

Notulen Algemene vergadering van aandeelhouders nr. 049

Datum: 27 april 2012
Tijdstip en plaats: 11:30 uur, Schouburg Het Park, Westerdijk 4, Hoorn

Aanwezig

Aandeelhouders: Vertegenwoordigd ter vergadering	27.544.363 gewone aandelen 5.000 prioriteitsaandelen
Uitgegeven per 27 april 2012	60.225.419 gewone aandelen ¹
Percentage	45,7%

Raad van Commissarissen:

H. Habas	voorzitter van de raad van commissarissen
drs. H.J. van den Bosch RA	commissaris
drs. H.W. Breukink	commissaris
mr. G.L.B. de Greef	commissaris
jhr. mr. A.P. van Lidth de Jeude	commissaris
mr. W.M. Steenstra Toussaint	commissaris

Directie:

ir. J. Buijs	algemeen directeur
drs. D.S.M. van Dongen RC	financieel directeur

Overig:

drs. H.D. Grönloh RA	accountant
mr. F.L.H. Gerards	secretaris

Agenda

1. Opening door de voorzitter
 2. Verslag van de raad van commissarissen over het boekjaar 2011
 3. Verslag van de directie over het boekjaar 2011
 4. Vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2011
 5. - Reserverings- en dividendbeleid
- Vaststelling van het slotdividend 2011
 6. Décharge van de leden van de directie voor het gevoerde beleid gedurende het boekjaar 2011
 7. Décharge van de leden van de raad van commissarissen voor het gehouden toezicht gedurende het boekjaar 2011
 8. Verwachtingen 2012
 9. Remuneratiebeleid en remuneratie
 10. Voorstel tot herbenoeming van de heer Ir. J. Buijs als algemeen directeur
 11. Voorstel tot herbenoeming van de heer mr. G.L.B. de Greef als lid van de raad van commissarissen
 12. Goedkeuring van de voorgestelde wijziging van de statuten van NSI N.V. in het kader van de opheffing van de Stichting Prioriteit NSI, alsmede de machtiging van de medewerkers van het notariaat van Clifford Chance LLP tot het verlijden van de vereiste akte van statutenwijziging
 13. Rondvraag
 14. Sluiting
-

¹ Dit betreft de op 27 april 2012 stemgerechtigde aandelen. De aandelen die in december / januari door NSI zijn ingekocht en de aandelen uitgegeven als gevolg van de emissie van 12 april 2012 zijn niet stemgerechtigd in deze vergadering.

Verslag van de vergadering

1. Opening door de voorzitter

De heer Habas opent de vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom en bedankt hen voor hun komst. Aangezien de heer Habas de Nederlandse taal onvoldoende beheerst om de vergadering voor te zitten, verzoekt de heer Habas de heer Van Lidth de Jeude de vergadering te leiden.

De heer Van Lidth de Jeude heet de aanwezigen eveneens welkom op deze algemene vergadering van aandeelhouders van NSI.

De voertaal van deze aandeelhoudersvergadering is Nederlands. De voorzitter stelt de leden van de raad van commissarissen, de directie alsmede de accountant, die aanwezig is om eventuele vragen te beantwoorden over accountantsverklaring en de controlewerkzaamheden in het kader van de jaarrekening 2011, voor.

De oproeping voor deze vergadering is op 15 maart 2012 gepubliceerd op de website van de onderneming. Hiermee is voldaan aan de formele eis van geldige oproeping conform de statuten.

Het jaarverslag 2011, de agenda en de aandeelhouderscirculaire van deze vergadering zijn, samen met een gezamenlijke voordrachtbrief van de Stichting Prioriteit NSI en de raad van commissarissen inzake de beoogde herbenoeming van de heer Ir. J. Buijs als algemeen directeur en de heer mr. G.L.B. de Greef als lid van de raad van commissarissen, aan allen toegezonden die bij de onderneming bekend zijn. Overigens zijn al deze genoemde documenten tegelijkertijd verkrijgbaar gesteld op de website van de onderneming of via de onderneming.

Als secretaris van deze vergadering is de heer F.L.H. Gerards aangewezen. Hij zal de notulen van deze vergadering opstellen. De concept notulen van deze vergadering zullen binnen drie maanden op internet 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.

Na de emissie van 12 april 2012 staan 63.381.376 aandelen NSI uit. Stemgerechtigd voor deze vergadering zijn 60.225.419 aandelen omdat de in december/januari door NSI ingekochte aandelen en de op 12 april 2012 nieuw uitgegeven aandelen niet stemgerechtigd zijn in deze vergadering. Voor deze vergadering zijn 27.748.649 aandelen met evenveel stemmen aangemeld. Daarnaast zijn de prioriteitsaandelen met 5.000 stemmen vertegenwoordigd.² Directie en commissarissen hebben volmachten en steminstructies ontvangen voor in totaal 186.806 aandelen.

Er zal bij handopsteking gestemd worden. Alleen ten aanzien van agendapunten 10 en 11 (de herbenoeming van de heer Buijs als algemeen directeur en de heer De Greef als lid van de raad van commissarissen) zal schriftelijk gestemd worden.

Voor het toezicht op het stemmen is een stembureau ingesteld, dat bestaat uit de heren J. Timmer en R. Moeijes.

Om te kunnen stemmen over agendapunt 12, de statutenwijziging in verband met de opheffing van de St. Prioriteit, geldt een aanwezigheidsquorum van ten minste de helft van het geplaatste kapitaal. Dit quorum is niet gehaald waardoor er op 15 juni 2012 een tweede aandeelhoudersvergadering zal worden gehouden om te kunnen stemmen over dit agendapunt.

2. Verslag van de raad van commissarissen over het boekjaar 2011

De heer Van Lidth de Jeude merkt op dat in het jaarverslag een verslag van de raad van commissarissen en van de door de raad ingestelde commissies is opgenomen. In aanvulling daarop wil de raad van commissarissen graag twee onderwerpen aan de orde stellen: de corporate governance en de variabele beloning 2011 van de directie.

² Na de vergadering is vastgesteld dat daadwerkelijk vertegenwoordigd waren: 27.544.363 gewone aandelen en 5.000 prioriteitsaandelen, zijnde 45,7% van het uitstaande kapitaal.

Ad 1: corporate governance

Vanwege de fusie met VastNed Offices/Industrial N.V. (VNOI) steeg het aantal commissarissen in de loop van 2011 van vier naar zes. Ofschoon het aantal leden van de RvC na deze vergadering weer zal dalen van zes naar vijf omdat de heer Van Lidth de Jeude na deze vergadering aftreedt, blijft het aantal hoger dan vier en in dat geval bepaalt de Corporate Governance Code dat de onderneming drie zogenaamde kerncommissies dient in te stellen: auditcommissie, remuneratiecommissie en een selectie- en benoemingscommissie. NSI had reeds de twee eerstgenoemde commissies ingesteld, maar nog geen selectie- en benoemingscommissie; dit laatste is met ingang van 1 januari 2012 wel het geval.

