

ar/eh/Falg225.not

VERSLAG AANDEELHOUDERSVERGADERING NR. 30 D.D. 20-03-2003

Aanwezig :

Uitgegeven per 20-09-2003	: 32.140.578
Aangemeld/ Vertegenwoordigd ter vergadering	: 17.312.703 gewone aandelen 5.000 prioriteitsaandelen
Percentage	: 53,9%
J.R. Zeeman	: Directie
Ing. J.J.M. Reijnen	: Directie
A.J. Tuiten	: commissaris
G. Deen	: commissaris
Ir. C. Hakstege	: commissaris
Mr. J.W. Verloop	: commissaris
G.J. Heijn	: commissaris
H.C. Hageman	: notuliste

1. OPENING

De vergadering wordt geopend door de voorzitter van de Raad van Commissarissen, de heer Tuiten. Hij heet alle aanwezigen van harte welkom op deze vergadering in Schouwburg Het Park te Hoorn.

De heer Tuiten constateert dat voor de vergadering de volgende aandelen voor blokkering bij Banque Artesia zijn aangemeld;

* 17.312.703 gewone aandelen vertegenwoordigende 17.312.703 stemmen;

* 5.000 prioriteitsaandelen vertegenwoordigende 5.000 stemmen.

De oproep tot deze Vergadering dient conform de statuten uiterlijk de 15^e dag voor de vergadering te geschieden. Aan deze vereiste is voldaan.

De advertenties met de oproep voor de vergadering zijn gepubliceerd op 1 maart 2003 in het Financieel Dagblad en in alle edities van het Noord-Hollands Dagblad. De persoonlijke oproep voor de vergadering, de agenda en de uitnodiging om met ons te vieren dat Nieuwe Steen Investments 10 jaar bestaat is op 28 februari 2003 verzonden aan degene die op de mailinglijst vermeld staan.

Voorts worden de leden van de Directie en Raad van Commissarissen door de heer Tuiten aan de vergadering voorgesteld.

De agenda ziet er als volgt uit:

De heer Tuiten zal namens de Raad van Commissarissen kort verslag doen over 2002 waarna de heer Zeeman en mevrouw Reijnen de jaarrekening 2002 zullen toelichten en verslag doen over de ontwikkelingen in de onroerendgoedportefeuille, de jaarrekening en de ontwikkelingen op de verhuurmarkt.

Vervolgens zal na het beantwoorden van vragen over de jaarrekening 2002 gestemd worden over de jaarrekening 2002, de déchargeverlening en het dividend.
Aansluitend informeren wij u over de vooruitzichten en verwachtingen over 2003.

Zo'n 10 jaar geleden, op 1 maart 1993, ging Nieuwe Steen Investments van start; een initiatief waarbij een aantal particulieren besloot om met elkaar geld te investeren in onroerendgoedbeleggingen. Het doel om, door middel van een in Nederland gelegen, voor de helft met eigen vermogen gefinancierde, gespreide onroerendgoedportefeuille voor haar aandeelhouders een stabiele, betrouwbare en hoogrenderende belegging te vormen is ongewijzigd blijven staan.

Zoals vermeld in het jaarverslag, heeft de Directie en de Raad van Commissarissen veel vergaderd over de toekomst en de continuïteit in de Directie van NSI. De Raad van Commissarissen is het afgelopen jaar 11 maal bijeengekomen waarvan 8 maal met de Directie. Naast deze vergaderingen was er regelmatig contact tussen de Commissarissen onderling en tussen de individuele commissarissen en de Directieleden met name over het aankoop- en verkoopbeleid van NSI.

De Beleggingsraad vertegenwoordigt de Raad van Commissarissen sinds 1999 bij de beoordeling van aan- en verkoop van beleggingen en ontwikkelingen in de onroerendgoedportefeuille. De voorgestelde investeringen en desinvesteringen zijn uitvoerig aan de orde geweest.

Aan de ontwikkelingen van de Nederlandse onroerendgoedmarkt en de gevolgen voor de samenstelling en spreiding van de portefeuille is veel aandacht besteed. De heren Deen en Van Galen van de Beleggingsraad hebben in 2002 veel werk verzet en veelvuldig objecten bezocht.

Naast advies- en toezichthoudende taken; zoals de beoordeling van de strategie, risico's en financiële rapportages, heeft de Raad van Commissarissen gedurende 2002 gesproken over de ontwikkelingen op de vastgoedmarkten, de financiële markten, het dividendbeleid en het boekenonderzoek van de Belastingdienst.

De Raad van Commissarissen heeft in 2002 de nodige aandacht besteed aan de samenstelling van de Directie. Mede gezien de vragen die wij hebben ontvangen over de afvloeiingskosten van de heer Snippe geeft de heer Tuiten hierover een toelichting:

Inzake de heer Snippe

In de aandeelhoudersvergadering van maart vorig jaar hebben wij de heer Snippe als nieuwe Directeur en beoogd opvolger van de heer Zeeman voorgesteld en met deze voordracht heeft de vergadering in grote getale ingestemd. Wij hadden de stellige verwachting dat met de komst van de heer Snippe op een goede manier in de continuïteit van de Directie hadden voorzien.

De heer Snippe heeft eind juni om persoonlijke redenen besloten zijn functie neer te leggen. De reden voor deze beëindiging is ongetwijfeld gelegen in de (overigens wederzijdse) conclusie dat hij niet de juiste persoon was om als Algemeen Directeur leiding te geven aan c.q. uitvoering te geven aan het beleid voor de toekomst van Nieuwe Steen Investments. Geen gevoel met aan- en verkoop van onroerend goed, een nette integer persoon, een geweldige econoom, maar voor Nieuwe Steen Investments geen koopman.

