

**NOTULEN AANDEELHOUDERSVERGADERING nr. 039**

datum:	22 maart 2007	
tijdstip:	10:30 uur, Schouwburg Het Park, Westerdijk 4, Hoorn	
Aanwezig:		
Aandeelhouders	Vertegenwoordigd ter vergadering	14.393.797 gewone aandelen 5.000 prioriteitsaandelen
	Uitgegeven per 23-03-2006	35.774.117
	Percentage	40,2%
Raad van	J.R. Zeeman	president-commissaris, voorzitter
Commissarissen:	Mr. M.J.C. van Galen	commissaris
	Ir. C. Hakstege	commissaris
	Drs. H.J. van den Bosch RA	commissaris
Directie:	Ing. J.J.M. Reijnen	directie
	J.Th. Schipper	directie
	R.J.J.M. Storms	directie
Overig:	Prof. Drs. J.C.E. van Kollenburg RA	accountant BDO CampsObers
	Drs. M. van Graas-Beets RA MRE	secretaris

	pag.nr.
1. Opening	1
2. Verslag van de directie over het boekjaar 2006	4
3. Dividend- en reserveringsbeleid	10
4. Vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2006, alsmede de vaststelling van het slotdividend	11
5. Décharge aan de directie voor het gevoerde beleid in het boekjaar 2006	12
6. Décharge aan de raad van commissarissen voor het in het boekjaar 2006 gehouden toezicht	12
7. Bezoldigingsbeleid	12
8. Herbenoeming van een commissaris	13
9. Verwachtingen 2007	14
10. Rondvraag	16
11. Sluiting	19

1. Opening

De **Voorzitter** opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom op de eerste aandeelhoudersvergadering van Nieuwe Steen Investments in 2007. De voorzitter stelt de leden van de raad van commissarissen en directie voor en geeft aan dat ook de externe accountant aanwezig is.

De advertenties met de oproep voor deze vergadering zijn gepubliceerd op 7 maart 2007 in de Telegraaf, de Officiële Prijscourant en in alle edities van het Noordhollands Dagblad. De Voorzitter stelt hiermee vast dat is voldaan aan de formele eis in de statuten dat de oproep voor deze vergadering uiterlijk de 15^e dag vóór de vergadering dient te geschieden.



De agenda en de aandeelhouderscirculaire voor de vergadering is op 6 maart 2007 verzonden, samen met de voordrachtbrief van de Stichting Prioriteit NSI en de raad van commissarissen inzake de herbenoeming van de heer Hakstege.

Als secretaris van de vergadering wordt Miranda van Graas aangewezen om de notulen van deze vergadering op te stellen. De notulen zijn bij de vennootschap op te vragen.

De notulen van de aandeelhoudersvergadering van 28 september 2006 zijn medio december 2006 op de website van Nieuwe Steen Investments geplaatst. De aandeelhouders hadden tot 28 maart 2007 de tijd om hun commentaar aan ons door te geven. Er zijn geen opmerkingen ontvangen en de notulen zijn door de voorzitter en secretaris vastgesteld en ondertekend. Belangstellenden kunnen deze notulen bij de vennootschap opvragen, maar zijn ook via de Nieuwe Steen Investments website op internet beschikbaar.

De notulen van deze vergadering zullen binnen drie maanden ook op internet beschikbaar zijn. Aandeelhouders hebben dan drie maanden de gelegenheid om hun commentaar op de notulen te geven, waarna de notulen zullen worden vastgesteld.

De ingeleverde depotbewijzen zijn na de vergadering geteld. Tijdens deze vergadering waren 14.393.797 gewone aandelen en 5.000 prioriteitsaandelen vertegenwoordigd van de 35.774.117 uitstaande aandelen, dit betekent dat 40,2% van het kapitaal vertegenwoordigd is. De aanwezigen hebben geen presentielijst hoeven te tekenen. De opkomst is vastgesteld door inname van de depotbewijzen tegen uitgifte van een stemkaart. De stemresultaten worden per agendapunt van de vergadering binnen 15 dagen op de website van Nieuwe Steen Investments geplaatst. De stemresultaten worden gesplitst naar het percentage voor- en tegenstemmers en het percentage onthoudingen.

De Voorzitter stelt voor om over alle onderwerpen door middel van handopsteking te stemmen. Op grond van de statuten kunnen de aandeelhouders verlangen dat over de benoeming van personen schriftelijk moet worden gestemd. De vergadering verlangt dat er over de herbenoeming van een commissaris schriftelijk wordt gestemd.

Nieuwe Steen Investments heeft een goed jaar achter de rug. Dit wordt later in deze vergadering toegelicht. Nieuwe Steen Investments stond in 2007 volop in de aandacht met de diverse gebeurtenissen. De Voorzitter zal, nadat mevrouw Reijnen een toelichting op het proces heeft gegeven, uitleggen waarom de familie Zeeman recent haar aandelen Nieuwe Steen Investments heeft verkocht.

Mevrouw Reijnen opent met vragen van aandeelhouders die aan haar de laatste maanden zijn gesteld; *Waarom is Nieuwe Steen Investments opeens in stormachtig water terecht gekomen en waarom veranderen, wij hebben het toch prima? Het dividend is toch prachtig. Waarom de wens om überhaupt met een buitenlandse partij te praten, wij hebben toch niemand nodig.*

Het traject dat Nieuwe Steen Investments is ingezet, is geen impulsieve actie. De directie is bewust een proces van strategische heroriëntatie ingegaan. Het is naar de mening van de directie belangrijk voor de vennootschap, en daarmee voor de aandeelhouder, om de koers voor de toekomst te bepalen.

Mevrouw Reijnen blikt terug. In 2004 nam de huidige directie het stokje van de heer Zeeman over, nadat het fonds een omvang van €1 miljard aan vastgoedbeleggingen had. Vanaf dat moment veranderde de markt, vastgoed werd populair en steeds duurder en het bleek niet mee te vallen om tegen aanvaardbare rendementen aan te kopen. Tegelijkertijd werd de kantorenmarkt moeilijker en de vastgoedportefeuille van Nieuwe Steen Investments bestaat voor 50% uit kantoren.



Dit leidde ertoe dat Nieuwe Steen Investments een aantal jaren exact hetzelfde directe beleggingsresultaat per aandeel behaalde. Het directe beleggingsresultaat bleef in 2004 op dit niveau doordat er geen stockdividend meer werd uitgekeerd, 2006 werd een moeilijk jaar ten opzichte van 2005 en het directe beleggingsresultaat per aandeel werd nipt behaald.

Nieuwe Steen Investments geeft heldere uitgangspunten en een heldere blik op de winst. Om in 2006 de verwachtingen waar te kunnen maken, heeft de directie alle zeilen bij moeten zetten. Dit betekende ook dat niet meer in de portefeuille passende objecten niet zondermeer verkocht konden worden, want dan nam de kasstroom af en kon de winst/dividendverwachting niet behaald worden. Om dit in de toekomst te voorkomen is na overleg met de raad van commissarissen voor 2007 een range voor de winstverwachting afgegeven, zodat de directie meer “bewegingsruimte” krijgt.

De directie heeft de verantwoording niet alleen te zorgen dat de verwachting dit jaar wordt gehaald, maar moet ook nadenken over de toekomst van Nieuwe Steen Investments. De winstgevendheid van Nieuwe Steen Investments staat bij de huidige uitgangspunten onder druk en deze moeten voor de lange termijn gewaarborgd blijven. Om deze reden heeft de directie een strategische heroriëntatie overwogen. De directie denkt hierbij aan; uitbreiding van het gebied door in het buitenland te beleggen, uitbreiding van de activiteiten door projectontwikkeling, of uitbreiding van de categorieën waarin belegd wordt bijvoorbeeld leisure of infrastructuur.

Daarnaast is Nieuwe Steen Investments qua omvang te klein; vanaf maart 2007 is Nieuwe Steen Investments niet meer in de small cap index opgenomen. Voortdurend vindt er discussie tussen de directie en de raad van commissarissen plaats of Nieuwe Steen Investments moet groeien, echter, de keuze voor de beursgenoteerd zijn betekent de keuze voor groei.

