

Aan de aandeelhouders

Hierbij bieden wij u de door de directie opgemaakte jaarrekening 2012 van NV Zeedijk aan. In de jaarrekening zelf is het verslag van de directie opgenomen.

De jaarrekening is door de Raad van Commissarissen in aanwezigheid van de directeur en de externe accountant besproken en vervolgens goedgekeurd in haar vergadering van 26 maart 2013. De Raad van Commissarissen is zelf als audit committee opgetreden. De jaarrekening gaat vergezeld van een accountantsverklaring.

Wij stellen u voor:

- In overeenstemming met het voorstel van de directie het resultaat over 2012 ten bedrage van € 121.045 toe te voegen aan de overige reserves en geen dividend uit te keren.
- De jaarrekening 2012 vast te stellen en decharge te verlenen aan de directie voor het gevoerde beleid en aan de commissarissen voor het uitgeoefende toezicht.

NV Zeedijk: Van waarde voor de stad

Het gaat goed met NV Zeedijk. Het jaar 2012 zijn we voortvarend begonnen. In een extra aandeelhoudersvergadering zijn de aandeelhouders begin januari geïnformeerd over het voorgenomen besluit over te gaan tot herfinanciering in het belang van de vennootschap. Na ruim 25 jaar de gemeente Amsterdam en ABN AMRO als financier te hebben gehad zijn we overgestapt naar Rabobank Amsterdam.

Een belangrijke stap voor NV Zeedijk. Onze cashflow is verbeterd door een lagere rente en omdat de helft van de lening aflossingsvrij is. Ook de boekwinst bij verkoop van het vastgoed hoeft niet langer verplicht gebruikt te worden voor aflossing van de lening maar kan gebruikt worden voor herinvesteringen. Tegenover de leningfaciliteiten van € 16,6 miljoen staat een executiewaarde op basis van taxatie op marktwaarde in huidige verhuurde staat van € 39 miljoen. De solvabiliteit bedraagt ongeveer 38 % bij een conservatieve waardering van vastgoed op basis van historische kostprijs. Kortom, NV Zeedijk heeft een gezonde balans.

Onze doel en missie is het verbeteren van de leefbaarheid en het economisch herstel van de Zeedijk en omgeving. Dat betekent dat wij actief zijn in het 1012 gebied. In 2012 zijn we geslaagd om onze doel en missie verder in praktijk te brengen. Wel verdiepte zich de negatieve effecten van de economische teruggang. Dat heeft extra inzet gevergd voor de dagelijkse praktijk van de organisatie.

Concreet betekent dit dat wij in 2012 de verplichting zijn aangegaan om in 2013 een pand in de Lange Niezel, met daarin restaurant Centra, te kopen. Gelijk met de renovatie worden ook twee woningen in het pand gerealiseerd.

Daarnaast is hard gewerkt aan de ingrijpende renovatie van de historische panden in de Warmoesstraat 67-69 waar twee winkels en negen schitterende koopappartementen worden gerealiseerd. Eind april 2013 is de verkoop van de woningen gestart en binnen twee weken waren alle appartementen verkocht. Ook de winkels zijn al verhuurd. Dit succes toont de aantrekkelijkheid van de locatie aan en de kwaliteit van de renovatie.

In het verslagjaar zijn ook de voorbereidingen gestart voor de renovatie van de panden Oudezijds Voorburgwal 248-252 en Oude Hoogstraat 6.

In 2012 heeft een aantal keer constructief overleg plaatsgevonden tussen de Raad van Commissarissen en leden van het college van Burgemeester en Wethouders. Op een aantal belangrijke discussiepunten is onvoldoende voortgang geboekt.

Cumulatief preferente aandelen

Over de cumulatief preferente aandelen heeft de Raad van Commissarissen diverse gesprekken gevoerd met de wethouder Financiën en met de burgemeester. Dit heeft geresulteerd in een voorstel van de Raad van Commissarissen aan de wethouder Deelnemingen om de cumulatief preferente aandelen op te lossen. Het voorstel is deze aandelen om te zetten in gewone aandelen en een deel van de dividendclaim om te zetten in een nader te bepalen bedrag dat ingezet wordt voor dekking van onrendabele toppen bij de verwerving van vastgoed in het kader van het 1012 project. De gemeente heeft aangegeven dit voorstel niet te steunen.

1012 Inc

Eind november 2012 hebben wij in een notitie aan de gemeente voorgesteld om samen met andere actieve partijen in het 1012-gebied, zoals Stadsherstel en Stadsgoed, een pilotproject te starten voor de transformatie van het Sint Annenkwartier. De notitie is geschreven vanuit het gedachtegoed van NV Zeedijk om een bijdrage te leveren aan de visie van de gemeente over het 1012 project.

Toezichthoudende taken Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft 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; voortgangsrapportages over de renovatie en ontwikkelprojecten waaronder Warmoesstraat 67-69.

De Raad van Commissarissen heeft in het verslagjaar 6 keer vergaderd. De leden van de RvC hebben buiten de vergaderingen om regelmatig contact gehad met de directeur over de uitvoering van de door de RvC genomen besluiten en over de algemene gang van zaken binnen de organisatie.

Samenstelling Raad van Commissarissen

Op verzoek van de gemeente hebben wij in 2011 de vervanging van een uittredend lid uitgesteld. Dit in verband met de toen net gestarte discussie over de mogelijke oprichting van een 1012 Inc. In december 2012 heeft de heer Delfgaauw besloten met ingang van 1 april 2013 terug te treden als commissaris van NV Zeedijk.

De samenstelling van de Raad van Commissarissen in het verslagjaar 2012 was als volgt:

- Dhr. B.J.C. Olij (voorzitter)
- Mevr. R. Hoogendoorn
- Dhr. L.N.P.J. Delfgaauw
- Dhr. F.H. Versnel

Tenslotte

Ondanks de economische crisis, die de vastgoedsector hard treft is de NV Zeedijk nog volop in staat te investeren. Het gaat goed met de NV Zeedijk en er is veel bereikt in 2012. Daar willen en kunnen we mee doorgaan de komende jaren. De NV Zeedijk is een sterke partner in beheer en ontwikkeling voor het stadsdeel en de gemeente in het kader van het 1012 project èn voor versterking van de ontwikkeling van de Zeedijk en omgeving. Ondanks de vastgoedcrisis hebben wij alle vertrouwen in de succesvolle bijdrage van de NV Zeedijk.

Amsterdam, 17 mei 2013

Raad van Commissarissen

Dhr. B.J.C. Olij, voorzitter

Mevr. R. Hoogendoorn

Dhr. F.H. Versnel