



NOTULEN AVA 17-03-2005

INLEIDING:

Dit verslag van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders Nieuwe Steen Investments N.V. van 17 maart 2005 is eind april 2005 op de website van Nieuwe Steen geplaatst.

Aandeelhouders hebben tot 31 juli 2005 drie maanden de tijd om hun commentaar aan de vennootschap kenbaar te maken.

Na het verstrijken van de aangegeven periode zal het verslag vervolgens worden vastgesteld op de wijze die in de statuten is bepaald.



NOTULEN AVA 17-03-2005

NOTULEN AANDEELHOUDERSVERGADERING nr 035

datum:	17 maart 2005	
tijdstip:	10:30 uur, Schouwburg Het Park, Westerdijk 4, Hoorn	
Aanwezig:		
Aandeelhouders	Vertegenwoordigd ter vergadering	15.187.499 gewone aandelen
		5.000 prioriteitsaandelen
	Uitgegeven per 17-03-2005	33.774.117
	Percentage	45%
Raad van	J.R. Zeeman	president-commissaris, voorzitter
Commissarissen:	A.J. Tuiten	commissaris
	G. Deen	commissaris
	Ir. C. Hakstege	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	BDO CampsObers
	Mr H.H.A. Neuman	Secretaris

1.	Opening	3
2.	Verslag van de Directie	4
3.	Vaststellen van de jaarrekening over 2004	10
4.	Décharge van de leden van de Directie	10
5.	Décharge van de leden van de Raad van Commissarissen	10
6.	Dividendbeleid en vaststellen van het slotdividend over 2004	11
7.	Corporate Governance beleid van de vennootschap	11
8.	Vaststelling van het bezoldigingsbeleid	12
9.	Samenstelling van de Raad van Commissarissen	13
10.	Voorstel tot het verlenen van machtiging tot het bepalen van een registratiedatum	13
11.	Benoeming van de externe accountant	14
12.	Verwachtingen en vooruitzichten 2005	15
13.	Rondvraag	16
14.	Sluiting	17



1. Opening

De **Voorzitter** opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom op de eerste aandeelhoudersvergadering van Nieuwe Steen Investments in 2005.

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 op 2 maart 2005 gepubliceerd in het Financieele Dagblad, 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 voor de vergadering is op 2 maart 2005 verzonden, samen met een gezamenlijke voordrachtbrief van de Stichting Prioriteit NSI en de Raad van Commissarissen inzake de benoeming van de heer Van Galen. Deze stukken waren tevens beschikbaar via de website van Nieuwe Steen Investments.

Als secretaris van de vergadering wordt de heer Neuman aangewezen om de notulen van deze vergadering op te stellen.

De notulen zijn bij de vennootschap op te vragen. 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 depotbewijzen worden geteld en gedurende de vergadering deelt de Voorzitter mede dat bij de vergadering van vandaag vertegenwoordigd zijn 15.187.499 gewone aandelen en 5.000 prioriteitsaandelen. Met 33.774.117 uitstaande aandelen betekent dit dat 45% van het aandelenkapitaal vertegenwoordigd is.

De aanwezigen hebben geen presentielijst hoeven te tekenen. De opkomst is vastgesteld door inname van de depotbewijzen tegen uitgifte van een stembriefje.

De Voorzitter geeft aan dat aandeelhouders op grond van de statuten kunnen verlangen dat het stemmen over de benoeming van personen schriftelijk geschied. De Voorzitter stelt voor om alle stemmingen middels handopsteking te doen plaatsvinden en vraagt of aandeelhouders hiermee instemmen. Na heroverweging bij één aandeelhouder, stemmen de aandeelhouders in met stemming over alle onderwerpen middels handopsteking.

De Voorzitter schetst kort het functioneren van de directie en van de Raad van Commissarissen in het afgelopen jaar. De Directie is onder moeilijke marktomstandigheden in staat gebleken om het resultaat op peil te houden en ook binnen de Raad van Commissarissen verliepen de zaken naar wens. De Voorzitter concludeert dat de wisselingen binnen de Directie en de Raad van Commissarissen succesvol zijn verlopen.



2. Verslag van de Directie

Mevrouw Reijnen geeft aan dat het nieuwe directieteam de belangrijkste uitgangspunten van Nieuwe Steen Investments niet heeft gewijzigd. Wel werd in het begin van het jaar één van de doelstellingen behaald: een portefeuilleomvang van €1 miljard. Als thema in het jaarverslag en van deze presentatie is gekozen “de jacht naar rendement”.

Nieuwe Steen Investments kan over 2004 weer terugzien op een goed resultaat. Niet alleen stegen de absolute resultaten, ook per aandeel werd weer een verbetering gerealiseerd. Het directe resultaat steeg met €0,01 naar €1,36 en ook het totale resultaat steeg met €0,01 naar €1,61.

In de vergadering van vorig jaar is het nieuwe dividendbeleid van de vennootschap goedgekeurd. Volgens dat nieuwe beleid wordt voortaan het gehele directe resultaat in contanten uitgekeerd middels kwartaaluitkeringen. “Dividend is koning” is een van de slogans waarmee Nieuwe Steen Investments zich profileert en, mede door de wijziging van het dividendbeleid, is gedurende 2004 in totaal een dividend van maar liefst €1,70 uitgekeerd, zodat het totale (dividend- en koers)rendement van een aandeel Nieuwe Steen Investments over 2004 op 23% uit kwam.

De lage rente maakt sparen of beleggen in obligaties onaantrekkelijk, terwijl de algemene aandelenbeurs nog steeds een onzekere indruk maakt. De zoektocht naar rendement van vele beleggers, zowel particuliere als institutionele beleggers, eindigde dan ook bij onroerend goed. Er werd direct belegd in vastgoed, maar ook indirect belegd in vastgoed door aankoop van aandelen in (beursgenoteerde) vastgoedfondsen.

En de gevolgen daarvan waren merkbaar in de koers van het aandeel in Nieuwe Steen Investments. Door de vraag ging ook de omzet in aandelen omhoog. De gemiddelde omzet in aandelen per dag steeg van ruim 22.000 in 2003 naar ruim 33.000 in 2004. De hele beursgenoteerde vastgoedsector profiteerde van de grote belangstelling. Begin deze maand is Nieuwe Steen Investments in de door Euronext Amsterdam nieuwe geïntroduceerde Small Cap index opgenomen. Extra aandacht voor het aandeel Nieuwe Steen Investments kan alleen maar gunstig kan werken op de koers en verhandelbaarheid van het aandeel.

Ook de prijzen van het vastgoed zelf stegen in 2004 onder invloed van de lage rente en de grote belangstelling. Er werd weliswaar veel onroerend goed aangeboden, maar dit aanbod was voor Nieuwe Steen Investments niet van de vereiste kwaliteit of van de gewenste prijs.