Midden in het proces van strategische heroriëntatie meldde Habas zich als geïnteresseerde om een strategische samenwerking aan te gaan, maar ook om een belang in Nieuwe Steen Investments te verwerven. De heer Zeeman heeft altijd aangegeven; om zijn aandelen te kopen moet er een bod op alle uitstaande aandelen worden gedaan, zijn aandelen alleen zijn niet te koop. Habas zag strategische mogelijkheden in een samenwerking met Nieuwe Steen Investments. Habas zag Nieuwe Steen Investments als “springplank” voor de verwezenlijking van hun Europese ambities; Nieuwe Steen Investments heeft nooit in het buitenland willen beleggen doordat zij daar geen kennis van bezitten. Voor de directie leek dit een prima case; Nieuwe Steen Investments heeft een partner voor de toekomst en de aandeelhouders die niet achter dit nieuwe beleid staan, kunnen de aandelen op een mooie koers verkopen.

Habas was bereid tot het uitbrengen van een openbaar bod op alle uitstaande aandelen. Habas stelde, mede gezien de aan een dergelijk proces verbonden kosten, als voorwaarde dat zij alleen een openbare bod uit zouden brengen als er een redelijke kans aanwezig zou zijn dat minimaal 25% van de aandelen zouden worden aangemeld. De directie heeft 9 “grote” particuliere aandeelhouders uitgenodigd voor een bijeenkomst. Deze 9 aandeelhouders vertegenwoordigden ca. 31% van de uitstaande aandelen. De overgrote meerderheid in deze bijeenkomst was niet bereid om de aandelen op een koersniveau van €21,90 aan te bieden. De grote meerderheid was, wellicht mede ingegeven door de toenmalige beurskoers, van mening dat de prijs te laag was. De directie heeft vervolgens besloten Habas te berichten dat niet aan de door hen gestelde voorwaarde zou kunnen worden voldaan. Dit was voor Habas de reden om het openbaar bod in te trekken.

De heer Zeeman geeft aan met drie “petten” op te zitten, als oprichter, als grootaandeelhouder en als voorzitter van de raad van commissarissen. Aandeelhouders zijn op zich geen verantwoording schuldig over hun handelen, toch geeft de heer Zeeman een toelichting op de verkoop van zijn belang in Nieuwe Steen Investments als aandeelhouder.



Na beëindiging van de gesprekken over het openbaar bod was de heer Zeeman zeer teleurgesteld, omdat de heer Zeeman de tijd financieel rijp vond om uit het fonds te stappen en voor een ieder dezelfde mogelijkheid en voorwaarden wilde bieden.

Daarna benaderde Habas de heer Zeeman met de vraag of zijn familie bereid zou zijn om alsnog haar aandelen te verkopen maar dan door middel van een private aandeelhouderstransactie. Daar is de familie Zeeman op ingegaan. De familie Zeeman vindt dit in tegenstelling tot andere aandeelhouders een hele goede prijs en een prima bod. Vastgoed is op de top van de markt en het voorgenomen bod (€22,24) lag 25% boven intrinsieke waarde van €17,22. Het betekende dat er 25% meer wordt betaald dan de “stenen” zelf waard zijn.

Daarnaast zijn er voor de familie Zeeman maar een beperkt aantal momenten om uit te kunnen stappen. Enerzijds heeft dit te maken met de omvang van het belang en anderzijds met de posities in raad van commissarissen en directie. De familie Zeeman kon nimmer haar belang zomaar verkopen zonder de koers te beïnvloeden.

De heer Zeeman heeft al zijn aandelen Nieuwe Steen Investments verkocht. De directie wil een nieuw beleid moeten inzetten, maar de heer Zeeman geeft aan de voorkeur te geven om alles zelf onder controle te hebben en te houden. De heer Zeeman begrijpt het dilemma van de directie, het is de keuze tussen niets aan de uitgangspunten veranderen en enkele jaren genoeg nemen met minder dividend óf proberen de uitgangspunten te verruimen op zoek te gaan naar een beter resultaat. Als particuliere ondernemer is mogelijkheid één een optie, maar een beursfonds moet vooruit en moet voor de tweede optie gaan.

De heer Zeeman treedt nu niet af als commissaris, omdat aftreden als commissaris op dit moment niet in het belang van de aandeelhouders zou zijn. De heer Zeeman blijft voorlopig totdat zijn taak voltooid is. Voor Nieuwe Steen Investments blijft het motto; “dividend is koning” en de directie vervolgt met haar verslag over het afgelopen jaar.

2. Verslag van de directie

Het directieverslag opende volgens **Mevrouw Reijnen** met de volgende woorden; 2006 was voor de vennootschap een prima jaar met veel stille en noeste arbeid. De nadruk van de directie lag op het verhuren en beheren van de vastgoedportefeuille. Deze inspanningen werden beloond met een prachtig gelijkblijvend direct beleggingsresultaat. Een hele prestatie in een met name moeilijke kantorenmarkt en binnen de portefeuille liepen veel huurcontracten af en daarnaast steeg de rente met 1%.

De aandeelhouder heeft een goed jaar achter de rug. Vastgoed is populair en dit bleek onder andere uit het koersverloop. Maar vastgoed is ook erg duur om te kopen en die markt maakte het voor de directie erg moeilijk om de portefeuille te optimaliseren. Als er te “duur” wordt gekocht, wordt het resultaat onder druk gezet. Als er objecten wordt verkocht, wordt er resultaat verkocht en staat het dividend onder druk. De heer Schipper licht dit later in deze vergadering nader toe.

2006 was het jaar waarin Nieuwe Steen Investments haar overstap maakte van het publiceren op kostprijs naar het publiceren op marktwaarde. Later in de vergadering wordt de marktwaardebepaling in het licht van de huidige markt en recente ontwikkelingen toegelicht.

Nieuwe Steen Investments heeft met twee belangrijke markten te maken, de verhuurmarkt en de kapitaalmarkt. Deze twee markten reageren totaal verschillend van elkaar zijn.



Kort gezegd; de balans met als belangrijkste post de waarde van beleggingen wordt beïnvloed door de kapitaalmarkt. Het directe resultaat, de drager voor het dividend, wordt echter voor het belangrijkste deel bepaald door de verhuurmarkt. De heer Storms zal later in deze vergadering zijn bevindingen geven.

De gemiddelde dagomzet in aandelen bleef nagenoeg gelijk aan de omzet in 2005. De gemiddelde omzet in aandelen per dag bedroeg ruim 35.000. Ondanks deze nagenoeg gelijkblijvende gemiddelde dagomzet bleek dit niet voldoende te zijn om in de small cap index opgenomen te blijven. Vanaf 1 maart 2007 maakt het aandeel geen deel meer uit van de index. Het koers- en dividendrendement van het aandeel Nieuwe Steen Investments bedroeg over 2006 ruim 19%.

Ontwikkelingen in de portefeuille

De heer Schipper vindt het bijna eentonig maar de beleggingsmarkt in 2006 is evenals 2004 en 2005 wederom niet gemakkelijk geweest. De directie constateert dat steeds vaker vastgoed niet meer beoordeeld wordt als vastgoed maar meer als een inflatiebestendig financieel product. De kwaliteit van onroerend goed is bij veel aankoopbeslissers van ondergeschikt belang geworden. Een ontwikkeling, die overigens lijnrecht tegenover de ideeën van Nieuwe Steen Investments staan over hoe in vastgoed moet worden belegd en hoe op lange termijn een stabiel rendement met een zo beperkt mogelijk risico kan worden bereikt. Een van de gevolgen van deze ontwikkeling is echter dat de prijzen tot ongekende hoogten zijn gestegen. Niet alleen de nieuwe langjarig verhuurde gebouwen worden verkocht met lage aanvangsrendementen maar ook gedateerde gebouwen. De cashflow is de belangrijkste pijler op korte termijn van beleggen geworden.

Door de aanhoudende druk op de vastgoedmarkt nemen de inschrijvingen van grote pakketten vastgoed toe. Deze vorm van verkoop was al bekend bij de verkoop van woningportefeuilles maar deze vorm van verkoop heeft in commerciële vastgoed het afgelopen jaar een record aan transactievolumes tot stand gebracht. Er is zelfs één portefeuille van boven de €1 miljard via inschrijving verkocht. Enkele jaren was dit geleden ondenkbaar.

