

## Verslag van de Raad van Commissarissen

### Aan de aandeelhouders

Hierbij bieden wij u aan de door de directie opgemaakte jaarrekening van de NV Zeedijk. Daarnaast treft u aan het verslag van de directie.

De jaarrekening is door de Raad in aanwezigheid van de directeur en de externe accountant besproken en vervolgens vastgesteld in haar vergadering 27 maart 2012. De Raad van Commissarissen is zelf als audit committee opgetreden. De jaarrekening gaat vergezeld van een accountantsverklaring. Wij stellen u voor:

- De jaarrekening 2011 vast te stellen en decharge te verlenen aan de directie voor het gevoerde beheer en aan de commissarissen voor het uitgeoefende toezicht;
- In overeenstemming met het voorstel van de directie het resultaat over 2011 ten bedrage van € 215.697 toe te voegen aan de overige reserves en geen dividend uit te keren.

### 2011: Een cruciaal jaar

De economische crisis gaat niet aan de NV Zeedijk voorbij. Veel van onze huurders, en dan vooral de ondernemers, beleven zware tijden. Omzetten lopen terug, kosten nemen toe en de ontwikkelingen in de internetbranche maken het voor onze winkeliers ook niet makkelijker om hun brood te verdienen. Met waardering zien wij hoe directeur en medewerkers zich inzetten om de ondernemers waar nodig en mogelijk te ondersteunen en tevens de belangen van de NV goed in het oog te houden.

### Gevoerde beleid

#### *1012 Inc.*

Als 2010 een dynamisch jaar was voor de NV en de Raad van Commissarissen dan was 2011 een cruciaal jaar. Een groot deel van onze vergaderingen is gewijd geweest aan de plannen van de gemeente voor het 1012 project en aan de herfinanciering van onze leningen. In ons vorige jaarverslag gingen we er nog van uit dat medio 2011 door de gemeente een besluit genomen zou worden over de eventuele oprichting van een NV Wallen. Dat is te optimistisch gebleken. In juni 2012 is het rapport 1012 Inc. uitgekomen. Hierin wordt voorgesteld 50% van de aandelen NV Zeedijk te verkopen aan NV Stadsherstel en de opbrengst te gebruiken als gemeentelijk aandeel in het startkapitaal voor een nieuw op te richten bedrijf, de NV 1012 Inc.. Deze nieuwe NV is feitelijk een uitbreiding met gemeentelijk en vreemd kapitaal van de bestaande NV Stadsgoed, thans een honderd procent dochter van woningcorporatie Stadgenoot.

Als RvC waren we niet blij met het voornemen van de gemeente om 50% van haar aandelen te verkopen. Maar we hebben ons er nooit tegen verzet. Het is immers het goed recht van een aandeelhouder zijn aandelen van de hand te doen. Door de verkoop zou het belang van de gemeente in onze NV dalen naar circa 30%. Onze voorkeur heeft het als de gemeente 50% van de aandelen in de NV behoudt, conform de situatie ten tijde van de oprichting van de NV, waardoor een evenwichtige PPS-constructie ontstaat.

De gemeente rekende op een opbrengst van enkele tientallen miljoenen uit de verkoop van haar aandelen. De directie en de RvC hebben de gemeente van begin af aan er op gewezen dat dit op verkeerde veronderstellingen berust en dat 50% van de aandelen hooguit 3 tot 5 miljoen waard zijn. Over deze kwestie is het hele jaar 2011 veelvuldig contact geweest. Er zijn twee ambtswoning gesprekken geweest met alle actoren binnen het 1012 gebied. De directeur en een lid van de RvC waren daarbij aanwezig. Er is overleg geweest tussen de voorzitter van de RvC van Stadsherstel en onze voorzitter. De directeur heeft bijzonder veel tijd moeten steken in het overleggen met alle partijen over de consequenties van de voorstellen van de gemeente. Op het moment van schrijven, mei 2012, is onduidelijk wat de status van de plannen is.

