

Notulen **Buitengewone Algemene vergadering van aandeelhouders nr. 053**

Datum: 11 december 2014
 Tijdstip en plaats: 13:30 uur, NSI hoofdkantoor, Antareslaan 69-75 te Hoofddorp

Aanwezig

Aandeelhouders:

Vertegenwoordigd ter vergadering	79.871.308 gewone aandelen
Uitgegeven en stemgerechtigd per 11 december 2014	143.201.841 gewone aandelen ¹
Percentage	56%

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

Overig:

mr. F.L.H. Gerards	secretaris
--------------------	------------

Agenda

1. Opening door de voorzitter
 2. Goedkeuring van de voorgestelde wijziging van de statuten van NSI N.V. in het kader van de afschaffing van de status van beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal, alsmede een technische wijziging, alsmede de machtiging van de medewerkers van het notariaat van Clifford Chance LLP tot het verlijden van de vereiste akte van statutenwijziging
 - 3a. Voorstel tot machtiging van de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) tot het uitgeven van gewone aandelen
 - 3b. 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 in geval van uitgifte van gewone aandelen
 - 3c. Voorstel tot machtiging van de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) tot inkoop van eigen gewone aandelen
 4. Rondvraag
 5. Sluiting
-

¹ Dit betreft de op 11 december 2014 stemgerechtigde aandelen. De 140.837 treasury-aandelen gehouden door NSI zijn niet stemgerechtigd in deze vergadering.

Verslag van de vergadering

1. Opening door de voorzitter

De heer Breukink opent de vergadering, heet de aanwezigen van harte welkom en bedankt hen voor hun komst. De voertaal van deze aandeelhoudersvergadering is Nederlands. De heer Breukink stelt de leden van de raad van commissarissen en de directie voor.

De oproeping voor deze vergadering is op 29 oktober 2014 gepubliceerd op de website van de onderneming. Hiermee is voldaan aan de formele eis van geldige oproeping conform de Wet en de statuten.

De vergaderstukken zoals de agenda en de aandeelhouderscirculaire van deze vergadering zijn tegelijkertijd op de website geplaatst en toegestuurd aan allen die daarom hebben verzocht.

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 via de website van NSI beschikbaar zijn. Deze notulen zijn ook bij de onderneming op te vragen. De aandeelhouders hebben vervolgens drie maanden de gelegenheid om commentaar op de notulen te geven, waarna de notulen zullen worden vastgesteld.

De conceptnotulen van de vergadering van 25 april 2014 zijn ook binnen drie maanden na die vergadering via de website beschikbaar gesteld. Er is een aantal opmerkingen ontvangen die in de concept notulen zijn verwerkt, waarna deze zijn 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 zijn 81.466.468 aandelen met evenveel stemmen aangemeld.²

De onderneming heeft volmachten en steminstructies ontvangen voor in totaal 59.980.036 aandelen.

Er zal bij handopsteking gestemd worden.

2. Goedkeuring van de voorgestelde wijziging van de statuten van NSI N.V. in het kader van de afschaffing van de status van beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal, alsmede een technische wijziging, alsmede de machtiging van de medewerkers van het notariaat van Clifford Chance LLP tot het verlijden van de vereiste akte van statutenwijziging

De heer Breukink³ licht toe dat NSI tot medio 2014 een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal (BmvK) was. De statuten van NSI gaan nog steeds van deze status uit. De kenmerken van een BmvK zijn dat de directie bevoegd is om te besluiten tot de uitgifte en inkoop van aandelen. Een BmvK heeft een vergunning van de AFM op grond van de Wet Financieel toezicht nodig.

Medio 2014 is de AIFM-richtlijn van kracht geworden. Deze Europese richtlijn is van toepassing op zogenaamde fondsmanagers. Het doel van de richtlijn is om het toezicht op fondsmanagers te versterken. Tot enkele dagen voor de inwerkingtreding van de AIFM was onduidelijk of beursgenoteerde vastgoedondernemingen zoals NSI al dan niet onder de AIFM-richtlijn zouden vallen. Uiteindelijk is gebleken dat dit niet het geval is; beursgenoteerde vastgoedondernemingen vallen niet onder de AIFMD. Een gevolg hiervan is dat NSI niet langer een vergunning van de AFM (nodig) heeft, hetgeen echter wel een vereiste is om BmvK te zijn. Dit betekent dat als gevolg van deze veranderingen in de financiële wetgeving in het kader van de implementatie van de AIFM-richtlijn NSI N.V. niet langer als een BmvK kwalificeert.

