

Notulen **Algemene vergadering van aandeelhouders nr. 054**

Datum: 29 april 2016

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

Aanwezig

Aandeelhouders:

Uitgegeven:	143.342.678 gewone aandelen
Stemgerechtigd:	143.201.841 gewone aandelen ¹
Vertegenwoordigd ter vergadering:	70.802.809 gewone aandelen
Percentage:	49,44%

Raad van Commissarissen:

Drs. H.W. Breukink	voorzitter van de raad van commissarissen
Drs. H.J. van den Bosch RA	commissaris
Mr. G.L.B. de Greef	commissaris
Drs. L.A.S. van der Ploeg RA RC	commissaris
Drs. N. Tates	commissaris

Directie:

Ir. J. Buijs	algemeen directeur
Drs. D.S.M. van Dongen RC	financieel directeur
Drs. A de Jong	chief investment officer

Overig:

Drs. H.D. Grönloh RA	accountant KPMG
Mr. A.J.C.M. van der Drift	directiesecretaris

Agenda

1. Opening door de voorzitter
2. Verslag van de directie over het boekjaar 2015
- 3a. Verslag van de raad van commissarissen over het boekjaar 2015
- 3b. Toepassing van het remuneratiebeleid over het boekjaar 2015
4. Vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2015
5. Vaststelling van het slotdividend 2015
6. Décharge van de leden van de directie voor het gevoerde beleid gedurende het boekjaar 2015
7. Décharge van de leden van de raad van commissarissen voor het gehouden toezicht gedurende het boekjaar 2015
8. Benoemingen Directie
- 8a. Voorstel tot benoeming van de heer drs. A. de Jong als bestuurder
9. Benoemingen Raad van Commissarissen
- 9a. Voorstel tot benoeming van mevrouw drs. K. Koks – van der Sluijs CFA als lid van de Raad van Commissarissen
- 9b. Voorstel tot benoeming van de heer drs. H.M.M. Meijer als lid van de Raad van Commissarissen
10. Voorstel tot benoeming van PriceWaterhouseCoopers Accountants N.V. tot accountant, met ingang van het boekjaar 2016
- 11a. Voorstel tot machtiging van de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) tot het uitgeven van gewone aandelen
- 11b. 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
- 11c. Voorstel tot machtiging van de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) tot inkoop van eigen gewone aandelen
12. Verwachtingen 2016
13. Rondvraag
14. Sluiting

¹ De 140.837 treasury-aandelen gehouden door NSI zijn niet stemgerechtigd in deze vergadering.

1. Opening door de voorzitter

De heer Breukink opent de vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom en bedankt hen voor hun komst. De heer Breukink stelt de leden van de raad van commissarissen en de directie voor evenals de accountant, die aanwezig is om eventuele vragen te beantwoorden over de accountantsverklaring en de controlewerkzaamheden in het kader van de jaarrekening 2015. Voorts stelt hij Mevrouw Karin Koks en de heer Harm Meijer voor, die zich bij de behandeling van punt 9 – benoemingen Raad van Commissarissen zullen voorstellen en tenslotte de heer Eric Hartkamp die zich bij de behandeling van punt 10, voorstel tot benoeming van PWC als accountant voor zal stellen.

De oproeping voor deze vergadering is op 18 maart 2016 gepubliceerd op de website van de onderneming. Hiermee is voldaan aan de formele eis van geldige oproeping conform de wet en de statuten.

Het jaarverslag 2015, de agenda en de aandeelhouderscirculaire van deze vergadering zijn aan allen toegezonden die bij de onderneming bekend zijn. Voorts zijn al deze genoemde documenten tegelijkertijd verkrijgbaar gesteld op de website van de onderneming of via de onderneming.

Als secretaris van deze vergadering wordt de heer A.J.C.M. van der Drift aangewezen. Hij zal de notulen van deze vergadering opstellen. De conceptnotulen van deze vergadering zullen binnen drie maanden via de website van NSI beschikbaar zijn. Deze notulen zijn ook bij de onderneming op te vragen. De aanwezige aandeelhouders hebben vervolgens drie maanden de gelegenheid om commentaar op de notulen te geven, waarna de notulen zullen worden vastgesteld.

Op de registratiedatum van deze vergadering stonden 143.342.678 aandelen NSI uit. Stemgerechtigd voor deze vergadering zijn 143.201.841 aandelen. Dit verschil komt door de 140.837 aandelen in het bezit van NSI, die niet stemgerechtigd zijn.

Voor deze vergadering werden 71.241.704 aandelen met evenveel stemmen aangemeld.²

Dit komt overeen met 49,75% van de stemgerechtigde aandelen. Hoewel dit een goede indicatie geeft voor de opkomst wil dat niet zeggen dat alle aangemelde aandelen vandaag daadwerkelijk zijn verschenen. De onderneming heeft volmachten en steminstructies met betrekking tot in totaal 70.278.269 aandelen ontvangen.

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

Wij zullen vandaag, zoals gebruikelijk, door middel van handopsteking stemmen.

Alleen ten aanzien van agendapunten 8 (het voorstel tot benoeming van de heer De Jong) en agendapunt 9 (het voorstel tot benoeming van mevrouw Koks en de heer Meijer) zal schriftelijk gestemd worden.

De stemprocedure door handopsteking is als volgt:

Bij binnenkomst hebt u een kaart met daarop een nummer ontvangen. Dit nummer is gerelateerd aan uw naam en aandelenbezit. Als we gaan stemmen, zal ik eerst de tegenstemmers verzoeken op te staan en het nummer op de kaart te noemen. Vervolgens doen we hetzelfde met de onthoudingen. Als we de tegenstemmers en onthoudingen weten, kennen we de voorstemmers vanzelf.

U hoeft niet uw naam of het aantal aandelen dat u bezit te noemen zodat uw privacy zoveel mogelijk gewaarborgd is. Het noemen van het nummer op uw stemkaart is voldoende.

Over de agendapunten 8 en 9, de benoemingen van personen, wordt schriftelijk gestemd. In uw enveloppe treft u een stembiljet aan waarop u kenbaar kunt maken hoe u wilt stemmen. Vervolgens zullen de stembiljetten opgehaald worden.

Voor de goede orde wijs ik u er nog op dat uitsluitend de mensen die vandaag bij de entree een envelop met stemkaart hebben gekregen, stem- en spreekgerechtigd zijn in deze vergadering.

Ik stel vast dat het agendapunt 1 is afgehandeld.

² Na de vergadering is vastgesteld dat daadwerkelijk vertegenwoordigd waren: 70.802.809 gewone aandelen, zijnde 49,44 % van het uitstaande kapitaal.

2. Verslag van de directie over het boekjaar 2015

De heer Breukink geeft het woord aan de heren Buijs en Van Dongen voor een toelichting op het verslag van de directie over 2015.

De heer Buijs licht toe dat 2015 een kantelpunt markeert. De Nederlandse economie verbetert. Na jaren van negatieve herwaarderingen, waarbij door NSI in totaal voor bijna 630 miljoen Euro werd afgewaardeerd, waarvan bijna 80% in kantoren, liet 2015 een positief herwaarderingsresultaat zien. Ook de relatieve performance van het aandeel NSI was in 2015 positief.

In macro-economisch perspectief is zichtbaar dat de economische macht in de wereld verschuift. Concentraties in regio's en megacities bepalen de economische dynamiek. Nederland is daarbij in Europees perspectief fundamenteel sterk gepositioneerd. Op de lijst van world top 50 cities van McKinsey staat de Randstad op een achttiende plaats. NSI richt zich binnen Nederland op de vier grote steden van de Randstad en op 14 andere steden waar sprake is van economische dynamiek.

