



Notulen Algemene vergadering van aandeelhouders nr. 043

Datum: 26 maart 2009
Tijdstip en plaats: 10:30 uur, Schouwburg Het Park, Westerdijk 4, Hoorn

Aanwezig

Aandeelhouders:	
Vertegenwoordigd ter vergadering	19.981.764 gewone aandelen 5.000 prioriteitsaandelen
Uitgegeven per 26-03-2009	35.774.117
Percentage	55,9%
 Raad van Commissarissen:	
H. Habas	voorzitter
drs. H.J. van den Bosch RA	commissaris
jhr. mr. A.P. van Lidth de Jeude	commissaris
mr. G.L.B. de Greef	commissaris
 Directie:	
ir. J. Buijs	algemeen directeur
ing. J.J.M. Reijnen	financieel directeur
 Overig:	
mr. F.L.H. Gerards,	secretaris

Agenda

1. Opening door de voorzitter
 2. Verslag van de directie over het boekjaar 2008
 3. Vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2008
 4. - Reserverings- en dividendbeleid
- Vaststelling van het slotdividend 2008
 5. Décharge van de directie voor het gevoerde beleid in het boekjaar 2008
 6. Décharge van de raad van commissarissen voor het in het boekjaar 2008 gehouden toezicht
 7. Voorstel tot herbenoeming van de heer jhr. mr. A.P. van Lidth de Jeude als lid van de raad van commissarissen
 8. Benoeming accountant
 9. Verwachtingen 2009
 10. Rondvraag
 11. Sluiting
-



Verslag van de vergadering

1. Opening

De heer Habas opent de vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom en bedankt hen voor hun komst. Aangezien de heer Habas de Nederlandse taal onvoldoende beheerst om de vergadering voor te zitten, verzoekt de heer Habas de heer Van Lidth de Jeude de vergadering te leiden.

De heer Van Lidth de Jeude heet de aanwezigen eveneens welkom op deze algemene vergadering van aandeelhouders van Nieuwe Steen Investments in 2009.

De voertaal van deze aandeelhoudersvergadering is Nederlands. De voorzitter stelt de leden van de raad van commissarissen en directie voor.

De advertenties met de oproep voor deze vergadering zijn gepubliceerd op 7 maart 2009 in de Telegraaf, de Officiële Prijscourant en in alle edities van het Noordhollands Dagblad. Hiermee 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.

Het jaarverslag 2008, de agenda en de aandeelhouderscirculaire voor de vergadering zijn op 9 maart 2009 verzonden, samen met een gezamenlijke voordrachtbrief van de Stichting Prioriteit NSI en de raad van commissarissen inzake de voorgestelde herbenoeming van de heer jhr. mr. A.P. van Lidth de Jeude als lid van de raad van commissarissen. Overigens zijn al deze genoemde documenten opvraagbaar bij en oproepbaar op de website van de onderneming.

Als secretaris van deze vergadering is de heer F.L.H. Gerards aangewezen. Hij zal de notulen van deze vergadering opstellen. De concept notulen van deze vergadering zullen binnen drie maanden op internet beschikbaar zijn. Deze notulen zijn ook bij de onderneming op te vragen. De aandeelhouders hebben vervolgens drie maanden de gelegenheid om commentaar op de notulen te geven, waarna de notulen zullen worden vastgesteld.

De notulen van de laatste aandeelhoudersvergadering gehouden op 25 september 2008 zijn op 27 oktober 2008 op de website van Nieuwe Steen Investments geplaatst. De aandeelhouders hadden tot 27 januari 2009 de tijd om hun commentaar aan Nieuwe Steen Investments door te geven. Er zijn geen opmerkingen ontvangen en de notulen zijn door de voorzitter en de secretaris vastgesteld en ondertekend.

Er staan 35.774.117 aandelen Nieuwe Steen Investments uit. Voor deze vergadering zijn 20.548.977 aandelen met evenveel stemmen aangemeld. Daarnaast zijn de prioriteitsaandelen met 5.000 stemmen vertegenwoordigd.

Daadwerkelijk verschenen zijn 19.981.764 aandelen, waarmee 55,9% van het uitstaande aandelenkapitaal is verschenen.

De aandeelhouders stemmen ermee in dat over alle onderwerpen door middel van handopsteking wordt gestemd, behoudens over agendapunt 7 (Voorstel tot herbenoeming van de heer jhr. mr. A.P. van Lidth de Jeude als lid van de raad van commissarissen) waarover schriftelijk zal worden gestemd. Het voorzitterschap van de vergadering zal bij dit punt overgenomen worden door de heer Van den Bosch.

Voor het toezicht op het stemmen is een stembureau ingesteld, dat bestaat uit de heren J. Timmer en R. Moeijes (Stichting Prioriteit NSI).



2. Verslag van de directie over het boekjaar 2008

De heer Van Lidth de Jeude verklaart nog twee onderwerpen aan de orde te willen stellen alvorens het woord aan de directie te geven. Deze twee onderwerpen zijn de corporate governance en de uitwerking van het remuneratiebeleid.

