

VERSLAG AANDEELHOUDERSVERGADERING NR. 32 D.D. 25-03-2004

Aanwezig :

Uitgegeven per 25-03-2004	: 32.774.117
Vertegenwoordigd ter vergadering	: 19.827.072 gewone aandelen 5.000 prioriteitsaandelen
Percentage	: 60,5%
A.J. Tuiten	: president-commissaris
G. Deen	: commissaris
Ir. C. Hakstege	: commissaris
Mr. J.W. Verloop	: commissaris
G.J. Heijn	: commissaris
J.R. Zeeman	: directie
Ing. J.J.M. Reijnen	: directie
J.Th. Schipper	: adjunct-directie
R.J.J.M. Storms	: adjunct-directie
Drs. M. van Graas RA	: directiesecretaris/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 Schouwborg "Het Park" te Hoorn.

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

- * 19.827.072 gewone aandelen vertegenwoordigende 19.827.072 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 6 maart 2004 in het Financieele Dagblad en in alle edities van het Noord-Hollands Dagblad. De agenda voor de vergadering is op 5 maart 2004 verzonden aan degenen 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.

Mevrouw Van Graas wordt als notulist aangewezen om de notulen van het behandelde in deze vergadering te maken. Belangstellenden kunnen deze notulen opvragen bij de vennootschap.

In deze vergadering is 60,5% van het uitstaande aandelenkapitaal vertegenwoordigd. Het is niet voldoende om vandaag rechtsgeldig te stemmen over de statutenwijziging. Als voorzitter van de vergadering mag de heer Tuiten de wijze van stemming bepalen. Met name uit tijdsoverwegingen zal de stemming vandaag middels handopsteking worden verricht. Op grond van de statuten kan een der aanwezigen verlangen dat over de benoeming van personen schriftelijk moet worden gestemd. De vergadering gaat akkoord met het stemmen middels handopsteking.

De agenda ziet er als volgt uit:

De heer Tuiten zal namens de Raad van Commissarissen verslag uitbrengen over 2003, waarna de heer Zeeman en mevrouw Reijnen verslag doen over de ontwikkelingen in de onroerendgoedportefeuille, de jaarrekening, de financiële resultaten en de ontwikkelingen op de verhuurmarkt in 2003. Vervolgens zal na het beantwoorden van vragen over de jaarcijfers 2003, middels handopsteking gestemd worden over de jaarrekening en de décharge. In het kort zal het gewijzigde dividendbeleid worden toegelicht, waarna middels handopsteking wordt gestemd over het slotdividend 2003.

Er zijn onvoldoende stemmen aanwezig om in de vergadering van vandaag rechtsgeldig over de statutenwijziging te kunnen beslissen. Hiervoor wordt een nieuwe vergadering belegd. Wel worden er in het kort de belangrijkste wijzigingen van de statuten doorgenomen. De benoeming van de nieuwe Directie zal daarna aan de orde komen. Tot slot zal de nieuwe Directie verslag doen over de ontwikkelingen en vooruitzichten over 2004.

2. VERSLAG VAN DE RvC EN ONTWIKKELINGEN INZAKE CORPORATE GOVERNANCE

Zoals uit het jaarverslag valt op te maken hebben Directie en Raad van Commissarissen zich het afgelopen jaar zeer nadrukkelijk met de toekomst van Nieuwe Steen Investments bezig gehouden. Gedurende 2003 is de Raad van Commissarissen 8 maal bijeengekomen. In deze vergaderingen zijn veel onderwerpen besproken zoals:

- de beoordelingen van de strategie, risico's en financiële rapportages;
- de ontwikkelingen op de vastgoedmarkten en de gevolgen voor bezit, waardering en bezettingsgraad, het financieringsbeleid en de ontwikkelingen van de resultaten;
- de voorgenomen wijziging van het dividendbeleid;
- de ontwikkelingen inzake bestuursopvolging;
- de ontwikkelingen inzake Corporate Governance/Commissie Tabaksblat.

Corporate Governance

Goed ondernemingsbestuur, beter bekend onder term Corporate Governance en beschreven in de Code Tabaksblat, is tegenwoordig een actueel onderwerp dat bijna dagelijks de krant haalt en direct de rol en het functioneren van de commissarissen en Directie - het ondernemingsbestuur - betreft. Deze code moet leiden tot een beter transparante structuur en de communicatie hierover met de aandeelhouder.

Ook Nieuwe Steen Investments heeft kennis genomen van de Code van de heer Tabaksblat en heeft de 2^e helft van 2003 en begin 2004 hieraan extra aandacht besteed. De Raad van Commissarissen steunt de Directie in haar streven om zo goed mogelijk in te spelen op de door de Code gestelde eisen.

Nieuwe Steen Investments heeft een transparant ondernemingsbestuur hoog in het vaandel staan en hecht grote waarde aan de belangen van de aandeelhouders en andere betrokkenen. Nieuwe Steen Investments streeft vanaf haar oprichting naar openheid en adequate, toekomstgerichte informatieverschaffing en naar transparante communicatie met haar aandeelhouders.

Het jaarverslag 2003 is weer uitgebreid om de aandeelhouder verder te informeren en daarnaast is de website geïntroduceerd die tevens aan een ieder uitgebreide informatie verstrekt.

De Code schrijft voor dat de vennootschap apart verslag uitbrengt over alle aanbevelingen uit de Code. Hierbij moet Nieuwe Steen Investments aangeven of de aanbevelingen worden gevolgd of dat zij hiervan afwijkt. In dit laatste geval moet daarbij worden aangegeven waarom wordt afgeweken, het zogenaamde pas toe of leg uit principe.

Na nauw overleg is er voor gekozen om dit verslag niet al in het jaarverslag 2003 op te nemen. In de loop van 2004 zal Nieuwe Steen Investments haar bevindingen op alle aanbevelingen bekend maken en worden de aandeelhouders geïnformeerd. De voorgestelde statuten, die later in deze vergadering worden behandeld, zijn in de lijn met de Code. Op de samenstelling van de Directie en de Raad van Commissarissen en de onderdelen waarop Nieuwe Steen Investments afwijkt van de Code, zal verder op in worden gegaan bij agendapunten 10 en 11.

Ondanks de veranderende marktomstandigheden, met name op de verhuurmarkt, kan de Raad van Commissarissen gezien de gerealiseerde groei van de portefeuille, maar ook gezien de behaalde resultaten, met tevredenheid over 2003 terugzien. De Directie zal dit nader toelichten.

Het resultaat bedroeg over 2003 € 1,60 per aandeel, tegen € 1,58 per aandeel in 2002. De Raad van Commissarissen vertrouwt er op dat Nieuwe Steen Investments in 2004 een gelijk of hoger resultaat behaalt.

3. VERSLAG VAN DE DIRECTIE

Belangrijkste gebeurtenissen in 2003

In 2003 stond het aankoop- en verkoopbeleid met name in het teken van optimalisatie van de bestaande onroerendgoedportefeuille. Door nieuwe aankopen en investeringen werden er voor € 90 miljoen nieuwe onroerendgoedbeleggingen in portefeuille genomen, de verkopen bedroegen € 31 miljoen. De onroerendgoedportefeuille groeide daardoor tot € 998 miljoen, waarmee de beoogde portefeuilleomvang van € 1 miljard nagenoeg is bereikt.

In 2003 werden vijf nieuwe kantoorgebouwen in portefeuille genomen, dit betrof de oplevering van nieuwbouwkantoren die in eerdere jaren werden gekocht. Het betreft: Hanze Staede D te Deventer, Le Coin te Deventer, Le Marronnier te Vianen, allen volledig verhuurd met een 10-jarige huurovereenkomst. Le Beaufort te Apeldoorn en Horapark IV te Ede zijn deels verhuurd en aangevuld met een langjarige huurgarantieovereenkomst.

