



NOTULEN AANDEELHOUDERSVERGADERING nr. 040

datum:	27 september 2007	
tijdstip:	10:30 uur, Schouwburg Het Park, Westerdijk 4, Hoorn	
Aanwezig:		
Aandeelhouders	Vertegenwoordigd ter vergadering	18.825.002 gewone aandelen 5.000 prioriteitsaandelen
	Uitgegeven per 23-03-2006	35.774.117
	Percentage	53,59%
Raad van	J.R. Zeeman	president-commissaris, voorzitter
Commissarissen:	Ir. C. Hakstege	commissaris
	Drs. H.J. van den Bosch RA	commissaris
Directie:	Ing. J.J.M. Reijnen	directie
	J.Th. Schipper	directie
	R.J.J.M. Storms	directie
Overig:	Prof. Drs. J.C.E. van Kollenburg RA	accountant BDO CampsObers
	Drs. M. van Graas-Beets RA MRE	secretaris

	pag.nr.
1. Opening	1
2. Verslag van de directie over het eerste halfjaar 2007	2
3. Samenstelling raad van commissarissen	5
4. Wijzigingen in strategie en beleid	7
5. Verwachtingen 2007	12
6. Rondvraag	13
7. Sluiting	13

1. Opening

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

De advertenties met de oproep voor deze vergadering zijn gepubliceerd op 12 september 2007 in de Telegraaf, de Officiële Prijscourant en in alle edities van het Noordhollands Dagblad. De Voorzitter stelt hiermee vast dat is voldaan aan de formele eis in de statuten dat de oproep voor deze vergadering uiterlijk de 15^e dag vóór de vergadering dient te geschieden.

De agenda en de aandeelhouderscirculaire voor de vergadering zijn op 11 september 2007 verzonden, samen met de voordrachtbrief van de Stichting Prioriteit NSI en de raad van commissarissen inzake de benoeming van de heren Van Lidth de Jeude en Habas. Het strategisch document "naar nieuwe uitdagingen", waarin de wijzigingen in strategie en beleid worden toegelicht is ook meegestuurd.

Als secretaris van de vergadering wordt Miranda van Graas aangewezen. Zij zal de notulen van deze vergadering opstellen. De notulen zijn bij de vennootschap op te vragen.



De notulen van de aandeelhoudersvergadering van 22 maart 2007 zijn medio juni 2007 op de website van Nieuwe Steen Investments geplaatst. De aandeelhouders hadden tot 22 september 2007 de tijd om hun commentaar door te geven. Er zijn geen opmerkingen ontvangen en de notulen zijn door de voorzitter en secretaris vastgesteld en ondertekend. Belangstellenden kunnen deze notulen bij de vennootschap opvragen, maar deze zijn ook via de Nieuwe Steen Investments website op internet beschikbaar.

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

De ingeleverde depotbewijzen zijn na de vergadering geteld. Tijdens deze vergadering waren 18.825.002 gewone aandelen en 5.000 prioriteitsaandelen vertegenwoordigd van de 35.774.117 uitstaande aandelen, dit betekent dat 53,59% van het kapitaal vertegenwoordigd is. De aanwezigen hebben geen presentielijst hoeven te tekenen. De opkomst is vastgesteld door inname van de depotbewijzen tegen uitgifte van een stemkaart. De stemresultaten worden per agendapunt van de vergadering binnen 15 dagen op de website van Nieuwe Steen Investments geplaatst. De stemresultaten worden gesplitst naar het percentage voor- en tegenstemmers en het percentage onthoudingen.

In de aandeelhoudersvergadering zal door middel van het stembiljet gestemd worden over de benoeming van de heren Van Lidth de Jeude en Habas als commissaris en over de aanpassing van het beleggingsbeleid van nationaal naar internationaal.

De Voorzitter geeft het woord aan de directie voor het verslag over de ontwikkelingen in het eerste halfjaar van 2007, de gebeurtenissen in de portefeuille en de behaalde resultaten. De belangrijkste resultaten zijn al op 13 juli 2007 in een persbericht bekend gemaakt en in deze aandeelhoudersvergadering wordt er een nadere toelichting op gegeven.

2. Verslag van de directie over het eerste halfjaar 2007

Mevrouw Reijnen licht de ontwikkelingen in het afgelopen halfjaar toe. Tot op heden is 2007 een heel bijzonder jaar voor Nieuwe Steen Investments geweest, maar ook voor de directie, de raad van commissarissen en de aandeelhouders. Er veranderen bij Nieuwe Steen Investments een aantal beeldbepalende zaken, waaronder het vertrek van de oprichter en president-commissaris. Naast het vertrek van de heer Zeeman is er een nieuwe grootaandeelhouder gekomen, die in deze aandeelhoudersvergadering wordt voorgesteld. Een nieuwe aandeelhouder die Nieuwe Steen Investments niet heeft overvallen maar die de directie tegenkwam in haar zoektocht naar de wijze waarop zij het Nieuwe Steen Investments van de toekomst moeten vormgeven. Een ander onderdeel van de veranderingen is het integreren van de organisatie van Zeeman Vastgoed Beheer. Dit jaar wordt gebruikt het fundament voor de toekomst te verstevigen. Maar wat mevrouw Reijnen vooral wil benadrukken is dat veel van dat vertrouwde en duidelijke van Nieuwe Steen Investments wordt behouden en alleen datgene verandert dat nodig is.

Nieuwe Steen Investments is een prachtige potentievolle vennootschap met een goed gespreide en prima verhuurde vastgoedportefeuille als basis. Maar de afgelopen jaren ervaart de directie dat zij bij een gelijkblijvende strategie en aanpak worden geconfronteerd met een stagnerend groei van de portefeuille en het resultaat. De directie heeft ook aangegeven op zoek te zijn naar mogelijkheden om het resultaat te verbeteren. De conclusie van het onderzoek was dat de directie het beleggingsbeleid van nationaal naar internationaal wil wijzigen en het propertymanagement van extern naar intern wil aanpassen. Bij agendapunt 4 wordt dit onderwerp toegelicht.