Ten aanzien van de Corporate Governance:

Corporate Governance is niet als apart agendapunt opgenomen. De Corporate Governance Code merkt hierover op dat het door de onderneming gevoerde corporate governance beleid in het jaarverslag wordt beschreven – hetgeen is geschied – en dat het onderwerp corporate governance als agendapunt met de aandeelhouders wordt besproken indien zich substantiële wijzigingen hebben voorgedaan. Dit is in 2008 niet het geval. Vermeldenswaardig is dat de raad van commissarissen besloten heeft een audit commissie in te stellen. Een audit commissie heeft diverse taken op het terrein van de controle op de kwaliteit van de financiële verslaglegging en de interne risicobeheersings- en controlesystemen. Het instellen van deze commissie werd geraden geacht vanwege de aanscherping van de taken van de raad van commissarissen op dit gebied. De audit commissie bestaat uit de commissarissen de heren Van den Bosch en Van Lidth de Jeude.

Ten aanzien van het remuneratiebeleid:

In de aandeelhoudersvergadering van september 2008 is een nieuw remuneratiebeleid voor de directie van de onderneming vastgesteld. Tijdens deze vergadering is toegezegd om zo transparant als redelijkerwijs mogelijk is te communiceren over de concrete invulling van dit beloningsbeleid door de raad van commissarissen.

De raad van commissarissen heeft zich met betrekking tot de directiebeloning laten adviseren door een externe deskundige. Deze deskundige heeft de raad van commissarissen ook bijgestaan bij de verdere uitwerking van de variabele beloning van de directie.

Het salaris van een directielid van Nieuwe Steen Investments bestaat uit een vast deel en een variabel deel. Het gaat hier dus niet om een bonus die bovenop het salaris wordt uitgekeerd en het gaat evenmin om zaken als optieregelingen waarbij de hoogte van de uiteindelijke beloning onbekend is.

De variabele beloning bestaat uit een lange termijn component en een korte termijn component. De korte termijn variabele beloning is een jaarlijkse beloning van maximaal 15% van het vaste salaris. Mede op advies van de externe adviseur is een aantal rubrieken opgesteld waarin voor elk jaar targets worden bepaald waaraan de directie wordt gemeten. Wordt op de targets beter gescoord, zal de variabele beloning hoger zijn, wordt in mindere mate gescoord, wordt de variabele beloning lager.

De rubrieken waarop de directie wordt beoordeeld zijn: het directe beleggingsresultaat, de like-for-like groei en de total expense ratio. Het directe beleggingsresultaat is min of meer gelijk aan het dividend en daarom een belangrijke graadmeter voor de prestaties van het bedrijf. De like-for-like groei meet hoe goed de directie van Nieuwe Steen Investments is in het verhuren van de panden. De total expense ratio geeft aan hoe de kosten van de onderneming zich verhouden tot de kosten van andere bedrijven in de branche. Als vierde rubriek geldt een kwalitatief criterium waarbij de raad van commissarissen een oordeel kan geven hoe de directie in het afgelopen jaar heeft gefunctioneerd en invulling en uitvoering heeft kunnen geven aan het ondernemingsplan. Dit is een zogenaamde open norm.

De kwantitatieve criteria tellen voor 80% en het kwalitatieve criterium telt voor 20% mee.

De lange termijn variabele beloning volgt hetzelfde principe. Deze beloningscomponent wordt begin 2013 vastgesteld op basis van de prestaties gedurende de periode 2009 tot en met 2012, feitelijk de benoemingsperiode van de directie. De hoogte bedraagt maximaal 40% van het vaste jaarsalaris in 2012 voor de algemeen directeur (CEO) en 20% voor de financieel directeur (CFO). De rubrieken waarop de directie wordt beoordeeld zijn: de hoogte van het dividend, de opbouw van de buitenlandse portefeuille en de solvabiliteit van Nieuwe Steen Investments.



Als vierde rubriek geldt ook hier een kwalitatief criterium waarbij de raad van commissarissen een oordeel kan geven hoe de directie in de afgelopen vier jaar heeft gefunctioneerd.

De heer Van Lidth de Jeude geeft het woord aan de heer Buijs voor een toelichting op de ontwikkelingen gedurende 2008.

De heer Buijs opent met de constatering dat niemand een half jaar geleden kon bevroeden wat de kredietcrisis in petto zou hebben, zo ook voor Nieuwe Steen Investments. Het jaar 2008 kan daardoor als een jaar van tegenstellingen aangeduid worden. De onderneming behaalde het hoogste directe rendement ooit, maar schreef ook rode cijfers door de afwaarderingen op het vastgoed en de koers van het aandeel stond zelfs even onder de € 10,-.

Gedurende de laatste maanden van 2008 is de strategie van Nieuwe Steen Investments tegen het licht gehouden. Om invulling te geven aan het begrip “herkenbare speler” heeft Nieuwe Steen Investments in 2007 de weg van internationale groei ingeslagen, waarbij naar een portefeuilleomvang van € 2,5 miljard wordt gestreefd. Om te groeien is zowel eigen als vreemd vermogen nodig. In de huidige markt is aantrekken hiervan nagenoeg niet mogelijk. Pas op middellange termijn kan dan ook weer invulling worden gegeven aan de groei doelstelling; deze doelstelling geldt evenwel onverkort.

Op korte termijn zal de nadruk liggen op het optimaliseren van de portefeuille waarbij kleinere panden met een waarde tot € 5 miljoen verkocht zullen worden en waarbij nieuw aan te kopen panden op A min locaties dienen te liggen in plaats van de B plus locaties waarvan Nieuwe Steen Investments er nu vele heeft.

