



PERSBERICHT

Goed eerste kwartaal voor Nieuwe Steen Investments

HOORN - Nieuwe Steen Investments N.V. heeft over het eerste kwartaal 2006 goede resultaten geboekt. Het directe resultaat bedroeg € 0,34 per aandeel en het indirecte resultaat € 0,14 per aandeel. Het totale beleggingsresultaat kwam daarmee uit op € 0,48 per aandeel. Over het gehele jaar 2006 verwacht Nieuwe Steen Investments een direct beleggingsresultaat van tenminste € 1,36 per aandeel.

De vennootschap publiceert voor de eerste maal haar financiële kwartaalresultaten op basis van marktwaarden. Deze stelselwijziging heeft alleen gevolgen voor de omvang en samenstelling van het indirecte resultaat. Voor de bepaling van de financiële kwartaalresultaten is de balans op marktwaarde per 31 december 2005 uit de jaarrekening 2005 als uitgangspunt genomen.

Financiële resultaten

Direct resultaat

Het directe resultaat bestaat uit huuropbrengsten minus exploitatiekosten, beheerkosten, algemene kosten en financieringskosten. Het directe resultaat nam in het eerste kwartaal 2006 met € 0,6 miljoen toe in vergelijking met het eerste kwartaal 2005 tot € 12,2 miljoen en ontwikkelde zich daarmee geheel volgens de verwachtingen. De huuropbrengsten over het eerste kwartaal 2006 bedroegen € 22,9 miljoen (1^{ste} kwartaal 2005: € 22,3 miljoen). De exploitatiekosten bedroegen 10,5% van de huuropbrengsten (1^{ste} kwartaal 2005: 10,3%). In de algemene kosten zijn de kosten van het fondsmanagement (€ 0,5 miljoen) begrepen.

Indirect resultaat

Als gevolg van de stelselwijziging bevat het indirecte resultaat met ingang van dit kwartaal naast de gerealiseerde herwaardering (verkoopresultaten op verkochte beleggingen) ook ongerealiseerde herwaardering. De ongerealiseerde herwaardering heeft betrekking op de wijzigingen in de marktwaarde van de onroerendgoedbeleggingsportefeuille en de rentedekkingsinstrumenten (derivaten).

Het indirecte resultaat in het eerste kwartaal 2006 bedroeg € 5,2 miljoen, zijnde € 0,14 per gemiddeld uitstaand aandeel. Het indirecte resultaat is als volgt opgebouwd:

	indirect resultaat (x € 1.000)
Gerealiseerd verkoopresultaat beleggingen	635
Ongerealiseerde herwaardering beleggingen	657
Mutatie in marktwaarde rentedekkingsinstrumenten (ongerealiseerd)	<u>3.881</u>
	<u>5.173</u>

Gedurende het eerste kwartaal van 2006 steeg de lange en korte rente. Als gevolg daarvan steeg de marktwaarde van de door de vennootschap gehouden rentedekkingsinstrumenten.

Ontwikkelingen in de portefeuille

De marktwaarde van de portefeuille bedroeg per 31 maart 2006 € 1,2 miljard. Naast de voorgenoemde herwaarderingen nam de portefeuille in omvang toe door € 6,7 miljoen aankopen, terwijl er voor een bedrag van € 5,9 miljoen werd verkocht.



Er werd geïnvesteerd in de aankoop van fase 2 van meubelboulevard 'Mortiere' in Middelburg en een kantoorgebouw aan de Gorslaan in Purmerend. Ook werden een deel van een winkelobject in Purmerend, een bedrijfsgebouw in Tegelen en 25 woningen/appartementen verkocht.

