

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING van AANDEELHOUDERS
NR. 34 D.D. 02-09-2004

Verslag van het verhandelde tijdens de algemene vergadering van aandeelhouders van Nieuwe Steen Investments N.V., gehouden op 2 september 2004, om 10.30, te Hoorn, Schouwburg Het Park, Westerdijk 4

Aanwezig:

Uitgegeven per 02-09-2004 : 33.274.117 aandelen
Vertegenwoordigd ter vergadering : 8.903.588 gewone aandelen
5.000 prioriteitsaandelen
Percentage : 26,8%

J.R. Zeeman : president-commissaris, voorzitter
A.J. Tuiten : commissaris
G. Deen : commissaris
Ir. C. Hakstege : commissaris

Ing. J.J.M. Reijnen : Directie
J.Th. Schipper : Directie
R.J.J.M. Storms : Directie

Mr H.H.A. Neuman : Secretaris

1. OPENING

De voorzitter opent de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom in de nieuwe Schouwburg het Park te Hoorn op deze derde aandeelhoudersvergadering van het jaar.

De advertenties met de oproep voor deze vergadering zijn gepubliceerd op woensdag 18 augustus 2004 in het Financieele Dagblad, de Officiële Prijscourant en in alle edities van het Noord-Hollands Dagblad. De voorzitter constateert dat hiermee is voldaan aan de formele eis in de statuten dat de oproep voor deze vergadering uiterlijk de 15e dag vóór de vergadering dient te geschieden.

Als secretaris van de vergadering wijst de voorzitter de heer Neuman aan. De heer Neuman is sinds 1 juni in dienst bij de vennootschap als directiesecretaris en hij zal de notulen van deze vergadering opstellen. Belangstellenden kunnen de notulen van deze vergadering bij de vennootschap opvragen. Deze notulen zullen binnen drie maanden ook op Internet beschikbaar zijn.

De voorzitter stelt voor om in deze vergadering middels handopsteking te stemmen. Op grond van de statuten kan een aandeelhouder verlangen dat over de herbenoeming van de heer Hakstege schriftelijk moet worden gestemd. De voorzitter constateert dat de vergadering unaniem instemt met een stemming middels handopsteking.

De voorzitter geeft aan dat de volgorde van de agenda is aangepast. Allereerst zal de Directie verslag uitbrengen over de ontwikkelingen in de eerste zes maanden van 2004. Aansluitend presenteert de Directie de vooruitzichten voor 2004. Vervolgens staan agendapunt 2, de stand van zaken betreffende Corporate Governance, en agendapunt 4: de herbenoeming van de heer Hakstege, op het programma. De vergadering wordt afgesloten met de rondvraag.

2. VERSLAG VAN DE DIRECTIE OVER HET EERSTE HALFJAAR 2004

Mevrouw Reijnen geeft aan dat de eerste vijf maanden voor de nieuwe Directie naar wens zijn verlopen en dat de samenwerking met de Raad van Commissarissen uitstekend is. Mevrouw Reijnen is ook verheugd over de grote opkomst voor deze vergadering.

Nieuwe Steen Investments concentreert zich op het goed beheren van de portefeuille, om een maximaal rendement te behalen. De tijd en de markt zijn er nu niet naar om Nieuwe Steen Investments onstuimig door te laten groeien. Het beleid is gericht op maximale huurinkomsten en bezettingsgraad, maar ook op optimalisatie van de kwaliteit van de portefeuille.

In april passeerde de waarde van de portefeuille van de vennootschap de miljard grens. Ook daarna zijn een paar goede beleggingen verworven of komen binnenkort in de portefeuille. Nieuwe Steen Investments focust op maximaal resultaat en kan terugzien op een prima halfjaar. De markt is moeilijk, maar de resultaten van de vennootschap blijven op peil.

Mevrouw Reijnen licht vervolgens de kerncijfers toe.

Algemene ontwikkelingen

Het eerste halfjaar 2004 bracht een kleine stijging van de huuropbrengsten en werd afgesloten met een totaal beleggingsresultaat na belasting van € 25,7 miljoen. Dit is een verbetering met 2,7 % ten opzichte van vorig jaar. De exploitatiekosten daalden van 10,3 % naar 9,9 % van de huuropbrengsten.