De kantoormarkt is nog steeds in de ban van de varkenscyclus, een paar jaar geleden was er nog een tekort aan kantoorruimte en tegenwoordig is er meer dan voldoende kantoorruimte beschikbaar. Deze markt laat geen herstel op korte termijn zien. Het tempo van het herstel zal mede afhangen van bijvoorbeeld de opkomst van een nieuwe branche, de economische groei en de groei van de beroepsbevolking. Gezien de ontwikkelingen heeft Nieuwe Steen Investments in 2003 geanticipeerd op de kantorenmarkt door de aankopen van kantoren te beperken tot één volledig verhuurd kantoorgebouw te Ede dat medio mei 2004 wordt opgeleverd.

In de samenstelling van de beleggingsmix wil Nieuwe Steen Investments het relatieve kantorenaandeel niet uitbreiden. Doelstelling is eerst het aandeel van de huurgaranties in de huurinkomsten terug te brengen voordat er nieuwe objecten met huurgarantie worden verworven. Derhalve heeft Nieuwe Steen Investments zich in 2003 actief gericht op de uitbreiding van de andere categorieën in de portefeuille. In 2003 heeft Nieuwe Steen Investments een bouwmarkt aan de Lugteren te Den Bosch en een bedrijfsgebouw aan de Televisieweg te Almere verworven. Nieuwe Steen Investments wil graag winkels en woningen aan de portefeuille toevoegen. De in 2003 verworven huurwoningen zijn een welkome aanvulling op de woningportefeuille.

Daar er regelmatig woningen worden verkocht uit de portefeuille, kan Nieuwe Steen Investments door de aankoop van 223 eengezinswoningen te Tiel, 24 eengezinswoningen te Venray en 36 appartementen en ondergelegen supermarkt/buurtwinkels te Uden, de woningvoorraad en het daarmee samenhangende indirecte resultaat op peil houden. De aankoop van de woningen geschiedt tegen een lager aanvangsrendement dan het rendement op de bestaande portefeuille waardoor dit in beginsel een negatieve invloed heeft op het directe resultaat per aandeel. De woningen zullen, zodra zij leegkomen uit de verhuur, individueel worden verkocht en leveren daarmee een bijdrage aan het indirecte resultaat. Hiervan zijn er inmiddels al 15 verkocht. Van het aangekochte pakket woningen zijn eind vorig jaar op verzoek van een tweetal plaatselijke woningstichtingen 84 woningen doorverkocht.

In 2003 is winkelcentrum 't Loon in Heerlen, de grootste belegging in de portefeuille, gerevitaliseerd en uitgebreid. Dit winkelcentrum werd in 2002 gekocht van ontwikkelaar 3W Vastgoed. Bij de koop werd overeengekomen dat het centrum geheel door de verkoper herontwikkeld zou worden. Inmiddels is deze herontwikkeling afgerond, zijn alle winkelruimtes opnieuw verhuurd en voor het grootste deel in gebruik genomen. Het complex werd op 11 maart 2004 officieel geopend.

De portefeuilleoptimalisatie vindt voor een belangrijk deel plaats door middel van strategische verkopen van niet meer in de portefeuille passend onroerend goed. De verkoopcriteria zijn met name de economische leeftijd, de te verwachten onderhoudskosten en/of (naderende) leegstand. In 2003 zijn in totaal 8 objecten en in totaal 236 woningen verkocht met een totale boekwinst van ca. € 8 miljoen.

De portefeuille was per 31 december 2003 als volgt opgebouwd:

- 49% kantoren
- 30% winkels
- 5% volumineuze detailhandel
- 5% bedrijfsverzamelgebouwen
- 11% woningen

De heer Zeeman geeft het woord aan mevrouw Reijnen die een toelichting zal geven op de financiële resultaten en de balans.

Mevrouw Reijnen licht toe dat in het jaarverslag 2003 enerzijds de informatie die verplicht en gebruikelijk is, wordt verstrekt, maar dat anderzijds ook graag gehoor wordt gegeven aan de wensen die de markt of de aandeelhouder hebben.

Het is belangrijk dat aandeelhouders weten wat Nieuwe Steen Investments wil, hoe Nieuwe Steen Investments denkt dat te bereiken, met welke middelen en organisatiestructuur en dat hierover tussentijds wordt gerapporteerd, zodat dit ook controleerbaar en beoordeelbaar is voor derden.

Dit zijn voor mevrouw Reijnen binnen de daarvoor bestaande wettelijke eisen en andere voorschriften, de eisen waaraan een goed jaarverslag en een goed bestuur moet voldoen.

2004 zal het jaar van Corporate Governance en de nieuwe IFRS boekhoudregels worden. Dit jaar worden de Corporate Governance aanbevelingen geanalyseerd en vervolgens nader uitgewerkt. Dit zal leiden tot een uitbreiding van de website, waarbij ook onze reglementen en dergelijke openbaar zullen worden.

Transparantie is in dat kader tegenwoordig een toverwoord. Het verstrekken van veel informatie hoeft niet noodzakelijkerwijs tot een hogere transparantie te leiden, sterker nog, het is de kunst om de informatieverstrekking zodanig te structureren dat optimale transparantie ontstaat. Het kan toch niet de bedoeling zijn dat in een jaarverslag meer pagina's gewijd zijn aan de Corporate Governance dan aan de core business zelf.

Boekhoudregels

Naast de ontwikkelingen op het gebied van Corporate Governance is tegenwoordig ook de IFRS (International Financial Reporting Standards), de nieuwe accountants- en boekhoudregels, een actueel onderwerp. Als beursgenoteerde onderneming worden deze regels ook voor ons per 1 januari 2005 verplicht.

Belangrijkste uitgangspunt van de nieuwe boekhoudregels is dat zij er vanuit gaan dat alle posten in de balans worden gewaardeerd op marktwaarde en dat alle mutaties via de resultatenrekening lopen.

Dit kan het resultaat sterk beïnvloeden, met name in de wijze waarop de resultaten worden bepaald. Het betekent immers dat ongerealiseerde herwaarderingswinsten of verliezen door het resultaat gaan lopen. Mevrouw Reijnen benadrukt dat Nieuwe Steen Investments een conservatieve ondernemer is en gaat voor de cijfers uit van het voorzichtigheidsprincipe, wat wil zeggen kosten zo snel mogelijk in het resultaat verwerken en winsten pas als ze echt gerealiseerd zijn.

De belangrijkste post op onze balans is de waardering van de onroerendgoedportefeuille. Binnen de nieuwe accountantsregels bestaat de keuze tegen waardering op kostprijs of het waarderen tegen marktwaarde.

Het zal niemand verbazen dat Nieuwe Steen Investments zal kiezen voor voortzetting van ons huidige waarderingssysteem. Aan die keuze is wel verbonden, licht mevrouw Reijnen toe, dat er een uitgebreide toelichting moet worden gegeven over de marktwaarde. In het jaarverslag zoals dat thans is gepubliceerd, is daarom een nieuwe paragraaf met motivaties opgenomen.

Belastingen

Belangrijk dit jaar was het afronden van het geschil dat Nieuwe Steen Investments had met de Belastingdienst. Op 4 juli is bekend gemaakt dat er met de Belastingdienst overeenstemming is bereikt, waarmee in totaal een bedrag van € 8,4 miljoen gemoeid was. In de vorige aandeelhoudersvergadering heeft mevrouw Reijnen dit issue reeds toegelicht.

Het meningverschil met de fiscus had betrekking op de wijze waarop Nieuwe Steen Investments de overgang naar het regime fiscale beleggingsinstelling in 1999 heeft gerealiseerd en dan met name op de vereenvoudiging van de structuur (door verkoop van een groot aantal vennootschappen en door beëindiging van commanditaire vennootschappen en maatschappen) en op de waardering van de portefeuille per 1 januari 2000.

Resultaten

In 2003 groeide de onroerendgoedportefeuille tot € 998 miljoen en daarmee is bijna het miljard bereikt. Met de nieuwe aankopen en de investering in 't Loon te Heerlen was € 90 miljoen gemoeid en daarnaast werd er voor € 31 miljoen verkocht.