Naast de ontwikkelingen binnen Nieuwe Steen Investments was het in 2007 ook onrustig op de beurs. De ontwikkelingen in het eerste halfjaar 2007 leidden tot een daling van de beurskoersen en een hogere beursomzet in de aandelen. Gedurende het eerste halfjaar 2007 werden per dag gemiddeld 90.865 aandelen verhandeld, inclusief de private verkoop van de familie Zeeman zijn er in het eerste halfjaar 2007 in totaal bijna 16 miljoen aandelen verhandeld, waarmee 45% van de aandelen in andere handen is gekomen.

Daarnaast lag de nadruk op het verhuren en beheren van de vastgoedportefeuille. Deze inspanningen werden beloond met een direct beleggingsresultaat van €0,67 per aandeel. Het resultaat moet worden gezien in het licht van de ontwikkelingen in de markt en de portefeuille waarin veel huurcontracten en een belangrijke huurgarantie afliepen en bovendien steeg ook de rente dit eerste halfjaar 2007 met circa 1%.

Ontwikkelingen in de portefeuille

De heer Schipper licht in het kort de ontwikkelingen op aan- en verkoopgebied toe. In het halfjaerbericht 2007 zijn de belangrijkste ontwikkelingen in de portefeuille weergegeven. Op 30 juni 2007 bedroeg de waarde van de onroerend goed portefeuille €1,2 miljard. De directie blijft op zoek naar onroerend goed dat een duurzame bijdrage aan de kwaliteit van de portefeuille en het rendement geeft. In het eerste halfjaar 2007 werd voor €36 miljoen commercieel onroerend goed aangekocht, €4 miljoen geïnvesteerd in de bestaande portefeuille en voor €13 miljoen werden commerciële objecten verkocht. Daarnaast is er een vervolg gegeven aan de in 2006 ingezette verkoop van de woningportefeuille.

De heer Schipper toont de aankopen in het eerste halfjaar 2007; winkelcentrum “De Bleek” in Harderwijk, een tweetal kantoorgebouwen in Ede en een nieuw kantoor/bedrijfsgebouw in Amsterdam.

De ingezette koers om de woningportefeuille te verkopen is in 2007 voortgezet. Naast de verkopen in 2006 zijn in het eerste halfjaar 2007 58 woningen door middel van individuele transacties en 666 woningen complexgewijs verkocht. Met name de georganiseerde openbare inschrijving heeft boven verwachte resultaten opgeleverd. In het najaar worden er nog 237 woningen verkocht. De voorbereidingen van een openbare inschrijving zijn gestart en medio december 2007 moet de verkoop zijn afgerond. De resterende 117 woningen blijven in de portefeuille daar deze gelegen zijn boven winkels.

Naast de woningverkoppen zijn een aantal commerciële objecten verkocht. Deze verkopen vonden plaats in het kader van de ten doel gestelde strategische portefeuilleoptimalisatie waarbij niet meer in de portefeuille passend onroerend goed wordt verkocht. Verkocht werden: meubelboulevard “t Vlaggeschip” in Emmen, bedrijfsgebouw aan De Steenbok in Den Bosch, een bedrijfshal aan de Uraniumweg in Amersfoort en een kantoorruimte in Ridderkerk.

Vooruitzichten tweede halfjaar 2007

De heer Schipper bericht over de meest recente en te verwachten ontwikkelingen in de portefeuille op aan- en verkoopgebied. Eind augustus 2007 is de reeds aangekondigde aankoop van een nieuw kantoorgebouw (ca. 3.100 m² en 61 parkeerplaatsen) in Hengelo geëffectueerd en begin september 2007 is het winkelcentrum “Leesten” (3.000 m²) in Zutphen officieel geopend. Naast deze aankopen is in het derde kwartaal 2007 het leegstaande kantoorgebouw aan de Donauweg in Amsterdam verkocht.

In het derde kwartaal 2007 is Nieuwe Steen Investments verplichtingen aangegaan voor de aankoop van een grootschalige woonwinkel in Veenendaal (19.500 m² met 250 parkeerplaatsen) en een bedrijfsverzamelgebouw (1.650 m²) in Almere.



Deze objecten zullen in het vierde kwartaal 2007 in de portefeuille worden opgenomen. Naar verwachting wordt dit jaar ook nog een deel van Meubelboulevard “Mortiere” in Middelburg opgeleverd. De verkoop van een kantoorgebouw in Den Haag wordt in het vierde kwartaal 2007 afgewikkeld.

De directie is tevreden over de gerealiseerde aan- en verkopen, vooral omdat kwalitatieve aankopen tegen een aanvaardbaar rendement nog steeds lastig is. De directie blijft echter zoeken in de markt naar passend onroerend goed, maar zullen geen concessies aan de gestelde kwaliteitseisen en rendementseisen doen.

Resultaten eerste halfjaar 2007

Mevrouw Reijnen licht toe dat het directe resultaat onder druk staat. Dit is ook één van de belangrijkste redenen voor het inzetten van een strategische oriëntatie. De directie hield rekening met de moeilijke jaren 2006 en 2007 omdat in deze jaren relatief veel kantoorhuren expireerden. In 2006 expireerden ook veel hypotheekleningen, die tegen een lagere rente verlengd konden worden. In 2007 steeg de rente en kon dit voordeel niet behaald worden. De belangrijkste oorzaken, waardoor het resultaat met €0,01 daalde ten opzichte van vorig jaar waren:

- het eindigen van de huurgarantie van het kantoorgebouw “La Tour” in Apeldoorn;
- de verkoop van de meubelboulevard in Emmen aan het einde van het eerste kwartaal 2007, waar geen vervangende aankoop tegenover stond;
- de stijgende rente.

Per 30 juni 2007 was de waarde van de vastgoedportefeuille €1,2 miljard. Het eigen vermogen bedroeg €651 miljoen. De verhouding tussen eigen vermogen en schulden aan kredietinstellingen bedroeg daarmee per 30 juni 2007: 54-46%.