In het eerste halfjaar heeft de portefeuille een omvang van meer dan € 1 miljard bereikt, ondanks het feit dat er weinig objecten te koop werden aangeboden. De verhoudingen tussen eigen vermogen en de schulden aan kredietinstellingen is licht verschoven. Per 30 juni is de balansverhouding 45 procent eigen vermogen om 55 procent vreemd vermogen.

Het totale beleggingsresultaat per aandeel bleef, ondanks een kleine verschuiving tussen het directe en het indirecte deel, op peil. Net als vorig jaar bedroeg dit € 0,77 per aandeel.

Op 25 augustus 2004 is het directe beleggingsresultaat uitgekeerd als interim dividend van € 0,34 per aandeel. Samen met het interim-dividend over de eerste drie maanden van 2004 hebben aandeelhouders dit jaar dus € 0,68 aan dividend ontvangen.

Samen met het slot dividend over 2003 van april van € 0,68, hebben aandeelhouders dit jaar € 1,36 aan dividend ontvangen. Met een koersstijging van € 15,49 begin van dit jaar naar een koers van ca. € 16,40 nu, bedraagt het totaalrendement ongeveer 14 %.

Op 29 maart heeft de vennootschap onderhands 500.000 nieuwe aandelen uitgegeven om het eigen vermogen te versterken. De opbrengst van de emissie is gebruikt voor de aankoop van objecten. Deze emissie heeft geen gevolg gehad voor het resultaat per aandeel.

De koers van het aandeel Nieuwe Steen Investments is in de eerste zes maanden van dit jaar met bijna een euro gestegen, evenals de koersen van aandelen van collega vastgoedfondsen. Er bestond geen duidelijke (bij Nieuwe Steen Investments gelegen) reden voor. Wel zouden institutionele (buitenlandse) beleggers geïnteresseerd zijn in beleggingen in Nederlands onroerend goed. De interesse van buitenlandse beleggers blijkt ook uit de interesse die bestond voor de door Nieuwe Steen Investments gegeven presentaties aan institutionele beleggers in Londen en Zürich.

De gemiddelde omzet in het eerste halfjaar steeg van 19.000 aandelen per dag vorig jaar naar ruim 33.000 dit jaar. Meer omzet, liquiditeit van het aandeel, betekent ook een verbetering van de verhandelbaarheid van het aandeel. Op basis van de aandelenomzet in 2004 stond Nieuwe Steen Investments deze week op de 63^e plaats van Euronext fondsen. Hiervan maakten 25 deel uit van de AEX en 25 van de Midkap.

Ontwikkelingen in de Portefeuille 1e halfjaar 2004

De heer Schipper blikt terug op de ontwikkelingen in de portefeuille en de onroerendgoedmarkt in het eerste halfjaar 2004.

De onroerend goed markt kenmerkte zich wederom door een toenemende vraag naar vastgoed wat heeft geresulteerd in nog lagere gevraagde aanvangsrendementen. Hoewel het aanbod kwantitatief op peil bleef nam de gemiddelde kwaliteit van het aanbod af. Als gevolg hiervan is de verwerving van onroerend goed niet eenvoudig binnen de door Nieuwe Steen Investments gestelde beleggingscriteria. De vennootschap is echter nog steeds positief over de mogelijkheden die de markt gaat bieden, maar met beide benen op de grond.

Toch is de portefeuille in het eerste halfjaar uitgebreid tot boven de grens van € 1 miljard. In totaal werd het eerste halfjaar voor € 19,3 miljoen geïnvesteerd in een tweetal onroerend goed projecten. Per 30 juni 2004 is er voor € 1.007,8 miljoen geïnvesteerd in onroerend goed.

Aangekocht zijn een winkelunit te Spijkenisse, een strategische aankoop ten behoeve van een revitalisering van het reeds bij ons in bezit zijnde winkelcentrum Rozemarijndonk, en het nieuw opgeleverde kantoorgebouw "Le Verseau" te Zwolle met 7.250 vierkante meter kantoorruimte en 125 parkeerplaatsen.

In het eerste halfjaar 2004 is er voor € 12,3 miljoen onroerend goed verkocht. Op deze verkopen werd een boekwinst gerealiseerd van € 3,0 miljoen. Verkocht zijn een winkelstrip te Breda, een kantoorgebouw te Zaltbommel en 80 woningen en appartementen. Reden voor de verkoop van de commerciële objecten is dat Nieuwe Steen Investments voor beide objecten geen mogelijkheden meer zag om tot rendementsverbetering te komen.