Hoewel beide partijen tot deze conclusie kwamen leed de heer Snippe toch schade omdat hij door Nieuwe Steen Investments was benaderd voor deze functie en daarnaast niet direct een nieuwe, vergelijkbare, voor hem passende functie kon vinden. De arbeidsovereenkomst is door de heer Snippe beëindigd nadat de heer Snippe passend schadeloos was gesteld.

Het vertrek van de heer Snippe heeft geen directe gevolgen had voor de continuïteit van het bestuur en personele organisatie. Met de heer Zeeman en mevrouw Reijnen beschikt NSI over een ervaren team, waaraan de heer Heijn als gedelegeerd commissaris is toegevoegd.

Inzake opvolging

Na de vergadering van september hebben de leden van de Raad van Commissarissen en de bestuurders van de Stichting Prioriteit NSI onderling en tezamen met de Directie veelvuldig met elkaar van gedachten gewisseld op welke wijze het beste invulling kan worden gegeven aan het opvolgingstraject.

Het resultaat van deze gesprekken is dat mevrouw J.J.M. Reijnen, de huidige financieel Directeur, zich bereid heeft verklaard om op termijn de heer Zeeman als Algemeen Directeur op te volgen, een suggestie die een van de aanwezigen in de vorige vergadering al heeft gedaan. Wij zijn blij dat mevrouw Reijnen deze uitdaging aan wil gaan, wij kennen haar al jaren, ze is er vanaf het begin bij betrokken en wij hebben er dan ook alle vertrouwen in voor de toekomst.

Mevrouw Reijnen heeft aangegeven dat zij, alvorens deze taak op zich te nemen, graag in de gelegenheid wil worden gesteld om tezamen met de Raad van Commissarissen tot een juiste invulling van de Directie te komen. Zodra hierin is voorzien zal de heer Zeeman terugtreden als Algemeen Directeur. De heer Zeeman zal derhalve niet op korte termijn terugtreden maar wij zullen de tijd nemen om dit proces in goede banen te leiden waarbij u, zodra daar aanleiding voor is, wordt geïnformeerd over de voortgang.

Inzake salarissen en overige kosten

In 2002 heeft NSI de fondsbeheerorganisatie NSI Management b.v. overgenomen. Deze vennootschap bevat alle activiteiten die bijdragen aan het managen van Nieuwe Steen Investments, waaronder alle personeelskosten. Nu NSI Management een onderdeel is geworden van NSI zijn ook de resultaten en kosten van deze activiteiten in het jaarverslag weergegeven.

De heer Tuiten deelt mede dat de kosten van NSI Management niet zijn gewijzigd door de overname van de vennootschap door NSI, de kosten zijn niet gestegen omdat NSI aandeelhouder is geworden; deze kosten werden de voorgaande jaren ook gemaakt. In 2002 had NSI Management één onvoorziene extra kostenpost, de afkoopsom van de heer Snippe, zoals reeds toegelicht.

De vaststelling van de beloning van de Directie is een zaak van de Raad van Commissarissen en Stichting Prioriteit NSI. Bij onze vennootschap zijn geen bonussen uitgekeerd en er worden geen opties verstrekt. Met onze Directieleden zijn marktconforme en niet variabele vergoedingen overeengekomen.

Slotwoord

Ondanks de veranderende marktomstandigheden, met name op de verhuurmarkt, kunnen wij als Raad van Commissarissen gezien de gerealiseerde groei van de portefeuille maar ook gezien de behaalde resultaten met tevredenheid over 2002 terugzien. De Directie zal deze aan u toelichten.

Het resultaat bedroeg over 2002 € 1,58 per aandeel, tegen € 1,53 per aandeel in 2001 en als Raad van Commissarissen hopen wij in 2003 een gelijk of nog beter resultaat te kunnen behalen!

2. VERSLAG DOOR DE DIRECTIE OVER HET BOEKJAAR 2002

De heer Zeeman krijgt het woord en deelt mee dat 2002 voor NSI in het teken stond van verdere groei van de onroerend goed portefeuille, de optimale exploitatie van de portefeuille en de inrichting van de organisatie voor de toekomst. Begin dit jaar werd algemeen aangenomen dat 2002 de aanloop zou zijn naar een wereldwijd herstel van de economische groei. De consumentenbestedingen zijn immers op peil gebleven ondanks de oplopende werkloosheid en lagere aandelenkoersen.

De omstandigheden op de markten waarin NSI opereert worden volgens de krantenberichten op de proef gesteld. Doordat de verwachte verbetering van de bedrijfsresultaten uitbleven, wordt er bezuinigd op personeelskosten en worden investeringsbeslissingen vooruitgeschoven. Als u en wij in de omgeving van de grote steden rijden dan zien wij vele te huur borden. In de krant staan dramatische stukken over de leegstaande kantoren. Het sentiment in de pers rond vastgoed is daarmee niet goed op het moment. Waar het voor u omgaat is hoe onze portefeuille hierop reageert. Mevrouw Reijnen zal de leegstand in onze portefeuille en de ontwikkelingen in de verhuur toelichten.

De onroerend goed portefeuille is uitgebreid met € 132 miljoen en is van kwalitatief hoog niveau. Daarmee werd de marktpositie van NSI op de kantoren- en winkelmarkt verder uitgebouwd. De voorgenomen expansie naar € 1 miljard heeft nog niet plaatsgevonden, maar wij zijn hard op weg.