Nadat vorig jaar was besloten de woningen te verkopen, was het de bedoeling om de opbrengst van deze laagrenderende woningen in te ruilen voor hoogrenderende andere beleggingen. De directie is er echter niet in geslaagd om die andere beleggingen te vinden. Dit had overigens geen negatief gevolg voor het resultaat, met de opbrengst zijn de rekening-courantschulden bij de banken en leningen afgelost. In de huidige rentemarkt is de rentebesparing hoger dan de netto-opbrengst van de woningverkoop.

De belangrijkste post op de balans is de onroerendgoedportefeuille. Op basis van het taxatiemanagementsysteem wordt de waarde van de beleggingen berekend. Het taxatiemanagementsysteem wordt gevoed door de ontwikkelingen op de markt en op de beleggingsmarkt zag de directie de aankopen alleen maar duurder worden en daarmee werd de portefeuille ook meer waard.

De waardestijging van de beleggingen is één van de posten van het indirecte beleggingsresultaat. Een andere belangrijke post van het indirecte resultaat is de wijziging in de marktwaarde van de derivaten. Om de rente voor lange tijd vast te leggen, wordt gebruik gemaakt van renteswaps en caps. In 2007 is de rente sterk gestegen en omdat deze producten eerder gekocht zijn en voor langere tijd is de waarde in 2007 met €8 miljoen gestegen.

Ontwikkelingen in de exploitatie 2007

Geheel in lijn der verwachting stelt **de heer Storms** dat de verhuurmarkt zich aan het herstellen is. De heer Storms licht enkele in 2007 gesloten verhuurtransacties toe.

Sedert de aankoop was er op de woonboulevard in Emmen sprake van structurele leegstand. Begin 2007 zijn de laatste 2.000 m² dan toch eindelijk verhuurd. Voor de directie een goed moment om dit object te verkopen. Nadat de verkoopovereenkomst was getekend ging er nog een huurder failliet, maar deze unit was snel opnieuw verhuurd.

Na het vertrek van een belangrijke huurder uit het kantoorgebouw aan de Westblaak in Rotterdam is een fors deel van deze leegstand (circa 1.250 m²) verhuurd aan een tweetal nieuwe huurders. In Utrecht is de leegstand op de Kanaalweg opgelost door twee units te verhuren aan een school en een sportschool. In voorgaande jaren was dit niet mogelijk doordat dergelijke huurders niet voldeden aan het geldende bestemmingsplan maar inmiddels is dit gewijzigd.

Dat de verhuurmarkt volop in beweging is blijkt des te meer uit het feit dat in een aantal panden waar de directie al enkele jaren te maken had met leegstand en zeer weinig belangstelling van potentiële huurders, in 2007 toch enkele verhuurtransacties hebben plaatsgevonden.

Ook in enkele panden waar nog een huurgarantie door de verkoper wordt betaald, zijn succesvolle verhuurtransacties gedaan. In Arnhem, in gebouw "L'Aimant" is circa 1.950 m² verhuurd aan een multinational en in Nieuwegein in totaal ook bijna 2.400 m² verhuurd aan diverse huurders. Zelfs in het kantoorgebouw "La Tour" te Apeldoorn is bijna 1.000 m² verhuurd. In dit kantoorgebouw heeft de directie te maken met een zeer forse leegstand en een der zittende huurders heeft aangegeven haar overeenkomst per 2009 niet te zullen verlengen. De directie zet alles op alles om voor dit gebouw een goede invulling te vinden.

Op de woonboulevard "Het Rietveld" in Apeldoorn wordt in oktober 2007 de laatste grote woonwinkel (circa 6.000 m²) geopend. De renovatie is bijna afgerond en de Woonboulevard is volledig gerevitaliseerd.

Overigens handhaaft de directie de reeds eerder afgegeven verwachting dat de leegstand dit jaar niet boven de 7 - 8 % zal uitkomen.

Afsluiting

Mevrouw Reijnen geeft aan dat deze presentatie een beschrijving van de aankopen, de verkopen, de ervaringen in de verhuur, en de behaalde resultaten in het eerste halfjaar 2007, in vogelvlucht was.

Rondvraag

De Voorzitter constateert dat er geen vragen of opmerkingen naar aanleiding van het halfjaarbericht 2007 of de presentatie van de directie over de ontwikkelingen in het jaar 2007 zijn.

3. Samenstelling raad van commissarissen

3a. Aftreden van de heer J.R. Zeeman

Nieuwe Steen Investments staat aan de vooravond van veranderingen. Nieuwe Steen Investments wil internationaal beleggen en wil haar strategie daaraan aanpassen. Deze verandering komen voor de voorzitter als president-commissaris niet als een verrassing. Maar de andere kant is, nieuwe inzichten, nieuwe mensen, dat de voorzitter het tijd vond het stokje over te dragen aan een nieuwe generatie.

De voorzitter vindt dat hij een fantastische tijd met Nieuwe Steen Investment heeft meegemaakt als directeur en later als commissaris.

Het vertrek van de heer Zeeman heeft niet alleen gevolgen voor de samenstelling van de raad van commissarissen maar ook voor de Stichting Prioriteit NSI en de beleggingsraad. De raad van commissarissen is in gesprek met nieuwe kandidaten voor de beleggingsraad. Zodra er meer bekend is over de samenstelling van de beleggingsraad zal de vennootschap dit bekend maken.



Het bestuur van de Stichting Prioriteit NSI wordt gevormd door een kandidaat namens de directie, een kandidaat op voordracht van de raad van commissarissen en een derde, onafhankelijk bestuurslid. De heer Timmer zal in de Stichting Prioriteit NSI blijven op voordracht van de directie. De heer Van Lith de Jeude zal namens de raad van commissarissen zitting nemen in de Stichting Prioriteit NSI. Beide bestuursleden zullen zich beraden over de invulling van de alsdan resterende bestuursvacature.