De groei van de portefeuille in 2004 was minder dan gewenst, doordat het aanbod van goede beleggingen schaars en de concurrentie groot was. Nieuwe Steen Investments ondervindt bij haar aankoopbeleid concurrentie van met name de vele opkomende maatschappen en CV's die simpelweg meer betalen.

Nieuwe Steen Investments hoeft niet tegen elke prijs te groeien, zeker niet indien dit ten koste gaat van de resultaten. Nieuwe Steen Investments heeft de gewenste en intern noodzakelijk geachte schaalgrootte. De uitgifte van nieuwe aandelen is met de huidige koers van het aandeel en de lage hypotheekrente aantrekkelijk, maar hierbij staat één van die oude uitgangspunten van Nieuwe Steen Investments nog kaarsrecht overeind. Nieuwe beleggingen moeten, naast een goed rendement, voldoen aan de eisen van kwaliteit van de pand, van de locatie, van de huurder en van de huurovereenkomst.

Verbazend is de grote belangstelling voor vastgoedbeleggingen, terwijl er op de verhuurmarkten, en dan voornamelijk die van de kantorenmarkt, nog wel de noodzakelijke uitdagingen te overwinnen zijn. Ook bij Nieuwe Steen Investments betekende dit gedurende 2004 extra inspanning. Nieuwe Steen Investments voorziet de kantorenmarkt pas over enige jaren echt beter worden. De economie trekt weer wat aan, maar als branche zit er enige vertraging in voordat deze effecten doorwerken.



Het mooie resultaat over 2004 is het gevolg van de kracht van de mix in categorieën waarin belegd wordt. Nieuwe Steen Investments is dan ook blij met haar gemengde onroerendgoedportefeuille, die de basis vormt van de waarde van het aandeel en de toekomstige inkomsten.

Ontwikkelingen in de Portefeuille 2004

De heer Schipper geeft aan dat de heropening van winkelcentrum 't Loon in Heerlen een belangrijke gebeurtenis was, omdat dit geheel vernieuwde winkelcentrum, met een omvang van ruim 25.000 vierkante meter en een beleggingsvolume van een kleine €40 miljoen, de grootste belegging van Nieuwe Steen Investments is.

De beleggingsmarkt was in 2004 niet gemakkelijk. Ondanks dat het totale aanbod ruim 600 objecten omvatte, waarvan een groot deel als portefeuilles, zijn er na ruim 90 biedingen te hebben uitgebracht uiteindelijk 8 objecten aangekocht. Als gevolg van de gerealiseerde aan- en verkopen groeide de portefeuille per saldo met €37 miljoen van €998 naar €1.035 miljoen.

De aankopen in 2004 waren uitstekend, niet alleen qua rendement en kwaliteitseisen, maar ook ten behoeve van de portfeuillemix.

Eind 2004 werden 71 eengezinswoningen in Alkmaar aangekocht. In Winterswijk werd een winkelruimte verworven, in Spijkenisse in de Rozemarijndonk een strategisch winkelpandje en in Amsterdam winkelcentrum Ganzenpoort. Verder werden twee nieuwe kantoorgebouwen aan de portefeuille toegevoegd. In Zwolle het kantoorgebouw Le Verseau en in Ede kantoorgebouw De Vallei. Tenslotte verwierf Nieuwe Steen Investments twee kantoor/bedrijfsgebouwen, in Deurne aan de Dukaat en in Wormerveer aan de Vrijheidsweg. Voor de verworven kantoorgebouwen waren reeds in voorgaande jaren verplichtingen aangegaan. Een staan op dit moment geen verdere verplichtingen meer uit.

Met deze aankopen was een totaalbedrag gemoeid van circa €57 miljoen.

Naast genoemde aankopen werd in 2004 voor circa €20 miljoen verkocht, door middel van strategische verkopen, ter verbetering van de portefeuille, en de verkoop van woningen die uit vrijkomen. Verkocht werden een twee kleinschalige winkelobjecten in Alkmaar en Breda, een parkeergarage in Deventer, 146 woningen en appartementen en vier kantoorgebouwen waarvan er één gelegen in Zaltbommel en de overige in Rotterdam. Op deze verkopen werd een totale boekwinst gemaakt van circa €7 miljoen.

Als gevolg van de aan- en verkopen was de portefeuille per 31 december 2004 als volgt over de diverse categorieën verdeeld: 49% kantoren, 31% winkels, 11% woningen, 5% bedrijfsgebouwen en 4% volumineuze detailhandel.

Naast groei en verbetering van de portefeuille door middel van aan- en verkopen streeft Nieuwe Steen Investments ernaar de portefeuille uit te breiden middels de reeds in bezit zijnde complexen, in het bijzonder voor winkelcentra. Uitbreidingen van winkels gaan meestal gepaard met een volledige revitalisering van het bestaande gebouw, als gevolg waarvan na realisering van de werkzaamheden een up to date en een prima lange termijn belegging in portefeuille blijft. Vanwege eisen aan de fiscale status is Nieuwe Steen Investments niet de uitvoerende en risicodragende instantie bij deze werkzaamheden; hiervoor zoekt Nieuwe Steen Investments professionele derden.

In januari 2005 heeft Nieuwe Steen Investments een winkelcentrum in Rotterdam in portefeuille genomen voor een bedrag van circa €10 miljoen. Verder blijft Nieuwe Steen Investments onvermoeibaar naar goede acquisitiemogelijkheden op zoek.



Resultaten 2004

Mevrouw Reijnen geeft aan dat Nieuwe Steen Investments een portefeuilleomvang heeft van meer dan €1 miljard bereikt, ondanks het feit dat er weinig goede objecten te koop werden aangeboden. In het eerste kwartaal is hier het winkelcentrum Boulevard-Zuid te Rotterdam ter waarde van €10 miljoen bijgekomen.

De schulden aan kredietinstellingen bedroegen €563 (2003: €542) miljoen. De verhouding tussen eigen vermogen en schulden aan kredietinstellingen bedroeg daarmee aan het einde van 2004: 45-55%; dit is gelijk aan de verhouding aan het einde van 2003. Indien deze verhouding niet op basis van historische kostprijs wordt berekend maar aan de hand van de marktwaarde van de portefeuille, dan komt de verhouding dichterbij de in principe nagestreefde 50-50% te liggen.