Het eigen vermogen bedraagt per 31 december 2002 € 434 miljoen, dat is ca. 47% van de beleggingen.

Het jaar 2002 werd afgesloten met een totaal beleggingsresultaat van € 48,9 miljoen, oftewel € 1,58 per aandeel. Dit behaalde resultaat wordt als dividend uitgekeerd, hiervan heeft de u in augustus 2002 al € 0,81 ontvangen en thans wordt € 0,77 uitgekeerd.

In de vergadering komen alle aspecten aan de orde.

De ontwikkelingen in de onroerend goed portefeuille

Het acquisitiebeleid van NSI staat in het teken van verdere groei en uitbreiding van de portefeuille met goed en hoogwaardig onroerend goed in de gewenste sectoren.

Gedurende 2002 groeide de portefeuille van € 798 tot € 930 miljoen, waarmee de doelstelling van € 1 miljard net niet gehaald werd. De oorzaak hiervan is dat de kwaliteit van het aanbod van nieuwe beleggingen terugliep en de vraagprijzen onverminderd hoog bleven.

NSI vindt kwaliteit en rendement belangrijker dan het behalen van een portefeuilleomvang van € 1 miljard.

De doelstelling voor dit jaar zal zijn circa € 100 miljoen aan onroerend goed kopen en circa € 50 miljoen verkopen.

De groei van de portefeuille is afhankelijk van het aanbod. In 2000 zijn er 560 acquisities aangeboden (waarvan 54 portefeuilles), in 2001 715 (waarvan 34 portefeuilles) en in 2002 waren dit er 664 (waarvan 33 portefeuilles en 12 inschrijvingen).

Winkels

NSI streeft in haar portefeuille naar een evenwichtige mix tussen de verschillende sectoren en gezien de ontwikkelingen op de kantorenmarkt willen wij ons aandeel kantoren niet boven het huidige aandeel uit laten stijgen. Wij hebben ons daarom actief gericht op de uitbreiding van het winkelaandeel.

Bij de aankoop van winkels is niet de ouderdom van belang maar of de locatie zich als winkellocatie heeft bewezen. Daarnaast is de beleggingswaarde van winkels op een juiste locatie op de langere termijn stabielier ondanks dat de verhuur van dit type onroerend goed meer inspanning vergt.

NSI heeft in het jaar 2002 een aantal aantrekkelijke beleggingsobjecten aan haar winkelportefeuille toegevoegd, welke aan de vergadering worden getoond.

Een winkel aan de Brouwerij te Leusden, winkelcentrum "Hamdorf", in Laren, 't Loon te Heerlen, "De Wal en Het Schip" te Raalte, "Zevenkamp" te Rotterdam en 10 winkelunits te Beverwijk.

Van deze winkelunits vinden wij de huren in het algemeen acceptabel. Het voordeel van een wijkwinkelcentra is dat de consument er kan parkeren en dat deze winkelcentra tegenwoordig een volledig aanbod van alle producten hebben.

Kantoren

De beleggingsmarkt kenmerkt zich nog steeds door dalende aanvangsrendementen en toenemende leegstand. De wereldwijde economische groeivertraging heeft de kantorenmarkten nadelig beïnvloed. Een veel lagere vraag naar kantoorruimten, met name van telecom- en IT-bedrijven en financiële instellingen, valt samen met een aantal forse aanbodstijgingen. De vooruitzichten voor de kantorensector blijven slecht, waarbij in ieder geval de komende 2 jaar weinig of geen huurgroei wordt verwacht. Hierdoor zijn wij zeer terughoudend bij de verwerving van kantoorgebouwen en wordt de overeengekomen huurprijs onderzocht of deze marktconform is.

In ons jaarverslag heeft u kunnen lezen dat wij de volgende kantoorgebouwen gekocht hebben: *"La Residence" te Nieuwegein, "Delftechpark" te Delft, het hoogste kantoorgebouw van Oost-Nederland "La Tour" te Apeldoorn, "Zernikepark" te Groningen, "L'Aimant" te Arnhem en op de Zernikelaan te Groningen.* De desbetreffende objecten worden aan de vergadering getoond.

Woningen

Naast het verwerven van winkels zijn wij erg geïnteresseerd in het verwerven van woningcomplexen. Hoewel woningen tegen aanzienlijk lager aanvangsrendement worden verworven, willen wij ons aandeel woningen op peil houden en de individuele verkoop van woningen levert een constante bijdrage aan de winstontwikkeling.

In 2002 hebben wij in totaal 77 appartementen kunnen kopen, die boven het winkelcentrum “Zevenkamp” te Rotterdam liggen, hiervan zijn er inmiddels al 5 (2002; 3, 2003; 2) verkocht. Het desbetreffende object wordt aan de vergadering getoond.

Verkopen

Belangrijk onderdeel van onze toekomststrategie is om, zodra wij de nagestreefde portefeuilleomvang van € 1 miljard hebben bereikt, het accent van een groei strategie te verschuiven naar portefeuillevernieuwing en portefeuille optimalisatie.

Onderdeel van deze strategie is een actiever verkoopbeleid en dit beleid is in 2002 ingezet, waardoor de verkopen van commerciële onroerend goed objecten zijn toegenomen.

Reden voor het afstoten van objecten kan zijn de economische leeftijd van een object, maar ook te verwachte (toekomstige) problemen met de verhuur en/of leegstand, toename van de onderhoudskosten etc. Het object in Deventer hebben wij bijv. verkocht omdat wij vonden dat wij daar genoeg kantoorbeleggingen hadden.

In 2002 zijn 2 bedrijfsgebouwen, 6 kantoorgebouwen, een parkeerterrein, 2 winkels, 77 appartementen en woningen verkocht.

