

**VERSLAG AANDEELHOUDERSVERGADERING NR. 28 D.D. 28-03-2002**

Aanwezig :

Uitgegeven per 28-03-2002	: 28.465.662
Aangemeld/ Vertegenwoordigd ter vergadering	: 16.757.301 gewone aandelen 5.000 prioriteitsaandelen
Percentage	: 58,9%
J.R. Zeeman	: directie
G.J. Heijn	: directie
Ing. J.J.M. Reijnen	: directie
A.J. Tuiten	: commissaris
G. Deen	: commissaris
Ir. C. Hakstege	: commissaris
Mr. J.W. Verloop	: commissaris
H.C. Hageman	: notuliste

**1. OPENING**

De vergadering wordt geopend door de voorzitter van de Raad van Commissarissen, de heer Tuiten. Hij heet alle aanwezigen van harte welkom op deze vergadering in Schouwborg Het Park te Hoorn.

De heer Tuiten constateert dat voor de vergadering de volgende aandelen voor blokkering bij Banque Artesia zijn aangemeld;

- 16.757.301 aandelen vertegenwoordigende 16.757.301 stemmen.

De oproep tot deze Vergadering dient conform de statuten uiterlijk de 15<sup>e</sup> dag voor de vergadering te geschieden. Aan deze vereiste is voldaan.

De advertenties met de oproep voor de vergadering zijn gepubliceerd op 5 maart 2002 in het Financieel Dagblad en in alle edities van het Noord-Hollands Dagblad. De persoonlijke oproep voor de vergadering, de agenda en het jaarverslag 2001 is op 4 maart 2002 verzonden aan degene die op de mailinglijst vermeld staan.

Voorts worden de leden van de Directie en Raad van Commissarissen door de heer Tuiten aan de vergadering voorgesteld.

De agenda ziet er als volgt uit:

De heer Tuiten zal namens de RvC verslag over 2001 doen waarna de heren Zeeman en Heijn verslag zullen doen over de ontwikkelingen in de onroerendgoedportefeuille, de financiële resultaten over 2001 en de jaarrekening. Mevrouw Reijnen zal daarna de verhuur toelichten. Vervolgens zal er gestemd worden over de jaarrekening, de décharge en het dividendvoorstel. Daarna komen de samenstelling van de Directie en Raad van Commissarissen aan de orde.

### **Verslag door de Raad van Commissarissen**

Zoals uit het jaarverslag kan worden opgemaakt hebben Directie en raad van Commissarissen zich het afgelopen jaar zeer nadrukkelijk bezig gehouden met de toekomst van NSI.

De Raad van Commissarissen heeft het afgelopen jaar 12 maal vergaderd, waarvan 11 maal met de Directie. Naast deze vergadering onderhouden de commissarissen onderling en met de Directie regelmatig contact.

Naast haar advies- en toezichthoudende taken, heeft de Raad van Commissarissen gedurende 2001 in het bijzonder aandacht besteed aan de overname van de fondsbeheerder NSI Management b.v., de samenstelling en de ontwikkeling van de portefeuille, de financieringsverhoudingen alsmede aan de aanpassingen in de beheerovereenkomst met Zeeman Vastgoed Beheer. De Raad van Commissarissen wijdt tevens jaarlijks een aparte vergadering aan de toekomst en het beleid van NSI.

Een voortduren punt van aandacht was de opvolging in de directie van NSI. Mevrouw Reijnen is in de aandeelhoudersvergadering van september 2001 als directeur benoemd en in deze vergadering dragen de Raad van Commissarissen en de Stichting Prioriteit de heer Snippe voor ter benoeming als nieuwe directeur.

De Beleggingsraad vertegenwoordigt de Raad van Commissarissen sinds 1999 bij de beoordeling van aan- en verkoop van beleggingen en ontwikkelingen in de onroerendgoedportefeuille. De voorgestelde investeringen en desinvesteringen zijn uitvoerig aan de orde geweest. Aan de ontwikkelingen van de Nederlandse onroerendgoedmarkt en de gevolgen voor de samenstelling en spreiding van de portefeuille is veel aandacht besteed.

De leden van de Beleggingsraad, te weten de heren Deen en Van Galen, hebben in 2001 veel werk verzet. Ze hebben veelvuldig objecten bezocht en zij hebben desgevraagd de Directie geadviseerd met betrekking tot specifieke ontwikkelingen in de portefeuille.

Over de resultaten in 2001 zijn de commissarissen bijzonder tevreden. De Directie zal deze nader toelichten. Het resultaat bedroeg over 2001 € 1,53 per aandeel, tegen € 1,50 per aandeel in 2000. De Directie hoopt ook in 2002 een gelijk of nog beter resultaat te kunnen behalen!

De heer Tuiten spreekt namens de Raad van Commissarissen zijn dank uit aan BDO Walgemoed Accountants & Adviseurs, Kloeck & Einarson Notarissen, Banque Artesia, Deloitte & Touche en de medewerkers van NSI en Zeeman Vastgoed Beheer voor de goede samenwerking.

Ook laat hij weten dat het jaarverslag er mooi uitziet en hij bedankt de aandeelhouders voor het gestelde vertrouwen. Voorts deelt hij mee dat de commissarissen de toekomst van NSI vol vertrouwen tegemoet zien.

### **2. VERSLAG DOOR DE DIRECTIE OVER HET BOEKJAAR 2001**

De heer Zeeman krijgt het woord en deelt mee dat 2001 een bewogen maar voor NSI een zeer positief jaar is geweest. Evenals de voorgaande jaren zijn de omstandigheden op de markten waarin NSI opereert gunstig. De onroerendgoedportefeuille is uitgebreid met 33%. Daarmee werd de marktpositie van NSI op de kantoren- en winkelmarkt verder uitgebouwd.

