

PERSBERICHT

Goed resultaat Nieuwe Steen Investments 3^e kwartaal 2005

HOORN - Nieuwe Steen Investments N.V. (NSI) heeft over het derde kwartaal 2005 wederom goede resultaten geboekt. Het directe resultaat bedroeg tot en met het derde kwartaal 2005 € 1,02 per aandeel en het indirecte resultaat bedroeg € 0,28 per aandeel. Het totale beleggingsresultaat tot en met het derde kwartaal 2005 kwam daarmee uit op € 1,30 per aandeel. Over het gehele jaar 2005 verwacht NSI een direct beleggingsresultaat van tenminste € 1,36 per aandeel.

Financiële resultaten

Het directe resultaat (huren minus exploitatiekosten) tot en met het derde kwartaal 2005 kwam uit op € 34,6 miljoen (2004: € 34,0 miljoen) en ontwikkelde zich daarmee geheel in lijn der verwachtingen. De huuropbrengsten tot en met het derde kwartaal 2005 bedroegen € 65,8 miljoen (2004: € 65,5 miljoen). De exploitatiekosten bedroegen 9,8% van de huuropbrengsten (2004: 9,8%). De algemene kosten inclusief het fondsmanagement (€ 1,2 miljoen) zijn volledig ten laste van het resultaat verantwoord.

Het indirecte resultaat (winst op verkopen van onroerend goed) tot en met het derde kwartaal 2005 bedroeg € 9,4 miljoen (2004: € 5,3 miljoen). Het totale beleggingsresultaat kwam uit op € 44,0 miljoen (2004: € 39,3 miljoen).

Ontwikkelingen in de portefeuille

De boekwaarde van de portefeuille bedroeg per 30 september 2005 € 1.065,6 miljoen (ultimo 2004: € 1.034,9 miljoen). Gedurende de eerste drie kwartalen van 2005 werd voor € 69,2 miljoen geïnvesteerd in nieuwe beleggingen en werd onroerend goed met een boekwaarde van € 38,5 miljoen verkocht.

Eerder dit jaar werd geïnvesteerd in de aankoop van het winkelcentrum Boulevard-Zuid in Rotterdam, een winkel gelegen aan het Meubelplein in Leiderdorp en een vijftal moderne kantoorgebouwen in Assen, Emmen, Hoogeveen, Meppel en Hoorn. Gedurende het derde kwartaal 2005 kwam hier nog een drietal bedrijfsgebouwen bij: Berchvliet in Amsterdam, Edisonweg in Zeewolde en Meerheide in Eersel.

Daarnaast werd in dit jaar een kantoor- en bedrijfsruimteportefeuille, bestaande uit een zestal objecten, een winkel in Prinsenbeek en Rotterdam en een leegstaand kantoorgebouw in Houten verkocht. In de eerste drie kwartalen van 2005 werden door middel van reguliere woningverkoop in totaal 119 woningen/appartementen verspreid door Nederland verkocht.

De portefeuille bestond per 30 september 2005 uit 1.390 woningen en 163 overige objecten, gespreid over kantoren (50%), winkels (31%), woningen (9%), bedrijfsgebouwen (5%) en volumineuze detailhandel (5%).

Bezettingsgraad portefeuille

De huurderiving ten gevolge van leegstand bedroeg per 30 september 2005 5,0% (ultimo 2004: 3,9%) over de totale portefeuille. Per sector bedraagt de leegstand: 6,2% in kantoren, 5,0% in bedrijfsgebouwen, 16,4% in volumineuze detailhandel en 2,6% in winkels.

De theoretische huurinkomsten van de onroerendgoedportefeuille per 30 september 2005 bedroegen € 94,6 miljoen op jaarbasis, terwijl de contractuele huurinkomsten € 89,9 miljoen bedragen.

Huurgaranties

Van de huurinkomsten wordt op jaarbasis € 4,3 miljoen, zijnde 4,6% (ultimo 2004: € 5,9 miljoen, zijnde 6,4%) ontvangen via huurgaranties van ontwikkelaars/verkopers. De gemiddelde, gewogen looptijd van de huurgarantieovereenkomsten bedroeg per 30 september 2005 3,0 jaar.