De investeringsmarkt verbetert. Het beleggingsvolume in vastgoed overschreed in 2015 de waarde van 2007 en bereikte een nieuw record van €10,7 miljard. Ook NSI had hier een aandeel in met onder meer de aankoop van de Cobra portefeuille voor ruim €143 miljoen. Mede door deze acquisitie schuift de portefeuille van NSI op naar de regio's waar zij zich op wenst te focussen: de grote vier steden en de steden Amersfoort, Apeldoorn, Arnhem, Delft, Den Bosch, Dordrecht, Ede, Eindhoven, Enschede, Groningen, Hoofddorp, Leiden, Tilburg en Zwolle. In de achterliggende periode van 2008 tot heden heeft NSI op grote schaal haar assetrotatiebeleid omgezet met in totaal 650 Miljoen aan aankopen en circa 464 miljoen aan verkopen.

De onderliggende verhuurmarkt blijft uitdagend. De huurdersmarkt in kantoren verandert sterk door de groei van het aantal zzp'ers en het krimpen van hoofdkantoren. In de winkelmarkt is er ook sprake van grote veranderingen door het verdwijnen van traditionele ketens en de opkomst van online verkopen. In de kantorenmarkt speelt NSI in op de ontwikkelingen met HNK, het nieuwe kantoor, dat naast een sociaal hart, met losse werkplekken en een horecavoorziening vergaderruimtes, managed offices en kantoren op maat biedt. Dit leidt tot hogere opnames, hogere effectieve huren, snellere herverhuur, hogere retentie, een additionele inkomstenstroom en hogere klanttevredenheid. In de winkelmarkt speelt NSI op de ontwikkelingen in door zich te concentreren op (wijk)winkelcentra voor dagelijkse boodschappen en door hier het easysopping concept uit te rollen, dat internet en social media inzet om communities in het winkelcentrum te creëren, online services aan te bieden en de relatie tussen winkelier en consument te intensiveren. Door actieve online promotie wordt het bereik van het winkelcentrum vergroot, terwijl door activiteiten in het centrum de dynamiek wordt verhoogd. Een en ander heeft in het pilot winkelcentrum Zevenkamp geleid tot hogere aantallen bezoekers die ook langer in het centrum verblijven.

De heer Buijs vervolgt met een terugblik op de **operationele aspecten** van 2015.

Het direct resultaat, dat in 2014 op €48,5 miljoen uitkwam is in 2015 met 4,4% gestegen naar €50,6 miljoen. Het totale beleggingsresultaat, in 2014 nog €137,5 miljoen negatief, kwam in 2015 uit op €57,7 miljoen positief.

In 2015 was er een sterke opname in kantoren, 28.006 m² tegenover 18.910 m² in 2014, en in HNK in het bijzonder: 21.139 m² tegenover 4.855 m² in 2014. Bij elkaar was er sprake van een verdubbeling ten opzichte van 2014.

Door de verkoop van het belang in IOW en door verkoop van €49,4 miljoen aan panden is kapitaal vrijgemaakt voor de aankoop van 8 hoogwaardige kantoorpanden voor een bedrag van €168,8 miljoen. Het aandeel Randstad in de NSI portefeuille is hierdoor gestegen van 42,5% naar 52,5% en de kwaliteitsscore volgens de JonesLangLasalle methodiek is hiermee gestegen van 49,3% naar 57,8%. In 2016 hebben wij vervolgens nagenoeg de gehele bedrijfsgebouwenportefeuille verkocht.

Het retail landschap blijft voorlopig uitdagend, ondanks een verbeterd consumentenvertrouwen. De kencijfers voor Retail daalden licht ten opzichte van 2014. Gelukkig bleef de impact van de vele faillissementen in winkelketens voor NSI beperkt tot € 0,5 miljoen. Van de 1300 units die failliet gingen zaten er slechts 9 in de portefeuille van NSI.

Dan geef ik nu graag het woord graag aan onze CFO, Daniel van Dongen.

De heer Van Dongen:

2015 was een jaar van significante vorderingen op het gebied van financiële versterking van de balans. Sinds in 2013 het eigen vermogen van de onderneming werd hersteld, is een ambitieus treasury plan geïnitieerd, welke in 2015 heeft geleid tot de ondertekening van de grootste gesyndiceerde faciliteit ooit voor NSI. Deze bestond uit €450 miljoen in bancaire financiering, maar ook uit €100 miljoen nieuwe institutionele financiering vanuit de verzekeringswereld.

Dit paste goed in de doelstelling van verdere diversificatie van financieringsbronnen om de afhankelijkheid van de Nederlandse bancaire sector te reduceren. De resultaten van het financieringsbeleid van de afgelopen jaren zijn duidelijk zichtbaar.

De actieve strategie zorgde voor significant afnemende financieringskosten. Zowel in absolute als relatieve zin. De kosten werden met 20% gereduceerd, terwijl het gemiddelde renteniveau daalde van 4,6% naar 3,7% gedurende het jaar. Een zeer grote stap. Zeker gezien vanaf de piek in 2013. De beleningsgraad (LTV), welke zich in de piek van 2013 nog dicht bij de 60% bevond, daalde naar 43,2%. Dit was voornamelijk het gevolg van de deconsolidatie van IOW (€611 miljoen balans, met een hogere LTV) alsmede voortschrijdende asset rotatie: de aan- en verkoop van direct vastgoed en verkoop van IOW aandelen.

De gemiddelde looptijd werd verlengd van minder dan 2 jaar naar 4 jaar, mede door verdere spreiding van aflossingsdata en langere institutionele financiering.

Concluderend kan worden gezegd dat NSI op koers ligt waar het gaat om de financieringsstrategie. Wij zijn gecommitteerd om de beleningsgraad onder de 45% te houden, aangezien dit een door de markt geapprecieerd niveau is en bovendien zorgt voor goedkopere financieringsniveaus. Dit is echter feitelijk een zelf opgelegde grens.

Het is overigens wel zo dat de financieringsconvenanten sterk hoger liggen, namelijk tussen 55-65%. Op dit moment bestaat de financiering van NSI nog voornamelijk uit financiering met hypotheecair onderpand op de onderliggende gebouwen. NSI is echter van mening dat er meer mogelijkheden zijn om het aantal financieringsbronnen uit te breiden casu quo te diversifiëren indien de meeste assets niet zijn bezwaard middels hypotheek.

NSI heeft daarom als ambitie om het bancaire gedeelte van de 2015 faciliteit, circa 70% van de uitstaande schulden, vrij te maken van onderpand. Dit is in de leningsvoorwaarden opgenomen en NSI bevindt zich door de goede resultaten van 2015 in de positie hierover met de financiers in discussie te gaan.

De korte termijn schuldfinancieringen voor 2016/17 worden op dit moment geadresseerd en hier hopen we op korte termijn meer over te kunnen melden.

Al met al staat de balans van de onderneming er bijzonder goed voor.

De gezonde balans is ook zichtbaar in de volgende slide. Een herhaling van een aantal zaken. Hierbij valt allereerst de deconsolidatie van €600 mln. in activa van Intervest Offices op (als gevolg van de daling van het deelnemingspercentage van 50,2% naar 15,2%).

De aankoop van een aantal Nederlandse objecten zorgde voor een netto stijging in Nederland.

Op het jaareinde 2015 werd het resterende aandeel IOW gewaardeerd op €51.4 miljoen. Inmiddels heeft de onderneming bekend gemaakt dat dit belang met winst is verkocht.

Als gevolg van positieve herwaarderingen, verkoopresultaten en operationele resultaten steeg het eigen vermogen van de vennootschap welke toekomt aan haar aandeelhouders met €29 miljoen naar €661 miljoen. Dat uitte zich ook in een intrinsieke waarde per aandeel welke zich voor het eerst sinds jaren weer positief ontwikkelde. Alle relatieve indicatoren geven een bijzonder gezond beeld van de balans.