Investerings en uitbreidingen

Bij het bepalen van de strategische beslissingen met betrekking tot onze panden spelen niet alleen de huidige huren, maar ook de toekomstige mogelijkheden om de cashflow te behouden een rol. Marktomstandigheden en locatie zijn belangrijke factoren die de potentiële huuropbrengsten en verhuurbaarheid bepalen. Investerings en uitbreidingen horen daarom bij een actief portefeuillebeheer.

Met name in deze tijd, waarin meer inspanningen moeten plaatsvinden om tot een geslaagde verhuur te komen is het belangrijk om in te spelen op de wensen van de huurders en er voor zorg te dragen dat de beleggingen zowel technisch als commercieel aan de eisen van deze tijd en de nabije toekomst blijven voldoen.

De belangrijkste investeringen in 2002 betroffen:

- het moderniseren van het winkelcentrum Overwhere te Purmerend;
- de realisatie van een Kentucky Fried Chicken te Apeldoorn;
- de uitbreiding van de supermarkt te Tilburg;
- de renovatie van de appartementen aan de Vlaardingerdijk te Schiedam.

Met deze werkzaamheden was € 2,1 miljoen gemoeid.

Daarnaast hebben wij in 2002 voor € 0,9 miljoen aan erfpachtcanons afgekocht.

Uiteindelijk was de portefeuille per 31 december 2002 als volgt opgebouwd:

- 49% kantoren
- 32% winkels
- 5% volumineuze detailhandel
- 5% bedrijfsverzamelgebouwen
- 9 % woningen

Per 31 december 2002 was er voor € 930 miljoen geïnvesteerd in onroerend goed.

De heer Tuiten geeft het woord aan de heer Zeeman die terugblijkt op 10 jaar NSI.

In het bestaan van NSI zijn er enkele belangrijke momenten te noemen:

- het opereren buiten besloten kring (1995),
- de beursgang (1998),
- de overgang naar fiscale beleggingsinstelling (1999)
- de overname van de managementorganisatie (2001).

Dit waren belangrijke stappen die in beginsel weinig met de opbouw en exploitatie van de onroerendgoedportefeuille op zich te maken hebben, maar die wel belangrijk zijn geweest voor de groeimogelijkheden en uitstraling van NSI.

Naast deze beleidsmatige stappen waren ook de marktcondities bepalend voor de succesvolle uitbouw van NSI. De verhuurmarkt, de markt voor onroerendgoedbeleggingen, de ontwikkeling in de rentestand en uiteraard de aandelen- c.q. beleggingsmarkt voor particuliere en institutionele aandeelhouders hebben een belangrijke invloed gehad.

NSI wil voor haar aandeelhouders een stabiele belegging zijn en blijven.

Wij vertrouwen er echter op met onze keuzes de invloed van cyclische invloeden voor zover mogelijk te beperken, om daarmee bij te dragen aan een stabiele resultaatontwikkeling.

Dit stabiele resultaat, dat voor 100% in de vorm van dividend aan de aandeelhouders wordt uitgekeerd, dient naar onze mening de basis te zijn voor de koersvorming van ons aandeel.

Beursgang en omzet op de beurs

Hoewel in 2002 de koersontwikkeling als enigszins teleurstellend zou kunnen worden ervaren, kan de NSI-aandeelhouder over de afgelopen 10 jaar terugzien op een prima totaalresultaat (dividend en koersresultaat) van het aandeel NSI, zeker in vergelijking met de belangrijkste graadmeter op de Nederlandse beurs, de AEX en ook in vergelijking met de overige vastgoedfondsen die actief zijn in Nederland.

Getoond wordt aan de vergadering de total return performance van NSI, de AEX en de Global Property Research vergeleken over de periode van 1 maart 1993 tot 1 maart 2003.

Per begin maart zijn er een aantal van onze collega vastgoedfondsen opgenomen in de Midkap-index, een index gerelateerd aan de gerealiseerde beursomzet: de nummers 25 t/m 49 van de meest verhandelde aandelen van Euronext Amsterdam worden hierin opgenomen.

NSI neemt binnen Euronext Amsterdam, gerekend over de 2002 beursomzetcijfers, de 68^e plaats in, waarmee wij kunnen vaststellen dat de verhandelbaarheid van ons aandeel is toegenomen.

Per dag werden er gemiddeld 23.000 aandelen verhandeld waardoor wij kunnen stellen dat verhandelbaarheid, en dat was toch de reden om in 1998 naar de beurs te gaan, goed is.

De heer Tuiten geeft het woord aan mevrouw Reijnen die een toelichting zal geven op de behaalde resultaten.

In 2002 heeft NSI een goede stap in de richting van onze doelstelling van een portefeuilleomvang van 1 miljard euro gezet. De onroerend goed portefeuille is gegroeid van € 798 tot € 930 miljoen, door de beleggingen die de heer Zeeman u zojuist heeft toegelicht.

De verkopen bedroegen € 43 miljoen op een boekwaarde van € 35 miljoen zodat er € 8 miljoen indirect beleggingsresultaat werd behaald, waarvan ca. € 3 miljoen op commercieel onroerend goed en ca. € 5 miljoen op de verkoop van woningen.

Per saldo bestond de onroerend goed portefeuille per 31 december 2002 uit 1.537 appartementen en woningen en 164 objecten met een gezamenlijke boekwaarde van € 930 miljoen.

Per 31 december 2002 genereert de portefeuille een brutohuur van ca. € 83 miljoen.