Ad 2: variabele beloning directie over 2011³

In de aandeelhoudersvergadering van september 2008 is een nieuw remuneratiebeleid voor de directie van de onderneming vastgesteld. In dit remuneratiebeleid is opgenomen dat de leden van de directie een korte termijn variabele beloning en een lange termijn variabele beloning ontvangen en dat criteria hiervoor door de RvC ontwikkeld dienen te worden. Het gaat bij deze variabele beloningen om gemaximeerde bedragen, dit wil zeggen dat er geen regelingen met een open einde zijn.

De korte termijn variabele beloning wordt gevormd door de score op vier criteria. Drie criteria zijn van kwantitatieve aard en één criterium is van kwalitatieve aard. De kwantitatieve criteria zijn het directe beleggingsresultaat per aandeel, de like-for-like groei en de total expense ratio. Het directe beleggingsresultaat is min of meer gelijk aan het dividend en daarom een belangrijke graadmeter voor de prestaties van het bedrijf. De like-for-like groei meet hoe goed de directie is in het verhuren van de panden. De total expense ratio geeft aan hoe de kosten vergeleken met andere bedrijven in lijn zijn of juist uit de pas lopen met andere bedrijven in de branche.

Deze criteria tellen niet even zwaar, de weging verschilt:

Het direct beleggingsresultaat telt voor 30% mee, evenals de like-for-like groei. De total expense ratio en het kwalitatieve criterium tellen voor 20% mee.

Het kwalitatieve criterium was:

Voor de CEO in 2011: de groei van de onderneming en de perceptie van NSI in de buitenwereld

Voor de CFO in 2011: de financiering van de onderneming en de ontwikkeling van de loan-to-value.

Om een en ander in perspectief te plaatsen: de korte termijn variabele beloning bedraagt maximaal 15% van het jaarsalaris hetgeen neerkomt op maximaal iets minder dan twee maandsalarissen.

Om de score te kunnen bepalen, heeft de RvC voor elk criterium resultaten vastgesteld die moeten worden behaald. Vallen de resultaten op een criterium erg tegen, bijvoorbeeld als het direct beleggingsresultaat laag zou zijn geweest, krijgt men op dit onderdeel geen punten. Daarnaast kan de RvC gebruik maken van zijn discretionaire bevoegdheid om het resultaat naar billijkheid aan te passen. De onderliggende resultaten en scores worden niet bekend gemaakt aangezien dit bedrijfsgevoelige informatie betreft of indirect een forecast van de resultaten zou geven

De resultaten voor 2011 waren dat de algemeen directeur 12,6% heeft gescoord uit de maximaal mogelijke 15% en de CFO behaalde de maximale score van 15%.

3. Verslag van de directie over het boekjaar 2011

De heer Van Lidth de Jeude geeft het woord aan de heren Buijs en Van Dongen voor een toelichting op de ontwikkelingen gedurende 2011.

De heer Buijs merkt op dat het jaar 2011 een jaar van tegenstellingen was. In bijvoorbeeld Azië blijven de economieën het goed doen, en terwijl Amerika langzaam lijkt te aan te trekken, is dat in Europa nog niet het geval. Binnen Europa presteert de Nederlandse economie niet goed en is de staatshuishouding ook niet op orde, maar als het moet zijn bepaalde politieke partijen toch in staat binnen een paar dagen een belangrijk akkoord te sluiten. In de tweede helft van 2011 is Nederland weer in een recessie terecht gekomen. De werkloosheid loopt op en bestedingen lopen terug. Het bedrijfsleven laat een gemend beeld zien. Terwijl de werkloosheid weliswaar oploopt, nam het aantal aangeboden banen nog steeds toe en ook het aantal startende bedrijven bleef stijgen. Het aantal faillissementen in Nederland steeg, maar binnen het huurdersbestand van NSI daalde het aantal faillissementen.

Met betrekking tot de Nederlandse vastgoedmarkt heerst een somber sentiment. Nu is de markt waarin NSI opereert zeker geen eenvoudige markt, maar het sentiment slaat door.

³ Tijdens de vergadering werd gebruik gemaakt van een presentatie. Deze presentatie is via de website van NSI verkrijgbaar.

Er zijn met name in de kantorenmarkt uitdagingen, maar bedrijven die goed in weten te spelen op de trends zoals Het Nieuwe Werken en de wens van huurders naar flexibiliteit zullen succesvol zijn in deze markt.

NSI is in 2011 gefuseerd met VNOI waardoor een bedrijf is ontstaan met een portefeuilleomvang van € 2,3 miljard, met een focus op de Randstad. De integratie van beide bedrijven is inmiddels afgerond. De fusie heeft tot een boekwinst van € 68 miljoen geleid.

NSI heeft in 2011 een recordaantal huurovereenkomsten afgesloten. Er is voor bijna 130.000 m² aan huurruimte verhuurd, hetgeen correspondeert met bijna € 18 miljoen aan huurinkomsten per jaar. Het betreft voor 62% huurverlengingen met bestaande huurders en 38% betreft nieuwe huurders die NSI aan zich heeft weten te binden. Met name de verlengingen, het vasthouden van zittende huurders, ook wel de retentiegraad genoemd, is een belangrijke indicator.

De verhuring van de Rode Olifant was een belangrijk positief event, daar waar de calamiteit in winkelcentrum 't Loon een negatieve gebeurtenis was.

Als gevolg van de fusie in 2011 is NSI begin 2012 opgenomen in de Midkap index.

Het huidige profiel van NSI kenmerkt zich door een portefeuille met 57% en 30% winkels. Het aandeel van de bedrijfsgebouwen is gestegen tot 13%, een gevolg van de deelneming in het Belgische Intervest Offices. Geografisch is de portefeuille gespreid over Nederland (bijna 70%), een kwart in België en 5% in Zwitserland. NSI heeft eerder aangegeven zich uit Zwitserland te zullen terugtrekken. In Nederland bevinden de meeste kantoren zich in de Randstad terwijl met name de winkels zich in het hele land bevinden. De Belgische panden bevinden zich op de as Antwerpen – Mechelen – Brussel of op de as Rotterdam - Antwerpen. Voor België gelden logistieke panden als kernmarkt voor NSI. Intervest Offices is qua omvang de derde speler in België op de markt van de verhuur van logistieke panden en is daarmee een belangrijke speler met kritische massa.

Qua herwaarderingen was de winkelportefeuille relatief stabiel. De Nederlandse kantoren daalden in waarde. Voor een deel werd dit veroorzaakt door de samenvoeging van de portefeuilles van NSI en VNOI. Herwaarderingen in de Belgische kantorenmarkt waren positief evenals in de Belgische logistieke markt gecorrigeerd voor aankoopkosten.

