?”

De heer Stahl:

“Daar zijn wij geen voorstander van. Als een huurder bij ons komt zorgen wij dat het gebouw en de te verhuren verdiepingen er picobello bijstaan. Daar nemen we verantwoordelijkheid voor. In de huurcontracten staan ook hele duidelijke demarcaties over wat bij ons en wat bij de huurder ligt. Daar is normaal gesproken geen afwijking op mogelijk. Als iemand iets wil veranderen dan moet dat met toestemming van NSI. Een huurder kan niet zomaar veranderingen aanbrengen in het gehuurde. In sommige situaties is het mogelijk, bijvoorbeeld wanneer een gebouw volledig is verhuurd aan één huurder, dat NSI een kleinere rol en de huurder een grotere rol pakt. Zo iets is dan commercieel onderhandeld waarbij wij ervan overtuigd zijn dat dit voor NSI gunstig is.”

De heer Stevens namens de Stichting Rechtsbescherming Beleggers:

“Vorig jaar was er nog een stukje Corona. Hoe zit het met eventuele kortingen die in dat verband mogelijk nog gegeven zijn?”

Mevrouw de Jong:

“We hebben eigenlijk in het afgelopen jaar 2022 nagenoeg geen kortingen meer verstrekt die gerelateerd waren aan Corona. In 2021 zijn we heel nauw in gesprek geweest met alle huurders. Daar zagen we dat we met name dat wij aan de Retail huurders die we nog hadden tegemoetkomingen hebben moeten doen. Vaak deden we dat in ruil voor langere looptijden van het huurcontract en gaven wij een korting in ruil voor een verlenging. In die periode hebben we ook voor de MO's, de managed offices, - de kleine kantoren die we verhuren in onze HNK's en waar korte opzegtermijnen van toepassing zijn -kortingen gegeven. Terugkijkend hebben we daar denk ik goed aan gedaan, omdat we heel veel klanten hebben weten te behouden, maar in 2022 speelde dat niet meer.”

De heer Stevens namens de Stichting Rechtsbescherming Beleggers:

“U was een paar jaar geleden zeer actief in het afdekken van rentestijgingen, op een moment dat de leek zei: de rente die stijgt niet. Hoe is dit verder verlopen?”

Mevrouw de Jong:

“Zoals in het verleden ook aangegeven hebben wij geen rentevisie. Wij hebben het beleid dat wij de leningen waarvoor een variabele rente geldt afdekken. Dat doen wij rekening houdend met enerzijds het volume en anderzijds de looptijd van de variabele leningen. Wij hebben hiervoor een interne policy die wij naleven. Op dit moment is zichtbaar dat een aantal Swaps gaan verlopen. Een aantal Swaps die gekoppeld waren aan de Term Loan die april dit jaar expireerde zijn al verlopen. Op het moment dat de lening in juni expireert zullen wij nieuwe Swaps gaan afsluiten. Wij zullen daar geen rentevisie op hebben.”

De heer Diaz namens de VEB:

“Dank voor uw presentatie, het is fijn om hier weer te staan. Het zijn roerige tijden in de vastgoedsector. NSI is helaas geen uitzondering daarin. De heer Stahl gaf zojuist aan dat een aantal zaken bij de Outlook voor 2023 nog worden besproken. Ik heb gisteren het kwartaalbericht gelezen. Dat is voor mij een heel belangrijk punt. Vandaar dat ik daarmee wil beginnen. Ik heb gelezen dat NSI de strategie tegen het licht wil houden. Tegelijkertijd lees ik in het persbericht dat nog steeds wordt geloofd in de investor-development strategie. Wanneer de strategie tegen het licht wordt gehouden, is dat dan integraal of wordt toch vastgehouden aan die investor-development strategie?”

En als er integraal wordt gekeken, wordt er dan ook gekeken naar terugkeer naar de oude asset rotatie, ook al zijn er wat dat betreft al dingen veranderd en is er overgestapt naar een nieuwe strategie om meer toegevoegde waarde te creëren, terwijl daarnaast in 2021 de overdrachtsbelasting nog 6% bedroeg tegen nu 10,4%.

Wanneer we kijken naar andere beursgenoteerde fondsen die ook bezig zijn met een strategische heroverweging, dan wordt daar heel breed gekeken, ook naar liquidatie. Dat heeft er natuurlijk mee te maken dat de intrinsieke waarde ver boven de beurskoers ligt. Is dit ook een optie voor NSI?

Een laatste punt. We hebben het al vaker gehad over de omvang van NSI. Het is toch een relatief klein fonds. Het zou mooi zijn om schaalgrootte te realiseren. Dat zou bijvoorbeeld kunnen door middel van een fusie. Wordt hier ook aan gedacht en zijn er eventueel concrete dingen op dat vlak?"

De heer Stahl:

"Wij hebben de afgelopen jaren heel veel stappen gezet om met het bedrijf te komen tot waar we nu staan. We hebben bewust de keuze gemaakt om uit een aantal segmenten te stappen. Voordat de huidige Directie hier zat, bezat NSI ook nog industrieel vastgoed en woningen. Die waren al weg toen wij aantraden. Wij hebben afscheid genomen van de winkels en ons puur op de kantoren gericht. We zien dat het segment binnen de kantoren waar wij willen opereren eigenlijk steeds kleiner wordt. We hebben aangegeven dat we op lange termijn nog steeds geloven in het investor-developer model. Dat is een hele gangbare strategie voor mensen die op lange termijn in kantoren beleggen. Het spel is dat je probeert je rendement te halen uit de bestaande assets en als je nog iets meer kunt creëren uit ontwikkeling moet je dat erbij pakken en dan door middel van kapitaalrotatie steeds terugkeren naar nieuwe mogelijkheden om weer net dat extra rendement te creëren.

Dat model klopt, maar – zoals ook aangegeven in het persbericht van gisteren, niet tegen elke prijs en niet op elk willekeurig moment. De beslissing eind vorig jaar om Well House uit te stellen was een pijnlijke beslissing, maar we hebben hem wel genomen. Een ontwikkelaar – en je kan zeggen dat we nog geen ontwikkelaar zijn omdat we nog geen gebouw hebben neergezet – moet ook weten wanneer niet te ontwikkelen en dat deel van het ontwikkelaar zijn hebben we alvast wel bewezen. Het was eind vorig jaar vanuit het marktsentiment en de omgeving waarin we zitten niet het beste moment om dat project te starten. Uiteindelijk ga je ontwikkelen om geld te verdienen en die zekerheid hadden we eind vorig jaar niet.

Wat betreft uw vraag over strategische heroverwegingen en heroriëntatie: elk aspect van de business ligt momenteel onder het vergrootglas. Dat gaat zowel om de assetzijde van de balans als om de liability-zijde van de balans. Waardoor is dat ingegeven? Primair door de aangekondigde afschaffing van het FBI-regime. De afgelopen 25 jaar hebben wij binnen dat regime kunnen opereren. Als dat wegvalt verdwijnt er een fundament onder je businessmodel waarop je de afgelopen jaren hebt gebouwd. Dan is het niet vreemd dat je jezelf gaat afvragen: wat nu, wat betekent dit concreet voor de business?

Er is een groot disagio. Daar moet je zeker naar kijken. Als bestuur heeft dat continu onze aandacht. Wij spreken hierover ook met onze RvC: wat zien we en wat betekent dit? Kunnen we het duiden? Een klein disagio is niet iets waar je meteen specifiek op hoeft te acteren. Maar nu is het groot. Dat betekent dat je het meeneemt in combinatie met de heroverweging uit het oogpunt van de FBI-discussie en dan kijk je naar alle elementen. Ik ga daar nu niet op vooruitlopen, maar inderdaad, de optie liquidatie is één van de opties waar je naar moet kijken en ook de optie overname/fusie is één van de opties waar je naar moet kijken, maar er zijn er meer. Die zijn we nu met elkaar aan het afpellen en beoordelen.

Uiteindelijk komen we daar tot een conclusie en komen we bij u terug. Dat kan nog een tijdje duren. De belangrijkste vraag voor ons is: als wij niet meer kunnen opereren als FBI, hoe dan wel te opereren? Wij werken nog steeds vanuit de going concern gedachte, totdat er een alternatief is dat beter is. En als dat een liquidatie of overname is dan is dat het alternatief. Ik hoop dat ik hiermee uw vraag heb beantwoord."

De heer Diaz namens de VEB:

"Ja, in zekere zin. Ik wil natuurlijk altijd meer te horen, maar snap ook wel dat het niet altijd mogelijk is om nu al wat te zeggen. Om verder te gaan op de FBI, ik las ook in het kwartaalbericht dat mogelijk eind van dit jaar al besloten wordt om al voortijdig uit het FBI-regime te stappen. Wat zijn daar de overwegingen in?"

