



Combinatie VastNed Offices / Industrial en Nieuwe Steen Investments: een toonaangevend Nederlands vastgoedfonds

Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders
25 augustus 2011, 14:00 uur
Novotel Rotterdam, Brainpark

Agenda

I. Opening

1. Opening en mededelingen

II. Splitsing

2. Goedkeuring van het voorstel tot splitsing van VastNed Offices/Industrial N.V. als splitsende vennootschap en Nieuwe Steen Investments N.V., NSI Beheer II B.V. en NSI German Holding B.V.*

III. Decharge

3. Decharge van de leden van de Directie voor het gevoerde bestuur tijdens het boekjaar 2011 voor de periode van 1 januari 2011 tot en met 25 augustus 2011*
4. Decharge van de leden van de Raad van Commissarissen voor het uitgeoefende toezicht op het door de directie gevoerde bestuur tijdens het boekjaar 2011 voor de periode van 1 januari tot en met 25 augustus 2011*

IV. Sluiting

5. Rondvraag
6. Sluiting

* betreffen agendapunten die in stemming worden gebracht

I. Opening

1. Opening en mededelingen

II. Splitting

Toelichting besprekingen Nieuwe Steen Investments

- Historie
 - 10 december 2010 meldt VNOI de interesse van NSI voor een fusie met VNOI door middel van een persbericht
 - Met diverse persberichten houdt VNOI de markt op de hoogte van de voortgang van de inleidende gesprekken
 - 4 februari 2011 meldt VNOI dat de onderhandelingen met NSI zijn gestart
 - 13 februari 2011 meldt VNOI dat de onderhandelingen gestopt zijn
 - 15 april 2011 melden VNOI en NSI dat de gesprekken hervat zijn
- Aankondiging fusie
 - 20 april 2011 melden VNOI en NSI gezamenlijk dat overeenstemming is bereikt over een voorgenomen fusie
- Voortgang fusieproces
 - 14 juli 2011 melden VNOI en NSI gezamenlijk dat het splitsingsvoorstel en het prospectus zijn gepubliceerd en roepen zij hun aandeelhouders op te stemmen over de fusie

Strategische rationale (1)

- Combinatie vormt de 3^e genoteerde mixed vastgoedportefeuille in Nederland
 - Gecombineerde portfolio van €2,4 miljard per 31 maart 2011
 - Meer dan 300 gebouwen
 - Gecombineerde jaarlijkse huuropbrengst van meer dan €200 mln
- Combinatie aantrekkelijk voor aandeelhouders
 - Toename in marketcap met een meer gediversifieerde aandeelhoudersbasis zal naar verwachting leiden tot toename van free float en liquiditeit in beurshandel van het aandeel
 - Toename van research door sell-side analisten op het aandeel van de combinatie
 - Opname van het aandeel in Euronext Amsterdam AMX Index
 - Verbeterde toegang tot de schuldmarkt door verbeterde schaalgrootte, met als gevolg een verbetering van het schuldprofiel en toename van de mogelijkheden om verdere diversificatie toe te passen op de schuldfinanciering

Strategische rationale (2)

- Combinatie creëert synergievoordelen
 - Combinatie verwacht inkomstesynergiën van ongeveer € 1,0 mln (voor belasting) door (extra) huurinkomsten gebaseerd op een toename in bezettingsgraad en behoud van huidige huurders
 - Verschillende synergiën in algemene bedrijfsvoering, jaarlijks ongeveer € 2,5 mln
 - Volledige realisatie van synergiën naar verwachting in 2013
- Combinatie vormt een gebalanceerde vastgoedportefeuille in drie geografische markten
 - Nederland: 73% van theoretische huur
 - België: 24% van theoretische huur
 - Zwitserland: 3% van theoretische huur
- Combinatie heeft een sterke en gediversifieerde huurdersbasis
 - Meer gediversifieerde huurdersbasis met verbeterde perspectieven
 - Huurdersbasis bevat vooral MKB en instellingen met een overheidskarakter

Samenvatting commercieel onderhandelingsresultaat

- Ruilverhouding: 0,897 NSI aandeel per VNOI aandeel
- Value Retention Warrant (VRW) om een deel van de mogelijke surpluswaarde van het belang in Intervest Offices te behouden voor de VNOI aandeelhouders voor een periode van 18 maanden

Beschrijving van de ruilverhouding

- Analyse van financiële voorwaarden is gebaseerd op volgende waarderingmethoden:
 - Historische ontwikkeling van de aandelenprijs
 - Trading multiples van vergelijkbare genoteerde ondernemingen (premie/discount van de prijs t.o.v. NAV per aandeel en de prijs t.o.v. direct beleggingsresultaat per aandeel)