Kijken we naar de resultatenrekening en de ontwikkelingen daarin, dan valt direct de impact van het wegvallen van de Belgische omzet op van circa €12 miljoen per kwartaal. De Directe Resultaatsbijdrage bedroeg ca €2.5-3 miljoen per kwartaal. Dit veranderde naar circa €1.2miljoen per kwartaal na deconsolidatie. Dit gat werd gedeeltelijk goedgehaakt door besparingen op financieringskosten zoals eerder reeds werd opgemerkt.

De omzet in Nederland daalde deels door verkopen van onroerend goed, hetgeen werd goedgehaakt door aankopen, maar de autonome daling van €2,7 miljoen werd met name bepaald door verlies van een aantal grote "single tenants" in 3 panden per 31/12/1 (Prorail Utrecht, RGD Goes/Dordrecht, ROC Amsterdam). Al deze panden zijn overigens gedurende 2015 getransformeerd tot verhuurbare en verkoopbare gebouwen. Gedurende de eerste helft van 2015 werd België overigens nog wel volledig mee geconsolideerd. Hierbij valt ook op te merken dat in België een eenmalige positieve post van €2,5 miljoen geboekt is in verband met de verhuizing van D&T eind 2016.

In Nederland daalden de relatieve operationele kosten door lagere uitgaven op servicekosten van leegstaande ruimtes, dit is een belangrijk aandachtspunt voor de onderneming. De operationele marge was daardoor circa 80%.

De financieringskosten daalden autonoom sterk als gevolg van zowel autonome ontwikkelingen als volume componenten. Gedurende 2015 was er ook een belangrijke financieringsopbrengst als gevolg van het feit dat een rechtszaak stammende uit België rond de eeuwwisseling voor NSI positief werd afgesloten.

Door bovenstaande elementen realiseerde NSI een verbeterd direct resultaat ten opzichte van 2014. Het indirecte resultaat was significant beter dan 2014, met name door de sterke stabilisatie van vastgoedwaarderingen versus de enorme afwaarderingen in voorgaande jaren. Dit gold overigens ook voor een positieve bijdrage van de waardering van financieringsinstrumenten en de positieve resultaten op verkopen van activa.

Het totaal resultaat van NSI was daarom €200 miljoen beter dan 2014. Een feit dat onze collega's en onszelf met gepaste vreugde heeft vervuld. Wij zijn daarom klaar voor de volgende fase.

De heer Van Dongen geeft het woord terug aan de voorzitter.

De heer Breukink geeft gelegenheid tot het stellen van vragen.

***De heer Den Ouden namens de VEB** vraagt wat bij de kantorenportefeuille als definitie van kwalitatief hoogstaand geldt, naar welke concrete omvang van de kantorenportefeuille NSI op zoek is en of het niet beter is om meer aandacht te geven aan de bezettingsgraad van de huidige kantoren voordat er nieuwe worden gekocht.*

Daarnaast vraagt hij of NSI overweegt om kantoren aan de markt te onttrekken, bijvoorbeeld voor hergebruik als studentenhuisvesting, en wat er bottom line aan resultaat overblijft van de HNK's. De huren en bezettingsgraad zijn hier weliswaar hoog, maar de kosten zullen dat ook zijn.

De heer Buijs antwoordt dat NSI kwaliteit in de eerste plaats definieert met behulp van locatie. Het gaat daarbij om de eerder genoemde 18 steden waarop NSI zich concentreert. Als een pand daar niet staat, of in een van die steden niet op een goede plek, dan geldt het niet als kwalitatief hoogstaand. Een tweede maatstaf zit in de fysieke kenmerken van een gebouw. Voor NSI is het belangrijk dat een gebouw multi-tenant gemaakt kan worden, zodat er geen afhankelijkheid van één huurder ontstaat. In de praktijk gaat het er om dat een gebouw een omvang heeft van tussen de 5000 m² en 20.000 m². Naast deze twee aspecten die het belangrijkste zijn wordt gekeken naar aspecten zoals energielabels en de kwaliteit van het binnenklimaat.

De gewenste omvang van de portefeuille hangt samen met een relevante grootte om schaalvoordelen te kunnen halen of om voldoende interessant te zijn voor marktpartijen zoals makelaars. Deze schaalgrootte heeft NSI. Het huidige beheersapparaat zou echter ook wel een grotere portefeuille aan kunnen. Een verdere groei zou het NSI mogelijk maken haar kostenratio's te verbeteren. Een ander aspect is de omvang die interessant is voor de kapitaalmarkt en met name voor grote institutionele partijen. Daarbij speelt de marktkapitalisatie en de liquiditeit van het aandeel een rol. Deze bedraagt momenteel €600 miljoen en NSI zit daarmee aan de onderkant van wat nog interessant is. Hier zou groei ons aantrekkelijker kunnen maken. Per saldo is er echter niet een concreet getal aan te geven.

Bij de bezettingsgraad is het niet een kwestie van eerst de bestaande gebouwen vullen en dan pas nieuwe kopen, maar van zowel het een als het ander doen. Door de assetrotatie heeft NSI eerst panden verkocht en nu een beleningsgraad (LTV) van 38%. Daarmee is meer ruimte ontstaan voor kwaliteitsverbetering.

Op het gebied van onttrekkingen en transformaties van kantoren heeft NSI al de nodige initiatieven genomen. Meer dan 5% van de Nederlandse portefeuille is getransformeerd. Er is een kantoor in Amsterdam getransformeerd naar een hotel, onlangs is dit pand verkocht, en er loopt momenteel een transformatie van een kantoor naar studentenhuisvesting. In Nieuwegein hebben we onlangs een pand verkocht nadat we hadden onderzocht of hier woningen gerealiseerd konden worden.

Bij HNK houden we momenteel 40% netto over van de bruto inkomsten. Dat is te laag maar dit is niet zorgwekkend omdat HNK wordt gevoed vanuit 100% leegstaande traditionele kantoren. Normalerweise komt een HNK op een bezettingsgraad van 85 tot 90%, waarbij er onder de streep 75 tot 80% netto overblijft. Er zijn bij HNK's meer kosten omdat er meer services en diensten worden verleend. De servicekosten vertalen zich in een 5% lagere bruto/netto verhouding, dat blijft echter nog steeds aantrekkelijk omdat het huurniveau op een 40 tot 50% hoger niveau ligt dan een traditionele kantoorbezetting. Bepaalde HNK activiteiten zoals verhuur van vergaderzalen zijn belast. De managed offices en kantoren zijn niet belast. NSI heeft over de fiscale aspecten van HNK veelvuldig en open met de fiscus gecommuniceerd voert momenteel afrondende gesprekken met de fiscus over het verrekenmodel.

***De heer Broenink** stelt dat een collega van de heer Breukink heeft gesteld dat de combinatie van kantoren en winkels in een firma niet werkte en vraagt de mening van de Directie. Tevens vraagt hij of de directie belangstelling heeft voor het Groothandelsgebouw dat te koop staat. Zijns inziens is dat in de achterliggende periode ondergewaardeerd en zou het mogelijk geschikt zijn als HNK.*

De heer Buijs antwoordt dat het Groothandelsgebouw voldoet aan de definitie die NSI hanteert voor een kwalitatief hoogstaand kantoor en deelt de mening dat het pand met meer aandacht en visie waarschijnlijk beter zou hebben gepresteerd dan de afgelopen jaren het geval is geweest. De vraag omtrent de twee assetclasses heeft de heer Buijs in de achterliggende jaren regelmatig zien terugkeren en speelde al in de tijd dat hij nog voor Wereldhave werkzaam was. Voor de belegger is het plezierig als een fonds slechts in één assetclass belegt omdat hij dan zelf kan kiezen of hij in winkels of

kantoren wil beleggen. Voor een bedrijf als NSI is het nuttig en soms noodzakelijk om in beide te beleggen. Zo was het in de crisistijd bijvoorbeeld nog wel mogelijk om winkels te financieren en kantoren nauwelijks. Daarnaast is het goed om niet alle eieren in één mandje te hebben. Wel is het noodzakelijk dat de synergie benut wordt en dat een fonds best in class is in alle assetclasses waar zij in belegt. De synergiemogelijkheden nemen toe. Op kostengebied was er al synergie doordat het opstellen van een factuur voor een kantoor of winkel niet verschilt. We zien nu echter ook dat internetplatformen voor beide assetclasses ingezet kunnen worden.