De voorgenomen expansie naar € 1 miljard heeft nog niet plaatsgevonden. Het eigen vermogen bedraagt per 31 december 2001 € 377 miljoen, dat is circa 47% van het totale vermogen. Het boekjaar 2001 werd afgesloten met een totaal beleggingsresultaat van € 38,0 miljoen, ofwel €1,53 per gewoon aandeel. Dit resultaat wordt als dividend uitgekeerd, waarvan de aandeelhouders in augustus 2001 al € 0,75 hebben ontvangen.

In de vergadering komen alle aspecten aan de orde.

### **De ontwikkelingen in de onroerend goed portefeuille**

Het acquisitiebeleid van NSI staat in het teken van verdere groei en uitbreiding van de portefeuille met goed en hoogwaardig onroerend goed in de gewenste sectoren.

In het jaar 2001 investeerde NSI voor een bedrag van € 216 miljoen in onroerend goed. Daarentegen werd voor een bedrag van € 17 miljoen uit de portefeuille verkocht. De huidige marktomstandigheden maken het mogelijk om bij verkoop van objecten aantrekkelijke boekwinsten te realiseren. Op de in 2001 verkochte objecten werd een boekwinst van € 5 miljoen gerealiseerd.

Naarmate het behalen van de gewenste portefeuilleomvang van € 1 miljard naderbij komt, zal NSI zich minder focussen op de groei van de onroerendgoedportefeuille, maar zich meer dan voorheen richten op de vernieuwing van de portefeuille. Hierdoor wordt naast de aankoop van nieuwe objecten, de verkoop van bestaande objecten belangrijker.

De groei van de portefeuille is afhankelijk van het aanbod. Toch is het aanbod op zich toegenomen. In 1999 zijn 338 acquisities aangeboden. In 2000 waren dit er 548 (waarvan 64 portefeuilles) en in 2001 707 waarvan 54 portefeuilles. In 2001 zijn diverse omvangrijke portefeuilles aangeboden, meestal bestaande uit kantoren en/of bedrijfsgebouwen.

### **Winkels**

De in 2001 verworven beleggingen betreffen met name kantoren en winkels. NSI is zeer verheugd dat zij haar portefeuille in het winkelsegment heeft kunnen uitbreiden, nadat er in vorige jaren weinig aanbod was.

NSI heeft in 2001 een aantal aantrekkelijke beleggingsobjecten aan haar winkelportefeuille toegevoegd, welke aan de vergadering worden getoond.

*Het winkelcentrum "Jorishof" te Ridderkerk, het Atriumgedeelte van winkelcentrum "Zuidplein", in Rotterdam, het winkelcentrum met de daarboven gelegen kantoren aan het Stadhuisplein te Lelystad, een winkelstrip aan het Schonckplein te Geertruidenberg en een winkelcentrum aan het Brabantplein te Breda.*

Behalve het winkelcentrum te Lelystad en winkelcentrum "Zuidplein" te Rotterdam, zijn dit wijkwinkelcentra die zich met name op de dagelijkse levensbehoeften richten. Van deze winkelunits zijn de huren acceptabel.

### **Kantoren**

De Nederlandse kantorenmarkt staat volop in de belangstelling. Onder invloed van de verminderde economische groei verloopt de verhuur van nieuwbouwkantoren veel moeilijker dan in de afgelopen jaren het geval was. De ICT-sector huurde de afgelopen jaren veel minder m2 en dit is in 2001 het aantal nieuw gehuurde m2 verder teruggelopen.

Toch heeft NSI in 2001 een aantal nieuwbouwkantoren verworven. Deze objecten werd volledig verhuurd gekocht of met huurgaranties tot 1<sup>e</sup> verhuur voor de bij oplevering nog niet verhuurde ruimten. De desbetreffende objecten worden aan de vergadering getoond. Het betreft

*Kantoorgebouw "Solaris Eclips" te Amsterdam, kantoorgebouw "IJsselveer" te Deventer en een kantoorgebouw "Leickert" te Zwolle.*

NSI is zeer verheugd dat zij in 2001 twee grote portefeuilles hebben kunnen verwerven. De in de portefeuilles bevindende panden voldeden bijna allemaal aan onze kwaliteitseisen. De "mindere" objecten, die niet aan onze kwaliteitseisen voldoen, worden verkocht.

*De in de portefeuilles genoemde kantoren zijn gelegen aan de Westblaak te Rotterdam en aan de Donauweg te Amsterdam.*

NSI heeft echter ook panden verworven door individuele acquisities. De verkopers van de panden waren in veel gevallen projectontwikkelaars en collega-fondsen.

*Dit betreft o.a.: kantoorgebouw aan het Spacelab te Amersfoort.*

### **Woningen**

NSI streeft in haar portefeuille ook naar een woningaandeel van betekenis. Bij de verwerving van woningen is het aanvangsrendement vaak laag, mede als gevolg van hogere exploitatiekosten en hogere beheerkosten.

In 2001 heeft NSI middels een inschrijving van Corio 136 appartementen in het complex aan het Croesinckplein in Zoetermeer kunnen kopen, zodat het aandeel woningen weer op het gewenste peil is. Deze verworven woningen zijn bestemd voor de verkoop, nadat ze leegkomen uit verhuur en zullen een bijdrage aan het indirecte resultaat leveren. Inmiddels zijn er 2002 reeds 10 woningen verkocht en getransporteerd.

### **Verkopen**

NSI verkoopt alleen die objecten, die om commerciële redenen, zoals naderende leegstand en moeilijk verhuurbaarheid, of om technische redenen, zoals veroudering, niet meer passen in de portefeuille. In 2001 zijn drie kantoorgebouwen en drie bedrijfsunits verkocht.