Mevrouw De Jong:

"Wij hebben inderdaad in het bericht aangegeven dat we alle scenario's van de FBI aan het bekijken zijn om te zien wat de impact is voor NSI en dat we afhankelijk van de uitkomst op Prinsjesdag, als we het definitieve wetsvoorstel krijgen, ook dan pas meer duidelijkheid daarover kunnen geven. We hadden gehoopt dat we nu met het conceptwetsvoorstel al wat meer kleur hadden gekregen bij wat de impact zou zijn voor met name de beursgenoteerde FBI's. Die hebben we hiermee nog niet gekregen. Wat we in het kwartaalbericht hebben aangegeven is dat we voorbereid willen zijn op elke keuze.

Dat zou enerzijds kunnen betekenen dat we met terugwerkende kracht het FBI-regime loslaten. In dat geval moet je goed onderzoeken per wanneer je dat doet. Het kan per 1 januari 2023, per 1 januari 2024 en we kunnen ook wachten tot 1 januari 2025. Aan de andere kant kijken we ook naar de alternatieven die er zijn en dat is bijvoorbeeld dat we als NSI NV een FBI blijven. Ook dat is afhankelijk van hoe het

wetsvoorstel er definitief uit komt te zien en of de bepalingen en de inhoud van het wetsvoorstel deze mogelijkheid bieden.

Het is heel vervelend maar hier is tot op heden nog niet de duidelijkheid die nodig is. Daar zullen we tot Prinsjesdag op moeten wachten. De internetconsultatie heeft plaats gevonden en iedereen heeft zijn reactie op het concept kunnen indienen. Die reacties liggen er nu, maar wij verwachten dat we tot Prinsjesdag hier niets concreets op terug zullen krijgen vanuit Den Haag. Als die reactie komt zal deze ook nog in het Parlement behandeld moeten worden, maar uiteindelijk moet dit aan het eind van het jaar bekend zijn."

De heer Diaz namens de VEB:

"Ik begrijp het nog niet helemaal. We hebben nu de voordelen van het FBI-regime. Wat zou dan de ratio zijn om er eventueel met terugwerkende kracht uit te stappen?"

Mevrouw de Jong:

"Dat kan gerelateerd zijn aan het moment van uitstappen versus je waardes. Er is een verschil tussen fiscale waardes en commerciële waardes. Die is per organisatie verschillend. Dat kan een afweging zijn voor de een om dat wel te willen en voor de andere om het niet te willen. Het kan ook te maken hebben met de vrijheden die je terugkrijgt en wat voor waarde die hebben voor je businessmodel. Dat is eigenlijk wat de heer Stahli net aangaf en wat ook een van de redenen is waarom we zeggen dat we naar alle strategische opties moeten kijken.

Eén van de gevolgen van het vervallen van een FBI-regime is dat dit vrijheden geeft op het gebied van het aangaan van samenwerkingsverbanden en op hoe je met ontwikkelingen omgaat. Het geeft ook vrijheden op het gebied van de dienstverlening die we kunnen aanbieden. We moeten dus op meerdere fronten bekijken wat de impact is voor NSI en wat dat voor een waarde heeft. We hebben pro forma al allerlei berekeningen gemaakt, maar afhankelijk van hoe de wet er definitief uit komt te zien kunnen we pas bepalen wat deze concreet voor NSI betekent en vanaf welk jaar we belasting gaan betalen.

We hebben in het bericht ook aangegeven dat als we het FBI-regime verlaten dit voor ons een effectieve belastingdruk van circa 10% zal opleveren. Dat is het vertrekpunt dat we hebben gecommuniceerd maar er zijn dus ook nog andere opties mogelijk en daarvoor hebben we echt het wetsvoorstel nodig."

De heer Diaz namens de VEB:

"Helder. Een ander punt uit het kwartaalbericht is dat het aankopen van vastgoed aantrekkelijker is dan het eventueel ontwikkelen daarvan. Dat zou kunnen betekenen dat het gunstiger is om vastgoed aan te kopen. Zijn er mogelijkheden daartoe in beeld en tegen welke BAR³ zou NSI die aankopen willen doen?"

De heer Stahli:

"U haalt een element uit de opmerking. Ja, het kán goedkoper zijn om te kopen dan om te bouwen, maar achter deze opmerking stond nog een komma met daarna de toevoeging dat we waarschijnlijk niet de kwaliteit kunnen kopen die we kunnen bouwen. Daar zit de crux van het verhaal. De kosten van het verbeteren van een bestaand gebouw naar het niveau dat wij kunnen realiseren met nieuwbouw - om een vergelijkbaar kwaliteitsniveau te bereiken - betekent een afslag op de prijs die wij zouden kunnen betalen voor gebouwen die nu op dit moment in de markt zijn en die vaak zo groot is dat ik niet denk dat dat tot transacties gaat leiden.

Wat we nu zien is dat er op beperkte schaal verkopen plaatsvinden. Te verwachten valt dat wanneer de waarderingen verder onder druk blijven staan de druk om te verkopen ook zal toenemen omdat mensen ofwel eieren voor hun geld kiezen ofwel aan het einde van de looptijd van een beleggingsfonds komen waar het pand in zit, ofwel de herfinanciering niet meer rond krijgen. Er kunnen heel veel redenen zijn waarom uiteindelijk transacties gaan plaatsvinden tegen betere condities dan nu misschien worden aangeboden.

Een geluk bij het ongeluk dat we nu niet ontwikkelen is dat we wel de balanscapaciteit hebben om daar van te gaan profiteren. Is er daarvoor een BAR niveau aan te geven? Nee, in Delfzijl kan men nu objecten kopen voor een BAR van 12%, maar dat zullen we nooit doen. Het is denkbaar dat de BAR van een object dat we kopen 0% is omdat we een leegstaand pand kopen en we in staat zijn om vanuit de leegstand een rendement te genereren wat voldoet aan de wensen van onze aandeelhouders om het dividend in stand te kunnen houden. Ik vind het heel moeilijk om daar heel specifiek alleen vanuit een

³ BAR = Bruto aanvangsrendement; noot secretaris

cijfermatige benadering naar te kijken. Wij werken niet zozeer vanuit een BAR als vanuit een IRR⁴ op de belegging.”

De heer Diaz namens de VEB:

“Vector house is volgens mij voor ongeveer 5% BAR verkocht, was dat niet iets voor NSI geweest?”

De heer Stahl:

Dat gebouw hebben wij bekeken. Ons team is binnen geweest en heeft het helemaal doorgerekend. Wij zaten uiteindelijk niet heel ver van de prijs af die ervoor betaald is, maar wij hebben ons de fundamentele vraag gesteld of dit het gebouw is wat we willen hebben en het antwoord daarop was: “Nee”. Het was niet zozeer een prijsissue als wel dat wij niet dachten dat dit gebouw, gegeven de locatie op het Rembrandtsplein in Amsterdam, boven een nachtclub, met een hele slechte ingang en wat heel erg naar binnen gekeerd is, dat dit het type gebouw is dat voldoet aan de behoefte van de klant op de lange termijn. Het is het wat ons betreft net niet.”

De heer Diaz namens de VEB:

“Ik heb ook nog een vraag over de ontwikkelingen. Er is net gesproken over Laanderpoort, Vitrum en Well House. Well House is on hold gezet vanwege de cijfers. Laanderpoort en Vitrum zijn on hold gezet vanwege juridische bezwaren, kloppen daar de cijfers nog wel?”

Mevrouw De Jong:

“Dit is iets dat ik in het slot heb aangegeven, wij zijn ook voor die twee projecten continu aan het kijken naar de winstgevendheid en naar de businesscase op basis van de input van vandaag.

Voor Vitrum hebben wij mogelijk nog meerdere opties. Die zijn wij aan het verkennen. Wij hadden hier ingezet op een uitbreidingsplan, omdat dat onzes inziens qua toegevoegde waarde de beste ontwikkelvariant is. Nu kan dat dus anders zijn gegeven de situatie met de VVE. Daarom zullen we ook daar dus opnieuw kijken naar de winstgevendheid per ontwikkelvariant. Daarnaast is van belang dat we hebben aangegeven dat we ons er terdege van bewust zijn dat we bij Vitrum zo snel mogelijk inkomsten moeten proberen te genereren uit het gebouw in de huidige staat.

Bij Laanderpoort zal de input van de aannemers van belang zijn. Die geeft ons een bevestiging van wat vandaag de dag de bouwkostenniveaus zijn. Die zijn de afgelopen 12 maanden zo volatiel geweest, dat het moeilijk is daar een uitspraak over te doen zonder dat je over de feiten beschikt. Dat maakt de input van de aannemers zo belangrijk. Vervolgens kun je onderzoeken wat het pand op zal leveren en wat de waarde bij oplevering zal zijn en wat de impact van een bezwaar op de doorlooptijd is en hoe wij daar mee om kunnen gaan. Daar zijn nu dus helaas te veel afhankelijkheden en onzekerheden waardoor we daar nu geen uitspraak over kunnen doen, maar we blijven hier vanuit alle opzichten naar kijken.”