#### *Herfinanciering*

In 2010 beloofden wij u dit jaar werk te maken van de herfinanciering van onze leningen. Zoals bekend is historisch gegroeid dat de NV haar geld niet leent bij een commerciële bank maar bij de gemeente Amsterdam. Dat had als voordeel een iets lagere rente dan de marktrente en als groot nadeel een hoge aflossingsplicht. Ook was de NV verplicht eventuele boekwinsten op verkoop van vastgoed volledig te gebruiken voor vervroegde aflossing van de lening bij de gemeente. Onder deze voorwaarden

kwam de cash flow steeds meer onder druk te staan. Wij voorzagen dat zonder ingrijpen eind 2012 de NV niet meer aan haar rente- en aflossingsverplichtingen zou kunnen voldoen. Naast deze financieringsdruk is de opbouw van de dividendclaim van de cumulatief preferente aandelen van de gemeente Amsterdam niet verantwoord meer. Er was aanvullende financiering gewenst om de dividendclaim te kunnen afkopen.

Het jaar 2011 is gebruikt om met enkele banken te onderhandelen over herfinanciering van de leningen. Tegen het eind van 2011 is er overeenstemming bereikt met de Rabobank over volledige herfinanciering van de gemeentelijke leningportefeuille. Gezien de impact van het besluit hebben wij de gemeente steeds geïnformeerd over ons voornemen. Wij hebben de gemeente in de rol van bank en in de rol van grootaandeelhouder tijdig gevraagd een standpunt in te nemen over ons voornemen tot herfinanciering. Helaas kon de gemeente niet tijdig tot een besluit komen.

Vanuit onze verantwoordelijkheid het belang van de onderneming te behartigen, heeft de RvC in november een zogenaamd voorgenomen besluit genomen om tot herfinanciering over te gaan. Het besluit tot herfinanciering is een bevoegdheid van de RvC. Gelet op de jarenlange relatie met de gemeente als bank en het belang van de herfinanciering voor de continuïteit van de onderneming, heeft de RvC besloten tot een extra aandeelhoudersvergadering. Wij hebben de aandeelhouders gevraagd input te geven op ons voorgenomen besluit en wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Op 5 januari 2012 heeft de extra algemene vergadering van aandeelhouders plaatsgevonden. Alle aandeelhouders waren daarbij aanwezig. Geen van de aandeelhouders heeft zich tegen het voorgenomen besluit tot herfinanciering uitgesproken. Na afloop van deze aandeelhoudersvergadering heeft de RvC het voorgenomen besluit omgezet in een definitief besluit en de directeur gemachtigd de herfinanciering in gang te zetten. Op 29 maart 2012 is de leningsovereenkomst geëffectueerd.

Naast bovengenoemde onderwerpen heeft de RvC haar reguliere taken uitgevoerd en toezicht gehouden op het werk van de directie. In de vergaderingen kwamen onder andere aan de orde: de (meerjaren)begroting en de jaarstukken; tussentijdse financiële verslagen; ontwikkelingen in de debiteurenpositie; aan- en verkoop van panden; voortgangsrapportage renovatie Warmoesstraat 67-69.

De RvC heeft in het verslagjaar 7 keer vergaderd. Doorgaans waren alle commissarissen en de directeur daarbij aanwezig. De voorzitter heeft buiten de vergaderingen om regelmatig contact met de directeur over de uitvoering van door de RvC genomen besluiten en over de algemene gang van zaken binnen de organisatie.

### **Samenstelling Raad van Commissarissen**

In 2011 hebben wij afscheid genomen van Kees Veerman, maar liefst 18 jaar commissaris waarvan de laatste jaren als voorzitter. Wij danken hem zeer voor zijn grote inzet en betrokkenheid en wij zijn blij dat wij jarenlang van zijn kennis en inzichten gebruik mochten maken. Eind 2011 hebben wij afscheid genomen van Johan Wijnholds. Hij is vanaf het begin betrokken geweest bij de NV Zeedijk. Eerst als medewerker van de Rabobank en sinds 2003 als commissaris. Zijn jarenlange degelijke en duidelijke inbreng zijn van onschatbare waarde geweest voor de NV Zeedijk. Als opvolger van Johan Wijnholds is Erik Versnel toegetreden als commissaris. Hij is werkzaam bij de Rabobank als directeur Rabobank Markten.

Amsterdam, 25 mei 2012

De samenstelling van de Raad van Commissarissen was eind 2011 als volgt:

Dhr. B.J.C. Olij (voorzitter) \_\_\_\_\_

Mevr. R. Hoogendoorn \_\_\_\_\_

Dhr. L.N.P.J. Delfgaauw \_\_\_\_\_

Dhr. F.H. Versnel \_\_\_\_\_