Deze groei is in 2003 gefinancierd met de ingehouden winst en door het aantrekken van nieuw vreemd vermogen. Dat heeft ertoe geleid dat het jaar werd afgesloten met een verhouding eigen vermogen - vreemd vermogen van 47- 53%.

Nieuwe Steen Investments heeft de nadrukkelijke intentie om haar vastgoedportefeuille te financieren met 50% eigen vermogen. In 2003 zijn er behoudens de bonusaandelen geen nieuwe aandelen uitgegeven.

De belangrijkste reden hiervoor was dat de kapitaal- en aandelenmarkt niet op een emissie zat te wachten, en dat vertaalde zich in een lagere koers van het aandeel. Aan de andere kant is en was de rente, en dan met name de korte rente, blijvend laag. Tot slot was er geen directe noodzaak om nieuw eigen vermogen aan te trekken, de aangegane verplichtingen konden ruimschoots worden voldaan uit de ter beschikking staande faciliteiten.

Er is in 2003 dan ook voor gekozen om het "eigen vermogen" kort te financieren met goedkoop bankkrediet in plaats van aandelen uit te geven.

Onder invloed van de verslechterende markt nam de leegstand iets toe en ook de exploitatiekosten. Aan de andere kant was de rente laag en werd het jaar afgesloten met een weer iets beter direct resultaat per aandeel.

De exploitatiekosten stegen van 9,3% in 2002 naar 10,5% van de huurinkomsten in 2003. Deze stijging komt voort uit de lichte toename van de leegstand en daardoor achterblijvende inkomsten en om leegstand te voorkomen worden juist kosten gemaakt. Naast deze toch meer variabele kosten voor de verhuur stegen ook de vaste kosten, zoals de gemeentelijke lasten en de verzekeringspremies, fors. In het jaarverslag zijn al deze kosten naar soort en beleggingscategorie gespecificeerd weergegeven.

Hoewel de kosten worden beheerst, zijn de posten die het resultaat het meest beïnvloeden de bezettingsgraad van de portefeuille en de rente. Bij een toe- of afname van het leegstandcijfer van 1% is € 900.000 huur gemoeid, en dat is op basis van de nu uitstaande aandelen een kleine € 0,03 per aandeel. De invloed van een stijgende of dalende rente is minder, ook omdat er voor gekozen is om het overgrote deel de leningen voor een lange rentevast periode te sluiten.

Het directe resultaat over 2003 bedroeg € 1,35 per aandeel en was conform de verwachtingen. Naast het directe resultaat wordt er ook een indirect resultaat gepubliceerd en dat bestaat bij de vennootschap uitsluitend uit gerealiseerde verkoopwinst. Het indirecte resultaat kent hierdoor een onvoorspelbaar en soms ook grillig patroon. De heer Zeeman licht toe dat er een mooie deal kon worden gesloten met een tweetal woningbouwverenigingen en dat is terug te zien in een hoog indirect resultaat in het 4^e kwartaal 2003. Van het totale indirecte resultaat van € 0,25 per aandeel werd € 0,11 in het 4^e kwartaal 2003 gerealiseerd.

De verkoop van woningen die leegkomen uit de verhuur blijven daarbij een continue bijdrage leveren. In het huidige beleid richt Nieuwe Steen Investments zich meer op portefeuillebeheer dan op groei. Hierdoor zal de verkoop van commercieel onroerend goed in de toekomst aan betekenis gaan winnen.

4. VASTSTELLING JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR 2003

De heer Tuiten stelt de vergadering in de gelegenheid vragen te stellen in het kader van het vaststellen van de jaarrekening. Er worden geen vragen gesteld.

De Tuiten stelt vervolgens voor de jaarrekening 2003, zoals deze door de Directie is opgesteld en toegelicht, vast te stellen.

De stemming vindt plaats door middel van handopsteking. Er zijn geen tegenstemmen; met 109.030 stemmen onthouding wordt de jaarrekening goedgekeurd en vastgesteld.

5. DECHARGE VAN DE LEDEN VAN DE DIRECTIE VOOR HET GEVOERDE BESTUUR IN HET BOEKJAAR 2003

De heer Tuiten stelt voor décharge aan de Directie te verlenen voor het gevoerde bestuur in het boekjaar.

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

6. DECHARGE VAN DE LEDEN VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN VOOR HET IN HET BOEKJAAR 2003 GEHOUDEN TOEZICHT

De heer Tuiten stelt voor décharge 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.

7. DIVIDENDBELEID

Mevrouw Reijnen geeft vervolgens een toelichting op de wijziging van het dividendbeleid.

In november is middels een persbericht medegedeeld dat Nieuwe Steen Investments voornemens is om het dividendbeleid van de vennootschap aan te passen. Heel kort samengevat houdt de wijziging het volgende in:

- het directe resultaat wordt voortaan geheel in contanten uitgekeerd waarbij de gedeeltelijke uitkering van bonusaandelen vervalt;
- in plaats van 2 keer per jaar, 4 keer per jaar dividend uitkeren.

Het dividendbeleid hield in dat het volledige resultaat, zowel direct als indirect, werd uitgekeerd aan de aandeelhouders. In de praktijk werd er zelfs meer uitgekeerd, want de winst per aandeel werd berekend op basis van de gemiddeld uitstaande aandelen en het dividend werd betaald over de per jaareinde uitstaande aandelen.

Nieuwe Steen Investments is een fiscale beleggingsinstelling die te maken heeft met voorwaarden aangaande haar dividendbeleid en is verplicht om minimaal de zogenaamde fiscale winst geheel in contanten aan de aandeelhouder uit te keren. Anderzijds was het dividendbeleid beperkt door een andere regel, die van het excessief dividend, die belette om meer in contanten uit te keren dan de doorstootverplichting van de fiscale winst. Dit betekende dat als er meer uitgekeerd werd dan de fiscale doorstootverplichting, dit in de vorm van stockdividend moest gebeuren. Vanaf het kalenderjaar 2004 zijn de beperkingen uit hoofde van het excessief dividend voorbij, zodat dit een reden was om het dividendbeleid nader onder de loep te nemen.

Een van de zaken die geconstateerd werd, was dat het directe resultaat per aandeel niet groeide, dit is al 3 jaar € 1,34 per aandeel waardoor het lijkt of er geen autonome winstgroei was.

Nadere analyse wees uit dat die er wel degelijk was, deze groei werd alleen te niet gedaan door de uitgekeerde bonusaandelen. De winst groeide wel, maar er stonden ook meer aandelen uit, waardoor het resultaat per aandeel per saldo gelijk bleef. In haar presentatie toonde mevrouw Reijnen de ontwikkeling van het directe resultaat per aandeel in de afgelopen jaren indien er geen bonusaandelen waren uitgegeven.

Omdat het directe resultaat een zeer belangrijk gegeven is en door de financiële wereld wordt beschouwd als een belangrijke drager van de koers, was dit een medeoverweging om te kiezen om het uitkeren van - winstverwaterende - bonusaandelen te laten vervallen tegenover het uitkeren van een hoger contant dividend gelijk aan het directe resultaat per aandeel.

Het deel van het resultaat dat in bonusaandelen werd uitgekeerd, bleef altijd al als eigen vermogen in de vennootschap. Dit waren winstreserves die middels bonusaandelen werden herverdeeld.

Het indirecte resultaat wordt in het nieuwe dividendbeleid als reserve toegevoegd aan het eigen vermogen.

Het indirecte resultaat wordt onder het nieuwe dividendbeleid toegevoegd aan de waarde van het bestaande aandeel, dat daardoor ook meer waard zou moeten worden.

Het is dus niet zo dat de vennootschap onder het nieuwe dividendbeleid meer in kas houdt, of meer verdient. Het resultaat wordt op een andere wijze verdeeld.