De heer Schönbach heeft een aanvullende vraag over het thema winkels en kantoren. In het verleden was de verhouding 50/50. Met de overname van VastNed Offices is de verhouding ten gunste van kantoren doorgeslagen. Hoe is de verhouding thans en welke verhouding streeft de Directie na?

De heer Buijs antwoordt dat NSI inderdaad in het verleden een verhouding 50/50 heeft gehad. Het voordeel van de mix is dat gebruik kan worden gemaakt van marktmomenten. Momenteel is de verhouding 40% Winkels/60% kantoren. In de waarderingen hebben de kantoren nu de bodem bereikt. Daarom ligt het voor de hand om nu daarin te investeren. Voor winkels ligt de situatie genuanceerder. Vanwege de faillissementen en de internetverkoop verwacht NSI dat de licht negatieve trend aanhoudt waardoor zij daar minder zal investeren.

De heer Den Ouden namens de VEB vraagt of de concentratie in de portefeuille niet een risico vormt, wat het beleid bij retail is met betrekking tot omzethuur en hoe NSI omgaat met huurdersselectie. NSI is daar actief maar er staat wel een voorziening.

De heer Buijs antwoordt dat het risico van concentratie vaak besproken wordt. Hij acht het een belangrijk concentratierisico als er één huurder in een pand zit. Een concentratie van 25% van de kantoren in Amsterdam acht hij echter niet een risico, integendeel, omdat Amsterdam sterk is en alleen maar sterker zal worden. Bij winkels is al een aantal jaren te zien dat sommige winkeliers het moeilijk hebben. We vragen dan altijd eerst waarom het daar zo moeilijk gaat en helpen als het nodig is. Soms vertaalt zich dat in een huurverlaging soms in een huurverlaging met een omzetcomponent.

De heer De Jong antwoordt dat er voor de screening van huurders zoveel mogelijk beschikbare informatie wordt vergaard. Recent heeft NSI een overeenkomst met Dun & Bradstreet gesloten die nu zowel potentiële huurders als zittende huurders dagelijks monitort. Bij de zittende huurders wordt ook gekeken naar hun betaalgedrag bij andere schuldeisers, aangezien dit een signaal kan zijn. Kunnen we hier alles mee ondervangen? Nee, Imtech betaalde bijvoorbeeld tot het laatst haar huurnota's.

De heer Broenink heeft gelezen dat de heer Buijs gaat vertrekken en vraagt of daar meer over verteld kan worden.

De heer Breukink antwoordt dat dit punt later op de agenda aan de orde komt.

3a. Verslag van de raad van commissarissen over het boekjaar 2015

De heer Breukink meldt dat de aandeelhouders in 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 Breukink heeft hier verder niets aan toe te voegen en geeft gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Den Ouden namens de VEB vraagt wat de uitslag was van de evaluatie van het functioneren die de Raad van Commissarissen heeft gedaan. Daarnaast vraagt hij waarom er in het verslag geen toelichting wordt gegeven op het vertrek van de heer Buijs.

De heer Breukink antwoordt dat dit laatste punt later op de agenda aan de orde komt. Bij de evaluatie is gesproken over de verdeling van de werkzaamheden tussen de commissies en de voltallige raad. Dit is een thema wat in meer raden van commissarissen speelt. De raad ziet hier mogelijkheden voor verbetering door bepaalde zaken die in de Vastgoedcommissie en de Auditcommissie worden besproken uitgebreider in de plenaire vergadering te behandelen. Daarnaast kan er meer worden vastgelegd en gedeeld omtrent hetgeen er in de Remuneratiecommissie wordt besproken. Tenslotte heeft de voorzitter zich voorgenomen proactiever in de communicatie richting de directie zijn.

3b. Toepassing van het remuneratiebeleid over het boekjaar 2015

De heer Breukink merkt op dat het sinds 2014 verplicht is om de toepassing van het remuneratiebeleid apart te agenderen. De raad van commissarissen kan over het afgelopen boekjaar slechts rapporteren dat de remuneratie conform dit beleid is uitgevoerd en dat er geen aanpassingen in het beleid zijn geweest. De details zijn vermeld in jaarverslag (p18) en jaarrekening (pp123-125).

Van de gelegenheid vragen te stellen wordt geen gebruik gemaakt.

4. Vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2015

De heer Breukink merkt op dat zo wordt overgegaan tot stemming over de vaststelling van de jaarrekening 2015. Maar voordat daartoe wordt overgaan, wil hij eerst het woord geven aan de heer Grönloh, de accountant van de vennootschap. De accountantscontrole heeft geresulteerd in een onvoorwaardelijke goedkeurende verklaring met betrekking tot de jaarrekening 2015. Naast deze controle maakt de accountant ook elk jaar een Management Letter op. In deze Management Letter evalueert de accountant het administratieve systeem en het systeem van interne controle van de onderneming. De accountant heeft geconcludeerd dat deze systemen van een goed niveau zijn, dat deze in het afgelopen jaar verder zijn verbeterd, maar dat verdere verbeteringen altijd mogelijk blijven. De accountant doet daarbij een aantal aanbevelingen om nog beter te worden op bepaalde onderdelen. Er zijn geen grote tekortkomingen vastgesteld.

De heer Breukink verzoekt de heer Grönloh dit te bevestigen en geeft hem vervolgens het woord voor een toelichting.

De heer Grönloh dankt voor de gelegenheid om kort een toelichting te geven aan de vergadering over de controle door en bevindingen van KPMG.

KPMG heeft de jaarrekening over 2015 gecontroleerd. Deze is op basis van IFRS opgesteld door de directie en goedgekeurd door de raad van commissarissen en door de accountant van een goedkeurende verklaring voorzien. Het is aan de aandeelhoudersvergadering de jaarrekening straks vast te stellen.

KPMG heeft een goedkeurende controleverklaring afgegeven. Dat betekent dat KPMG heeft vastgesteld dat de geconsolideerde jaarrekening en de enkelvoudige jaarrekening een getrouw beeld geven.

De heer Grönloh licht de verklaring toe:

1. **Materialiteit:**
Dit gaat om het getal dat bepalend is voor de aard, timing en diepgang van de controleprocedures en werkzaamheden en tevens wordt gebruikt om eventuele controleverschillen, als die worden geconstateerd, te evalueren. Dit getal, en we kijken niet alleen naar een getal, maar gebruiken ook kwalitatieve criteria, is bepaald op 1% van het groepsvermogen. KPMG vindt dit een goede maatstaf, die ook veel wordt gebruikt bij beleggingsinstellingen. Die 1% leidt tot een getal van € 6,6 miljoen dat past binnen de grenzen die KPMG hanteert voor de bepaling van hun werkzaamheden. KPMG bepaalt die materialiteit voor de groep. Het exploitatieresultaat is gecontroleerd met een materialiteit van € 1,3 miljoen, omdat hiervoor de grens van € 6,6 miljoen te hoog werd geacht. Met de raad van commissarissen is afgesproken dat niet gecorrigeerde controleverschillen boven € 0,3 miljoen worden gerapporteerd. Deze zijn niet gerapporteerd omdat deze verschillen er niet waren.
2. **Reikwijdte van de controle:**
KPMG doet de groepscontrole voor alle entiteiten van NSI behalve bij Intervest Offices & Warehouses in België, waar NSI een meerderheidsbelang in had en waar de controle door een andere accountant plaatsvindt. Voor België neemt KPMG de ongedeelde verantwoordelijkheid voor de jaarrekening en heeft daartoe alle nodige maatregelen genomen om deze verantwoordelijkheid te kunnen dragen.
3. **Controle aanpak;**
KPMG kijkt naar allerlei interne beheersingsmaatregelen, test interne controles en doet gegevens gerichte werkzaamheden. KPMG kijkt daarnaast naar de automatisering, naar de controles die zijn opgenomen in die automatisering. Waar nuttig en handig maakt KPMG daarbij gebruik van testen en op gegevens gerichte werkzaamheden; dit om een zo efficiënt mogelijke controle uit te voeren.