Ondanks dat het een moeilijke markt is, is de directie gezien de huidige markt zelf buitengewoon tevreden met de tot stand gekomen transacties. In totaal bedroeg het aantal aangeboden projecten inclusief een groot deel portefeuilles ca. 800 waarvan op ca. 80 een bieding werd uitgebracht. Dit resulteerde uiteindelijk in 9 aankopen. De kwaliteit van de aangeboden objecten neemt af, waardoor Nieuwe Steen Investments minder biedingen heeft uitgebracht.

Aankopen

De heer Schipper licht de aankopen van 2006 toe. Het jaar begon met de aankoop van een kleinschalig kantoorgebouw (868 m²) aan de Gorslaan in Purmerend. Dit is een relatief nieuw gebouw, langjarig verhuurd en heeft een uitstekende parkeervoorziening en is daarmee een prima aanvulling voor de portefeuille. In de loop van het jaar werd een kantoorgebouw "Orion" (3.649 m²) gelegen op kantorenpark Calveen in Amersfoort in de portefeuille genomen. Dit gebouw uit 2003 is volledig verhuurd aan meerdere huurders en heeft 87 parkeerplaatsen verdeeld over het maaiveld en de parkeerkelder. Daarnaast werden een drietal kantoorgebouwen (8.537 m²) aan De Wel in Hoevelaken op een goede zichtlocatie aan de rijksweg A1 bij Hoevelaken verworven. Deze hoogwaardige kantoorgebouwen zijn voorzien van een uitstekende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Eind 2006 is het winkelcentrum Beverwaard (6.818 m²) in Rotterdam aan de portefeuille toegevoegd, nadat dit winkelcentrum was uitgebreid en een facelift heeft gehad. Het winkelcentrum heeft een goede mix van lokale ondernemers en landelijke ketens. Zowel kwalitatief als rendementstechnisch is dit winkelcentrum van prima toegevoegde waarde op de portefeuille.



In het winkelsegment heeft de directie nog een aankoop gedaan; het wijkwinkelcentrum “De Leesten” (3.000 m²) in Zutphen. Dit in aanbouw zijnde winkelcentrum is gelegen in de Vinexwijk “De Leesten”. Het centrum zal naar verwachting juli 2007 worden opgeleverd.

In de vorige vergaderingen is de aankoop van meubelboulevard “Mortiere” (20.090 m²) in Middelburg al aangekondigd. Deze nieuw te realiseren meubelboulevard is verdeeld over twee gebouwen en wordt in fases volledig verhuurd aan Nieuwe Steen Investments geleverd. Fase 1 bestaande uit twee winkelunits is eind 2005 reeds opgeleverd. Inmiddels zijn ook fase twee en drie bestaande uit drie winkelunits overgedragen, waarmee inmiddels 12.008 m² van het totaal in portefeuille is genomen.

Voor de beleggingscategorie bedrijfsgebouwen werd een gebouw gelegen aan Marconistraat in Dedemsvaart (6.958 m²) aan de portefeuille toegevoegd. Dit bedrijfsgebouw is voor een periode van tien jaar verhuurd aan een beursgenoteerde beddengroothandel.

Naast genoemde commerciële aankopen werden medio augustus nog 47 woningen in Herten verworven. Inmiddels is het beleid ten aanzien van het beleggen in woningen in september 2006 gewijzigd.

De aankopen bedroegen in 2006 in totaal €72 miljoen. De directie is van mening dat de gerealiseerde aankopen zowel in kwalitatieve als rendementstechnische zin van toegevoegde waarde zijn voor de portefeuille.

Verkopen

Een van de doelstellingen voor 2006 was, door middel van actief beheer, de portefeuille te optimaliseren. Onderdeel van het optimaliseren is verkoop van objecten waarvan de directie van mening zijn dat zij niet meer van toegevoegde waarde voor de portefeuille zijn. In 2006 werd voor een bedrag van €8,4 miljoen aan commercieel vastgoed verkocht. Verkocht werden een benzinepomp en een horecabestemming in Purmerend, een bedrijfsgebouw in Tegelen, winkelcentrum “Klarendal” in Arnhem, een kantoorgebouw in Utrecht en 24 garageboxen in Utrecht.

Naast de verkoop van commercieel onroerend goed werden door complexgewijze verkoop 218 woningen in Hoorn en 12 appartementen in Purmerend verkocht en door reguliere verkopen nog eens 97 woningen en appartementen, verspreid over heel Nederland, verkocht.

De totale verkoopopbrengsten bedroegen €46,7 miljoen waarop een boekwinst van 7,7 miljoen werd gerealiseerd.

Als gevolg van de mutaties is de portefeuille per 31 december 2006 als volgt over de verschillende categorieën verdeeld:

- Kantoren	44%
- Winkels	42%
- Woningen	9%
- Bedrijfsgebouwen	5%

Medio september 2006 heeft de directie goedkeuring van de raad van commissarissen gekregen op het voorstel vanuit maximalisering van aandeelhouderswaarde de woningportefeuille te vervreemden. Dit besluit is vervolgens een dag later toegelicht in de aandeelhoudersvergadering van september 2006. De belangrijkste overweging hiervoor is dat de directie gebruik wenst te maken van de huidige marktsituatie waarbij het verschil tussen de opbrengst bij individuele verkoop van een onverhuurde woning en complexgewijze verkoop steeds kleiner wordt.



Daarnaast is door het nieuwe waarderingsbeleid de bijdrage van verkopen aan het indirecte resultaat substantieel kleiner geworden en de bijdrage aan het directe resultaat is altijd beperkt geweest.

Vooruitzichten

De belangstelling voor goede onroerendgoedbeleggingen blijft naar verwachting in 2007 onverminderd groot. Toch heeft de directie er voldoende vertrouwen in ook dit jaar weer de nodige transacties te kunnen bewerkstelligen. De kwaliteits- en rentabiliteitseisen voor nieuw aan te kopen objecten blijven gehandhaafd. Ook zullen objecten die niet meer aan onze eisen voldoen worden verkocht.

De mate waarin de directie erin slaagt om nieuwe objecten te verwerven heeft ook invloed op de mogelijkheden tot verkoop. Immers, verkoop van objecten zonder in staat te zijn om de opbrengst passend te herbeleggen leidt tot verlies van kasstroom en dus dividend. Gegeven deze marktomstandigheden wordt de prioriteit gelegd bij de rentabiliteit van de portefeuille.

Naast de reguliere aankoop- en verkoopactiviteiten zal de directie in 2007 zich meer richten op groei door middel van uitbreidingen van reeds in bezit zijnde objecten. Objecten die hiervoor in aanmerking komen zijn met name winkelcentra. Uitbreidingen van winkels en winkelcentra gaan veelal gepaard met een volledige revitalisering van het bestaande gebouw. Resultaat hiervan is dat na uitvoering van de werkzaamheden een kwalitatief centrum en daarmee een prima lange termijn belegging in portefeuille blijft. Momenteel voert de directie gesprekken met projectontwikkelaars welke tot doel hebben tot overeenstemming te komen over de revitalisering en uitbreiding van een aantal bij ons in bezit zijnde winkelcentra.

In 2007 heeft inmiddels de eerste aankooptransactie plaatsgevonden. In Harderwijk heeft de directie in januari 2007 het winkelcentrum "De Bleek" (2.350 m²) kunnen verwerven. In de loop van het jaar zal naast de laatste fase van meubelboulevard "Mortiere" in Middelburg, winkelcentrum "De Leesten" in Zutphen worden opgeleverd.

Verder heeft de directie overeenstemming bereikt over de aankoop van een nog te realiseren bedrijfsverzamelgebouw in Almere alsmede een in aanbouw zijnde kantoorgebouw in Hengelo. Beide gebouwen zullen in de herfst van dit jaar volledig verhuurd worden opgeleverd.