Daarnaast gaat de individuele verkoop van woningen gewoon door. Zodra in bepaalde wijken een woning leegkomt uit de verhuur, wordt de woning verkocht. In het jaar 2001 zijn 95 woningen verkocht en getransporteerd.

### **Investing en uitbreiding**

Bij het bepalen van de strategische beslissingen met betrekking tot onze panden spelen niet alleen de huidige huren, maar ook de toekomstige mogelijkheden om de cashflow te behouden een rol. Marktomstandigheden en locatie zijn belangrijke factoren die de potentiële huuropbrengsten en de verhuurbaarheid bepalen.

De investeringen en uitbreidingen kunnen diverse oorzaken hebben, zoals huuropzeggingen, dreigende leegstand of het verzoek van een huurder. Bij kantoren is dit meestal het gevolg van technische veroudering, terwijl bij winkels het vaak verandering van concept en de daarmee samenhangende uitbreidingen of modernisering noodzaak van aanpassingen zijn.

De grootste investeringen in 2001 betroffen het installeren van een nieuw topkoelings- en ventilatiesysteem in het complex Y-tech te Amsterdam en het moderniseren van het winkelcentrum Overwhere te Purmerend.

Doordat de portefeuille groeit en daarnaast ouder wordt, zullen dergelijke investeringen in de komende jaren toenemen en zullen zij een vast onderdeel worden van een actief portefeuillebeheer. In 2001 werd op deze wijze voor € 1,6 miljoen geïnvesteerd (en geactiveerd) in de beleggingsportefeuille.

Uiteindelijk was de portefeuille per 31 december 2001 als volgt opgebouwd:

- 48% kantoren
- 29% winkels
- 5% volumineuze detailhandel
- 7% bedrijfsverzamelgebouwen
- 11 % woningen

De heer Heijn verstrekt vervolgens een toelichting op de cijfers.

NSI is bezig zich een vaste plaats te veroveren in de financiële wereld en in de vastgoedmarkt. Noodzakelijk hiervoor is dat NSI een bepaalde omvang heeft zowel qua marktkapitalisatie als qua in omvang van de beleggingen. NSI streeft zeer beslist niet naar een absolute omvang. Dit kan ook niet omdat in de doelstellingen staat dat NSI alleen in Nederland belegt. Hierdoor zal NSI nooit als een Europees vastgoedfonds beschouwd worden, maar altijd als een regionaal fonds. De Directie gelooft in deze opstelling; NSI kan beter het beste vastgoedfonds van Nederland zijn dan een middelmatige Europese speler.

Het veroveren van een vaste plaats in de financiële wereld en in de vastgoed wereld is ook in het belang van de aandeelhouders. Een vastgoedfonds met een goede liquiditeit, d.w.z. een goede verhandelbaarheid van de aandelen, is in ieders belang.

Het op normale wijze kopen en verkopen van aandelen NSI mag geen of slechts een zeer beperkte invloed op de beurskoers hebben. De Directie vindt dat zij aardig op weg is om in het belang van NSI en haar aandeelhouders een goede verhandelbaarheid van de aandelen NSI te realiseren.

De groei naar € 1 miljard belegd vermogen is hiervoor een belangrijke voorwaarde.

In 2001 is een goede stap in de richting van de eerste doelstelling gezet. De vastgoed portefeuille is gegroeid van bijna € 600 miljoen naar € 800 miljoen. Het is nog een stap van € 200 miljoen of een groei van 25% om de eerste doelstelling te halen.

De beperkingen die de Directie zichzelf oplegt bij haar investeringsbeleid bepalen ook de mate van groei. NSI hoeft niet te groeien voor een betere kostendekking. Deze kosten zijn over het algemeen uitgedrukt in een percentage van de huurontvangsten en zijn bijna niet afhankelijk van de groei van de portefeuille.

NSI laat de groei mede bepalen door de kwaliteit van het aanbod. Is het aanbod van vastgoed beneden onze normen, dan groeit NSI niet. Voldoet het aanbod wel aan de normen, dan groeit NSI. Derhalve verloopt de groei van NSI niet gelijkmatig maar schoksgewijs.

Bij elke aankoop overweegt NSI de invloed op het resultaat per aandeel. De groei van NSI dient te allen tijde te zorgen voor een stabiel, licht groeiend resultaat per aandeel.

Een tijdspad voor de groei geeft de Directie niet aan, maar dat de € 1 miljard wordt gehaald is zeker.

De groei in 2001 is mede mogelijk gemaakt door het vertrouwen dat de aandeelhouders en ook de nieuwe aandeelhouders in NSI hebben gehad. Groei betekent namelijk dat NSI tijdelijk uit haar financieringsverhouding groeit. 50% eigen vermogen is de doelstelling. Groei zorgt er voor dat het eigen vermogen onder de 50% daalt.

Dit eigen vermogen kan slechts beperkt worden aangevuld uit de winst. NSI mag fiscaal alleen het indirect resultaat inhouden en is verplicht het directe resultaat contant uit te keren. Groei betekent dus telkenmale een emissie. In 2001 heeft NSI de grootste emissie gedaan uit haar bestaan. In de eerste instantie bleek de emissie slechts voor 80% geslaagd. Na de openbare emissie is NSI er in geslaagd nagenoeg de overige 20% te plaatsen tegen koersen die gemiddeld hoger waren dan de emissiekoers. Dit is in de financiële wereld zeer goed ontvangen. Het beursklimaat was zeer slecht, volgens de mening van alle deskundigen. NSI is trots op haar aandeelhouders, die het mogelijk hebben gemaakt om ondanks het slechte beursklimaat deze grote emissie toch laten slagen.

Door de verdere groei van de vastgoedportefeuille na de emissie is op balansdatum het eigen vermogen onder het door ons gewenste niveau van 50% uitgekomen. Namelijk op 48%. Dit verschil is te klein om weer een emissie te overwegen. NSI stelt dit uit totdat de vastgoedportefeuille zodanig is gegroeid dat de emissie de kosten van de uitgifte van nieuwe aandelen kan dekken.