De portefeuille bestond per 31 maart 2006 uit 1.338 woningen en 164 overige objecten, gespreid over kantoren (43%), winkels (35%), woningen (11%), bedrijfsgebouwen (5%) en volumineuze detailhandel (6%).

	marktwaaarde (x € 1.000)	aankoopwaarde (x € 1.000)
Kantoren	520.294	539.693
Winkels	417.628	366.785
Bedrijfsgebouwen	58.435	53.925
Volumineuze detailhandel	71.439	66.686
Woningen	<u>130.293</u>	<u>94.315</u>
Totaal	<u>1.198.089</u>	<u>1.121.404</u>

Bezettingsgraad portefeuille

De leegstand in de gehele portefeuille bedroeg per 31 maart 2006 5,8% (ultimo 2005: 4,5%). Per sector bedroeg de leegstand: 10,0% in kantoren, 1,2% in bedrijfsgebouwen, 2,5% in volumineuze detailhandel en 2,2% in winkels.

De theoretische huurinkomsten van de onroerendgoedportefeuille per 31 maart 2006 bedroegen € 97,0 miljoen op jaarbasis, terwijl de contractuele huurinkomsten € 91,4 miljoen bedroegen.

Huurgaranties

Van de huurinkomsten wordt op jaarbasis € 3,6 miljoen, zijnde 3,9% (ultimo 2005: 4,4%) ontvangen via huurgaranties van ontwikkelaars/verkopers. De resterende gemiddelde, gewogen looptijd van de huurgarantieovereenkomsten bedroeg per 31 maart 2006 2,7 jaar.

Eigen Vermogen

Het eigen vermogen steeg in het eerste kwartaal 2006, als gevolg van de toevoeging van het totale beleggingsresultaat van € 17,3 miljoen en de uitkering van het slotdividend over 2005 van € 12,1 miljoen, met € 5,2 miljoen tot € 588,5 miljoen.

De intrinsieke waarde per aandeel is met 0,9% gestegen en bedroeg per 31 maart 2006 € 16,45 per aandeel (ultimo 2005: € 16,30). De verhouding tussen het eigen vermogen en de schulden aan kredietinstellingen bedroeg per 31 maart 2006 50-50% (ultimo 2005: 49-51%).

Interim-dividend 1^{ste} kwartaal 2006

De stelselwijziging heeft geen gevolgen voor de vaststelling van de hoogte van het (interim-) dividend, omdat de vennootschap als uitgangspunt heeft om het totale *directe* resultaat als dividend aan haar aandeelhouders ter beschikking te stellen.

Over het eerste kwartaal 2006 wordt een interim-dividend van € 0,34 per aandeel uitgekeerd in contanten ten laste van de winst.

Het aandeel Nieuwe Steen Investments noteert op 18 mei 2006 ex-dividend en het dividend zal op 24 mei 2006 betaalbaar worden gesteld.

Benoeming commissaris

Tijdens de zeer druk bezochte Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 23 maart 2006, waarin 45,0% van het uitstaande aandelenkapitaal was vertegenwoordigd, werd de heer drs. H.J. van den Bosch RA benoemd als commissaris. De heer A.J. Tuiten nam na het vervullen van de maximale drie termijnen afscheid als commissaris.

Vooruitzichten 2006

Onroerendgoedportefeuille

Voor 2006 zet Nieuwe Steen Investments in op eenzelfde groei als 2005, dat wil zeggen uitbreiding van de portefeuille met minimaal € 100 miljoen aan nieuwe beleggingen en verkoop van objecten die niet meer voldoen aan de gewenste kwaliteit in het kader van actief portefeuillemanagement.

De lage rentestand en het gebrek aan alternatieve beleggingen houden de prijzen voor kwalitatief onroerend goed hoog. Dit heeft tot gevolg dat de portefeuille, indien de gewenste rendements- en kwaliteitseisen in acht worden genomen, slechts beperkt met nieuwe objecten kan worden uitgebreid. De mate waarin Nieuwe Steen Investments 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.

Verhuurmarkt

Op de kantorenmarkt is sprake van een langzaam herstel. Nieuwe Steen Investments ondervindt dat aan de belangstelling van potentiële huurders voor haar kantoorgebouwen, die leegkomen, maar ook voor kantoorgebouwen die langere tijd leegstaan en waarvoor in het afgelopen jaar nauwelijks belangstelling was. De huurprijzen die daarbij gerealiseerd kunnen worden liggen in het algemeen, weliswaar onder het niveau van de expiraties maar ook daarin lijkt het dieptepunt in de markt voorbij.