De huurprijsontwikkeling in de winkelportefeuille is stabiel. De huurniveaus op de kantorenmarkt daalden vanaf 2009, maar zijn de laatste kwartalen stabiel. Dit een belangrijk hoopvol teken.

De leegstand in de winkelportefeuille is stabiel op lage niveaus. De leegstand in de Nederlandse kantorenportefeuille steeg van 16,9% in het derde kwartaal 2011 naar 21,1% in het vierde kwartaal. Dat is een gevolg van de fusie met VNOI. De leegstand in de Nederlandse kantorenportefeuille van VNOI bedroeg op het tijdstip van fusie 27,2%. De leegstand in de gecombineerde portefeuille bedroeg daardoor 22,7% eind 2011. Het bestrijden van de leegstand in de Nederlandse kantorenportefeuille is één van de belangrijkste uitdagingen voor NSI. In 2012 loopt 23% van de huurcontracten in de kantorenportefeuille af. Ofschoon dit bovengemiddeld is, is dit geen onmogelijke opgave omdat NSI bijvoorbeeld in 2011 voor 25% van de portefeuille nieuwe huurovereenkomsten heeft weten af te sluiten. De uitdaging van het aanpakken van de leegstand wordt met name gedaan door te concentreren op multi tenant over single tenant, het verbeteren en verduurzamen van de panden, volledig te richten op het behouden van huurders en het vinden van nieuwe huurders en het aanbieden van flexibelere huurmogelijkheden.

Een voorbeeld van de NSI-aanpak is het kantoorgebouw La Tour in Apeldoorn, dat 70% leeg stond na het vertrek van Ernst & Young in 2010. Inmiddels heeft de NSI-aanpak geleid tot een bezettingsgraad van 85%. Een bijkomend effect van flexibele huurovereenkomsten is dat de prijs vanwege de aangeboden flexibiliteit hoger is en er geen of minder incentives zijn.

Een ander voorbeeld is de verhuur van de Rode Olifant in Den Haag. Het verhuren van een gebouw van 10.000 m² aan een single tenant is een moeilijke opgave met veel concurrentie van bijvoorbeeld ontwikkelaars. NSI heeft daarom besloten tot een multi tenantstrategie. Naast een aanbod op maat zal de huurder de beschikking krijgen – als hij dat wil – over vele faciliteiten waarvoor hij bij gebruik betaalt. In het geval van de Rode Olifant is het hele gebouw aan één operator verhuurd die een vaste huurprijs betaalt van € 1,7 miljoen per jaar en een winstdeling als er meer huur wordt gegenereerd.

Winkelcentrum 't Loon is in de piekperiode gesloten geweest en een deel van het winkelcentrum is gesloopt. Positief is dat er zich geen persoonlijke ongevallen hebben voorgedaan en dat, omdat NSI een eigen bouw- en ontwikkelafdeling heeft, een dergelijke crisis beheersbaar gehouden kan worden. Sterker nog, NSI is er in geslaagd de sluitingsperiode van het winkelcentrum te beperken en die periode te gebruiken om een beter winkelcentrum in te richten. Inmiddels is het uitwerken van de herontwikkeling van gesloopte deel ook gestart.

De heer Van Dongen merkt op dat het opmaken van de fusiebalans na de fusie met VNOI een belangrijk moment was. Daarbij zijn geen onverwachte tegenvallers aangetroffen en een aantal voordelen die werden verwacht, zijn bevestigd. In de fusiebalans zijn voor € 25,7 miljoen positieve correcties opgenomen. Het belangrijkste element hierin is dat de boekwaarde van de aandelen Intervest Offices (de Belgische dochteronderneming) hoger is dan was opgenomen in de balans van VNOI. Naast deze positieve post heeft NSI uit oogpunt van prudentie een aantal debiteurenposities van VNOI afgeboekt. Dat wil overigens niet zeggen dat niet alles in het werk wordt gesteld om deze vorderingen te incasseren. NSI heeft in totaal € 194 miljoen in aandelen betaald voor VNOI en daarmee een eigen vermogen van € 260 miljoen verworven. Dit resulteert in een boekwinst van € 68 miljoen.

De vastgoedbeleggingen van de gefuseerde onderneming zijn in het vierde kwartaal met € 18,9 afgewaardeerd. De herwaardering overige beleggingen betreft het pakket aandelen VNOI dat NSI in aanloop naar de fusie had opgebouwd. NSI heeft hier dividenden over ontvangen; als de aankoopprijs wordt afgezet tegen de dividenden en de verkoopprijs, is een neutraal resultaat bereikt. NSI gebruikt financiële derivaten uitsluitend om renterisico's af te dekken. De derivatenposities van NSI zijn niet groter dan de onderliggende posities (geen overhedge) en er is geen sprake van margin calls. De waarde van de derivaten heeft een effect op het indirect resultaat, maar dit effect – of dit nu positief of negatief is – loopt aan het einde van de looptijd automatisch terug naar nul. Met name door de boekwinst op de fusie is het indirect resultaat 2011 voor het eerst sinds vier jaar weer positief.

Het directe beleggingsresultaat vormt de basis voor het dividend. De bijdrage van VNOI in het directe resultaat is alleen in het laatste kwartaal van 2011 zichtbaar. Die bijdrage in de brutohuurinkomsten is bijna € 17 miljoen, waarvan € 7 miljoen in Nederland en € 10 miljoen in België. De financieringslasten zijn door de fusie absoluut gestegen, maar relatief gedaald. De administratieve kosten omvatten de volledige overhead van VNOI tot en met het vierde kwartaal van 2011. Deze post zal in 2012 scherp dalen. Het directe resultaat is in totaal met € 4 miljoen gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar en deze stijging zit uiteraard volledig in het vierde kwartaal.

De totale waarde van de activa bedroeg op 31 december 2011 ruim € 2,3 miljard met een eigen vermogen van ruim € 1 miljard en schulden aan kredietinstellingen van € 1,3 miljard. Dit resulteert in een beleningsgraad van 57,2%. Dit is te hoog en de korte termijndoelstelling is een beleningsgraad van 55% en op de lange termijn 50%. De reden hiervoor is dat dan ook publiek vreemd vermogen aangetrokken kan worden. NSI is bezig een aantal Nederlandse kantoorpanden en de gehele Zwitserse portefeuille te verkopen en de opbrengsten van die verkopen zullen onder andere gebruikt worden om leningen af te lossen.

