



Notulen Algemene vergadering van aandeelhouders nr. 060

Datum: 17 april 2019

Tijdstip en plaats: 14.00 uur, Motion Building, Radarweg 60, Amsterdam

Aanwezig

Aandeelhouders:

Uitgegeven:	18.574.298 gewone stemgerechtigde aandelen
Vertegenwoordigd ter vergadering:	10.310.342 gewone aandelen
Percentage:	55,51%

Raad van Commissarissen:

Drs. L.A.S. van der Ploeg RA RC	voorzitter van de raad van commissarissen
Drs. K. M. Koks – van der Sluijs CFA	vicevoorzitter van de raad van commissarissen
Drs. G.M. Haandrikman AAG	commissaris
Drs. H.M.M. Meijer	commissaris

Directie:

Drs. B.A. Stahl	chief executive officer
Drs. A.A. de Jong	chief financial officer
Drs. A. de Jong	chief investment officer

Overig:

Mr. drs. S. Herwig RA MRE MRICS	externe accountant PwC Accountants N.V.
Mr. A.J.C.M. van der Drift	corporate secretary

Agenda

1. Opening door de voorzitter
2. Verslag van de directie over het boekjaar 2018
3. Verslag van de raad van commissarissen over het boekjaar 2018
- 3a. Toepassing van het remuneratiebeleid over het boekjaar 2018
4. Vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2018
5. Dividendbeleid NSI N.V.
6. Vaststelling van het slotdividend 2018
7. Décharge van de leden van de directie voor het gevoerde beleid gedurende het boekjaar 2018
8. Décharge van de leden van de raad van commissarissen voor het gehouden toezicht gedurende het boekjaar 2018
9. Herziening van het Remuneratiebeleid voor de Directie van NSI N.V.
10. Machtigingen
- 10a. Voorstel tot machtiging van de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) tot het uitgeven van gewone aandelen
- 10b. Voorstel tot machtiging van de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) tot het beperken of uitsluiten van de voorkeursrechten die van kracht zijn ingeval van uitgifte van gewone aandelen
- 10c. Voorstel tot machtiging van de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) tot inkoop van gewone aandelen
11. Verwachtingen 2019
12. Rondvraag
13. Sluiting

Verslag van de vergadering

1. Opening door de voorzitter

De heer Van der Ploeg opent de vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom en bedankt hen voor hun komst. De heer Van der Ploeg stelt de leden van de raad van

commissarissen en de directie voor, evenals de accountant, die aanwezig is om eventuele vragen te beantwoorden over de accountantsverklaring en de controlewerkzaamheden in het kader van de jaarrekening 2018.

De oproeping voor deze vergadering is op 6 maart 2019 gepubliceerd op de website van de onderneming. Hiermee is voldaan aan de formele eis van geldige oproeping conform de wet en de statuten. Het jaarverslag 2018, de agenda en de aandeelhouderscirculaire van deze vergadering zijn aan allen toegezonden die bij de onderneming bekend zijn. Voorts zijn al deze genoemde documenten tegelijkertijd verkrijgbaar gesteld op de website van de onderneming of via de onderneming.

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

Op de registratiedatum van deze vergadering stonden 18.574.298 stemgerechtigde aandelen NSI uit. Voor deze vergadering werden 10.330.419 aandelen met evenveel stemmen aangemeld.¹ Dit komt overeen met 55,6% van de stemgerechtigde aandelen. De onderneming heeft volmachten en steminstructies met betrekking tot in totaal 10.270.680 aandelen ontvangen.

De heer Van der Ploeg deelt mede dat de stemresultaten per agendapunt van de aandeelhoudersvergadering binnen 15 dagen na afloop van de vergadering op de website van NSI zullen worden geplaatst. De stemresultaten zullen worden gesplitst naar het percentage voor- en tegenstemmers en het percentage onthoudingen.

De voorzitter licht de stemprocedure toe. Om zeker te stellen dat de herleiding van de stemmen, het stemmen zelf en de telling van de stemmen op een juiste manier plaatsvindt, heeft de raad van commissarissen de heer Lucas en mevrouw Verboon verzocht als stembureau op te treden.

2. Verslag van de directie over het boekjaar 2018

De heer Van der Ploeg geeft het woord aan CEO Bernd Stahli, CIO Anne de Jong en CFO Alianne de Jong voor een toelichting op het verslag van de directie over 2018.

De heer Stahli geeft een toelichting over de voortgang en strategie.
Noot secretaris : verwezen wordt naar de presentatie "Presentation AGM 17 April 2019" die op de website van de onderneming is gepubliceerd onder het hoofdstuk Investor Relations/AGM/Current year (2019). De toelichtingen van de heer Stahli zijn opgenomen op slide 4 tot en met 13.

De Heer De Jong geeft een toelichting op de markt en de portefeuille.
Noot secretaris : verwezen wordt naar de presentatie "Presentation AGM 17 April 2019" die op de website van de onderneming is gepubliceerd onder het hoofdstuk Investor Relations/AGM/Current year (2019). De toelichtingen van de heer De Jong zijn opgenomen op slide 15 tot en met 30.

Mevrouw De Jong geeft een toelichting op de financiële aspecten.
Noot secretaris : verwezen wordt naar de presentatie "Presentation AGM 17 April 2019" die op de website van de onderneming is gepubliceerd onder het hoofdstuk Investor Relations/AGM/Current year (2019). De toelichtingen van mevrouw De Jong zijn opgenomen op slide 32 tot en met 39.

De heer Van der Ploeg geeft gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Stevens namens de Stichting Rechtsbescherming Beleggers:
NSI verhuurt kantoorruimte die zij aanduidt als Offices en biedt kantoorruimte aan onder het merk HNK. Strookt dit met elkaar? NSI wil groeien in HNK en is doende om kleine kantoren af te stoten. Is het dan niet raadzaam om op enig moment over te stappen op één naam?

¹ Na de vergadering is vastgesteld dat daadwerkelijk vertegenwoordigd waren: 10.310.342 gewone aandelen, zijnde 55,51 % van het uitstaande kapitaal.

M.b.t. locaties, NSI wil meer naar de Randstad en dichter bij openbaar vervoersknooppunten zitten, maar in Groningen en Zwolle zijn ook knooppunten. Waarom geeft NSI dan de voorkeur aan de Randstad boven bijvoorbeeld deze twee steden?

Bij de Financiering is het de kunst om looptijden te verlengen en rentes te verlagen. Zet NSI op beide aspecten in of geeft zij de voorkeur aan het verlengen van de looptijden boven het verlagen van de financieringskosten?