In welke vorm de nieuwe emissie gedaan wordt, is nog niet bekend. Wel gaat NSI door met het onderhands plaatsen van nieuwe aandelen bij professionele partijen.

Vanuit Euronext is het helaas niet toegestaan om aandelen onderhands uit te geven aan particulieren.

Het resultaat van NSI ontwikkelt zich volgens onze uitgangspunten. Een stabiel stijgend resultaat per aandeel.

Het directe beleggingsresultaat per aandeel bedroeg in 2001 € 1,34, een stijging van € 0,02 ten opzichte van 2000.

Deze stijging wordt veroorzaakt door een 3-tal factoren.

Allereerst de ontwikkeling van de leegstand. Op dit punt heeft NSI geen klagen. De teruggang in de economie heeft niet geleid tot een stijging van de leegstand.

Vervolgens door de ontwikkeling van de huurprijzen. In 2001 is NSI er in geslaagd de inflatie van 2000 die circa 2% bedroeg door te berekenen. De markt bleek in staat deze huurverhogingen op te nemen.

Het laatste belangrijk effect is de rentestand. Deze was over het geheel genomen in 2001 stabiel met op het eind van het jaar zelfs een lichte daling in de lange rente.

Al deze argumenten hebben geleid tot een stijging van het directe beleggingsresultaat, het belangrijkste managementinstrument van NSI tot een stijging van € 0,02 tot € 1,34.

Het indirecte resultaat, dit is het resultaat uit verkopen, bedroeg in 2001 € 0,19. dit is € 0,01 meer dan vorig jaar.

NSI is een groeifonds en is niet gericht op verkopen. De verkopen bestaan hoofdzakelijk uit het verkopen van woningen en de verkoop van enkele commerciële gebouwen.

Herwaardering van onroerend goed behoort niet tot de bezigheden van NSI, zodat een oppervlakkige vergelijking van het indirecte resultaat van NSI met dat van andere vastgoedfondsen niet opgaat. NSI geeft alleen de werkelijk gerealiseerde resultaten weer.

Mevrouw Reijnen geeft een toelichting op de verhuur.

Ons vak is geld verdienen met het beleggen in verhuurde panden. En hoewel het op papier eenvoudig is, is het natuurlijk niet alleen een pand met een huurovereenkomst kopen en vervolgens met een factuur de huur ophalen.

De panden moeten in goede staat blijven, er zijn huurders die groter willen, huurders die opzeggen, wetgeving die verandert, kortom het is een dynamisch gebeuren.

In het jaarverslag over 2001 heeft NSI al veel zaken gepresenteerd en uitgelegd. NSI onderscheidt 5 categorieën in haar portefeuille en van iedere categorie zijn daarbij de exploitatiekosten weergegeven.

Ook wordt per categorie aangegeven hoe de huurgroei is gerealiseerd, door nieuwe aankopen of door huurverhogingen.

De huren worden ieder jaar aangepast. Bij de woningen stelt de minister dat percentage vast, bij COG wordt dat door indexering bepaald.

De gemiddelde indexering, de inflatiecorrectie, in 2001 bedroeg ca. 2,5 %. Vorig jaar was er een heel hoge inflatie, maar dat percentage kan dit jaar pas doorberekend worden, zodat dit jaar de indexering ca. 4 % zal bedragen, waardoor de huren dus stevig door zullen groeien.

De belangrijkste factor voor het resultaat uit exploitatie is de leegstand.

Op 1 januari van dit jaar stond in de portefeuille van NSI ca. 23.000 m<sup>2</sup> leeg.

De helft hiervan betreft panden met een huurgarantie, dit zijn vaak nieuwe aankopen en als er dan nog iets niet verhuurd is dan geeft de verkoper ons een garantie voor de huur totdat de desbetreffende ruimten verhuurd zijn. Deze panden staan dus leeg, maar brengen wel geld op. NSI koopt deze panden overigens in de verwachting dat ze op korte termijn wel verhuurd worden. Vaak is het zo dat bij nieuwbouw, de huurder eerst wil kunnen zien wat hij krijgt, zodat de panden bij de oplevering nog niet helemaal verhuurd zijn.

De andere helft, 11.000 m<sup>2</sup> is de echte leegstand. De potentiële huuropbrengst hiervan is ca. 1 miljoen euro. Daarmee is de financiële leegstand ca. 1,5 %.

NSI is zelf tevreden over dit percentage maar zij blijft er natuurlijk aan werken om het zo klein mogelijk te houden.

Hoe gaat het nu met de leegstand?

De krant staat tegenwoordig bol van de negatieve verhalen, over met name de kantorenmarkt. Omdat NSI de helft van haar portefeuille in kantoren heeft belegd, volgt hierover een nadere toelichting.

Voorgaande jaren stonden er in de krant positieve verhalen over de kantoren en sterk stijgende huren, nu zijn het sombere verhalen.

De kantoren waar de kranten hun artikelen op baseren de nieuwbouw A-1 kantoren zijn. Dat zijn de kantoren op Schiphol en op de Zuid-As in Amsterdam, kortom de prestigieuze nieuwbouw toplocaties in Nederland, waaraan ook een tophuurprijs is verbonden.

Op deze locaties zijn de huren de afgelopen jaren sterk gestegen en zijn ze nu weer dalende, maar we praten dan wel over huren van 800 tot 1000 gulden ofwel boven de 350 euro per m<sup>2</sup>.

Dit soort panden heeft NSI niet, geen panden met dit soort huurniveaus en ook niet op dit soort locaties. Onder invloed van de huidige stand van de economie, waarbij veel bedrijven een pas op de plaats maken, zijn voor deze huurniveaus inderdaad niet zoveel huurders meer.