Daarnaast maakt KPMG gebruik van eigen specialisten. Dat zijn specialisten op het gebied van IT en van vastgoedwaardering en specialisten op het gebied van financiële instrumenten, vooral voor de waardering daarvan. Daarnaast worden ook nog fiscale specialisten ingeschakeld.

De drie kernpunten van de controle door KPMG, die overigens ook terug te vinden zijn in de accountantsverklaring, waarop bij de controle de nadruk is gelegd en die gebaseerd zijn op de kennis van KPMG van de organisatie en hun risico inschatting, zijn:

- Waarderingen vastgoedbeleggingen
Dit betreft het grootste deel van het balanstotaal. Hierbij wordt door KPMG gekeken naar het waarderingsproces van interne en externe waarderungen, hoe dat wordt uitgevoerd en naar de uitkomsten. Bij de beoordeling van die uitkomsten zet KPMG hun eigen specialisten in en vormen zij zich een oordeel of die passend zijn voor de jaarrekening en geheel volgens IFRS, en of de toelichting daarbij voldoende is volgens IFRS.
- De transactie Intervest. Door deze transactie is het belang van NSI in Intervest gedaald van 50,2% naar 15,2%. Dit heeft een deconsolidatie tot gevolg met een complexe accounting en resultaatbepaling.
- De Status van Fiscale Beleggingsinstelling. De vennootschap betaalt, mits zij aan bepaalde voorwaarden voldoet, geen vennootschapsbelasting. Deze voorwaarden brengen onder meer een beperking in de activiteiten met zich mee.

Dit was de toelichting van de heer Grönloh.

De heer Breukink geeft gelegenheid tot het stellen van vragen naar aanleiding van het jaarverslag, de jaarrekening en/of hetgeen door de raad van commissarissen of de accountant aan de orde is gesteld.

De heer Den Ouden namens de VEB vraagt een toelichting op de post minderheidsbelangen die negatief is.

De heer Grönloh antwoordt dat dit samenhangt met minderheidsaandeelhouders in vennootschappen waar NSI een meerderheid heeft. Hij heeft daarover geen speciale opmerkingen.

De heer Van Dongen vult aan dat in het verleden de volledige balans van Intervest Offices en Warehouses te België geconsolideerd werd. Bij die consolidatie moesten de minderheidsbelangen worden afgetrokken om bij de berekeningen van de resultaten op de juiste waarden uit te komen.

De heer Den Ouden zegt dat hij specifiek het oog heeft op een post in de balans.

De heer Van Dongen verzoekt de in de zaal aanwezige Mevrouw van Graas – Beets, hoofd Controle & Administratie, dit nader toe te lichten. **Mevrouw van Graas - Beets** antwoordt dat het hier gaat om 3 kleine vennootschappen in Duitsland die bij de aankoop van VastNed zijn meegekomen en waar een minderheidsbelang in zit dat nog moet worden afgewikkeld.

De heer Groot merkt op dat op bladzijde 137 is opgenomen dat de controle is uitgevoerd met een hoge mate van zekerheid maar dat niet alle fouten en fraude kan worden uitgesloten. Hij vindt dat niet passend.

De heer Grönloh antwoordt dat KPMG niet kan garanderen dat er in het geheel geen fouten zijn gemaakt. Het gaat er bij de accountantscontrole om om vast te stellen of de jaarrekening een getrouw beeld geeft.

De heer Groot merkt op dat hij het hier niet mee eens is.

De heer Breukink licht toe dat de door de accountant gebruikte formulering standaard is voor beursfondsen.

De heer Schönbach merkt op dat vastgoed met 88% van het balanstotaal het belangrijkste actief is en dat het dan heel belangrijk is hoe is getaxeerd. Er is sprake van interne en externe taxaties. In dit verband is de vraag of de accountant ook zelf naar het vastgoed en de waarderungen heeft gekeken of dat hij is afgegaan op de waarderungen van de taxateurs.

De heer Grönloh antwoordt dat er naar het waarderingsproces van de onderneming wordt gekeken. Daarbij wordt intern getaxeerd en wordt al het vastgoed ook minimaal één keer per jaar extern getaxeerd. Er wordt bij de controle gekeken naar de wijze van opdracht- en informatieverstrekking aan de taxateurs. Daarnaast heeft KPMG eigen deskundigen die worden ingezet om de veronderstellingen over markthuur en leegstandperiodes te checken. De conclusie is dat dit alles op passende wijze geschiedt. De accountant bezoekt niet zelf het vastgoed om zelfstandige taxaties te verrichten.

De heer Schönbach vraagt of de accountant naar de rendementsgetallen heeft gekeken bij de aan- en verkopen.

De heer Grönloh antwoordt dat naar belangrijke transacties wordt gekeken. Daarbij wordt vastgesteld of de juiste procedures zijn gevolgd, de vereiste goedkeuringen zijn verkregen en of de transacties juist zijn verwerkt in de administratie en de jaarrekening.

De heer Schönbach vraagt of er sprake is geweest van verkoop van goed renderende gebouwen waarvoor minder renderende gebouwen zijn teruggekocht met het argument dat de kwaliteit van die gebouwen beter is.

De heer Buijs antwoordt dat er soms bewust vastgoed met een hoog rendement verkocht wordt en dat het ook voorkomt dat daarvoor panden met een lager rendement worden teruggekocht. In de gevallen dat dit gebeurt heeft dit vaak met kwaliteit te maken. Als er bijvoorbeeld sprake is van een portefeuille die voor 20% is verhuurd en waar nog voor 10% rendement uitkomt dan is er sprake van een negatieve kasstroom waarbij er meer geld de onderneming uitgaat aan OZB-lasten, kosten voor vorstvrijhouden en dergelijke dan dat er aan huur wordt ontvangen. In zo'n geval is rendement alleen niet het goede criterium. Aan de aankoopzijde is de Cobra portefeuille een goed voorbeeld. Deze heeft een rendement van 8% maar een bezettingsgraad van 98%. We doen dit soort verkopen van slecht renderende portefeuilles echter alleen bij het ontbreken van toekomstperspectief, dat wil zeggen indien er geen verbetering in de kasstroom verwacht wordt.

De heer Breukink stelt de vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2015 aan de orde.

Er wordt tot stemming door middel van handopsteking overgegaan.

Stemmen tegen:	geen
Onthoudingen:	1.830.917
Stemmen voor:	68.971.892

5. Vaststelling van het slotdividend 2015

De heer Breukink merkt op dat gebaseerd op het huidige dividendbeleid (uitkering van tenminste 75% van het directe resultaat) een slotdividend wordt voorgesteld van € 0,14 per aandeel in contanten. Dit brengt het totale dividend over 2015 op € 0,27 per aandeel, waarvan € 0,13 per aandeel is uitgekeerd als interim-dividend.

Het aandeel noteert ex dividend op 3 mei 2016 en uitbetaling van het voorgestelde slotdividend, indien aangenomen, vindt plaats op 12 mei 2016.