De medewerkers van de commerciële afdeling zullen zich gaan specialiseren in kantoren of winkels, dit omdat elk type vastgoed zijn eigen type huurders kent en dus een eigen aanpak vergt. Om een kantorenportefeuille goed te laten renderen is het belangrijk om op de juiste momenten te kopen, maar ook te verkopen. Hiervoor is betrouwbare marktinformatie onontbeerlijk en deze kennis zal in de loop van 2009 verder uitgebouwd worden.

In Zwitserland is begonnen met de werving van een eerste eigen medewerker, een portefeuillemanager. Alleen met eigen mensen kan die aandacht worden gegeven die nodig is om een portefeuille optimaal te verhuren. Het creëren van waarde binnen de portefeuille zal hoog in het vaandel staan. Waardecreatie kan komen uit upgrading, herontwikkeling en uitbreidingsontwikkeling binnen de bestaande portefeuille.

Het doel om in 2008 met € 250 miljoen te groeien is ruimschoots gehaald. Nadat in het jaar 2007 de woningportefeuille is verkocht, heeft de portefeuille nu weer een omvang van € 1,4 miljard en steeg het directe resultaat als gevolg van de aankopen en de verhuurinspanningen. De portefeuille bestaat per ultimo 2008 uit circa 50% kantoren, 45% winkels en 5% overig.

In Nederland is voor ruim € 160 miljoen in aankopen geïnvesteerd, voor het belangrijkste deel in de zogenaamde Philips Pensioenfondsportefeuille. Het type panden in deze portefeuille past bij Nieuwe Steen Investments: multi tenant. Niet CBD (Central Business District, zakencentrum), maar er tegenaan. Niet op bedrijventerreinen.

In Nederland is nog een ontwikkeling in aanbouw. Zodra de bouw is afgerond en de huurder zijn intrek heeft genomen, zal Nieuwe Steen Investments dit kantoor- / bedrijfsgebouw van ontwikkelaar OVG kopen. Het pand is volledig verhuurd aan ICT-bedrijf Centric.



Nieuwe Steen Investments heeft in 2008 succesvol haar intrede op de internationale markt gemaakt door ruim € 100 miljoen in Zwitserland te beleggen. Beleggen in Zwitserland is aantrekkelijk vanwege de stabiliteit van het land en de goede rendementen onder andere door de lage rente. Investeren in Zwitserland zal geschieden in een gebied gelegen in de driehoek Basel, Zürich, Genève.

In het laatste kwartaal van 2008 is gestart met het verkopen van kleinere panden (kleiner dan € 5 miljoen). Het was aanvankelijk de bedoeling de vrijgekomen middelen te herbeleggen in grotere objecten, maar de verkoopopbrengsten worden in deze tijd gebruikt om de Loan-to-Value (LTV) omlaag te brengen. Met iedere € 10 miljoen aan verkopen, verbetert de LTV met circa 0,4%.

De heer Buijs verzoekt mevrouw Reijnen een verdere toelichting op de financiën te geven.

Mevrouw Reijnen opent met de opmerking dat een van de belangrijke vragen van dit moment de waarde van de vastgoedportefeuille van Nieuwe Steen Investments is. Eigenlijk zijn er maar twee objectieve momenten van waardebeoordeling en dat zijn de momenten van aankoop en van verkoop. In de tussentijd wordt de waarde bepaald door panden te taxeren. Dit taxeren is in de huidige tijd erg moeilijk omdat er weinig tot geen transacties plaatsvinden waardoor een referentiekader ontbreekt.

De waarde van het vastgoed wordt ook in belangrijke mate bepaald door de mate waarin dit vastgoed door huurinkomsten kasstroom genereert. Met die cash flow is bij Nieuwe Steen Investments niets aan de hand. De beleggingen leveren nog steeds dezelfde inkomsten op als een jaar geleden, met of zonder afwaarderingen.

Nieuwe Steen Investments heeft fors afgewaardeerd, maar in verhouding tot andere fondsen gaat het om bescheiden percentages. Dit heeft alles te maken met de waarde van een pand op het moment van afwaarderen. Indien een pand op een A1 locatie is aangekocht tegen een aanvangsrendement van 4% en dit wordt door afwaardering 5%, dan heeft dit pand 25% van zijn waarde verloren. Als het aanvangsrendement echter 8% was en dit gaat naar 9%, dan is de afwaardering maar 12% geweest. Nieuwe Steen Investments belegt in dit laatste segment. De kantorenportefeuille van Nieuwe Steen Investments is op 31 december 2008 bijvoorbeeld op 8,9% rendement gewaardeerd.

Naast de afwaarderingen op het vastgoed heeft Nieuwe Steen Investments in het indirecte resultaat ook te maken met het minder waard worden van de derivaten, met name de renteswaps. Een renteswap is niet meer dan een contract waarin een variabele rente wordt omgeuild voor een vast rentepercentage, dit om fluctuaties en onzekerheid te voorkomen. Als de rente echter daalt, wordt deze swap minder waard en precies dit is in de loop van 2008 gebeurd: op 1 januari 2008 waren de derivaten nog € 10 miljoen waard, op 31 december waren ze - € 17 miljoen waard; een waardedaling van € 27 miljoen. Het is goed te bedenken dat het hier om papieren waardedalingen gaat omdat de swaps tegen het einde van de looptijd vanzelfsprekend naar nul teruglopen.