Indien het herstel van de kantorenmarkt doorzet zou dat voor de vennootschap op een mooi moment komen. Binnen de kantorenportefeuille van Nieuwe Steen Investments expireren in 2006 de nodige huurovereenkomsten. Op grond van onze inschatting van de markt, komende expiraties, kennis van de portefeuille en ons actieve verhuurbeleid, handhaven wij de verwachting dat de - financiële - leegstand binnen de gehele portefeuille in 2006 beperkt zal blijven tot maximaal 7%.

Balansverhoudingen en financiering

Een hoge koers stelt de vennootschap in beginsel in de gelegenheid om tegen aantrekkelijke condities nieuw kapitaal aan te trekken voor de financiering van de groei van de portefeuille. Op basis van de huidige koers/winstverhouding zou gesteld kunnen worden dat hogere prijzen voor de beleggingen betaald zouden kunnen worden zonder dat dit tot verwatering van het directe resultaat en daarmee het dividend leidt. De vennootschap is van mening dat ook de kwaliteit op lange termijn beoordeeld moet worden waarbij het van belang is dat er potentieel waardegroei gerealiseerd kan worden. Indien Nieuwe Steen Investments in de gelegenheid is om voldoende kwalitatief goede en renderende nieuwe vastgoedbeleggingen te verwerven, zal met in acht name van het uitgangspunt om 50% van de portefeuille met vreemd vermogen te financieren, een beroep worden gedaan op de kapitaalmarkt.



Financiering

In 2006 expireert de rentevaste periode van hypothecaire leningen ter grootte van € 120 miljoen. Hiervoor zijn reeds in 2005, door middel van rentedekkingsinstrumenten, aansluitend nieuwe rentevaste periode afgesloten. Gedurende 2006 zal hierdoor circa € 1,5 miljoen op de rentelasten worden bespaard.

Resultaten

Voor 2006 gaat de vennootschap er vanuit dat de besparingen in de rentelasten voldoende zullen zijn om een beperkte toename van de leegstand en het effect van neerwaartse huurprijsaanpassingen op te vangen.

Op basis van de huidige stand van zaken inzake opzeggingen, aanpassingen én nieuwe huurovereenkomsten voor 2006 verwacht Nieuwe Steen Investments dat het directe beleggingsresultaat over geheel 2006 tenminste € 1,36 per aandeel zal bedragen.

Omdat het indirecte beleggingsresultaat in 2006 zal bestaan uit enerzijds de wijziging in de marktwaarde van de portefeuille en rentedekkingsinstrumenten en anderzijds uit de resultaten op verkochte objecten, wordt hieromtrent geen concrete verwachting uitgesproken.

Hoorn, 14 april 2006

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 2006
- Profiel Nieuwe Steen Investments n.v.
- Financiële agenda

De cijfers over het eerste kwartaal zijn niet door een externe accountant gecontroleerd.



Kerncijfers 2006

	<u>1^{ste} kwartaal 2006</u>	<u>1^{ste} kwartaal 2005*)</u>
Resultaten (x € 1.000)		
Direct beleggingsresultaat	12.156	11.599
Indirect beleggingsresultaat	5.173	33.297
Totaal beleggingsresultaat	17.329	44.896
Netto huuropbrengsten	19.793	19.361
Herwaardering beleggingen	657	32.563
Netto verkoopresultaat beleggingen	670	1.078
Algemene kosten	825	947
Financieringsresultaat	2.966	7.159
Resultaat na belastingen	17.329	44.896
Balansgegevens (x € 1.000)	<u>31 maart 2006</u>	<u>31 december 2005</u>
Onroerendgoedbeleggingen	1.198.089	1.195.788
Eigen vermogen	588.453	583.289
Schulden aan kredietinstellingen	587.438	599.765
Verhouding eigen vermogen/schulden aan kredietinstellingen (in %)	50-50	49-51
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)	<u>1^{ste} kwartaal 2006</u>	<u>1^{ste} kwartaal 2005</u>
Direct beleggingsresultaat	0,34	0,34
Indirect beleggingsresultaat	0,14	0,99
Totaal beleggingsresultaat	0,48	1,33
Gegevens per aandeel (x € 1)		
Interim-dividend	0,34	0,34
Intrinsieke waarde (voor winstverdeling)	16,45	16,30
Gemiddelde beursomzet (stuks per dag, zonder dubbeltelling)	37.290	49.738
Hoogste koers	24,50	18,53
Laagste koers	20,53	17,15
Ultimo koers	23,50	18,30
Geplaatst aandelenkapitaal		
Gewone aandelen ultimo kwartaal	35.774.117	33.774.117
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in verslagperiode	35.774.117	33.774.117