Het totaalbedrag aan voorgesteld slotdividend bedraagt € 20,048 miljoen. Het slotdividend komt ten laste van de winstreserve.

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

De heer Breukink brengt de vaststelling van het slotdividend 2015 in stemming:

Er wordt tot stemming door middel van handopsteking overgegaan.

Stemmen tegen:	geen
Onthoudingen:	1.670.868
Stemmen voor:	69.131.941

6. Décharge van de leden van de directie voor het gevoerde beleid gedurende het boekjaar 2015

De heer Breukink 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 2015 aan de orde is.

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

Er wordt tot stemming door middel van handopsteking overgegaan.

Stemmen tegen:	127.746
Onthoudingen:	1.830.917
Stemmen voor:	68.844.146

7. Décharge van de leden van de raad van commissarissen voor het gehouden toezicht gedurende het boekjaar 2015

De heer Breukink stelt de décharge van de leden van de raad van commissarissen voor het in 2015 gehouden toezicht aan de orde.

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

Er wordt tot stemming door middel van handopsteking overgegaan.

Stemmen tegen:	127.746
Onthoudingen:	1.830.917
Stemmen voor:	68.844.146

8. Benoemingen Directie

De heer Breukink licht toe dat op 25 september 2008 de heer Buijs tot algemeen directeur van NSI is benoemd. De huidige bestuurstermijn van de heer Buijs loopt tot 31 december 2016. In gezamenlijk overleg is besloten dat de heer Buijs niet voor een derde termijn herbenoembaar is. De heer Buijs heeft de afgelopen ruim 7 jaar op de best mogelijke manier het hoofd geboden aan de moeilijke tijd waarin NSI zich bevond. De heer Buijs is aangetreden één week voordat Lehman Brothers omviel en NSI startte de crisis met een zeer hoge Loan to Value. Na ruim zeven jaar staat er een solide gekapitaliseerde onderneming met een gefocuste portefeuille. De onderneming verkeert momenteel in een goede positie. Dit maakt een nieuwe fase onder een nieuwe CEO mogelijk. De raad van commissarissen is een proces voor de opvolging van de heer Buijs gestart. Daarbij is een bureau ingeschakeld en is eerst een long list en vervolgens een short list van mogelijke kandidaten opgesteld. De stand van zaken op dit moment is dat er nog geen selectie van één persoon heeft plaatsgevonden. Zodra dat het geval is zal de Raad van Commissarissen concrete mededelingen doen. Dit betekent ook dat de exacte datum van opvolging nu nog niet concreet genoemd kan worden.

***De heer Broenink** vraagt over welke kwaliteiten de opvolger moet beschikken en wat hij beter moet kunnen doen dan de heer Buijs. De heer Buijs is in de praktijk crisismanager geweest maar is daar niet voor aangenomen. Waarom wordt er dan op dit moment een wisseling gedaan?*

De heer Breukink antwoordt dat de Raad van Commissarissen in de nieuwe CEO vooral een nieuw gezicht voor een nieuwe fase zoekt, waarbij niet is gedacht in termen van beter maar in termen van anders. De nieuwe CEO moet kennis en ervaring in vastgoed hebben, in principe over de Nederlandse nationaliteit beschikken, - al worden buitenlanders niet uitgesloten - en hij moet over liefst directe ervaring met capital markets beschikken. Daarnaast moet hij over managementervaring op enige schaal, liefst in de vastgoedsector beschikken.

De heer Buijs is binnengehaald om algemeen directeur van NSI te worden en is door de financiële crisis die in 2008 kort na zijn aantreden toesloeg wat het aspect crisismanagement betreft met zijn neus in de boter gevallen. Dit heeft een beroep gedaan op allerlei kwaliteiten van de heer Buijs. De Raad van Commissarissen en de heer Buijs hadden na het verstrijken van twee bestuurstermijnen de keus om te zeggen: willen wij nog een periode van vier jaar verder of wil de persoon zelf nog vier jaar verder. Wij hebben in onderling overleg besloten dat niet te doen.

***De heer Schönbach** vraagt van welke kant het initiatief is gekomen.*

De heer Breukink antwoordt dat het eerste gesprek in de Raad van Commissarissen heeft plaatsgevonden omdat zij verplicht was zich hierover een mening te vormen omdat het contract eind van dit jaar afloopt. Daarbij zijn de voors en tegens tegen elkaar afgewogen. Hierna is het gesprek met de heer Buijs gezocht. In de aanloop naar deze vergadering, kort voordat de oproep uitging, is het besluit genomen.

***De heer Den Ouden namens de VEB** vraagt wat er in de laatste dagen tussen de datering van het jaarverslag en het persbericht nog is gebeurd, nu het jaarverslag nog geen melding maakt van het vertrek. Tevens vraagt hij of er een verband is met het aandelenbelang dat het bedrijf van de heer Meijer heeft genomen en zijn benoeming als commissaris en of er een vertrekregeling is.*

De heer Breukink antwoordt dat het aandelenbelang van Icamap en de benoeming van de heer Meijer niets met het vertrek van de heer Buijs te maken hebben. Het contract van de heer Buijs heeft een standaard vertrekregeling die zal worden gehonoreerd op het moment dat de opvolging een feit is. De timing van de berichtgeving hangt samen met gesprekken die in de aanloop naar het jaarverslag nog niet waren afgerond. Deze zijn in de laatste dagen voor de oproep afgerond. Zodra dat het geval was is het persbericht uitgestuurd.

8a. Voorstel tot benoeming van de heer drs. Anne de Jong als bestuurder van de vennootschap in de rol van operationeel directeur

De heer Breukink memoreert dat vorig jaar de heer de Jong aan de aandeelhoudersvergadering is voorgesteld. Het was toen de bedoeling om hem in een BAVA in de tweede helft van 2015 te benoemen, maar deze BAVA is er door omstandigheden nooit gekomen. Het voorstel is echter nog steeds om Anne de Jong tot bestuurder in de rol van Chief Investment Officer te benoemen.

Aan de redenen om een jaar geleden een CIO aan te trekken en aan de directie toe te voegen, is niets veranderd. Een excellerende operationele organisatie is cruciaal in de huidige markt die nog meer dan in het verleden om een proactieve en waar mogelijk innovatieve benadering van de totale portefeuille vraagt. Dit betreft zowel aankopen en verkopen, maar zeker ook het verhuren van de bestaande panden. Gezien het belang van deze rol rechtvaardigt dit een positie op directieniveau.

Anne de Jong is inmiddels sinds mei 2015 actief voor NSI op basis van een arbeidsovereenkomst. Indien hij vandaag door u benoemd wordt, dan wordt zijn arbeidsovereenkomst omgezet in een overeenkomst van opdracht, in lijn met de Wet bestuur en toezicht.

De verdere details die te maken hebben met de voorgestelde benoeming zijn in de aandeelhouderscirculaire gepubliceerd.

De heer Breukink geeft gelegenheid tot het stellen van vragen

***De heer Broenink** vraagt waarom de heer De Jong deze functie ambieert en wat zijn aandachtsgebied en toegevoegde waarde wordt.*

De heer De Jong antwoordt dat hij het afgelopen jaar met veel voldoening een grote rol heeft gespeeld bij de asset rotatie. Hij hoopt dit na zijn benoeming voort te kunnen zetten, terwijl ook de verhuur en het verbeteren van de bezettingsgraad onverminderd zijn aandacht zullen blijven krijgen.

De heer Breukink merkt op dat over de benoeming van de heer De Jong schriftelijk gestemd zal worden aan het eind van agendapunt 9.

9. Benoemingen Raad van Commissarissen

De heer Breukink deelt mede dat Gerard de Greef in deze algemene vergadering volgens rooster aftreedt als commissaris. Hij heeft zich niet beschikbaar gesteld voor een herbenoeming.