Het directe resultaat is flink gestegen. Dat moest ook wel gezien de aankopen die in 2008 zijn gedaan. De winst per aandeel is op € 1,40 uitgekomen en dit is tegelijkertijd ook het dividend. Nieuwe Steen Investments is verplicht dit dividend in contanten uit te keren op grond van de status van fiscale beleggingsinstelling. Door deze status is het voor Nieuwe Steen Investments niet mogelijk – als we dat al zouden willen – om tijdelijk minder dividend uit te keren en daarmee leningen af te lossen.

Mevrouw Reijnen vervolgt dat dit ons op de andere belangrijke balanspost van Nieuwe Steen Investments brengt, de schulden. Het doel is om de portefeuille met 50% eigen en 50% vreemd vermogen te financieren. Per ultimo 2008 stond de Loan-to-Value van Nieuwe Steen Investments op 57,2%. Was het een jaar geleden nog heel normaal om met zoveel mogelijk vreemd vermogen te financieren en zou een Loan-to-Value van 57,2% als conservatief beoordeeld zijn, tegenwoordig zijn analisten van mening dat dit aan de hoge kant is.



Op zich is deze 57,2% niet erg. Nieuwe Steen Investments is een sterk bedrijf en kan zijn rente- en aflossingsverplichtingen probleemloos voldoen. De afspraken met de banken, convenanten genaamd, worden nagekomen. Een convenant is een grens die, wanneer deze grens wordt overschreden, de bank veelal de mogelijkheid geeft de lening terug te vragen.

De heer Buijs resumeert dat daar waar 2008 een jaar van groei was, 2009 een jaar van consolidatie en optimalisatie zal zijn. De groei van 2008 is positief geweest voor het directe resultaat. Nu moet de aandacht gericht zijn op het terugbrengen van de schuldenlast in verhouding tot het eigen vermogen. Een van de mogelijkheden daartoe is het verkopen van panden. Daar is in het laatste kwartaal van 2008 een begin mee gemaakt en dit zal voortgezet worden.

Een andere mogelijkheid is het uitgeven van aandelen. De aankopen van 2008 zijn met vreemd vermogen gefinancierd en normaliter zou op een later tijdstip eigen vermogen worden opgehaald om de balans op de gewenste LTV te houden. Door de ontwikkelingen in de financiële markt is dit er in de tweede helft van 2008 niet mogelijk gebleken. Gezien de koers is het bestuur niet gebrand op een emissie, maar toch zal de onderneming de eigen vermogenspositie moeten versterken. Daarom overweegt het bestuur een emissie van maximaal 10% die een keer per jaar geplaatst mag worden. De kans bestaat dat de mogelijkheid aangegrepen zal worden te emitteren, maar dan alleen in combinatie met een aankoop.

De heer Van Lidth de Jeude geeft gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Nuijens merkt op dat in de vergadering van september 2008 is gezegd dat een emissie op een koers gelegen onder de intrinsieke waarde niet aan de orde was. Dit wordt nu niet meer gezegd.

De heer Buijs antwoordt dat een emissie op een koers onder de intrinsieke waarde tot verwatering leidt en daarom is er geen enthousiasme om nu aandelen uit te geven. De economische situatie is echter turbulent en de verwachting is dat de koers van het aandeel langere tijd onder de intrinsieke waarde zal liggen. Niet emitteren betekent dat Nieuwe Steen Investments geen mogelijkheden heeft om aankopen te doen. Het nadenken over een emissie behoort daarom tot de taken van de directie.

De heer Nuijens stelt dat groei geen noodzaak is. Het dividend staat onder druk, er worden prima renderende Nederlandse winkels verkocht om Zwitsers vastgoed te kopen, terwijl de Zwitserse economie moeilijke tijden tegemoet gaat en het bankgeheim zal worden afgeschaft.

De heer Buijs antwoordt dat Zwitserland tot op heden stabiel is dan Nederland, dat het vastgoed nog steeds positieve herwaarderingen kent en dat de rendementen in Zwitserland beter zijn door de lagere rentestand. De prijzen voor vastgoed zijn in Zwitserland weliswaar hoger, maar het verschil tussen prijs en rente, de zogenaamde “spread”, is hoger dan in Nederland.

Nederlands vastgoed wordt nu in de eerste plaats verkocht om de Loan- to-Value omlaag te brengen. De eigen vermogenspositie is in alle gesprekken met analisten en banken onderwerp van gesprek. Hierbij legt Nieuwe Steen Investments uit dat een Loan- to-Value van 57,2% geen probleem is, maar dat de markt liever een lagere LTV ziet. Balansversterking is daarom absoluut noodzakelijk. Daarbij is het niet zo dat Nieuwe Steen Investments het tafelzilver aan het verkopen is; de panden die verkocht worden, zijn uitsluitend objecten die niet meer in de strategie passen. Speculeren over het afschaffen van het bankgeheim in Zwitserland heeft weinig zin. Ten eerste bestaat weinig verband tussen het bankgeheim en de activiteiten van Nieuwe Steen Investments en ten tweede hebben de Zwitsers zelf hele andere ideeën over het al dan niet afschaffen van het bankgeheim.

De heer Koedam, namens de Vereniging van Effectenbezitters, bedankt de heer Buijs en mevrouw Reijnen voor de heldere uiteenzetting. Het antwoord op de vraag hoe te komen tot een evenwichtige verdeling tussen eigen en vreemd vermogen is gegeven, maar hoe heeft het zover kunnen komen?