Naast genoemde aankopen zijn 412 woningen in Schiedam, 13 woningen in Venray en 42 woningen in Herten verkocht. Daarnaast heeft de directie inmiddels overeenstemming bereikt over de verkoop van 28 appartementen in Amsterdam en 18 appartementen in Den Haag. Naast de woningverkopen heeft de directie een aantal verkoopovereenkomsten kunnen sluiten die als strategisch kunnen worden aangemerkt. Deze verkopen vinden plaats in het kader van de door de directie ten doel gestelde portefeuilleoptimalisatie waarbij niet meer in onze portefeuille passend onroerend goed wordt verkocht. De volgende verkopen zullen medio dit jaar worden afgerond; Meubelboulevard "t Vlaggenschip" in Emmen, een bedrijfsgebouw aan De Steenbok in Den Bosch, een bedrijfshal aan de Uraniumweg in Amersfoort en een kantoorgebouw aan Donauweg in Amsterdam. De meubelboulevard in Emmen is 8 jaar in bezit geweest en kampte voortdurend met leegstand, daarnaast bood een Engelse belegger de "hoofdprijs", dit waren voor Nieuwe Steen Investments de redenen voor verkoop. De andere objecten zijn verkocht vanwege de leegstand en moeilijke verhuursituatie en het kantoorgebouw in Amsterdam is ook nog gedateerd en zeer geschikt voor herontwikkeling.

De heer Schipper benadrukt dat zij zich maximaal zullen inzetten om de conditie van de portefeuille door middel van de juiste aankopen en verkopen zo optimaal mogelijk te laten zijn.

Jaarcijfers 2006

Waarderingsbeleid en taxatiemanagement systeem



Mevrouw Reijnen legt uit dat waarden van objecten panden het vak van de directie is. Waarden is immers de basis van alle aankopen en verkopen. Dat is de reden waarom de directie heeft gekozen voor een intern taxatiemanagementsysteem. Ten behoeve van de aandeelhouders en externe accountant wordt vervolgens deze interne waarde getoetst door derden. In 2006 is eenderde van de portefeuille getaxeerd en van de overige objecten wordt de interne taxaties door de externe taxateur beoordeeld.

De evaluatie van dit systeem staat in het jaarverslag 2006. De conclusie is dat verschillen tussen de interne en externe waarden binnen de door de vennootschap gestelde normen blijven. De directie waardeert de kantoren iets hoger dan de externe taxateurs, de externe taxateurs waarden de winkels hoger.

Mevrouw Reijnen heeft de vraag gehad of Nieuwe Steen Investments niet te voorzichtig waardeert, ook in het kader van voorgenomen openbare bod. Op een sheet wordt een overzicht van de waarden van Nieuwe Steen Investments getoond en hoe dit leidt tot een intrinsieke waarde van €17,22. Een bod van €21,90 vertegenwoordigt een waarde van de vastgoedportefeuille van €1,4 miljard. Dit is een verschil van €167 miljoen voor de vastgoedportefeuille ten opzichte van de waarde op de balans per 31 december 2006 van Nieuwe Steen Investments. Taxeren is geen exacte wetenschap. De waarde bij een (openbaar) bod ligt hoger, mede vanwege die premie die wordt betaald voor portefeuilles.

Balansgegevens

Per 31 december 2006 was de waarde van de vastgoedportefeuille €1,25 miljard. Het eigen vermogen bedroeg €616 miljoen. De verhouding tussen eigen vermogen en schulden aan kredietinstellingen bedroeg ultimo 2006: 50-50%.

Resultaat

Belangrijk voor Nieuwe Steen Investments is de focus op het directe resultaat. Het directe resultaat nam in 2006 met €1,9 miljoen toe tot €48,5 miljoen. De stijging van het directe beleggingsresultaat komt voornamelijk voort uit vastgoedaankopen. De huurinkomsten in 2006 stegen tot €91,9 miljoen. De exploitatiekosten bedroegen 9,8% van de huuropbrengsten en de andere kosten ontwikkelden zich geheel in lijn met de verwachtingen.

De publicatie van het indirecte resultaat en ook in de eerder gepubliceerde kwartaalcijfers is gewijzigd. Deze wijziging werd ingegeven door de overgang naar een waardering op marktwaarde.

Het indirecte resultaat bestaat uit drie posten. De ongerealiseerde herwaarderingen bedroegen in 2006 €18,7 miljoen (exclusief taxatiekosten).

Het (gerealiseerde) verkoopresultaat beleggingen bedroeg €7,6 miljoen. De verkoopwinsten worden in het verleden bepaald door het verschil tussen de aankoop- en verkoopwaarde. Vanaf 2006 is dit het verschil tussen de verkoopwaarde en de laatst gepubliceerde marktwaarde. Hoe beter de marktwaarde is bepaald des te kleiner het verschil tussen marktwaarde en de verkoopprijs. De laatste post is de mutatie in marktwaarde derivaten en deze bedroeg €7,1 miljoen. Om de rente voor lange tijd vast te leggen worden renteswaps en caps gebruikt. Onder IFRS moeten deze financiële producten tegen marktwaarde worden gewaardeerd. In 2006 is de rente sterk gestegen en de verwachting is dat de rente blijft stijgen, daardoor is de marktwaarde van deze derivaten ook gestegen.

De korte rente is in 2006 met 124 basispunten gestegen. Nieuwe Steen Investments heeft altijd met lange rentevastperiodes gewerkt om zo stabiele rentekosten te hebben. 80% van de leningen is afgedekt met vaste rentes maar dat betekent ook dat 20% van de leningen een variabele rente heeft. Op een variabele leningportefeuille van €100 miljoen betekent een stijging van 125 basispunten (1,25%) een bedrag van €1,5 miljoen op jaarbasis oftewel €0,04 per aandeel aan extra rentekosten.



Deze extra rentekosten had de directie in willen zetten voor ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille.

Het totale beleggingsresultaat over 2006 bedroeg €2,28 per aandeel, waarvan het directe beleggingsresultaat €1,36 per aandeel bedroeg.

Ontwikkelingen exploitatie in 2005

De heer Storms licht toe dat Nieuwe Steen Investments ruim voordat het jaar 2006 zou gaan aanvangen al redelijk goed wist wat het voorliggende jaar te doen stond. In theorie kon de leegstand oplopen naar zo'n 10 %, een voor Nieuwe Steen Investments zeer hoog percentage. In 2006 heeft Nieuwe Steen Investments veel huurders kunnen behouden en er hebben ook een groot aantal nieuwe verhuurtransacties plaatsgevonden.

De heer Storms is ervan overtuigd dat de enthousiaste benadering van de markt er toe heeft geleid dat de vooraf gestelde doelstelling, de leegstand onder de 7% te houden, is gehaald. Het leegstandspercentage heeft zich gedurende het boekjaar 2006 bewogen tussen de 4,5 en de 6,3% uitgaande van de totaal realiseerbare huur.

Binnen de diverse categorieën vastgoed welke Nieuwe Steen Investments in haar portefeuille heeft was de leegstand in het deel kantoren het grootst. De kantorenmarkt trekt aan en dat merkt de heer Storms in de toenemende belangstelling voor kantooruimte.

De prioriteit is en blijft het maximaliseren van de bezettingsgraad in de portefeuille. De huurinkomsten zijn de basis voor het directe resultaat en het uit te keren dividend. Daarnaast zijn de objecten het meeste waard als ze in gebruik zijn. Kortom, maximaal verhuren is het motto.

De directie blijft actief met de portefeuille bezig volgens het principe "ken je pand, ken je klant". Hierbij zijn de huurders, hun wensen, de objecten en de mogelijkheden van essentieel belang.

Op 15 januari 2006 kwam het kantoorgebouw "Point-West" (7.500 m²) in Amsterdam leeg. Voor dit opvallende gebouw gelegen aan de rondweg A-10 was de directie al in 2005 op zoek gegaan naar nieuwe huurders. De marketing alsmede de inzet van het makelaarsteam heeft ertoe geleid dat het gebouw vanaf 1 augustus 2006 weer huuropbrengsten genereerde. De nieuwe huurder, het Regionaal Opleiding Centrum van Amsterdam heeft inmiddels tot haar volle tevredenheid intrek genomen in dit gebouw.

Ook op diverse andere locaties in het land waar tot voor kort weinig belangstelling was, is de directie er in 2006 in geslaagd verhuurtransacties te realiseren. In het jaarverslag van 2005 staat de uitleg over de noodzaak er voor te zorgen dat de kantoorgebouwen in de portefeuille esthetisch en technisch de toets van de moderne tijd moeten kunnen doorstaan. De directie is deze mening nog steeds toegedaan en heeft ook in 2006 diverse acties ondernomen en heeft een aantal objecten onderhanden. Deze aanpak betekent dat de heer Storms de toekomst voor de portefeuille vol vertrouwen tegemoet kan zien.