Eigen Vermogen

De intrinsieke waarde per aandeel kwam uit op € 13,85 voor winstverdeling (ultimo 2004: € 13,57). De verhouding tussen het eigen vermogen en de schulden aan kredietinstellingen bedroeg per 30 september 2005 44-56% (ultimo 2004: 45-55%).

Aandeelhoudersvergadering

De zeer druk bezochte Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 22 september 2005, waarin 44% van het uitstaande aandelenkapitaal was vertegenwoordigd (circa 700 aandeelhouders), stond in het teken van 12½ jaar Nieuwe Steen Investments. Bij de uitnodiging voor deze vergadering ontvingen de aandeelhouders en andere belangstellenden een jubileumuitgave 12½ jaar NSI.

Interim-dividend 3^e kwartaal 2005

Over het derde kwartaal 2005 wordt een interim-dividend van € 0,34 per aandeel uitgekeerd in contanten ten laste van de winst. Het aandeel NSI noteert op 18 november 2005 ex-dividend en het dividend zal op 25 november 2005 betaalbaar worden gesteld.

Het totale interim-dividend over de eerste drie kwartalen van 2005 komt hiermee op € 1,02, naast de betaling van € 0,34 als slotdividend over 2004.

IFRS

Per 2005 zijn alle beursgenoteerde ondernemingen verplicht hun geconsolideerde cijfers op te stellen overeenkomstig IFRS-richtlijnen. Binnen deze richtlijnen bestaat de keuze tussen waardering op actuele waarde of waardering tegen historische kostprijs. NSI heeft over de eerste negen maanden van 2005 haar resultaatbepaling gecontinueerd, op basis van historische kostprijs van de beleggingen. Terzake van andere aspecten van resultaatbepaling zal IFRS waarschijnlijk niet leiden tot een stelselwijziging.

Op grond van IFRS-voorschriften is de vennootschap wel verplicht om ingaande 2005 per kwartaal de actuele waarde van de portefeuille te publiceren. Naast de boekwaarde van de beleggingsportefeuille hebben wij tevens, per beleggingssegment, de actuele waarde per 30 september 2005 bepaald. Deze waarde is bepaald op basis van interne taxaties, welke periodiek worden getoetst aan externe taxaties.

Vooruitzichten

Onroerendgoedportefeuille

NSI streeft continu naar optimalisatie van haar beleggingsportefeuille. Dit betekent een actief aankoopbeleid waarbij de kwaliteits- en rentabiliteitseisen voor nieuw aan te kopen objecten gehandhaafd blijven en tegelijk ook die objecten die niet meer aan onze eisen voldoen zullen worden verkocht. In de huidige markt blijven, met name als gevolg van de lage rentestand en het gebrek aan alternatieve beleggingen, de prijzen voor kwalitatief onroerend goed hoog.

Dit heeft tot gevolg dat de portefeuille slechts beperkt met nieuwe objecten kan worden uitgebreid. De mate waarin NSI er in slaagt om nieuwe objecten te verwerven heeft ook invloed op de mogelijkheden tot verkoop. Immers, verkoop van objecten zonder in staat te zijn om de opbrengst passend te herbeleggen leidt tot verlies van kasstroom. Gegeven deze marktomstandigheden wordt de prioriteit gelegd bij de rentabiliteit van de portefeuille.

NSI is inmiddels investeringsverplichtingen aangegaan inzake de verwerving van een deel van de nieuw te bouwen meubelboulevard “Mortiere” in Middelburg en een vijftal winkelunits aan het Meubelplein in Leiderdorp. Naar verwachting zal de eerste fase van de meubelboulevard “Mortiere” in Middelburg en zullen de winkelunits in Leiderdorp in het vierde kwartaal aan ons worden opgeleverd. Hiermee is een totaal bedrag gemoeid van circa € 9 miljoen.

Ten aanzien van de woonboulevard in Apeldoorn heeft NSI een huurovereenkomst gesloten voor 8.700 m², ingaande 1 december 2005. Daarmee heeft deze meubelboulevard na een paar moeilijke jaren een nieuwe trekker gekregen. In het kielzog van deze huurder worden thans nieuwe huurovereenkomsten gesloten voor de nog leegstaande ruimten waardoor NSI het vertrouwen heeft dat binnenkort de gehele woonboulevard weer zal zijn verhuurd.