NSI heeft in haar portefeuille 80 kantoorgebouwen.

In de vergadering wordt een tabel getoond over de huuropbouw van de kantorenportefeuille.

Conclusie is dat het zeer grote deel van de kantoorhuren in een andere prijs categorie valt. Het huurprijsniveau van de panden ligt derhalve veel lager en dat geeft vertrouwen dat NSI panden goed kunnen blijven verhuren.

Daarnaast is het zo dat NSI alleen panden in verhuurde staat koopt. Dit betekent dat ze al verhuurd zijn en dat meestal op basis van langlopende contracten.

In bijgaande grafiek ziet u de vervaldata van de huurcontracten. Dit zijn de jaren waarin in de huurders kunnen opzeggen. In de komende jaren zal maar een beperkt deel van de huurovereenkomsten opgezegd worden.

Huurders kunnen dan opzeggen, maar waar gaan ze dan heen? Als het economisch niet zo goed gaat, en het bedrijf nog prima in zijn ruimte past, is blijven zitten vaak de goedkoopste optie, immers de huren van nieuwbouw zijn gestegen en verhuizen kost ook veel geld.

Aan langlopende contracten heb je nog niets als huurders failliet gaan. Bijgaand een grafiek met de verdeling van de branches van onze kantoorhuurders.

Het grootste deel van onze kantoorhuurders komt uit de zakelijke dienstverlening en 24 % uit de ICT. NSI heeft als huurders; bijv. Getronics, Invensys, KPN, Atos, Hewlette Packard maar ook veel kleinere bedrijven etc.

De aandelen van dit soort bedrijven doen het bedroevend slecht op de beurs. Waarom, met name omdat ze niet zo snel groeien als ze dachten dat ze zouden doen en daarom zijn de overnames te duur geworden. Uit hun gewone bedrijfsactiviteiten kunnen ze gewoon de huur betalen. Als ze failliet zouden gaan zullen de activiteiten door anderen worden overgenomen. NSI ziet dus niet zo snel een grote leegstand ontstaan.

Hetzelfde geldt bijv. voor Laurus, een grote huurder in de winkelportefeuille. De desbetreffende locaties zijn ook voor concurrenten zeer aantrekkelijk, dus bij een faillissement zal er ongetwijfeld een andere partij de overeenkomsten overnemen.

Wat wel kan, is dat de bedrijven die kantoren huren, doordat ze niet meer zo snel groeien, ontdekken dat ze teveel ruimte hebben gehuurd en dan gaan ze onderverhuren. De huurders blijven dan wel verantwoordelijk voor de nakoming van hun langlopende huurcontract maar met name dit onderhuuraanbod zorgt voor een druk op de huurprijzen op de markt omdat een huurder die zijn overruimte aanbiedt en geld wil besparen sneller akkoord zal gaan met een lagere huur dan een ontwikkelaar of belegger.

Huurcontracten duren in regel 5 of 10 jaar.

Als laatste merkt mevrouw Reijnen opdat veel van de huurcontracten gesloten zijn in de periode voordat de huren de laatste jaren sterk gingen stijgen. Ze worden wel jaarlijks geïndexeerd maar de markthuursteeg sneller. Dit betekent dat bij opzegging het dan geldende huurniveau best nog lager kan zijn als de markthuursteeg voor dat pand zodat het goed te verhuren moet zijn.

Alles bij elkaar mag het u duidelijk zijn dat NSI ook de kantorenmarkt met vertrouwen tegemoet ziet.

De andere categorieën zijn stabiel en daar verwachten we ook dit jaar geen negatieve invloeden.

### **3. VASTSTELLING JAARREKENING 2001**

De heer Tuiten vraagt de vergadering of er nog vragen zijn ten aanzien van het jaarverslag en jaarrekening. Er worden geen vragen gesteld.



De Tuiten stelt voor de jaarrekening 2001, zoals deze door de Directie is opgesteld en toegelicht, vast te stellen.

De stemming vindt plaats middels handopsteking. De jaarrekening wordt met unaniem goedgekeurd en vastgesteld.

#### **4. VERLENING DÉCHARGE AAN DE DIRECTIE EN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN**

De heer Tuiten stelt voor décharge aan de Directie te verlenen voor het gevoerde bestuur in het boekjaar en décharge te verlenen aan de leden van de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht.

De stemming vindt plaats middels handopsteking. Er zijn geen tegenstemmen, zodat de décharge unaniem wordt verleend.

#### **5. VASTSTELLING SLOTDIVIDEND 2001**

Het dividendvoorstel luidt om over het boekjaar 2001 een dividend uit te keren per aandeel:

- € 0,54 in contanten ten laste van de algemene reserve en
- € 0,24 door middel van een op 28 maart 2002 bekend te maken percentage in aandelen ten laste van de agioreserve.

NSI keert onder druk van de fiscale positie als fiscale beleggingsinstelling geen keuzedividend uit, maar een verplicht dividend in contanten en in agio aandelen.

Dit dividend wordt voor €0,54 in contanten onder aftrek van 25% dividendbelasting uitgekeerd begin april.

Het dividend uit de agio reserve bedraagt €0,24.

Op basis van de koersontwikkeling van de laatste 10 dagen is bepaald dat de uitgifte koers van de agio-aandelen €15,36 bedraagt, hetgeen betekent dat op elke 64 aandelen NSI een nieuw aandeel wordt uitgegeven. Deze nieuwe aandelen zullen gerechtigd zijn tot het dividend over het boekjaar 2002 en de daarop volgende jaren..

De stemming vindt plaats middels handopsteking. Er zijn geen tegenstemmen, zodat het dividendvoorstel unaniem wordt aangenomen.