De gemiddelde looptijd van de leningen is met 2,1 jaar relatief kort. Dat komt doordat NSI in de fusieperiode leningen niet kon verlengen. In de laatste maanden is hierin al veel werk verzet. De herfinancieringsbehoefte 2012 is inmiddels van € 300 miljoen teruggebracht naar € 100 miljoen. NSI kijkt niet alleen naar de leningen die in 2012 aflopen, maar ook naar 2013 en verder. Onlangs is de gesyndiceerde faciliteit van € 225 miljoen verlengd naar 2015 en is een verzekeringsmaatschappij toegetreten tot dit syndicaat hetgeen een verdere verbreding van de financieringsbasis betekent.

De heer Van Lidth de Jeude geeft gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Broenink vraagt als oud VNOI-aandeelhouder of NSI niet te weinig heeft betaald voor VNOI gezien de hoge boekwinst.

De heer Buijs antwoordt dat dit soort vragen opgeroepen worden wanneer men alleen naar de kille getallen kijkt. Er was natuurlijk een substantieel verschil in bezettingsgraad van de kantoorpanden van NSI en van VNOI. NSI heeft in de onderhandelingen uiteraard rekening gehouden met dit verschil.

De heer Van Praag vraagt of NSI doorgaat met emitteren op gezette tijden waardoor de koers van het aandeel daalt en het dividend verwatert.

De heer Buijs antwoordt dat NSI de status heeft van fiscale beleggingsinstelling (FBI). Deze status heeft als voordeel dat het tarief voor de vennootschapsbelasting op 0% staat. In ruil daarvoor is NSI verplicht om het fiscale resultaat – dat in de praktijk nagenoeg gelijk is aan het directe resultaat – als contant dividend aan de aandeelhouders ter beschikking te stellen. Alle inkomsten worden dus weer uitgekeerd. Dit betekent ook dat om te kunnen investeren emissies nodig zijn. De beperkte emissie van april 2012 was nodig om bepaalde investeringen te kunnen doen, bijvoorbeeld in de Rode Olifant en in het Vasteland, die direct zullen renderen. Vanwege de lage koers van € 8,30 is uitsluitend het bedrag opgehaald dat nodig is om de investeringen te kunnen doen.

De heer Keyner, namens de VEB, merkt op dat er – niet alleen bij NSI – fors wordt afgewaardeerd en vraagt waarom een belegger vertrouwen moet hebben in de waardes van het vastgoed. Lopen de afwaarderingen niet achter en zouden deze niet nog hoger moeten zijn?

De heer Buijs antwoordt dat de vastgoedportefeuille van NSI naast intern ook extern wordt gewaardeerd en ook de accountant beoordeelt de waarderingen en het waarderingsproces. NSI is daarin heel transparant. In Nederland zijn er ook bedrijven die helemaal niet transparant zijn en die nu in het nieuws zijn. NSI valt niet met deze bedrijven te vergelijken en toch gebeurt dat. NSI heeft al 25% op de kantorenportefeuille afgewaardeerd sinds 2008. De afwaarderingen zullen ook de komende kwartalen nog doorgaan, maar lang niet in de orde van grootte van voorheen.

Mevrouw Hogeslag, Activ Investor, bedankt NSI voor het agenderen van de afschaffing van de Stichting Prioriteit hetgeen een verzoek was van Activ Investor. Mevrouw Hogeslag merkt op dat de 4,99% aandelen VNOI die NSI hield zijn doorverkocht aan Habas Investments en vraagt naar de reden hiervoor.

De heer Buijs antwoordt dat het belang van NSI in VNOI van 4,99% voor de fusie is verkocht. Een belangrijke reden daarvan is om te voorkomen dat dit aandelenpakket als treasury aandelen op de balans van NSI zou terechtkomen. De aandelen zijn via een tender aangeboden aan de markt op marktconforme voorwaarden en uiteindelijk is gebleken dat Habas Investments deze aandelen heeft verworven.

Mevrouw Hogeslag merkt voorts op de verwachting te hebben gehad dat NSI meer inzicht in de waarderingen zou hebben gegeven en betreurt dat dit niet het geval is. Het zou de koers van het aandeel goed kunnen doen.

De heer Buijs antwoordt dat het moeilijk is om nog meer inzicht te geven in de waarde van diverse categorieën vastgoed. De markt kenmerkt zich momenteel door een grote mate van onvoorspelbaarheid. Een voorbeeld is dat NSI onlangs een pand in Ridderkerk heeft verhuurd dat geruime tijd leeg heeft gestaan en dat ongetwijfeld als moeilijk verhuurbaar pand zou zijn aangemerkt. Toch wordt een dergelijk pand verhuurd voor een lange periode. Bij waarden wordt terecht naar transacties van vergelijkbare panden gezocht. De gedwongen verkopen die momenteel plaatsvinden kunnen echter niet als graadmeter worden gebruikt voor de NSI-portefeuille. Het bewijs daarvoor zijn de transacties die NSI doet en die plaatsvinden rond de boekwaardes van NSI. Daarbij geldt dat NSI alleen maar verkoopt of koopt als de prijs redelijk is. Dit is anders wanneer een grote portefeuille zoals in het geval van Uni-Invest met spoed verkocht moet worden; dan zullen de prijzen veel lager zijn. Dit is echter geen referentie voor vastgoedwaardes in het normale verkeer.

De heer Van Geilswijk merkt op dat de loan-to-value in 2010 en 2011 verder is gestegen en vraagt of dit gevolgen heeft voor de rentetarieven.

De heer Van Dongen antwoordt dat er tussen beleningsgraad en rentepercentage een verband is. Een bedrijf, maar ook bijvoorbeeld een land, moet met zijn beleningsgraad binnen een veilige bandbreedte blijven, want anders stijgen de rentetarieven. Voor NSI heeft een beleningsgraad beneden 65% weinig gevolgen. Met 57,2% is NSI hier ver van verwijderd. Een FBI mag maximaal een fiscale beleningsgraad van 60% hebben. De fiscale beleningsgraad wordt op een heel andere manier berekend en bedraagt momenteel tegen de 50%. Ook hier heeft NSI dus een veilige marge. Desondanks wil NSI – niet geforceerd, maar over een langere periode - naar een beleningsgraad van 50%. De rentetarieven staan momenteel vooral onder druk om andere redenen: de banken moeten voldoen aan strengere kapitaalseisen en discussies over bankenbelastingen zorgen ook voor druk op tarieven.

De heer Van Geilswijk merkt op dat hij in de Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 7 oktober 2011 het idee opperde om eigen aandelen in te kopen. Daar werd toen afwijzend op gereageerd. Inmiddels heeft NSI toch eigen aandelen ingekocht. Waarom is NSI van mening veranderd?

De heer Buijs antwoordt dat terugblikkend het aandeleninkoopprogramma van NSI niet de meest handige zet is geweest. Het feit dat NSI relatief kort na het inkoopprogramma toch een beroep moest doen op de kapitaalmarkt om investeringen te kunnen doen, is daarvan het beste bewijs. In december/januari is toch een aantal eigen aandelen ingekocht omdat NSI de koers van het aandeel te laag vond en NSI dit signaal aan de markt wilde afgeven.