Vanaf dit kalender jaar zijn voor Nieuwe Steen Investments zijn de beperkingen uit hoofde van excessief dividend niet meer van toepassing en ontstond de mogelijkheid om flexibeler om te gaan met de tijdstippen van dividend uitkeren, daarom is besloten om over te gaan naar 4 keer per jaar uit te keren. Daarmee wordt de binding met de aandeelhouder en het vastrentende karakter van het aandeel versterkt.

Mevrouw Reijnen benadrukt dat dit nieuwe dividendbeleid is aangekondigd ingaande het kalenderjaar 2004, maar dit heeft zijn gevolgen al voor het nu voorgestelde slotdividend en dat gaat over het boekjaar 2003.

De heer Jansen stelt dat hij het uitkeren van een deel van het resultaat in aandelen wel interessant vond en stelt dat de Directie om het eigen vermogen aan te vullen anders toch nieuwe aandelen moet uitgeven. Hierop aansluitend vraagt hij of de Directie overweegt om bij de volgende emissie ook aan de huidige aandeelhouders te denken in plaats van naar nieuwe institutionele beleggers te zoeken?

Mevrouw Reijnen deelt mede dat, onder het nieuwe dividendbeleid, het deel dat vroeger in aandelen werd uitgekeerd, zijnde globaal gesproken het indirect resultaat, nu niet meer wordt uitgekeerd zodat het nieuwe dividendbeleid geen invloed heeft op de eigen vermogenspositie van de vennootschap. Op de eventuele plannen voor een nieuwe emissie zal later in de vergadering worden teruggekomen.

De heer Ott heeft naar aanleiding van de wijziging van het dividendbeleid contact gezocht met de Directie en deze week een brief over dit onderwerp geschreven, hij zou graag in deze vergadering een reactie op zijn brief ontvangen..

Mevrouw Reijnen licht toe dat de heer Ott de Directie er op heeft gewezen dat Nieuwe Steen Investments over het boekjaar 2003 een direct resultaat per aandeel van € 1,35 heeft behaald, maar dat het slotdividend 2003 van € 0,68 tezamen met het contante deel van het interim-dividend van € 0,63 samen maar € 1,31 is. De vraag van de heer Ott was, waar die € 0,04 is gebleven.

Dat er over 2003 uiteindelijk € 0,04 minder in contanten is uitgekeerd dan het behaalde directe resultaat vindt zijn oorsprong in de uitkering van het interim-dividend in augustus 2003. Op dat moment was Nieuwe Steen Investments nog gebonden aan de fiscale regels voor het dividendbeleid waardoor zij op dat moment niet meer in contanten mocht uitkeren. De aandeelhouder heeft daarvoor in plaats meer in stockdividend gekregen omdat toen het beleid nog was om het directe en indirecte resultaat volledig uit te keren. Bij de vaststelling van het dividend in augustus, en de verdeling hiervan in contanten en aandelen, is geen rekening gehouden met het nu voorliggende nieuwe dividendbeleid. Maar met ingang van dit jaar zal het contante dividend volledig parallel lopen aan de per kwartaal behaalde directe resultaten.

De heer Ott bedankt mevrouw Reijnen voor deze aanvullende toelichting op de schriftelijke reactie, maar de brief die vorige week heeft gestuurd bevatte de volgende gedachte die hij graag toegelicht ziet:

Van het totale fondsvermogen is 11% belegd in woningen. In woningen wordt in beginsel niet belegd voor het directe resultaat. Het beleid is al 11 jaar lang zo dat de exploitatie van de woningen met name bijdraagt voor het indirecte resultaat. De Directie stelt nu dat met het onverminderd uitkeren van het indirecte resultaat niet kan worden doorgedaan, terwijl de woningverkopen wel goed doorgaan en de aandeelhouders daarmee toch iets inleveren. Zien wij hier als aandeelhouders iets in de toekomst van terug van de goede woningverkopen, bijvoorbeeld door een korting op de koers bij een emissie?

Mevrouw Reijnen deelt mede dat er geen vermogen van de aandeelhouder verdwijnt door het nieuwe dividendbeleid, de reserves worden alleen anders verdeeld. Wat nu niet meer wordt uitgekeerd komt terug in de waarde c.q. reserves van het aandeel.

De heer Ott maakt de vergelijking met een spaarpot uit zijn jeugdijaren; zijn spaargeld ging erin maar het eruit halen ging soms wat lastiger. Met de mededeling van de heer Tuiten dat het vroegere spaarbeleid nu als resultaat heeft dat hij hier als aandeelhouder aanwezig kan zijn en daarmee zo slecht nog niet was, wordt overgegaan naar de stemming over de vaststelling van het slotdividend 2003.

8. VASTSTELLING SLOTDIVIDEND 2003

Het dividend over 2003 bedraagt € 1,45. Hiervan is als interim-dividend in augustus 2003 reeds uitgekeerd € 0,77, zodat het slotdividend € 0,68 bedraagt.

Er is reeds bekendgemaakt dat de vennootschap voornemens is het slotdividend van € 0,68 per aandeel in contanten ten laste van de algemene reserve uit te keren.

De stemming vindt plaats door middel van handopsteking. Er zijn geen tegenstemmen; met 109.030 stemmen oordeelonthouding, wordt het dividendvoorstel aangenomen.

Met ingang van maandag 29 maart 2004 zijn de aandelen ex-dividend genoteerd. Het dividend zal met ingang van 5 april 2004 betaalbaar zijn en hierop wordt 25% dividendbelasting ingehouden.

9. STATUTENWIJZIGING NSI

De statuten zijn in heroverweging genomen en vervolgens ge-updated. Alle wijzigingen ten opzichte van de huidige statuten zijn in het informatiememorandum naast elkaar geplaatst. De Stichting Prioriteit NSI heeft een voorstel gedaan voor een integrale statutenwijziging.

Met betrekking tot de wijziging van de statuten van Nieuwe Steen Investments N.V. is geconstateerd dat twee/derde gedeelte van het geplaatst kapitaal in de vergadering niet is vertegenwoordigd zodat de vergadering niet bevoegd is hieromtrent besluiten te nemen. Overeenkomstig de statuten van Nieuwe Steen Investments N.V. wordt een tweede vergadering bijeengeroepen op donderdag 15 april 2004. Deze tweede vergadering is, ongeacht het vertegenwoordigde kapitaal, bevoegd is het besluit tot wijziging van de statuten te nemen mits met een meerderheid van stemmen.

Vooruitlopend op die vergadering wordt de voorgestelde statutenwijziging van Nieuwe Steen Investments besproken.

De belangrijkste wijzigingen betreffen:

- de uitbreiding van het maatschappelijk kapitaal, om in de toekomst voldoende ruimte voor uitgifte van nieuwe aandelen beschikbaar te hebben;
- de beleggingsraad is in de nieuwe statuten toegevoegd ter ondersteuning van de Raad van Commissarissen;
- de vergelijkbare functie van gedelegeerd commissaris is hierdoor komen te vervallen. De Raad van Commissarissen is nog steeds bevoegd een gedelegeerd commissaris aan te wijzen;
- de aandeelhoudersvergadering mogen nu behalve in Hoorn ook in Amsterdam worden gehouden;
- de nieuwe statuten bieden de mogelijkheid tot elektronisch stemmen, via stemkastjes;
- de nieuwe statuten zijn grotendeels in lijn met gebracht met de aanbevelingen van commissie Tabaksblat;
- en tot slot, nadat dit eerder door de wetgever is afgeschaft, komt de leeftijdsgrens voor commissarissen te vervallen.

De heer Tuiten geeft aan dat eventuele vragen van aandeelhouders over dit agendapunt bij voorkeur moeten worden gesteld in de volgende vergadering op donderdag 15 april 2004. Vervolgens wordt de vergadering onderbroken voor een korte pauze.

