

PERSBERICHT

Stabiel direct resultaat in bewogen kwartaal voor Nieuwe Steen Investments

HOORN - Nieuwe Steen Investments N.V. heeft over het eerste kwartaal 2007 goede resultaten geboekt. Het directe resultaat over het eerste kwartaal 2007 bedroeg € 0,34 per aandeel en het indirecte resultaat € 0,45 per aandeel. Het totale beleggingsresultaat kwam daarmee uit op € 0,79 per aandeel. Er wordt over het eerste kwartaal 2007 een interim-dividend van € 0,34 per aandeel in contanten uitgekeerd. Over het gehele jaar 2007 verwacht Nieuwe Steen Investments een direct beleggingsresultaat tussen € 1,30 en € 1,40 per aandeel.

Financiële resultaten

Direct resultaat

Het directe resultaat bedroeg over het eerste kwartaal 2007 € 12,1 miljoen (eerste kwartaal 2006: € 12,2 miljoen). Nieuwe Steen Investments hanteert het directe resultaat (huuropbrengsten minus exploitatiekosten, beheerkosten, algemene kosten en financieringskosten) als maatstaf voor de kernactiviteiten en voor het dividendbeleid. De exploitatiekosten bedroegen 9,9% van de huuropbrengsten (eerste kwartaal 2006: 10,5%). In de algemene kosten zijn de kosten van het fondsmanagement (€ 0,4 miljoen) begrepen.

Indirect resultaat

Het indirecte resultaat over het eerste kwartaal 2007 bedroeg € 16,1 miljoen (€ 0,45 per gemiddeld uitstaand aandeel). Het indirecte resultaat bestaat naast de gerealiseerde herwaardering (verkoopresultaten op verkochte beleggingen) ook uit ongerealiseerde herwaardering. Deze ongerealiseerde herwaardering heeft betrekking op de wijzigingen in de marktwaarde van de onroerendgoedportefeuille en de rentedekkingsinstrumenten (derivaten).

Gedurende het eerste kwartaal van 2007 steeg de lange en de korte rente. Als gevolg daarvan steeg de marktwaarde van de door de vennootschap gehouden rentedekkingsinstrumenten.

De markt voor kwalitatief goede onroerendgoedbeleggingen blijft onverminderd populair. De aanhoudend dalende aanvangsrendementen droegen bij aan een hogere waardering van de onroerendgoedportefeuille. Deze herwaarderingsresultaten van de onroerendgoedbeleggingen waren in alle categorieën positief. Het herwaarderingsresultaat bedroeg € 1,0 miljoen op woningen, € 3,9 miljoen op winkels, € 1,7 miljoen op volumineuze detailhandel, € 0,2 miljoen op de bedrijfsgebouwen en € 4,3 miljoen op de kantoren.

Het indirecte resultaat over het eerste kwartaal 2007 is als volgt opgebouwd:

	indirect resultaat
	(x € 1.000)
Gerealiseerd verkoopresultaat beleggingen	3.889
Ongerealiseerde herwaardering beleggingen	11.051
Mutatie in marktwaarde rentedekkingsinstrumenten (ongerealiseerd)	1.501
Kosten	- 355
	<u>16.086</u>

Ontwikkelingen in de portefeuille

Per 31 maart 2007 bedroeg de waarde van de onroerendgoedportefeuille € 1,2 miljard. De onroerendgoedportefeuille vertoonde een positieve ontwikkeling op het terrein van herwaardering. Daarnaast vonden er een aantal verkopen en een aankoop plaats.

Nieuwe Steen 27

Postbus 4145

1620 HC Hoorn

Tel: 0229 29 50 50

Fax: 0229 23 13 72

E-mail: info@nsi.nl

Rabobank Hoorn

nr. 16.14.17.272

K.v.k. te Hoorn

nr. 36.040.044



Nieuwe Steen Investments blijft op zoek naar kwalitatief goede beleggingen ter uitbreiding van haar onroerendgoedportefeuille maar hecht ook waarde aan duurzaam goede kwaliteit van de portefeuille. In dat kader heeft de vennootschap gedurende het eerste kwartaal van 2007 een aantal objecten verkocht.

