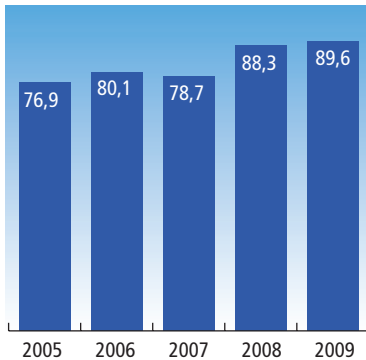


Jaarcijfers Nieuwe Steen (€mln)

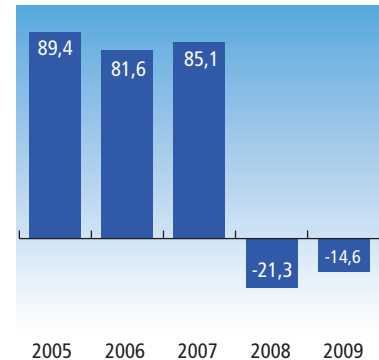
Netto huuropbrengsten



Direct beleggingsresultaat



Nettoresultaat



taal. Daarna zal het stabiliseren, misschien komt er een licht herstel. Dat laatste is te verklaren doordat ook in de kantorenmarkt weer transacties op gang komen, op goede yields. Maar er is een groot onderscheid tussen goede en slechte kantoren.”

Zijn afwaarderingen in de winkelportefeuille aan de orde?

“Eigenlijk niet. Daar hebben we bescheiden afgewaardeerd, nagenoeg niets. We verwachten dat de yields iets omlaaggaan en de waardes van winkelvegoed zullen stijgen. Daar zijn ook al bewijzen voor uit het laatste kwartaal van 2009. Er worden winkels aangeboden. Hier zie je een prijsstijging.”

Waardeert u meer af dan collega's?

“Wij zijn de eerste geweest met afwaarderingen, daar begonnen we al in het derde kwartaal van 2008 mee. Ik weet niet of we meer afgewaardeerd hebben. In winkels hebben we in anderhalf jaar 1 procent afgewaardeerd, in kantoren zo'n 10 procent. We hebben wat onze waarderingen betreft nooit scherp aan de wind gezeild, zijn altijd voorzichtig geweest. Zo langzamerhand zien we conservatieve waarderingniveaus waar we ons senang bij voelen, daar moet je vijftien jaar voor terug in de tijd.”

U verkoopt nu kleinere panden.

“We hebben voor 70 miljoen euro aan kleinere panden verkocht, allemaal op of boven de boekwaarde. Dat bewijst dat onze waarderingniveaus correct zijn. We hebben 22 kleinere panden verkocht, doorgaans aan welgestelde particulieren. We hebben nog vijftig panden, voor het overgrote deel kleinere kantoren die we willen verkopen.”

U ziet in Nederland goede mogelijkheden om winkelcentra te kopen.

“Ja. Er zijn in elk geval verkopers. Winkelcentra zitten qua verkoopprijs tussen de 7 en 7,5 procent bruto aanvangsrendement. Voor winkelcentra zijn dat nog steeds aantrekkelijke yields. In de kantorenmarkt is het anders, dat is een wat wilder segment. Er zijn veel slechte producten te koop. Maar voor goede kantoorpanden worden alweer goede prijzen betaald, zoals het Unileverhoofdkantoor in Rotterdam.”

Welke koopkansen ziet u concreet?

“ING heeft een vrij grote portefeuille verkocht, die naar verluidt op een aantrekkelijk rendement is verkregen. Dat soort

partijen is nog steeds aan het verkopen. Dus er is aanbod. Als je op 9,5 procent zo'n portefeuille van ING zou kunnen kopen, denk ik dat je een goede deal hebt gesloten. Vandaar dat ik zeg: het is een goed moment om te denken over aankopen.”

Er is wat te koop, de prijzen zijn goed, wat let u?

“Toen ons dividendrendement boven de 10 procent zat, was het lastig panden te kopen die op dat rendement uitkwamen. Een kantorenportefeuille die je op 9,5 procent koopt kan door het 'vreemd vermogen'-effect prima boven de 10 procent renderen. Dat zijn voor ons aantrekkelijke investeringen om het directe resultaat per aandeel te ondersteunen. Voor NSI heeft 2009 in het teken gestaan van de balansversterking. Het niveau is nu weer zodanig dat we over aankopen nadenken.”

Dan is een aandelenemissie aan de orde.

“Als we onroerend goed kopen voor meer dan 30 miljoen moeten we nieuw eigen vermogen ophalen. We zullen alleen naar de markt gaan voor eigen vermogen als we ook daadwerkelijk een aankoop kunnen doen. Anders werkt het averechts: alleen aandelen uitgeven betekent dat de winst per aandeel naar beneden gaat. Als we de ING-portefeuille van bijna 400 miljoen zouden kopen en 200 miljoen eigen vermogen kunnen ophalen en 200 miljoen lenen, heb je direct een plus in de winst per aandeel. Dat is geen irrealistisch scenario.”

Maar banken geven nauwelijks kredieten.

“Dat is een relatief verhaal. Ze zijn zeker bereid krediet ter beschikking te stellen,