*) De vergelijkende cijfers over 2005 zijn aangepast wegens ultimo 2005 doorgevoerde stelselwijziging (overgang naar waardering op marktwaarde).



Geconsolideerde balans per 31 maart 2006
vóór verwerking winstverdeling over het eerste kwartaal 2006
 (x € 1.000)

	31-03-2006	31-12-2005
Activa		
Beleggingen	1.198.089	1.195.788
Materiële vaste activa	408	439
Financiële derivaten	<u>3.734</u>	<u>1.312</u>
Totale vaste activa	1.202.231	1.197.539
Vorderingen	11.061	5.370
Liquide middelen	<u>-</u>	<u>-</u>
Totale vlottende activa	<u>1.061</u>	<u>5.370</u>
Totale activa	<u>1.213.292</u>	<u>1.202.909</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	16.458	16.458
Agioreserve	360.090	360.090
Overige reserve	194.576	151.824
Resultaat verslagperiode	<u>17.329</u>	<u>54.917</u>
	588.453	583.289
Langlopende schulden		
Hypothecaire geldleningen	504.177	518.259
Financiële derivaten	<u>1.484</u>	<u>2.926</u>
	505.661	521.185
Kortlopende schulden		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	1.076	1.068
Banken	84.435	78.824
Overige schulden	19.713	7.637
Vooruitontvangen huren	<u>13.954</u>	<u>10.906</u>
	<u>119.178</u>	<u>98.435</u>
Totale passiva	<u>1.213.292</u>	<u>1.202.909</u>

Mutaties in het eigen vermogen
 (x € 1.000)

Stand per 1 januari 2006	583.289
Direct beleggingsresultaat	12.156
Indirect beleggingsresultaat	<u>5.173</u>
Totaal beleggingsresultaat	17.329
Slotdividend (4 ^e kwartaal) 2005	<u>- 12.165</u>
Stand per 31 maart 2006	<u>588.453</u>

Geconsolideerde winst - en verliesrekening over het eerste kwartaal 2006

(x € 1.000)

	1 ^{ste} kwartaal 2006	1 ^{ste} kwartaal 2005
Bruto huuropbrengsten	22.890	22.324
Exploitatiekosten	2.398	2.295
Beheerkosten	<u>699</u>	<u>668</u>
	<u>3.097</u>	<u>2.963</u>
Netto huuropbrengsten	19.793	19.361
Herwaardering beleggingen	657	32.563
Gerealiseerd verkoopresultaat beleggingen	670	1.078
Algemene kosten	<u>- 825</u>	<u>- 947</u>
Netto operationeel resultaat	20.295	52.055
Interest	6.830	6.904
Mutatie marktwaarde derivaten	<u>- 3.864</u>	<u>255</u>
Financieringsresultaat	<u>2.966</u>	<u>7.159</u>
Winst voor belastingen	17.329	44.896
Belastingen	<u>-</u>	<u>-</u>
Winst na belastingen	<u>17.329</u>	<u>44.896</u>

Beleggingsresultaat: splitsing direct/indirect

(x € 1.000)