In 2004 heeft Nieuwe Steen Investments tweemaal, door een onderhandse plaatsing bij institutionele aandeelhouders, nieuwe aandelen uitgegeven, éénmaal in het voorjaar en éénmaal in het najaar, in totaal één miljoen aandelen. Met deze uitgiftes is €15,8 miljoen nieuw eigen vermogen opgehaald en dat is bijna de helft van de in 2004 gerealiseerde groei in de portefeuille. Met het aantrekken van nieuw kapitaal dienen ook goede nieuwe investeringen te worden gedaan, anders zal uitgifte leiden tot verwatering van de winst. Zolang Nieuwe Steen Investments geen goede nieuwe beleggingen vindt, zal er dus geen openbare emissie worden gepland.

De stijging van het directe beleggingsresultaat komt voort uit vastgoedaankopen en huurverhogingen. Het indirecte beleggingsresultaat bestaat uit gerealiseerde verkoopwinsten plus een éénmalig bedrag van €1,1 miljoen, dat betrekking heeft op het succesvol verhalen van belastingschade.

2004 werd afgesloten met een totaal beleggingsresultaat na belasting van €53,5 miljoen. Dit is een verbetering met ruim 2% ten opzichte van vorig jaar.

De kosten hebben zich volgens verwachting ontwikkeld. Mevrouw Reijnen geeft een andere toelichting over de verwerking van de kosten van het fondsbeheer. Tot en met 2003 werd een deel van deze kosten geactiveerd als aankoopkosten van de beleggingen. Met ingang van dit jaar zijn deze kosten volledig ten laste van het resultaat geboekt en wel voor 80% ten laste van het directe resultaat en voor 20% ten laste van het indirecte resultaat.

Deze wijziging komt voort uit de nieuwe accountantsregels, IFRS. IFRS schrijft voor dat alle kosten die de vennootschap maakt in het kader van haar reguliere bedrijfsuitoefening door de resultatenrekening moeten lopen.

Beursgenoteerde ondernemingen zijn ingaande 2005 verplicht om hun balans en resultaten rekening op te maken overeenkomstig de voorschriften van de IFRS. IFRS is een systematiek die meer kiest voor een marktwaarde benadering.

Voor Nieuwe Steen Investments is het belangrijkste gevolg voor de balans en resultatenrekening de waardering van de onroerendgoedportefeuille. Binnen IFRS kan worden gekozen voor waardering tegen marktwaarde, welke de voorkeur geniet, en de waardering tegen historische kostprijs, het systeem dat Nieuwe Steen Investments volgt en blijft volgen. IFRS schrijft wel voor dat, ook als gekozen wordt voor waardering tegen historische kostprijs, de vennootschap per kwartaal de marktwaarde van haar beleggingen moet publiceren. Bij de publicatie van de eerste kwartaalcijfers over 2005 zal Nieuwe Steen Investments dan ook conform de voorschriften de door de vennootschap bepaalde marktwaarde publiceren. Deze methode wijkt af van hetgeen nu in de bijlagen staat. Nu laat de vennootschap periodiek de objecten door derden taxeren en die taxaties, met de datum waarop getaxeerd is, staan in de bijlagen. De waarde die Nieuwe Steen Investments moet gaan publiceren is de marktwaarde van alle individuele objecten. Die waarde wordt met een intern taxatiemodel vastgesteld. Uit concurrentieoverwegingen zal de lijst met objecten en de individuele waarderingen niet meer ieder kwartaal worden gepubliceerd.

IFRS schrijft eveneens voor dat alle kosten die gemoeid zijn met het sluiten van een huurovereenkomst, zoals bijv. de kosten van de makelaar, kosten van huurvrije perioden, kosten voor inrichting etc., op de balans moeten worden geactiveerd en vervolgens dienen te worden afgeschreven over de looptijd van de huurovereenkomst. Nieuwe Steen Investments heeft deze kosten nooit op deze wijze verantwoord, maar meteen bij het ingaan van de huurovereenkomst geboekt. Nieuwe Steen Investments is van mening dat deze wijziging een zodanig geringe omvang heeft, dat dit geen materieel effect op balans en resultatenrekening heeft.

Het resultaat over 2004 bedroeg per aandeel €1,61 waarvan €1,36 direct resultaat. De belangrijkste bron van het resultaat zijn de huurinkomsten.

Ontwikkelingen Exploitatie in 2004

De heer Storms merkt op dat de leegstand eind 2004 bijna 4% was, een stijging van 1%. Afgezet tegen het landelijk gemiddelde cijfer is dit gunstig, maar elke procent leegstand is er één teveel.

Nieuwe Steen Investments werd in 2004 geconfronteerd met een aanhoudend slechte verhuurmarkt. De spreiding over de verschillende segmenten in de portefeuille, de goede prijs-kwaliteit verhouding van de panden en de niet aflatende enthousiaste en vakbekwame inzet van de verhuurders droegen er toe bij dat de leegstand niet veel toenam.

Binnen de kantorenmarkt bestaat een enorm aanbod, terwijl de vraag bij een nog steeds haperende economie niet groot is. Toch is Nieuwe Steen Investments er in geslaagd in dit segment een respectabel aantal nieuwe huurcontracten te sluiten en heeft ook nog een groot aantal zittende huurders weten te behouden. In 2004 is circa 21.000 m² kantoorruimte op contract gezet. In sommige gevallen moesten er concessies gedaan worden aan het huurprijsniveau, in andere gevallen werd meer contractuele flexibiliteit gegeven.

Binnen de winkelportefeuille was er in 2004 niet of nauwelijks leegstand. De winkels van Nieuwe Steen Investments zijn hoofdzakelijk gelegen in wijkwinkelcentra en voorzien vooral in de dagelijkse, voor levensonderhoud noodzakelijke, boodschappen. Wel hebben er diverse contractaanpassingen plaats gevonden. Met name kleinere winkels zijn van eigenaar gewisseld, maar ook binnen de supermarkketens hebben mutaties plaatsgevonden. Nieuwe Steen Investments is van mening dat de locatie van haar winkels dermate goed is en dat de gehanteerde huurprijzen marktconform zijn, waardoor zij de komende tijd geen substantiële leegstand verwacht.

Binnen de categorie volumineuze detailhandel is de specifieke problematiek op de woonboulevard Apeldoorn reeds bekend. Juist in 2004 expireerde het overgrote deel van de huurovereenkomsten en besloot één van de grootste huurders zijn bedrijf te beëindigen, waardoor een groot deel van de boulevard leeg kwam te staan. Inmiddels ziet het er naar uit dat op korte termijn over dit specifieke object positief nieuws kan worden gemeld.

Huurgaranties zijn afspraken die Nieuwe Steen Investments met verkopers/ontwikkelaars heeft gemaakt. De verkopers/ontwikkelaars garanderen hierbij dat een pand dat Nieuwe Steen Investments van ze koopt zal worden verhuurd. Gedurende een afgesproken periode betalen de verkopers/ontwikkelaars de afgesproken huur indien/zolang er nog geen huurders zijn gevonden. Als deze huurgaranties lang lopen kan dit een indicatie zijn dat de betreffende panden moeilijk te verhuren zijn. Deze huurgaranties hebben de volle aandacht van Nieuwe Steen Investments en zij doet er alles aan om ook deze panden tijdig verhuurd te krijgen.