In 2006 is een grootscheepse renovatie van het monumentale pand gelegen aan de Veerkade in Rotterdam gestart. Dit object wordt weer in oorspronkelijk staat gebracht en voorzien het van een hoogwaardige klimaatinstallatie.

De belangrijkste ontwikkeling in de winkelportefeuille was het afstoten van enkele formules van het Laurus concern. Voor de locaties welke Laurus binnen de portefeuille van Nieuwe Steen Investments huurt, leidde dit voor een aantal huurcontracten met Laurus tot een zogenaamde indeplaatsstelling met een andere supermarktketen.



De winkels worden inmiddels al door een andere supermarktonderneming geëxploiteerd, dit betekent voor de winkels in de portefeuille van Nieuwe Steen Investments, welke hoofdzakelijk binnen wijkwinkelcentra zijn gelegen, dat zij op de juiste locaties zijn gesitueerd.

Nieuwe Steen Investments zal echter teneinde de verhuurmogelijkheden in de toekomst maximaal te kunnen benutten, blijven strijden tegen de Gemeente Apeldoorn om het voorgestelde bestemmingsplan en de hierin opgenomen beperkte vestigingsmogelijkheden voor de woonboulevard "Het Rietveld" in Apeldoorn te wijzigen. Aan het einde van het boekjaar 2006 heeft Nieuwe Steen Investments van de Voorzitter van de Raad van Staten haar gelijk gekregen.

De verhuurmarkt is volop in beweging. De directie heeft in 2007 te maken met het eindigen van de huurgarantie voor het kantoorgebouw "La Tour" in Apeldoorn. De marketing en verhuuractiviteiten zijn gestart en er zijn oriënterende gesprekken met een aantal kandidaten gaande. De directie ziet de verhuur van ca. 9.000 m² in dit kantoorgebouw (totaal groot 14.169 m²) als de uitdaging voor 2007.

Voor een aantal andere objecten waar Nieuwe Steen Investments huurgarantieovereenkomsten heeft, is de directie er in geslaagd in 2007 een aantal huurcontracten te sluiten. Deze transacties in dit nieuwe jaar geven aan dat de kantorenmarkt aan het herstellen is. De directie zal zich inzetten het leegstandspercentage zo laag mogelijk te houden en in ieder geval onder de 8%.

Afsluiting

Mevrouw Reijnen geeft aan dat de presentaties een beschrijving van 2006 van de aankopen, de verkopen, de ervaringen in de verhuur, de stelselwijziging in de financiële verslaggeving en de behaalde resultaten in vogelvlucht waren. In het jaarverslag en de jaarrekening wordt aan al deze onderwerpen uitgebreider aandacht besteed.

3. Dividend- en reserveringsbeleid

In het kader van het huidige dividendbeleid wordt 100% van het directe beleggingsresultaat per aandeel uitgekeerd door middel van kwartaaldividenden. Het indirecte beleggingsresultaat wordt deels toegevoegd aan de herwaarderingsreserve en het restant aan de winstreserve.

De vennootschap heeft al een bedrag van €1,02 aan dividend over het jaar 2006 uitgekeerd. De vennootschap stelt voor om het slotdividend over 2006 vast te stellen op €0,34 per aandeel. Na vaststelling van het dividend zal het aandeel 2 april 2007 ex-dividend noteren. Het dividend wordt vervolgens op 2 april 2007 uitbetaald.

De dividendbelasting is met ingang van 2007 verlaagd van 25% naar 15%. Deze dividendbelasting is een voorschot op de inkomstenbelasting. Per kwartaal ontvangt de aandeelhouder, na inhouding van dividendbelasting, een hoger netto bedrag. Met name voor buitenlandse beleggers die de dividendbelasting niet kunnen verrekenen is dit interessant.

4. Vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2006, alsmede de vaststelling van het slotdividend

De aanwezigen hebben naast de presentatie van de directie, het jaarverslag 2006 ontvangen en kennis kunnen nemen van de jaarrekening en de daarbij behorende toelichting.

De externe accountant van Nieuwe Steen Investments, de heer Van Kollenburg van BDO CampsObers, woont de vergadering bij en kan vragen met betrekking tot de accountantsverklaring en de verrichte controle beantwoorden.



De Voorzitter vraagt of iemand nog vragen heeft naar aanleiding van de presentatie van de directie over de ontwikkelingen in 2006 en het jaarverslag 2006.

***De heer Koedam** vertegenwoordigt de VEB (Vereniging van Effectenbezitters) en geeft de complimenten voor de prestaties in het afgelopen jaar. Uit de presentaties kwam naar voren dat de leegstand ca. 6,5% bedraagt en er zijn ook nog huurgaranties, hoeveel bedraagt de totale leegstand in de portefeuille?.*

Mevrouw Reijnen antwoordt dat de leegstand ultimo 2006 6,2% bedraagt en de huurgaranties een huur vertegenwoordigen van €3,4 miljoen, zijnde ca. 3,5%, zodat de totale leegstand in de portefeuille 9,8% bedraagt.

In de presentatie wordt door de directie aangegeven welke objecten in 2007 zijn gekocht en verkocht. De heer Koedam informeert of er meer of minder huuropbrengsten in 2007 worden verwacht.

Mevrouw Reijnen antwoordt dat er voor €1,6 miljoen aan huur is gekocht en voor €0,8 miljoen aan huur is verkocht. De verkoop van de woningen heeft geen effect op het directe beleggingsresultaat.

In Hengelo is er veel leegstand en veel cv-aanbieders kampen daar met leegstand. Waarom is er daar een object daar gekocht?

De heer Schipper antwoordt dat er één huurder, de NEM (leverancier van regelapparatuur ten behoeve van energieleveringen) voor een periode van 8 jaar huurt. De oplevering van dit thans in aanbouw zijnde kantoorgebouw zal tegelijk met de verkoop/overdracht van het thans leegstaande kantoorgebouw aan de Donauweg in Amsterdam plaatsvinden.

De heer Koedam informeert naar de plannen van Habas?

De heer Zeeman antwoordt dat over de rol van Habas later in de vergadering wordt teruggekomen en verzoekt de aanwezigen uitsluitend vragen inzake het jaarverslag en de vaststelling van het slotdividend te stellen.

De heer E.P.A. Bot vraagt naar een uitleg omtrent de aankoop en verkoop van woningen. In september 2006 is aangekondigd dat de woningportefeuille wordt verkocht en daarna worden er nog woningen gekocht.

De woningen in Herten zijn op 1 augustus 2006 verworven en tot de verkoop van de woningportefeuille is in september 2006 besloten, deelt mevrouw Reijnen mede, na het besluit tot verkoop van de woningen zijn er geen woningen meer gekocht..

De heer Koedam vertegenwoordigt de VEB (Vereniging van Effectenbezitters) vraagt hoeveel woningen blijven er in portefeuille blijven en of er in de toekomst geen woningen meer gekocht worden.

De Schipper antwoordt dat Nieuwe Steen Investments in het tweede kwartaal 2007 een niet-openbare inschrijving van 181 organiseert. Er blijven dan nog ca. 400 woningen over. In beginsel worden alle woningen verkocht behoudens de woningen boven winkelcentra.

In de huidige woningmarkt is het verschil in marge tussen de opbrengst bij individuele verkoop van de onverhuurde woning en de complexgewijze verkoop van huurwoningen zeer klein geworden, hetgeen de reden is om nu tot verkoop van de huurwoningen over te gaan.

Mocht over een paar jaar het verschil tussen de individuele verkoop van de onverhuurde woning en de complexgewijze verkoop van huurwoningen weer ca. 20-25% worden, zal dit een reden zijn om wederom woningen te verwerven. De directie blijft de markt volgen en die bepaalt dat er voorlopig geen woningen worden verworven.

Nadat alle vragen en/of opmerkingen zijn behandeld, stelt de Voorzitter voor om de jaarrekening 2006, zoals deze door de directie is opgemaakt en het slotdividend van €0,34 per aandeel



vast te stellen.

De stemming vindt plaats door handopsteking. Er zijn geen tegenstemmen en 17 stemonthoudingen. De jaarrekening 2006 en het slotdividend van €0,34 per aandeel wordt derhalve met 14.393.780 stemmen goedgekeurd en vastgesteld.

5. Décharge aan de directie voor het gevoerde beleid in het boekjaar 2006

Er zijn geen vragen of opmerkingen in verband met het door de directie gevoerde bestuur.

