



## **VRAGEN EN ANTWOORDEN WEBINAR IN DE BOARDROOM MET CEO BERND STAHLI**

11 februari 2019

### **Kan ik het Webinar later nog eens terug kijken?**

Ja op [www.nsi.nl/media](http://www.nsi.nl/media)

### **Kun u de sheets toesturen?**

Sheets zijn beschikbaar op [www.nsi/media](http://www.nsi/media) of <https://nsi.nl/investor-relations/#presentations>

### **Hoe ziet u het kantorenbezit in het licht van de komende Brexit?**

Dit is besproken in de uitzending – de verwachting is dat het een positief effect kan hebben op de kantorenmarkt in met name Amsterdam en de grote steden, maar dat NSI vooral enthousiast is over de gebieden waar wij in beleggen op basis van stijgende vraag door een sterke Nederlandse economie en dat we niet afhankelijk zijn wat de Britten doen.

### **Duidelijk dat internetverkoop niet goed zijn voor de winkels in zijn algemeenheid, hoe verhoudt zich dat tot kantoren?**

Amsterdam is volgens recent onderzoek één van de top 5 Tech steden van de wereld. De werkgelegenheid in deze sector, met ondernemingen als Adyen en Booking.com, groeit gestaagd. Dit zal een positieve impact hebben op de vraag naar goede kantoren.

### **Sloterdijk transformeert naar een woon-werk lokatie. NSI zet in op Sloterdijk, beperkt dat zich tot kantoren, of wordt ook mixed-use bezit (o.a. woningen) overwogen?**

Op dit moment richten wij ons op kantoren

### **Ik wilde graag weten of de Amsterdam portfolio ook in waarde is gestegen, daar een concullega 150% rendement maakte op een kantoorgebouw. Hoe zit dat met de huidige intrinsieke waarde van NSI?**

De waardes in Amsterdam zijn zeker gestegen. Waardes van kantoren stegen 4.4% in 2018 en van HNK 9.1%. Ook wij hebben in 2017 een kantoor gehad dat in een jaar met 150% in waarde steeg. De intrinsieke waarde per aandeel (EPRA NAV) is per eind 2018 € 39,75.

### **Wie zijn de andere investeerders die u kruist op de Amsterdamse markt, en die naar uw zeggen “eerder hun geld plaatsen dan het investeren”? Is de Amsterdamse markt intussen niet té duur geworden?"**

De meeste grote Nederlandse en internationale kapitaalcrachtige beleggers kijken op dit moment naar Amsterdam. Het is zeker lastig geworden om panden te vinden die aan onze strikte investeringscriteria en rendementseisen voldoen. Wij blijven kijken naar kansen.

### **Hoe zal de kantorenmarkt eruit zien als er weer een recessie komt? Als je dan alles hebt ingezet op kantoren zit je toch in de penarie?**

Wij zijn er van overtuigd dat een kwaliteitsportefeuille van kantoren in de grotere steden beter crisis

bestendig is dan een portefeuille van minder goede objecten op secundaire locaties verspreid over meerdere marktsectoren, inclusief winkels

#### **Wat zijn de plannen met het pand Lange Voorhout?**

Wij gaan het pand grondig verbouwen en daarna verhuren. De geplande investering is tussen de €5m - €6m en wij verwachten in 2020 een van de beste panden van Den Haag te hebben gecreeerd.

#### **Zullen de herontwikkelingsprojecten, waarvan de gezamenlijke kostprijs een paar honderd miljoen bedraagt, niet zorgen voor een te groot concentratierisico?**

Het potentiële project Laanderpoort zal na oplevering naar verwachting misschien 15% van de totaal portefeuille van NSI betreffen. Dat is beheersbaar. Wij schatten verder het risico van een langjarig huurcontract met ING en een nieuw pand op goede locatie met een hoge liquiditeit in de beleggingsmarkt lager in dan meerdere kleinere pandjes in secundaire provinciale locaties waar de liquiditeit laag is en het kredietrisico van de huurders vaak veel hoger is.

#### **Wat is het HNK binnen NSI?**

HNK is ons in-house flexibele kantoren concept met momenteel 14 vestigingen door heel Nederland. Meer informatie kunt u vinden op [www.hnk.nl](http://www.hnk.nl)

#### **Hoe gaat het met de HNK formule?**

Besproken in de uitzending – het gaat goed. De leegstand gaat rap omlaag en de huren stijgen. We zien meerdere mogelijkheden om de resultaten in 2019 verder te verbeteren.

#### **Bij HNK vangt u een hogere huur per m<sup>2</sup>, maar is de leegstand dubbel zo groot als bij kantoren. Hoe ziet u dit evolueren? Wat is uw aanpak om de leegstand naar beneden te halen? En wil u verder in dit segment investeren?**

Besproken in de uitzending – de leegstand zit hem vooral in de conventionele vloeren en niet in het flexibele gedeelte van HNK. NSI werkt hard en heeft vertrouwen ook dit jaar de leegstand een stuk terug te dringen. NSI is zeker van plan verder te investeren in HNK, omdat wij zien dat de verdere flexibilisering van de kantorenmarkt door gaat zetten en daar moet je als belegger/verhuurder volledig bovenop zitten.