De waardeontwikkeling van de derivaten had een negatief effect op de resultaten. Kan de Directie hier een nadere toelichting over geven?

Er bestaat een studie die stelt dat er in 2030 geen kantoren meer nodig zouden zijn. NSI gaat volop verder met kantoren. 2030 is over 10 jaar. Hoe is de visie van de Directie, gaat zij anticiperen op een dalende behoefte?

De heer Stahl antwoordt dat de traditionele kantoren die NSI verhuurt en de Flexoffices die onder de naam HNK worden aangeboden op dit moment nog duidelijk van elkaar verschillen, ook vanuit het gezichtspunt van de gebruiker. Wel is er een trend dat er ook in traditionele kantoren steeds meer flexoffice-achtige diensten worden aangeboden. De Directie ziet in de toekomst deze twee markten dichter naar elkaar toegroeien. De vraag of er op enig moment dan besloten moet worden om het hele aanbod onder één en dezelfde naam te laten plaatsvinden heeft de Directie zichzelf ook gesteld. Voor het zover zou komen dient eerst het marktsegment waar NSI zich op wil richten en het flexproduct dat zij wil aanbieden nader gedefinieerd te worden.

Wat betreft de verwachtingen voor het jaar 2030 en de vraag hoe de Directie daarop anticipeert geldt in de eerste plaats dat er klimaatdoelstellingen zijn waar op geanticipeerd wordt door middel van het sustainabilitybeleid dat de onderneming voert. Wat betreft de gebruikersbehoefte in 2030 is de Directie de mening toegedaan mensen altijd behoefte blijven houden aan sociale interactie. De trend is dat verschillende functies op locaties bij elkaar komen. Voor NSI als belegger is dan de belangrijkste vraag of zij gelooft in een locatie. Deze kan namelijk niet worden gewijzigd. Wel is het mogelijk om op een locatie het gebruik aan te passen en op een (andere) mix van wonen en werken uit te komen.

De heer De Jong antwoordt dat NSI inderdaad focust op (openbaar) vervoersknooppunten. Daarnaast laat zij zich echter leiden door de economische groei op een locatie en de gebruikersvraag. Er zijn in Nederland diverse plaatsen waar sprake is van een goede (openbaar) vervoer voorziening maar waar geen gebruikersvraag is en geen economische groei. Buiten de Randstad is de groei in het algemeen lager dan binnen de Randstad.

Mevrouw de Jong antwoordt dat NSI zich zowel toelegt op het verlengen van de looptijden van de leningen als op het verlagen van de rentekosten. Wel is het zo dat een langere looptijd in de regel tot een hogere rente leidt dan een kortere looptijd en dat het wijzigen van de verhouding tussen financieringen met een langere looptijd en die met een kortere looptijd een effect op de rentekosten heeft.

Het derivateneffect is een gevolg van de marktwaarde. Door de daling van de rentes daalt de waarde van onze derivaten. De derivaten hebben dezelfde looptijd als de leningen en worden ook afgesloten op de momenten dat er leningen worden afgesloten. Wij speculeren niet met derivaten en hebben geen rentevisie voor de toekomst. De Derivaten worden afgesloten om de renterisico's van variabele rentes in leningen af te dekken.

De heer Stevens namens de Stichting Rechtsbescherming Beleggers:

Als we alle economische factoren samenvatten zien we toch dat de rente niet kan stijgen? Waarom neemt NSI dan derivaten?

De heer Van der Ploeg antwoordt dat er verschillende meningen zijn over de renteontwikkeling. De Directie is deskundig op het gebied van vastgoed en heeft geen rentevisie. De Directie laat zich hierover adviseren, maar er is op dit punt geen eenduidig advies. Om die reden worden vanuit de risicomangementgedachte de derivaten afgesloten. De Raad van Commissarissen steunt de Directie in haar visie dat het prudent is om het risico van variabele rentes af te dekken.

De heer Broenink deelt mede dat hij als belegger in VastNed na de fusie met NSI aandeelhouder is geworden in NSI. Hij heeft gezien dat er sedertdien een geheel nieuw bedrijf is ontstaan dat zich toelegt op kantoren. In het jaarverslag heeft hij op pagina 123 onder nummer 80 gezien dat NSI nog eigenaar is van het Winkelcentrum Lageland aan het Samuel Esmeijerplein in Rotterdam. Hoe is dat te rijmen met de nieuwe visie en strategie?

De heer Stahl antwoordt dat NSI een kantorenfonds wil zijn. Het rotatieproces in de richting van de portefeuille die NSI zich wenst kost tijd. Het is niet verstandig om alle objecten die NSI wil afstoten in één keer aan te bieden. Als de markt ziet dat NSI zichzelf onder tijdsdruk zet drukt dat de prijs. In 2016, 2017 en 2018 zijn omvangrijke volumes Retailbezittingen verkocht. Het doel is dat het Retailbezit naar nul gaat. Naar wij hopen zal ook in 2019 weer een aanzienlijk volume – gedacht wordt aan circa €100 miljoen - aan assets worden verkocht, al kunnen hierover geen harde uitspraken worden gedaan. Op dit moment bezit NSI nog circa €180 miljoen aan te verkopen assets. Het winkelcentrum aan de Samuel Esmeijerplein maakt daar deel van uit. Daarnaast is NSI in Rotterdam nog deeleigenaar van het Zuidplein. Deeleigendom maakt verkoop doorgaans lastiger. De Retailmarkt is momenteel sowieso een moeilijke markt.

De heer Diaz namens de VEB merkt op dat hij op basis van de presentatie van de heer Stahl er van uitgaat dat de strategie ook de komende tijd gericht zal zijn op assetrotatie, ondernemerschap en het creëren van waarde. Kijkend naar het direct resultaat over 2018 en het indirect resultaat over 2018 is zijn vraag in hoeverre het ondernemerschap al zichtbaar is in het indirect resultaat wanneer de waardestijging wordt vergeleken met de markt. Heeft NSI de markt verslagen? De heer Diaz heeft de heer Stahl horen zeggen dat er nu een nieuw team klaar staat om de strategie uit te voeren en dat er met deze organisatie ook kan worden opgeschaald. Groei lijkt geen doel op zich maar zou voor de kostenratio wel wenselijk zijn. Is het nog wel mogelijk om te groeien gelet op de huidige LTV en financieringsstructuur? Er zijn partijen die een hogere leverage hebben en dan een hogere prijs kunnen betalen voor een object. Wat is op dit punt de visie van de Directie?