10. SAMENSTELLING DIRECTIE

In 2003 is door de Directie, stichting Prioriteit NSI en door de Raad van Commissarissen veel aandacht besteed aan de opvolging binnen de Directie. In de zomer van 2003 zijn de heren Schipper en Storms tot adjunct-directeur benoemd.

In verband met het terugtreden van de heer Zeeman als algemeen directeur van Nieuwe Steen Investments, is het niet meer noodzakelijk het bestuur van Nieuwe Steen Investments door een vennootschap NSI Trust & Management te laten besturen. De overeenkomst met het huidige bestuur NSI Trust & Management (en daarmee indirect de heer Zeeman en mevrouw Reijnen) is hedenmorgen, onder de opschortende voorwaarden van benoeming van een nieuw bestuur, tijdens de vergadering van de Raad van Commissarissen ontbonden. Gelijktijdig met de benoeming van het nieuwe bestuur zal NSI Trust & Management aftreden.

In de voorgestelde nieuwe Directiesamenstelling ontstaat onder leiding van mevrouw Reijnen zo een 3-hoofdige Directie met de volgende taakverdeling:

- mevrouw Reijnen, algemeen directeur en daarnaast de verantwoordelijkheid voor financiën en investor relations;
- de heer Schipper, directeur assetmanagement en verantwoordelijk voor het aankoop- en verkoopbeleid;
- de heer Storms, directeur property management en verantwoordelijk voor de optimale exploitatie van de portefeuille.

Met deze samenstelling van dit Directieteam is gekozen voor een drietal personen die al geruime tijd voor Nieuwe Steen Investments werkzaam zijn en vertrouwd zijn met haar strategie en cultuur.

Naar de mening van Nieuwe Steen Investments dient het primaire belang van de Directie te zijn gericht op het lange termijn ondernemerschap. De benoemingstermijn dient daarbij aan te sluiten. Om deze reden worden de Directieleden voor onbepaalde tijd benoemd. Omdat de specifieke aanleiding en omstandigheden van een ontslag vooraf niet bekend zijn, zijn in de arbeidsovereenkomsten vooraf geen ontslagregelingen overeengekomen.

De bezoldiging van de Directie stelt de Stichting Prioriteit NSI vast. Belangrijke wijzigingen in het bezoldigingsbeleid zullen aan de aandeelhoudersvergadering worden voorgelegd. De bezoldiging wordt door de Raad van Commissarissen van tijd tot tijd vergeleken met wat gebruikelijk is in de markt. Het remuneratieverslag 2003 is opgenomen in het jaarverslag 2003.

Mede naar aanleiding van de voorgestelde statuten en de aanbevelingen van de Commissie Tabaksblad worden de reglementen van de Directie, commissarissen en leden van de beleggingsraad vernieuwd.

De heer Tuiten geeft het woord aan de heren Schipper en Storms om zichzelf te introduceren.

De Directie wordt benoemd door de aandeelhoudersvergadering op bindende voordracht van de Stichting Prioriteit NSI. Het systeem van bindende voordracht maakt deel uit van de beschermingsconstructie. De voordracht van de nieuwe Directie, mevrouw Reijnen, de heer Schipper en de heer Storms, geschiedt zoals gebruikelijk niet op basis van een bindende voordracht. Wel wordt de voordracht door de Raad van Commissarissen en Stichting Prioriteit NSI volledig ondersteund zoals uit de brief bij de agenda voor deze vergadering blijkt.

Elke voorgestelde Directiebenoeming moet vooraf aan de Autoriteit Financiële Markt voorgelegd. De Autoriteit Financiële Markt toetst de voorgestelde Directieleden op hun integriteit en deskundigheid.

De Autoriteit Financiële Markt heeft voor de benoeming van de heren Schipper en Storms een verklaring van geen bezwaar afgegeven.

De Raad van Commissarissen hoopt van harte dat de vergadering kan instemmen met de benoeming van :

1. mevrouw A. Reijnen;
2. de heer J. Schipper;
3. de heer J. Storms.

Alle 3 de stemmingen vinden plaats door middel van handopsteking. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen, zodat de nieuwe Directie wordt benoemd. De heer Tuiten feliciteert mevrouw Reijnen en de heren Schipper en Storms met hun benoeming.

11. SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De leden van de Raad van Commissarissen worden benoemd door de aandeelhoudersvergadering, op voordracht van de Stichting Prioriteit NSI. De Raad van Commissarissen heeft de wens om uit vier leden te bestaan. Met dit aantal kan worden voldaan aan de voorwaarden die in de profielschets van de Raad van Commissarissen staan. De profielschets van de Raad van Commissarissen waarborgt dat de Raad van Commissarissen zodanig is samengesteld dat er op basis van de aanwezige kennis en ervaring effectief toezicht op de Directie kan worden gehouden.

De termijn van de heer G.J.M.J. Heijn loopt nog tot 2006 maar de heer Heijn heeft aangegeven te willen terugtreden als commissaris van Nieuwe Steen Investments. De reden van het eerder aftreden is gelegen in het feit dat er geen twee voormalig Directieleden in de Raad van Commissarissen zitting mogen hebben volgens de commissie Tabaksblad. De Raad van Commissarissen en Directie zijn de heer Heijn zeer dankbaar voor zijn bijdrage tijdens de lange staat van dienst ten behoeve van Nieuwe Steen Investments. De heer Heijn functioneerde vanaf de oprichting als adviseur, vanaf 1995 als financieel directeur en vanaf 2003 als lid van de Raad van Commissarissen.

De heer Verloop is volgens rooster aftredend. De heer Verloop heeft aangegeven zich niet voor herbenoeming beschikbaar te stellen. De Raad van Commissarissen en de Directie zijn de heer Verloop erkentelijk voor zijn waardevolle inbreng en werkzaamheden die hij als commissaris heeft verricht.

De heer Zeeman is zojuist als directeur van Nieuwe Steen Investments teruggetreden. De heer Zeeman heeft aangegeven betrokken te willen blijven bij Nieuwe Steen Investments en dat hij zich gaarne beschikbaar stelt als lid van de Raad van Commissarissen.

Als de heer Zeeman door de aandeelhoudersvergadering wordt benoemd, wil de Raad van Commissarissen de heer Zeeman tot voorzitter van de Raad van Commissarissen benoemen. Dit is in afwijking met de aanbevelingen van de commissie Tabaksblat. De heer Zeeman is met hart en ziel verbonden aan Nieuwe Steen Investments, als oprichter, directeur en als aandeelhouder. Wij zijn daarom ook verheugd dat de heer Zeeman zijn bijzondere kennis en ervaring als toezichthouder ten dienste van Nieuwe Steen Investments beschikbaar wil stellen. De heer Zeeman blijft daarnaast lid van de Beleggingsraad en bestuurder van de Stichting Prioriteit NSI.

De voordracht voor benoeming van de heer Zeeman tot commissaris, geschiedt zoals gebruikelijk niet op basis van een bindende voordracht. Wel wordt de voordracht door de Raad van Commissarissen en Stichting Prioriteit NSI volledig ondersteund zoals uit de brief bij de agenda voor deze vergadering blijkt.

De heer Zeeman wordt voor een periode van vier jaar of zoveel korter als de statuten toestaan voorgedragen.

De stemming vindt plaats door middel van handopsteking. Er zijn geen tegenstemmen, met 109.030 stemmen oordeelonthouding, wordt de heer Zeeman benoemd als lid van de Raad van Commissarissen.

12. VERWACHTINGEN EN VOORUITZICHTEN 2004

Mevrouw Reijnen licht de verwachtingen en vooruitzichten 2004 toe. Mevrouw Reijnen bedankt de aandeelhouders voor het vertrouwen. Het is een grote uitdaging voor mevrouw Reijnen om, zoals zij dat overigens de voorgaande jaren ook al heeft gedaan, ervoor te zorgen dat de aandeelhouders kunnen blijven genieten van een hoogrenderende maar vooral ook rustige, vertrouwde en betrouwbare belegging.