Naast de aan- en verkopen is op 11 maart, na een grote uitbreiding en revitalisering, winkelcentrum 't Loon te Heerlen heropend. Dit winkelcentrum, dat reeds in 2002 door Nieuwe Steen Investments was verworven, is thans, met een omvang van ca. 25.500m² winkelruimte en met een investeringsvolume van bijna 40 miljoen euro, het grootste winkelcomplex in de portefeuille van Nieuwe Steen Investments. Met de oplevering en heropening van dit winkelcentrum heeft Nieuwe Steen Investments een kwalitatief hoogwaardig beleggingsobject in portefeuille genomen.

Het resultaat van genoemde aan- en verkopen is dat Nieuwe Steen Investments per 30 juni 1.504 woningen en 161 overige objecten in portefeuille heeft. De presentatie toont de spreiding per categorie, die ten opzichte van eind vorig jaar nauwelijks is gewijzigd.

Ondanks dat het in de huidige markt moeizaam is passend onroerend goed te vinden, zijn een viertal aankopen gerealiseerd, waarvan er inmiddels twee in de portefeuille zijn opgenomen. Met de aankoop van deze objecten, die gelegen zijn in Deurne, Ede, Winterswijk en Amsterdam, is een totaal bedrag van ca. € 25 miljoen gemoeid.

Gekocht zijn een kantoor/bedrijfsgebouw te Deurne, bestaande uit 520m² kantoorruimte en 2.350m² kantoor/bedrijfsruimte en het nieuwe kantoorgebouw De Vallei in Ede, bestaat uit ca. 4.700m² kantoorruimte en 93 parkeerplaatsen.

Verder is de vennootschap verplichtingen aangegaan voor de aankoop van een supermarkt met klein horeca bestaande uit ca. 1.500m² winkelruimte te Winterswijk en winkelcentrum Ganzenpoort te Amsterdam bestaande uit ca. 5.700m² winkelruimte. Volgens planning worden deze objecten nog dit kwartaal in de portefeuille opgenomen.

De heer Schipper geeft aan dat Nieuwe Steen Investments zich blijft richten op de versterking van de portefeuille door de aan- en verkoop van onroerend goed. Hierbij wordt vastgehouden aan de door Nieuwe Steen Investments gehanteerde beleggingscriteria, zoals de locatie, het gebouw en de kwaliteit van de huurder en de huurovereenkomst en natuurlijk de rendementseisen.

De voorkeur zal hierbij vanwege de huidige marktsituatie meer op winkels en woningen gericht zijn dan op kantoren.

Nieuwe Steen Investments zal zich maximaal inspannen om passend onroerend goed te vinden, maar zal zeker niet meedoen aan de ontstane gekte op de onroerend goed markt.

Ontwikkelingen Exploitatie eerste halfjaar 2004

De heer Storms bevestigt dat de marktomstandigheden onveranderd moeilijk blijven. Hoewel de economie natuurlijk al sinds 2000 minder florissant is, wordt in de verhuur het zogenaamde najleffect merkbaar. In heel Nederland is er momenteel een overschot van met name kantoorruimtes. De ontwikkelaars hebben inmiddels de bouw van hun geplande projecten, welke niet meer waren te stoppen, afgerond en veel van deze gebouwen staan nu te wachten op huurders. Nieuwe Steen Investments zal moeten concurreren met deze nieuwbouwontwikkelingen, waar huurders momenteel hoge aanmoedigingspremies van de ontwikkelaars ontvangen indien zij een contract tekenen.

Als gevolg van ondermeer de toenemende concurrentie op de verhuurmarkt bedingen huurders voor zichzelf betere voorwaarden. Waar voorheen het uitrollen van een nieuw stuk vloerbedekking volstond, moet de vennootschap nu veel verder gaan. Toch blijft het overgrote deel van de huurders wel kiezen voor kwaliteit en betrouwbaarheid van de verhuurder. Als Nieuwe Steen Investments haar huurders ook flexibiliteit kan bieden en wil meedenken met de situatie van het bedrijf op een bepaald moment, kan de huurder vaak toch behouden blijven. Nieuwe Steen Investments voert een actief verhuurbeleid, wat in de huidige markt cruciaal is. Ook heeft Nieuwe Steen Investments tot nog toe weinig te maken met de algemene toename van het aantal faillissementen.