De Heer Diaz:

Een laatste vraag, net werd vanuit de projecten een return on cost genoemd van 5%. Gesteld dat dat gehaald kan worden, is NSI dan bereid de bandbreedte voor de LTV van 40% te overstijgen?

Mevrouw De Jong:

We hebben aangegeven dat onze interne LTV-bandbreedte tussen de 35 en 40% ligt en dat we in de huidige tijd het liefst aan de onderkant van die bandbreedte zitten, omdat we niet precies weten wat er nog met de waarderingen gaat gebeuren. Dat betekent dat we wellicht bereid zijn om tijdelijk boven de interne bandbreedte te gaan zitten maar dan moet wel duidelijk zijn wat er in de markt met de waarderingen gebeurt. Dat speelt op dit moment ook mee.

De heer De Geus sluit het agendapunt.

3. Verslag van de raad van commissarissen over het boekjaar 2022

De heer De Geus deelt mede dat de aandeelhouders op pagina 76 tot en met 82 van het jaarverslag kennis hebben kunnen nemen van het verslag van de raad van commissarissen en de commissies die door de raad van commissarissen zijn ingesteld.

De heer De Geus geeft gelegenheid tot het stellen van vragen. Van deze gelegenheid wordt geen gebruik gemaakt.

⁴ IRR= Internal Rate of Return

3a. Bespreking van het Bezoldigingsverslag 2022 en adviserende stem

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

De heer Dockheer deelt het volgende mede:

Het Remuneration Report 2022 is conform de wettelijke eisen opgesteld, op de website van de onderneming geplaatst en is door PWC accountants gecontroleerd.

Ik verwijs naar het Remuneration Report 2022 dat op 10 maart jl. op de website van NSI is gepubliceerd, naar de informatie die over de Bezoldiging is opgenomen op pagina's 116 - 117 van het jaarverslag en naar de verklaring van PWC accountants op pagina 130 van het jaarverslag.

Sinds 2019 wordt het Remuneration Report jaarlijks ter adviserende stemming aan de AvA voorgelegd. In de AvA van 15 april 2022 is een adviserende stem uitgebracht over het Remuneration Report 2021. De uitkomsten van die adviserende stemming hebben wij gebruikt bij de opstelling van het Remuneration Report 2022.

In vergelijking met eerdere jaren is het rapport aanzienlijk uitgebreid. Er worden door stakeholders en hun vertegenwoordigers en door ngo's steeds hogere eisen gesteld aan het rapport, bijvoorbeeld omtrent hetgeen er is gedaan met de advisory votes van het voorliggende jaar.

Deze partijen verlangen ook steeds meer verantwoording over de toepassing van het beleid.

Om duidelijk te maken dat en hoe de RvC het beleid strikt en fair heeft toegepast is in vergelijking met vorig jaar meer toelichting opgenomen en zijn de berekeningen van de Short Term Incentive en van de Long Term Incentive in extenso weergegeven.

Ook is meer tekst uit het Beloningsbeleid zelf overgenomen om context te geven.

In de praktijk blijkt namelijk dat de meeste mensen het Remuneratierapport "los" lezen en niet op hun PC ook nog de tekst van het Beloningsbeleid van de NSI-website halen en ernaast zetten."

De heer De Geus dankt de Heer Dockheer voor zijn toelichting en geeft gelegenheid tot het stellen van vragen. Van deze gelegenheid wordt geen gebruik gemaakt.

De heer De Geus stelt de adviserende stemming over het Bezoldigingsverslag 2022 aan de orde. Hij nodigt de aanwezige aandeelhouders en hun gemachtigden uit om hun stem op het voorstel uit te brengen. Na sluiting van de stemming en bevestiging door de secretaris dat alle tijdig en geldig uitgebrachte stemmen zijn verzameld stelt de heer De Geus vast dat circa 78,3% van de stemmen vóór het voorstel hebben gestemd en dat het voorstel is aangenomen.

4. Vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2022

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

De heer Herwig licht het volgende toe:⁵

"Goedemiddag, met plezier geef ik u een nadere toelichting op onze controle 2022. Mijn naam is Sidney Herwig, partner bij PwC, en voor boekjaar 2022 de externe accountant van NSI. Ik heb de controle uitgevoerd samen met mijn collega Jacco Koopman, hier ook aanwezig in de zaal, alsmede met de rest van ons team, waaronder experts op het gebied van waardering van vastgoed en specialisten op het gebied van duurzaamheid en IT-systemen. Zoals te doen gebruikelijk en u inmiddels ook bij NSI gewend bent, hebben wij de zogenaamde uitgebreide controleverklaring uitgebracht. De controleverklaring is opgenomen in het jaarverslag. Langs de lijnen van deze controleverklaring heb ik een viertal slides voorbereid die ik graag nader aan u wil toelichten. Ik zal de presentatie afsluiten met een toelichting op onze assurance rapportage die wij dit jaar voor de tweede keer hebben afgegeven op geselecteerde niet-financiële indicatoren rondom duurzaamheidsinformatie.

⁵ Noot secretaris: verwezen wordt naar de presentatie "21 april 2023 General Meeting of Shareholders of NSI NV" die op de website van de onderneming is gepubliceerd onder het hoofdstuk Investor Relations/AGM. De toelichtingen van de heer Herwig zijn opgenomen op slide 30 tot en met 34.

Slide 30

Ons oordeel

Conclusie

Allereerst begin ik met onze conclusie: Ons oordeel op basis van onze werkzaamheden is dat zowel de geconsolideerde jaarrekening als de vennootschappelijke jaarrekening een getrouw beeld geeft. Wij hebben kort gezegd een goedkeurende verklaring verstrekt.

Slide 31

De hoofdlijnen van onze controle aanpak

Ten aanzien van de hoofdlijnen van onze controle wil ik graag stil staan bij de volgende 4 onderwerpen (1) de materialiteit, (2) de reikwijdte van de controle, (3) de kernpunten bij onze controle en (4) fraude en continuïteit.

Materialiteit

Omdat het niet effectief en efficiënt is om elke post in de jaarrekening euro voor euro te controleren hanteren wij bij onze controle een zekere mate van materialiteit. Onze verantwoordelijkheid is immers het zodanig plannen en uitvoeren van de controle dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen materiële afwijkingen bevat. Wij bepalen de materialiteit op basis van wat relevant is voor de gebruiker van de jaarrekening. Daarbij kijken wij zowel naar kwalitatieve als kwantitatieve factoren. In de controle 2022 is onze materialiteit vastgesteld op € 6,6 miljoen voor de jaarrekening als geheel en € 2.135.000 voor enkele specifieke posten in de winst-en-verliesrekening.

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.

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 nadere 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 marktwaardebepaling ten behoeve van de jaarrekening;
- Het spreken met de externe taxateurs over de opdracht en uitkomsten van hun werkzaamheden;
- Het aansluiten van de uitkomst van de taxatierapporten met de financiële administratie;
- 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 door de externe taxateur gehanteerde significante assumpties zoals de kapitalisatiefactoren en de markthuur.

Hierbij schakelen we intern PwC experts op het gebied van vastgoedwaardering in om ons te ondersteunen bij de controle. Op basis van onze werkzaamheden hebben wij vastgesteld dat veronderstellingen in de externe taxaties kunnen worden onderbouwd met beschikbare marktdata.

Tot zover het belangrijkste aandachtspunt in onze controle.

Slide 32

Fraude en continuïteit

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

Wij hebben voor 2022 een viertal specifieke frauderisico's geïdentificeerd, te weten:

- management doorbreekt de geïmplementeerde beheersingsmaatregelen
- te hoog verantwoord van huuropbrengsten
- kick-back vergoedingen aan directie of werknemers van NSI bij verkoop van vastgoed
- het risico rondom de tijdelijke uitgebreide toegangsrechten van enkele medewerkers tot het ERP systeem

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

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

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

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

Slide 33

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.

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.

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

Slide 34

Assurance rapport

Naast de controleverklaring hebben wij in 2022 een assurance rapport op geselecteerde niet financiële duurzaamheidsinformatie afgegeven. In ons assurance rapport vindt u een verwijzing naar de duurzaamheidsinformatie die wij gecontroleerd hebben gemarkeerd met een 'symbool'. De in het verslag opgenomen duurzaamheidsinformatie hebben wij getoetst op basis van de door NSI gehanteerde verslaggevingscriteria welke zijn gebaseerd op de EPRA Sustainability Best Practice recommendations.