Er zullen dingen veranderen; de tijden veranderen, de markten veranderen, maar ook Nieuwe Steen Investments is in de loop der jaren veranderd. Daarmee samenhangend komt er ook vernieuwing en verandering in het bestuur. Daar is niks vreemds aan; het is zelfs in het belang van het bedrijf.

Nieuwe Steen Investments raakt uit haar kinderjaren, uit de pioniersfase, en is zo vrij om, naar zichzelf en haar nieuwe collega-directeuren kijkend te stellen dat Nieuwe Steen Investments nu in de jeugdijaren komt.

Nieuwe Steen Investments is actief in een behoudende bedrijfstak. Nieuwe Steen Investments is een beleggingsinstelling in stenen, met conservatieve uitgangpunten en een degelijke uitstraling. Jaren terug zijn de uitgangpunten van Nieuwe Steen Investments opgesteld, deze zijn tot op heden erg succesvol gebleken, dus waarom aanpassen.

Met de keuze van de commissarissen om de heren Schipper en Storms en mevrouw Reijnen voor te dragen, mensen die al jaren voor Nieuwe Steen Investments werkzaam zijn, zit dan ook de wens inbegrepen om het bestaande beleid in belangrijke mate voort te zetten.

Wat zijn de plannen voor de toekomst en voor welke uitdagingen ziet de nieuwe Directie daarbij gesteld.

Wat is momenteel de situatie:

- het doel portefeuilleomvang van € 1 miljard is nagenoeg bereikt;
- de kantorenmarkt is minder gunstig;
- de rente is laag;
- tot medio vorig jaar was de kapitaalmarkt lusteloos.

Normaal gesproken is het erg belangrijk dat een bedrijf groeit. Voor Nieuwe Steen Investments was het de afgelopen jaren ook belangrijk om te groeien om de redenen die de heer Zeeman zojuist ook heeft genoemd welke zijn samen te vatten als schaal grootte. Voor aandeelhouders is het belangrijk dat de resultaten ook op lange termijn goed duurzaam zijn. Soms is groei daarvoor een middel, maar geen doel op zich.

Ook ingegeven door de omstandigheden op de kapitaal- en onroerendgoedmarkt is besloten de komende jaren in te zetten op consolidatie en portefeuillevernieuwing om daarbij maximalisatie van de resultaten op de 1^e plaats te zetten.

De heren Schipper en Storms lichten toe op welke wijze Nieuwe Steen Investments dat met haar portefeuille wil bereiken

Zoals gezegd worden de kansen en mogelijkheden voor Nieuwe Steen Investments sterk beïnvloed door de omstandigheden op kapitaal- en onroerend goed markt. Sinds november vorig jaar is koers van het aandeel gestegen van € 14,05 per 1 september 2003 tot boven de € 16 op dit moment. En hoewel er zeker een relatie aanwezig is tussen de prestaties van het bedrijf en de prestaties van het aandeel, is de koers van het aandeel een moeilijk te vatten element.

De hoogte van de koers, en daarmee indirect ook de bereidheid van de kapitaalmarkt om nieuw kapitaal en vermogen te verstrekken zijn echter wel bepalend voor de mogelijkheden die de onderneming heeft. Nieuwe Steen Investments wil wel groeien, maar niet als daarvoor eigen vermogen tegen een te lage koers moet worden aangetrokken.

Een van de redenen waarom er vorig jaar geen emissie is geplaatst, was dan ook dat de Directie van mening was dat de koers te laag was, zeker in relatie tot het alternatief: het financieren met goedkoop bankkrediet.

Nieuwe Steen Investments streeft ernaar om, als een van haar uitgangpunten om de portefeuille met 50% eigen vermogen te financieren. In het persbericht bij de jaarcijfers is dan ook gesteld dat zodra er zich aantrekkelijke kansen voordoen, een emissie wordt overwogen, doch dat timing en vorm afhankelijk zullen zijn van de mogelijkheden op de kapitaalmarkt en of de onroerendgoedmarkt.

Mevrouw Reijnen benadrukt daarbij op zoek te zijn naar de optimale verhouding tussen de volgende grootheden:

- de gewenste balansverhoudingen;
- verwateringseffect op vermogen per aandeel;
- verwateringseffect op winst per aandeel;
- groei mogelijkheden van portefeuille.

Op 22 maart 2004 is bekend gemaakt dat ondershands 500.000 nieuwe aandelen zijn geplaatst bij een institutionele partij tegen een koers van € 15,40 ex dividend 2003.

Doordat er gekozen is voor een onderhandse plaatsing kon Nieuwe Steen Investments snel, tegen een hoge koers en met lage kosten, additioneel vermogen aantrekken zonder verwatering van winst en/of vermogen.

Of er dit jaar nog een openbare emissie komt, hangt geheel af van de ontwikkelingen in de portefeuille. Nieuw eigen vermogen is, zeker bij de huidige lage rentestand, alleen nodig als per saldo de portefeuille flink groeit.

Op dit moment ligt de focus volgens mevrouw Reijnen op portefeuillebeheer en dat betekent ook, meer dan vroeger inzetten op verkopen. Nieuwe aankopen ter vervanging van verkopen zijn geen groei. Maar mevrouw Reijnen wil wel erkennen dat de mogelijkheden om de portefeuille te kunnen en willen uitbreiden natuurlijk wel interessanter worden nu de beurskoers hoger is.

Ontwikkelingen in vastgoedportefeuille

De heer Schipper bedankt allereerst de vergadering voor het vertrouwen dat zij hebben geschonken aan het nieuwe Directieteam.

Wat zijn dan de ontwikkelingen in de portefeuille en wat zijn de vooruitzichten die de nieuwe Directie daarbij heeft? Hierbij zal de heer Schipper zich richten op de aan- en verkoop van de objecten in de huidige beleggingsmarkt en de vooruitzichten met betrekking tot de gerealiseerde aankopen.

In de huidige markt met een economisch onzeker klimaat is het voor vastgoedbeleggers de vraag of men zich überhaupt nog op het verwerven van onroerend goed moet richten, immers de kantorenmarkt staat onder druk, de winkelmarkt is overspannen, wat heeft geleid tot lage gevraagde aanvangsrendementen, en de woningmarkt is stijgende vanwege de toenemende schaarste.

De heer **Schipper** is echter van mening dat juist in deze markt zich de nodige kansen zullen voordoen en Nieuwe Steen Investments blijft op aankoopgebied derhalve onverminderd actief waarbij per aangeboden object wordt bekeken of het object de kwaliteit brengt die van toegevoegde waarde is voor de beleggingsportefeuille. De criteria waar bij de aankoop op wordt gericht, zijn en blijven de beoordeling van de locatie, de kwaliteit van het gebouw en de huurovereenkomst, waarbij de looptijd van de overeenkomst, de hoogte van de huurprijs per m² en de kwaliteit van de huurders van evident belang zijn.

In de overtuiging dat een prima relatienetwerk vruchten afwerpt, wordt aan het onderhouden hiervan veel aandacht besteed en worden marktpartijen zoals makelaars, ontwikkelaars en beleggingsfondsen continue benaderd. Als gevolg hiervan blijft de omvang van het aantal aanbiedingen onverminderd hoog doch de kwaliteit is, mede vanwege het feit dat het nieuwbouwaanbod afneemt en beleggers vanwege zekerheid het mooie vastgoed houden, beduidend minder dan voorgaande jaren.

Stilstand is achteruitgang. Juist in de huidige markt heeft de heer Schipper de stellige overtuiging dat Nieuwe Steen Investments zich zeer actief moet opstellen om de buitenkansen te kunnen scoren maar ook om zich zo te positioneren om in de toekomst, wanneer de markt weer aantrekt, vooraan in de strijd te kunnen bewegen.

Voor dit jaar wordt ernaar gestreefd de portefeuille per saldo met minimaal € 50 miljoen te laten groeien, hetgeen neerkomt op € 100 miljoen kopen en € 50 miljoen verkopen, mits de mogelijkheden zich voordoen.