3b. Benoeming van de heer mr. A.P. van Lidth de Jeude

De voorzitter stelt dat de raad van commissarissen op zoek was naar een nieuwe commissaris voor de positie van de heer Van Galen. Nadat een profielschets was opgesteld, zijn de raad van commissarissen en bestuurders van de Stichting Prioriteit NSI van mening dat de heer Van Lidth de Jeude met de kennis en ervaring op het gebied van vennootschapsrecht, juridische en fiscale aspecten van grote vastgoedportefeuilles en internationaal vastgoed hier prima aan voldoet.

De heer Van Lidth de Jeude stelt zich in het kort voor aan de aandeelhouders.

De Stichting Prioriteit NSI en de raad van commissarissen stellen voor de heer Van Lidth de Jeude te benoemen voor een periode van 2 jaar, tot aan de jaarvergadering in maart 2009. Onder invloed van de Code Tabaksblatt is een rooster van aftreden opgesteld, waarbij ieder jaar een benoemingstermijn zal vervallen. De heer Van Lidth de Jeude wordt benoemd voor een termijn van 2 jaar om tot een passend rooster te komen. Het bestuur van Stichting Prioriteit NSI heeft afgezien van het recht om een bindende aanbeveling te doen.

Volgens vindt schriftelijk stemming plaats.

De uitslag van de stemming is

18.822.287	voor
-	onthouding
2.715	tegen

De voorzitter constateert dat er geen vragen zijn. De voorzitter feliciteert de heer Van Lidth de Jeude met zijn benoeming als lid van de raad van commissarissen van Nieuwe Steen Investments voor een periode van 2 jaar tot aan de jaarvergadering in maart 2009.

3c. Benoeming van de heer H. Habas

Nadat de voorzitter had besloten te willen aftreden, kwam voor de vennootschap de vraag wie past in de profielschets van de voorzitter. De voorzitter geeft aan een niet meest alledaags type te zijn en voor ondernemerschap te staan. De voorzitter houdt van doeners die vooral ook investeren, die niet alleen plannen maken voor een ander, maar ook zullen opletten dat hun geldmiddelen goed besteed worden, zodat de beleggers maximaal mogen profiteren.

De voorzitter beveelt de heer Habas van harte aan als de nieuwe commissaris. De heer Habas is ondernemer in het vastgoed maar hij heeft ook die ervaring met internationale beleggingen.

De heer Habas stelt zich in het kort voor aan de aandeelhouders.

De Stichting Prioriteit NSI en de raad van commissarissen stellen voor de heer Habas te benoemen voor een periode van 4 jaar, tot aan de jaarvergadering in maart 2011. Het bestuur van Stichting Prioriteit NSI heeft afgezien van het recht om een bindende aanbeveling te doen.

De voorzitter stelt vervolgens de aandeelhouders in de gelegenheid vragen aan de heer Habas te stellen.



De heer Koedam, woordvoerder namens de Vereniging van Effectenbezitters, krijgt het woord en geeft aan de gezellige confrontaties met de heer Zeeman in de toekomst te zullen missen. De heer Koedam geeft aan dat volgens de Code Tabaksblatt de commissarissen onafhankelijk dienen te zijn. De heer Koedam informeert bij de heer Habas hoe hij met zijn tegengestelde belangen als aandeelhouder en commissaris om zal gaan. Stel dat de Habas Group meer aandelen wil kopen, dient de aandelenkoers laag te zijn, terwijl de aandeelhouders een hoge aandelenkoers willen. Hoe gaat de heer Habas met deze belangenverstrengeling om?

De heer Habas legt uit dat er geen conflict of interest is tussen zijn aandeelhouderschap en zijn rol als commissaris. De heer Habas redeneert als commissaris in het belang van de vennootschap en komt op voor de belangen van alle aandeelhouders. Als de koers daalt, is de vennootschap daar niet verantwoordelijk voor. De vennootschap moet beoordeeld worden op haar resultaten en niet op de koers. De heer Habas legt uit dat zij voor de lange termijn in Nieuwe Steen Investments beleggen.

De heer Habas vraagt aan de heer Koedam waarom hij die bezorgdheid bij de heer Zeeman nooit getoond heeft.

De heer Koedam reageert dat de heer Habas nieuw is en daarom worden de vragen opnieuw gesteld.

De heer Koedam vraagt of de Habas Group de intentie heeft haar belang in Nieuwe Steen Investments te vergroten.

De heer Habas reageert geen bijzondere agenda te hebben en geen dramatische stappen te ondernemen.

De heer De Vries informeert of het beleid van de directie en raad van commissarissen wordt, de aankopen en verkopen in het buitenland samen met de Habas Group te doen.

Mevrouw Reijnen antwoordt dat de aankopen en verkopen in het buitenland via het netwerk van de Habas Group van start zullen gaan. Nieuwe Steen Investments wil gebruik maken van de kennis van de Habas Group voor de verwerving van beleggingen in het buitenland, maar sluit uit dat dit beleggingen van de Habas Group zijn.

Volgens vindt schriftelijk stemming plaats.

De uitslag van de stemming is

18.607.060	voor
140.253	onthouding
79.288	tegen

De voorzitter feliciteert de heer Habas met zijn benoeming als lid van de raad van commissarissen van Nieuwe Steen Investments voor een periode van 4 jaar tot aan de jaarvergadering in maart 2011.

De voorzitter bedankt de aandeelhouders voor het vertrouwen die zij hebben uitgesproken door de commissarissen voor de toekomst te benoemen. De raad van commissarissen zal zo snel mogelijk uit haar midden een nieuwe voorzitter kiezen.

4. Wijzigingen in strategie en beleid

De volgende onderwerpen hebben heel nadrukkelijk betrekking op de toekomst en daarom geeft de voorzitter het woord voor de toelichting op dit agendapunt aan **de heer Hakstege**.