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

De heer De Geus bedankt de heer Herwig en geeft de gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Stevens namens de Stichting Rechtsbescherming Beleggers:

"Wat ons opvalt is dat er helemaal niet gesproken wordt over juridische geschillen. Hoe is dat bij NSI? Zijn er in het geheel geen juridische geschillen? Ik kan mij dat haast niet voorstellen. Hoe gaat dat met advocaten, heeft u een abonnement bij een advocatenkantoor? Hoe is dit allemaal geregeld? Het valt me op dat de accountant er ook al niets over zegt."

De heer Stahl:

"Wij nemen in het jaarverslag de belangrijkste juridische issues op. De afgelopen jaren ging dat met name over 't Loon. Daar loopt nog een rechtszaak tussen ons en een verzekeraar waar wij geld van terugvorderen. Dit is dus geen zaak die ons geld zou kunnen kosten. Daarnaast is er een rechtszaak die nu naar de Hoge Raad gaat tegen een advocatenkantoor dat bij ons huurde. Verder is er nog een klein geschil over 8 parkeerplaatsen bij de Donauweg."

De heer Stevens namens de Stichting Rechtsbescherming Beleggers:

"Er zijn dus geen belangrijke conflicten met huurders? Daar ging mijn vraag eigenlijk over."

De heer Stahl:

"Er zijn meer dan 500 huurders dus er is altijd wel iets, maar dat zijn geen zaken die we niet kunnen oplossen voordat er een groot geschil zou ontstaan, althans daar werken we altijd hard aan."

De heer Stevens namens de Stichting Rechtsbescherming Beleggers:

"Dus u heeft geen abonnement bij een groot accountantskantoor nodig?"

Mevrouw De Jong:

“Nee, zoals Bernd Stahli net aangaf. De rechtszaken die spelen en nog lopen staan in het jaarverslag vermeld, dat zijn de drie genoemde zaken. Afgezien daarvan hebben wij geen geschillen met huurders die zich in een stadium bevinden dat er al een claim of iets dergelijks ligt.”

De heer Stevens namens de Stichting Rechtsbescherming Beleggers:

“Dat is netjes, dank u.”

De heer Diaz namens de VEB:

“Ik heb een vraag aan de accountant Ik was benieuwd wat de belangrijkste aandachtspunten waren in de Managementletter naar aanleiding van de interim-controle en naar aanleiding van de jaarrekeningcontrole.”

De heer Herwig:

“Uiteraard kijken wij in onze controle naar de interne beheersing en de verslaggevingscriteria. Als er belangrijke aandachtspunten zijn vragen wij de Directie dat toe te lichten in het jaarverslag en dat gebeurt als dat noodzakelijk is. Dat lezen wij dan en stellen dan vast dat ze terugkomen in de rapportage.”

De heer Diaz namens de VEB:

“Ik lees altijd in Managementletters dat ze kritisch van aard zijn en dat de accountant een natuurlijke adviesfunctie heeft. Kunt u daar iets meer over zeggen? Welke punten van kritiek had u?”

De heer Herwig:

“Wellicht kan mevrouw De Jong dit toelichten. Het was het punt dat wij net ook hebben benoemd in de paragraaf over fraude, namelijk de tijdelijke extra toegangsrechten. Dat is een belangrijk punt geweest in onze Managementletter en het Accountantsverslag.”

Mevrouw de Jong:

“Ik kan daar kort iets over toelichten. Er is een periode geweest dat een aantal medewerkers bepaalde rechten hadden die ze eigenlijk niet hadden mogen hebben. De medewerkers zelf waren zich daar helemaal niet van bewust dat ze die rechten hadden.”

De heer Diaz namens de VEB:

“We hebben het dan over het ICT-systeem?”

Mevrouw De Jong:

“Ja, over het ERP systeem en heel specifiek over een stuk van het ERP systeem. Wij hebben met elkaar daar over gesproken en bekeken wat we voor additionele controlewerkzaamheden zouden moeten verrichten om vast te stellen dat er geen misbruik van is gemaakt. Wij hebben dit heel nauwkeurig gecontroleerd via verschillende invalshoeken en ook gerapporteerd en vervolgens besproken met zowel PWC als met het externe accountantskantoor dat ons helpt met onze Interne Audit.

Met hen hebben we ook een review gedaan. Daarbij hebben wij vastgesteld dat er niets is gebeurd dat niet had mogen gebeuren, waarbij het denk ik goed is om nogmaals te benoemen dat de medewerkers die het betrof niet eens wisten dat ze deze rechten hadden en dat het een tijdelijke periode is geweest waarin deze situatie heeft bestaan. In de Managementletter en de Accountsverklaring is hierover het een en ander uitgelegd, maar ook in het gedeelte van het jaarverslag dat Risk Management behandelt hebben wij als Directie toegelicht wat de hier de situatie was.”

De heer Diaz namens de VEB:

“Duidelijk. Ik neem aan dat u ook heeft gekeken naar de beheersing van de projecten. Heeft dat nog geleid tot bevindingen? Als ik kijk in het verslag van de Raad van Commissarissen dan zie ik wel dat de Raad van Commissarissen veel dichterbij de projecten is gaan zitten.”

De heer Herwig:

“In deze context, de projecten zijn echt in het beginstadium. Wij kijken uiteraard naar de projecten, de investeringen en de beheersing daarvan, maar de projecten zijn nog wel in een vroeg stadium.”

De heer Diaz namens de VEB:

“Een vraag aan de Raad van Commissarissen: In het verslag lees ik dat holistisch gekeken is naar de projecten.”

De heer De Geus:

“Ik denk dat dit gewoon hoort bij de normale rol van de Raad van Commissarissen, dat je samenwerkt met de Directie en gezamenlijk de dingen doorneemt. Zoals de heer Herwig al aangaf zitten we in een beginfase van de projecten. Als het fundament eenmaal gelegd is het daarna makkelijker, vandaar dat we er nu veel tijd en aandacht aan besteden, onder meer aan het risico voor de balans wat hier mee samenhangt.”

De heer Diaz namens de VEB:

“Het beeld dat ik nu heb is dat het in het afgelopen jaar wel veel intensiever is geweest dan de voorgaande jaren en dat er ook specifiek vergaderingen gewijd zijn aan de projecten.”

De heer De Geus:

“Dat is juist, maar ook dat ervaar ik als onderdeel van de normale interactie met de Directie waarin we gezamenlijk proberen bij te dragen aan de strategie en het hele proces.”

Mevrouw De Jong:

“Misschien is het goed om nog aan te vullen dat wij over een beslissing zoals bijvoorbeeld over het project Well House inderdaad extra besprekingen met de Raad van Commissarissen hebben gehad om te bezien hoe wij op dat moment naar het project keken en hoe de Raad van Commissarissen het zag om met elkaar een weloverwogen keuze te kunnen maken.

Daarnaast misschien nog in aanvulling op de vraag hoe er naar projectontwikkeling gekeken wordt qua projectbeheersing. Dit is ook onderdeel van de Internal Audit geweest. BDO is onze externe Internal Audit partij die hiernaar heeft gekeken. Zij kijken naar opzet, bestaan en werking van het hele proces rondom projectontwikkeling. Dit is ook onderdeel van de controle van PWC als onderdeel van het proces rondom de jaarrekening. Daar kijken we ook met name naar de wijze waarop we projecten classificeren en de wijze waarop we daar de waarderingsgrondslagen toepassen. IFRS heeft hier speciale regels voor, waaraan wij hebben te voldoen en waarover wij verantwoording afleggen en toelichting geven.”

De heer De Geus stelt de vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2022 aan de orde.

Hij nodigt de aandeelhouders en hun gemachtigden uit om hun stem op het voorstel uit te brengen. Na sluiting van de stemming en bevestiging door de secretaris dat alle tijdig en geldig uitgebrachte stemmen zijn verzameld stelt de heer De Geus vast dat 96,1% van de stemmen vóór het voorstel hebben gestemd en dat het voorstel is aangenomen.

5. Dividendbeleid NSI N.V.

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

“Het geldende dividendbeleid, zoals vastgesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders in 2014, luidt: “Een dividendbeleid dat ten minste 75% van het directe resultaat uitkeert in contanten.”

Uit praktische overwegingen wordt het dividend op twee momenten per jaar uitgekeerd: een interim-dividend na verstrijken van het eerste half jaar en een slotdividend na goedkeuring in de Algemene Vergadering van aandeelhouders.

NSI zal aandeelhouders, indien deze algemene vergadering hiermee instemt door middel van het vaststellen van het slotdividend 2022, de keuzemogelijkheid bieden om het slotdividend in cash of aandelen te ontvangen.”