De groei in 2002 is mede mogelijk gemaakt door het vertrouwen dat de aandeelhouders en ook de nieuwe aandeelhouders in NSI hebben gehad

Het financieren van de onroerend goed portefeuille betekent namelijk ook dat er nieuw eigen vermogen moet worden aangetrokken; in 2002 hebben wij in het voorjaar onderhands 2,7 miljoen nieuwe aandelen geplaatst tegen een koers van € 15,60. Met deze onderhandse emissie is ca. € 42 miljoen nieuw eigen vermogen aangetrokken, belangrijk om aan ons uitgangspunt van 50% financieren met eigen vermogen te voldoen. Na de onderhandse emissie in het voorjaar waren wij van plan in het najaar van 2002 een openbare emissie te houden. De condities op de beurs in combinatie met de op dat moment noodzakelijke omvang van de emissie, en dat in het licht gezien van de kosten en energie die gemoeid is met een openbare emissie hebben ons toen doen besluiten om de emissie uit te stellen.

Door verdere groei van de onroerend goed portefeuille was daardoor op balansdatum de verhouding tussen het eigen vermogen/vreemd vermogen 47%-53%, net onder onze doelstelling van 50%-50%.

De kosten van vreemd vermogen, oftewel de rente, blijven eigenlijk onverminderd laag en daarom is uit resultaatoverwegingen ook niet onaantrekkelijk om tijdelijk even boven de 50% vreemd vermogen te gaan zitten; de rente die wij per vandaag op onze rekening-courant faciliteiten betalen is 3,53%.

Onze portefeuille is voor het grootste deel met hypotheek met lange rentevast perioden gefinancierd, de gemiddelde rente hierop bedraagt 5,44 %, nog steeds dalende ten opzichte van voorgaande jaren.

Voorafgaand aan de vergadering kreeg ik een vraag of wij vorig jaar, met een dalende kapitaalmarktrente nog leningen hebben gefinancierd. Uiteraard bekijken wij doorlopend of er voordelen behaald kunnen worden met herfinanciering; vaak dan wel in combinatie met een binnen enkele jaren aflopende rentevastperiode of uitbreiding van de lening.

Het gaat uiteindelijk om het resultaat en meer specifiek het resultaat per aandeel. Het resultaat van NSI ontwikkelt zich volgens onze uitgangspunten en dat is een stabiel doch langzaam stijgend resultaat per aandeel.

Het directe beleggingsresultaat per aandeel bedroeg in 2002 € 1,34 en is gelijk aan het directe resultaat over 2001. Waarom een gelijkblijvend resultaat; aan de ene kant is er groei door huurverhoging en indexering, aan de andere kant is er de toename van de leegstand en een drukkend effect omdat nieuwe aankopen een lager aanvangsrendement hebben dan het gemiddelde rendement op de bestaande portefeuille.

Naast dit directe resultaat hebben wij over 2002 een prachtig indirect resultaat gemaakt van € 0,24 per aandeel tegen 2001: € 0,19. Het indirecte resultaat bestaat bij ons uitsluitend uit gerealiseerde boekwinst en niet uit herwaarderingsresultaat.

Dividendbeleid

In totaal werd dus een resultaat behaald van € 1,58 per aandeel, een stijging van ruim 3% ten opzichte van 2001. Zoals gebruikelijk bij onze vennootschap wordt dit resultaat in zijn geheel als dividend aan de aandeelhouders ter beschikking gesteld door 2 dividenuitkeringen per jaar; het resultaat over het 1^e halfjaar wordt als interim-dividend in augustus uitgekeerd en het resultaat over het 2^e halfjaar als slotdividend in maart/april van het jaar daaropvolgend.

Wij krijgen nog steeds vragen over ons dividendbeleid. Onder andere de vraag waarom er geen keuzedividend is; dit heeft te maken met de overgang naar de status van fiscale beleggingsinstelling, hierdoor hebben wij de verplichting om minimaal ons fiscale resultaat als contant dividend uit te keren, als wij ons hier niet aan houden kost dat ons de status van fiscale beleggingsinstelling, en het deel dat niet onder deze fiscale uitdelingsverplichting valt keren wij als stockdividend uit. Vooral buitenlandse aandeelhouders hebben in de regel liever stockdividend dan contant dividend omdat er dan geen bronheffingen zijn.

Vragen over de Belastingcontrole

In het persbericht over onze jaarcijfers hebben wij aangegeven dat wij de afgelopen periode een boekenonderzoek door de Belastingdienst hebben gehad en dat over de resultaten daarvan gesprekken lopen met de Belastingdienst.

In het jaarverslag wordt dit nader uitgelegd en mevrouw Reijnen licht dit punt toe.

NSI is per 1 januari 2000 is overgestapt van een vennootschapsbelasting betalende status met een 35% tarief naar het regime van een fiscale beleggingsinstelling met een 0% tarief. Om voor de fiscale beleggingsinstelling status in aanmerking te komen moest op die datum vennootschapsbelasting worden betaald op basis van de werkelijke waarde van de bezittingen. Wij hebben de aangifte vervolgens ingediend op basis van wat wij de werkelijke waarde op dat moment vonden.

De belastingdienst heeft het boekenonderzoek verricht naar de wijze waarop de vennootschap de overgang naar het regime van fiscale beleggingsinstelling heeft gerealiseerd. De belastingdienst heeft aangegeven van plan te zijn af te wijken van onze aangifte onder andere omdat zij de door ons aangegeven waardering te laag vindt; op het moment van statusovergang hadden wij een portefeuille van fl. 1 miljard en bij een paar procenten verschil in waardering, en bij taxaties is een paar procent afwijking niet ongewoon, hebben wij het gelijk over betrekkelijk grote belastingbedragen.