4a. Aanpassing van het beleggingsbeleid van nationaal naar internationaal

Bij de uitnodiging voor deze algemene vergadering van aandeelhouders is ook het strategische document “naar nieuwe uitdagingen” meegestuurd waarin ten behoeve van dit agendapunt al op de voorgenomen internationalisatie is ingegaan.



Deze nieuwe strategie is door enkele aandeelhouders met de nodige reserve ontvangen. Dat begrijpt de raad van commissarissen gezien de geschiedenis van Nieuwe Steen Investments. Het heeft de raad van commissarissen overigens niet verbaasd dat de directie met dit voorstel is gekomen. Een en ander is enigszins bespoedigd door het aandeelhouderschap van Habas.

De heer Hakstege verzekert de aandeelhouders dat met de directie uitvoerig en heel diepgaand over dit onderwerp is gediscussieerd. Internationale ervaring op het gebied van vastgoed is de commissarissen niet vreemd, maar internationaal beleggen heeft juridische, fiscale en organisatorische consequenties die niet onderschat mogen worden. De commissarissen hebben ingestemd met de nieuwe strategie, maar de uitvoering zal pas plaatsvinden als de directie de keuze voor bepaalde landen aan de raad commissarissen heeft voorgelegd op basis van marktanalyses en zekerheden over de fiscale en juridische implicaties en voorzien van een gedegen risico analyse. De heer Hakstege benadrukt dat de commissarissen hechten aan de status van fiscale beleggingsinstelling en dat het dividendbeleid niet zal wijzigen.

Met de nieuwe raad van commissarissen is er veel internationale ervaring in huis. De commissarissen hebben er vertrouwen in dat zij hun rol op een adequate wijze kunnen vervullen.

Mevrouw Reijnen, voorzitter van de directie, krijgt het woord om nader op het voornemen tot internationalisatie in te gaan. Waarom een aanpassing van de strategie, is een vraag die veel gesteld is aan de directie. Met de huidige strategie kunnen er moeilijk nieuwe beleggingen worden gekocht zonder het directe resultaat onder druk te zetten en door geen nieuwe beleggingen te kopen wordt de directie beperkt in haar gewenste portefeuillebeleid. Daarnaast expireerden er in 2006 en 2007 een groot aantal kantoorhuren, waardoor het directe resultaat ook onder druk kwam te staan. Dit waren redenen om over de toekomst van Nieuwe Steen Investments na te denken.

De strategiewijziging is de uitkomst van een interne discussie waarover Nieuwe Steen Investments in het jaarverslag 2006 en het halfjaarbericht 2007 al melding heeft gemaakt. Daarbij is aangegeven dat voortzetting van de huidige strategie, die is gericht op het beleggen in Nederlands vastgoed, onvoldoende ruimte biedt voor een toekomstige groei van het resultaat en daarmee onvoldoende waardecreatie voor aandeelhouders. De missie van Nieuwe Steen Investments ten aanzien van het nieuwe beleid is: “Het met een consistent beleid behalen van een duurzaam en groeiend resultaat per aandeel op basis van een kwalitatief goede onroerendgoedportefeuille”. De nieuwe strategie is gebaseerd op het handhaven van de beursnotering, verdubbeling van de beleggingsportefeuille en internationalisering van de portefeuille.

De keuze voor een beursnotering van Nieuwe Steen Investments in 1998 betekent in de visie van de directie een keuze voor groei. Om de beursnotering optimale toegevoegde waarde te geven moet het aandeel zichtbaar zijn en bij voorkeur onderdeel uitmaken van een index. Om die positie te bereiken is waardegroei en vergroting van de liquiditeit van het aandeel noodzakelijk.

Groei van de resultaten is alleen haalbaar bij een verdere groei van de portefeuille. Het doel daarbij is een verdubbeling van de portefeuille in twee tot drie jaar, lange termijn groei van de resultaten en behoud van het risicoprofiel. Een grotere portefeuille maakt het mogelijk grotere objecten te kopen zonder nadelige gevolgen voor het risicoprofiel. Dit tegen de achtergrond van de door Nieuwe Steen Investments gehanteerde regel dat de koopsom van een object niet groter mag zijn dan 5% van de totale portefeuille. Schaalvergroting vergroot ook de mogelijkheden voor een adequaat portefeuillemanagement en biedt ruimte voor schaalvoordelen bij financiering en inkoop van diensten.

Uitbreiding van het geografisch werkgebied vergroot de mogelijkheid voor het doen van interessante nieuwe beleggingen. Daarbij worden de volgende uitgangpunten gehanteerd:



- Nederland blijft de thuismarkt;
- belegging buiten Nederland uitsluitend in landen met name in de Eurozone met een stabiel politiek, juridisch en fiscaal klimaat zoals bijvoorbeeld Duitsland, Oostenrijk en Zwitserland;
- een omvang van de internationale portefeuille van circa €1 miljard, bij een groei van de omvang van de totale portefeuille tot circa €2,5 miljard over een periode van twee tot drie jaar;
- afdekken van eventuele valutarisico's.

De verdeling van de internationale portefeuille zal moeten aansluiten op de samenstelling van de Nederlandse portefeuille; circa 40% in winkels en 40% in kantoren, aangevuld met beleggingen in overige bedrijfsruimtes.

De organisatie zal vanuit Nederland worden aangestuurd met inzet van lokale beheerkantoren en bij voldoende volume eventueel met een eigen decentraal eigen kantoor.

Groei van de portefeuille tot een omvang van circa €2,5 miljard en handhaving van de verhouding eigen vermogen-vreemd vermogen op 50-50, betekent dat het eigen vermogen de komende twee tot drie jaar circa €600 miljoen zal moeten toenemen. De afgelopen jaren heeft Nieuwe Steen Investments de groei van het eigen vermogen gefinancierd door onderhandse emissies bij institutionele beleggers voor maximaal 9,9% van het uitstaande aandelenkapitaal per jaar. Het hogere groeitempo in de komende jaren zal een of meerdere openbare emissies noodzakelijk maken. Daarnaast zal voor circa €700 miljoen aan nieuw vreemd vermogen aangetrokken moeten worden.