De heer Stahl antwoordt dat het effect van het ondernemerschap zich over een periode van een aantal jaren aftekent. Een deel van dit effect is zichtbaar in het direct resultaat, door de verlaging van de leegstand. De Directie kijkt naar de Like for Like waardestijging van de beleggingen en beziet daarbij het totaalrendement, dat wil zeggen de huurinkomsten, de yield, en de waardestijging. Dat kan uitgesplitst worden naar het gedeelte van de portefeuille waar we in geloven en het gedeelte waar we niet in geloven. Dan blijkt dat op de locaties waar NSI in gelooft – met name Amsterdam – de waardestijging substantieel is geweest. Doet NSI het dan ook beter dan de markt? Dat is lastig vast te stellen. Er zijn niet tien beursgenoteerde kantorenfondsen in Nederland waar NSI direct mee vergeleken kan worden. Dat betekent dat er naar andere benchmarks, zoals IPD, moet worden gekeken, maar daar komt interpretatie bij kijken. Er is geen goede benchmark om vast te stellen of NSI in zijn totaliteit de markt verslaat omdat NSI het enige pure kantorenfonds is.

De Directie ziet de waardeontwikkeling met name in de ontwikkelingspijplijn. Er zijn nog circa €180 miljoen aan assets te verkopen. Daarmee kunnen met een gelijkblijvende LTV investeringen worden gedaan. Door het opschalen van de portefeuille met een gelijkblijvende organisatie kunnen voordelen behaald worden. Verder afschalen lijkt op dit moment niet mogelijk. Belangrijk bij het beoordelen van groeibeslissingen is hoe de markt zich ontwikkelt, wat de koers van het aandeel is en hoe hoog de discount ten opzichte van NAV is. Het aandeel NSI noteert langzamerhand op NAV. Koopbeslissingen worden echter genomen als en omdat zich een goede deal aandient, niet louter omdat er middelen zijn.

De LTV bandbreedte moet telkens opnieuw worden beoordeeld. Als NSI meer gaat ontwikkelen moet de LTV bandbreedte omlaag. Laanderpoort zal worden voorverhuurd. Daar is sprake van voorverhuring en minder risico en vanuit dat oogpunt hoeft de LTV niet omlaag. Wij kunnen niet altijd meebieden met partijen die agressiever zijn in hun veronderstellingen om tot waardecreatie te komen, maar hoeven dat ook niet te doen. We hebben €300 miljoen aan potentiële investeringscapaciteit embedded met de ontwikkelingsportefeuille waarvoor wij niet hoeven concurreren. Het rendement hierop is normaal gesproken aantrekkelijker dan het rendement wat we vandaag in de markt kunnen kopen.

De heer Duijn merkt op dat recentelijk bij een lezing door de algemeen directeur van de Johan Cruijff Arena aan de orde kwam dat zo de ontwikkeling van het gebied ter plaatse verder vooruit wil komen de rol van de Spoorwegen, in het bijzonder Prorail, verder geoptimaliseerd moet worden en dat die rol door Prorail zelf zo nog niet wordt gezien. Levert dit een risico op voor het project Laanderpoort?

De heer De Jong antwoordt dat de Gemeente pas akkoord gaat met herontwikkelingen in het gebied als de bereikbaarheid op basis van een verkeersonderzoek is gegarandeerd. Het thema bereikbaarheid en verkeer heeft ook de volle aandacht van NSI. Zo zal bijvoorbeeld het aantal beschikbare parkeerplaatsen op de locatie op niveau moeten blijven omdat anders de bereikbaarheid per auto voor ING niet kan worden gegarandeerd.

De heer Fit vraagt met betrekking tot de panden die buiten de Randstad verkocht moeten worden naar de verhouding bedrijfsgebouwen en kantoren in de portefeuille en de boekwaarde van het nog te verkopen gedeelte.

De heer De Jong antwoordt dat NSI bijna al haar bedrijfsgebouwen heeft verkocht en er thans nog maar één in bezit heeft. De verkopen hebben tot op heden telkens rond boekwaarde plaatsgevonden. De marktwaarde van deze objecten lag dus rond de boekwaarde.

De heer Diaz vraagt hoe robuust het HNK concept is. Bestaat niet het gevaar dat in een crisis de ZZP-ers vanuit hun huis gaan werken en projectgroepen weer vanuit hun eigen bedrijf? Het concept HNK lijkt met name in de grote steden succesvol door het hogere huurniveau aldaar. Wat betekent dat voor de perifere HNK's?

De heer De Jong antwoordt dat alle externe en interne onderzoeken tot de conclusie komen dat de vraag naar flexoffices structureel zal aanhouden en zal groeien. HNK is het antwoord op de ruimte behoefte van de toekomst omdat gebruikers niet op zoek zijn naar een kale ruimte maar hun diverse behoeften rondom het werken gefaciliteerd willen zien. Er is een versmelting te zien tussen de vooruitstrevende gebruikers en de meer conventionele gebruikers van kantoorruimte. Het volume neemt toe. NSI zal zich in de komende tijd meer toeleggen op grote corporate klanten dan op ZZP-ers. Wat betreft de minder bestendige HNK's is het mogelijk dat NSI besluit om de mindere locaties van de hand te doen.

De Heer Diaz vraagt wat de kosten van de duurzaamheidsinvesteringen zijn die nodig zijn zodat alle kantoren buiten de target cities een C-label te krijgen.

De heer de Jong verwijst naar de tabel in het jaarverslag. De totale C-label uitgaven bedragen circa €7 miljoen. Overigens richt NSI bij duurzaamheid zich niet alleen op het verkrijgen van het C-label. NSI haalt deze wettelijke norm met gemak. Daarnaast zet zij in op een daadwerkelijke CO2 reductie en wil zij de komende tijd ook green leases gaan afsluiten.

De heer Diaz heeft de heer De Jong horen beweren dat de meeste risico's voor Laanderpoort zijn afgedekt doordat er sprake zal zijn van een prelet en het doorzetten van risico's in de aannemingsovereenkomst. Hij vraagt hoe hard de prelet is en of de waardeontwikkeling niet naar de aannemer en de huurder gaat.

De heer De Jong antwoordt dat hij met het oog op de lopende onderhandelingen met ING geen uitspraak wil doen over huurniveau's en rendementen. De prelet gaat in ieder geval veel verder dan een voorzichtige LOI.

De heer Broenink vraagt of NSI geïnteresseerd is in het Groothandelsgebouw te Rotterdam of het voormalige Tropicana te Rotterdam.

De heer De Jong antwoordt dat naar het Groothandelsgebouw is gekeken maar dat dit object gelet op de gebruikersvraag in Rotterdam en de huidige kwaliteit van de locatie en de benodigde capex niet interessant is voor NSI.