- De ruilverhouding per VNOI aandeel reflecteert een premie van:
 - i. 15,8% gebaseerd op de slotkoersen van NSI en VNOI op 10 december 2010, de laatste handelsdag voordat VNOI melding maakte van de interesse van NSI in een fusie
 - ii. 17,1% gebaseerd op NSI's en VNOI's gewogen gemiddelde aandelenprijzen over een periode van 1 maand eindigend op 10 december 2010
 - iii. 12,9% gebaseerd op NSI's en VNOI's gewogen gemiddelde aandelenprijzen over een periode van 3 maanden eindigend op 10 december 2010
 - iv. 15,4% gebaseerd op NSI's en VNOI's gewogen gemiddelde aandelenprijzen over een periode van 6 maanden eindigend op 10 december 2010

Value Retention Warrant

- Value Retention Warrant (“VRW”)
 - Iedere VNOI aandeelhouder ontvangt een VRW per VNOI aandeel
 - Looptijd tot 18 maanden na effectuering fusie
 - De VNOI aandeelhouders hebben recht op 33 1/3% van het aantal Intervest Offices aandelen verkocht gedurende de looptijd vermenigvuldigd met het verschil tussen de gemiddelde prijs die NSI ontvangt per verkocht Intervest Offices aandeel (na aftrek van kosten) en € 18,90 per aandeel
 - De gemiddelde prijs is gemaximeerd op € 24,00 per aandeel
 - De potentiële verkoop van de eerste 4,7% van de uitstaande aandelen in Intervest Offices wordt uitgezonderd van deze regeling
 - Afwikkeling van de VRW vindt plaats in NSI aandelen of in cash (te bepalen door NSI)

Dividend

- Dividendbetalingen van zowel VNOI als NSI vinden plaats voor voltooiing van de fusie
 - Dividend VNOI
 - Datum ex-dividend: 9 augustus 2011
 - Datum betaling dividend: 29 augustus 2011
 - Dividend NSI
 - Datum ex-dividend: 25 augustus 2011
 - Datum betaling dividend: 1 september 2011

Closing condities

- Closing condities
 - Goedkeuring van aandeelhouders van beide ondernemingen
 - BAVA VNOI
 - minimaal twee derde van de geldig uitgebrachte stemmen dient voor de splitsing te zijn, aangezien minder dan 50% van het geplaatst kapitaal is vertegenwoordigd
 - BAVA NSI vindt morgen plaats
 - Aangezien morgen de minimaal benodigde twee derde van het geplaatst kapitaal niet vertegenwoordigd zal zijn, zal NSI de stemming niet laten plaatsvinden, en
 - Zal de splitsing ter stemming worden gebracht op een tweede BAVA van NSI te houden op 7 oktober 2011
 - Goedkeuring van de aandeelhouders van NSI voor enkele wijzigingen in de corporate governance van NSI
 - Voortgezette geldigheid van relevante goedkeuringen van de belastingautoriteiten
 - Naleving van de van toepassing zijnde wetgeving
 - Geen 'material adverse changes' en andere gebruikelijke condities

Voltooing van de fusie onder voorbehoud goedkeuring door NSI aandeelhouders

- 26 augustus 2011 vindt de BAVA van NSI plaats, waar over de splitsing gestemd zal worden. Om de splitsing doorgang te kunnen laten vinden dient:
 - minimaal twee derde van het geplaatst kapitaal dient vertegenwoordigd te zijn
 - minimaal twee derde van de geldig uitgebrachte stemmen dient voor de splitsing te zijn
- Aangezien niet minimaal twee derde van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigd is zal NSI de splitsing niet ter stemming brengen in de BAVA van 26 augustus 2011. Dit zal dan plaatsvinden in een tweede BAVA, te houden op 7 oktober 2011. Om de splitsing dan doorgang te kunnen laten vinden:
 - is geen minimaal opkomstpercentage vereist
 - dient minimaal twee derde van de geldig uitgebrachte stemmen voor de splitsing te zijn
- 34% van de NSI aandeelhouders heeft zich gecommitteerd om voor de splitsing te stemmen