Het leegstandspercentage steeg in het eerste halfjaar licht, wat vooral te maken heeft met het eerdergenoemde najleffect. Dit leegstandscijfer in de portefeuille wordt voornamelijk veroorzaakt door de kantorenmarkt en de bezettingsgraad van de Woonboulevard Apeldoorn. In de vorige vergadering is hierover reeds uitvoerig bericht en de vennootschap is nog steeds op verschillende fronten actief hier op korte termijn verbetering te realiseren.

De heer Storms schetst een voorbeeld van actief huurbeleid aan de Brinklaan in Apeldoorn. Hier is leeggekomen ruimte, welke moeilijk te verhuren was als winkel, op maat verbouwd en nu als wokrestaurant in gebruik.

Voor de komende periode zal Nieuwe Steen Investments zich maximaal moeten inspannen om de nodige verhuurtransactie te realiseren om zodoende de leegstand niet verder te laten oplopen. De kwaliteit van de gebouwen zal steeds prima moeten zijn en Nieuwe Steen Investments dient ook persoonlijk contact met haar huurders te blijven houden, om zodoende optimaal en tijdig te kunnen anticiperen.

5. VOORUITZICHTEN

Mevrouw Reijnen stelt dat het in de huidige onroerendgoedmarkt lastig is om goede mogelijkheden te vinden om de onroerendgoedportefeuille met nieuwe objecten uit te breiden. Nieuwe Steen Investments zal een goede kans om te groeien niet voorbij laten gaan, maar niet tegen elke prijs. De vennootschap houdt vast aan haar criteria. Dit betekent dat een nieuw object moet voldoen aan de kwaliteitsvereisten en aan minimale rendementsvereisten. Voldoet een object hier niet aan, dan koopt Nieuwe Steen Investments het niet. Nieuwe Steen Investments blijft streven naar een continue verbetering van de kwaliteit en rentabiliteit van de portefeuille.

In de vorige vergadering had **mevrouw Reijnen** gesproken over de voorwaarden en mogelijkheden voor een nieuwe emissie. De vennootschap kan wel nieuwe aandelen uitgeven, maar daar moeten ook voldoende nieuwe inkomsten tegenover staan om verwatering van het resultaat en dividend te voorkomen.

Mevrouw Reijnen maakt een afweging tussen een openbare emissie waaraan iedereen mee kan doen en een onderhandse emissie bestemd voor professionele partijen. Via een onderhandse emissie kunnen snel nieuwe aandelen worden uitgegeven tegen geringe kosten. Wel geldt de beperking dat maximaal 10% van de uitstaande aandelen uitgegeven mag worden, voor Nieuwe Steen Investments zou dat betekenen tot ca. 3.3 miljoen nieuwe aandelen. Bij een openbare emissie mag iedereen meedoen en inschrijven. Hiervoor geldt echter wel de verplichting dat er een nieuwe kostbare prospectus wordt uitgebracht. De kosten van een openbare emissie zijn minimaal 500.000 euro, de plaatsingsprovisie van de banken komt daar nog bovenop. Het is dus alleen maar lonend bij een substantiële emissie. Bij een emissie van een paar miljoen aandelen zijn de kosten per aandeel relatief klein.

Navraag leert dat, zodra particulieren aan een emissie mee kunnen doen, een prospectus vereist is, ook als deze particulieren reeds aandeelhouder zijn. Dit betekent een openbare emissie met de nodige nadelen. Nieuwe Steen Investments wil geen grote emissie vanwege mogelijke verwatering.

De conclusie is dat, zeker omdat er geen acute noodzaak is om snel nieuwe aandelen uit te geven, dit ook zeker niet ondoordacht moeten worden gedaan. Eerste aandacht gaat uit naar het op peil houden van het resultaat.

Vooruitzichten

Mevrouw Reijnen geeft aan dat de verhuurmarkt onder druk staat en naar verwachting zal er in de tweede helft van 2004 geen herstel plaatsvinden. Vooral de verhuurmarkt voor kantoren is slecht: er zijn teveel kantoren voor te weinig huurders.