3. Verslag van de raad van commissarissen over het boekjaar 2018

De heer Van der Ploeg deelt mede dat de aandeelhouders op pagina 59 tot en met 65 van het jaarverslag kennis hebben kunnen nemen van het verslag van de raad van commissarissen en de commissies die door de raad van commissarissen zijn ingesteld.

De heer Van der Ploeg geeft gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Stevens namens de Stichting Rechtsbescherming Beleggers vraagt wat het aanwezigheidspercentage van de leden van de Raad van Commissarissen bij de vergaderingen was.

De heer Van der Ploeg antwoordt dat dit 100% bedroeg.

3a. Toepassing van het remuneratiebeleid over het boekjaar 2018

De heer Van der Ploeg merkt op dat de raad van commissarissen in het afgelopen boekjaar de remuneratie conform het geldende beleid heeft uitgevoerd en dat er in 2018 geen aanpassingen in het beleid zijn geweest. De details zijn vermeld in de jaarrekening (pagina's 102 en 103) en in het Remuneratierapport dat op de website van de onderneming is gepubliceerd tezamen met de agenda.

De heer Van der Ploeg geeft gelegenheid tot het stellen van vragen. Er zijn geen vragen.

4. Vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2018

De heer Van der Ploeg geeft het woord aan de heer Herwig, de externe accountant van de vennootschap.

De heer Herwig licht het volgende toe:

De controle is door mij uitgevoerd samen met mijn collega Jacco Koopman die tevens aanwezig is tijdens deze vergadering, alsmede met de rest van ons team, waaronder experts op het gebied van waardering van vastgoed en specialisten op het gebied van waardering van derivaten en IT-systemen. Zoals te doen gebruikelijk en u inmiddels ook bij NSI gewend bent, hebben wij de zogenaamde uitgebreide controleverklaring uitgebracht. De verklaring is opgenomen in de jaarrekening. Langs de lijnen van deze verklaring heb ik een drietal slides voorbereid die ik graag nader aan u wil toelichten.

Conclusie

Allereerst begin ik met onze conclusie: Ons oordeel op basis van onze werkzaamheden is dat zowel de geconsolideerde jaarrekening alsmede de vennootschappelijke jaarrekening een getrouw beeld geven. Wij hebben kort gezegd een goedkeurende verklaring verstrekt. Ten aanzien van de hoofdlijnen van onze controle wil ik graag stil staan bij de volgende 3 onderwerpen (1) de materialiteit, (2) de reikwijdte van de controle en (3) de zogenaamde kernpunten in onze controle.

Materialiteit

Omdat het niet effectief en efficiënt is om elke post in de jaarrekening euro voor euro te controleren hanteren wij bij onze controle een zekere mate van materialiteit. Onze verantwoordelijkheid is immers het zodanig plannen en uitvoeren van de controle dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen materiële afwijkingen bevat. Wij bepalen de materialiteit op basis van wat relevant is voor de gebruiker van de jaarrekening. Daarbij kijken wij zowel naar kwalitatieve als kwantitatieve factoren. In de controle 2018 is onze materialiteit vastgesteld op € 2,4 miljoen. Onze de materialiteit is vastgesteld op basis van 5% van het resultaat voor belasting van NSI. Hierop hebben wij de herwaardering van de vastgoedportefeuille en derivaten en het resultaat van verkopen van vastgoed gecorrigeerd omdat we die posten afzonderlijk in detail controleren. We sluiten met deze benchmark dus aan op het directe resultaat.

Reikwijdte van de controle

Wij hebben geen instructies gestuurd naar andere accountants en er zijn geen materiële buitenlandse dochters. Net als vorig jaar hebben wij als controleteam de controle centraal uit kunnen voeren op het hoofdkantoor van NSI te Hoofddorp.

Wij hebben 1 'kernpunt van onze controle' opgenomen in onze verklaring.

Wij zijn tot dit punt gekomen gelet op het belang van deze post voor de jaarrekening en de aandacht die wij in onze controle aan deze post hebben gegeven. Graag geef ik u een korte nadere toelichting op dit punt.

Waardering van vastgoedbeleggingen

Gelet op het belang van de vastgoedbeleggingen moge het duidelijk zijn dat wij veel tijd een aandacht besteden aan de controle van de waardering van het vastgoed.

Wij hebben in hoofdlijnen de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Het toetsen van de competentie, capaciteiten en objectiviteit van de externe taxateurs;
- Het vaststellen dat de opdracht die de taxateurs hebben gekregen aansluit op het doel alsmede dat alle relevante informatie is verstrekt;
- Het spreken met de externe taxateur over de opdracht en uitkomsten van zijn werkzaamheden;
- Het aansluiten van de uitkomst van de taxatierapporten met de financiële administratie;

- Het aansluiten van de basisdata zoals de huursom en looptijden van huurcontracten in de taxatierapporten met verhuuradministratie van NSI alsmede met de onderliggende huurcontracten; en
- Het toetsen van de gehanteerde assumpties zoals de kapitalisatiefactor, de disconteringsvoet, de markthuurlen en de leegstandsverwachting.

Hierbij schakelen we PwC specialisten op het gebied van vastgoedwaardering in om ons te ondersteunen bij de controle. Op basis van onze werkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de taxatiewaarde binnen de door ons acceptabel geachte bandbreedte valt. Tot zover het belangrijkste aandachtspunt in onze controle.

Werkzaamheden omtrent het jaarverslag

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat dan wel strijdig is met jaarrekening. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Controlestandaard 720. Belangrijke onderdelen van de andere informatie zijn het directieverslag, corporate governance paragraaf, risicobeheersing en het verslag van de RvC, waarbij we tevens vaststellen dat alle wettelijk verplichte informatie is opgenomen. Wij lezen actief mee en geven correcties en suggesties door waar nodig. Hoewel deze werkzaamheden niet dezelfde diepgang hebben als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening, gaan wij dus wel veel verder dan enkel marginale toets.

Wij zijn van mening dat de andere informatie opgenomen in het jaarverslag:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; en tevens
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.”

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

***De heer Diaz namens de VEB** vraagt wat de belangrijkste aandachtspunten uit de management letter en het accountantsverslag waren. Hij vraagt of de accountant de waardering van de panden nog nader heeft gekwalificeerd in de zin dat deze als optimistisch, neutraal of conservatief werd beoordeeld en of er over de interne beheersing opmerkingen zijn gemaakt.*

De heer Herwig antwoordt dat er in de management letter geen significante tekortkomingen in de interne beheersing zijn opgenomen. De waarderingen bewegen zich allemaal rondom de bandbreedte.