De heer Spanjer vraagt naar de verschillen tussen Spaces en Regus.

De heer Buijs antwoordt dat Regus en Spaces operators zijn van huurruimte. Regus richt zich daarbij op flexibiliteit terwijl Spaces zich op services en hoge kwaliteit richt.

De heer Spanjer merkt op dat het dividend de afgelopen jaren dalende is, terwijl de kosten stijgen.
De heer Buijs merkt op dat NSI door de afwaarderingen wordt geconfronteerd met de dreiging van een stijgende beleningsgraad. Sinds 2008 is NSI bezig met het beheersen van de balans en dat gebeurt onder andere door het verkopen van panden. Hierdoor worden ook huurinkomsten en daarmee dividend verkocht.

De heer Schönbach merkt op de redenen voor de emissie op € 8,30 niet te begrijpen, zeker niet in combinatie met de inkoop van eigen aandelen op een gemiddelde koers van € 8,75.
De heer Buijs merkt op dat het inkoopprogramma zeer beperkt was, maar desalniettemin is dit niet de meest gelukkige keuze geweest. Het uitgeven van aandelen op een koers van € 8,30 is evenmin ideaal en daarom is er op deze koers ook alleen maar geëmitteerd omdat (i) NSI operationele mogelijkheden ziet om additionele huurinkomsten te genereren en (ii) de emissie zich beperkte tot exact dat bedrag dat NSI nodig had om de vereiste investeringen te kunnen doen.
Er zijn momenteel geen plannen voor verdere emissies, behalve de introductie van stockdividend dat een agendapunt voor deze vergadering is.

De heer Schönbach vraagt naar de stand van zaken met betrekking tot de verkoop van de Zwitserse activiteiten.

De heer Buijs antwoordt dat de verkoop van de Zwitserse bezittingen gaande is en in het belang van het verkoopproces kunnen daar geen verdere mededelingen over gedaan worden.

De heer Kramer vraagt waarom kleinere beleggers niet mee kunnen doen met emissies.

De heer Buijs antwoordt dat de regels nu eenmaal voorschrijven dat alleen grote partijen kunnen meedoen bij ABB's zonder prospectus.

De heer Nuyens vraagt wanneer de kantorenmarkt zal verbeteren.

De heer Buijs antwoordt dat in de afgelopen jaren te veel kantoren zijn gebouwd. Momenteel ligt de nieuwbouw van kantoren vrijwel stil behoudens enkele geruchtmakende projecten. De marktwerking begint zijn werk te doen. Ook de rijksoverheid en de provincies beginnen in beweging te komen, samen met bijvoorbeeld de beleggers, om tot maatregelen te komen.

De heer Nuyens vraagt waarom NSI niet investeert in winkels op A-locaties.

De heer Buijs antwoordt dat winkels op A-locaties duur zijn en de rendementen laag.

De heer Keyner merkt op dat een trend zou kunnen zijn dat de gemiddelde duur van huurcontracten gaat afnemen. Indien deze trend zou doorzetten, is het van belang om de financiering voor de lange termijn veilig te stellen. Wat gebeurt er als de financieringsmarkt helemaal op slot zou gaan door bijvoorbeeld de eurocrisis?

De heer Van Dongen antwoordt dat het verlengen van bestaande financieringen en aantrekken van nieuwe financieringen de hoogste prioriteit heeft. Het zal niet zo zijn dat een bedrijf als NSI geen financiering meer kan aantrekken. Dit is anders voor bijvoorbeeld gesloten fondsen en CV-constructies met hoge beleningsgraden. NSI heeft goed en langjarige relaties met alle Nederlandse en Duitse grootbanken.

De heer Keyner vraagt aan de accountant of deze nauwgezet naar de waardering van het vastgoed heeft gekeken, waarom de accountant heeft geconcludeerd dat de waarderingen redelijk zijn en dat de beleggers geen excessieve risico's op forse afwaarderingen op het vastgoed lopen omdat te optimistische aannames zijn gehanteerd

De heer Grönloh antwoordt dat de waardering van de panden een belangrijk onderwerp voor de accountant is; dit onderwerp heeft de volste aandacht van de accountant. Waarderingen verdienen extra aandacht. De NBA heeft additionele richtlijnen uitgegeven en deze zijn nageleefd. De interne waarderingsdeskundigen van KPMG zijn nadrukkelijk betrokken bij het controleren van de waarderingen en hebben in groot detail panden met een totale omvang van € 1 miljard gecontroleerd. Waarderingen zijn een momentopname en de accountant heeft vastgesteld dat de waarde op 31 december 2011 een juist waarde is om op dat moment in de jaarrekening op te nemen.

4. Vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 201

De heer Van Lidth de Jeude stelt de vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2011 aan de orde.

Er wordt tot stemming door middel van handopsteking overgegaan.

Stemmen tegen: -
Onthoudingen: -
Stemmen voor: 27.549.363

5. - Reserverings- en dividendbeleid **- Vaststelling van het slotdividend 2011**

De heer Van Lidth de Jeude licht toe dat het thans geldende dividendbeleid in 2004 is aangenomen. Dit dividendbeleid houdt in dat nagenoeg het gehele direct beleggingsresultaat in de vorm van contanten wordt uitgekeerd door middel van kwartaaldividenden. De RvC en de directie stellen voor dit dividendbeleid te wijzigen in die zin dat er een keuzemogelijkheid voor aandeelhouders ontstaat het dividend niet alleen in contanten, maar ook in aandelen of in een combinatie van aandelen en contanten te ontvangen. Ook de andere Nederlandse beursgenoteerde vastgoedfondsen bieden hun aandeelhouders deze keuze.

De heer Van Dongen licht toe dat het dividendbeleid in die zin ongewijzigd blijft dat NSI nagenoeg het gehele direct beleggingsresultaat zal blijven uitkeren in de vorm van kwartaaldividenden, alleen de vorm waarin het dividend ter beschikking zal worden gesteld, verandert. Iedere aandeelhouder kan kiezen voor het dividend in contanten, in aandelen of een combinatie van beide. Het voorstel is om deze keuzemogelijkheid in te voeren met ingang van het slotdividend 2011. NSI kan als FBI nooit het volledige dividend in aandelen uitkeren, het maximaal mogelijke zal tussen 30% en 50% in de vorm van stockdividend zijn.