De heer De Geus geeft de gelegenheid tot het stellen van vragen.
Hiervan wordt geen gebruik gemaakt.

6. Vaststelling van het slotdividend 2022

De heer De Geus gaat over tot de behandeling van het voorgestelde slotdividend 2022 inclusief stemming:

“In lijn met het geldende dividendbeleid stelt NSI een slotdividend voor van € 1,12 per aandeel. Dit brengt het totale dividend over 2022 op € 2,16 per aandeel, waarvan € 1,04 per aandeel reeds is uitgekeerd als interim-dividend.

De exchange ratio voor het keuzedividend zal op maandag 24 april aanstaande bekend worden gemaakt. Het aandeel noteert ex- dividend op 25 april 2023, de dividend registratiedatum zal zijn 26 april 2023, keuzeperiode vanaf 27 april 2023 tot en met 11 mei 2023 en uitbetaling van het voorgestelde slotdividend, indien aangenomen, vindt plaats op 16 mei 2023.

Het totaalbedrag aan voorgesteld slotdividend bedraagt € 22,5mio. Het slotdividend komt ten laste van de winstreserve.”

De heer De Geus geeft gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Diaz namens de VEB:

“In 2020 heeft NSI aangegeven tot en met 2022 een dividend te willen uitkeren van €2,16 per aandeel. Wanneer je naar de pay-out ratio kijkt dan komt deze boven de honderd procent. Dat is structureel niet handhaafbaar. Mijn vraag is: wat zijn de overwegingen om meer dan 100% uit te keren en wat zijn de intenties voor na 2022 ten aanzien van het dividendbeleid? Ik weet dat de intentie is om tenminste 75% uit te keren, maar kunt u dat nog wat concreter maken?”

De heer Stahl:

“Op lange termijn meer uitkeren dan er binnenkomt is geen optie. Daarbij moet ik wel zeggen dat u kijkt naar de cash distributie van het aandeel van €2,16, maar de afgelopen jaren is eigenlijk door middel van stockdividend niet al het dividend in cash uitgekeerd. Wij hebben begin vorig jaar aangegeven “wij verwachten dit jaar €2,16 uit te kunnen keren, en dat doen we ook.

We hebben geen belofte gemaakt voor 2023. We hebben ook nog geen formele guidance afgegeven voor 2023, maar bij deze: we komen zo rond de €2 uit. Dan zou je twee jaar achter elkaar een ongedekt dividend hebben als je €2,16 blijft hanteren. Dat is mogelijk, maar dan moet je zeker weten dat het in de jaren daarna weer goedkomt. Ik denk dat met alles wat er nu speelt, ten aanzien van de strategische review, de FBI-discussie en onze timing om uit de FBI te stappen het op dit moment er nog zoveel onzeker is dat we graag nog even die uitspraak niet doen.

Stel dat wij in 2023 uit het FBI-regime stappen en ik zeg tegen u het is €2 dan is dat een cijfer dat ik noem als zijnde voor belasting. Maar als wij uit het regime stappen dan moeten wij de 10% betalen die mijn collega De Jong zojuist benoemd heeft en dan is het ineens €1,80. Dat zijn cijfers die zozeer bewegen dat je eerst wil weten wat daar uit gaat komen voordat je daar over gaat communiceren. Vandaar nu nog geen communicatie naar de toekomst, maar ik ben het 100% met u eens dat het uitkeren van meer dan wat er binnenkomt structureel niet houdbaar is.”

De heer De Geus stelt de vaststelling van het slotdividend 2022 aan de orde.

Hij nodigt de aandeelhouders en hun gemachtigden uit om hun stem op het voorstel uit te brengen. Na sluiting van de stemming en bevestiging door de secretaris dat alle tijdig en geldig uitgebrachte stemmen zijn verzameld stelt de heer De Geus vast dat 96,3% van de stemmen vóór het voorstel hebben gestemd en dat het voorstel is aangenomen.

7. Décharge van de leden van de directie voor het gevoerde beleid gedurende het boekjaar 2022

De heer De Geus licht toe dat na de toelichting door de directie en de vaststelling van het jaarverslag het verlenen van décharge aan de leden van de directie voor het gevoerde beleid gedurende het boekjaar 2022 aan de orde is.

Hij geeft gelegenheid tot het stellen van vragen.
Van deze gelegenheid wordt geen gebruik gemaakt.

De heer De Geus nodigt de aanwezige aandeelhouders en hun gemachtigden uit om hun stem op het voorstel uit te brengen. Na sluiting van de stemming en bevestiging door de secretaris dat alle tijdig en geldig uitgebrachte stemmen zijn verzameld stelt de heer De Geus vast dat 96,1% van de stemmen vóór het voorstel hebben gestemd en dat het voorstel is aangenomen.

8. Décharge van de leden van de raad van commissarissen voor het gehouden toezicht gedurende het boekjaar 2022

De heer De Geus stelt de décharge van de leden van de raad van commissarissen voor het in 2022 gehouden toezicht aan de orde.

Hij geeft de aandeelhouders en hun gemachtigden de gelegenheid tot het stellen van vragen. Van deze gelegenheid wordt geen gebruik gemaakt.

De heer De Geus nodigt de aanwezige aandeelhouders en hun gemachtigden uit om hun stem op het voorstel uit te brengen. Na sluiting van de stemming en bevestiging door de secretaris dat alle tijdig en geldig uitgebrachte stemmen zijn verzameld stelt de heer De Geus vast dat 96,1% van de stemmen vóór het voorstel hebben gestemd en dat het voorstel is aangenomen.

9. Herziening van het Beloningsbeleid voor de Directie

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

De heer Dockheer deelt het volgende mede:

“Dank voorzitter. Na de implementatie van de EU SRD-2-richtlijn in het Nederlands recht zijn vennootschappen verplicht hun beloningsbeleid ten minste om de vier jaar aan de AvA voor te leggen voor een bindende stemming.

Het huidige beleid werd voorgesteld aan en goedgekeurd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 24 April 2020.

Dit betekent dat het beleid in ieder geval aan de AVA van 2024 zal worden voorgelegd voor een verlenging van de bindende stemming.

In de Agenda van de AVA van 15 april 2022 heeft de Raad van Commissarissen aangekondigd het beleid te willen herzien. De Raad van Commissarissen heeft zijn voorlopige bevindingen omtrent deze herziening gerapporteerd in het Remuneratieverslag 2022.

In dit stadium wordt geen voorstel tot wijziging van het beleid voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.”

De heer De Geus geeft de aandeelhouders en hun gemachtigden de gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Diaz namens de VEB:

“Ik wil een opmerking maken. Bij de vaststelling van het huidige beloningsbeleid in 2020 hebben we opgemerkt dat de variabele beloning een instrument is om goed en bovengemiddeld te presteren. Wanneer je kijkt naar het huidige beloningsbeleid dan is het ook zo dat wanneer beneden gemiddeld wordt gepresteerd, in het 60% percentiel, er ook nog een variabele beloning wordt gegeven. Wanneer het nieuwe beloningsbeleid wordt vastgesteld vinden wij het belangrijk dat het beleid de juiste prikkels geeft, zodat ook de gewenste prestaties worden gestimuleerd.”

10. Machtigingen

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

“Voor een beursgenoteerde NV zoals NSI geldt dat emissies en inkoop van aandelen door de aandeelhoudersvergadering dienen te worden goedgekeurd en dat bij emissies een voorkeursrecht voor bestaande aandeelhouders geldt.

Dit betekent dat in beginsel voor iedere emissie een AvA opgeroepen moet worden, waarvoor een oproepingstermijn van 42 dagen geldt.

Bij een gewone emissie is bovendien voorbereidingstijd voor het opstellen van een prospectus nodig en dienen hiervoor ook advieskosten te worden gemaakt.

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

Dit is de reden waarom wij de aandeelhoudersvergadering plegen te vragen om voor een beperkte omvang en voor een beperkte periode het bestuur en de raad van commissarissen te machtigen om emissies te doen, aandelen in te kopen en voorkeursrechten te beperken of uit te sluiten. Dit is de algemene achtergrond van de voorstellen in punt 10.

Naast deze algemene achtergrond voor de gevraagde machtigingen zijn er ook specifieke, op NSI betrekking hebbende, redenen waarom wij aandeelhouders vragen om de Directie te machtigen om met uitsluiting van het voorkeursrecht aandelen te mogen uitgeven.

Die specifieke redenen zijn ook de aanleiding waarom er - naast de eerste 10% die in punt 10a en 10c wordt voorgesteld - in punt 10b en 10d om een additionele machtiging van nog eens 10% wordt verzocht met het specifieke doel van acquisities.