***De heer Diaz namens de VEB** stelt dat – gelet op de uitspraak dat NSI zegt geen rentevisie te hebben – er wel een keuze is gemaakt en dat er een zekere appetite valt af te leiden uit het feit dat er een lening is voor vijf jaar tegen 2% in plaats van een lening voor 10 jaar tegen 3%.*

Mevrouw de Jong antwoordt dat voor het huidige bankensyndicaat een lening met een looptijd van 5 jaar het maximum was. Met de Private placement partijen zijn langere looptijden afgesproken van respectievelijk 8 en 10 jaar. Bij de herfinanciering met het Bankensyndicaat heeft NSI mede op basis van de lagere LTV ook een lagere rente gekregen.

***De heer Diaz namens de VEB** vraagt of er een actueel voornemen is om een rating aan te vragen en of dat de rentekosten zou kunnen verlagen.*

Mevrouw de Jong antwoordt dat de financiering door Pricoa en Barings de implied credit rating “investment grade” oplevert. Bij de huidige omvang van de financieringsbehoefte van NSI is het niet opportuun om een separate rating aan te vragen en zijn hier ook geen rentevoordelen van te verwachten.

***De heer Stevens** vraagt hoe er aandacht is gegeven aan het thema fraude.*

De heer Herwig antwoordt dat er een brede maatschappelijke discussie is over de rol van de accountant bij het thema fraude. Bij de controle wordt met name aan twee elementen aandacht gegeven. Het eerste is het schattingselement en de invloed die de directie kan hebben op de schattingen bij waarderingen van vastgoed. In dit verband verwijs ik naar de toelichting op de werkzaamheden die wij verrichten bij de controle van de waarderingen. Het tweede betreft de rotatie in de portefeuilles, dat wil zeggen aan- en verkopen, waarbij heel specifiek wordt

gecontroleerd van wie wordt gekocht, aan wie wordt verkocht, of er een toetsing plaatsvindt wie de partijen zijn, of er doorverkoop plaatsvindt en aan wie eventueel een vergoeding voor geleverde diensten wordt betaald, een en ander omdat er in een intransparante markt een verhoogd risico bestaat.

De heer Stevens namens de Stichting Rechtsbescherming Beleggers vraagt een toelichting op de toepassing van IFRS 16 door de vennootschap. Het effect hiervan wordt op €3 miljoen geschat. Is dat niet aan de lage kant?

Mevrouw De Jong antwoordt dat IFRS 16 verlangt dat de vennootschap rechten om assets te mogen gebruiken zichtbaar maakt in de balans. Voor NSI heeft IFRS 16 effect voor een viertal erfpachtscontracten die niet zijn afgekocht en voor de leasecontracten voor de leaseauto's van de eigen medewerkers.

De heer Herwig vult aan dat het bedrag van het effect, de €3 miljoen, door de accountant is gecontroleerd.

De heer Diaz vraagt of IFRS 16 een risico oplevert voor NSI als grote bedrijven het als problematisch zien dat door langlopende huurcontracten hun balans wordt verlengd.

Mevrouw De Jong antwoordt dat er al een aantal jaren voor dit aspect wordt gewaarschuwd maar dat in de praktijk de grote bedrijven zich goed hebben voorbereid op de gevolgen en impact van IFRS 16 en dat NSI in de commerciële onderhandelingen geen effecten ziet en geen wens tot verkorting van looptijden.

De heer Van der Ploeg stelt de vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2018 aan de orde.

Er wordt tot stemming door middel van handopsteking overgegaan.

Stemmen tegen:	geen
Onthoudingen:	36.369
Stemmen voor:	10.273.973

De heer Van der Ploeg stelt vast dat het voorstel is aangenomen.

5. Dividendbeleid NSI N.V.

De heer Van der Ploeg deelt mede dat in overeenstemming met bepaling 4.1.3 van de Nederlandse Corporate Governance Code - het beleid van de vennootschap ten aanzien van de vorming van reserves en de uitkering van dividend als een separaat agendapunt tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders besproken wordt.

Het geldende dividendbeleid, zoals vastgesteld door de algemene vergadering in 2014, luidt: Een dividendbeleid dat tenminste 75% van het directe resultaat uitkeert in contanten. Uit praktische overwegingen wordt het dividend op twee momenten per jaar uitgekeerd: een interim-dividend na het verstrijken van het eerste half jaar en een slotdividend na goedkeuring in de algemene vergadering van aandeelhouders.

NSI zal aandeelhouders, indien deze algemene vergadering hiermee instemt door middel van het vaststellen van het slotdividend 2018, de keuzemogelijkheid bieden om het slotdividend in contanten, in aandelen of als een combinatie van beide te ontvangen. Aangezien het hier om een keuze op basis van vrijwilligheid gaat, biedt dit meer mogelijkheden voor de aandeelhouders en heeft NSI de kans om liquiditeiten in de onderneming te houden. Deze liquide middelen zullen vervolgens aangewend kunnen worden om investeringen te doen of leningen af te lossen.

De heer Van der Ploeg geeft gelegenheid tot het stellen van vragen over het dividendbeleid.

De heer Broenink merkt op dat er sprake van is geweest dat de Dividendbelasting zou worden afgeschaft en vraagt wat hiervan de status is.

De heer Stahl antwoordt dat er door NSI vanuit de vereniging van beursgenoteerde vastgoedbedrijven een lobby is gevoerd tegen de afschaffing van de Dividendbelasting en voor het

voortbestaan van de FBI. Deze dreigde in verband met de afschaffing van de Dividendbelasting te verdwijnen. De discussie over de Dividendbelasting is geluwd maar de discussie over de FBI is nog niet definitief beëindigd. Zo spelen er nog kamervragen. NSI zet zich in voor het behoud van het FBI regime en voor een verbetering van het systeem en zoekt daartoe actief de dialoog. Het oorspronkelijke FBI systeem is gebaseerd op passieve beleggingen in vastgoed. NSI wil echter een actieve belegger zijn om als belegging attractief te blijven voor haar aandeelhouders.

De heer Stevens namens de Stichting Rechtsbescherming Beleggers vraagt of er een maximum geldt voor de keuze tussen dividend in contanten en in aandelen.

Mevrouw de Jong antwoordt dat er maximaal 225.000 aandelen kunnen worden toebedeeld.

6. Vaststelling van het slotdividend 2018

De heer Van der Ploeg gaat over tot de behandeling van het voorgestelde slotdividend 2018 inclusief stemming.

In lijn met het geldende dividendbeleid stelt NSI een slotdividend voor van € 1,12 per aandeel. Dit brengt het totale dividend over 2018 op € 2,16 per aandeel, waarvan € 1,04 per aandeel reeds is uitgekeerd als interim-dividend.