Met ingang van dinsdag 2 april 2002 worden de aandelen ex-dividend genoteerd. Het dividend zal met ingang van 9 april 2002 betaalbaar zijn en hierop 25% dividendbelasting ingehouden.

Op 16 april 2002 zullen de bonusaandelen bij u worden bijgeschreven.

#### **6. SAMENSTELLING DIRECTIE**

NSI heeft zich in 2001 intensief bezig gehouden met de opvolging van de Directie om zo ook de continuïteit in de leiding van onze vennootschap te waarborgen.

Een opvolger zoeken en vinden is niet eenvoudig. Het is voor NSI belangrijk dat er iemand komt die in staat is om het huidige pragmatisch en praktisch ingestelde beleid en cultuur te handhaven. Ook is gekeken naar ondernemersmentaliteit en integriteit, is iemand bereid om zich maximaal voor de aandeelhouders in te zetten.

Tot slot moest de kandidaat bereid zijn om vanuit de bestaande organisatie te werken en daarbij met de heren Zeeman en Heijn als oprichters en mevrouw Reijnen als directeur samen te werken, maar ook te accepteren dat zij in de toekomst nauw bij NSI betrokken zullen blijven.

NSI verwacht met de heer Snippe de geschikte man gevonden te hebben en wij willen in deze Aandeelhoudersvergadering de heer Snippe voor benoeming als directeur van NSI aan u voordragen.  
Overigens heeft de Nederlandse Bank reeds haar goedkeuring verleend aan de voorgenomen benoeming.

De heer Snippe zal de heer J.R. Zeeman op termijn gaan opvolgen als algemeen directeur. Hij neemt al een deel van de taken van de heer J.R. Zeeman over met name op het gebied van de aan- en verkoop van onroerend goed en het beheer van de portefeuille.

De heer Snippe krijgt het woord om zichzelf te introduceren.

De voordracht van de heer Snippe geschiedt, zoals dat bij ons gebruikelijk is, niet op basis van een bindende voordracht.

Wel wordt de voordracht door ons als Raad van Commissarissen en Stichting Prioriteit NSI volledig ondersteund, zoals u ook uit de brief bij de agenda voor deze vergadering heeft op kunnen maken. NSI hoopt van harte dat u onze aanbeveling ondersteunt en verzoeken u dit middels het stemformulier kenbaar te maken.

## **7. SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN**

De heer Deen krijgt het woord.

### **Herbenoeming de heer A.J. Tuiten**

In deze aandeelhoudersvergadering treedt de heer Tuiten volgens rooster af als commissaris.

De heer Tuiten is vanaf de start als president-commissaris aan onze vennootschap verbonden en is voor velen geen onbekende. In zijn rol als commissaris heeft hij een grote inbreng gehad in de groei en de opbouw van de vennootschap en was hij nauw betrokken bij belangrijke gebeurtenissen als de beursgang, nieuwe emissies en de opvolgingsgesprekken. Als lid van de Beleggingsraad is hij ook goed ingevoerd in de opbouw van de beleggingsportefeuille. Tot slot heeft de heer Tuiten, als voorzitter, een belangrijke coördinerende rol in onze Raad.

De heer Tuiten heeft zich bereid verklaard zijn expertise voor een nieuwe periode beschikbaar te stellen. De voordracht tot herbenoeming van de heer Tuiten geschiedt, zoals dat bij ons gebruikelijk is, niet op basis van een bindende voordracht.

Wel wordt de voordracht door ons als Raad van Commissarissen en Stichting Prioriteit NSI volledig ondersteund.

Hierbij willen wij de heer Tuiten voor herbenoeming als commissaris van NSI voordragen. Wij hopen van harte dat u onze aanbeveling ondersteunt en wij verzoeken u dit middels het stemformulier kenbaar te maken.

De heer Tuiten krijgt het woord.

### **Benoeming de heer G.J. Heijn**

In deze aandeelhoudersvergadering treedt de heer Heijn als directeur af.

De heer Heijn is samen met de heer Zeeman de grondlegger van onze vennootschap. Samen hebben zij de vennootschap gebracht tot wat deze thans is, en daar kunnen beiden, denk ik, met grote trots op terugzien.

Vanaf deze plek, wil ik dan ook, namens de Raad van Commissarissen de heer Heijn bedanken voor zijn zeer grote bijdrage aan de opbouw van onze vennootschap. Ik vraag u daarvoor een applaus. Straks aan het einde van de vergadering komen we hier nog even op terug.

Al een paar jaar zijn wij, Commissarissen en Directie, met elkaar in gesprek over de wijze waarop in geschikte opvolging moet worden voorzien.

Vandaag hebben we daarin, met de komst van Jan Snippe, een belangrijke stap gezet. Maar dan nog zullen de zaken niet vanzelf gaan, taken zullen moeten worden overgedragen maar ook het cultuurgoed dat onze vennootschap zo bijzonder en zo succesvol maakt.

Zowel de heer Zeeman als de heer Heijn zullen nauw betrokken blijven het bewaken van de uitgangpunten van “hun” vennootschap en daarnaast zullen zij de heer Snippe en mevrouw Reijnen laten groeien in hun rol om hun taken over te nemen.

Wij zijn dan ook zeer verheugd dat de heer Heijn bereid is gevonden om zijn kennis expertise voor NSI te blijven inzetten doch zich beschikbaar te stellen voor toetreding tot de Raad van Commissarissen.

De voordracht voor benoeming van de heer Heijn tot commissaris, geschiedt, zoals dat bij ons gebruikelijk is, niet op basis van een bindende voordracht.

Wel wordt de voordracht door ons als Raad van Commissarissen en Stichting Prioriteit NSI volledig ondersteund, zoals u ook uit de brief bij de agenda voor deze vergadering heeft op kunnen maken.