We hebben dit punt – de additionele machtiging van nog eens 10% met het specifieke doel van acquisities - uitgebreid toegelicht in onze Explanatory Notes en hierover de dialoog gezocht met onze aandeelhouders. De trend die we de afgelopen jaren gezien hebben maakte het immers zeer onwaarschijnlijk dat we dit jaar nog de vereiste meerderheid zouden behalen, terwijl we anderzijds het nog steeds zinvol achtten om over dit instrument te beschikken.

Eumedion heeft onze uitnodiging aangenomen en vragen en vervolgvragen gesteld over dit voorstel en uiteindelijk geoordeeld dat de afwijking van hun beleid op dit punt niet materieel genoeg was om een Alert uit te zenden.

Ook Stemadviesbureau Glass Lewis, dat, voor zover er machtigingen boven de 10 % worden gevraagd, voorstellen altijd op een case by case basis beoordeeld, heeft geen negatief stemadvies gegeven.

Niettemin hebben wij op basis van de van tevoren ontvangen stemvolmachten moeten vaststellen dat wij vandaag geen meerderheid voor dit voorstel zullen behalen.

Wij hadden daarop kunnen besluiten om het voorstel van de agenda te halen en vandaag niet in stemming te brengen. Dit leek ons echter niet juist. De stemuitspraak van onze aandeelhouders is immers onderdeel van de dialoog waar wij om hebben gevraagd.

Daarom brengen wij de voorstellen 10b en 10d in stemming, zodat transparant is wat op dit moment de standpunten van onze aandeelhouders zijn.”

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

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

De heer De Geus geeft aandeelhouders en hun gemachtigden de gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Diaz namens de VEB:

“Ik wil het volgende opmerken. De VEB is eigenlijk altijd kritisch met betrekking tot het vragen om een bevoegdheid tot het uitgeven van aandelen waarbij tevens het voorkeursrecht wordt beperkt. Anderzijds zien wij ook wel het belang daarvan. Wij vinden het belangrijk dat wanneer gebruik wordt gemaakt van die bevoegdheid dat zorgvuldig gebeurt en dat het ook duidelijk wordt gemotiveerd. Deze punten zijn eigenlijk al weggestemd, maar de VEB zal zich in dezen onthouden van stemming.”

De heer Rienks:

“Ik wil hier ook nog iets over zeggen. Heeft u er ook bij stilgestaan dat ik door al deze punten benadeeld wordt als u werkelijk aandelen uitgeeft met een aanzienlijke korting ten opzichte van de waarde per aandeel? Al die waardes per aandeel gaan omlaag als u ze uitgeeft met 40% korting - ik noem nu een percentage, ik weet niet wat het daadwerkelijk zou zijn - en dat gaat ten koste van de mensen die al aandelen hebben. Dus ik wil alleen maar voorstemmen als ik in principe mee mag doen of anders tenminste mijn claims mag verkopen. Ik ga dus tegen al deze vijf punten stemmen omdat ik mij daardoor benadeeld voel.”

De heer Stahl:

“U bent niet de enige met dat gevoel. Dat begrijpen wij en toch vragen wij deze toestemming om te kijken en er gebruik van te maken wanneer wij denken dat het juist is om er gebruik van te maken, ook in uw belang.”

De heer Rienks:

“Dat zou hooguit het geval kunnen zijn als u in zwaar weer verkeert en NSI gered moet worden. Maar zolang dat niet het geval is, denk ik dat u het zo niet zou moeten doen, omdat het onmogelijk is om de aandelen te verkopen in de markt ver boven de beurskoers, dat gaat u niet lukken. En als u ze rond de beurskoers zou verkopen dan krijgen dus die nieuwe aandeelhouders die de nieuwe aandelen kopen een beetje geld van mij, er vindt overdracht plaats van de houders van de bestaande aandelen aan de houders van de nieuwe aandelen. Dat kan ik u uitleggen als u dat nog niet snapt.

Als NSI in zwaar weer verkeert en er anders aan dreigt te gaan, dat is anders, dat is een noodgeval, dan kan ik er moeilijk tegen zijn, maar ik geloof niet dat NSI in zwaar weer verkeert, of in zodanig zwaar weer verkeert dat dit te verwachten valt. Dan moet het wel heel erg gek worden, met een rente naar 12% bijvoorbeeld.”

De heer Stahl:

“Ik begrijp uw standpunt. U bent niet de enige aandeelhouder die er zo naar kijkt en die ook kijkt naar wat dit doet voor de intrinsieke waarde van zijn aandeel en de overdracht van zijn waarde naar een derde, die goedkoop aandelen kan kopen. Dat laat onverlet dat we er wel om vragen. De beurskoers is een momentopname. Ik kan u niet vertellen wat er morgen met de beurskoers gebeurt en ik kan u vandaag niet uitleggen waarom wij op de huidige prijs aandelen zouden uitgeven, maar de autorisatie die wij vragen geldt voor een periode van 18 maanden. Ik mag hopen dat we uiteindelijk weer stijgen naar een niveau dat het wel mogelijk en te verantwoorden is. En dan, het is ook mogelijk dat een plaatsing van aandelen op een discount ten opzichte van de intrinsieke waarde, waarde vermeerderend is voor u, omdat wij iets kunnen kopen dat nóg goedkoper is. Daar moeten we onszelf ook de ruimte voor kunnen geven.

U sprak over zwaar weer. Ik mag hopen dat we daar niet meer in terechtkomen en ik ben eerlijk gezegd bang dat als we zover zouden komen, dat die 10% ook niet meer het verschil zal maken. Dan is er een hele andere discussie. Maar wij hebben goede nota genomen van uw punt.”

De heer De Geus nodigt de aanwezige aandeelhouders en hun gemachtigden uit om hun stem op het voorstel uit te brengen. Na sluiting van de stemming en bevestiging door de secretaris dat alle tijdig en geldig uitgebrachte stemmen zijn verzameld stelt de heer De Geus vast dat 86,6% van de stemmen vóór het voorstel hebben gestemd en dat het voorstel is aangenomen.

10b. Voorstel tot machtiging van de directie tot het uitgeven van gewone aandelen tot een additioneel maximum van 10% (d.w.z. 20% in totaal voor 10a en 10b) van het aantal geplaatste aandelen (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) en uitsluitend voor de aankoop van onroerende zaken

De heer De Geus stelt voor dat de aandeelhoudersvergadering de directie (na daartoe verkregen toestemming van de raad van commissarissen) machtigt om het onder agendapunt 10a genoemde percentage van 10% nieuw uit te geven aandelen te vermeerderen met maximaal nog eens 10% in geval van een acquisitie van onroerend goed. Deze machtiging geldt eveneens 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.

De heer De Geus geeft aandeelhouders en hun gemachtigden de gelegenheid tot het stellen van vragen. Van deze gelegenheid wordt geen gebruik gemaakt.

De heer De Geus nodigt de aanwezige aandeelhouders en hun gemachtigden uit om hun stem op het voorstel uit te brengen. Na sluiting van de stemming en bevestiging door de secretaris dat alle tijdig en geldig uitgebrachte stemmen zijn verzameld stelt de heer De Geus vast dat 34,1% van de stemmen vóór het voorstel hebben gestemd en dat het voorstel is verworpen.

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

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

De heer De Geus geeft aandeelhouders en hun gemachtigden de gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Stevens namens de Stichting Rechtsbescherming Beleggers:

“Wij hebben indertijd bepaalde rechten verworven en met 10c en 10d zou je zeggen: “Ja dat hoeft ik niet die rechten”. Ik snap ook niet dat dat allemaal zo in de wet vastgelegd is, maar wij zijn hier gewoon op tegen. Bij verworven rechten gaan je niet zomaar zeggen: “laat maar zitten”. Daarom zijn we tegen.”

De heer Stahl:

“Ik denk dat mijn reactie op uw opmerking niet heel anders is dan wat ik zojuist al heb opgemerkt. Wij zien dat er partijen zijn die dit benoemen. We vragen er om en we vragen u om het vertrouwen dat wij daar op een goede manier mee om zullen gaan. Het is niet dat we dit lichtzinnig gaan gebruiken. Maar de beslissing ligt uiteindelijk bij u als aandeelhouder en als u tegen wilt stemmen dan staat u dat volledig vrij.”

De heer De Geus nodigt de aanwezige aandeelhouders en hun gemachtigden uit om hun stem op het voorstel uit te brengen. Na sluiting van de stemming en bevestiging door de secretaris dat alle tijdig en geldig uitgebrachte stemmen zijn verzameld stelt de heer De Geus vast dat 86,8% van de stemmen vóór het voorstel hebben gestemd en dat het voorstel is aangenomen.