Netto huuropbrengsten	19.793	19.361
Algemene kosten	- 790	- 841
Interest	<u>- 6.847</u>	<u>- 6.921</u>
Direct beleggingsresultaat	12.156	11.599
Herwaardering beleggingen	657	32.563
Netto verkoopresultaat beleggingen	635	972
Mutatie marktwaarde derivaten	<u>3.881</u>	<u>- 238</u>
Indirect beleggingsresultaat	<u>5.173</u>	<u>33.297</u>
Totaal beleggingsresultaat	<u>17.329</u>	<u>44.896</u>



Geconsolideerd kasstroomoverzicht over het eerste kwartaal 2006 (x € 1.000)

	1 ^{ste} kwartaal 2006	1 ^{ste} kwartaal 2005
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Winst na belastingen	17.329	44.896
Aanpassing voor:		
Herwaardering beleggingen	- 657	- 32.563
Financieringsresultaat	<u>2.966</u>	<u>7.159</u>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal</i>	19.638	19.492
Mutatie vorderingen	- 5.691	- 2.979
Mutatie kortlopende schulden *)	<u>2.959</u>	<u>4.467</u>
	16.906	20.980
Betaalde interest	<u>- 6.830</u>	<u>- 6.904</u>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	10.076	14.076
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Aankopen onroerendgoedbeleggingen en		
Investeringsactiviteiten in bestaande objecten	- 7.495	- 10.272
Verkoop onroerendgoedbeleggingen	5.851	<u>3.299</u>
<i>Kasstroom onroerendgoedbeleggingen</i>	- 1.644	- 6.973
Mutatie materiële vaste activa	<u>31</u>	<u>23</u>
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	- 1.613	- 6.950
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitgekeerd dividend	-	- 11.485
Opname leningen	-	36.000
Aflossing leningen	<u>- 14.074</u>	<u>- 18.835</u>
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	- 14.074	5.680
Netto kasstroom	- 5.611	12.806
Kortlopende schuld aan banken per 1 januari	<u>78.824</u>	<u>79.720</u>
Kortlopende schuld aan banken per ultimo	<u>84.435</u>	<u>66.914</u>

*) exclusief schuld aan banken en kasgeldleningen



Profiel Nieuwe Steen Investments N.V.

Nieuwe Steen Investments N.V. 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. Nieuwe Steen Investments belegt in kantoren, winkels, volumineuze detailhandel, bedrijfsgebouwen en woningen. Nieuwe Steen Investments streeft naar een optimale spreiding, zowel geografisch als over de verschillende categorieën onroerend goed.

Bij beleggen in onroerend goed stelt Nieuwe Steen Investments de gebruiker centraal. Het strategische beleid van Nieuwe Steen Investments is gericht op het optimaal inspelen op veranderende wensen van de huurders door middel van portefeuillevernieuwing. Nieuwe Steen Investments belegt bij voorkeur in moderne, flexibele en kleinschalige gebouwen, op goed bereikbare locaties met voldoende parkeerruimte. Nieuwe Steen Investments 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. Nieuwe Steen Investments 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 Nieuwe Steen Investments 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.

Nieuwe Steen Investments 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. Nieuwe Steen Investments is sinds 3 april 1998 genoteerd op de Officiële Markt van Euronext Amsterdam en is als fiscale beleggingsinstelling (onder voorwaarden) 0% vennootschapsbelasting verschuldigd. Nieuwe Steen Investments is opgenomen in de ASX Index.

Meer informatie over Nieuwe Steen Investments is te vinden op onze website: www.nsi.nl.

Financiële Agenda 2006

Publicatie resultaat 1 ^{ste} halfjaar 2006	14 juli 2006
Algemene Vergadering van Aandeelhouders	28 september 2006
Publicatie resultaat eerste 3 kwartalen 2006	13 oktober 2006

Voorstel dividenduitkeringen

Vaststelling interim-dividend 1 ^{ste} kwartaal 2006	17 mei 2006
Notering ex-dividend	18 mei 2006
Betalbaarstelling interim-dividend 1 ^{ste} 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