Toch is het niet zo dat de markt helemaal stil ligt. Nieuwe Steen Investments is actief en sluit ook regelmatig nieuwe contracten. Het is ook zeker niet zo dat er geen mogelijkheden zijn tot wederverhuur van opgezegde kantoorpanden. Het is alleen een markt waarin de opzeggingen wat sneller gaan dan de nieuwe verhuren, dus per saldo ziet Nieuwe Steen Investments de bezettingsgraad langzaam verslechteren. De Directie heeft daarom bij de halfjaarcijfers aangegeven dat naar verwachting de leegstand, op basis van nu bekende opzeggingen en er vanuit gaande dat er geen onverwachte calamiteiten als faillissementen gebeuren, op het eind van dit jaar langzaam naar de 5 % zal zijn gegaan.

Aan de andere kant worden de normale huren wel met de reguliere index verhoogd en wordt geprofiteerd van een lagere rente.

Gegeven de huidige marktomstandigheden zet Nieuwe Steen Investments in op het in stand houden van het netto resultaat, zowel per saldo als per aandeel en tot op heden met succes.

De Directie heeft daarom in het halfjaarbericht de eerdere winstverwachting nogmaals herhaald. Over het jaar 2004 verwacht de Directie een direct resultaat per aandeel van € 1,35 per aandeel. Dit resultaat is gelijk aan het directe resultaat van vorig jaar.

Mevrouw Reijnen doet geen uitspraak over het indirecte resultaat. De behoudende, conservatieve waarderingswijze van de onroerendgoedportefeuille maakt het wel mogelijk om bij verkopen soms aantrekkelijke boekwinsten te blijven genereren. Deze boekwinsten komen terug in het indirecte resultaat.

De heer Adriaanse vraagt of de vennootschap het sluiten van een achtergestelde lening heeft overwogen, aangezien deze methode het garantievermogen versterkt.

Mevrouw Reijnen antwoordt dat er geen acute reden is om het eigen vermogen uit te breiden. De vennootschap beschikt over ruim voldoende faciliteiten om aan vreemd vermogen te komen. Tot dusverre is de aandacht uitgegaan naar eenvoudige oplossingen, maar deze creatieve tussenvorm zal zeker overwogen worden.

De heer Ott kan in de notulen van de vergadering van 25 maart 2004 niets terug vinden over een toezegging van de Directie betreffende kortingen voor aandeelhouders op nieuwe aandelen bij een emissie of over de uitgifte van bonus aandelen. Hij vraagt of de vennootschap bij een toekomstige emissie wil overwegen om bonusaandelen aan aandeelhouders uit te geven.

De voorzitter geeft aan dat de vennootschap dit zal overwegen, maar zegt uitdrukkelijk verder niets toe.

De heer Buijs heeft enige vragen naar aanleiding van het persbericht van 15 april 2004. De heer Buijs merkt eerst op dat binnenkort achtergestelde leningen niet meer tot het garantievermogen mogen worden gerekend en dat dit instrument waarschijnlijk dus niet meer in aanmerking komt. De vennootschap geeft in het Eerste Kwartaalbericht 2004 aan met € 50-100 miljoen te willen groeien. De vraag is of de aandelen, die bij een eventuele onderhandse emissie ter financiering hiervan worden uitgegeven aan beleggers, ter bevordering van de liquiditeit weer makkelijk op de markt zullen komen.

Mevrouw Reijnen geeft aan dat het moeilijk is om met grote beleggers dergelijke afspraken te maken. De marktomstandigheden bieden momenteel geen ruimte voor grote expansie. De huidige aankopen kunnen nog goed zonder emissie gefinancierd worden.

De heer Buijs vraagt de vennootschap met klem eventuele afspraken met de gemeente Apeldoorn over de woonboulevard schriftelijk goed vast te leggen.

De voorzitter geeft aan dat er geen sprake is van renovatie, maar dat Nieuwe Steen Investments een verruiming van het bestemmingsplan voor de meubelboulevard probeert te verkrijgen. **De heer Storms** geeft aan dat Nieuwe Steen Investments alle afspraken, met alle gemeentes of andere partijen, altijd zo zorgvuldig mogelijk, schriftelijk vast legt.

Ten slotte vraagt de heer Buijs of hij correct heeft vastgesteld dat uit het overzicht van de beleggingen blijkt dat veel in 2001 aangekochte objecten dit jaar voor hertaxatie in aanmerking komen. Het kantoor Pettelaarpark in Den Bosch heeft overigens nog drie sterren, terwijl het in 2004 gehertaxeed is.

Mevrouw Reijnen bevestigt dit en geeft aan dat de vennootschap in het eerste halfjaar al over € 110 miljoen aan hertaxaties heeft laten uitvoeren en in het tweede halfjaar zal ook over een flink bedrag gehertaxeed worden.