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

De heer De Geus stelt daarnaast met betrekking tot de aandelen die in 10b worden bedoeld, voor dat de aandeelhoudersvergadering de directie (na daartoe verkregen toestemming van de raad van commissarissen) machtigt om het geldende voorkeursrecht te beperken of uit te sluiten. Dit geldt dus voor het aantal aandelen van 10% in geval van aankoop van onroerende zaken en voor dezelfde periode.

De heer De Geus geeft aandeelhouders en hun gemachtigden de gelegenheid tot het stellen van vragen. Van deze gelegenheid wordt geen gebruik gemaakt.

De heer De Geus nodigt de aanwezige aandeelhouders en hun gemachtigden uit om hun stem op het voorstel uit te brengen. Na sluiting van de stemming en bevestiging door de secretaris dat alle tijdig en geldig uitgebrachte stemmen zijn verzameld stelt de heer De Geus vast dat 34,3% van de stemmen vóór het voorstel hebben gestemd en dat het voorstel is verworpen.

10e. Voorstel tot machtiging van de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) tot inkoop van eigen gewone aandelen

De heer De Geus vraagt ten slotte machtiging om de mogelijkheid van een aandeleninkoop open te houden. Dit is gebonden aan een maximum van 10% van de uitstaande aandelen. De inkoopprijs mag liggen tussen minimaal de nominale waarde, deze bedraagt €3,68, en maximaal 10% boven de gemiddelde slotkoers van het aandeel berekend over vijf beursdagen voorafgaand aan de dag van inkoop. Ook deze machtiging geldt voor een periode van 18 maanden.

De heer De Geus geeft aandeelhouders en hun de gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Rienks:

“Het heeft sterk mijn voorkeur dat als u inderdaad overtollig geld heeft, dat u er geen eigen aandelen mee gaat kopen, ook al is de koers ontzettend laag, maar dat u de schulden afbouwt. Dat lijkt me voor de toekomst een betere keuze dan goedkoop de eigen aandelen inkopen met overtollig geld. Kijk, als je nog weer een aantal panden zou verkopen, dan heb je misschien geld over wat je niet kwijt kan aan die verbouwingen die uitgesteld zijn en dat Well House dat niet gebouwd wordt, en dan kan je de eigen aandelen gaan inkopen, dat is dan misschien leuk omdat de koers zo laag is, maar ik denk toch dat het voor de lange termijn leuker is om de schulden af te bouwen, want dat vermindert namelijk het risico van de onderneming, terwijl eigen aandelen inkopen het risico van de onderneming in feite vergroot.”

Mevrouw De Jong:

“Wij hebben dat tot op heden ook nog niet gedaan. Als het zich voordoet zullen we hier zorgvuldig en nauwgezet naar kijken. Het ligt overigens ook wel aan de voorwaarden van de leningen, daar zullen we naar moeten kijken.”

De heer Rienks:

“Als je een hoge boete moet betalen is aflossing geen goede optie. Je moet een lening nemen die je zonder boete kunt aflossen en die de hoogste rente heeft.”

Mevrouw De Jong:

“Dat is helemaal duidelijk. Wij nemen dit mee.”

De heer De Geus nodigt de aanwezige aandeelhouders en hun gemachtigden uit om hun stem op het voorstel uit te brengen. Na sluiting van de stemming en bevestiging door de secretaris dat alle tijdig en geldig uitgebrachte stemmen zijn verzameld stelt de heer De Geus vast dat 96,1% van de stemmen vóór het voorstel hebben gestemd en dat het voorstel is aangenomen.

11. Verwachtingen 2023

De heer De Geus geeft het woord aan de heer Stahlhli om de verwachtingen voor 2023 toe te lichten.

De heer Stahlhli:

“In ons kwartaalbericht van gisteren heb ik een aantal zaken reeds benoemd. Degenen die nog niet in de gelegenheid waren hier kennis van te nemen nodig ik graag uit hier alsnog goede nota van te nemen.

2023 wordt een belangrijk jaar voor NSI. Er speelt veel: de FBI-afschaffing heeft mogelijk fundamentele implicaties voor de toekomst van NSI. Niet alleen voor ons – ik zal niet spreken over de andere vastgoedondernemingen – maar ik denk dat we allemaal hiernaar kijken en aan het nadenken zijn wat dit betekent voor ons als onderneming en de strategie en de manier waarop we verder kunnen gaan.

Daarnaast zitten we in een tijdsgewricht met stijgende rentes en veranderingen in de dynamiek ten aanzien van vraag en aanbod van vastgoed. Allerlei zaken zijn in beweging. Tegelijkertijd kunnen we onze ogen niet sluiten voor de beurskoers. Daar kijken we naar, we worden daar niet vrolijk van. De omvang van het disagio is zodanig dat we ook gaan kijken of er mogelijkheden zijn om daar iets aan te doen. Alles wordt meegenomen in de strategische review die op dit moment gaande is. Ik wil daar niet op vooruitlopen, maar u mag ervan uitgaan dat wanneer wij weten wat volgens ons de beste richting is dat we bij u terugkomen.”

De heer Stevens namens de Stichting Rechtsbescherming Beleggers:

“Dus simpel gezegd, uw woorden een beetje vertalend: u gaat rond de tafel zitten en als er een uitslag is dan roept u ons bij elkaar en zegt u: “Dit zijn onze plannen?”

De heer Stahlhli:

“Daar moet ik iets aan toevoegen, in het persbericht van gisteren stond ook dat wij de dialoog zoeken met onze aandeelhouders. En vandaag treffen wij elkaar. Als er zaken zijn die u ons wilt meegeven nemen we die graag mee in onze overwegingen. Dat wat u tijdens deze vergadering reeds heeft gezegd nemen wij uiteraard in ieder geval mee. Het is geen makkelijke opgave. We zijn afhankelijk van de omstandigheden en het is een dermate complexe puzzel op dit moment dat het ook heel moeilijk is nu al iets te zeggen over welke kant het opgaat, want als er een uitzondering komt voor beursgenoteerd

vastgoed in de FBI, dan moet je de helft van de scenario's die we nu in gedachten hebben opnieuw beoordelen om te bezien of het niettemin zinvol is om uit de FBI te stappen.

Wij gaan de dialoog aan. Dit was ook een dialoogmoment. U heeft het persbericht kunnen lezen en kunt hierop reageren. We nemen uw opmerkingen mee. De komende tijd gaan wij gewoon door en dat mag u ook van ons verwachten met het kijken naar de mogelijkheden hoe we zo goed mogelijk verder vooruit kunnen."

De heer Stevens namens de Stichting Rechtsbescherming Beleggers:

"Hoe gaat dat met buitenlandse bedrijven die ook hier een onderneming hebben en vastgoed hebben? Die vallen daar ook onder en die raken de FBI ook kwijt."

De heer Stahl:

"Wij concentreren ons op dit moment op onze eigen problemen, niet op die van andere ondernemingen."

De heer Stevens namens de Stichting Rechtsbescherming Beleggers:

"Ik neem aan dat jullie gezamenlijk optrekken?"

De heer Stahl:

"Wij trekken als beursgenoteerde vastgoedondernemingen gezamenlijk op, we zijn lid van de IVBN⁶ en trekken daarin samen met de niet-genoteerde ondernemingen op. Daarbij moet ik opmerken dat er voor de niet-beursgenoteerde ondernemingen een overgangsregeling gecreëerd is naar de FGR, het Fonds voor Gemene Rekening. Die overgang is voor ons als beursgenoteerde onderneming niet mogelijk, want de FGR heeft geen rechtspersoonlijkheid, terwijl wij als beursgenoteerde onderneming verplicht zijn om als NV te opereren. Dat gaat dus niet met elkaar samen. Aangezien voor de beursgenoteerde ondernemingen die route wegvalt moeten wij zelf onze lobby in Den Haag voortzetten en kijken of we daar iets mee kunnen bereiken."

De heer Diaz namens de VEB:

"Ik begrijp dat veel afhankelijk is van de concretisering van de FBI status. Ik begreep dat het concrete wetsvoorstel eind dit jaar bekend wordt gemaakt. Betekent dat ook dat we zolang moeten wachten op de uitkomst van de strategische heroriëntatie?"

De heer Stahl:

"Het is juist dat er veel van het concrete wetsvoorstel afhangt, maar niet alles hangt van het wetsvoorstel af. Als je bezig bent met een strategische review kijk je naar alle elementen van de business en niet alleen naar je fiscale status. We kijken dus breder, maar we zijn ook afhankelijk van Den Haag in deze.

Het is een onderdeel van het belastingplan 2023 dat niet eerder zal worden goedgekeurd dan tegen het einde van dit jaar. Ook al krijgen we met Prinsjesdag een wettekst, dan wordt die uiteindelijk nog in de Tweede Kamer behandeld en kunnen er amendementen komen. Pas als de wet tegen het einde van het jaar in het Staatsblad gepubliceerd is weten we echt waar we aan toe zijn. Het kan dus zijn dat u daarop moet wachten.