In de portefeuille worden voor diverse objecten plannen gemaakt om te komen tot revitalisatie dan wel uitbreiding van objecten. Een plan zoals dit kent een doorlooptijd van enkele jaren. Voorbeelden zijn winkelcentrum Keizerslanden in Deventer, een kantoorpand in Gouda en in Eindhoven een klein winkelcentrum.

De heer Storms concludeerde dat Nieuwe Steen Investments het in 2004 gezien de marktomstandigheden helemaal niet slecht heeft gedaan, maar dat 2005 echter een minstens zo grote uitdaging is. Hij voelt zich gesterkt door de wetenschap dat het in 2004 is gelukt en hij heeft vertrouwen dat het in 2005 ook weer gaat lukken.

Afsluiting verslag van de directie

Mevrouw Reijnen legt uit waarom Nieuwe Steen Investments ondanks een iets hogere leegstand toch het directe resultaat op peil denkt te kunnen houden. Ze toont een overzicht met de bedreigingen (expiratie huurovereenkomsten) en kansen (expiratiekalender rentevastperiode hypotheek) die Nieuwe Steen Investments de komende tijd tegemoet kan zien. Deze lopen min of meer gelijk. Hoewel de verwachting is dat de leegstand iets toe zal nemen en de huur bij expiratie kan dalen zal tegelijkertijd ook een besparing op de rentelasten kunnen worden bereikt.

Voorzitter vraagt of iemand nog vragen heeft naar aanleiding van de presentatie van de Directie over de ontwikkelingen in het jaar 2004.

***De heer Koedam** vertegenwoordigt de Vereniging van Effectenbezitters. Hij merkt op dat de financiële leegstand 3,9% (pagina 14) bedraagt en vraagt of de directie kan aangeven wat het werkelijke leegstandspercentage is.*

Mevrouw Reijnen bevestigt dat de gepubliceerde leegstand de financiële leegstand betreft en dat de werkelijke leegstand is opgebouwd uit de financiële leegstand (ultimo 2004 3,9%) plus de huurgaranties (ultimo 2004 6,4%). Fysiek staat er dus inderdaad meer leeg. Een exact cijfer is niet te geven omdat dan ook de ruimtes die wel verhuurd maar niet in gebruik zijn in het cijfer moeten worden betrokken.

***De heer Koedam** geeft aan dat hij het jaarverslag goed vindt, maar dat hij de argumenten met de verschillen tussen Nieuwe Steen Investments en CV's op pagina 17 subjectief en niet volledig acht. Er zijn ook argumenten ten gunste van CV's op te sommen, zoals het feit dat beurs sentiment niet van toepassing is op CV's.*

Mevrouw Reijnen geeft aan dat het artikel bedoelt was ter nuancering en erkent dat beide beleggingsvormen hun voor- en nadelen hebben.

***De heer Koedam** vraagt op welke gronden Nieuwe Steen Investments de verwachting baseert dat er in 2008 een herstel van de kantoormarkt zal plaatsvinden.*

Mevrouw Reijnen geeft aan dat de onroerend goed markt cyclisch is die nu in een dal zit. Er is reeds veel beweging in de markt en ook de economie trekt weer aan. De onroerend goed sector loopt enige tijd achter op de economische cyclus.

Mevrouw Reijnen voegt hier aan toe dat de strategie van Nieuwe Steen Investments niet op dit herstel berust en de vennootschap haar bestaande strategie voortzet.

***De heer Koedam** wil graag weten wat de grenzen zijn waarbinnen Nieuwe Steen Investments nieuwe aandelen onderhands kan uitgeven zonder toestemming van aandeelhouders.*

Mevrouw Reijnen antwoordt dat voor Nieuwe Steen Investments, als fiscale beleggingsinstelling, dit maximaal 10% van het uitstaande kapitaal is. Uitgifte van aandelen dient in principe niet ten koste te gaan van de waarde van het aandeel of de winst per aandeel.

De heer Koedam vraagt waarom de stijging van het directe resultaat hoger is dan de stijging van het dividend.

Mevrouw Reijnen antwoordt dat zij deze berekening niet heeft gemaakt, maar dat zij vermoedt dat dit kan komen doordat Nieuwe Steen Investments in plaats van het jaarresultaat, vier kwartaalresultaten bepaalt, de optelsom van vier maal de winst per aandeel per kwartaal hoeft daardoor niet gelijk te zijn aan de winst per aandeel op jaarbasis. Zeker indien gedurende het jaar nieuwe aandelen zijn uitgegeven ontstaat daarnaast een verschil tussen het direct resultaat per aandeel (dat op basis van de gemiddeld uitstaand aantal aandelen wordt bepaald) en het dividend per aandeel (dat op basis van het ultimo uitstaand aantal aandelen wordt uitgekeerd).

De heer Buis vraagt naar een onderbouwing van de opmerking op pagina 17, dat de aan- en verkoopkosten en de kosten van het dagelijkse vastgoedbeheer bij Nieuwe Steen Investments lager zijn dan bij CV's.

Mevrouw Reijnen geeft aan dat veel maatschappen en CV's hoge aan- en verkoopkosten rekenen. NSI kent geen kostenstructuur gebaseerd op de verwerving van panden. NSI heeft vaste fondsbeheerkosten en die belopen niet meer dan €2,3 miljoen en daar wordt alles voor gedaan. Het is niet ongebruikelijk dat CV's voor het vastgoedbeheer 5% in rekening brengen. Ook dat is bij Nieuwe Steen Investments, zoals uit het jaarverslag blijkt, veel lager.

De heer Buis vraagt of Zeeman Vastgoed Beheer het beheer heeft voor alle panden van Nieuwe Steen Investments en hoe het kan dat voor het beheer van de woningen een tarief van 3,5 % is afgesproken terwijl de kosten voor het woningbeheer volgens de specificaties meer bedragen..

Mevrouw Reijnen antwoordt dat Zeeman Vastgoed Beheer het beheer voor het grootste deel van de panden het beheer verzorgt, maar dat bijvoorbeeld in Limburg er ook panden door anderen worden beheerd. De tarief voor de beheer van de woningen bedraagt inderdaad 3,5%. Dit is het tarief exclusief BTW. Omdat in de exploitatie van woningen de BTW niet verrekenbaar is worden deze kosten inclusief BTW verantwoord.