De exchange ratio voor het keuzedividend is 1:35. Het aandeel noteert ex- dividend op 23 april 2019, de dividend registratiedatum zal zijn 24 april 2019, keuzeperiode vanaf 25 april 2019 tot en met 9 mei 2019 en uitbetaling van het voorgestelde slotdividend, indien aangenomen, vindt plaats op 14 mei 2019.

Het totaalbedrag aan voorgesteld slotdividend bedraagt € 20.803.000. Het slotdividend komt ten laste van de winstreserve.

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

De heer Van der Ploeg brengt de vaststelling van het slotdividend 2018 in stemming:

Er wordt tot stemming door middel van handopsteking overgegaan.

Stemmen tegen:	geen
Onthoudingen:	geen
Stemmen voor:	10.310.342

De heer Van der Ploeg stelt vast dat het voorstel is aangenomen.

7. Décharge van de leden van de directie voor het gevoerde beleid gedurende het boekjaar 2018

De heer Van der Ploeg 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 2018 aan de orde is en geeft gelegenheid tot het stellen van vragen. Van deze mogelijkheid wordt geen gebruik gemaakt.

Er wordt tot stemming door middel van handopsteking overgegaan.

Stemmen tegen:	70.929
Onthoudingen:	40.641
Stemmen voor:	10.198.772

De heer Van der Ploeg stelt vast dat het voorstel is aangenomen.

8. Décharge van de leden van de raad van commissarissen voor het gehouden toezicht gedurende het boekjaar 2018

De heer Van der Ploeg stelt de décharge van de leden van de raad van commissarissen voor het in 2018 gehouden toezicht aan de orde en geeft gelegenheid tot het stellen van vragen. Van deze mogelijkheid wordt geen gebruik gemaakt.

Er wordt tot stemming door middel van handopsteking overgegaan.

Stemmen tegen:	70.929
Onthoudingen:	40.641
Stemmen voor:	10.198.772

De heer Van der Ploeg stelt vast dat het voorstel is aangenomen.

9. Herziening van het Remuneratiebeleid voor de Directie van NSI N.V.

De heer Van der Ploeg deelt het volgende mede: "Het huidige beloningsbeleid voor de Directie is vastgesteld door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 27 april 2012. Afgezien van een kleine aanpassing in 2016 en 2018 is het beloningsbeleid en de structuur van de beloning sedert 2012 niet herzien.

Zoals aangekondigd in de AvA van 20 april 2018 heeft de Raad van Commissarissen het huidige beloningsbeleid herzien om het meer in lijn te brengen met de praktijk bij andere beursfondsen en de best practice bepalingen van hoofdstuk 3 van de Corporate Governance Code. Het nieuwe voorgestelde beleid is opgenomen in de Aandeelhouderscirculaire bij de Agenda van deze vergadering.

Indien het wordt goedgekeurd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal het herziene beloningsbeleid van toepassing zijn vanaf 1 januari 2019.

De voorzitter geeft het woord aan Karin Koks, de voorzitter van de Remuneratiecommissie om het nieuwe beleid en de voorgenomen overgangsmaatregelen nader toe te lichten.

Mevrouw Koks geeft aan de hand van een aantal slides een toelichting op het voorgestelde Remuneratiebeleid:

(Noot secretaris : verwezen wordt naar de presentatie "Presentation AGM 17 April 2019" die op de website van de onderneming is gepubliceerd onder het hoofdstuk Investor Relations/AGM/Current year (2019). De toelichtingen van Mevrouw Koks zijn opgenomen op slide 46 tot en met 53.)

Doelstellingen

"We zijn verheugd om de aandeelhouders het nieuwe beloningsbeleid te presenteren, waarbij heel nadrukkelijk de belangen van de aandeelhouder centraal zijn gesteld.

Voor de basissalarissen stellen we een lichte opwaartse aanpassing voor. Voor de CFO was er een wat grotere afstand ten opzichte van marktconform niveau, die we hebben overbrugd.

De variabele beloning is op een andere manier ingericht door de introductie van de korte termijn variabele beloning, hierna te noemen de STI regeling, short term incentive.

We hebben aansluiting gezocht en gevonden bij de ontwikkelingen op beloningsgebied in de Corporate Governance, in de markt en binnen NSI.

Toetsingskader

Voordat we begonnen hebben we ons op de hoogte gesteld van de laatste ontwikkelingen op het gebied van hoogte en samenstelling van beloningspakketten in Nederland.

Vervolgens hebben wij een externe adviseur geselecteerd om ons in dit traject bij te staan. In overleg met de adviseur is een passende referentiegroep samengesteld en is daarvan de data verzameld.

De referentiegroep bestaat uit 19 Nederlandse beursgenoteerde bedrijven van vergelijkbare omvang (AsCX index) en Nederlandse beursgenoteerde vastgoedbedrijven.

De complexiteit en diversiteit van het NSI business-model gecombineerd met de omvang, alsmede de zwaartes van de functies van de Directieleden, worden ons inziens het beste weerspiegeld in een marktpositionering voor het totale beloningsniveau op 90% van de mediaan voor de CEO en op 80% van de mediaan voor de CFO en CIO.

Bij het vaststellen van de salarissen voor de directie wordt ook gekeken naar de 'internal pay ratio'.

Toepassing van een marktconforme ratio van 1.5 voor het verschil in basissalaris van de CFO versus het hoogste management niveau en ook voor het verschil tussen CEO en CFO.

In de pie charts ziet u de pay mix voor CEO en CFO/CIO

Wij hebben gekozen voor een andere samenstelling voor korte en lange termijn beloning voor de CEO omdat wij voor deze positie de nadruk op de lange termijn prestaties zoveel mogelijk willen benadrukken. Voor de CFO en CIO positie geldt dat hun incentives evenredig zijn verdeeld over lange en korte termijn doelstellingen.

Uitgangspunten korte termijn variabele beloning

1. Selectie van doelstellingen

Bij de selectie van doelstellingen bepaalt de RvC jaarlijks de doelen en wegingen op basis van de prioriteiten voor de onderneming op dat moment. In het beloningsbeleid zijn overwegend kwantitatieve doelstellingen opgenomen, die kunnen worden opgenomen in de STI regeling. Om goede samenwerking te bevorderen zijn de doelen collectief voor gehele directie. Daarnaast is er ruimte om voor specifieke verantwoordelijkheidsgebieden van de Directieleden persoonlijke targets te formuleren. De doelstellingen sluiten aan op de korte termijn targets voor het middenkader.