De voorzitter stelt voor om de directie van de vennootschap décharge te verlenen voor het in 2006 gevoerde bestuur.

De stemming vindt plaats door handopsteking. Er zijn 72.000 tegenstemmen en 17 stemonthoudingen. Aan de directie wordt décharge verleend voor het in 2006 gevoerde bestuur derhalve met 14.321.780 stemmen.

6. Décharge aan de raad van commissarissen voor het in het boekjaar 2006 gehouden toezicht

Er zijn geen vragen of opmerkingen in verband met het door de raad van commissarissen gevoerde toezicht in 2006.

De Voorzitter stelt voor om de leden van de raad van commissarissen van de vennootschap décharge te verlenen voor het in 2006 gevoerde toezicht.

De stemming vindt plaats door handopsteking. Er zijn geen tegenstemmen en 72.017 stemonthoudingen. Aan de raad van commissarissen wordt décharge verleend voor het in 2006 gevoerde toezicht derhalve met 14.321.780 stemmen.

7. Bezoldigingsbeleid

De Voorzitter geeft voor een toelichting op dit agendapunt het woord aan de heer Van Galen, die als voorzitter van de remuneratiecommissie samen met de heer Hakstege en de heer Timmer, Lid van de Stichting Prioriteit NSI, over dit onderwerp de raad van commissarissen adviseren.

De heer Van Galen licht toe dat in de aandeelhoudersvergadering van maart 2005 het bezoldigingsbeleid aan de orde geweest. De uitgangspunten zijn door de aandeelhouders goedgekeurd:

- geen optieregelingen;
- geen bonusregelingen;
- geen gratis leningen;
- geen prestatieafhankelijke honorering;
- voor uitzonderlijke prestaties kan er een extra honorering plaatsvinden.

Deze voorwaarden zijn door de remuneratiecommissie in 2006 onverkort overgenomen en hebben meegewogen bij het advies met betrekking tot de honorering van de directie.

De remuneratiecommissie heeft in 2004 als benchmark de directiehonorerings in de vastgoedsector genomen, zoals die voor vergelijkbare situaties gelden alles tegen het licht van voornoemde uitgangspunten. Hieruit volgde het advies aan de raad van commissarissen;

1. in de uitgangspunten is besloten geen wijzigingen te brengen en deze beleidsuitgangspunten ook voor 2006 te doen gelden;
2. de honorering van de directie in de komende jaren stapsgewijs naar een meer marktconform niveau te brengen;



NOTULEN AVA 22-03-2007

3. per eind 2007 een nieuw benchmark onderzoek naar de directiehonorerings in de vastgoedsector op basis waarvan een remuneratiebeleid voor de volgende jaren zal worden ontwikkeld;
4. de directieleden extra te honoreren met €30.000, - ieder met als motivering, dat zij erin geslaagd zijn ondanks de ongunstige marktomstandigheden, de bezetting van de portefeuille met veel creativiteit op het targetpeil te houden, de portefeuille met kwalitatief goede objecten uit te breiden en een zodanig creatief financieel management te voeren, dat het dividendbeleid conform doelstelling voor 2006 kon worden geëffectueerd.

Dit advies is door de raad van commissarissen overgenomen en dienovereenkomstig besloten. De Voorzitter bedankt de remuneratiecommissie, de heren Van Galen, Hakstege en Timmer.

8. Herbenoeming van een commissaris

De Voorzitter vond de laatste maanden bij Nieuwe Steen Investments hectisch, en niet alleen voor de directie maar ook voor de raad van commissarissen. Er waren veel ontwikkelingen betreffende de toekomst van Nieuwe Steen Investments gaande en over deze zaken moest goed worden nagedacht. Een commissariaat onder deze omstandigheden is zeer intensief. De directie heeft al aangegeven dat de zij een actief onderzoek willen doen naar de strategische mogelijkheden. Dit leidt ertoe dat het voor de raad van commissarissen ook niet rustig zal worden. Voor de heer Van Galen was dit de reden om zijn vertrek aan te kondigen.

De heer Van Galen kondigde zijn vertrek aan na het besluit dat het openbaar bod niet door zou gaan. Nieuwe Steen Investments zal op zoek gaan naar een nieuwe commissaris voor de positie van de heer van Galen. De termijn was te kort om een geschikte kandidaat te vinden. Inmiddels heeft de raad van commissarissen en de Stichting Prioriteit NSI een profielschets gemaakt. De Voorzitter verwacht deze commissaris in de eerstvolgende aandeelhoudersvergadering in september 2007 aan de aandeelhouders te kunnen voordragen.

De opzegging van de heer Van Galen is niet aan het einde van zijn commissaristermijn. De heer van Galen is al sinds 2000 toezichthouder bij Nieuwe Steen Investments. Eerst in de Beleggingsraad en in 2005 kwam daar het commissariaat bij. De heer Van Galen heeft meer dan 100 objecten bezocht en in die periode is er 90 keer vergaderd met de beleggingsraad en 22 keer met de raad van commissarissen.

De heer Van Galen is een bijzondere man, jurist, houdt ervan de puntjes op de i te zetten, daar waar de Voorzitter meer van de grote lijnen is. De Voorzitter vond dat hij en de heer Van Galen elkaar goed aanvulden en de Voorzitter kon op zijn tijd wel wat tegenwicht gebruiken. De heer Van Galen wordt bedankt voor zijn kennis en inzet.

Mevrouw Reijnen wil namens de directie ook graag van de gelegenheid gebruik maken haar dank uit te spreken voor de waardevolle bijdrage.



NOTULEN AVA 22-03-2007

De heer van Galen was binnen de raad van commissarissen de expert op het gebied van vennootschapsrecht en daarmee was hij voor de directie een grote steun bij juridische zaken. Daarnaast was de heer van Galen voorzitter van de remuneratiecommissie en als directie moet deze commissie goed te vriend worden gehouden. De heer Van Galen wordt nogmaals bedankt voor zijn bijdrage.

De heer Van Galen krijgt het woord. De 9 jaren zijn voorbij gevlogen. Het was bijzonder goed samenwerken doordat de vergaderingen door een goede Voorzitter strak werden geleid. De basis was altijd een goede bijdrage voor de aandeelhouders leveren, ook waren de leden het niet altijd met elkaar eens. De huidige directie is geknipt voor de taak om Nieuwe Steen Investments naar een nieuwe toekomst te begeleiden. De tijden veranderen en daar is een goede bemanning voor noodzakelijk. De heer Van Galen bedankt iedereen voor de achterliggende jaren.

Volgens het rooster van aftreden kan de heer Hakstege terugtreden als lid van de raad van commissarissen. Onder invloed van de Code Tabaksblatt is in 2004 een rooster van aftreden gemaakt waarbij ieder jaar een benoemingstermijn zou vervallen. De heer Hakstege is toen benoemd voor een termijn van 2½ jaar om tot een passend rooster te komen. Deze termijn eindigt in 2007. De raad van commissarissen is verheugd dat de heer Hakstege heeft aangegeven voor een nieuwe termijn van 4 jaar beschikbaar te zijn.

De Stichting Prioriteit NSI en de raad van commissarissen stellen voor de heer Hakstege te herbenoemen voor een periode van 4 jaar. De voordrachtbrief met een toelichting over de heer Hakstege, opgesteld door de Stichting Prioriteit NSI, is samen met de agenda voor deze vergadering verzonden. Het bestuur van Stichting Prioriteit NSI heeft afgezien van het recht om een bindende aanbeveling te doen.

De Voorzitter vraagt of de aanwezigen vragen of opmerkingen hebben.

De heer Koedam vertegenwoordigt de VEB (Vereniging van Effectenbezitters) en informeert of de heer Hakstege de volledige termijn van 4 jaar zal blijven en wat de functie van de heer Hakstege bij de Immo Group is.

De heer Hakstege antwoordt in principe wel en zijn functie bij de Immo Group is bewaarder.

De Voorzitter stelt voor om de heer Hakstege te benoemen als lid van de raad van commissarissen van Nieuwe Steen Investments voor een periode van vier jaar.

De stemming vindt plaats door stemkaarten plaats. Er zijn 272 tegenstemmen en 82.463 stemonthoudingen. De heer Hakstege wordt derhalve met 14.311.062 stemmen herbenoemd als lid van de raad van commissarissen van Nieuwe Steen Investments.