De heer Buijs antwoordt dat terugkijken altijd gemakkelijker is dan vooruitkijken. Begin 2008 zijn de Philips portefeuille en enkele Zwitserse panden op overigens aantrekkelijke rendementen gekocht. Het zijn investeringen die passen bij Nieuwe Steen Investments en uiteindelijk hebben ze bijgedragen tot het beste directe resultaat ooit. De keerzijde van de medaille is dat de balans is veranderd in een markt die na de zomervakantie door de kredietcrisis is verslechterd.

De heer Koedam, namens de Vereniging van Effectenbezitters, merkt op dat de Code Tabaksblatt alsmede de herzieningen daarop van de heer Frijs bepalen dat het variabele deel van de bezoldiging van het bestuur afhankelijk moet zijn van vooraf bepaalde, duidelijke, beïnvloedbare en meetbare doelen. Die doelen zijn in de toelichting genoemd, maar niet gekwantificeerd. Hoe zijn de doelen gekwantificeerd?

De heer Van Lidth de Jeude antwoordt dat in het jaarverslag op pagina 17 de maximaal te behalen variabele beloning, zowel voor de korte als voor de lange termijn, zijn genoemd. Bovendien zijn de criteria waaraan getoetst wordt, beschreven. De uitwerking daarvan zal op de website van de onderneming geplaatst worden.

De heer Buijs voegt hieraan toe dat de onderneming transparantie zal betrachten waar mogelijk. Tot nu toe heeft Nieuwe Steen Investments nog geen verwachting afgegeven ten aanzien van het directe resultaat. Als men nu hier in deze vergadering zou noemen welke doelen ten aanzien van het directe resultaat deel uitmaken van de beloningssystematiek zou er op indirecte wijze toch een verwachting over het directe resultaat worden afgegeven en dat kan niet. Hetzelfde geldt voor andere criteria.

De heer Koedam, namens de Vereniging van Effectenbezitters, merkt op dat uit het jaarverslag blijkt dat de positiewisseling van mevrouw Reijnen gepaard is gegaan met een afkoopregeling van € 173.000,-. Waarom zijn de aandeelhouders hierover niet onverwijld geïnformeerd?

De heer Van Lidth de Jeude antwoordt dat de positiewisseling tot stand is gekomen op initiatief van mevrouw Reijnen. De beloning is in onderling overleg met de raad van commissarissen tot stand gekomen. Ten tijde van dit overleg is besloten dit in het jaarverslag te publiceren.

De heer Spanjer vraagt waarom de winkelcentra die deel uitmaakten van de portefeuille van het Philips Pensioenfonds niet zijn verworven.

De heer Buijs antwoordt dat de verkoop van deze portefeuille zodanig was gestructureerd dat men óf op de winkels óf op de kantoren moest bieden. Deze aanbesteding is voor wat betreft de kantoren mislukt en pas in tweede instantie heeft Nieuwe Steen Investments de kantoren gunstig kunnen verwerven. De aanbesteding van de winkels is wel geslaagd en deze zijn tegen een zeer hoge prijs verkocht.

De heer Spanjer vraagt of mevrouw Reijnen bereid is de haar toegekende bonus om te zetten in aandelen Nieuwe Steen Investments.

Mevrouw Reijnen verklaart zich hiertoe bereid.

De heer Spanjer vraagt wat de "peer Group" is die in het kader van het jaarverslag wordt genoemd.

De heer Van Lidth de Jeude antwoordt dat de peer Group bestaat uit Vastned Offices, Vastned Retail, Corio, Werldhave, Eurocommercial Properties; feitelijk de Nederlandse beursgenoteerde fiscale beleggingsinstellingen.

De heer Spanjer vraagt waarom niet in het Midden-Oosten belegd wordt.

De heer Buijs antwoordt dat Nieuwe Steen Investments niet in het Midden-Oosten zal beleggen.

De heer Zomer merkt op dat voor Zwitsers vastgoed 15 keer de huur wordt betaald. Is dat niet teveel?

De heer Buijs antwoordt dat het vastgoed in Zwitserland duurder is dan in Nederland en dat 15 keer de huur niet ongebruikelijk is. Daartegenover staat dat de rente in Zwitserland ook veel lager is dan in Nederland, waardoor de marges in Zwitserland uiteindelijk groter zijn.

De heer Zomer vraagt naar de verwachtingen omtrent de waarderingen van het vastgoed in de komende twee kwartalen.

Mevrouw Reijnen antwoordt dat ieder kwartaal de gehele portefeuille op marktwaarde wordt gewaardeerd door Nieuwe Steen Investments. Ieder kwartaal wordt een kwart van de portefeuille extern getoetst.



De verwachting is dat er wel nog afwaardering zal plaatsvinden, maar dat het ergste achter de rug is.

De heer Schouten vraagt of de marktwaarde gelijk is aan de aankoopwaarde.

Mevrouw Reijnen antwoordt dat op het moment van aankoop de aankoopwaarde gelijk is aan de marktwaarde.

De heer Koedam, namens de Vereniging van Effectenbezitters, merkt op dat het risicoprofiel in het algemeen, maar zeker in deze tijden, van belang is. Wat is de top-5 van de grootste risicofactoren voor Nieuwe Steen Investments?

