

Het zijn zware tijden voor vastgoedontwikkelaars en kantorenbeleggers. Ook NSI moest zijn strategie onder de loep nemen. Ceo Bernd Stahli blikt terug op de *strategic review* en schetst hoe hij de komende jaren ziet.

BERND STAHLI

“Het is lastig, maar ook in deze markt kun je waarde creëren”

Het pand waar Bernd Stahli kantoor houdt, staat in Amsterdam-Zuidoost naast de Johan Cruijff Arena. Het is dit soort duurzame kantoren, in Amsterdam en goed bereikbaar met de trein, waar vastgoedfonds NSI zich nog meer op gaat concentreren. Zo denkt het de huidige storm die woedt in de vastgoedsector door te kunnen komen.

Door veranderende werkpatronen en de stijgende rente staan de waardes van kantoren onder druk. Daar is een herziening van de belastingregels bovenop gekomen. Als investeringsfonds betaalde NSI nooit winstbelasting, maar de overheid heeft gevorderde plannen om dat te veranderen. Dit alles heeft

ook zijn weerslag op de beurskoers. Het aandeel noteert tegen een korting van bijna 60 procent op de waarde van de bezittingen.

Het vastgoedbedrijf heeft dit jaar de strategie grondig onder de loep genomen in een zogeheten *strategic review*. Daarbij waren er geen taboes: ook een verkoop en een liquidatie lagen als opties op tafel. Daar komt het nu echter niet van. De belangrijkste beslissing is om de komende tijd 150 miljoen euro aan panden te verkopen.

1 Om het even helder te krijgen, is wat net is aangekondigd de hele nieuwe strategie?
“Correct. Toen we te horen kregen dat de overheid het fiscale regime ingrijpend wil wijzigen, was het voor ons zaak om heel goed na te gaan wat dit

betekent. Dat proces hebben we doorlopen en daar is een continuering van de strategie uitgekomen. De beste keuze die we nu kunnen maken, is om ons nog meer te richten op vastgoed in Amsterdam waar we op langere termijn de kans zien op huurgroei en waardestijging.”

2 Hoe reageerden aandeelhouders daarop?
“Met begrip. Er is natuurlijk onvrede over de beurskoers en zij waarderen alles wat wij eraan kunnen doen om het gat tussen intrinsieke waarde en de beurskoers te dichten. We kregen vanuit aandeelhouders het signaal dat ze snaptten dat we tijd nodig hadden, maar ook dat het niet onnodig lang moet duren.”

BIJ DE STRATEGIC REVIEW WAREN ER GEEN TABOES: OOK VERKOOP EN LIQUIDATIE LAGEN ALS OPTIES OP TAFEL