Het gedeeltelijk uitkeren van het dividend in de vorm van aandelen is in Nederland gebruikelijk. Het vergroot de keuzemogelijkheden van de aandeelhouders. Stockdividend is vrijgesteld van de vooraf ingehouden dividendbelasting van 15%. Voor de onderneming is het van belang dat liquiditeiten niet uitgekeerd hoeven te worden en aangewend kunnen worden om de beleningsgraad terug te brengen of om investeringen te doen. Het is ook een vorm van een emissie waar iedereen aan kan deelnemen en waaraan niet de bij een emissie gebruikelijke bankkosten zijn verbonden.

Het stockdividend in het kader van het slotdividend 2011 werkt als volgt. Het voorgestelde slotdividend van € 0,29 per aandeel wordt op basis van de naar volume gewogen gemiddelde beurskoers (de zogenaamde VWAP) omgerekend naar het aantal dividendrechten dat recht geeft op één nieuw aandeel. De indicatieve omwisselverhouding is 1:26, hetgeen wil zeggen dat aandeelhouders voor iedere 26 aandelen in bezit één nieuw aandeel als stockdividend wordt verkregen. De definitieve omwisselverhouding zal op 16 mei 2012 bekend worden gemaakt. Op deze basis betekent een keuze voor stockdividend een premie van ongeveer 3% ten opzichte van een keuze voor dividend in contanten.

Aandeelhouders kunnen gedurende de periode van 4 tot en met 16 mei 2012 via hun bank bekend maken voor welke vorm van dividendum uitkering wordt gekozen. Wordt er geen keuze gemaakt, zal automatisch uitkering in aandelen plaatsvinden. Stockdividend wordt alleen in hele aandelen uitgekeerd, resterende dividendrechten, zogenaamde fracties, zullen worden verrekend in contanten.

De heer Van Lidth de Jeude geeft gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer van Geilswijk vraagt waarom de pay-out ratio niet naar bijvoorbeeld 85% wordt teruggebracht in plaats van het introduceren van stockdividend.

De heer Buijs antwoordt dat het verlagen van de pay-out ratio een manier is om gelden binnen de onderneming te houden. NSI kiest er op dit moment niet voor het bestaande dividendbeleid zo fundamenteel te wijzigen.

De heer Abrahamse merkt op dat de koers ten opzichte van de intrinsieke waarde een grote discount laat zien en dat het uitgeven van aandelen ongunstig is.

De heer Buijs antwoordt dat NSI over 2009 en 2010 ongeveer € 100 miljoen aan dividenden aan de aandeelhouders heeft uitgekeerd. In diezelfde twee jaar heeft NSI twee emissies van in totaal ongeveer hetzelfde bedrag gedaan. Deze emissies kosten veel geld. Stockdividend is dan veel efficiënter. Het spreekt voor zich dat ook het bestuur en de RvC dit liever doen bij een hoge koers. Een bijkomend voordeel is dat alle aandeelhouders, niet alleen de grote, door het stockdividend aandelen kunnen verwerven.

De heer Van Lidth de Jeude merkt op dat NSI over 2011 een bedrag van € 0,90 per aandeel in contanten heeft uitgekeerd in de vorm van kwartaaldividenden. Voorgesteld wordt om het slotdividend 2011 vast te stellen op € 0,29 per aandeel zodat het totale dividend per aandeel over 2011 uitkomt op € 1,19.

Ten eerste wordt het dividendbeleid in stemming gebracht:

Voorgesteld wordt om het dividendbeleid te wijzigen zodat nagenoeg het gehele direct beleggingsresultaat in de vorm van een contant dividend of een combinatie van contant en stockdividend wordt uitgekeerd, waarbij de keuze voor stockdividend een vrijwillige keuze voor aandeelhouders is.

Er wordt tot stemming door middel van handopsteking overgegaan.

Stemmen tegen:	3.250
Onthoudingen:	-
Stemmen voor:	27.546.113

Ten tweede wordt de vaststelling van het slotdividend 2011 in stemming gebracht: Voorgesteld wordt om het slotdividend over 2011 vast te stellen op € 0,29 per aandeel, uit te keren in contanten, stockdividend of een combinatie van beide, naar keuze van de betrokken aandeelhouder. Het totaalbedrag aan slotdividend bedraagt € 18,5 miljoen, waarbij dit dividend wordt onttrokken aan de winstreserve en aan de agioreserve.

Er wordt tot stemming door middel van handopsteking overgegaan.

Stemmen tegen:	500
Onthoudingen:	-
Stemmen voor:	27.548.863

6. Décharge van de leden van de directie voor het gevoerde beleid gedurende het boekjaar 2011

De heer Van Lidth de Jeude 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 2011 aan de orde is.

Er wordt tot stemming door middel van handopsteking overgegaan.

Stemmen tegen:	41.118
Onthoudingen:	-
Stemmen voor:	27.508.245

7. Décharge van de leden van de raad van commissarissen voor gehouden toezicht gedurende het boekjaar 2011

De heer Van Lidth de Jeude stelt de décharge van de leden van de raad van commissarissen voor het in 2011 gehouden toezicht aan de orde.

Er wordt tot stemming door middel van handopsteking overgegaan.

Stemmen tegen:	41.118
Onthoudingen:	-
Stemmen voor:	27.508.245

8. Verwachtingen 2012

De heer Van Lidth de Jeude geeft het woord aan de directie voor een korte toelichting op de verwachtingen voor het boekjaar 2012.

De heer Buijs merkt op dat 2012 in het teken zal blijven staan van het verder versterken van de balans door middel van een verkoopprogramma van Nederlandse kantoorpanden en de Zwitserse vastgoedportefeuille. De hoogste prioriteit heeft het verhuren van het vastgoed van NSI, waarbij de operationele integratie van de voormalige VNOI-portefeuille tot positieve resultaten moet leiden.

Onderdeel van het verhuren is de uitrol van de HNK (Het Nieuwe Kantoor)-formule, het marketingconcept van NSI voor het flexibel en full service aanbieden van kantoorruimte. In een traditioneel huurcontract betaalt de huurder huur, servicekosten en parkeerplaatsen. In een full service concept betaalt de huurder – als hij daar gebruik van wenst te maken – voor veel meer zaken naast huur, servicekosten en parkeren: IT, telefonie, receptie, vergaderruimtes, horeca en catering, reprodiensten en lidmaatschappen. Dit leidt tot hogere inkomsten per vierkante meter.

De heer Van Lidth de Jeude geeft gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Abrahamse merkt op dat uit de expiratiekalender blijkt dat voor € 17 miljoen aan huurinkomsten vervalt in 2012 en vraagt of een indicatie van de verhuuractiviteiten tot nu toe kan worden gegeven.

De heer Buijs antwoordt dat de 23% aan huurovereenkomsten die in kantorenportefeuille van NSI in 2012 expireert een uitdaging vormt, maar tegelijkertijd is dit geen onmogelijk opgave omdat NSI in 2011 ongeveer een gelijke hoeveelheid heeft verhuurd. De onvoorspelbare factor hierin is hoeveel grote contracten worden opgezegd. Veel kleine contracten zijn eenvoudiger weer te verhuren dan enkele hele grote.