De heer Buis vraagt wat Nieuwe Steen Investments verwacht van de huurplannen tot liberalisatie van de huren.

Mevrouw Reijnen zit in het bestuur van de IVBN en dit bestuur is druk met een reactie op deze plannen bezig. Het onderwerp is actueel maar het is ook onduidelijk hoe de plannen zich zullen ontwikkelen, het is een erg politiek gevoelig onderwerp. Voor Nieuwe Steen is het aandeel woningen in de portefeuille relatief beperkt, en daarnaast hebben de huurliberalisatieplannen vooralsnog slechts betrekking op een kleine deel daarvan zodat het financiële belang voor NSI zal niet te groot zijn.

De heer Ter Horst vraagt of Nieuwe Steen Investments niet een andere term had kunnen gebruiken voor de "jacht" op rendement, omdat dit hem een onbehagelijk gevoel geeft.

De Voorzitter geeft aan dat rendement wel een vereiste is voor een onroerend goed fonds. Mevrouw Reijnen voegt hier aan toe dat de term een vertaling is van de Engelse motto "the hunt for yield". Eerst had zij dit vertaald als de "zoektocht" naar rendement. De heer Ter Horst kan met die term beter leven.

De heer Clay feliciteert Nieuwe Steen Investments met het bereikte resultaat en vraagt wat de WOZ waarde van de portefeuille is.

Mevrouw Reijnen antwoordt dat nieuwe WOZ waarderingen nog dagelijks binnen komen en dat deze waarde dus nog niet bekend is. De eerste indruk is dat de WOZ-waarderingen van de woningen sterk zijn gestegen maar we hebben nog niet in beeld of dit ook betekent dat de per saldo kosten zullen stijgen.

De heer Clay vraagt of de WOZ waarde wellicht in het kwartaalbericht kan worden opgenomen. Mevrouw Reijnen neemt dit in overweging.

De heer Dekker vraagt zich af of Nieuwe Steen Investments haar vermogen niet meer in woningen zou moeten beleggen, gezien de moeilijkheid van het verhuren van kantoren, en hij vraagt wat de gevolgen van het afschaffen van de aftrek van de hypotheek rente voor Nieuwe Steen Investments zou betekenen.

De Voorzitter geeft de heer Dekker in overweging dat voldoende woningen worden gebouwd, maar naar zijn mening in de verkeerde prijscategorieën. Nieuwe Steen Investments blijft er naar streven om haar woningen portefeuille op pijl te houden, maar is niet bereid om daarvoor te hoge prijzen te bepalen. In de regel levert de exploitatie van woningen een betrekkelijk laag direct resultaat (huur minus kosten) op maar daar staat tegenover dat zodra een woning in lege staat kan worden verkocht er een boekwinst kan worden behaald. Die boekwinst is wordt door NSI verantwoord in het indirect resultaat.

De voorzitter verwacht dat eventuele wijzigingen in het systeem van hypotheekrenteaftrek nauwelijks invloed hebben op de waardering en exploitatie van door Nieuwe Steen Investments gehouden woningen. Daarnaast verwachtte de Voorzitter dat een overgangsregeling zal worden toegepast indien de hypotheekrenteaftrek wordt geschrapt.

3. Vaststellen van de jaarrekening over 2004

De aanwezigen hebben het Jaarverslag over 2004 ontvangen en kennis kunnen nemen van de jaarrekening en de daarbij horende toelichting.

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

Er zijn geen vragen of opmerkingen naar aanleiding van de jaarrekening en de Voorzitter stelt voor om de jaarrekening over 2004, zoals deze door de Directie is opgemaakt, vast te stellen.

De stemming vindt plaats door middel van handopsteking. Er zijn geen tegenstemmen en met 1 stemonthouding wordt de jaarrekening goedgekeurd en vastgesteld

4 Décharge van de leden van de Directie

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 2004 gevoerde bestuur.

De stemming vindt plaats door middel van handopsteking. Met algemene stemmen wordt de Directie décharge verleend voor het in 2004 gevoerde bestuur

5 Décharge van de leden van de Raad van Commissarissen

Er zijn geen vragen of opmerkingen in verband met het door de Raad van Commissarissen gevoerde toezicht in 2004.

De Voorzitter stelt voor om de leden van de Raad van Commissarissen van de vennootschap décharge te verlenen voor het in 2004 gevoerde toezicht.



NOTULEN AVA 17-03-2005

De stemming vindt plaats door middel van handopsteking. Met algemene stemmen wordt de leden van de Raad van Commissarissen van de vennootschap décharge verleend voor het in 2004 gevoerde toezicht.

6 Dividendbeleid en vaststellen van het slotdividend over 2004

In de aandeelhoudersvergadering van maart 2004 heeft de Directie het nieuwe dividendbeleid aan de aandeelhouders voorgelegd en dit is door de vergadering aangenomen. Als fiscale beleggingsinstelling heeft Nieuwe Steen Investments ook verplichtingen inzake het uitkeringsbeleid, waaraan zij dient te voldoen om deze status te behouden. Een belangrijke eis is de doorstootverplichting op grond waarvan NSI de gehele fiscale winst in contanten dient uit te betalen. Deze doorstootverplichting betrof in 2004 €45 miljoen aan directe resultaten. Het huidige dividendbeleid houdt in dat het gehele directe beleggingsresultaat, middels kwartaalbetalingen in de vorm van contant dividend wordt uitgekeerd.

De vennootschap heeft al een bedrag van €1,02 aan dividend over het jaar 2004 uitgekeerd. Op basis van het directe resultaat over 2004 van €1,36 per aandeel stelt de vennootschap voor om het slotdividend over 2004 vast te stellen op €0,34

Er zijn geen vragen of opmerkingen in verband met het dividendbeleid van de vennootschap of het voorgestelde slotdividend.

De Voorzitter stelt voor om het slotdividend over 2004 vast te stellen op €0,34.

De stemming vindt plaats door middel van handopsteking. Met algemene stemmen wordt het slotdividend over 2004 vastgesteld op €0,34.

Volgens de financiële agenda zal dit slotdividend op 29 maart betaalbaar worden gesteld.

7 Corporate Governance beleid van de vennootschap

De Voorzitter herinnert de aanwezigen aan de vorige aandeelhoudersvergadering waarin dit onderwerp uitgebreid behandeld werd en herhaalt zijn stelling “Ethiek laat zich niet vangen in een code”. Ook verwijst de Voorzitter naar een uitspraak in dit kader van de voorzitter van de vereniging VNO-NCW, de heer Schraven, “Een probleem dat er niet is, behoeft geen oplossing”.