Wij hopen van harte dat u onze aanbeveling ondersteunt en wij verzoeken u dit middels het stemformulier kenbaar te maken.

De heer Tuiten geeft de uitslag in de benoemingen van:

1. De heer J. Snippe : voor - 98,6% van de stemmen; onthouding – 1,4%, tegen 0 % van de stemmen.
2. De heer Tuiten: voor – 100% van de stemmen; tegen en/of onthouding – 0% van de stemmen
3. De heer Heijn: voor – 100% van de stemmen, tegen en/of onthouding – 0% van de stemmen.

De heer Tuiten feliciteert de heren Heijn en Snippe met hun benoemingen en geeft hen de gelegenheid een woord tot de vergadering te richten.

De heer Tuiten geeft het woord aan de heer Snippe voor een toelichting over de nieuwe aankopen.

## **8. VOORUITZICHTEN**

In het 1<sup>e</sup> kwartaal 2002 zijn de volgende beleggingen getransporteerd:

*Winkelunit in winkelcentrum “De Brouwerij” te Leusden, kantoorgebouw “La Residence” te Nieuwegein, kantoorgebouw aan het Delftechpark te Delft, winkelcentrum “Hamdorff” te Laren*

Deze aankopen zijn gefinancierd uit de lopende winst en met vreemd vermogen:

- \* Kantoorgebouw “La Residence” te Nieuwegein is voor € 9,3 miljoen gefinancierd door de Fortis Bank (rente 5,5%, 5 jaar vast).
- \* Winkelcentrum “Hamdorff” te Laren is voor € 5,0 miljoen gefinancierd door de Deutsche Hypo (rente 5,24%, 6 jaar vast).

Er heden is er voor € 835 miljoen geïnvesteerd in onroerendgoedbeleggingen.

De onroerendgoedportefeuille is op dit moment als volgt samengesteld:

- 49% kantoren
- 29% winkels
- 5% volumineuze detailhandel
- 7% bedrijfsgebouwen
- 10% woningen

Daarnaast zal naar verwachting in 2002 worden verworven:

*Winkelcentrum “De Wal en het Schip” te Raalte, kantoorgebouw “La Tour” te Apeldoorn, een kantoorgebouw aan het Zernikepark te Groningen, kantoor aan het Horapark IV te Ede, kantoorgebouw “L’ aimant” te Arnhem.*

#### Aangekocht en oplevering in 2003

Een 5-tal, nog te realiseren kantoorvilla’s te Velsbroek (in totaal 11.088 m<sup>2</sup>). Dit plan wordt gefaseerd gebouwd en wordt NSI gefaseerd afgenomen en betaald. Het realisatie tempo is gekoppeld aan de feitelijke verhuur. Het totale investeringsvolume bedraagt ca. € 21 miljoen.

Daarnaast is NSI volop in onderhandeling over de verwerving van nieuwe panden, maar wij kunnen verder nog geen nieuwe aankopen aan u melden.

Al met al is NSI met alle aankopen die zojuist genoemd zijn bijzonder tevreden. De kantoren die zijn gekocht zijn nieuw, van prima kwaliteit en gevestigd op goede locaties. Ook de winkels die zijn gekocht zijn van prima kwaliteit en ook zij liggen op goede locaties.

Dat NSI deze aankopen hebben kan realiseren, weerspiegelt de goede positionering in de markt, niet alleen naar de beleggers, maar ook naar de onroerendgoedmarkt. NSI heeft de indruk dat de aankopen die zojuist genoemd zijn, NSI haar positie nog verder versterken en dat zij ertoe bijdragen, dat de kwaliteit van de aanbiedingen die ons worden gedaan, verder toeneemt.

Het is daarbij van groot belang, dat onze organisatie inmiddels heel goed in staat is om op de aanbiedingen die wij krijgen snel en adequaat in te spelen en de transacties die eruit voortkomen correct af te werken. De Directie en de Raad van Commissarissen zijn trots op onze mensen en dankbaar voor het vele werk dat zij verzetten.

Het een en ander biedt prima kansen om zowel de doelstelling te realiseren om dit jaar een portefeuille-omvang van € 1 miljard te bereiken als de kwaliteit van onze portefeuille verder te versterken.

De heer Zeeman krijgt het woord en geeft een toelichting over de groei van de portefeuille

## **Groei van de portefeuille**

2002 zal voor NSI in het teken staan van de verdere groei van NSI en de uitbreiding van de portefeuille. De doelstelling om binnen enkele jaren een onroerendgoedportefeuille van € 1 miljard te bezitten, blijft gehandhaafd.

De omvang van € 1 miljard is noodzakelijk om de nagestreefde strategie ten uitvoer te brengen. NSI heeft niet de ambitie om de grootste te willen zijn, maar wel de beste. NSI tracht om, met inachtneming van onze uitgangspunten, zo snel mogelijk de nagestreefde omvang van € 1 miljard te bereiken. NSI gaat er vanuit dat dit binnen dit jaar en anders volgend jaar haalbaar is.

Daarna zal NSI zich niet zozeer op uitbreiding van de portefeuille richten, maar meer op actief beheer en rolatie van objecten waarbij continu gestreefd wordt naar optimale kwaliteit. Nu geschieden verkopen incidenteel, dan zullen wij na het bereiken van de portefeuille van € 1 miljard ons acquisitie- en verkoopbeleid richten op vernieuwing van de portefeuille.

Indien NSI doorgroeit naar 1 miljard Euro hebben we daarvoor natuurlijk ook de centen nodig om de groei te kunnen financieren.

Uitgaande van een groei van 200 miljoen wordt de helft gefinancierd met hypotheeklen en de andere helft met eigen vermogen.

U wilt natuurlijk weten of er alweer een emissie zit aan te komen.

We hebben besloten om de huidige groei in eerste instantie te financieren met onderhandse emissies. Bij onderhandse emissies mogen de aandelen alleen bij instituten worden geplaatst.