Wel zal NSI uiteraard onder het reguliere AFM-toezicht voor beursgenoteerde bedrijven vallen.

Om misverstanden te voorkomen wijst NSI er nadrukkelijk op dat deze statutenwijziging geen enkel verband houdt met haar status als fiscale beleggingsinstelling; deze status blijft onverkort gehandhaafd.

² Na de vergadering is vastgesteld dat daadwerkelijk vertegenwoordigd waren: 79.871.308 gewone aandelen, zijnde 56% van het uitstaande kapitaal.

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

Dit betekent dat de statuten van NSI niet langer overeenkomen met de juridische realiteit en aangepast moeten worden. De belangrijkste wijzigingsvoorstellen zijn:

- De verwijzingen naar de status van BmvK worden uit de statuten geschrapt.
- De bevoegdheid om te besluiten tot de uitgifte van aandelen of de inkoop daarvan komt aan de de algemene vergadering van aandeelhouders toe.
- Bij een BmvK is het voorkeursrecht van zittende aandeelhouders bij een emissie uitgesloten c.q. kan door de directie uitgesloten worden. Dit voorkeursrecht wordt nu in de statuten opgenomen.
- De bevoegdheid van de algemene vergadering om de bevoegdheid tot uitgifte of inkoop tijdelijk aan een ander orgaan te delegeren wordt in de statuten opgenomen evenals de mogelijkheid van de algemene vergadering om af te zien van het voorkeursrecht bij emissie.

De Nederlandse beursgenoteerde peers van NSI hebben eerder dit jaar hun statuten op vergelijkbare wijze aangepast.

Ten slotte wordt voorgesteld om uit art. 20 lid 1 van de statuten een bijzin wordt geschrapt naar aanleiding van een wijziging van de Handelsregisterwet.

Een besluit tot wijziging van de statuten behoort te worden aangenomen door een gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin tenminste de helft van het geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd. Dit quorum is aanwezig dan wel vertegenwoordigd.

De heer Breukink geeft gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Tiemstra vraagt of een plaatsing tegen een lage prijs nu niet langer mogelijk is.

De heer Buijs bevestigt dit. De regelgeving is gewijzigd waardoor (grote) emissies in de toekomst door een vergadering van aandeelhouders goedgekeurd moet worden.

Mevrouw Cherif, namens de VEB, merkt op dat de de VEB naar aanleiding van de emissie van november 2013 een procedure tegen NSI heeft aangespannen. De VEB had weliswaar begrip voor het feit dat een emissie moest plaatsvinden, maar kon het niet eens zijn met de voorwaarden waaronder die emissie plaatsvond en de uitsluiting van particuliere beleggers. De uitkomst van deze procedure is inmiddels bekend. De VEB zal voor de voorgestelde statutenwijziging stemmen omdat NSI hiermee meer in de pas gaat lopen met de andere beursgenoteerde bedrijven.

De heer Tiemstra vraagt waarom deze vergadering nu wordt gehouden. Had niet gewacht kunnen worden tot de reguliere jaarvergadering in april? Heeft NSI plannen voor een nieuwe emissie?

De heer Buijs antwoordt dat NSI geen plan heeft voor een emissie. De regelgeving is medio 2014 gewijzigd. Vanaf dat moment kon NSI geen aandelen meer uitgeven. Zelfs als er geen concrete plannen zijn voor een emissie is het ongewenst dat deze situatie te lang duurt. Er kunnen immers altijd onverwachte ontwikkelingen zijn. Het is daarom niet prudent nog bijna een half jaar te wachten totdat de reguliere jaarvergadering plaatsvindt.

De heer Spanjer merkt op dat de invoering van de AIFMD al langer bekend zal zijn geweest. Waarom zijn de statuten niet voor medio 2014 gewijzigd?