Hoewel nog steeds sprake is van een matige kantorenmarkt heeft NSI de indruk dat de kantorenmarkt het dieptepunt voorbij is en aan een langzaam herstel begint. Indicatoren hiervoor zijn de bereidheid van huurders om voor langere termijn verplichtingen aan te gaan en een toenemende belangstelling voor aangeboden panden met dien verstande dat de huurprijsniveaus waarop thans transacties worden gedaan veelal lager zijn dan enige jaren geleden. Om succesvol te kunnen zijn is het echter wel noodzakelijk om over de juiste kwaliteit objecten te beschikken en financieel concurrerende aanbiedingen te doen.

Resultaten 2005 en 2006

NSI heeft vanaf het eerste moment ervoor gekozen om voor haar hypothecaire leningen de rente voor langere tijd te fixeren en daarmee een stabiele match tussen huurinkomsten en rentelasten te creëren. In 2006 expireert van € 120 miljoen de rentevaste periode. NSI heeft door middel van rentedekkingsinstrumenten thans nieuwe rentevaste perioden ingekocht ingaande per 2006. Dit zal op termijn leiden tot een besparing op de rentelasten van circa € 2,3 miljoen op jaarbasis. Voor 2006 bedraagt de besparing circa € 1,5 miljoen.

NSI probeert met een actief verhuurbeleid het leegstandpercentage zo laag mogelijk te houden. NSI gaat er vanuit dat deze gedurende 2005 tot 5,5% van de theoretische huur beperkt kan blijven. NSI is in onderhandeling met diverse huurders waarvan de huurovereenkomsten in 2006 zullen expireren. De inzet van deze gesprekken is dat de huurders de huurovereenkomst zullen verlengen. Op dit moment is het nog te vroeg om de bevindingen te vertalen in concrete verwachtingen omdat veel gesprekken nog niet zijn afgerond. Op grond van ontwikkelingen in de portefeuille, waaronder opzeggingen, wordt wel een stijging van de leegstand verwacht.

NSI verwacht op grond van de huidige markt en de kennis van de huidige portefeuille, dat het directe beleggingsresultaat over geheel 2005 tenminste € 1,36 per aandeel zal bedragen.

Voor 2006 gaat de vennootschap er thans van uit dat met de besparingen in de rentelasten een beperkte toename van de leegstand en het effect van neerwaartse huurprijsaanpassingen zullen worden opgevangen zodat in dit stadium wordt uitgegaan van een gelijkblijvend direct resultaat per aandeel.

Omdat het indirecte beleggingsresultaat uitsluitend bestaat uit gerealiseerde verkoopwinst, wordt hieromtrent geen concrete verwachting uitgesproken.

Hoorn, 14 oktober 2005

Voor nadere informatie:
Nieuwe Steen Investments n.v.
ing. J.J.M. Reijnen, directeur
J.Th. Schipper, directeur
R.J.J.M. Storms, directeur
Tel: 0229 – 29 50 50
e-mail: info@nsi.nl
internet: www.nsi.nl

Bijlagen:

- Kerncijfers 2005
- Profiel Nieuwe Steen Investments n.v.
- Financiële agenda

Kerncijfers 2005

	<u>t/m 3^e kwartaal 2005</u>	<u>t/m 3^e kwartaal 2004</u>	
Resultaten (x € 1.000)			
Netto-inkomsten uit exploitatie	57.399	57.074	
Algemene kosten	2.133	2.136	
Interestlasten	20.652	20.960	
Direct beleggingsresultaat	34.614	33.978	
Indirect beleggingsresultaat	9.354	5.269	
Totaal beleggingsresultaat	43.968	39.247	
Balansgegevens (x € 1.000)			
Onroerendgoedbeleggingen	1.065.640	1.011.282	
Eigen vermogen	467.831	447.633	
Schulden aan kredietinstellingen	585.217	553.582	
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)			
Direct beleggingsresultaat	1,02	1,02	
Indirect beleggingsresultaat	0,28	0,16	
Totaal beleggingsresultaat	1,30	1,18	
Gegevens per aandeel (x € 1)			
Interim-dividend	1,02	1,02	
Intrinsieke waarde (voor winstverdeling)	13,85	13,45	
Gemiddelde beursomzet			
(stuks per dag, zonder dubbeltelling)	34.676	37.067	
Hoogste koers	20,05	17,00	
Laagste koers	17,15	15,49	
Ultimo koers	20,05	16,07	
Geplaatst aandelenkapitaal			
Gewone aandelen ultimo kwartaal	33.774.117	33.274.117	
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in verslagperiode	33.774.117	33.149.800	
Beleggingen (x € 1.000)			
	Theoretische huur	Boekwaarde	Actuele waarde
Kantoren	47.273	536.750	521.214
Winkels	29.179	324.633	368.821
Volumineuze detailhandel	4.693	49.446	53.632
Bedrijfsgebouwen	5.434	55.959	60.188
Woningen	<u>7.985</u>	<u>98.852</u>	<u>137.587</u>
	94.564	1.065.640	1.141.442

Geconsolideerde balans per 30 september 2005
vóór verwerking winstverdeling over het derde kwartaal 2005
(x € 1.000)

		30-09-2005		31-12-2004
Activa				
Beleggingen	1.065.640		1.034.856	
Vorderingen	9.559		5.099	
Overige activa	404		371	
Liquide middelen	<u>-</u>		<u>-</u>	
		1.075.603		1.040.326
Passiva				
Langlopende schulden	520.724		482.742	
Kortlopende schulden	<u>87.048</u>		<u>99.266</u>	
		<u>607.772</u>		<u>582.008</u>
Eigen vermogen		<u>467.831</u>		<u>458.318</u>

Mutaties in het eigen vermogen
(x € 1.000)

Stand per 1 januari 2005		458.318
Direct beleggingsresultaat	34.614	
Indirect beleggingsresultaat	<u>9.354</u>	
Totaal beleggingsresultaat		43.968
Slotdividend 2004	- 11.485	
Interim-dividend 2005	<u>- 22.970</u>	
Stand per 30 september 2005		<u>467.831</u>

Geconsolideerde winst- en verliesrekening t/m het derde kwartaal 2005

(x € 1.000)

	t/m 3 ^e kwartaal 2005	t/m 3 ^e kwartaal 2004
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	65.829	65.460
Exploitatiekosten	6.451	6.408
Beheerkosten	<u>1.979</u>	<u>1.978</u>
	<u>8.430</u>	<u>8.386</u>
<i>Netto-inkomsten uit exploitatie</i>	57.399	57.074
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Gerealiseerd resultaat verkochte beleggingen	<u>9.354</u>	<u>5.269</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	66.753	62.343
Lasten		
Algemene kosten	2.133	2.136
Interest	<u>20.652</u>	<u>20.960</u>
Som der bedrijfslasten	<u>22.785</u>	<u>23.096</u>
Resultaat na belastingen	<u>43.968</u>	<u>39.247</u>

Geconsolideerd kasstroomoverzicht t/m het derde kwartaal 2005

(x € 1.000)

	t/m 3 ^e kwartaal 2005	t/m 3 ^e kwartaal 2004
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
resultaat na belastingen	43.968	39.247
aankopen onroerend goed	- 69.254	- 29.191
verkopen onroerend goed	<u>38.470</u>	<u>15.739</u>
	- 30.784	- 13.452
mutatie materiële vaste activa	- 33	- 28
toename vorderingen	- 4.460	- 3.977
toename kortlopende schulden*)	<u>4.043</u>	<u>3.698</u>
	- 450	- 307
	12.734	25.488
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
aandelenemissie	-	7.573
contant dividend	- 34.455	- 44.920
opname leningen	85.676	3.928
aflossing leningen	- 47.693	- 5.952
afname/toename aflossings- verplichting langlopende schulden	<u>- 7.976</u>	<u>132</u>
	- 4.448	- 39.239
Netto kasstroom	8.286	- 13.751
Afname/toename kortlopende schuld aan banken	<u>- 8.286</u>	<u>13.751</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

*) exclusief schuld aan banken

Profiel Nieuwe Steen Investments n.v.