Indicatief tijdschema van fusie

- 26 augustus 2011 Buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van NSI waarin de voorgestelde fusie niet ter stemming wordt gebracht
- 7 oktober 2011 Buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van NSI waar onder andere (i) de voorgestelde fusie, en (ii) de voordracht van nieuwe leden van de Raad van Commissarissen wordt besproken en ter stemming gebracht
- 13 oktober 2011 Record Date
- 13 oktober 2011 Passeren van de notariële akte van splitsing
- 14 oktober 2011 Voltooiing van de fusie
 NSI biedt elke VNOI aandeelhouder 0,897 nieuwe NSI aandeel en één warrant voor elk VNOI aandeel, dat de VNOI aandeelhouder in bezit heeft na sluiting van de beurs op de Record Date
 Als een VNOI aandeelhouder recht heeft op een aantal NSI aandelen dat niet gelijk is aan een heel getal, wordt het aantal uit te keren aandelen naar beneden afgerond naar een heel getal
 Het verschil dat ontstaat wordt opgevangen door een betaling in cash, berekend als een pro rata gedeelte van de slotkoers van het NSI aandeel op de Record Date
- 14 oktober 2011 Settlement; toelating tot handel van de nieuwe NSI aandelen

Profiel NSI – highlights halfjaarbericht: Constante resultaten

- Waarde vastgoedportefeuille per 30.6.2011: € 1.358,1 mln (91% Nederland, 9% Zwitserland)
- Nettohuurinkomsten eerste jaarhelft 2011: € 43,58 mln (1e helft 2010: € 44,746 mln*)
- Direct resultaat eerste jaarhelft 2011: € 26,3 mln (1e helft 2010: € 26,765 mln*)
- Direct resultaat per aandeel eerste jaarhelft 2011: € 0,61 (1^e helft 2010: € 0,67*)
- Contant interim dividend per aandeel eerste jaarhelft 2011: € 0,60 (1^e helft 2010: € 0,66)
- Intrinsieke waarde per aandeel 30 juni 2011: € 13,28 (30.6.2010 en ultimo 2011: € 13,44)
- Portefeuille bestaande met name 146 bedrijfsmatige vastgoedobjecten:
 - Kantoren (46%), Winkels (49%), Bedrijfsgebouwen (4%) en Woningen (1%)
 - Contractuele huurinkomsten vastgoedportefeuille per 30 juni 2011: € 103,5 mln
- Duidelijk meer activiteit in kantorenportefeuille met name in MKB
- Winkelportefeuille toont zeer constante resultaten

* incl. eenmalige bate van €2 mln

Belangrijkste strategische uitgangspunten van de combinatie en implementatie (1)

- Terugdringen leegstand
 - Behouden van huurders door een meer op maat gemaakte benadering en door meer flexibiliteit te bieden in verschillende typen huurcontracten en opties
 - Verbeterde branding om het profiel van de combinatie naar potentiële huurders te verbeteren
- In evenwicht brengen van de portefeuille
 - Verhouding tussen offices en retail op lange termijn 50:50
 - Efficiënter property management
 - Doorgaan met afstoten van kleinere assets en industriële assets
- Behalen van synergiën
 - Volledige realisatie van synergiën van ongeveer €3,5 mln naar verwachting in 2013
 - Combinatie verwacht synergiën in algemene bedrijfsvoering (€2,5 mln) en inkomstesynergiën (€1,0 mln) door (extra) huurinkomsten gebaseerd op een toename in bezettingsgraad en behoud van huidige huurders

Belangrijkste strategische uitgangspunten van de combinatie en implementatie (2)

- Behouden van sterk financieel profiel
 - Voorgesteld dividendbeleid van de combinatie is een pro forma dividend beleid, met een pay-out ratio van gehele (of bijna gehele) directe beleggingsresultaat
 - Combinatie streeft naar conservatieve financieringsstrategie, met onveranderde korte termijn Loan-to-Value ("LtV") doelstelling van <55% en middellange termijn LtV doelstelling van <50%
- Corporate Governance en Werkgelegenheid
 - Raad van Bestuur NSI zal na afronding van de transactie bestaan uit de huidige leden
 - Raad van Commissarissen NSI wordt uitgebreid met twee RvC leden vanuit VNOI
 - Combinatie zal geen directe negatieve gevolgen hebben voor de werkgelegenheid
 - VNOI team naar NSI
 - Betere mogelijkheden op het gebied van carrière en persoonlijke ontwikkeling
- Belastingstatus van de combinatie
 - Onder het FBI regime zal de combinatie vallen onder 0% belastingtarief

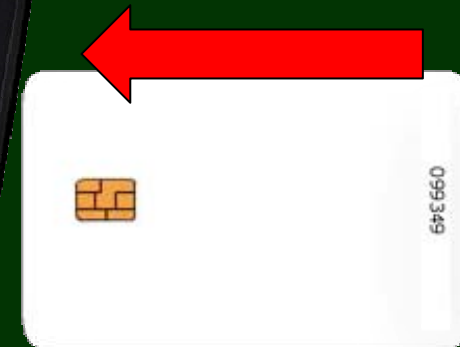
Proefstemming

Uit hoeveel panden bestond de vastgoedportefeuille van VastNed Offices/Industrial per 30 juni 2011?