De directie staat voor grote uitdagingen en ziet deze met vertrouwen tegemoet.

De heer Hakstege vat samen dat ook in de toekomst het dividendbeleid en de status van fiscale beleggingsinstelling zal worden gehandhaafd. Nieuwe Steen Investments neemt geen stappen op het internationale vastgoedvlak zonder een goed inzicht in de juridische, fiscale en risicosituatie te hebben. De criteria en het risicoprofiel die Nieuwe Steen Investments tot nu toe gehanteerd heeft, blijft overeind en de organisatie zal op de nieuwe strategie aangepast worden.

De heer Hakstege geeft de aandeelhouders de gelegenheid vragen te stellen of opmerkingen te maken.

***De heer Koedam**, woordvoerder namens de Vereniging van Effectenbezitters, krijgt het woord. Het lijkt de heer Koedam onmogelijk om het huidige risicoprofiel te behouden, wanneer projectontwikkeling en onbekende markten aan de activiteiten worden toegevoegd. Op de onbekende markten zal eerder te duur worden gekocht dan in Nederland.*

De heer Hakstege meldt dat Nieuwe Steen Investments geen grootschalige projectontwikkeling zelf gaat doen, maar in samenwerking met derden. Het is binnen de wetgeving nu echter wel toegestaan.

Mevrouw Reijnen legt uit dat zij wel meer aandacht zullen besteden aan het ontwikkelen van potentieel wat in de portefeuille aanwezig is, bijv. het revitaliseren van winkelcentra. Ten aanzien van de onbekende markten geeft mevrouw Reijnen aan dat dezelfde type beleggingen en beleggingsmix zal worden aangehouden met de focus op langdurig verhuurde beleggingen.

***De heer Koedam** geeft aan dat vele maatschappen al in Duits vastgoed beleggen. Is Nieuwe Steen Investments niet de laatste in de rij en kan Nieuwe Steen Investments nog wel de krenten uit de pap halen?*



Mevrouw Reijnen antwoordt dat het niet makkelijk wordt in het buitenland te beleggen, maar met het juiste relatienetwerk wordt het mogelijk. Door het gebied uit te breiden, wordt de kring uitgebreid en de keuze groter, mede door de inzet van de juiste mensen verwacht mevrouw Reijnen dat er aantrekkelijke objecten verworven kunnen worden.

De heer Koedam vindt de notitie niet realistisch. Volgens hem kan de enorme groei niet gerealiseerd worden zonder overnames. Daarnaast kan hierdoor het risicoprofiel niet behouden worden.

Mevrouw Reijnen reageert dat de beoogde mix van de portefeuille gelijk blijft en daardoor wordt het risicoprofiel behouden.

De heer Koedam informeert of Nieuwe Steen Investments al buitenlandse overnames op het oog heeft en of de directie kan bevestigen dat er geen vastgoed van de Habas Group wordt overgenomen.

Mevrouw Reijnen bevestigt dat er geen vastgoed van de Habas Group wordt overgenomen en er zijn nog geen concrete transacties te melden.

De heer Koedam vraagt of Nieuwe Steen Investments haar eigen gezicht kan behouden en wat zijn de strategische doelen van de Habas Group in Nieuwe Steen Investments.

De heer Habas geeft aan niet het 20%-belang van de Habas Group te willen uitbreiden, tenzij de mogelijkheden zich voordoen.

Mevrouw Reijnen reageert dat ondanks de veranderingen de uitgangspunten van Nieuwe Steen Investments overeind blijven. Het enige dat veranderd is het beleggingsbeleid en dan nog uitsluitend als uitbreiding van het gebied waarin NSI actief wil zijn.

De heer Habas legt uit dat de Habas Group een langjarige investering in Nederlandse vastgoed wilde doen. De keuze viel op Nieuwe Steen Investments. De heer Habas is zich bewust van de vrees van de conflict of interest en zal er alles aan doen om dit te voorkomen. Voor Nieuwe Steen Investments is het risicovoller stil te staan, dan te oriënteren en te beleggen in het buitenland. De Habas Group kan de directie begeleiden met de keuze van de juiste objecten voor groeiende resultaten op de lange termijn. Dit zal op een serieuze en voorzichtige wijze en met een goede risicoanalyse plaatsvinden en de fiscale en juridische structuren zullen goed beoordeeld moeten worden.

De heer Koedam las gisteren in het Financieel Dagblad dat er in 2 tot 3 jaar circa € 1,3 miljard geïnvesteerd gaat worden. Dit betekent bij een 50% eigen vermogen en 50% vreemd vermogen dat er € 600 miljoen eigen vermogen en € 700 miljoen vreemd vermogen moet worden aangetrokken. Mevrouw Reijnen reageert dat de stijl van Nieuwe Steen Investments is, eerst te investeren in vastgoed, alvorens er financieringen of eigen vermogen worden aangetrokken. Het beleid blijft eerst stenen kopen en daarna pas emitteren, ook om ongewenst verwatering van het resultaat te voorkomen.

De heer Dekker informeert naar de financieringsambities. U stelt voor om het eigen vermogen met € 600 miljoen uit te breiden. De heer Dekker vraagt als het aandelenkapitaal wordt uitgebreid, wordt het eigen vermogen in deze mate uitgebreid en blijft het aandeel dezelfde waarde houden?

Mevrouw Reijnen legt uit dat er eerst belegd wordt in vastgoed, daarna volgt de financiering. Het aantrekken van eigen vermogen kan door middel van onderhandse of openbare emissies. De aldan geldende beurskoers is mede bepalend, maar de winst per aandeel mag niet verwateren. Het doel blijft een groeiend resultaat.

De heer Dekker vraagt of een aandelenemissie invloed heeft op de koers.