De heer Hakstege spreekt zijn dank uit aan de aandeelhouders voor het in hem gestelde vertrouwen.

9. Verwachtingen 2007

Mevrouw Reijnen vindt dat Nieuwe Steen Investments een prachtige potentievolle vennootschap is. Nieuwe Steen Investments heeft een goed gespreide en verhuurde vastgoedportefeuille als basis. Die potentie, die vennootschap heeft, komt er alleen optimaal uit als de directie de goede objecten kan kopen en als Nieuwe Steen Investments kan groeien. In de afgelopen jaren heeft de directie ervaren dat met de huidige uitgangspunten, waaronder uitsluitend beleggen in Nederland, groeien niet meevalt. De directie heeft besloten op zoek te gaan naar alternatieven.

Er zijn drie mogelijkheden waar de directie over nadenkt:



1. verruiming van het gebied waarin wordt belegd, bijvoorbeeld in het buitenland beleggen;
2. in andere categorieën beleggen, bijvoorbeeld, infrastructuur, gezondheidszorg of hotels;
3. toegevoegde waarde creëren in aanvullende activiteiten, bijvoorbeeld herontwikkelen van verouderde objecten in de portefeuille.

Elke optie heeft zijn eigen specifieke kenmerken en dat was ook een reden waarom Nieuwe Steen Investments dit nog niet doet. De huidige organisatie heeft geen kennis van deze activiteiten. Het kiezen voor andere uitgangspunten zal dus ook organisatorische gevolgen kunnen hebben. De directie zal het nieuwe beleid pas aan de aandeelhouders ter goedkeuring voorleggen als de directie ervan overtuigd is dat dit een verbetering voor de aandeelhouders is. Met deze verwachting geeft mevrouw Reijnen weer voor welke uitdaging de directie gesteld is.

Mevrouw Reijnen benadrukt dat zij geen voornemen heeft om er mee te stoppen, wat in sommige media is gesuggereerd. Mevrouw Reijnen heeft het prima naar haar zin en vindt het juist een grote uitdaging om Nieuwe Steen naar nieuwe levensfase te brengen.

Mevrouw Reijnen licht de verwachtingen voor de korte termijn, overeenkomstig het huidige beleid toe.

Vastgoedportefeuille

Afgezien van de mogelijkheden die een nieuwe strategie kunnen brengen, zet Nieuwe Steen Investments voor 2007 in op een uitbreiding van de portefeuille met minimaal €100 miljoen aan nieuwe beleggingen en verkoop van objecten die niet meer voldoen aan de gewenste kwaliteit in het kader van actief portefeuillemanagement.

Per 31 december 2006 is de vennootschap voor €9,3 miljoen aan investeringsverplichtingen aangegaan. De laatste fase van meubelboulevard "Mortiere" in Middelburg (8.082 m²) wordt medio 2007 opgeleverd. Verder is overeenstemming bereikt over de aankoop van een nieuw te realiseren bedrijfsverzamelgebouw (1.527 m²) in Almere. Dit object zal medio 2007 in de portefeuille worden opgenomen.

De in 2006 ingezette verkoop van de woningportefeuille zal in 2007 worden voortgezet. In dit kader kan worden gemeld dat inmiddels overeenstemming is bereikt over de verkoop van de complexen in Den Haag, Schiedam, Venray en Herten. De totale verkoopopbrengst van deze complexen bedraagt naar verwachting €44,6 miljoen.

Daarnaast heeft Nieuwe Steen Investments een openbare inschrijving in voorbereiding op 181 woningen uit de portefeuille en in het kader van portefeuillevverbetering zijn de objecten in Emmen en Den Bosch verkocht.

Ontwikkelingen in de verhuur

Van de in 2007 expirerende huurovereenkomsten zullen een aantal contracten definitief worden beëindigd. Voor een deel zijn er afspraken gemaakt voor verlengingen of nieuwe huurovereenkomsten en met een aantal huurders is de vennootschap nog in onderhandeling.

Het eindigen van de huurgarantie op het kantoorgebouw "La Tour" in Apeldoorn heeft de meeste invloed op de omvang van de leegstand en kan een grote impact op het directe resultaat over 2007 hebben. In het meest ongunstige scenario zou gedurende 2007 de huidige leegstand kunnen oplopen tot 10%, de vennootschap vertrouwt echter op haar actieve verhuurbeleid en het herstel van de kantorenmarkt zodat naar verwachting de - financiële - leegstand binnen de gehele portefeuille tot 7 á 8% beperkt zal blijven.



De vastgoedmarkt neemt weer volumes op, maar het huurprijsniveau neemt nog niet toe. Het is, met een groot overschot in aanbod, nog steeds een huurdersmarkt. Per saldo zal Nieuwe Steen Investments in 2007 in het kantorenssegment nog wel inkomsten inleveren.

Uitgaande van een aanhoudend herstel van de kantorenmarkt met voldoende opname van volumes en een voorzichtig herstel van de huurprijzen verwacht de directie dat de contractuele huren en markthuren in 2008 weer met elkaar in evenwicht zullen zijn. In 2009 kan er dan weer ruimte ontstaan voor positieve huurprijsaanpassingen.

Resultaat en dividend

De ontwikkeling van het directe resultaat over 2007 zal in belangrijke mate afhangen van twee factoren; het effect van de verkoop van de woningen in portefeuille en de mogelijkheden tot passende vervangende aankopen, en het eindigen van de huurgarantie op het kantoorgebouw "La Tour" in Apeldoorn.

De verkoop van de woningportefeuille heeft in beginsel een licht positief effect op de ontwikkeling van het directe resultaat. De netto huuropbrengst uit de woningen is lager dan de kosten van financiering, waardoor de verkoop op zich leidt tot verlaging van kosten en daarmee een hoger direct resultaat. En zoals bij het begin van de verwachtingen uitspraken: het directe resultaat kan in positieve zin worden beïnvloed wanneer vervangende aankopen gaan bijdragen aan het resultaat.

De vooruitzichten voor 2007 zijn sterk afhankelijk van de voortgang van de strategische processen die in gang zijn gezet.

Door de onzekerheden die al deze factoren met zich meebrengen heeft de directie zich onthouden van het uitspreken van een concrete verwachting voor het directe resultaat per aandeel over heel 2007. De directie volstaat daarom met de verwachting dat het directe resultaat over geheel 2007 zal uitkomen op een bedrag tussen €1,30 en €1,40 per aandeel.

Omdat het indirect resultaat bestaat uit enerzijds de wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille en de derivaten en anderzijds uit de gerealiseerde verkoopresultaten op verkochte objecten, kan hieromtrent geen concrete verwachting worden uitgesproken.

10. Rondvraag

De Voorzitter geeft de aanwezigen de gelegenheid om vragen te stellen of opmerkingen te maken.

De heer A.A.M. Heinemann informeert of de aandeelhoudersvergadering om bijvoorbeeld 11.00 uur kan beginnen. Een groot aantal aandeelhouders is woonachtig ten zuiden van Amsterdam en komt met het openbaar vervoer.

Mevrouw Reijnen reageert dat de schouwburg 's avonds als schouwburg in gebruik is en de middag nodig is voor de opbouw van het decor van de voorstelling. De Voorzitter geeft aan dat de aandeelhoudersvergaderingen een jaar van tevoren gepland moet worden.

De heer J.P. Zwetsloot geeft aan dat hij stond te sidderen in zijn tuig toe hij vernam dat de familie Zeeman haar belang had verkocht. De adviseur van zijn bank heeft hem enkele dagen voor de vergadering aangeraden, gezien zijn leeftijd, te beleggen in rentebriefjes in plaats van riskante aandelen.

Mevrouw Reijnen reageert dat Nieuwe Steen Investments in feite een rentebriefje is.

De heer Zwetsloot antwoordt met het risico van aandelen!

De heer G. van der Vliet reageert toen hij het bericht las over de verkoop van het aandelenbelang van de heer Zeeman dacht hij de heer Zeeman heeft een probleem waar haalt de heer Zeeman een rendement van 6% vandaan.



NOTULEN AVA 22-03-2007

De Voorzitter wilde eigenlijk de vergadering afsluiten met de volgende woorden; geld is een zorg, vooral als je het hebt.