#### **Hoeveel van HNK kantoren maken winst**

Alle HNKs hadden in 2018 een positieve netto huur opbrengst. Op dit moment is er één HNK die bij een gelijke bezettingsgraad meer zou opleveren als deze conventioneel verhuurd zou zijn.

#### **Waarom denkt NSI dat er grote vraag blijft naar commercieel vastgoed? Denk aan toename ZZP'ers die vanuit huis werken, werknemers die toenemend thuis werken.**

Er is nog steeds een grote toegevoegde waarde aan menselijk contact, daarin zullen kantoren een belangrijke en blijvende rol vervullen. Daarnaast wil een grote groep gebruikers een scheiding tussen werk en privé. Wij zien dat al in de grote groep ZZP'ers die huurt bij HNK. Wij houden de laatste trends in de gaten en zullen inspelen op de laatste wensen van gebruikers.

#### **impact van meer thuiswerken?**

Zie hierboven

#### **Bent u niet bang, dat er steeds meer thuiswerkers/ZZPers komen, hetgeen ten koste gaat van de kantorenmarkt ?**

Zie hierboven

#### **Waarom nadruk op kantoren terwijl het "thuiswerk" helemaal in de lift zit?**

Zie hierboven

### **Nieuwe steen was vroeger ook in de woningbouw , waarom niet meer ?**

Dit is besproken in de uitzending – We kunnen niet alles doen en overal goed in zijn. Wij focussen op het investeren in kantoren op zeer specifieke locaties.

### **Wordt er nog nagedacht over de energie transitie?**

Zeker, al 85% van onze panden heeft een C energie label of beter. Het is onze ambitie om alle panden die wij in de portefeuille willen houden te upgraden naar A label. Dit gaat ongeveer € 6 miljoen kosten en zal over de komende jaren worden uitgegeven. Maar NSI kijkt verder en is gaat deelnemen aan GRESB, is mede initiator van een Pan-Europees platform van beursgenoteerde bedrijven om kennis te delen m.b.t. duurzaamheid en zal er ingezet worden om de gehele organisatie verder te verduurzamen.

### **Hoe ver is NSI met de vergroening van de huidige kantoren in portefeuille?**

Zie hierboven

### **In hoeverre is de portefeuille voorbereid voor toekomstige duurzame eisen?**

Zie hierboven

### **Hoe is NSI genoteerd tov de intrinsieke waarde**

De intrinsieke waarde per aandeel (EPRA NAV) is € 39,75. De slot koers van 11 februari was € 38,40

### **Is er een langere optie termijn in de toekomst mogelijk?**

?

### **Wat is de schuldgraad en hoeveel dividendrendement?**

De schuldgraad (LTV) per eind 2018 is 36.9%. Het dividend rendement op koers van maandag avond 11 februari 2019 is 5.6%.

### **Bij alle projecten geldt het risico op korte of lange termijn. Nu interessant maar over 10 jaar?**

De doelstelling van NSI is voor de aandeelhouders een betrouwbare, stabiele, belegger te zijn door de cyclus heen, waarbij niet alleen naar rendement wordt gekeken maar zeker ook naar het bijbehorende risico. De keuze voor lokaties als Amsterdam Sloterdijk en Zuid-Oost zijn ook ingegeven door de lange termijn positieve trends in deze gebieden. In dat opzicht kijkt NSI meer naar de lange termijn dan de korte termijn. Daarom hanteren wij ook een relatief conservatieve LTV, om de stabiliteit van de onderneming op lange termijn te borgen.

### **Veel eigen vermogen - tendens zelfs stijgend - waarom niet meer vreemd vermogen - angst voor rentestijging - is toch mogelijk goedkoop lang vreemd vermogen aan te trekken?**

NSI wil het maximale rendement behalen gecorrigeerd voor risico. Wanneer we selectief meer risico nemen, door bijvoorbeeld meer exposure naar HNK (flexibele contracten) of meer exposure naar projectontwikkeling, dan zullen we dit compenseren door het financiële risico af te bouwen. Dit stelt ons in staat om het totaal risico van de onderneming in controle te houden. Wij zijn een vastgoed onderneming die door actief management het verschil wil maken over meerdere vastgoed cycli. Om nu meer risico te nemen om op de korte termijn de resultaten te stimuleren is niet wenselijk, want als de markt keert kun je te laat zijn om panden te verkopen en het eigen vermogen te versterken.

### **Wat is voor u een comfortabel LTV-niveau om de herontwikkelingsprojecten te kunnen aanvatten?**

Management heeft aangegeven om eind 2019 en bij aanvang van het Laanderpoort project een LTV te hebben onder de 35%.