De heer Van Schalkwijk vraagt naar de benodigde investeringen voor de HNK-formule en of NSI eigenaar is van de HNK-formule.

De heer Buijs antwoordt dat de NSI eigenaar is van de formule. De omvang van de benodigde investeringen verschilt per pand.

De heer Keyner vraagt naar de omvang van de HNK-formule in aantal panden.

De heer Buijs antwoordt dat NSI dit jaar zal starten in Rotterdam en afhankelijk van de eerste ervaringen zal verdere uitrol plaatsvinden. Feitelijk is dit een concept dat in alle grotere steden toegepast kan worden.

De heer Jaspers vraagt hoe NSI deze nieuwe ideeën wil betalen.

De heer Buijs antwoordt dat de investeringen in bijvoorbeeld het Vasteland € 3 miljoen bedragen en een rendement van 15% opleveren. De middelen om te investeren heeft NSI.

De heer Spanjer vraagt of het HNK-concept ook in België toegepast gaat worden.

De heer Buijs antwoordt dat er interesse is vanuit België. Dit is een voorbeeld van operationele synergie.

9. Remuneratie en remuneratiebeleid

De heer Van Lidth de Jeude licht toe dat het momenteel geldende remuneratiebeleid voor de directie op 25 september 2008 door de algemene vergadering is aangenomen. De doelstellingen van dit remuneratiebeleid zijn:

- Het kunnen werven, behouden en motiveren van gekwalificeerde personen om de doelstellingen van de vennootschap te realiseren.
- Het verschaffen van een zodanige beloning dat de leden van de directie worden beloond in overeenstemming met het gewicht van de functie.
- Het stimuleren van waardecreatie voor de onderneming en haar belanghebbenden.

Deze doelstellingen van het beloningsbeleid blijven gelden. Wel heeft de RvC gemeend de algemene vergadering voor te stellen om het beloningsbeleid inhoudelijk aan te passen. De redenen hiervoor zijn de sterk gewijzigde omvang van de onderneming, de daarmee toegenomen verantwoordelijkheid van de directie en de algemene opvattingen over directiebeloningen. In voorgaande vergaderingen is hier ook uitgebreid met elkaar over gesproken. Mede naar aanleiding daarvan heeft de RvC wederom extern advies ingewonnen bij een deskundige op het gebied van beloningen en is er gekeken naar het beloningsbeleid bij vergelijkbare bedrijven.

De bedoeling is om de variabele beloning van de directie meer te laten aansluiten op het aandeelhoudersrendement en het aandeelhoudersbelang dan nu het geval is. Het voorstel is dan ook om de bestaande korte termijn variabele beloning en de lange termijn variabele beloning af te schaffen per 1 januari 2012 en over te gaan op een lange termijn aandelenplan (LTAP). Dit LTAP beslaat een periode van drie jaar. De hoogte van de uitkering is gemaximeerd: de CEO kan ten hoogste 120% van het gemiddelde vaste jaarsalaris ontvangen, de CFO maximaal 90%.

De beloning uit hoofde van het LTAP valt uiteen in twee delen:

- 20% van het LTAP wordt bepaald door het in een bepaalde mate behalen van een persoonlijk doel. Dit doel moet nog worden vastgesteld.
- 80% van het LTAP is gebaseerd op het gerealiseerde totale rendement voor de aandeelhouders (Total Shareholder Return, TSR) over de looptijd van het LTAP.

De uitkering vindt plaats in contanten; de ontvanger is verplicht deze contanten aan te wenden om aandelen NSI te kopen die vervolgens gedurende ten minste drie jaar niet verkocht mogen worden.

Het LTAP bestaat voor 80% uit de zogenaamde TSR. Deze TSR is gelijk aan 120% (in het geval van de CEO) en 90% (in het geval van de CFO) van het gemiddelde vaste salaris over de looptijd vermenigvuldigd met de koers van het aandeel vermenigvuldigd met de TSR-factor.

De koers van het aandeel bestaat uit de koers van het aandeel NSI aan het einde van de periode van het LTAP gedeeld door die aan het begin.

Feitelijk geeft dit aan hoe het aandeel NSI gepresteerd heeft.

De TSR-factor doet eigenlijk hetzelfde, maar dan met de koersen van de vergelijkingsgroep (peer group). Deze peer group bestaat uit Corio, Wereldhave, ECP, VastNed Retail, Alstria, Befimmo, Cofinimo. De TSR-factor is minimaal 0 en maximaal 1.

Voorts wordt voorgesteld de vaste remuneratie van de leden van de directie aan te passen. De RvC stelt voor het vaste salaris van de algemeen directeur met ingang van 1 januari 2012 vast te stellen op € 425.000 en dat van de financieel directeur op € 266.000. Bij de vaststelling van dit salaris is rekening gehouden met de toegenomen omvang en complexiteit van de onderneming en met het feit dat de korte termijn variabele beloning is komen te vervallen. Als compensatie voor het vervallen van de lopende rechten onder de oude lange termijn variabele beloningen tot en met 2011 wordt aan de algemeen directeur eenmalig € 53.400 toegekend en aan de financieel directeur € 11.445.

De heer Van Lidth de Jeude geeft gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Spanjer vraagt waarom het salaris van de heer Buijs met ingang van 1 januari 2013 tot € 450.000 wordt verhoogd en het salaris van de heer Van Dongen dan niet wordt gewijzigd.

De heer Van Lidth de Jeude antwoordt dat dit komt omdat op 1 januari 2013 een nieuwe benoemingsperiode van de heer Buijs ingaat terwijl de heer Van Dongen dan nog midden in zijn eerste benoemingsperiode zit.

De heer Lievense vraagt waarom er geen "bad leavers" clause is opgenomen.

De heer Van Lidth de Jeude antwoordt dat (i) bij tussentijds vertrek er geen recht bestaat op uitkering onder het LTAP en (ii) de lock-up periode van drie jaar onder andere samenhangt met de mogelijkheid om de LTAP terug te kunnen vorderen in het geval daartoe aanleiding bestaat, de zogenaamde "claw back".

De heer Pepereschout merkt op dat hij het salaris van de CEO niet in verhouding vindt met Corio en Wereldhave.

De heer Keyner merkt op dat het vergelijken van salarissen met andere bedrijven alleen maar leidt tot een onderling oprijvend effect. Voorts is het verschil in beloning tussen CEO en CFO erg groot, met name voor een bedrijf waar de financiële positie zeer relevant is.