2. Omschrijving prestatie niveaus:

Bij de jaarlijkse vaststellingen van de targets en de waarden voor drempel prestatie en maximum prestatie gaan wij bij de STI uit van de volgende principes:

- De targets moeten uitdagend maar haalbaar zijn
- Bij ondermaatse prestatie volgt geen variabele beloning
- Een maximum betaling is mogelijk voor excellente prestaties
-

3. Payout:

De uitbetaling van de korte en lange termijn variabele beloning vindt plaats in geld.

De directie heeft de verplichting om met de uitgekeerde netto bedragen aandelen NSI te kopen.

Deze verplichting geldt totdat de shareholding requirement is bereikt.

Bij bonus programma's is het gebruikelijk om naast de target waarde ook een drempel en een maximum te behalen bonus percentage vast te stellen.

In deze tabel ziet u de opbouw van deze waarden.

Uitgangspunten lange termijn variabele beloning

De toekenning van een jaarlijkse 'grant' is afhankelijk van niveau outperformance

Iedere jaarlijkse toekenning heeft een prestatie periode van drie jaar

Na de periode van drie jaar wordt vastgesteld wat het bedrag is voor uitbetaling.

Opbouw lange termijn variabele beloning

De prestatie van het aandeel NSI wordt vergeleken met de EPRA Eurozone index om te kunnen vergelijken met een grote, stabiele groep ondernemingen in de onroerend goed sector.

Op basis van de TSR performance van ieder bedrijf wordt een percentiele score berekend die de positie van NSI bepaalt binnen de EPRA Eurozone Index. NSI's score in percentielen bepaalt variabele de lange termijn beloning. Er is sprake van een lineaire berekening tussen percentiele scores.

Richtlijn aandelenbezit

Bij een aandelenplan bestaat de mogelijkheid om in aandelen uit te betalen of aandelen te kopen vanuit netto betalingen. De Raad van Commissarissen heeft gekozen voor de laatste optie omdat er van kopen een sterkere binding uitgaat dan van krijgen en omdat het minder complex in de uitvoering is.

De basis is dat gelijke belangen tussen directie en aandeelhouders wordt gestimuleerd door het aandelenbezit NSI van de Directie.

Een derde deel van de netto betaling uit de korte termijn variabele beloning dient te worden gebruikt voor aankoop aandelen NSI en twee derde van de uitbetaling lange termijn variabele beloning.

De aankoop van aandelen volgens deze richtlijn loopt door totdat de CEO 125% heeft bereikt van zijn brutojaarsalaris en voor de CIO en CFO geldt dat minimaal 75% van het bruto jaarsalaris in aandelen moet worden opgebouwd en aangehouden tot een jaar na beëindiging dienstverband.

Samenvatting

Op slide 52 ziet u een samenvatting van de voorgestelde niveau's van de beloning met ingang van 2019 en een vergelijking van de beloningsniveau's en componenten ten opzichte van de beloningen van 2018.

Overgangsregeling

Het Lange Termijn Aandelen plan van de CIO is begin 2018 afgesloten en loopt tot eind 2020 en kan worden afgesloten wanneer een nieuw beloningsbeleid wordt ingevoerd. Wij zullen van deze mogelijkheid gebruik maken. De uitbetaling wordt pro rata aangepast.

Het Lange Termijn Aandelen plan van de CFO is iets eerder, medio 2017 afgesloten, loopt ook van begin 2018 tot eind 2020 maar kende nog niet de mogelijkheid om het af te sluiten bij een nieuw beloningsbeleid. Dit is alsnog overeengekomen. De uitbetaling wordt pro rata aangepast.

Het Lange Termijn Aandelen plan van de CEO is medio 2016 afgesloten en loopt van begin 2017 tot eind 2019. Gelet op de geringe restlooptijd zal dit LTAP uitgediend worden. Vervolgens zal vanaf 2020 het nieuwe STI en LTI model ook voor de CEO gaan gelden.

In de jaren voorafgaand aan de eerste vesting van de nieuwe LTI worden de directieleden gecompenseerd voor het gat in timing van uitbetalingen dat ontstaat door de transitie naar de nieuwe LTI. De hoogte van deze compensatie is vergelijkbaar met de hoogte van de uitbetaling van de LTI en is afhankelijk van de TSR prestatie van NSI.”

De heer Van der Ploeg geeft gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Diaz namens de VEB vraagt of de STI targets openbaar worden gemaakt.

Mevrouw Koks antwoordt dat achteraf in het Remuneratierapport de STI targets en de scores daarop openbaar zullen worden gemaakt.

De heer Diaz namens de VEB merkt op dat in de ultimum remedium bepaling geen maximum staat. Hij zou willen dat als van deze bevoegdheid gebruik wordt gemaakt dit richting de aandeelhouders kenbaar wordt gemaakt.

De heer Diaz namens de VEB merkt daarnaast op dat in de toelichting op het beloningsbeleid is gesteld dat de targets voldoende uitdagend moeten zijn. Hij heeft vastgesteld dat bij een percentielscore van 40%, dat is eigenlijk beneden gemiddeld, toch een uitkering plaatsvindt. Hij vindt dat een verkeerd uitgangspunt. Een variabele beloning dient bedoeld te zijn voor bovengemiddelde prestaties en op basis hiervan zal de VEB tegen het voorstel stemmen.

De heer Stevens namens de Stichting Rechtsbescherming Beleggers vraagt of er met betrekking tot de pensioenen van de Directie ook wijzigingen worden voorgesteld.

De heer Van der Ploeg antwoordt dat er ten aanzien van de pensioenen geen wijzigingen plaats vinden.

Er wordt tot stemming door middel van handopsteking overgegaan.

Stemmen tegen:	610.191
Onthoudingen:	336.426
Stemmen voor:	9.363.725

De heer Van der Ploeg stelt vast dat het voorstel is aangenomen.

10. Machtigingen

10a. Voorstel tot machtiging van de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) tot het uitgeven van gewone aandelen

De heer Van der Ploeg licht de agendapunten 10a, b en c toe waarna deze punten apart in stemming worden gebracht.

Voor een beursgenoteerde N.V. zoals NSI geldt dat emissies en inkoop van aandelen door de aandeelhoudersvergadering dienen te worden goedgekeurd en dat bij emissies een voorkeursrecht voor bestaande aandeelhouders geldt.

Dit betekent dat voor iedere emissie een algemene vergadering van aandeelhouders opgeroepen moet worden. Dat kost tijd – de oproepingstermijn alleen al is 42 dagen – en geld. Bij een gewone emissie komen hier ook nog de tijd en kosten bij voor het opstellen van een prospectus.

Bij een beperkte emissie van onder de 10% is geen prospectus nodig. De Wet op het financieel toezicht bepaalt dat zonder prospectus alleen aan gekwalificeerde beleggers mag worden aangeboden. Dit is de reden dat bij een dergelijke emissie het voorkeursrecht voor bestaande aandeelhouders wordt beperkt.