Mevrouw Reijnen antwoordt dat als er goede objecten worden gekocht, dit tot een stijging van het resultaat leidt. In principe hoeft een aandelenemissie geen invloed op de koers te hebben.

De heer Horsman heeft begrepen dat de Habas Group een 20%-belang heeft in Nieuwe Steen Investments en het fonds wil tweemaal zo groot worden. Wil de Habas Group 20% in Nieuwe Steen Investments houden? Heeft de heer Habas speculatief in Nieuwe Steen Investments belegd?

Mevrouw Reijnen antwoordt dat de belegging van de Habas Group in Nieuwe Steen Investments een strategische belegging voor de lange termijn is. Er is met de Habas Group nog niet gesproken of het belang van de Habas Group in de toekomst mee zal groeien.

De heer Koelemij voorziet kolossale risico's bij het aankopen en verkopen van objecten in het buitenland. Ondanks extra betrokkenheid van de commissarissen bij deze internationalisatie is hij toch erg bezorgd.

De heer Hakstege legt uit dat alle commissarissen ervaring met vastgoed in het buitenland hebben. De commissarissen zullen erop toezien dat de nadelen en risico's in kaart worden gebracht. Externe adviseurs zullen Nieuwe Steen Investments in dit traject bijstaan.

De heer Bot constateert dat Nieuwe Steen Investments een behoorlijke groei wil maken. Gaat deze groei op eigen kracht of door fusies gerealiseerd worden?

De heer Hakstege antwoordt dat dit nog een discussieonderwerp is en dat Nieuwe Steen Investments in eerste instantie uitgaat van eigen kracht..

De Hakstege bedankt de aandeelhouders voor het vertrouwen die zij hebben uitgesproken door dit besluit te nemen.

Volgens vindt schriftelijk stemming plaats.

De uitslag van de stemming is

17.729.728	voor
43.872	onthouding
1.051.402	tegen

4b. Integratie propertymanagement door overname van Zeeman Vastgoed Beheer B.V.

Vanaf de oprichting heeft Zeeman Vastgoed Beheer een belangrijke rol gespeeld voor Nieuwe Steen Investments licht **de heer Hakstege** toe. Nieuwe Steen richtte zich op het aankopen en financieren van de vastgoedportefeuille en Zeeman Vastgoed Beheer op het beheer daarvan. Lange tijd was er een win-win situatie voor alle belanghebbenden in en rond Nieuwe Steen maar mede gezien de ontwikkelingen rond de vennootschap was het moment daar om de relatie tussen Nieuwe Steen Investments en haar beheerder te herijken.

Voor de raad van commissarissen was het in ieder geval zeer belangrijk te voorkomen dat Zeeman Vastgoed Beheer in handen van derden komt, omdat de relatie met de klant en de huurder essentieel is voor de bedrijfsvoering van Nieuwe Steen Investments.

Mevrouw Reijnen geeft namens de directie een toelichting op de aankoop van Zeeman Vastgoed Beheer en welke overwegingen daaraan ten grondslag lagen.

De samenwerking tussen Nieuwe Steen Investments en Zeeman Vastgoed Beheer bestaat al vanaf de oprichting van de vennootschap in 1993. Volgens mevrouw Reijnen is het al die tijd ook voor beide partijen een vruchtbare en profijtelijke samenwerking geweest die leidde tot twee perfect op elkaar ingespeelde organisaties die ook zeer efficiënt konden opereren. De relatie tussen Zeeman Vastgoed Beheer en Nieuwe Steen Investments is vastgelegd in de beheerovereenkomst waarvan de basis al in 1993 is gelegd.



De omgeving waarin Nieuwe Steen Investments opereert is veranderd. Hierbij speelde de vraag op welke wijze het propertymanagement het beste georganiseerd kon. Voor de keuze van de overname van Zeeman Vastgoed Beheer waren er een drietal overwegingen.

- operationele overwegingen:

De vraag die daarbij centraal stond is op welke wijze het propertymanagement zou worden ingericht indien Nieuwe Steen Investments overnieuw zou beginnen. De conclusie van de directie was dat zij bepaalde processen van het beheerproces, met name de financiële en commerciële activiteiten geheel in eigen beheer willen houden. Door de overname van Zeeman Vastgoed Beheer hoeft geen nieuwe organisatie te worden opgebouwd.

- strategische overwegingen:

De belangrijkste wens van de directie is flexibel te zijn. Met flexibiliteit wordt bedoeld de mogelijkheid hebben om met meerdere partijen overeenkomsten tegen marktconforme condities te sluiten zonder daarbij gebonden of beperkt te zijn. Een andere belangrijke strategische reden was; mede gezien de rol van mevrouw Reijnen bij de vennootschap, dat er een mogelijk conflict of interest bestond.

- financiële overwegingen:

De beheerovereenkomst met de daarin opgenomen afspraken vormde de basis voor de koopsom van €8 miljoen. Voor Nieuwe Steen Investments betekent de overname ook een besparing van kosten.

De overname van Zeeman Vastgoed Beheer wordt 1 oktober 2007 geëffectueerd. Met de voorbereiding van integratie van beide organisaties om tot een optimale kostenefficiënte organisatiestructuur te komen is van start gegaan.

De heer Hakstege deelt de vergadering mede dat mevrouw Reijnen niet betrokken is geweest bij deze overeenkomst, gezien haar relatie met de verkopende partij Ed Zeeman Beheer b.v. De raad van commissarissen hecht er veel waarde aan te benadrukken dat zij er op toe hebben gezien dat er geen conflict of interest in deze op kon treden.

De vennootschap is in deze transactie vertegenwoordigd door de heren Schipper en Storms, die daarbij nauw contact onderhielden met de heren Van den Bosch en Hakstege. Voor de prijsbepaling en alle juridische implicaties is er bijstand verleend door deskundige adviseurs. De prijs die uiteindelijk is afgesproken, is getoetst door middel van een bodondersteunende waardering door PriceWaterhouseCoopers. PriceWaterhouseCoopers heeft geen enkele andere relatie met Nieuwe Steen Investments of Zeeman Vastgoed Beheer.