Verkoop woningportefeuille

Nieuwe Steen Investments maakt goede vordering met de aangekondigde verkoop van de woningportefeuille. Eind 2006 zijn twee woningportefeuilles (230 appartementen) in Hoorn en Purmerend verkocht. In het eerste kwartaal 2007 zijn drie woningportefeuilles in Schiedam, Herten, Venray en Den Haag (485 appartementen/woningen) verkocht. De opbrengst van deze grootschalige verkopen bedroeg € 44,6 miljoen. Daarnaast werden door reguliere individuele verkopen gedurende het eerste kwartaal van 2007 20 woningen verkocht. Het totale gerealiseerde verkoopresultaat op woningen bedroeg in het eerste kwartaal € 2,9 miljoen. Per 31 maart 2007 had de vennootschap nog 578 woningen en appartementen in bezit. In het tweede kwartaal van 2007 zal Nieuwe Steen Investments een niet-openbare inschrijving voor de verkoop van 181 woningen organiseren.

Verkoop commercieel onroerendgoedbeleggingen

Gedurende het eerste kwartaal van 2007 werd uit de portefeuille commercieel onroerendgoedbeleggingen de meubelboulevard "t Vlaggeschip" in Emmen verkocht.

Aankopen

Gedurende het eerste kwartaal 2007 werd het winkelcentrum "De Bleek" in Harderwijk (2.345 m²) verworven. Met de aankoop van dit complex was een investering van € 5,6 miljoen gemoeid.

"De Bleek" in Harderwijk



Onroerend goed in aanbouw

De bouw van het in aanbouw zijnde winkelcentrum "De Leesten" in Zutphen (3.000 m²) vordert gestaag. De oplevering wordt medio 2007 verwacht. Dit object zal vanaf het derde kwartaal 2007 bijdragen aan het directe beleggingsresultaat.

De portefeuille bestond per 31 maart 2007 uit 578 woningen en 166 overige objecten, gespreid over:

	in %	x € 1.000
Kantoren	46	552.174
Winkels	37	450.126
Bedrijfsgebouwen	5	61.844
Volumineuze detailhandel	6	71.709
Woningen	<u>6</u>	<u>71.577</u>
Totaal onroerendgoedbeleggingen	100	1.207.430
Onroerend goed in aanbouw		<u>6.194</u>
Totaal beleggingen		<u>1.213.624</u>

Bezettingsgraad portefeuille

De leegstand in de gehele portefeuille bedroeg per 31 maart 2007 5,9% (ultimo 2006: 6,2%). Per sector bedroeg de leegstand: 9,7% in kantoren, 2,0% in bedrijfsgebouwen en 2,9% in winkels. De theoretische huurinkomsten van de onroerendgoedportefeuille per 31 maart 2007 bedroegen € 96,0 miljoen op jaarbasis, terwijl de contractuele huurinkomsten € 90,3 miljoen bedroegen.

Huurgaranties

Van de huurinkomsten wordt op jaarbasis € 3,0 miljoen, zijnde 3,1% (ultimo 2006: 3,5%) ontvangen in de vorm van huurgaranties van ontwikkelaars/verkopers. De resterende gemiddelde, gewogen looptijd van de huurgarantieovereenkomsten bedroeg per 31 maart 2007 1,9 jaar.

Eigen Vermogen

Het eigen vermogen steeg in het eerste kwartaal 2007 met € 16,0 miljoen tot € 632,2 miljoen. Dit was het gevolg van enerzijds de toevoeging van het totale beleggingsresultaat van € 28,1 miljoen en anderzijds de uitkering van het slotdividend over 2006 van € 12,1 miljoen.