### **Komt er nog een emissie om aan geld te komen?**

Wij hebben aangegeven dat wij het komend jaar van plan zijn de beleningsgraad verder te laten

zakken door meer te verkopen dan te kopen. Dit om de balans voor te bereiden op de ontwikkeling van het pand Laanderpoort voor ING. Hier is € 120 miljoen voor nodig. Volgens onze huidige prognoses hebben wij hier geen extern kapitaal voor nodig.

**Leg eens uit waarom de laatste emissie niet voor particulieren kon zijn?**

In november 2013 heeft NSI voor € 300 mln aan nieuwe aandelen uitgegeven aan een groep van gekwalificeerde beleggers. Met deze wijze van plaatsing koos NSI destijds voor de beste beschikbare mogelijkheid voor de benodigde balansversterking. Door forse afboekingen op het vastgoed was de schuldratio opgelopen tot bijna 60%. Hierdoor had NSI moeilijk toegang tot nieuw kapitaal en dreigden de banken hun leningen op te eisen. Uit een eerdere mislukte claimemissie was al gebleken dat het heel onzeker was of de zittende beleggers een bedrag van € 300 mln zouden opbrengen. Zo stond grootaandeelhouder Habas, met destijds 20% van de aandelen in handen, op het punt failliet te gaan. Bovendien zou een dergelijke claimemissie te lang duren.

Op initiatief van De Vereniging van Effectenbezitters (VEB) heeft de Rechtbank Amsterdam deze emissie beoordeeld. NSI heeft blijkens het vonnis van de rechter overtuigend onderbouwd waarom het bedrijf geen andere mogelijkheid had dan het onderhands uitgeven van de aandelen.

**Is inkoop eigen aandelen een optie, als deze aantrekkelijk gewaardeerd zijn?**

Onze ervaring is dat een eventuele inkoop van eigen aandelen weinig tot niets doet voor de ondersteuning van een aandelenkoers op korte dan wel lange termijn.

**Ik ken NSI niet. Begin interesse te krijgen. Hoe is de verhandelbaarheid van de aandelen?**

Gemiddeld worden er nu rond de 24,000 aandelen per dag verhandeld.

**Leg nog eens uit waarom 2017 zo slecht was?**

Wij waren zelf erg tevreden over de resultaten in 2017. De aandelen hadden een totaal rendement (prijstijging + dividend) van 29.5%. Op de intrinsieke waarde van 1 januari 2017 is 6.2% dividend uitgekeerd en 5.9% waardegroei gerealiseerd. Een totaal rendement van 12.1%.

**Wat is het verschil tussen winst per aandeel en direct rendement per aandeel?**

Direct rendement zijn de inkomsten (vooral uit verhuur) minus de operationele kosten, financieringslasten en belastingen over directe inkomsten (deze zijn minimaal door de FBI status). De winst per aandeel betreft het totale rendement en naast het directe rendement inclusief de waarde veranderingen van voornamelijk het vastgoed, derivaten en andere (indirecte) opbrengsten.

**In de outlook voor boekjaar 2018 gaat u uit van een winstdaling. Hoe heilig is het behoud van het dividend? De payout ratio loopt bij gelijk dividend immers op, met minder winstreservatie en een lagere investeringscapaciteit tot gevolg.**

Wij zien op dit moment geen reden het dividend aan te passen. Hierbij kijken wij vooral naar de lange termijn capaciteit van de onderneming om voldoende inkomsten te genereren. Hierbij willen wij op de lange termijn het dividend en defensieve capex kunnen bekostigen uit het directe rendement.

**Heren, waar zijn de dassen? Dit ziet er niet uit!**

Wij willen een uitstraling geven dat wij benaderbaar zijn voor zowel huurders als beleggers.

**Hoeveel aandelen NSI heeft de heer Stahli zelf?**

13.744

**Is de oud CEO en oprichter Roelof zeeman op dit moment aandeelhouder?**

Het is bij ons niet bekend of Dhr Zeeman aandelen heeft of niet. Bij de AFM is Dhr Zeeman in ieder geval niet aangemeld als een aandeelhouder met meer dan 3% van de aandelen.

**Graag de ISIN code van NSI**

BZBY737

**Zijn bejaardenhuizen goed voor belegging?**

Mogelijk, maar wij concentreren ons alleen op kantoren.

**Hoe zit u de concurrent van Unibail Rodamco?**

UR investeert in grote winkelcentra over de gehele wereld, wij bij NSI richten ons op Nederlandse kantoren. Wij zien UR derhalve niet als concurrent.

**Wat is de reden dat jij, Jim, NSI niet in je Probeleggen portefeuille hebt, terwijl je wel Unibail-Rodamco hebt?**

Wij hebben uw vraag naar Jim doorgezet

**Hoe kun je verklaren dat NSI een koers heeft die nagenoeg gelijk is aan de Intr. Waarde terwijl een fonds al Unibail R-W een koers heeft die net 66 % is van de intrinsieke waarde?**

Wij doen geen uitspraken over onze koers of die van andere genoteerde bedrijven. Het is aan de beleggers om de verschillende bedrijven te waarderen en te prijzen.