Mevrouw Reijnen bevestigt dat het kantoor Pettelaarpark in Den Bosch inderdaad is gehertaxeed en dat dus de sterretjes ten onrechte zijn opgenomen.

De heer De Vos stelt vast dat in het algemeen veel kantoorpanden leeg staan en vraagt zich af of deze kantoren niet tot woningen kunnen worden omgebouwd.

De voorzitter antwoordt dat dit financieel vrijwel nooit haalbaar is.

Aanwezigen

De voorzitter deelt de vergadering mede dat na het tellen van de depotbewijzen is vastgesteld dat van de 33.274.117 uitgegeven aandelen, 8.903.588 in deze vergadering zijn vertegenwoordigd. Dit betekent dat derhalve 26,8% van het uitstaande aandelenkapitaal is vertegenwoordigd.

3. CORPORATE GOVERNANCE

De voorzitter benadrukt dat Nieuwe Steen Investments altijd al een transparant ondernemingsbestuur hoog in het vaandel heeft staan. Nieuwe Steen Investments hecht grote waarde aan het zorgvuldige verstrekken van informatie aan haar aandeelhouders, zodat voor een ieder zichtbaar wordt waar Nieuwe Steen Investments zich mee bezighoudt, waar zij voor staat, op welke wijze zij haar werkzaamheden uitvoert en hier verantwoording over aflegt.

De voorzitter is in dit kader erg trots op de grote opkomst tijdens de aandeelhoudersvergaderingen die jaarlijkse worden belegd. Er zijn altijd veel aandeelhouders aanwezig die samen een groot deel van het aandelenkapitaal vertegenwoordigen. Voor Nieuwe Steen Investments blijft de aandeelhoudersvergadering hét forum waarin de aandeelhouders en het bestuur het best communiceren over het gevoerde beleid en de toekomst.

De commissie Tabaksblat heeft de “Nederlandse Code Corporate Governance” opgesteld en op 9 december 2003 gepubliceerd. De voorzitter meent dat ethiek niet in een Code gevangen kan worden. Voorafgaand aan de code van de commissie Tabaksblat waren er in 1997 ook nog de 40 aanbevelingen van de commissie Peters. Inmiddels is er ook een nieuwe commissie in de maak: een monitoring commissie.

De aanbevelingen van de commissie Tabaksblat vormden op zich voor Nieuwe Steen Investments niets nieuws. Vertrouwen in het bestuur op basis van goed ondernemerschap, door integer en transparant handelen, en goed toezicht, door het afleggen van verantwoordelijkheid. De presentatie toont wat Nieuwe Steen Investments allemaal heeft gedaan om haar Corporate Governance beleid af te stemmen op de regels van de commissie Tabaksblat, zoals het aanpassen van de Statuten en het voorleggen van enige afwijkingen aan de aandeelhouders. Andere zaken zijn later ingevoerd, zoals diverse reglementen en de uitbreiding van de website.

De bepalingen van de Code zijn niet in steen gehouwen en afwijkingen zijn toegestaan, als deze maar gerechtvaardigd worden. De voorzitter geeft aan dat Nieuwe Steen Investments een klein intensief samenwerkend bedrijf is, waardoor er voor sommige bepalingen geen plaats is of waardoor sommige bepalingen geen zin hadden.

Van de 113 bepalingen wijkt Nieuwe Steen Investments van maar 4 bepalingen tijdelijk af en van twee bepalingen permanent. De andere 107 bepalingen worden door de vennootschap gevolgd, onderschreven of zijn niet van toepassing. De afwijkingen heeft Nieuwe Steen Investments aan haar aandeelhouders uitgelegd en volgens het in de Code opgenomen principe “pas toe of leg uit” voldoet Nieuwe Steen Investments dus geheel aan de Code. De voorzitter licht de afwijkingen aan de hand van de presentatie toe en verwijst naar de algemene inleiding in het Informatiememorandum dat voor deze vergadering beschikbaar is gesteld.