De heer Hakstege geeft de aandeelhouders de gelegenheid om vragen te stellen of opmerkingen te maken.

De heer Koedam, woordvoerder namens de Vereniging van Effectenbezitters, krijgt het woord. De heer Koedam is zeer blij met de toelichting over het conflict of interest. De heer Zeeman (zoon van de heer Zeeman) was verkoper en de heer Zeeman (president-commissaris) was koper. Deze familiëre situatie was een conflict of interest waar de Vereniging van Effectenbezitters altijd zeer kritisch tegenover staat.

De heer Van de Vliet vraagt of Zeeman Vastgoed Beheer een aparte vennootschap blijft of onderdeel gaat uitmaken van Nieuwe Steen Investments.

Mevrouw Reijnen antwoordt dat Zeeman Vastgoed Beheer per 1 oktober 2007 een onderdeel van Nieuwe Steen Investments wordt.



Verder worden er door de vergadering geen vragen gesteld of opmerkingen gemaakt.

5. Verwachtingen 2007

Mevrouw Reijnen ziet de toekomst van Nieuwe Steen Investments met vertrouwen tegemoet. Een nieuwe raad van commissarissen, een nieuwe strategie en 25 nieuwe collega's, dit biedt voldoende nieuwe uitdagingen. Mevrouw Reijnen vat in het kort de verwachtingen voor het tweede halfjaar 2007 samen.

Vastgoedportefeuille

Op 1 oktober 2007 wordt de woonwinkel in Veenendaal getransporteerd. Daarnaast zullen de resterende woningen door middel van een openbare inschrijving worden verkocht.

Na het uitbrengen van het persbericht inzake internationalisatie werden de eerste internationale vastgoedbeleggingen aangeboden. Deze worden in de komende periode nader onderzocht. Ook verwacht de directie in Nederland nog nieuwe beleggingen te kunnen verwerven.

Ontwikkelingen in de verhuur

Het eindigen van de huurgarantie van het kantoorgebouw "La Tour" in Apeldoorn is in de resultaten verwerkt. Het leegstandspercentage bedraagt op dit moment circa 6% en zal naar verwachting nog iets toenemen maar onder de afgegeven prognose van 8% blijven.

Voor 2008 worden geen grote opzeggingen verwacht. De directie verwacht dat de huren op de kantorenmarkt niet verder zullen dalen, dus qua huurprijsniveau zijn de risico's beperkt. De missie is de leegstand te minimaliseren. Als de economische groei in Nederland doorzet, verwacht mevrouw Reijnen in 2009 weer positieve huurprijsaanpassingen te realiseren.

Resultaat en dividend

Het directe beleggingsresultaat staat in het derde kwartaal net als in het tweede kwartaal van 2007 enigszins onder druk. In het vierde kwartaal 2007 zullen de huuropbrengsten van de grootschalige woonwinkel in Veenendaal en de aankoop van Zeeman Vastgoed Beheer een positief effect hebben op het directe resultaat per aandeel. Een echte verbetering van het directe resultaat zal evenwel moeten komen uit nieuwe aankopen, in Nederland of het buitenland. De directie volstaat met de verwachting dat het directe resultaat over geheel 2007 zal uitkomen tussen €1,30 en €1,40 per aandeel.

6. Rondvraag

De voorzitter geeft de aandeelhouders de gelegenheid om vragen te stellen of opmerkingen te maken.

De heer Horsman krijgt het woord en wil de heer Zeeman namens alle aandeelhouders bedanken voor het goede gezelschap en de geestige wijze waarop de aandeelhoudersvergaderingen verliepen. Bij het drinken van een glas wijn denkt de heer Horsman aan de voorzitter. De heer Horsman heeft de gevleugelde woorden van de voorzitter dat bij Nieuwe Steen Investments niet naar de koers moet worden gekeken, maar alleen naar de resultaten goed onthouden.

De heer Koedam, woordvoerder namens de Vereniging van Effectenbezitters, informeert of de stemming serieus plaatsvindt. Er lag nog een niet opgehaald stembiljet op het podium. Daarnaast vraagt de heer Koedam of er een notaris aanwezig is.

Mevrouw Reijnen antwoordt dat de voorlopige stemuitslagen nodig zijn om te kunnen vaststellen of de voorstellen kunnen worden aangenomen. De definitieve stemuitslagen worden binnen 15 dagen op de website geplaatst.

Er is een notaris op deze aandeelhoudersvergadering aanwezig.



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

7. Sluiting

De volgende aandeelhoudersvergadering staat op de agenda voor 27 maart 2008. De eerste drie kwartaalcijfers 2007 worden gepubliceerd op 12 oktober 2007.

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en spontane reacties 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.



8. Afscheid

Na de vergadering bedanken mevrouw Reijnen namens de directie en heer Timmer namens de Stichting Prioriteit NSI en de raad van commissarissen de heer Zeeman voor zijn grote rol in de opbouw van Nieuwe Steen Investments eerst als oprichter en directeur en later als president-commissaris. Nieuwe Steen Investments is de heer Zeeman zeer erkentelijk voor deze grote bijdrage.

De heer Zeeman bedankt de directie, commissarissen en aandeelhouders voor het vertrouwen dat zij al die jaren in hem hebben gehad.

Stembesluiten van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Nieuwe Steen Investments N.V. gehouden op 27 september 2007

Op de aandeelhoudersvergadering waren **18.825.002** gewone aandelen vertegenwoordigd en alle voorstellen zijn aangenomen.

Agendapunt:

3b. Benoeming commissaris de heer mr. A.P. van Lidth de Jeude

18.822.287 voor
- onthouding
2.715 tegen

3b. Benoeming commissaris de heer H. Habas

18.607.060 voor
140.253 onthouding
79.288 tegen

4a. Aanpassing van het beleggingsbeleid van nationaal naar internationaal

17.729.728 voor
43.872 onthouding
1.051.402 tegen