Nieuwe Steen Investments heeft in het afgelopen jaar toch veel aandacht besteed aan goed bestuur. De voorschriften van de Code Tabaksblat zijn zo goed mogelijk toegepast in de organisatie. In de vergaderingen van aandeelhouders is het beleid van de vennootschap en de genomen acties voorgelegd en besproken. Ook in het jaarverslag over 2004 is weer veel aandacht geschonken aan het toelichten van dit onderwerp.

De Voorzitter verwijst geïnteresseerden naar de uitgebreide documentatie die op de internetsite van de vennootschap beschikbaar is gesteld.

Er is niet veel veranderd sinds de vorige aandeelhoudersvergadering in september, waarin aandeelhouders al uitgebreid werden geïnformeerd over de toepassing van de Code. Hierom en vanwege de volle agenda van vandaag, beperkt de Voorzitter zich tot het verwijzen naar de genoemde bronnen en geeft de aanwezigen de gelegenheid op of aanmerkingen te maken.

De heer Koedam geeft aan dat de VEB een warm voorstander is van de toepassing van de Code Tabaksblat en hij voelt zich genoodzaakt om nadere toelichting van de vennootschap te vragen bij



enige afwijkingen. Zij eerste vraag betreft een toelichting van de vennootschap op het feit dat directieleden niet voor een termijn van vier jaar zijn benoemd.

De Directieleden van NSI waren reeds bij de vennootschap in dienst voordat de Code Tabaksblat werd geïntroduceerd. In dat kader was het niet passend om deze contracten te wijzigen naar bepaalde tijd. Mevrouw Reijnen voegt daar aan toe dat het goed is om van tijd tot tijd het functioneren van de directie o.a. in de aandeelhoudersvergadering te evalueren, maar dient natuurlijk zo te zijn dat indien een directielid niet functioneert er niet (maximaal) vier jaar wordt gewacht door de commissarissen vóór er maatregelen worden getroffen. Als zodanig heeft de vierjaarstermijn weinig toegevoegde waarde; bij goed functioneren is de vierjaars termijn niet nodig en bij slecht functioneren moet er eerder worden ingegrepen.

De heer Koedam vraagt vervolgens een toelichting van de vennootschap op de van de code afwijkende benoeming van de heer Zeeman als voorzitter van de Raad van commissarissen.

De Voorzitter is het met deze bepaling niet eens en hij wijst op een aantal kopmannen van het Nederlandse bedrijfsleven waarbij dit juist heel goed was. De benoeming van de heer Zeeman was vorig jaar in de vorige aandeelhoudersvergadering en de conclusie deze benoeming was toch in het voordeel van de vennootschap.

Mevrouw Reijnen geeft aan dat de kennis en ervaring van de heer Zeeman op deze wijze voor de vennootschap bewaard zouden blijven en er daarom voor is gekozen om in overeenstemming met de code de afwijking toe te lichten en de aandeelhouders hebben hiermee ingestemd.

Voorzitter stelt voor om het Corporate Governance beleid van de vennootschap goed te keuren. De stemming vindt plaats door middel van handopsteking. Met 133.431 stemonthoudingen wordt het Corporate Governance beleid van de vennootschap vastgesteld.

8 Vaststelling van het bezoldigingsbeleid

Nieuwe Steen Investments heeft haar bezoldigingsbeleid op internet gepubliceerd en in het jaarverslag nader toegelicht. Ten aanzien van het bezoldigingsbeleid merkt de Voorzitter op dat de vennootschap een conservatief, duidelijk, no-nonsense beloningsbeleid heeft.

De directieleden hebben alleen een vast salaris. Geen opties, geen bonussen, geen gratis leningen, geen prestatieafhankelijke honorering; ze moeten gewoon altijd maximaal hun best doen, en alleen voor uitzonderlijke prestaties kan er een extra honorering plaatsvinden. Variabele, prestatieafhankelijke honoreringen leiden vaak uitsluitend tot oog voor korte termijnbelangen. Natuurlijk is het goed als de belangen van het bestuur in zekere mate parallel lopen met die van de aandeelhouders, maar het leidt tot een denken dat teveel is gefocust op getallen en financiële parameters en minder op kwaliteit.

De vennootschap biedt wel een goed vast salaris en andere arbeidsvoorwaarden als een auto van de zaak, een nette pensioenregeling en normale arbeidsvoorwaarden. Het vaste salaris is gerelateerd aan het gewicht van de functie, en de daarvoor vereiste competenties en bekwaamheden.

Er zijn geen vragen of opmerkingen en de Voorzitter stelt voor om het bezoldigingsbeleid van de vennootschap goed te keuren.

De stemming vindt plaats door middel van handopsteking. Met algemene stemmen wordt het bezoldigingsbeleid van de vennootschap vastgesteld.



9 Samenstelling van de Raad van Commissarissen

Volgens het rooster van aftreden treedt de heer Deen vandaag terug als lid van de Raad van Commissarissen. Hij heeft sinds haar oprichting Nieuwe Steen Investments bijgestaan met zijn kennis en ervaring. Na twaalf jaar lid te zijn geweest van de Raad van Commissarissen is de heer Deen niet meer voor herbenoeming beschikbaar en is Nieuwe Steen Investments dus helaas genoodzaakt afscheid te nemen van hem als commissaris.

Gelukkig blijft de heer Deen voor Nieuwe Steen Investments beschikbaar via de beleggingsraad, waardoor de vennootschap kan blijven profiteren van zijn kennis en ervaring en we kunnen blijven genieten van zijn soms gortdroge humor. Namens de Raad van Commissarissen en de Directie spreekt de Voorzitter zijn waardering en dank uit voor de vele jaren dat de heer Deen zich als commissaris voor Nieuwe Steen Investments heeft ingezet.

De Voorzitter richt zich tot de heer Deen. De samenwerking met de heer Deen was altijd zeer prettig. Nieuwe Steen Investments heeft veel baat gehad bij zijn kennis en nuchtere kijk op zaken. Met de heer Deen is in de afgelopen jaren heel wat onroerend goed bekeken om een oordeel over een beleggingsvoorstel te kunnen vormen. De heer Deen kwam altijd eerlijk voor zijn mening uit en durfde die ook te verdedigen. Hiermee heeft hij er vaak voor gezorgd dat beslissingen op de juiste gronden werden genomen. De Voorzitter vindt het jammer afscheid van de heer Deen te moeten nemen als commissaris, maar spreekt zijn vreugde uit dat de heer Deen voor Nieuwe Steen Investments bewaard blijft als lid van de beleggingsraad.

De Stichting Prioriteit NSI en de Raad van Commissarissen stellen voor de heer Van Galen te benoemen als opvolger van de heer Deen voor een periode van 4 jaar. De Voorzitter verwijst naar de voordrachtbrief die hierover is opgesteld en welke samen met de agenda voor de vergadering is verspreid. In deze brief waren meer details over de heer Van Galen te lezen. De heer Van Galen is sinds 2000 lid van de beleggingsraad en goed bekend met de vennootschap. De Voorzitter geeft aan dat het bestuur van Stichting Prioriteit NSI heeft afgezien van het recht om een bindende voordracht te doen.