Henk Jan van den Bosch zal later dit jaar aftreden ter voorkoming van een overschrijding van het wettelijk toegestane aantal commissariaten. In verband hiermee stelt de raad van commissarissen voor om mevrouw Koks en de heer Meijer tot commissaris te benoemen. Door deze benoemingen blijft de RvC op het door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders vastgestelde aantal van 5 leden en wordt de deskundigheid op financieel en vastgoedkundig gebied op peil gehouden.

9a. Voorstel tot benoeming van drs. K. Koks – Van der Sluijs CFA als lid van de Raad van Commissarissen

De heer Breukink licht toe dat Mevrouw Koks over een brede internationale ervaring in de bouw, projectontwikkeling, vastgoed- en vermogensbeheer en internationaal management beschikt door diverse functies bij MOG Vastgoed Consult, Bouwbedrijf Van der Waal en IBC Van Hoorn Bouw, als Fund Manager Europa MN Vermogensbeheer en door diverse managementfuncties bij Aberdeen Asset management, een wereldwijd opererende vermogensbeheerder. Deze deskundigheid sluit goed aan op de profielschets van de leden van de raad van commissarissen.

Mevrouw Koks was in de periode 2010 – 2012 Lid van het secondary markets & liquidity committee van INREV, de Europese organisatie voor investeerders in niet- beursgenoteerde vastgoedondernemingen. Daarvoor bekleedde zij als nevenfunctie diverse bestuursfuncties bij INREV en bij EPRA, de Europese organisatie voor beursgenoteerde vastgoedfondsen en de afdeling Bouw & Vastgoed van het Nederlands Instituut voor Marketing.

Naast haar hoofdfunctie bij Quintesse Real Estate Consultancy is zij non-executive Board Member bij Genesta Nordic Capital Fund Management S.a.r.l. Zij vervult op dit moment geen andere toezichthoudende functies. Hiermee wordt voldaan aan de vereisten van de Wet Bestuur en Toezicht.

Mevrouw Koks stelt zich voor en deelt mede dat zij momenteel de opleiding voor commissaris volgt aan de Erasmus universiteit te Rotterdam en in 2015 als zelfstandig ondernemer actief is geworden.

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

9b. Voorstel tot benoeming van drs. H.M.M. Meijer als lid van de Raad van Commissarissen

De heer Breukink licht toe dat heer Meijer voordat hij medeoprichter werd van het beleggingsfonds ICAMAP leiding heeft gegeven aan de Real Estate Research afdelingen van JP Morgan en ABN AMRO. Hij beschikt over een brede ervaring in Europees (beursgenoteerd) vastgoed. Deze deskundigheid sluit goed aan op de profielschets van de leden van de Raad van Commissarissen.

De Heer Meijer was in de periode 2008 – 2015 lid van de Accountancy & Reporting Committee van EPRA, de Europese organisatie voor beursgenoteerde vastgoedfondsen. Momenteel vervult hij geen toezichthoudende functies. Hiermee wordt voldaan aan de vereisten van de Wet Bestuur en Toezicht.

De heer Meijer is founding partner van ICAMAP.

Icamap Investments Sarl is houdster van 7.658.438 aandelen in de vennootschap, hetgeen overeenkomt met 5,34% van het totaal aantal uitstaande aandelen. De heer Meijer geldt daarmee niet als afhankelijk in de zin van de Corporate Governance Code omdat het pakket de 10% niet overschrijdt.

Zelf al was het pakket van ICAMAP groter dan 10% dan zou dat overigens geen beletsel vormen voor de benoeming van de heer Meijer aangezien de Corporate Governance Code in de Best Practice bepalingen III.2.1 en III.2.2 toestaat dat maximaal één lid van de Raad van Commissarissen bestuurder of vertegenwoordiger is van een rechtspersoon die ten minste 10% van de aandelen in de vennootschap houdt of anderszins aan de afhankelijkheidscriteria voldoet en er binnen de RvC geen andere leden zijn op wie de afhankelijkheidscriteria van toepassing zijn.

De heer Meijer stelt zich kort voor en licht toe dat hij al 15 jaar actief is in vastgoed. Eind 2013 ontmoette hij de heer Poitral, oud CEO van Unibail, met wie hij Icamap heeft opgericht, een fonds dat zich richt op de pareltjes van het Europese vastgoed waartoe hij ook NSI rekent. Hij vindt dat NSI met haar goede balans en de HNK formule veel potentie heeft.

De heer Breukink geeft de gelegenheid voor het stellen van vragen.

***De heer Broenink** merkt op dat het vroeger de gewoonte was dat er grootaandeelhouders in de Raad van Commissarissen vertegenwoordigd waren en dat hij vorig jaar heeft gevraagd of er plannen in die richting waren. Dat was toen niet het geval. Is het beleid veranderd?*

De heer Breukink antwoordt dat het beleid niet is veranderd, reeds hierom niet aangezien de aanwezigheid van grootaandeelhouders in de raad in het verleden niet berustte op een beleid maar een feitelijke toestand was. Er waren vorig jaar geen plannen tot het benoemen van een aandeelhouder in de raad van commissarissen.

***De heer Den Ouden namens de VEB** vraagt of het RvC-lidmaatschap een voorwaarde was voor het nemen van een belang. Hij ziet dat de heer Meijer veel ervaring en ambitie meebrengt. Is hij in dit verband niet bang dat hij op de bestuurdersstoel zal gaan zitten?*

De heer Breukink antwoordt dat het RvC lidmaatschap niet als voorwaarde is gesteld.

De heer Meijer antwoordt dat Icamap tegen de 30 miljoen Euro in NSI heeft belegd. Dat is 6% van haar vermogen. De RvC functie zal veel tijd vergen. Naar verwachting zo'n 150 tot 200 uur per jaar. Als we naar het HNK kijken denken we dat het bestuur het heel goed doet. De balans is ook goed. Als ik kan bijdragen aan het succes van NSI dan beschouw ik het als een eer om zitting te mogen nemen in de Raad van Commissarissen.

De heer Breukink deelt mede dat wordt overgegaan tot stemming.

Ter stemming ligt voor

- Benoeming van de heer De Jong als bestuurder van de vennootschap in de rol van CIO
- Benoeming van mevrouw Koks tot commissaris
- Benoeming van de heer Meijer tot commissaris

De stemming vindt schriftelijk plaats doordat de stemgerechtigden op het aan hen uitgereikte stembiljet hun keuze met pen aankruisen. De stembiljetten worden dan opgehaald en nog tijdens deze vergadering zal een voorlopige uitslag bekend gemaakt worden. De definitieve uitslag wordt binnen twee weken via de website van NSI bekend gemaakt.

10. Voorstel tot benoeming van PricewaterhouseCoopers Accountants N.V tot accountant, met ingang van het boekjaar 2016

De heer Breukink deelt mede dat anticiperend op een wettelijk verplichte accountantswisseling de raad van commissarissen en de directie in 2015 drie grote accountantskantoren hebben uitgenodigd een voorstel te doen met betrekking tot de controle van de jaarrekening met ingang van het boekjaar 2016.

Dit houdt in dat na een jarenlange samenwerking afscheid wordt genomen van KPMG Accountants N.V. als externe accountant. De raad van commissarissen en de directie zien terug op een goede samenwerking en bedanken KPMG, de heer Grönloh en de overige medewerkers van KPMG voor de constructieve en prettige manier van samenwerken.

Na een afweging van diverse criteria menen directie en raad van commissarissen dat van de uitgenodigde accountantskantoren PricewaterhouseCoopers Accountants N.V het beste aanbod heeft gedaan en zich het beste heeft gepresenteerd. Directie en raad verzoeken u dan ook PricewaterhouseCoopers tot accountant met ingang van het boekjaar 2016 te benoemen.