De intrinsieke waarde per aandeel is met 2,6% gestegen en bedroeg per 31 maart 2007 € 17,67 per aandeel (ultimo 2006: € 17,22). De verhouding tussen het eigen vermogen en de schulden aan kredietinstellingen bedroeg per 31 maart 2007 53-47% (ultimo 2006: 50-50%).

Interim-dividend 1^e kwartaal 2007

Uitgangspunt van het dividendbeleid is het totale *directe* resultaat als dividend aan aandeelhouders ter beschikking te stellen. Over het eerste kwartaal 2007 wordt ten laste van de winst een interim-dividend uitgekeerd van € 0,34 per aandeel in contanten.

Het aandeel Nieuwe Steen Investments noteert op 17 mei 2007 ex-dividend en het dividend zal op 24 mei 2007 betaalbaar worden gesteld.

Strategische organisatie

Veranderende marktomstandigheden

Onder de huidige marktomstandigheden ziet Nieuwe Steen Investments slechts in beperkte mate mogelijkheden de onroerendgoedportefeuille aan te vullen of uit te breiden. Hoge aankooprijzen zetten het directe resultaat onder druk en verkopen zonder mogelijkheid tot vervangende aankopen leidt tot verlies aan inkomsten en daarmee daling van het directe resultaat. Tegelijkertijd ziet de vennootschap zich geconfronteerd met een verlies van inkomsten uit de kantorenexploitatie door een toenemende leegstand en heronderhandelingen over aflopende contracten, en hogere rentekosten door een stijgende rente.

Door deze combinatie van factoren stagneert de groei van de onroerendgoedportefeuille en het resultaat. Voor de directie was dit, zoals reeds eerder aangegeven, reden zich te beraden over alternatieven voor het waarborgen van de winstgevendheid van de vennootschap op de lange termijn. Daarbij zijn twee mogelijkheden aan de orde gekomen. De eerste is voortgaan op de huidige weg en wachten op een verbetering van de marktomstandigheden. De tweede optie is actief op zoek gaan naar mogelijkheden tot verbetering van het resultaat door aanpassing van het beleggingsbeleid. De directie heeft gekozen voor deze laatste, actieve benadering.

Een samenvatting van de ontwikkelingen

Tijdens de zoektocht naar alternatieve beleggingsmogelijkheden meldde Habas zich. Deze Israëlische vastgoedbelegger met een sterk internationaal netwerk is geïnteresseerd in een strategische samenwerking met Nieuwe Steen Investments, in combinatie met verwerving van een belang als aandeelhouder. Habas ziet een samenwerking met Nieuwe Steen Investments als stap in de verwezenlijking van plannen zich te ontwikkelen tot Europees vastgoedbelegger. Habas zou Nieuwe Steen Investments desgewenst kunnen ondersteunen in de uitbreiding van de onroerendgoedportefeuille in markten buiten Nederland. Nieuwe Steen Investments heeft Habas daarbij aangegeven alleen open te staan voor een dergelijke samenwerking als alle aandeelhouders dezelfde mogelijkheden zouden worden geboden, door het uitbrengen van een openbaar bod op alle uitstaande aandelen. Habas was hiertoe bereid om op basis van een geïndiceerde prijs van € 21,90 per aandeel. Gedurende het traject bleek evenwel dat op genoemde prijsniveau onvoldoende aandelen aangemeld zouden worden, hetgeen Habas deed besluiten haar voornemen tot het uitbrengen van een openbaar bod in te trekken. Aansluitend verwierf Habas door een private aandelentransactie met diverse aandeelhouders een belang van 17% in de vennootschap.

In het proces van strategische oriëntatie en de voorbereidingen voor het voorgenomen openbaar bod, is de vennootschap bijgestaan door juridisch en financieel adviseurs. De hiermee samenhangende kosten van € 315.000 zijn ten laste van het indirecte resultaat gebracht. De kosten die individuele aandeelhouders hebben gemaakt in het kader van de private verkoop van hun aandelen, zijn voor hun eigen rekening gekomen.