1. minder dan 100 panden
2. tussen de 100 en 150 panden
3. meer dan 150 panden



Kaart aan de zijkant invoeren met de chip naar boven.



Proefstemming

Uit hoeveel panden bestond de vastgoedportefeuille van VastNed Offices/Industrial per 30 juni 2011?

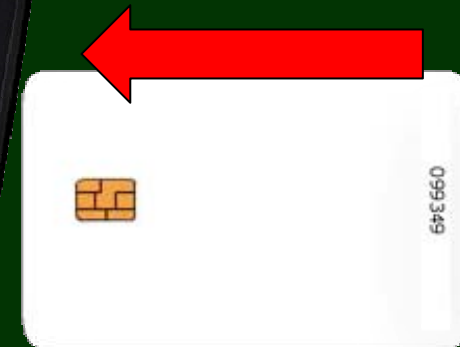
U kunt stemmen als het groene lampje brand

1. minder dan 100 panden
2. tussen de 100 en 150 panden
3. meer dan 150 panden

U kunt nu stemmen



Kaart aan de zijkant invoeren met de chip naar boven.



Proefstemming

Uit hoeveel panden bestond de vastgoedportefeuille van VastNed Offices/Industrial per 30 juni 2011?

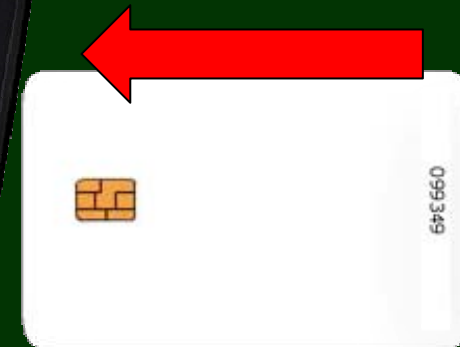
U kunt niet meer stemmen als het lampje uit is

1. minder dan 100 panden
2. tussen de 100 en 150 panden
3. meer dan 150 panden

Stemming gesloten



Kaart aan de zijkant invoeren met de chip naar boven.



2. Goedkeuring van het voorstel tot splitsing

1. Voor
2. Tegen
3. Onthouding

2. Goedkeuring van het voorstel tot splitsing

1. Voor
2. Tegen
3. Onthouding

U kunt nu stemmen

2. Goedkeuring van het voorstel tot splitsing

1. Voor
2. Tegen
3. Onthouding

De stemming is nu gesloten

III. Decharge

3. Decharge van de leden van de Directie voor het gevoerde bestuur tijdens het boekjaar 2011 voor de periode van 1 januari 2011 tot en met 25 augustus 2011

1. Voor
2. Tegen
3. Onthouding

**3. Decharge van de leden van de Directie
voor het gevoerde bestuur tijdens het boekjaar 2011
voor de periode van 1 januari 2011 tot en met 25 augustus 2011**

1. Voor
2. Tegen
3. Onthouding

U kunt nu stemmen

**3. Decharge van de leden van de Directie
voor het gevoerde bestuur tijdens het boekjaar 2011
voor de periode van 1 januari 2011 tot en met 25 augustus 2011**

1. Voor
2. Tegen
3. Onthouding

De stemming is nu gesloten

**4. Decharge van de leden van de Raad van Commissarissen
voor het uitgeoefende toezicht op
het door de directie gevoerde bestuur tijdens het boekjaar 2011
voor de periode van 1 januari tot en met 25 augustus 2011**

1. Voor
2. Tegen
3. Onthouding

**4. Decharge van de leden van de Raad van Commissarissen
voor het uitgeoefende toezicht op
het door de directie gevoerde bestuur tijdens het boekjaar 2011
voor de periode van 1 januari tot en met 25 augustus 2011**

1. Voor
2. Tegen
3. Onthouding

U kunt nu stemmen

**4. Decharge van de leden van de Raad van Commissarissen
voor het uitgeoefende toezicht op
het door de directie gevoerde bestuur tijdens het boekjaar 2011
voor de periode van 1 januari tot en met 25 augustus 2011**

1. Voor
2. Tegen
3. Onthouding

De stemming is nu gesloten

IV. Sluiting

5. Rondvraag

6. Sluiting