Op welke beleggingscategorieën richt Nieuwe Steen Investments zich?

Als mixfonds is er de sterke wil in de beleggersmarkt niet te worden herkend als kantorenfonds, kijkende naar de huidige beleggingsmix laat deze weinig ruimte om een substantieel volume kantoren aan de portefeuille toe te voegen en zal vervanging op zijn plaats zijn. Als gevolg hiervan wordt er nadrukkelijker gericht op de verwerving van winkels die zich met name in de grote wijken van de grote steden bevinden, hoewel ook de lokale winkelcentra in grote dorpen interessant zijn.

Tevens wordt er onverminderd gezocht naar woningen, dit ter instandhouding van de woningenportefeuille waaruit immer individueel woningen worden verkocht.

Verder zal als aanvulling op de huidige portefeuille serieus worden gekeken naar jonge logistieke centra, bouwmarkten en jonge niet specifieke, dus niet speciaal voor de huurder gebouwde, bedrijfsgebouwen welke in beginsel langjarig verhuurd dienen te zijn. Indien zich de mogelijkheid voordoet om kantoren die voldoen aan onze criteria tegen een aantrekkelijk aanvangsrendement te verwerven, dan worden deze aan de portefeuille toegevoegd.

Naast de aankoop van onroerend goed wordt er tevens meer nadruk gelegd op de verkopen, dit ter optimalisatie van de gehele portefeuille met als doel de kwaliteit en het rendement in zijn totaliteit te verbeteren.

Naast dat de afgelopen jaren de groei van de portefeuille altijd voorop is blijven staan, is binnen de vennootschap aan verkoop van onroerend goed de nodige aandacht gegeven, zodat dit thans een volwaardige activiteit is geworden die gestructureerd en naar volle tevredenheid verloopt. Verkopen vergt meer inspanningen en geduld dan aankoop. In de beleggersmarkt heeft Nieuwe Steen Investments op het gebied van verkopen evenals aankopen een naam gevestigd als betrouwbare partij. Bij de selectie van panden die worden verkocht, worden overwegingen gehanteerd zoals dat van gebouwen de economische leeftijd te hoog dreigt te worden, dat een stijging in onderhoudskosten wordt voorzien of dat op termijn substantiële leegstand wordt verwacht. Het gaat hierbij vooral om kantoren en bedrijfsgebouwen. Daarnaast gaat de individuele verkoop van woningen door.

Vooruitzichten portefeuille

Er zijn op dit moment nog aankoopverplichtingen voor een tweetal nieuwe kantoorgebouwen te Zwolle en Ede en een supermarkt met een kleinere dagwinkels te Winterswijk.

Met deze aankopen, welke medio april zullen worden afgenomen, is een bedrag gemoeid van circa € 28,75 miljoen.

Verder is er ter optimalisatie van de portefeuille een kleinschalige strategische aankoop gedaan in een winkelcentrum te Spijkenisse waarbij Nieuwe Steen Investments de enige niet in bezit zijnde winkelruimte van het centrum heeft verworven. Met deze verwerving was een bedrag gemoeid van circa € 300.000,=.

De focus zal met name ook meer op de optimalisatie van de huidige portefeuille komen te liggen, enerzijds door de verkoop van onroerend goed dat niet meer in de portefeuille past anderzijds door revitalisering van objecten.

Ontwikkelingen in de exploitatie van de portefeuille

De heer **Storms** spreekt zijn erkentelijkheid uit naar de vergadering voor het vertrouwen dat is gegeven aan de nieuwe Directie.

Binnen het Directieteam is de heer Storms verantwoordelijk voor de exploitatie van de onroerendgoedportefeuille van Nieuwe Steen Investments.

In het kort komt het er op neer dat hij er voor dient te zorgen dat elk object, vanaf het moment dat dit verworven is, tenminste het rendement oplevert dat bijdraagt aan de totale performance van het aandeel Nieuwe Steen Investments. Een van de speerpunten in het beleid is dan ook de leegstand zoveel als mogelijk te beperken. Nieuwe Steen Investments heeft zich in de voorliggende jaren een uitzonderlijke positie weten te verwerven voor wat betreft het leegstandspercentage in haar portefeuille. De leegstandscijfers waren altijd, in vergelijking met andere vastgoedfondsen, uitzonderlijk laag. Het afgelopen boekjaar schommelde het overal leegstandscijfer zo tussen de 1,8 en 2,9 %

De heer Storms licht de verwachtingen voor de verhuurmarkt voor het komende jaar toe. De verhuurmarkt zal naar verwachting het komende jaar niet echt verbeteren. Hoewel de economie voorzichtig lijkt te herstellen, heeft men bij onroerend goed te maken met een na-ijl effect. Dit effect wordt met name veroorzaakt doordat een huurovereenkomst over het algemeen nu eenmaal een langdurig karakter heeft, doorgaans zo'n 5 jaar. Hierdoor zijn bedrijven niet altijd in staat direct op nieuw ontstane situaties te anticiperen. De heer Storms verwacht voor het komende jaar, waarvan alweer bijna een kwartaal voorbij is, een stijging van het leegstandspercentage naar zo'n 3,5 à 4,0 % van de theoretische huuropbrengst.

Met name in de kantorenmarkt zal er heel hard gewerkt moeten worden om de huidige leegstand alsmede mogelijke nieuwe leegstand weg te werken. Evenals Nieuwe Steen Investments er in het afgelopen jaar in geslaagd is toch vele verhuurtransacties te realiseren, zal dat het komende jaar naar verwachting weer gebeuren. Het primaire doel dat Nieuwe Steen Investments nastreeft, is om de leegstand op een zo laag mogelijk percentage te houden en derhalve de huurinkomstenstroom zeker te stellen. Behalve dat Zeeman Vastgoed Beheer hier een hele actieve rol in speelt werkt Nieuwe Steen Investments in het land ook heel veel samen met lokaal dan wel regionaal goed ingevoerde makelaars.

Zoals ook al in het jaarverslag staat, zijn er met name in de volumineuze detailhandel een procentueel groot aantal huuropzeggingen ontvangen. Ten gevolge hiervan is het mogelijk dat er een substantieel deel van de Woonboulevard te Apeldoorn leeg komt te staan. Samen met de beheerder, Zeeman Vastgoed Beheer, wordt aan de verbetering van de toekomst van dit complex gewerkt. Zo worden er constructief gesprekken met het college van B&W van de gemeente Apeldoorn gevoerd, teneinde het bestemmingsplan te verruimen. Hierdoor kan dan een partij als Mediamarkt, een publiekstrekker van de eerste orde, zich er mogelijk vestigen, waardoor het vestigingsklimaat voor andere bedrijven ook opeens veel gunstiger wordt. Aan de andere kant wordt er in samenwerking met een professioneel communicatie/marketingbureau een alternatief plan voor deze locatie ontwikkeld. Er wordt dus beslist niet op één paard gewed!

Binnen de winkelportefeuille staat het up-to-date houden van onze winkelcentra centraal. Als Fiscale Beleggingsinstelling is het niet toegestaan als ontwikkelaar op te treden en zodoende op risico bijvoorbeeld winkelcentra grootschalig te renoveren. Wat echter wel tot de mogelijkheden behoort, is hiertoe een derde partij in te schakelen. Een voorbeeld hiervan is het 11 maart jl. heropende en voor zo'n € 14 miljoen gerevitaliseerde winkelcentrum 't Loon te Heerlen. In de komende periode zullen in samenwerking met gespecialiseerde projectontwikkelaars ongetwijfeld nog een aantal winkelcentra op vergelijkbare wijze worden opgewaarderd. Onder voor Nieuwe Steen Investments conveniërende voorwaarden wordt in zo'n geval een overeenkomst met een projectontwikkelaar gesloten, waardoor ontwikkelingsrisico wordt vermeden. Dit moet dan uiteindelijk leiden tot het in het bezit houden van een goed centrum, dat geheel verhuurd is, met nieuw gesloten huurcontracten en wat ook bouwkundig/technisch weer een tiental jaren meekan. Het gehele commerciële en technische proces wordt dan uitgevoerd door de projectontwikkelaar.