De heer Buijs antwoordt dat het belangrijkste risico wordt gevormd door de algemene economische ontwikkeling en de vertaling daarvan in de beschikbaarheid van vreemd vermogen en eigen vermogen. Op de tweede plaats staat de wijze waarop de economische ontwikkeling zijn weerslag zal hebben op de huurders en hun mogelijkheden om de huur te betalen. Deze twee steken met kop en schouders boven de andere risico's uit.

Wat de afwaarderingen betreft is het vertrekpunt van de portefeuille van belang. Als een portefeuille op 5% is gewaardeerd en nu op 6% gewaardeerd moet worden, is de afwaardering 20%. De portefeuille van Nieuwe Steen Investments is nooit op dergelijke niveaus geweest en conservatiever gewaardeerd. Het afwaarderingsrisico is voor Nieuwe Steen Investments een beperkt risico. Dit blijkt ook wel uit het feit dat de belangstelling van banken en analisten aan het verschuiven is naar de interest coverage ratio. Deze ratio geeft aan in hoeverre men in staat is uit de huurinkomsten de renteverplichtingen te voldoen. Faillissementen van huurders bijvoorbeeld zouden hierop van invloed zijn.

De heer Heinemann merkt op dat Nieuwe Steen Investments zich wil concentreren op kantoren en winkels en dat bedrijfsgebouwen en woningen afgestoten zullen worden. Wat is de ratio achter het uifasieren van met name de woningen?

De heer Buijs antwoordt dat woningen een aparte tak binnen het vastgoed is. Woningen hebben een laag direct rendement en het rendement moet op de lange termijn uit verkopen komen. Dit kan alleen met een grote portefeuille en omdat Nieuwe Steen Investments die portefeuille niet heeft, is het beter om op andere vastgoedcategorieën te focussen.

De heer Heinemann vraagt waarom Nieuwe Steen Investments geen converteerbare obligaties uitgeeft?

De heer Buijs antwoordt dat converteerbare obligaties in eerste instantie als schuld op de balans worden opgenomen en dat helpt in de huidige markt niet. Bovendien zijn dergelijke obligaties duur.

De heer Heinemann vraagt of men op grond van de IFRS-regels op historische kostprijs mag waarden?

De heer Buijs antwoordt dat IFRS voorschrijft dat tegen marktwaarde gewaardeerd moet worden en Nieuwe Steen Investments doet dit. De historische kostprijs houdt enkel verband met de FBI-status.

Mevrouw Hogeslag, namens ActivInvestor Real Estate, vraagt waarom Oostenrijk te klein wordt geacht en Zwitserland niet.

De heer Buijs antwoordt dat Oostenrijk qua omvang vergelijkbaar is met Zwitserland. In Zwitserland heeft Nieuwe Steen Investments echter al bezittingen.

Mevrouw Hogeslag, namens ActivInvestor Real Estate, vraagt welke fiscale maatregel een beletsel vormt om in Duitsland te investeren.

De heer Buijs antwoordt dat Duitsland groot genoeg is om als beleggingsland in aanmerking te komen. Echter, in Duitsland bestaat weliswaar een met de FBI vergelijkbare status, maar die is niet aantrekkelijk voor buitenlandse partijen en de aftrekbaarheid van rente is in Duitsland zeer beperkt. Naast de fiscale redenen wordt Duitsland minder aantrekkelijk gemaakt door de pensioenfondsen die op de Duitse markt optreden en die lagere rendementseisen hebben waardoor de prijzen hoog zijn. Voorts is de Duitse markt regionaal versnipperd.



Mevrouw Hogeslag, namens ActivInvestor Real Estate, vraagt naar aanleiding van de vraag van de heer Heinemann of de convertible niet als eigen vermogen telt.

De heer Van Agthoven, accountant van Nieuwe Steen Investments, antwoordt dat converteerbare obligaties worden opgesplitst in de lening en het recht op conversie. De lening wordt als schuld opgenomen, het conversierecht als eigen vermogen.

Mevrouw Reijnen voegt toe dat voor de FBI-status de converteerbare obligatielening volledig als schuld geteld wordt.

Mevrouw Hogeslag, namens ActivInvestor Real Estate, vraagt waarom met betrekking tot mevrouw Reijnen niet in september, toen zij haar nieuwe functie aanvaardde, is overeengekomen dat de benoemingstermijn en de ontslagvergoeding zijn gemaximeerd?

De heer Van Lidth de Jeude antwoordt dat met mevrouw Reijnen afspraken zijn gemaakt tot 1 mei 2009. Met mevrouw Reijnen worden nu gesprekken gevoerd over de periode na 1 mei.

Mevrouw Hogeslag, namens ActivInvestor Real Estate, vraagt waarom de Stichting Prioriteit nog steeds bestaat?

De heer Van Lidth de Jeude antwoordt dat de raad van commissarissen over de Stichting Prioriteit en haar functioneren heeft gesproken en geen aanleiding heeft gezien om tot liquidatie over te gaan.

De heer Spanjer vraagt welke activiteiten de accountant verricht in het kader van de jaarcijfers, de kwartaalcijfers en halfjaarcijfer.

Mevrouw Reijnen antwoordt dat er één keer per jaar, in het kader van de jaarcijfers, een volledige accountantscontrole plaatsvindt. In het kader van de kwartaalcijfers en halfjaarcijfers vindt ook een review plaats, maar die is beperkter van aard.

3. Vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2008

De heer Van Lidth de Jeude stelt de vaststelling van de jaarrekening over het boekjaar 2008 aan de orde.

Er wordt tot stemming door middel van handopsteking overgegaan.

Stemmen tegen:	-
Onthoudingen:	152.178
Stemmen voor:	19.829.586

4. - Reserverings- en dividendbeleid - Vaststelling van het slotdividend 2008

De heer Van Lidth de Jeude licht het agendapunt toe. Op grond van het huidige dividendbeleid wordt 100% van het directe beleggingsresultaat per aandeel uitgekeerd door middel van de kwartaaldividenden. De vennootschap heeft over 2008 al een bedrag van € 1,05 per aandeel uitgekeerd. Voorgesteld wordt om het slotdividend 2008 vast te stellen op € 0,35 per aandeel zodat het totale dividend per aandeel over 2008 uitkomt op € 1,40.

Aan de orde is het vaststellen van het slotdividend 2008 op € 0,35.

Er wordt tot stemming door middel van handopsteking overgegaan.

Stemmen tegen:	-
Onthoudingen:	-
Stemmen voor:	19.981.764

5. Décharge van de directie voor het gevoerde beleid in het boekjaar 2008

De heer Van Lidth de Jeude licht toe dat na de toelichting door de directie en de vaststelling van het jaarverslag, het verlenen van décharge aan de leden van de directie aan de orde is.



Er wordt tot stemming door middel van handopsteking overgegaan.

Stemmen tegen: -
Onthoudingen: -
Stemmen voor: 19.981.764

6. Décharge van de raad van commissarissen voor het in het boekjaar 2008 gehouden toezicht

De heer Van Lidth de Jeude stelt de décharge van de leden van de raad van commissarissen voor het in 2008 gehouden toezicht aan de orde.

Er wordt tot stemming door middel van handopsteking overgegaan.

Stemmen tegen: -
Onthoudingen: -
Stemmen voor: 19.981.764

7. Voorstel tot herbenoeming van de heer jhr. mr. A.P. van Lidth de Jeude als lid van de raad van commissarissen

De heer Van Lidth de Jeude draagt het voorzitterschap van de vergadering bij dit agendapunt over aan de heer Van den Bosch.

De heer Van den Bosch stelt de herbenoeming van de heer Van Lidth de Jeude aan de orde met de mededeling dat over dit agendapunt schriftelijk gestemd zal worden. De heer Van Lidth de Jeude is nu twee jaar lid van de raad van commissarissen. Het feit dat hij nu aftredend is, heeft enkel te maken met het feit dat het rooster van aftreden dusdanig is dat ieder jaar een commissaris aftredend is. De heer Van Lidth de Jeude is bekend bij de aanwezige aandeelhouders en met de vergaderstukken is achtergrond informatie aan u gezonden. De raad van commissarissen en de Stichting Prioriteit NSI dragen de heer Van Lidth de Jeude voor en vragen de goedkeuring van de aandeelhouders.

Mevrouw Hogeslag vraagt naar het beleid van de vennootschap ten aanzien van nevenfuncties van leden van de raad van commissarissen is. Alle leden, behalve de heer Habas, zijn zelfstandig adviseurs en de vastgoedwereld is klein. Het is daarom verstandig beleid op dit punt te formuleren.

De heer Van den Bosch antwoordt dat het reglement van de raad van commissarissen niet expliciet voorschrijft dat een commissaris instemming moet vragen voor het aanvaarden van andere functies. Dat zou ook ongebruikelijk zijn. Op het moment van benoeming spelen eventuele nevenfuncties uiteraard wel een rol. Aan ervaring in de vastgoedsector word veel waarde gehecht. Tijdens de duur van het commissariaat is het aan de commissaris om af te wegen of zich ergens een tegenstrijdig belang voordoet. Hij zal dit dan melden in de vergadering van de raad van commissarissen, hetgeen in de praktijk ook is voorgekomen. Desondanks is er de bereidheid om in de raad van commissarissen te bezien en te bespreken of de huidige regels voldoen.

De heer Van den Bosch stelt de herbenoeming van de heer Van Lidth de Jeude als lid van de raad van commissarissen aan de orde.

Er wordt tot schriftelijke stemming overgegaan.

Stemmen tegen: 2.404.676
Onthoudingen: 353.629
Stemmen voor: 17.223.459

De heer Van den Bosch draagt het voorzitterschap van de vergadering weer over aan de heer Van Lidth de Jeude.



8. Benoeming accountant

De heer Van Lidth de Jeude licht toe dat directie en raad van commissarissen in de loop van 2008 hebben besloten om offerte te vragen aan een aantal gerenommeerde accountantskantoren. Het is enerzijds een goede zaak om eens in de zoveel jaar de dienstverlening van de accountant (in het bijzonder de prijs-kwaliteitverhouding) met collega's te vergelijken. Anderzijds past het binnen de strategie van internationalisering om op zoek te gaan naar een internationaal opererende accountant met een professionele vastgoedafdeling. Hiermee is geenszins gezegd dat de huidige accountant BDO niet over deze kwaliteiten beschikt. Het feit dat BDO tot het laatst toe in de race is gebleven en tot de top twee behoorde, moge dit illustreren. Na een afweging van diverse criteria menen directie en raad van commissarissen dat KPMG Accountants NV het beste aanbod heeft gedaan en zich het beste heeft gepresenteerd. Directie en raad verzoeken u dan ook KPMG tot accountant met ingang van het boekjaar 2009 te benoemen.