Nieuwe Steen Investments n.v. (NSI) is een (closed-end) onroerend goed beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal dat belegt in Nederlands kwalitatief hoogwaardig onroerend goed met een hoog aanvangsrendement. Bij investeringsbeslissingen wordt een gedegen afweging gemaakt tussen risico en rendement. NSI belegt in kantoren, winkels, volumineuze detailhandel, bedrijfsgebouwen en woningen. NSI streeft naar een optimale spreiding, zowel geografisch als over de verschillende categorieën onroerend goed.

Bij beleggen in onroerend goed stelt NSI de gebruiker centraal. Het strategische beleid van NSI is gericht op het optimaal inspelen op veranderende wensen van de huurders door middel van portefeuillevernieuwing. NSI belegt bij voorkeur in moderne, flexibele en kleinschalige gebouwen, op goed bereikbare locaties met voldoende parkeerruimte. NSI richt zich de komende jaren op actief beheer van de onroerendgoedportefeuille. Hierbij zullen kwaliteit en optimalisatie van de objecten centraal staan.

De onroerendgoedportefeuille wordt in beginsel voor niet meer dan 50% met vreemd vermogen gefinancierd. NSI streeft er voorts naar langlopende leningen af te sluiten met een variabele rente, waarbij het renterisico voor langere tijd door middel van derivaten is afgedekt.

Het dividendbeleid van NSI is erop gericht het directe resultaat in contanten uit te keren door middel van interim-dividenden in mei, augustus en november over respectievelijk het eerste, tweede en derde kwartaal, gevolgd door een slotdividend in maart/april.

NSI is op 1 maart 1993 van start gegaan en heeft op 8 augustus 1995 van De Nederlandsche Bank N.V. een vergunning ontvangen als bedoeld in artikel 5 lid 1 van de Wet toezicht beleggingsinstellingen. NSI is sinds 3 april 1998 genoteerd op de Officiële Markt van Euronext Amsterdam en is als fiscale beleggingsinstelling (onder voorwaarden) 0% vennootschapsbelasting verschuldigd. NSI is opgenomen in de AScX Index.

Meer informatie over NSI is te vinden op onze website: www.nsi.nl.

De cijfers tot en met het derde kwartaal zijn niet door een externe accountant gecontroleerd.

Financiële Agenda

Publicatie jaarcijfers 2005	18 januari 2006
Verzending jaarverslag 2005	begin maart 2006
Algemene Vergadering van Aandeelhouders	23 maart 2006
Publicatie resultaat 1 ^e kwartaal 2006	14 april 2006
Publicatie resultaat 1 ^e halfjaar 2006	14 juli 2006
Algemene Vergadering van Aandeelhouders	28 september 2006
Publicatie resultaat eerste 3 kwartalen 2006	13 oktober 2006

Interim-dividenduitkeringen

Vaststelling interim-dividend 3 ^e kwartaal 2005	17 november 2005
Notering ex-dividend	18 november 2005
Betalbaarstelling interim-dividend 3 ^e kwartaal 2005	25 november 2005
Vaststelling interim-dividend 4 ^e kwartaal 2005	23 maart 2006
Notering ex-dividend	27 maart 2006
Betalbaarstelling interim-dividend 4 ^e kwartaal 2005	4 april 2006

Vaststelling interim-dividend 1 ^e kwartaal 2006	17 mei 2006
Notering ex-dividend	18 mei 2006
Betalbaarstelling interim-dividend 1 ^e kwartaal 2006	24 mei 2006
Vaststelling interim-dividend 2 ^e kwartaal 2006	17 augustus 2006
Notering ex-dividend	18 augustus 2006
Betalbaarstelling interim-dividend 2 ^e kwartaal 2006	25 augustus 2006
Vaststelling interim-dividend 3 ^e kwartaal 2006	16 november 2006
Notering ex-dividend	17 november 2006
Betalbaarstelling interim-dividend 3 ^e kwartaal 2006	24 november 2006