Als eindverantwoordelijke partner en tekenend accountant zal de heer Eric Hartkamp optreden. Hij is sinds 2002 partner bij PWC en heeft zich gespecialiseerd in de controle van nationale en internationale vastgoedbeleggers. Hij heeft lange tijd leiding gegeven aan de real estate groep van PWC in Nederland en staat thans aan het hoofd van de groep die toekomstige partners en Directors benoemd.

De heer Hartkamp stelt zich voor. Hij is 50 jaar oud en 25 jaar bij PWC actief. Hij heeft zich na een aantal jaren toegelegd op het vastgoed en diverse fondsen gecontroleerd, zowel beursgenoteerd als niet beursgenoteerde fondsen, waaronder Rodamco Europe, Corio en Wereldhave. Hij is enthousiast over deze mogelijke opdracht en de transparante communicatie en samenwerking van NSI die hij tot nu toe heeft ondervonden. Hij en zijn collega's van PWC kijken er naar uit om hun beroep ten bate van de aandeelhouders en de overige stakeholders van NSI uit te voeren.

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

De heer Breukink stelt de benoeming van PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. tot accountant met ingang van het boekjaar 2016 aan de orde.

Er wordt tot stemming door middel van handopsteking overgegaan.

Stemmen tegen:	geen
Onthoudingen:	1.670.868
Stemmen voor:	69.131.941

De heer Breukink merkt op dat nu de agendapunten 11a, b en c gezamenlijk zullen worden toegelicht, waarna deze punten apart in stemming worden gebracht.

Feitelijk is NSI na de laatste statutenwijziging een "gewone" beursgenoteerde N.V. geworden waarbij geldt dat:

- Toekomstige emissies en inkoop van aandelen door de aandeelhoudersvergadering dienen te worden goedgekeurd.
- Bij emissies een voorkeursrecht geldt voor bestaande aandeelhouders.

Dit betekent dat voor iedere emissie een aandeelhoudersvergadering opgeroepen moet worden. Dat kost tijd en geld. Daarom is de praktijk bij vele Nederlandse beursgenoteerde bedrijven, waaronder de vastgoedbedrijven, dat de aandeelhoudersvergadering voor een beperkte omvang en voor een beperkte periode het bestuur en de raad van commissarissen machtigt om emissies te doen, aandelen in te kopen en voorkeursrechten te beperken of uit te sluiten.

11a. Voorstel tot machtiging van de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) tot het uitgeven van gewone aandelen

De heer Breukink 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
- Te vermeerderen met maximaal 10% in geval van een fusie of overname waaronder ook begrepen de overname van vastgoed(portefeuille(s), en/of een herfinanciering.

Deze machtiging geldt voor een periode van 18 maanden en zal indien de directie en raad van commissarissen dit nodig achten in iedere aandeelhoudersvergadering ter verlenging worden geagendeerd

Dit is agendapunt 11a.

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

Er wordt tot stemming door middel van handopsteking overgegaan.

Stemmen tegen:	5.867.584
Onthoudingen:	1.670.868
Stemmen voor:	63.264.357

11b. Voorstel tot machtiging van de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) tot het beperken of uitsluiten van de voorkeursrechten die van kracht zijn ingeval van uitgifte van gewone aandelen

De heer Breukink stelt daarnaast met betrekking tot die aandelen die in 11a 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 hetzelfde aantal aandelen (10% + 10% in geval van overname/fusie en dergelijke) en voor dezelfde periode.

Dit is agendapunt 11b.

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

Er wordt tot stemming door middel van handopsteking overgegaan.

Stemmen tegen:	6.615.247
Onthoudingen:	1.670.868
Stemmen voor:	62.516.694

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

De heer Breukink vraagt ten slotte machtiging om de mogelijkheid van een aandeleninkoop open te houden.

- Ook dit is weer gebonden aan een maximum van 10% van de uitstaande aandelen.
- De inkoopprijs mag liggen tussen de nominale waarde en maximaal 10% boven de gemiddelde slotkoers van het aandeel berekend over vijf beursdagen voorafgaand aan de dag van inkoop.
- Ook deze machtiging geldt voor een periode van 18 maanden.

Dit is agendapunt 11c

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

Er wordt tot stemming door middel van handopsteking overgegaan.

Stemmen tegen:	2.437
Onthoudingen:	2.174.124
Stemmen voor:	68.626.248

12 Verwachtingen 2016

De heer Breukink geeft het woord aan de heer Buijs voor een vooruitblik op 2016.

De heer Buijs deelt mede dat de afgelopen jaren sterk is gewerkt aan assetrotatie om een kwaliteitsverbetering tot stand te brengen en dat in de volgende fase de focus op performance en het verhogen van de bezettingsgraad zal liggen.

In Nederland zal de volledige focus op hoogwaardige multi tenant kantoren in geselecteerde regio's en op lokale wijkwinkelcentra komen te liggen. Als niet strategisch worden de volumineuze detailhandel, zoals meubelboulevards, en de twee resterende bedrijfsgebouwen aangemerkt.

Het verhuurplatform biedt ruimte voor een verdere groei in kantoren, een meer focuste portefeuille en organisatie en een efficiëntere bruto-netto verhouding, waarbij de servicekosten een belangrijke rol spelen. Verder zal een verdere uitrol van HNK's plaats vinden, waarbij het ambitieuze target op 20 per jaareinde 2016 ligt. Er zullen waar nodig selectieve aankopen plaatsvinden om een landelijk dekkend netwerk van HNK's te realiseren.

NSI verwacht qua bezettingsgraadontwikkeling een verbetering van de bezettingsgraad in kantoren en een stabiele bezettingsgraad in winkels en per saldo een verbetering voor de totale portefeuille. De

verbetering van de portefeuille is een continu proces, waarbij de focus ligt op het verbeteren van de performance en op autonoom groeien in de kantorenportefeuille.

13. Rondvraag

De heer Breukink geeft gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Henselmans *vraagt of dit de laatste keer is dat de heer Buijs aanwezig is op een aandeelhoudersvergadering.*

De heer Breukink antwoordt dat er voor de benoeming van de opvolger van de heer Buijs een nieuwe Aandeelhoudersvergadering zal plaatsvinden waar hij de heer Buijs weer zal treffen.

14. Sluiting

De Heer Breukink deelt de voorlopige uitslag van de stemming mede.

Het voorstel tot benoeming van de heer de Jong is aangenomen met 99,8 % van de stemmen, te weten 70.669.406 stemmen voor, 133.403 stemmen tegen en geen onthoudingen.

Het voorstel tot benoeming van Mevrouw Koks is aangenomen met 97,4 % van de stemmen, te weten 68.998.538 stemmen voor, 133.403 stemmen tegen en 1.670.868 onthoudingen.

Het voorstel tot benoeming van de Heer Meijer is aangenomen met 99,8 % van de stemmen, te weten 70.669.406 stemmen voor, 133.403 stemmen tegen en geen onthoudingen.

De heer Breukink deelt mede dat de heren De Greef en Van den Bosch voor het laatst in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders aanwezig zullen zijn.

Hij wil hen graag expliciet bedanken voor de langdurige en intensieve inzet voor NSI, de heer De Greef in het bijzonder in de Vastgoedcommissie en de heer Van den Bosch in de Auditcommissie, de Remuneratiecommissie en door ondersteuning van de Directie op velerlei terrein. De voorzitter overhandigt de heren als afscheidsgeschenk manchetknopen met het HNK logo.

Ter informatie wordt de financiële kalender voor de rest van het jaar op het scherm geprojecteerd.

De heer Breukink bedankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid, voor alle vragen en opmerkingen en sluit de vergadering. De heer Breukink nodigt de aanwezigen uit voor een informeel samenzijn met de directie en de raad van commissarissen in het sociale hart van HNK.