De heer Koedam vertegenwoordigt de VEB (Vereniging van Effectenbezitters) en informeert of er verder besprekingen met Habas gaande zijn en of de aandeelhouders aan de vooravond staan van grote veranderingen bij Nieuwe Steen Investments en misschien is Nieuwe Steen Investments straks niet te meer te herkennen.

Mevrouw Reijnen antwoordt als het openbaar bod was doorgedaan, het mogelijk was geweest dat Habas een actieve rol in de strategie zou kunnen hebben geclaimd. Habas is nu uitsluitend aandeelhouder. In het persbericht volgend op het intrekken van het openbare bod is gesproken over een strategische samenwerking en dat is iets anders dan zeggenschap. Ook voor Habas is het anders verlopen dan de bedoeling was en zij zullen zich zeker beraden over de vervolgactie.

De heer Koedam hoort tussen de regels door dat dit het laatste jaar voor de heer Zeeman als commissaris is.

De Voorzitter antwoordt dat hij nog geen besluit heeft genomen en dat dit mede zal afhangen van zijn gezondheid en de ontwikkelingen.

De heer Koedam stelt een vraag die via één van de leden van de VEB is binnengekomen, of er meer openheid over de reden van het vertrek van de heer Van Galen kan worden gegeven dan alleen de drukke werkzaamheden?

De Voorzitter is van mening dat er voldoende openheid wordt gegeven.

De heer Van Galen reageert het is zoals het is en het is echt zo!

De heer N.J. Pronk complimenteert de Voorzitter met het behaalde succes in 2006 en dat de vooruitzichten voor 2007 ook weer goed zijn. De heer Pronk was minder gesteld op de opening van deze vergadering waarin de heer Zeeman aangaf uit het fonds te zijn getreden en beter zelf op zijn geld te kunnen passen. Dit vindt de heer Pronk niet sterk en verdient niet de schoonheidsprijs. De heer Pronk benadrukt dat de heer Zeeman degene is waarin hij vertrouwen heeft en dat de heer Zeeman zijn vertrouwen heeft waargemaakt. De heer Zeeman, als oprichter, heeft het niet alleen gedaan, maar heeft met de juiste mensen dit succes van Nieuwe Steen Investments gemaakt. Door de goede resultaten heeft Nieuwe Steen Investments menig analist verbaasd doen staan en heeft de aandeelhouders goede revenuen opgeleverd. Ook de heer Pronk zegt dat de aandeelhouders zelf beter op hun geld kunnen passen, maar Nieuwe Steen Investments heeft dit vertrouwen nooit beschaamd en geeft hiervoor zijn complimenten.

De heer Pronk vraagt aan de heer Zeeman terug te komen als aandeelhouder. Een wijsheer zei; gemeenschappelijk bezit is een zegen en een rijkdom. Onbeschermde rijkdom is een vloek!

De Voorzitter reageert dat hij altijd heeft gestreefd naar gelijke monniken, gelijke kappen. Er werd een prima prijs geboden. Dit was de mogelijkheid om gezamenlijk uit te kunnen stappen. Het antwoord van de aandeelhouders was nee, dit is eerder in de vergadering uitgelegd en toegelicht.

De dag na de verkoop van het belang van de familie Zeeman daalde de koers, misschien hebben er toen wel aandeelhouders hun keuze heroverwogen en gedacht hadden wij nu maar ja gezegd.

De heer W. Meyles had net als vele andere aandeelhouders het vertrouwen om zijn geld bij Nieuwe Steen Investments in beheer te geven. In eerdere aandeelhoudersvergaderingen gaf de Voorzitter juist aan de aandelen Nieuwe Steen Investments moet je niet verkopen, maar op een plank leggen en van het dividend moet je eten en drinken!



Het vertrouwen van het succes was dat enkele knappe mensen overeenkwamen Nieuwe Steen Investments op te richten, er zelf veel geld instaken en er goed op pasten. Plotseling werd 'en publiek bekend gemaakt dat de familie Zeeman haar aandelen had verkocht. Dit schaadt het vertrouwen van de aandeelhouders.

De Voorzitter reageert dat de familie Zeeman een beperkt aantal momenten heeft om haar aandelen te verkopen. Elke andere aandeelhouder kan op elk moment aandelen kopen, maar ook verkopen.

De heer P. Horsman vertelt dat hij allang deze vergaderingen bezoekt. De heer Horsman houdt het vertrouwen in Nieuwe Steen Investments, zolang deze directie en commissarissen achter de tafel blijven zitten. Nieuwe Steen Investments is theoretisch een aandeel en levert 6% rendement op. De heer Horsman bedankt de directie en commissarissen voor het vertrouwen in Nieuwe Steen Investments.

De aanwezigen applaudisseren.

De heer C.J.S. van het Riet informeert hoeveel van de huurgaranties dit jaar afloopt.

Mevrouw Reijnen antwoordt de grootste huurgarantie €1,5 miljoen, verstrekt op het kantoorgebouw "La Tour" in Apeldoorn, eindigt in juni 2007. De overige verstrekte huurgaranties eindigen eind 2007, in 2008 en in 2012.

De heer Van het Riet heeft in het jaarverslag gelezen dat het winkelcentrum "De Driehoek" in Oldenzaal voor 98% is verhuurd en hij kent dit winkelcentrum. Is voor dit winkelcentrum ook een huurgarantie verstrekt?

De heer Schipper antwoordt dat door de verkoper geen fysieke huurgarantie is verstrekt, maar bij de aankooprijks rekening is gehouden, dat dit winkelcentrum niet volledige verhuurd is.

De heer R.J.P. Jonker informeert of de Finse affaire kan worden toegelicht.

Mevrouw Reijnen licht de situatie als omschreven in het persbericht toe. Nieuwe Steen Investments heeft 10 jaar geleden, in 1997, een vijftal vennootschappen met vastgoed gekocht, zoals dat in die jaren gebruikelijk was. In 1999 heeft Nieuwe Steen Investments in verband met de voorbereidingen voor de overgang naar fiscale beleggingstellingen twee vennootschappen terugverkocht aan de oorspronkelijke verkoper. In 2004 bleek dat deze vennootschappen failliet waren gegaan en de koper, een zekere heer B., in Finland met deze vennootschappen schulden had gemaakt. Door de curator is een vordering ingesteld op deze vennootschappen. Omdat er kennelijk geen verhaal is bij de heer B wordt nu geprobeerd de vermeende vordering bij NSI te incasseren.

De heer C.J. Vis had stellig verwacht dat de heer Zeeman nu hij zijn aandelen heeft verkocht ook als voorzitter van de raad van commissarissen zou aftreden.

De heer Zeeman geeft aan het, mede gezien het vertrek van de heer van Galen, niet verstandig te vinden nu af te treden en de heer Zeeman vindt zijn plicht naar de aandeelhouders om zijn klus af te maken.

De heer H. Vriend informeert of er met Habas, die de aandelen van de familie Zeeman heeft gekocht, gesproken is een mogelijke samenwerking voor het beleggen in het buitenland. Nieuwe Steen Investments heeft geen ervaring op de buitenlandse markt en de Habas Groep wel. In de vergadering heeft de heer Vriend niets gehoord over mogelijke een samenwerking met Habas. Mevrouw Reijnen antwoordt dat het plan, voordat het openbaar bod werd ingetrokken, was het onderzoeken naar een strategische samenwerking. Doordat het openbaar bod niet doorging, is er verder geen invulling gegeven aan de strategische samenwerking of oriëntatie. De tijd zal leren of het alsnog tot een dergelijke samenwerking komt.

De heer Vriend vraagt of Nederland niet te klein wordt voor Nieuwe Steen Investments?.



NOTULEN AVA 22-03-2007

Mevrouw Reijnen geeft aan dat de directie op zoek is naar nieuwe mogelijkheden en uitgangspunten voor de toekomst van Nieuwe Steen Investments en zodra deze bekend zijn, de aandeelhouders zullen worden geïnformeerd.

De heer Zeeman bedankt alle aanwezigen voor alle vragen en opmerkingen.

11. Sluiting

De volgende aandeelhoudersvergadering staat op de agenda voor 27 september 2007. De eerste kwartaalcijfers worden gepubliceerd op 18 april 2007.

De Voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en spontane reacties en sluit de vergadering.