Daarom is het praktijk bij veel Nederlandse beursgenoteerde bedrijven, waaronder de vastgoedbedrijven, dat de aandeelhoudersvergadering voor een beperkte omvang en voor een beperkte periode het bestuur en de raad van commissarissen machtigt om emissies te doen, aandelen in te kopen en voorkeursrechten te beperken of uit te sluiten. Al deze punten hangen dus op een logische manier met elkaar samen.

De heer Van der Ploeg stelt voor dat de aandeelhoudersvergadering de directie (na daartoe verkregen toestemming van de raad van commissarissen) machtigt om

- Maximaal 10% nieuwe aandelen uit te geven
- Te vermeerderen met maximaal 10% in geval van een fusie of overname waaronder ook begrepen de overname van vastgoed(portefeuille(s)), en/of een herfinanciering.

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

Dit is agendapunt 10a.

De heer Van der Ploeg geeft gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Broenink vraagt of het voorstel alleen uit gewoonte op de agenda staat en of er in de praktijk nooit gebruik van wordt gemaakt.

De Heer Van der Ploeg antwoordt dat het doen van het voorstel een gewoonte is geworden maar dat de ratio van het voorstel niet in de gewoonte ligt maar in de voordelen qua tijd en geld die door de machtigingen kunnen worden gerealiseerd. Indien er een situatie zich voordoet waarin er snel moet worden gehandeld zal er in overleg met en na goedkeuring van de Raad van Commissarissen van deze bevoegdheid gebruik worden gemaakt.

Er wordt tot stemming door middel van handopsteking overgegaan.

Stemmen tegen: 3.079.737

Onthoudingen: 0

Stemmen voor: 7.230.605

De heer Van der Ploeg stelt vast dat het voorstel is aangenomen.

10b. Voorstel tot machtiging van de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) tot het beperken of uitsluiten van de voorkeursrechten die van kracht zijn ingeval van uitgifte van gewone aandelen

De heer Van der Ploeg stelt daarnaast met betrekking tot de aandelen die in 10a worden bedoeld, voor dat de aandeelhoudersvergadering de directie (na daartoe verkregen toestemming van de raad van commissarissen) machtigt om het geldende voorkeursrecht te beperken of uit te sluiten. Dit geldt dus voor hetzelfde aantal aandelen (10% + 10% in geval van overname/fusie en dergelijke) en voor dezelfde periode.

Dit is agendapunt 10b.

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

De heer Van der Ploeg deelt mede dat dit zeker zal gebeuren

Er wordt tot stemming door middel van handopsteking overgegaan.

Stemmen tegen: 3.403.781

Onthoudingen: 0

Stemmen voor: 6.906.561

De heer Van der Ploeg stelt vast dat het voorstel is aangenomen.

10c. Voorstel tot machtiging van de directie (na daartoe verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen) tot inkoop van eigen gewone aandelen

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

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

De heer Van der Ploeg geeft gelegenheid tot het stellen van vragen.

Van deze mogelijkheid wordt geen gebruik gemaakt.

Er wordt tot stemming door middel van handopsteking overgegaan.

Stemmen tegen:	39.141
Onthoudingen:	24.333
Stemmen voor:	10.246.868

De heer Van der Ploeg stelt vast dat het voorstel is aangenomen.

11 Verwachtingen 2019

De heer Van der Ploeg geeft het woord aan de heer Stahli voor een vooruitblik op 2019.

De heer Stahli deelt mede dat er in 2019 verdere assetrotaties plaats zullen vinden, alsmede een verbetering van de bezettingsgraad, dat de balans gereed gemaakt wordt voor de ontwikkelingspijplijn, dat het HNK Team en het HNK aanbod verbeterd zal worden en dat de EPRA EPS in 2019 naar verwachting uit zal komen in de range €2,40 - €2,50.

12. Rondvraag

De heer Van der Ploeg geeft gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Fit vraagt of er vanochtend een persbericht is uitgegaan.

De heer Stahli bevestigt dat vanochtend het persbericht met de Q1 2019 cijfers is gepubliceerd.

De heer Stevens namens de Stichting Rechtsbescherming Beleggers heeft een vraag over het rooster van aftreden van de Raad van Commissarissen. In 2020 zal de helft van de zittende leden aftreden. Heeft de Raad hierover – mede gelet op de continuïteit van de onderneming - al zijn gedachten laten gaan?

De heer Van der Ploeg antwoordt dat de samenstelling van de Raad op gezette tijden onderwerp van gesprek is. De aftredende leden zijn vooralsnog herbenoembaar en afgesproken is dat indien dat niet meer het geval is deze leden dat vroegtijdig zullen aangeven in de Raad van Commissarissen.

De heer Stevens namens de Stichting Rechtsbescherming Beleggers vraagt wanneer de benoemingstermijn van de accountant eindigt, is dit in 2020 al aan de orde?

Mevrouw De Jong antwoordt dat PWC met ingang van 2016 is benoemd en dat een roulatie per 2020 nog niet aan de orde is.

De heer Weel merkt op dat er in maart 2019 een uitspraak zou komen van de Rechtbank over de rechtzaak over winkelcentrum 't Loon te Heerlen. Wat is hier het verloop?

De heer Stahl antwoordt dat er meerdere zaken lopen. De ene zaak is van de VVE en van NSI tegen de opstalverzekeraar over de herstelkosten, de andere is een zaak die C&A heeft aangespannen tegen NSI wegens omzetsderving. In deze laatste zaak is de uitspraak aangehouden.

De heer Duijn merkt op dat de FBI lobby op de Nederlandse markt is geïnteresseerd en dat men daarbij kennelijk in het Nederlands heeft gecommuniceerd, terwijl hier ook buitenlandse bedrijven bij betrokken waren. Niettemin is het jaarverslag van NSI in het Engels gesteld en zijn alle vergaderstukken voor deze aandeelhoudersvergadering ook en uitsluitend in het Engels. Dat geeft hem een onbehaaglijk gevoel.

De heer Van der Ploeg dankt de heer Duijn voor zijn opmerking. Hij kan zich voorstellen dat het door hem verwoorde gevoel bij meer aandeelhouders leeft en geeft aan dat van de opmerking akte wordt genomen.

13. Sluiting

De heer Van der Ploeg bedankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid, voor alle vragen en opmerkingen en sluit de vergadering. De heer Van der Ploeg nodigt de aanwezigen uit voor een informeel samenzijn met de directie en de raad van commissarissen in de ruimte naast de vergaderzaal.