Uiteraard houden we de koers daarbij goed in de gaten. Als NSI de te verwachten groei voor dit jaar realiseren willen we in de 2<sup>e</sup> helft van dit jaar een openbare emissie doen, waaraan u allen ook weer mee kunt doen.

Waarom nu eerst een onderhandse emissie? Voor een onderhandse emissie is geen nieuwe prospectus nodig en daarom kunnen deze aandelen snel en met in verhouding weinig kosten worden geplaatst.

Mevrouw Reijnen krijgt het woord om de financiële vooruitzichten toe te lichten.

## **Financiële vooruitzichten**

NSI is optimistisch over de komende jaren.

NSI voorziet autonome groei van de bruto-huren als gevolg van marktomstandigheden en inflatieontwikkeling in Nederland. NSI zal door de verder stijgende rente extra rentedruk ondervinden.

De vooruitzichten voor 2002 zijn positief. NSI geeft aan het begin van het jaar altijd een voorzichtige prognose. Deze prognose heeft alleen betrekking op het direct resultaat. Voor het indirect resultaat geeft NSI geen prognose. NSI wil niet onder druk van prognoses gedwongen worden tot verkopen.

Onze prognose voor 2002 voor het directe resultaat bedraagt € 1,34, een gelijk resultaat met 2001. NSI heeft de gewoonte om de prognose op basis van de kwartaal resultaten bij te stellen. Het resultaat over het eerste kwartaal 2002 wordt half april gepubliceerd zodat dat de eerste aanwijzing geeft of onze prognose bijgesteld dient te worden.

Het dividendbeleid van NSI is erop gericht het totale beleggingsresultaat geheel aan de aandeelhouders ter beschikking te stellen. Om te voldoen aan de fiscale voorwaarden voor beleggingsinstellingen dient ten minste het fiscale resultaat te worden uitgekeerd in contanten. NSI is verheugd dat binnen deze fiscale regels van de beleggingsinstellingen een interim- en een slotdividend kunnen uitkeren. In augustus zal NSI het interim-dividend over het 1<sup>e</sup> halfjaar 2002 worden uitgekeerd. Ook dit interim-dividend wordt geen keuzedividend en zal bestaan uit een contant dividend en een stockdividend. Over het interim-dividenduitkering en in welke verhouding wordt u, zodra dit bekend is, nader geïnformeerd.

## **8. RONDVRAAG**

*\*\* De heer Niemeyer wil een aantal vragen stellen*

1. *Onder het nieuwe belastingstelsel met vermogensrendementheffing i.p.v. inkomsten en vermogensbelasting worden dividenden voor aandeelhouders fiscaal vriendelijker behandeld, met name voor de NSI aandeelhouders is dat lucratief. Is de vennootschap niet bang dat de wetgeving binnenkort weer zal wijzigen.*

De heer Heijn geeft aan dat NSI inderdaad voordeel heeft van de nieuwe Belastingwetgeving, maar wij zijn niet bang dat de wetgeving daarom op korte termijn zal worden aangepast.

2. *Wat zijn de bonusaandelen die op pagina 19 van het jaarverslag genoemd worden.*

De heer Heijn geeft aan dat dit het stockdividend over 2000 is.

4. *Wat betekent het dat van een aantal panden NSI alleen economisch in eigendom heeft zoals omschreven op pagina 40 van het jaarverslag..*

De heer Heijn geeft aan dat vroeger de mogelijkheid bestond om overdrachtsbelasting te besparen of uit te stellen door van een object alleen de economische eigendom te verwerven.

5. *NSI heeft volgens het jaarverslag geen personeel in dienst heeft, wie voert dan de Directie.*

Het beheer/management van de vennootschap werd in 2001 verzorgd door NSI Management, deze vennootschap was t/m 2001 geen onderdeel van NSI.

*\*\*De heer Stoors geeft zijn welgemeende complimenten aan de medewerkers, Directie en Raad van Commissarissen voor de resultaten en de leiding van deze vergadering..*

*Hij verzoekt om in de toekomst de wijze van stemmen eenduidig te houden ,tijdens het stemmen met handopsteking werd – in tegenstelling tot de schriftelijke stemming - niet de mogelijkheid tot onthouding voorgesteld, terwijl daarbij de schriftelijke stemming wel gebruik van is gemaakt.*

De heer Tuiten licht toe dat voor de stemming over personen is gekozen voor een schriftelijke stemming. In de toekomst zal bij stemming met handopsteking ook de optie tot onthouding worden geboden.

*\*\* De heer Pronk complimenteert alle bij NSI betrokkenen en sluit namens de vergadering af met de aan iedereen die iets van NSI van doen heeft en geeft het advies vooral niet ijdel te worden.*

De heer Tuiten sluit de vergadering officieel af en vraagt allen om nog even te blijven zitten.

In deze vergadering neemt de heer Heijn afscheid als directeur van onze vennootschap. En hoewel hij als commissaris en adviseur nog nauw aan onze vennootschap verbonden blijft is dit toch het moment om hem te bedanken voor zijn zeer grote inspanningen en visie maar ook het geschikte moment om de heer Heijn in het zonnetje te zetten.

Normaliter is de heer Heijn de man op de achtergrond maar nu willen wij hem toch even het middelpunt van de belangstelling te maken en diverse mensen hebben mij ook gevraagd om even het woord tot hem te richten.

De heer Zeeman en mevrouw Reijnen bedanken op geheel eigen wijze de heer Heijn.

**De datum voor de volgende aandeelhoudersvergadering is 19 september 2002.**

Tenslotte dankt de heer Tuiten de Directie en medewerkers voor hun inzet en wordt de vergadering gesloten.

Aldus opgemaakt te Hoorn, d.d. 24 april 2002.