De heer Nuyens merkt op dat een fusie niet mag leiden tot een hogere beloning. De beloning dient in het teken te staan van het aandeelhoudersbelang. Er is wetenschappelijk onderzoek dat aantoonde dat de hoogte van het salaris geen invloed heeft op de resultaten van het bedrijf. De directie zou gewoon een goed vast salaris moeten ontvangen en niet meer.

De heer Jonker vraagt of de Code Tabaksblatt in acht is genomen.

De heer Van Lidth de Jeude bevestigt dat het voorgestelde remuneratiebeleid voldoet aan de regels van de Corporate Governance Code.

De heer Backx, namens de Stichting Rechtsbescherming Beleggers, merkt op dat de voorgestelde beloning marktconform is.

De heer Van Lidth de Jeude merkt op dat ter stemming voorligt de vaststelling van het gewijzigde remuneratiebeleid en de gewijzigde remuneratie voor de directie met ingang van 1 januari 2012.

Er wordt tot stemming door middel van handopsteking overgegaan.

Stemmen tegen:	2.565.951
Onthoudingen:	-
Stemmen voor:	24.983.412

10. Voorstel tot herbenoeming van de heer Ir. J. Buijs als algemeen directeur

De heer Van Lidth de Jeude merkt op dat de heer Buijs inmiddels ruim drie jaar algemeen directeur van NSI is en zijn eerste termijn van benoeming afloopt op 31 december 2012. De heer Buijs is onmiddellijk herbenoembaar. De RvC is in een vroeg stadium het gesprek met de heer Buijs over zijn herbenoeming aangegaan omdat de RvC van mening is dat de heer Buijs zich uitstekend van zijn taak gekweten heeft gedurende de ruim drie jaar dat hij nu aan het roer van NSI staat. Bovendien is de RvC van mening dat de heer Buijs een klus te klaren heeft en de RvC stelt de heer Buijs graag daartoe in de gelegenheid. De St. Prioriteit steunt het voorstel tot herbenoeming.

De overige details van benoeming zijn gepubliceerd in de aandeelhouderscirculaire. De belangrijkste zijn:

- Periode van benoeming: van 1 januari 2013 tot en met 31 december 2016.
- Het vaste jaarsalaris bedraagt per 1 januari 2013 € 450.000 per jaar, CPI jaarlijks van toepassing met ingang van 1 januari 2014.
- Een lange termijn aandelenplan is van toepassing zoals uiteengezet bij het remuneratiebeleid.
- Alle overige elementen van de benoeming zijn in overeenstemming met de Corporate Governance Code, zoals bijvoorbeeld de maximale vergoeding bij voortijdige beëindiging van de aanstelling.

De heer Van Lidth de Jeude stelt de herbenoeming van de heer Buijs als algemeen directeur voor een nieuwe termijn van vier jaar aan de orde.

Er wordt tot schriftelijke stemming overgegaan.

Stemmen tegen:	5.204
Onthoudingen:	173
Stemmen voor:	27.543.986

11. Voorstel tot herbenoeming van de heer mr. G.L.B. de Greef als lid van de raad van commissarissen

De heer Van Lidth de Jeude licht toe dat de heer De Greef zijn eerste termijn van vier jaar heeft vol gemaakt. De heer De Greef is een deskundige op het gebied van investeren in vastgoed en projectontwikkeling, en lid van de beleggingsraad namens de RvC. Zijn inbreng in de RvC wordt als zeer waardevol ervaren. Om die reden stellen de raad van commissarissen en de Stichting Prioriteit NSI voor de heer De Greef (her) te benoemen voor een tweede periode van vier jaren.

De heer Van Lidth de Jeude stelt de herbenoeming van de heer De Greef als lid van de raad van commissarissen voor een nieuwe termijn van vier jaar aan de orde.

Er wordt tot schriftelijke stemming overgegaan.

Stemmen tegen:	12.102
Onthoudingen:	1
Stemmen voor:	27.537.260

12. Goedkeuring van de voorgestelde wijziging van de statuten van NSI N.V. in het kader van de opheffing van de Stichting Prioriteit NSI, alsmede de machtiging van de medewerkers van het notariaat van Clifford Chance LLP tot het verlijden van de vereiste akte van statutenwijziging

De heer Van Lidth de Jeude licht toe dat het onderwerp van de statutenwijziging ter afschaffing van de St. Prioriteit vandaag niet in stemming kan worden gebracht, maar zal dit moeten wachten tot de nieuwe op te roepen vergadering van 15 juni 2012. Toch zal dit onderwerp kort toegelicht worden en wordt gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen.

De St. Prioriteit past niet meer goed in de huidige corporate governancecultuur omdat de Stichting bevoegdheden uitoefent die normaliter met name bij de aandeelhouders liggen. Diverse beleggers hebben NSI hier ook in het verleden op aangesproken. Directie en RvC van NSI, en ook het bestuur van de St. Prioriteit zelf, hebben dan ook besloten de algemene vergadering voor te stellen de St. Prioriteit op te heffen. Feitelijk gebeurt dit door de statuten van NSI zodanig te wijzigen dat verwijzingen naar de Stichting uit de statuten worden verwijderd. Daarna zal de Stichting worden opgeheven.

De belangrijkste voorgestelde wijzigingen zijn:

- Besluiten tot kapitaalvermindering worden genomen door de algemene vergadering op voordracht van de directie. De goedkeuringsbevoegdheid van de St. Prioriteit vervalt.
- Het aantal directeuren en commissarissen zal worden vastgesteld door de algemene vergadering en niet langer door de St. Prioriteit.
- De algemene vergadering stelt de bezoldiging van de leden van de RvC vast; dit gebeurt niet langer door de St. Prioriteit.
- De bevoegdheid van de St. Prioriteit om een bindende voordracht te doen met betrekking tot te benoemen commissarissen en directieleden vervalt.
- Het vereiste dat statutenwijzigingen alleen op voorstel van de St. Prioriteit kunnen worden besloten, vervalt.

De verdere technische details zijn gepubliceerd in de aandeelhouderscirculaire.

De heer Van Lidth de Jeude stelt vast dat er geen vragen zijn.

13. Rondvraag

De heer Van Lidth de Jeude stelt de rondvraag aan de orde.

De heer Keyner merkt op de stemprocedure wat rommelig te vinden en dat nog een keer bekeken zou moeten worden of de kosten van stemmen middels stemkastje opwegen tegen de voordelen van stemmen op deze wijze.

De heer Van den Bosch, commissaris, bedankt de heer Van Lidth de Jeude niet alleen voor het leiden van de algemene vergaderingen in de afgelopen jaren, maar ook voor zijn grote inbreng in de raad van commissarissen.

14. Sluiting

De heer Van Lidth de Jeude bedankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid, voor alle vragen en opmerkingen en sluit de vergadering. De heer Van Lidth de Jeude nodigt de aanwezigen uit voor een informeel samenzijn met de directie en de raad van commissarissen in de foyer.