De heer Koedam, namens de Vereniging van Effectenbezitters, vraagt waarom afscheid wordt genomen van BDO.

De heer Van Lidth de Jeude antwoordt dat het niet een puur materiële beslissing is geweest. Er heeft binnen BDO ook een wisseling van verantwoordelijk accountant plaatsgehad. Er is geen sprake van een verschil van inzicht tussen onderneming en accountant.

De heer Van Agthoven, accountant, bevestigt dat er geen enkel verschil van inzicht is.

De heer Spanjer vraagt of de nieuwe accountant ook Zwitserland controleert.

De heer Van Lidth de Jeude antwoordt dat de Nederlandse tak van KPMG de Nederlandse activiteiten van Nieuwe Steen Investments zal controleren en KPMG Zwitserland zal hetzelfde in Zwitserland doen.

De heer Van Lith de Jeude bedankt BDO voor de vele jaren van samenwerking en stelt de benoeming van KPMG Accountants NV tot accountant met ingang van het boekjaar 2009 aan de orde.

Er wordt tot stemming door middel van handopsteking overgegaan.

Stemmen tegen:	356.001
Onthoudingen:	-
Stemmen voor:	19.625.763

9. Verwachtingen 2009

De heer Buijs merkt op dat Nieuwe Steen Investments een zeer gespreide portefeuille heeft. Nieuwe Steen Investments heeft 160 panden met 1.700 huurders. Nieuwe Steen Investments zit niet in het hoge segment van de markt waar de eerste klappen zullen vallen in een economische recessie. De huurprijzen in het winkelsegment zijn nog steeds stijgend. De huurprijzen in de kantorenmarkt zijn stabiel, maar het is wel nodig om incentives te geven. Getracht wordt om die incentives in het gebouw te investeren in plaats van het weggeven van huurvrije periodes.

Zwitserland doet het goed. De munt is stabiel, rentes zijn en blijven laag, de economie is stabiel. Het vastgoed van Nieuwe Steen Investments in Zwitserland profiteert hiervan. Met de winkelcentra in Zwitserland zal verder aan de slag worden gegaan om uiteindelijk tot hogere huurniveaus te komen.

Belangrijkste aandachtspunt is het terugbrengen van de Loan-to-Value. In dit verband zal door worden gegaan met het verkoopprogramma. Het doel is om dit jaar voor € 50 miljoen te verkopen en de teller staat nu al halverwege. Ook een beperkte emissie wordt niet uitgesloten. Nieuwe Steen Investments spreekt geen verwachting voor het directe resultaat 2009 en daarmee het dividend voor 2009 uit. Nieuwe Steen Investments is echter een gezond bedrijf met een goede cash flow. Het dividend zal dus koning blijven.



De heer Zomer vraagt of de verkopen niet onder boekwaarde hebben plaatsgevonden.

De heer Buijs antwoordt dat alle verkopen boven boekwaarde en boven taxatiewaarde hebben plaatsgevonden. Dit is een bevestiging van de waarderingen van Nieuwe Steen Investments.

De heer Spanjer vraagt of de leegstand beperkt blijft tot maximaal 10%.

De heer Buijs antwoordt dat de leegstand per ultimo 2008 lager is, 7,8%. De genoemde 10% is wat op basis van de expiratiekalender van huurcontracten maximaal verwacht kan worden.

De heer Heinemann komt terug op de converteerbare obligatielening en vraagt of het conversierecht en de lening niet tegen elkaar wegvallen, maar dat er wel geld wordt opgehaald.

De heer Buijs antwoordt dat er een leningcomponent in blijft zitten die we nu niet willen. Het recht op conversie is alleen maar een recht, geen zekerheid. Het instrument is bovendien duur geworden.

De heer Nuijens merkt op dat als er in Zwitserland belegd moet worden, het dan maar in winkels moet gebeuren.

De heer Buijs merkt op dat Nieuwe Steen Investments zich in Zwitserland inderdaad vooral zal toeleggen op winkels.

10. Rondvraag

De heer Van Lidth de Jeude stelt de rondvraag aan de orde.

De heer Koedam, namens de Vereniging van Effectenbezitters, merkt op dat er in september 2008 is gepleit voor een betere stemprocedure en hier is gehoor aan gegeven. Dit is zeer positief.

Mevrouw Langenberg vraagt wanneer de volgende vergadering is.

De heer Van Lidth de Jeude antwoordt dat er zeker een aandeelhoudersvergadering in maart 2010 zal zijn en dat nog bezien zal worden of een vergadering wordt ingelast gedurende de tweede helft van 2009.

De heer Habas maakt van de gelegenheid gebruik om de directie en het personeel te bedanken voor hun inzet gedurende het jaar. Het resultaat van Nieuwe Steen Investments is namelijk niet iets vanzelfsprekends onder de huidige economische omstandigheden.

11. Sluiting

De heer Van Lidth de Jeude bedankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid, voor alle vragen en opmerkingen en sluit de vergadering. De voorzitter nodigt de aanwezigen uit voor een informeel samenzijn met de directie en de raad van commissarissen in de foyer.