De Voorzitter vraagt of aanwezigen vragen of opmerkingen hebben.

De heer Koedam vraagt waar de gegevens van de tweede kandidaat voor deze functie zijn. Volgens artikel 13 lid 5 van de statuten van de vennootschap zou er een tweede kandidaat moeten worden voorgedragen.

Mevrouw Reijnen antwoordt dat deze bepaling uit de statuten een bindende voordracht betreft. De Stichting Prioriteit NSI heeft zoals te doen gebruikelijk afgezien van een bindende voordracht, zoals de Voorzitter had aangegeven, waardoor de -niet bindende- voordracht van slechts één kandidaat volgens de statuten heeft plaatsgevonden.

De Voorzitter stelt voor om de heer Van Galen te benoemen als lid van de Raad van Commissarissen van Nieuwe Steen Investments voor een periode van 4 jaar.

De stemming vindt plaats door middel van handopsteking. Met algemene stemmen wordt de heer Van Galen benoemd als lid van de Raad van Commissarissen van Nieuwe Steen Investments.

De heer Van Galen neemt plaats op het podium en spreekt zijn dank uit aan de aandeelhouders voor het in hem gestelde vertrouwen.

10 Voorstel tot het verlenen van machtiging tot het bepalen van een registratiedatum

Onderdeel van goed ondernemingsbestuur is dat het bestuur verantwoording aflegt aan haar aandeelhouders over haar activiteiten. Maar dan moeten de aandeelhouders ook wel gebruik maken van hun recht om de Algemene Vergadering van Aandeelhouders te komen. Om deze vergadering



bij te kunnen wonen is moeten momenteel de aandelen geblokkeerd worden. Het depotbewijs dat aandeelhouders vanochtend inleverden is het bewijs van hun aandeelhouderschap.

Een aanbeveling in het kader van de Code Tabaksblat is dat vennootschappen het gebruik van een registratiedatum voor de uitoefening van stem- en vergaderrechten invoeren. Hierbij hoeven de aandelen niet meer gedurende een bepaalde periode te worden geblokkeerd.

Het systeem van een registratiedatum houdt in dat wie op een bepaalde datum aandeelhouder is, zich kan laten registreren. Met deze registratie heeft deze aandeelhouder dan stemrechten in de aandeelhoudersvergadering, ongeacht of hij op de datum van de aandeelhoudersvergadering deze aandelen nog bezit. Dit geeft de aandeelhouder meer vrijheid om over zijn aandelen te beschikken. Mogelijk nadeel is dat het mogelijk is dat iemand die inmiddels geen aandelen meer bezit wel in de aandeelhoudersvergadering mag stemmen.

De commissie Tabaksblat hoopt dat met het invoeren van de registratiedatum de betrokkenheid van (institutionele) aandeelhouders bij de besluitvorming te vergroten. Men kan zich afvragen of dit voor Nieuwe Steen Investments wel nodig is.

Het invoeren van een registratiedatum kan slechts indien of de statuten van de vennootschap de mogelijkheid bieden of de aandeelhouders hier toestemming voor geven. De statuten van Nieuwe Steen Investments kennen de gewenste mogelijkheid niet, dus wordt de vergadering gevraagd om toestemming om in het vervolg bij aandeelhoudersvergaderingen te werken met een registratiedatum in plaats van een depot.

Een der aanwezigen vraagt hoe een dergelijke registratie in zijn werk gaat.

Mevrouw Reijnen geeft aan dat er voor aandeelhouders niet zo veel verandert in de procedure met de bank. De bank zal op de registratiedatum vaststellen wie aandeelhouder is en deze aandeelhouder het bewijs daarvan toesturen. Het verschil geldt vooral voor institutionele beleggers die nu niet meer hun aandelen hoeven te blokkeren.

De heer Horsman geeft aan dat institutionele beleggers ook slechts één aandeel kunnen blokkeren om flexibel te blijven.

De Voorzitter geeft aan dat dit weliswaar mogelijk is maar in de praktijk zijn er bij de institutionele aandeelhouders vaak praktische en/of principiële overwegingen waardoor er überhaupt niet geblokkeerd kan worden.

Een der aanwezigen is tegen het voorgestelde systeem, omdat hierbij iemand speculatief zijn aandelen vlak voor de vergadering kan verkopen, in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders stemming kan maken en na de Vergadering de aandelen weer kan terugkopen.

Mevrouw Reijnen geeft aan dat een dergelijk scenario inderdaad mogelijk is, maar ook onder het huidige systeem door slechts één aandeel te blokkeren om daarmee stem- en spreekrecht in de vergadering te verwerven.

De Voorzitter stelt voor om een machtiging aan het Bestuur van de vennootschap te verlenen voor een periode van vijf jaar conform het bedoelde in artikel 119 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De stemming vindt plaats door middel van handopsteking. Met 67.000 stemmen tegen wordt de bedoelde machtiging aan het Bestuur van de vennootschap verleend.

11 Benoeming van de externe accountant

De vennootschap heeft dit jaar het functioneren van de externe accountant zorgvuldig beoordeeld. Hierbij werd overwogen dat de vennootschap al sinds de oprichting van Nieuwe Steen Investments

tot volle tevredenheid de externe accountant is. Hierbij komt dat het wisselen van accountant een vorm van kapitaalvernietiging zou zijn, zeker als beide partijen tevreden zijn over de samenwerking en de prijs-kwaliteitverhouding.

Aandeelhouders zijn in 2001 voor het laatst over dit onderwerp geraadpleegd. Om de aandeelhouders bij dit proces te betrekken is de benoeming van de externe accountant als agendapunt opgenomen en hebben aandeelhouders het laatste woord.

De heer Bosman vraagt of er een splitsing is tussen het (fiscaal) adviseren van de vennootschap en de accountantswerkzaamheden.

Mevrouw Reijnen antwoordt dat deze splitsing er altijd al is geweest, waarbij thans Rechtstaete (en voorheen Deloitte) Nieuwe Steen Investments voorziet van (fiscale) adviezen en BDO CampsObers de accountantscontrole uitvoert.

De Voorzitter stelt voor, conform artikel 18 lid 2 van de statuten, om BDO CampsObers aan te wijzen als accountant voor het onderzoek naar de jaarrekening

De stemming vindt plaats door middel van handopsteking. Met algemene stemmen wordt het voorstel om BDO CampsObers als accountant te benoemen aangenomen.