De heer Gerards antwoordt dat de vraag of NSI al dan niet onder de AIFMD zou vallen pas de dag voor inwerkingtreding is beantwoord. NSI had voor medio 2014 een voorwaardelijke statutenwijziging – een voorstel tot wijziging van de statuten voor het geval de AIFMD niet van toepassing zou zijn op NSI – kunnen voorstellen, maar dat zou wel een erg gecompliceerde werkwijze zijn geweest.

De heer Breukink stelt de stemming over de voorgestelde statutenwijziging aan de orde.

Er wordt tot stemming door middel van handopsteking overgegaan.

Stemmen tegen:	113.391
Onthoudingen:	10.879.708
Stemmen voor:	68.878.209

3a. Voorstel tot machtiging van de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) tot het uitgeven van gewone aandelen

3b. 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 in geval van uitgifte van gewone aandelen

3c. Voorstel tot machtiging van de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) tot inkoop van eigen gewone aandelen

De heer Breukink behandelt de agendapunten 3a, 3b en 3c gezamenlijk en merkt op dat na de statutenwijziging voor NSI geldt dat toekomstige emissies en inkoop van aandelen door de aandeelhoudersvergadering moeten worden goedgekeurd. Voorts geldt bij emissies een voorkeursrecht voor bestaande aandeelhouders. Dit betekent dat voor iedere emissie een aandeelhoudersvergadering ogeroepen moet worden hetgeen tijd en geld kost. Daarom is het praktijk bij vele Nederlandse beursgenoteerde bedrijven, waaronder de vastgoedbedrijven, en ook internationaal 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. Alhoewel NSI geen voornemens heeft om op korte termijn aandelen uit te geven of in te kopen stellen directie en RvC voor om te kiezen voor de meest voorkomende vorm.

Bij agendapunt 3a stellen de directie en de raad van commissarissen voor de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) aan te wijzen als het orgaan dat bevoegd is tot uitgifte van gewone aandelen, het verlenen van rechten tot het verkrijgen van gewone aandelen daaronder begrepen. Deze machtiging is beperkt tot een maximum van 10% van het uitstaande aantal aandelen op de dag van uitgifte, in het geval van een fusie of overname te vermeerderen met ten hoogste 10% van het aantal uitstaande aandelen.

Voorts is deze machtiging beperkt tot een periode van 18 maanden, welke periode op een vergadering van aandeelhouders op verzoek van de directie en de raad van commissarissen verlengd kan worden.

Bij agendapunt 3b stellen de directie en de raad van commissarissen voor de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) aan te wijzen als het orgaan dat bevoegd is tot het beperken of uitsluiten van de bij uitgifte van gewone aandelen of het verlenen van rechten tot verkrijging daarop geldende voorkeursrechten. Deze machtiging is beperkt tot een maximum van 10% van het uitstaande aantal aandelen op de dag van uitgifte, in het geval van een fusie of overname te vermeerderen met ten hoogste 10% van het aantal uitstaande aandelen.

Voorts is deze machtiging beperkt tot een periode van 18 maanden, welke periode op een vergadering van aandeelhouders op verzoek van de directie en de raad van commissarissen verlengd kan worden.

Bij agendapunt 3c stellen de directie en de raad van commissarissen voor de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) aan te wijzen als het orgaan dat bevoegd is tot de inkoop van eigen aandelen ter beurse of anderszins, tot een maximum van 10% van het uitstaande aantal aandelen, onder de voorwaarde dat de onderneming niet meer dan 10% van het geplaatste kapitaal mag houden. Gewone aandelen kunnen worden verworven voor een prijs die ligt tussen de nominale waarde van een aandeel en 10% boven de gemiddelde slotkoers van het aandeel berekend over vijf beursdagen voorafgaande aan de dag van inkoop.

Voorts is deze machtiging beperkt tot een periode van 18 maanden, welke periode op een vergadering van aandeelhouders op verzoek van de directie en de raad van commissarissen verlengd kan worden.