De Belastingdienst heeft nog geen aanslagen opgelegd zodat concrete bedragen nog niet aan de orde zijn. Gezien de voornemens van de Belastingdienst hebben wij al wel diverse adviseurs ingeschakeld, enerzijds om er aan te werken dat er een correcte aanslag komt, en anderzijds om maximaal verweer te voeren mocht er wel een grote aanslag komen.

Wij hebben naast onze eigen adviseurs ook een second opinion van een hoogleraar fiscaal recht gevraagd en ook deze is van mening dat het standpunt van de belastingdienst niet met succes in rechte kan worden verdedigd.

Wij blijven er derhalve van uitgaan op correcte wijze onze belastingaangifte 1999 te hebben gedaan, en zagen derhalve ook geen reden om in onze cijfers over 2002 een voorziening op te nemen.

Wij verwachten dat in de loop van dit jaar duidelijker wordt wat de plannen van de Belastingdienst precies zijn. Zodra hierover meer duidelijkheid komt zullen wij u hierover informeren.

Verhuurmarkt

Na deze financiële gegevens gaat mevrouw Reijnen over naar de verhuurmarkt, omdat wij weten dat velen van u dat het belangrijkste onderwerp vinden, en de ontwikkelingen in de portefeuille natuurlijk ook belangrijk zijn voor de beoordeling van de toekomstige winstontwikkeling.

Het zal voor u allen geen verrassing zijn dat de markt voor de verhuur van onroerend goed in 2002 is teruggelopen. Toch kunnen wij niet ontevreden zijn over de ontwikkelingen inzake de bezettingsgraad in 2002.

Per het einde van het jaar bedroeg de huurwaarde van de financiële leegstand € 1,5 miljoen, daarmee zijnde ca. 1,8 % van de totaal realiseerbare huur. Het vaststellen van de leegstand is altijd een momentopname en in 2002 schommelde de leegstand tussen de 1,2 en 2,2%.

Naast het moment van leegstand bepalen heeft NSI met een aantal analisten ook een discussie over wat precies leegstand is. Onze definitie van leegstand is de ruimte die én leeg staat én die geen huur oplevert, zodat er geen huurinkomsten zijn.

Voor ons zijn de ruimtes waarvoor wij huurgarantie hebben dan ook geen leegstand, er is geen gebruiker, maar voor die ruimten ontvangen wij wel een huurvergoeding van de ontwikkelaar, ofwel, als de huurgarantieruimte in gebruik wordt genomen door een huurder leidt dit niet tot hogere opbrengsten c.q. verbetering van het resultaat, voor ons zijn huurgarantieovereenkomsten in financieel opzicht zeker gelijkwaardig aan huurovereenkomsten, en in sommige gevallen zelfs beter. Van de totaal gerealiseerde huurinkomsten per 1-1-2003, zijnde de € 82,9 miljoen die u achter in het jaarverslag aantreft is € 4,3 afkomstig uit huurgaranties, zijnde 5,2% van het totaal, waarbij wij er vanuit gaan dat dit percentage in de loop van dit jaar, door nieuwe verhuren, zal afnemen.

Een vraag die ons bereikte was of het echt zo was dat in 2003 maar 3% procent van de waarde van de huurcontracten afloopt of verlengd moet worden. Ja, dat is dus waar, maar het percentage is zo laag omdat in de huurcontracten die niet zijn opgezegd dus automatisch met ca. 5 jaar worden verlengd tot, normaal gesproken, 2008.

Het grootste deel van onze kantoorhuurcontracten die per 2003 opgezegd hadden kunnen worden zijn, stilzwijgend verlengd en wij vinden dat ook niet zo heel vreemd. Huurcontracten die in 2003 expireren zijn gesloten in 1993 of 1998. In beide gevallen net voor de “boom” in de kantoorhuurprijzen. Bij deze huurders is de huur jaarlijks met de index aangepast maar de huurprijs is evengoed nog aanzienlijk lager dan de huurprijzen die anno 2003 voor nieuwe kantoorpanden worden gevraagd.

Deze huurders hebben hun kantoorruimte nodig, gezien de huurprijs die ze nu aan ons betalen, verlengen ze hun huurcontract, zonder dat de huurprijs ter discussie wordt gesteld. Zelf denken wij dat voor huurders, door de stabiliserende economie, de bestaande huisvesting wel langer voldoet, zodat verhuizen, wat toch ook een kostbare en ingrijpende handeling is, niet hoeft.

De leegstand wordt bepaald door opzeggingen, waarover wij dus geen slecht gevoel hebben, wij verwachten namelijk dat een aantal opzeggingen een onderhandelingsachtergrond hebben, dus als wij met die huurders gaan onderhandelen zullen er een aantal nog niet vertrekken.

Andere factor die de leegstand bepalen zijn faillissementen. In het afgelopen jaar hebben wij met name in de ICT sector een paar bedrijven zien verdwijnen, gelukkig geen grote ruimten, maar dit is natuurlijk wel een onberekenbare factor in de portefeuille.

Wij hebben een goed vertrouwen in de verhuurbaarheid van onze kantorenportefeuille. Dit vertrouwen wordt ook ondersteund doordat er nog steeds beweging in de markt is, er vinden nog steeds verhuren plaats. Wij vinden ook dat wij er nog steeds goed in slagen om tegen de door ons ingezette condities te verhuren; het is dus niet zo dat wij grote concessies in de huurprijs moeten doen, ook niet door huurvrije perioden. Wel moeten wij meer inspanningen doen op het gebied van opleveringsniveau.