12 Verwachtingen en vooruitzichten 2005

Mevrouw Reijnen beschrijft de strategie en doelstellingen van Nieuwe Steen Investments op korte termijn uit het jaarverslag:

1. Het verhuren en het optimaal houden van de bezettingsgraad, de inkomsten en kasstroom.
De markt is moeilijk en op dit moment is dit de belangrijkste doelstelling.

2 Het laten groeien van de portefeuille

Door lage rente blijft de concurrentie bij de aankoop van objecten hoog, maar de vennootschap blijft alert en verwacht, voor zover het individuele panden betreft, af en toe een succesvolle aankoop. Daarnaast blijft de vennootschap kijken naar de overname van portefeuilles.

Op langere termijn verwacht de vennootschap aanbod vanuit de CV's. Er zijn nu al signalen dat niet alle CV's en maatschappen zo gemakkelijk wordenolgeplaatst als dat de oprichters ervan dachten. Veel van het in maatschappen geplaatst onroerend goed zou goed bij in de portefeuille van Nieuwe Steen Investments passen, maar ook de beleggers.

Nieuwe Steen Investments gaat in ieder geval niet naar het buitenland.

3. Portefeuille optimalisatie.

In de huidige markt kunnen objecten die niet meer in de portefeuille passen voor een nette prijs worden verkocht. Om de inkomstenstroom duurzaam op peil te houden dient de vennootschap weer andere goede objecten aan te kopen.

4. Het bewaken van de kosten.

Naast de exploitatiekosten, betekent dit ook een goed rentebeleid en een efficiënte organisatie.

In het verslag van de Directie over 2004 werd de huidige stand van zaken op de beleggingsmarkt, de stand van zaken qua verhuur op de deelmarkten geschetst. Mevrouw Reijnen heeft tot slot aangegeven welke uitdagingen de vennootschap te wachten staan, met name door de expiratie van contracten in het kantorenssegment, maar ook de mogelijkheden waar kan worden bespaard.

Op basis van de huidige kennis en stand van zaken van de ontwikkelingen in de portefeuille heeft de directie bij de publicatie van de jaarcijfers de prognose afgegeven van een direct resultaat per aandeel voor 2005 van €1,36. Dit resultaat zal middels kwartaaldividenden worden uitgekeerd. Het indirect resultaat is geheel afhankelijk van gerealiseerde opbrengsten van verkopen en deze is vooraf niet aangegeven.

Er zijn naar aanleiding van deze presentatie geen vragen of opmerkingen.

13. Rondvraag

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

Mevrouw Stelder vraagt of het samenwerkingsverband met AM voor de revitalisering in Deventer éénmalig is.

Mevrouw Reijnen wijst er nogmaals op dat de vennootschap geen ontwikkelingsactiviteiten wil uitvoeren en dat overigens op grond van de fiscale status niet mag. Dergelijke samenwerkingsovereenkomsten zijn in principe op projectbasis en dus éénmalig.

De heer Dral vraagt naar de visie van de vennootschap op de koersontwikkeling van het aandeel op korte termijn. Ondanks de mooie cijfers en goede vooruitzichten menen analisten dat het aandeel overgewaardeerd is.

De Voorzitter wijst er op dat ook het dividend rendement van belang is, vooral voor de aandeelhouders van Nieuwe Steen Investments. Dit is een van de redenen waarom onroerend goed beleggingen in trek zijn.

Mevrouw Reijnen voegt hier aan toe dat Nieuwe Steen Investments in de beoordelingen er wellicht minder gunstig van af komt, omdat zij de portefeuille op aankoopkosten waardeert. Vanaf het moment van beursnotering is Nieuwe Steen Investments in het advies van Kempen nog nooit van het advies “reduce” afgekomen.

De Voorzitter geeft ook aan dat, omdat onroerend goed niet sterk in waarde stijgt, de waarde van de aandelen ook niet sterk zullen stijgen, maar het dividend rendement ligt wel hoog.

De heer Pronk geeft aan dat zijn angstige gevoelens door de voorgaande presentaties zijn afgezwakt. Hij is positief over het jaarverslag en de resultaten. De heer Pronk begrijpt dat mevrouw Reijnen als een moeder over het geld van de aandeelhouders zal waken en spreekt zijn vertrouwen uit in de nieuwe directie.

De heer Pronk verwijst naar een rapport over Nieuwe Steen Investments van vorig jaar waarin de financiële bijsluiter een slechte beoordeling kreeg en vraagt wat Nieuwe Steen Investments hieraan gaat doen.

Mevrouw Reijnen legt uit dat Nieuwe Steen Investments in deze bijsluiter was afgeweken van de verplichte formuleringen om met eigen formuleringen het document zo leesbaar mogelijk te maken. Dit eigen initiatief werd niet op prijs gesteld. Inmiddels zijn de standaard teksten opgenomen in de Financiële Bijsluiter.

De heer Pronk herhaalt de slogan “Dividend is koning” en spreekt nogmaals zijn vertrouwen uit..

De heer Bosman vraagt in hoeverre Nieuwe Steen Investments een overname kandidaat is.

De Voorzitter bevestigt dat Nieuwe Steen Investments om zich heen kijkt om door overnames zelf te groeien en dat er ook naar Nieuwe Steen Investments als overnamekandidaat wordt gekeken.

Mevrouw Reijnen geeft aan dat er uit bedrijfs-strategische overwegingen geen reden tot overname is. Indien er een serieuze gegadigde zich meldt zal Nieuwe Steen Investments dit zorgvuldig behandelen en zich tijdig bij de aandeelhouders melden.

De Voorzitter voegt hier aan toe dat, gezien het feit dat houders van zo'n 30% van de aandelen niet makkelijk zal verkopen, een vijandelijke overname uitgesloten lijkt.



NOTULEN AVA 17-03-2005

Mevrouw Joosten wijst op de vermelding van het aandelen die de heer Van Galen bezit in de aanbevelingsbrief en vraagt of het een voorwaarde is dat commissarissen aandeelhouder zijn. Mevrouw Reijnen antwoordt dat het verplicht is om van het belang in de vennootschap van de kandidaat commissaris te vermelden, aandeelhouderschap is uiteraard geen voorwaarde om commissaris te worden.

14. Sluiting

Voor de vergadering wordt gesloten heeft de Voorzitter nog drie opmerkingen.

De Voorzitter roept op om te vertrouwen op het buikgevoel als aandeelhouders het advies krijgen aandelen te verkopen.

Mevrouw Reijnen zal a.s. zondag op de televisie verschijnen in het programma Business-class. De volgende aandeelhoudersvergadering is op 22 september. Op die datum wordt ook aandacht besteed aan het twaalf en een half jarig bestaan van Nieuwe Steen Investments.

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