Mevrouw Reijnen geeft in dit kader aan, dat de Code een handleiding geeft hoe zaken moeten worden ingericht. De algemene inleiding in het informatiememorandum schetst een zo helder mogelijk beeld van de toepassing van de code door Nieuwe Steen Investments. Hoewel Nieuwe Steen Investments het belangrijk vindt om naar de geest van Tabaksblat te werken, zijn toch veel formele zaken geregeld. Nieuwe Steen Investments wijkt alleen echt af bij het Reglement voor de Directie en de Raad van Commissarissen voor het handelen in aandelen niet in de eigen vennootschap. Dit past niet binnen een kleine organisatie als Nieuwe Steen Investments. Er is al een reglement voor transacties in aandelen van de eigen onderneming en mag niemand misbruik van voorkennis maken.

In de toekomst zal de vennootschap volgens **de voorzitter** de Code blijven toepassen, terwijl de meeste afwijkingen zullen verdwijnen. Nieuwe Steen Investments zal haar aandeelhouders op de hoogte houden van ontwikkelingen, mede via de website.

De Raad van Commissarissen en de Directie zullen voor dit beleid verantwoording afleggen en belangrijke wijzigingen in het beleid met de aandeelhouders bespreken.

De voorzitter sluit zijn presentatie af met een verwijzing naar de website.

Een der aanwezigen heeft het informatiememorandum met belangstelling gelezen. De uitleg was zo duidelijk dat de presentatie door de voorzitter niet nodig was. Hij raadt de vennootschap aan de aandeelhouders weliswaar te blijven informeren indien zich wijzigingen voordoen, maar verder weinig aandacht aan Corporate Governance te besteden, omdat als er één bedrijf transparant, is dit naar zijn mening Nieuwe Steen Investments is.

***De heer Horstman** vraagt of de vennootschap minder vaak per jaar dividend kan uitkeren, dit mede om bankkosten te besparen. Dividend in aandelen hoeft bovendien niet herbelegd te worden.*

Mevrouw Reijnen antwoordt dat in de aandeelhoudersvergadering van maart dit jaar er besloten is om het dividend beleid aan te passen, door niet meer twee keer per jaar maar vier keer per jaar dividend te betalen en door voortaan alleen in contanten uit te keren. De extra kosten wegen op tegen het genot en gemak van de aandeelhouders. Het uitkeren in stock kost de vennootschap ook geld. Nieuwe Steen Investments is op grond van haar fiscale status verplicht een groot deel van het dividend in contanten uit te keren.

4. HERBENOEMING VAN EEN COMMISSARIS

De voorzitter merkt op dat de Raad van Commissarissen in lijn met de Corporate Governance regels wil komen tot een evenwichtig rooster van aftreden. In dat kader treedt de heer Hakstege vandaag terug, hoewel zijn termijn tot 2005 loopt. Het voorstel is om de heer Hakstege te (her)benoemen voor een periode van ruim 2 jaar tot de Algemene Vergadering van Aandeelhouders in 2007. Met de nieuwe benoeming van de heer Hakstege komt in principe elk jaar één commissaris voor aftreden (en eventuele herbenoeming) in aanmerking.

Voor nadere gegevens over de heer Hakstege verwijst de voorzitter naar het informatiememorandum. De Raad van Commissarissen en de Directie stellen zijn bijdrage zeer op prijs en steunen zijn kandidatuur van harte. Het bestuur van Stichting Prioriteit Nieuwe Steen Investments heeft afgezien van het recht om een bindende voordracht te doen.

Er zijn geen vragen of opmerkingen en de voorzitter gaat over tot de stemming over het voorstel om de heer Hakstege te herbenoemen als commissaris van Nieuwe Steen Investments voor een periode van ruim 2 jaar tot de Algemene Vergadering van Aandeelhouders in 2007.

De stemming vindt plaats door middel van handopsteking. Er zijn geen tegenstemmen of onthoudingen en de voorzitter stelt vast dat de heer Hakstege met algemene stemmen is herbenoemd als commissaris van Nieuwe Steen Investments.

De heer Hakstege dankt de aandeelhouders voor het in hem gestelde vertrouwen.

6. RONDVRAAG

Er zijn voor de rondvraag geen vragen of mededelingen.

7. SLUITING

De voorzitter dankt de aandeelhouders voor hun talrijke aanwezigheid en de Directie en medewerkers voor hun bijdrage en wenst de Directie succes.

De voorzitter herinnert de aanwezigen aan de volgende aandeelhoudersvergadering welke voor 17 maart 2005 gepland staat en toont de financiële agenda voor de rest van het jaar.

Niets meer aan de orde zijne sluit de voorzitter de vergadering.

Aldus opgemaakt te Hoorn, 9 september 2004