De levensader van het bedrijf wordt gevoed door de huurinkomsten. De komende tijd zal er steeds meer aandacht moeten worden besteden aan het koesteren van de huurders. De gebouwen zullen in een perfecte staat van onderhoud moeten blijven verkeren en ook de techniek in de gebouwen, zoals luchtbehandelings- c.q. koelingsstallatie zullen aan de moderne eisen van de tijd moeten blijven voldoen. Dit zal dan ook de komende tijd een van de speerpunten van het beleid moeten zijn. Aan de andere kant moeten de exploitatiekosten nauwgezet in de gaten worden gehouden.

De heer Storms is er van overtuigd dat in samenwerking met de beheerder Zeeman Vastgoed Beheer, die tenslotte het overgrote deel van de vastgoedportefeuille beheert, de slagvaardigheid in het handelen zeker tot goede resultaten zal leiden.

Kortom, de heer Storms heeft voldoende vertrouwen in een goede toekomst voor Nieuwe Steen Investments. Zowel binnen de organisatie van Nieuwe Steen Investments als bij de beheerder Zeeman Vastgoed Beheer staan deskundige en gemotiveerde mensen ter beschikking, die zich hiervoor willen inzetten en dit doen met passie.

Afsluiting verwachtingen

Ter afsluiting bespreek mevrouw **Reijnen** de verwachtingen. Natuurlijk gaat de kersverse Directie straks weer druk aan de slag. Met aankopen, verkopen, verhuren, financieren en beheren.

Het resultaat staat voor de Directie daarbij voorop. Voor de aandeelhouders is natuurlijk ook een belangrijke vraag: wat wordt het resultaat, wat wordt het dividend en vooral ook, kan daar niet alleen nu maar ook in de toekomst op worden gerekend.

Eerder is al aangegeven voor 2004 uit te gaan van een direct resultaat per aandeel van € 1,35 en daar staat de Directie nog steeds volledig achter. En met ingang van mei gaat het resultaat ook per kwartaal aan de aandeelhouders worden uitgekeerd. Over het indirecte resultaat, bij Nieuwe Steen Investments is dat de boekwinsten behaald uit verkopen, worden nooit concrete verwachtingen uitgesproken. Wel wordt medegedeeld dat in het 1^e kwartaal 2004 de woningverkoop op bijna onveranderd zijn voortgezet.

13. RONDVRAAG

Vervolgens geeft de heer Tuiten de vergadering het woord voor de rondvraag. In afwijking van zijn mededeling voor de pauze kunnen eventuele vragen over de statutenwijziging ook worden gesteld, omdat wellicht niet iedereen in de gelegenheid is om naar de 2^e vergadering te komen.

De heer Niemeijer vraagt zich af waarom de Raad van Commissarissen en niet, conform de richtlijn van Tabaksblatt de Aandeelhoudersvergadering, de bezoldiging vaststelt van de Directie.

Daarnaast heeft hij in de statuten geconstateerd dat de Directie voor iedere handeling op gebied van aan- en verkopen de RvC moet raadplegen; hij vraagt zich af of dat niet praktischer geregeld kan worden.

Tot slot heeft hij in het Financieel Dagblad een artikel gelezen dat een aantal commissarissen van Nieuwe Steen Investments op grote schaal eigen aandelen zouden verkopen en hij wil graag weten of hij als aandeelhouder daar conclusies aan moet verbinden.

Inzake de eerste vraag van de heer Niemeijer geeft de heer Tuiten aan, dat de RvC van mening is dat zij als toezichthouder van het bestuur het beste in de gelegenheid is om de prestaties te beoordelen alsmede de bij de functie behorende honorering/bezoldiging vast te stellen.

Uiteraard is de RvC zonodig gaarne bereid om over haar remuneratiebeleid verantwoording af te leggen aan de aandeelhoudersvergadering. Hij voegt daaraan toe dat de commissarissen hun taak daarin zeer serieus nemen en voor een zuinig beleid gaan.

De RvC acht het ook als haar kerntaak om toezicht te houden op het aan- en verkoopbeleid van de vennootschap en daarom is er heel bewust voor gekozen dat de Directie alle voorgenomen aan- en verkopen voorlegt aan haar toezichthouders, bij onze vennootschap de Beleggingsraad als afgevaardigd orgaan door de RvC.

Mevrouw **Reijnen** vult aan met de mededeling dat de Beleggingsraad en Directie in beginsel iedere twee weken bij elkaar komen, zodat in de praktijk zaken snel kunnen worden geregeld en het toestemming vragen geen beperking is voor de Directie om slagvaardig te kunnen handelen. De heer **Zeeman** wil in kader graag toelichten dat de Beleggingsraad één keer in de twee weken bijeenkomt om aan- en verkopen te bespreken. Al het onroerend goed wordt vooraf bekeken door de heren Zeeman en Deen en regelmatig door de heer Van Galen. Indien één lid van de Beleggingsraad tegen een besluit is, gaat de aan- of verkoop niet door.

Inzake de laatste vraag deelt de heer **Tuiten** mee dat de Directie en Commissarissen ook met verbazing kennis hebben genomen van het artikel in het Financieele Dagblad. De basis voor dit artikel was echter een artikel in de PropertyNL. In het artikel worden een aantal commissarissen genoemd als grote verkopers van aandelen, daar waar dit uitsluitend het verzilveren van de bonusaandelen betreft. De heer Tuiten geeft aan dat hij net als vele in de zaal aanwezige aandeelhouders in Nieuwe Steen Investments heeft belegd voor zijn pensioen, zodat er wel periodiek iets verkocht moet worden. In het artikel is de nuance, dat de verkopen slecht een beperkt deel van het totale bezit zijn, geheel weggelaten. Omdat er echter ook, juist in deze vergadering, vragen werden verwacht heeft de Directie de heer Wabe van Enk, hoofdredacteur van PropertyNL voor deze vergadering uitgenodigd om de artikelen alsnog door hem van de gewenste nuance te voorzien. De heer van Enk geeft aan dat zijn redacteur de materie zorgvuldiger had moeten benaderen en dat met het weggelaten van de context van de aandelenverkopen ten onrechte een onvolledig beeld is geschetst.

*De heer **Rienks** uit zijn tevredenheid met de behaalde resultaten doch zou graag meer inzicht in de stille reserves wensen. Hij constateert dat het verschil tussen de balanswaarde en de som van de marktwaarden, zoals die achter in het jaarverslag 2003 staan, nu € 29 miljoen bedraagt. Die marktwaarden zijn echter weer deels gebaseerd op verouderde taxaties. Hij vraagt de Directie naar een reële inschatting van de stille reserves op dit moment.*

Mevrouw **Reijnen** geeft aan dat de marktwaarde van de portefeuille continue in beweging zijn en het daarom ook moeilijk, zo niet onmogelijk is, om hierover meer exacte uitspraken te doen. Mevrouw Reijnen deelt mede er wel van overtuigd te zijn dat, indien de gehele portefeuille per heden getaxeerd zou worden, de genoemde stille reserve van € 29 miljoen nog steeds aanwezig is.

*Tot slot wil mevrouw **Swart** haar dank uitspreken naar de Directie en RvC voor het gevoerde beleid en de goede resultaten.*

Inmiddels heeft mevrouw Karin Bloemen het podium betreden en wordt rondvraag afgesloten.

14. SLUITING

De datum voor de volgende aandeelhoudersvergadering is 15 april 2004 om 10.00 uur in de “nieuwe “ Schouwburg Het Park.

Tenslotte dankt de heer Tuiten de Directie en medewerkers voor hun inzet en sluit hij de vergadering.

Aldus opgemaakt te Hoorn, d.d. 4 mei 2004.