De winkelcategorie bestaat bij ons in belangrijke mate uit supermarkten, jaar ultimo hadden wij er 48 in bezit. Ondanks de problemen bij Laurus (vorig) jaar en Ahold (dit jaar) zijn wij er van overtuigd dat deze winkels goede beleggingen zijn en blijven. Supermarkten en supermarktlocaties blijven gewilde verkooppunten, neem daarbij ook aan de stormachtige opkomst van ketens als Aldi en Lidl, die plaatsen die andere ketens willen afstoten graag opvullen.

Al met al is de verhuurmarkt moeilijker dan voorgaande jaren, maar wij verwachten voor 2003 in ieder geval geen dalende huren, misschien een iets oplopende leegstand, maar andere kant ook een flinke indexering en daarom overal een stabiele tot licht stijgende huurontwikkeling.

3. VASTSTELLING JAARREKENING 2002

De heer Tuiten vraagt de vergadering of er nog vragen zijn ten aanzien van het jaarverslag en jaarrekening.

De heer Van der Zaag vraagt zich af waarom de procentuele stijging van de huurinkomsten gelijk is aan de procentuele stijging van de rente.

Mevrouw Reijnen geeft aan de rente die betaald wordt op de hypotheek in belangrijke mate vast is. Een dalende rente draagt daardoor voor NSI nauwelijks bij aan een verbetering van het resultaat. Dat de huren niet sneller groeien dan de rentekosten wordt ook mede veroorzaakt doordat, onder invloed van de lage rente, de vraagprijzen voor het onroerend goed zijn gestegen.

Na toelichting geeft de heer Van der Saar aan dat hij had verwacht dat de huren relatief harder zouden stijgen dan de rente.

De heer Buis vraagt zich af of er 5% aandeelhouders zijn. Mevrouw Reijnen geeft aan dat deze er niet zijn.

Tevens vraagt de heer Buis zich af wat de sancties van de Belastingdienst kunnen zijn indien NSI zich niet houdt aan de voorschriften met betrekking tot het dividendbeleid. Mevrouw Reijnen geeft aan dat dit zou kunnen betekenen dat NSI haar status als fiscale beleggingsinstelling verliest waardoor alle resultaten met (35%) vennootschapsbelasting worden belast.

Daarnaast geeft de heer Buis aan dat hij, in het kader van het geschil met de Belastingdienst, er voor wil waarschuwen om niet blindelings veel geld aan adviseurs uit te geven maar ook te kijken of de adviseurskosten wel in relatie staan tot het belang van de zaak. Mevrouw Reijnen geeft aan dat in de zaak waarover NSI thans met de Belastingdienst in gesprek is in potentie over een groot belang kan gaan. Immers, bij 1% waardeafwijking op een portefeuille van fl. 1 miljard, wordt gesproken over fl. 10 miljoen waarderingsverschil en aan een dergelijk waarderingsverschil hangt een prijskaartje van 35 % vennootschapsbelasting ofwel fl. 3,5 miljoen, waarmee wordt benadrukt dat de adviseurs zijn ingeschakeld om een groot belang te verdedigen.

De Tuiten stelt voor de jaarrekening 2002, zoals deze door de Directie is opgesteld en toegelicht, vast te stellen.

De stemming vindt plaats door middel van handopsteking. De jaarrekening wordt met unaniem goedgekeurd en vastgesteld.

4. DÉCHARGE VAN DE LEDEN VAN DE DIRECTIE VOOR HET GEVOERDE BESTUUR IN HET BOEKJAAR 2002 EN DÉCHARGE VAN DE LEDEN VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN VOOR HET GEHOUDEN TOEZICHT

De heer Tuiten stelt voor décharge aan de Directie te verlenen voor het gevoerde bestuur in het boekjaar en décharge te verlenen aan de leden van de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht.

De stemming vindt plaats door middel van handopsteking. Er zijn geen tegenstemmen of oordeelonthouders, zodat de décharge unaniem wordt verleend.

5. VASTSTELLING SLOTDIVIDEND

Het dividendvoorstel luidt om over het boekjaar 2002 een dividend uit te keren per aandeel:

- € 0,63 in contanten ten laste van de algemene reserve en
- € 0,14 door middel van een op 28 maart 2002 bekend te maken percentage in aandelen ten laste van de agioreserve.

NSI keert onder druk van de fiscale positie van fiscale beleggingsinstelling geen keuze dividend uit, maar een vastgesteld deel van het dividend in contanten en vastgesteld deel door middel van dividend in agioaandelen.

Wij hebben reeds bekendgemaakt voornemens te zijn het totaal slotdividend van € 0,77 per aandeel voor € 0,63 in contanten en voor € 0,14 in bonusaandelen aan u uit te keren.

Op basis van de koersontwikkeling van de laatste 10 dagen is bepaald dat de uitgiftekoers van de agioaandelen €14,- bedraagt, hetgeen betekent dat op elke 100 aandelen NSI één nieuw aandeel wordt uitgegeven. Deze nieuwe aandelen zullen gerechtigd zijn tot het dividend over het boekjaar 2003 en de daarop volgende jaren.

De stemming vindt plaats door middel van handopsteking. Er zijn geen tegenstemmen of oordeelonthouders, zodat het dividendvoorstel unaniem wordt aangenomen.

Met ingang van maandag 24 maart 2003 worden de aandelen ex-dividend genoteerd. Het dividend zal met ingang van 31 maart 2003 betaalbaar zijn en hierop wordt 25% dividendbelasting ingehouden. Op 7 april 2003 zullen de bonusaandelen bij u worden bijgeschreven.