Anderzijds hebben we rust omdat het bedrijf er goed voor staat, we met de juiste dingen bezig zijn, de balans op orde is en het bedrijf niet in brand staat. Het is niet zo dat we op dit moment gedwongen zijn om iets te doen om een vlucht vooruit te maken. We hebben de tijd om rustig dit proces goed en zorgvuldig te doorlopen. Ik kan het me goed voorstellen dat het als aandeelhouder heel veel pijn doet dat de beurskoers zo laag staat en dat een deel daarvan toe te rekenen valt aan de FBI. Die pijn voelen wij ook in onze eigen remuneratie en dat is terecht, maar we moeten wel het proces zorgvuldig blijven doorlopen en niet te snel tot conclusies komen als we nog niet alle facetten voldoende in kaart hebben gebracht."

De heer Diaz namens de VEB:

"Duidelijk. Eerder had ik een aantal opties genoemd die uit de strategische heroverweging zouden kunnen komen zoals in het uiterste geval liquidatie, overname, fusie, het weer oppakken van het oude businessmodel. Zijn er nog andere alternatieven waar NSI naar kijkt?"

De heer Stahl:

"Er is een heel breed scala aan alternatieven. De vraag is ook wat kunnen we doen als we geen FBI meer zijn. Bijvoorbeeld door de belastingdruk zodanig te verlagen dat je een quasi FBI-status hebt door de lage belastingdruk, maar wel de vrijheidsgraden de daarbij horen, qua dienstverlening.

⁶ IVBN= Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland.; noot secretaris

De FBI is heel beperkend in wat je mag. Officieel zijn we verplicht om een hele passieve belegger te zijn. Dat betekent dat we alleen ons eigen kapitaal voor onze aandeelhouders mogen beleggen. Wij mogen niet beleggen voor derden. Wij mogen de HNK-formule alleen toepassen in onze eigen gebouwen. Wij mogen niet naar het gebouw hiernaast - wat niet van ons is - gaan en daar een ruimte huren, er een HNK inzetten en gaan verhuren aan derden en daar een marge op maken. Er komen allerlei nieuwe vrijheidsgraden. We onderzoeken of we die op een zodanige manier kunnen benutten dat het de moeite waard is om deze na te gaan streven."

De heer Rienks:

"Ik wil hier ook graag op reageren. In de eerste plaats: wordt u al benaderd door grootaandeelhouders die eigenlijk op liquidatie willen aansturen? Ik begin hierover omdat ik dit bij twee andere kleine fondsen heb meegemaakt. Misschien heeft u ooit gehoord van Arcona Capital en van de Nederlandse Beleggingsmaatschappij voor Zeeschepen. Die hadden ook het probleem dat de beurskoers heel ver onder de waarde per aandeel lag. Bij Arcona zat deze op ik meen €5 terwijl er voor €10 aan panden waren, in onder meer Polen. De beleggingen in zeeschepen hadden ook een waarde van ongeveer €10 terwijl de beurskoers €4,50 bedroeg. Dan zijn er dus koopjesjagers die op dat koersniveau het aanbod opkopen, niet te veel, want dan drijven ze de prijs op, maar alles wat ze kunnen pakken zonder de prijs op te drijven. Daarna denken ze: stel nu dat we al die beleggingen verkopen. Er worden dan weliswaar kosten gemaakt en dan krijg je geen 100%, omdat er misschien wel 15% aan kosten afgaan, maar als ik maar de helft heb betaald en ik krijg 85% van de waarde in handen, dan maak ik een hele mooie slag.

Bij Arcona Capital en de Beleggingsmaatschappij in zeeschepen zijn ze nu om. Die gaan allebei geliquideerd worden, daar zijn ze nu mee bezig. Maar ik heb altijd de leiding gesteund en weet u waarom? Het is uiteindelijk kaalslag voor de belegger. Je hebt gewoon steeds minder mogelijkheden als al die dingen verdwijnen. Straks kun je in Nederland helemaal niet meer in kantoren beleggen als u verdwijnt. Bovendien vind ik het hoge dividendrendement ook aantrekkelijk, want als de waarde dan zo laag is op de beurs, dan betekent dat dat het dividendrendement heel hoog kan zijn. 10% is in dat soort gevallen zomaar mogelijk. Als het dividendrendement op dat niveau ligt hoeft de koers van mij helemaal niet zo dringend omhoog. Dan denk ik: het is wel leuk wat die jongens willen om die 85% van de waarde binnen te halen, of wat het dan ook mag zijn na aftrek van alle kosten.

Ik wil u hetzelfde zeggen als ik de mensen bij Arcona altijd gezegd heb: probeer het fonds te redden, ik wil geen kaalslag, ik wil beleggingsmogelijkheden tot mijn beschikking hebben en een hoog dividendrendement is ook heel leuk. Probeer dat uit te leggen. Ik zit hier niet om in één keer een klapper te maken, maar om ieder jaar 10% verder te komen. Dat is voor mij eigenlijk belangrijker dan één keer een slag slaan.

Dit gezegd hebbende zijn er nog een paar punten. Ik had anderhalve week geleden contact met mensen van Wereldhave, die hadden hun aandeelhouders uitgenodigd voor een tripje, en ik begreep dat die mensen het vol vertrouwen tegemoetzien dat de FBI eindigt omdat ze het al hebben geïnventariseerd en omdat er voor Wereldhave diverse mogelijkheden zijn om de daadwerkelijk te betalen belasting te verminderen. Hoe die trucs precies werken kan ik u niet verklappen. Ik weet dat niet. Maar ze dachten dat het bedrag dat werkelijk cash out zou gaan aan belasting zeer beperkt gehouden kon worden. Waar ze ook verlekkerd naar kijken zijn inderdaad de dingen die u net noemde, de extra mogelijkheden die ze krijgen en die ze nu niet hebben. Ze denken dat ze met de winkels die ze bezitten daar goed gebruik van kunnen maken en extra geld kunnen verdienen als ze meer mogen. Ik zou wel eens willen weten of u daar ook zo tegen aankijkt? Of moet ik na de vergadering de vraag nog een keer stellen?, want het was natuurlijk niet op een officiële vergadering dat ze me dat vertelden. Overigens kunt u het nakijken op internet, Matthijs Storm was afgelopen maandagavond in het programma In de Boardroom en daarin zei hij eigenlijk iets vergelijkbaars als wat ik al een weekje eerder, niet van hem maar wel van Dennis de Vreede heb gehoord. U kent de heren waarschijnlijk wel.

Ik wil er bij u op aandringen dat u probeert het fonds te redden als interessante beleggingsmogelijkheid voor de particuliere belegger in Nederland. We willen geen kaalslag. Daar worden we uiteindelijk niet beter van."

De heer Stahl:

"Dank voor uw support voor NSI. Wij kennen de mensen van Wereldhave.

U stelde de vraag of wij weleens de vraag gesteld krijgen over liquidatie. Wij hebben heel veel aandeelhouders en iedere aandeelhouder heeft zijn eigen belangen. De een wil morgen zijn geld verdienen, de ander zit erin voor de lange termijn. Wij runnen de onderneming. Niet de beurskoers. Maar je kunt je ogen niet sluiten voor een structureel lage beurskoers. We moeten dat meenemen en we nemen het mee in ons totaalpalet van mogelijkheden.

Wat ik zou willen zeggen: liquidatie van vastgoed kost tijd en geld, en in deze markt, waar liquiditeit in vastgoed beperkt is, als wij daar morgen zouden aankondigen dat wij al onze assets zouden gaan liquideren, dan denk ik niet dat dat helpt met de verkoopprijs.”

De heer Rienks:

“Dat is ook precies wat de heer Barker van Arcona altijd stelde. Je krijgt er te weinig geld voor, en de banken zouden moeilijk gaan doen en zo meer.”

De heer Stahl:

“Niet alleen de banken. De accountant begint dan opeens over going concern issues en in één keer hebben we het dan over allerlei nieuwe dingen die we naar boven zouden halen.”

De heer Rienks:

“Maar hij is nu wel bezig om het te realiseren. Het is nu een jaar of vijf dat de grootaandeelhouders hierover hebben gezeurd en het verzet is nu gestaakt door Barker van Arcona. Ik kon het ook niet helpen en vond het jammer en ook wel sneu, want het was toch een half levenswerk van hem.”

De heer Stahl:

“Uw punt is gehoord en wij nemen dit mee. Hartelijk dank.”

12. Rondvraag

De heer De Geus geeft aandeelhouders en hun gemachtigden de gelegenheid tot het stellen van vragen over zaken die nog niet aan de orde zijn geweest. Van deze mogelijkheid wordt geen gebruik gemaakt.

13. Sluiting

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