De heer Breukink geeft gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Stevense, namens de Stichting Rechtsbescherming Beleggers, merkt op dat aandelen uitgeven tegen een koers van € 4 en inkopen op € 3,60 cynisch oogt.

De heer Buijs antwoordt dat NSI niet de bedoeling heeft om tegen het belang van de aandeelhouders te handelen. Momenteel is er geen concreet voornemen om aandelen uit te geven of in te kopen. Deze punten worden uit oogpunt van prudentie aan de aandeelhouders voorgelegd. Er zijn gewoon goede redenen waarom bijna alle beursgenoteerde ondernemingen deze machtigingen vragen. Een praktisch voorbeeld is de aankoop van vastgoed waarvoor aandelen uitgegeven zouden moeten worden. Een dergelijke aankoop werkt niet als er een aandeelhoudersvergadering moet worden ogeroepen om een dergelijke aankoop te kunnen financieren. De verkoper haakt dan af.

Mevrouw Cherif, namens de VEB, merkt op dat de de VEB voor de gevraagde machtigingen zal stemmen. Hierbij hoort wel een kritische kanttekening bij dat de directie en raad van commissarissen zorgvuldig en voorzichtig met deze machtigingen moeten omgaan. In de belangenafweging dienen de belangen van de bestaande aandeelhouders zwaar mee te wegen.

De heer Breukink stelt de stemming over de machtiging om aandelen uit te geven (agendapunt 3a) aan de orde.

Er wordt tot stemming door middel van handopsteking overgegaan.

Stemmen tegen:	8.955.139
Onthoudingen:	10.879.708
Stemmen voor:	60.036.461

De heer Breukink stelt de stemming over de machtiging tot beperking of uitsluiting van voorkeursrechten (agendapunt 3b) aan de orde.

Er wordt tot stemming door middel van handopsteking overgegaan.

Stemmen tegen:	9.173.970
Onthoudingen:	10.879.708
Stemmen voor:	59.817.630

De heer Breukink stelt de stemming over de machtiging tot inkoop van aandelen (agendapunt 3c) aan de orde.

Er wordt tot stemming door middel van handopsteking overgegaan.

Stemmen tegen:	-
Onthoudingen:	11.225.793
Stemmen voor:	68.645.515

4. Rondvraag

De heer Breukink stelt de rondvraag aan de orde.

De heer Stevense, namens de Stichting Rechtsbescherming Beleggers, vraagt wat met de NSI-aandelen is gebeurd die in het bezit waren van de Habas Groep

De heer Buijs antwoordt dat deze aandelen in het bezit zijn van de curatoren en de schuldeisers van de Habas Groep die in staat van faillissement verkeert. Dit belang is eveneens verwaterd in de emissie van november 2013 en zal nu ongeveer 6% van het totale geplaatste kapitaal uitmaken.

De heer Spanjer merkt op dat NSI meer aan marketing en naamsbekendheid kan doen. Zo vindt de heer Spanjer de grootte van de HNK-aanduidingen op sommige panden te klein.

De heer Buijs dankt de heer Spanjer voor de tip en merkt op dat de letters op het recent geopende HNK-pand te Den Haag 10 x 15 meter in omvang zijn.

De heer Van Schalkwijk vraagt naar de algemene ontwikkelingen in de markt.

De heer Buijs antwoordt dat de meest recente informatie is opgenomen in de Q3 trading update. Het presteren van NSI afgezet tegen de markt is positief, zowel in de winkelportefeuille als in de kantorenportefeuille.

De heer Spanjer vraagt of Mexx of Halfords huurder zijn van NSI.

De heer Buijs antwoordt dat NSI één vestiging van Halfords in de portefeuille heeft.

De heer Spanjer vraagt of NSI iets merkt van de trend dat webwinkels ook fysieke vestigingen gaan openen.

De heer Buijs antwoordt dat de marges van webwinkels minimaal zijn en dat sommigen inderdaad fysieke winkels openen. Deze winkels opteren niet voor de duurste locaties, maar voor locaties die goed bereikbaar zijn. NSI heeft die locaties.

5. Sluiting

De heer Breukink bedankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid, voor alle vragen en opmerkingen en sluit de vergadering.