6. VOORUITZICHTEN

De heer Zeeman geeft een toelichting over de vooruitzichten.

In de eerste 10 jaar van ons bestaan hebben wij ons naast de kwaliteit van de aan te kopen panden nadrukkelijk geconcentreerd op de groei en opbouw van de portefeuille.

In 2003 richten wij ons op de uitdaging om de portefeuilleomvang van € 1 miljard te realiseren. Daarnaast zullen wij ons meer dan voorheen gaan richten op portefeuillevernieuwing, waardoor naast de aankoop van nieuwe objecten, verkoop van bestaande objecten belangrijker wordt. De kwaliteit van en de beheerbaarheid van de objecten zullen dan het tempo van de groei van de portefeuille bepalen.

Onze doelstelling voor dit jaar is ca. € 100 miljoen kopen en € 50 miljoen verkopen.

Wij streven naar een continue verbetering van de kwaliteit en rentabiliteit van onze portefeuille. Deze verbeteringen worden gerealiseerd door onder andere de verkoop van objecten die niet meer aan de door ons gestelde eisen voldoen. Door onze waarderingswijze stelt dit ons in staat om bij verkopen aantrekkelijke boekwinsten te realiseren.

Bij aankopen zullen wij ons blijven richten op de uitsluitend Nederlandse markt. Hierbij worden alle categorieën van onroerend goed in ogenschouw genomen, met een 'lichte' voorkeur voor winkelobjecten.

Inmiddels kijken wij ook anders tegen nieuwe kantoraanbiedingen aan, vooral als het nieuwbouw met een huurgarantie is. Als er een fraai en mooi onderhouden, goed gelegen kantoor met een langdurige overeenkomst met een goede huurder wordt aangeboden is er geen reden om dat nu niet te kopen.

Anders vinden wij dit bij dure kantoren, lege kantoren, of met grote huurgaranties. Daar zijn wij nu niet zo geïnteresseerd in.

Daarnaast willen wij ook de mix instandhouden. Wij willen graag winkels en woningen aan de portefeuille toevoegen.

Wij zetten de uitbreiding van de portefeuille voort, door de verwerving van de volgende objecten: *Een bouwmarkt aan de Lugteren te Den Bosch, een bedrijfsgebouw aan de Televisieweg te Almere en een vijftal kantoorgebouwen "Hanze Staede" te Deventer, "Le Coin" te Deventer, "Le Maronnier" te Vianen, "Horapark IV" te Ede en "Le Beaufort" te Apeldoorn.*

Al deze nieuwbouwkantoren zijn van uitstekende kwaliteit en langdurig verhuurd aan goede huurders of door middel van langdurige huurgaranties.

Het aanbod van onroerend goed blijft constant maar het thans aangeboden onroerend goed is van dusdanige kwaliteit dat het niet voldoet aan onze kwaliteitseisen. Er zijn dan ook verder geen aankopen in voorbereiding.

Mevrouw Reijnen krijgt het woord om de verwachte financiële resultaten toe te lichten.

Financiële vooruitzichten

Hoewel het op de aankoopmarkt nu rustig is, heeft u de heer Zeeman ook al horen zeggen dat wij alle opties open houden om kansen, zodra wij die zien, te kunnen benutten. Dit geldt voor kansen op de aankoopmarkt, op het gebied van hypotheke en maar ook op de mogelijkheden om nieuw eigen vermogen aan te trekken.

Nieuwe Steen Investments heeft en blijft bij haar uitgangspunt een financiering van 50%-50% maar wij hebben binnen onze fiscale status ook de ruimte om te gaan tot 40%-60%. Nieuwe Steen Investments streeft naar een portefeuille van één miljard euro en streeft er ook naar om het eigen vermogen te versterken.

De marktomstandigheden in 2003 zullen echter bepalen op welke wijze en welk moment wij invulling geven aan die doelstellingen. Wij hebben tijdelijke ruimte in de solvabiliteit en kunnen ook over voldoende liquiditeiten beschikken om de te kansen, waarbij nogmaals als ze zich voordoen, te kunnen benutten.

Wij hebben voor dit jaar een winstverwachting van het directe resultaat per aandeel uitgesproken van € 1,34 per aandeel, gelijk aan vorig jaar. Wij blijven bij deze verwachting, in deze enigszins onzekere markt en op grond van onze huidige portefeuille.

Over het indirecte resultaat doen wij nooit uitspraken, ook al omdat deze geheel afhankelijk zijn van gerealiseerde verkoopwinsten. De verkoop van woningen zal, evenals voorgaande jaren, een bijdrage blijven leveren. De verkoop van commercieel onroerend goed objecten, een belangrijk onderdeel van onze strategie, zal mede afhankelijk zijn van de mogelijkheden nieuwe objecten te verwerven, maar een grotere rol krijgen in het indirecte resultaat.

7. RONDVRAAG

De heer N. Pronk geeft zoals gebruikelijk op geheel eigen wijze uitdrukking aan zijn tevredenheid over het gevoerde beleid.

8. SLUITING

De datum voor de volgende aandeelhoudersvergadering is 4 september 2003.

Tenslotte dankt de heer Tuiten de Directie en medewerkers voor hun inzet en de vergadering wordt gesloten.

De heer Tuiten verzoekt de vergadering nog even te blijven zitten voor een kort optreden van de heer Mens, makelaar/talkshowpresentator en de heer Piet Zee die beiden een feestelijk tintje geven aan het feit dat NSI 10 jaar bestaat.

Aldus opgemaakt te Hoorn, d.d. 1 april 2002.