Toekomstige strategie

Het onderzoek naar de mogelijkheden tot aanpassing van het beleggingsbeleid wordt intussen onverminderd voortgezet. De alternatieven die hierbij worden onderzocht zijn: verruiming van het gebied waar wordt belegd; het in aanvulling op de bestaande segmenten zoeken van nieuwe beleggingscategorieën en/of het ondernemen van activiteiten die voor extra waardecreatie zorgdragen. Zodra dit onderzoek is afgerond zullen hierover nadere mededelingen worden gedaan en zal de beleidsaanpassing aan aandeelhouders worden voorgelegd.

Vooruitzichten 2007

Onroerendgoedportefeuille

Ondanks de nog steeds dalende aanvangsrendementen blijft Nieuwe Steen Investments binnen de door haar gewenste kwaliteit- en rendementseisen op zoek naar nieuwe beleggingen ter uitbreiding van de beleggingsportefeuille.

Per 31 maart 2007 is de vennootschap voor € 9,3 miljoen aan investeringsverplichtingen aangegaan namelijk;

- de laatste fase van meubelboulevard "Mortiere" (8.082 m²) in Middelburg (oplevering medio 2007);
- een nieuw te realiseren bedrijfsverzamelgebouw (1.527 m²) in Almere. (oplevering medio 2007).

Nieuwe Steen Investments continueert haar beleid om objecten met een minder gunstig risico rendementsprofiel en objecten waar een structurele leegstand aanwezig is of wordt verwacht te verkopen. Begin april 2007 zijn een bedrijfshal aan de Uraniumweg in Amersfoort en een bedrijfshal aan de Steenbok in Den Bosch verkocht. Verder is overeenstemming bereikt over de verkoop van het, thans leegstaande, kantoorgebouw aan de Donauweg in Amsterdam. De overdracht zal geschieden tegelijk met de levering van het thans in aanbouw zijnde, voor 10 jaar verhuurde, kantoorgebouw aan de Demmersweg te Hengelo. Naar verwachting wordt de transactie in het najaar van 2007 geëffectueerd.

De in 2006 ingezette verkoop van de woningportefeuille wordt dit jaar voortgezet. In dit kader kan worden gemeld dat inmiddels, na afsluiting van het eerste kwartaal van 2007, overeenstemming is bereikt over de verkoop van het complex in Amsterdam (28 appartementen).

Ontwikkelingen in de verhuur

De kantorenmarkt trekt aan, zo blijkt uit de toenemende vraag naar huisvesting. Er is inmiddels ook vraag naar kantoorruimte waarvoor in de afgelopen jaren nauwelijks belangstelling is geweest.

Het eindigen van de huurgarantie op het kantoorgebouw "La Tour" in Apeldoorn heeft de meeste invloed op de omvang van de leegstand en kan een grote impact op het directe resultaat over 2007 hebben. Dit project heeft een vloeroppervlak van 14.169 m², waarvan ongeveer de helft op dit moment is verhuurd. Het eindigen van deze huurgarantie begin juni 2007 kan leiden tot een inkomstendering van € 1,5 miljoen op jaarbasis.

In het meest ongunstige scenario zou gedurende 2007 de huidige leegstand kunnen oplopen tot 10%. De vennootschap vertrouwt echter op haar actieve verhuurbeleid en het herstel van de kantorenmarkt zodat naar verwachting de - financiële - leegstand binnen de gehele portefeuille tot maximaal 8% beperkt zal blijven.

De kantorenmarkt neemt weer volumes op, maar het huurprijsniveau neemt nog niet toe. Het is, met een groot overschot in aanbod, nog steeds een uitgesproken huurdersmarkt. Dit betekent dat er bij nieuwe verhuur, maar ook bij de gesprekken over verlenging van bestaande contracten, stevig moet worden onderhandeld. De financiële consequentie voor Nieuwe Steen Investments op de thans expirerende kantoorhuurovereenkomsten is dat wij circa 10 à 15% van de huurinkomsten inleveren als gevolg van een lager huurprijsniveau of het verstrekken van incentives.

Uitgaande van een aanhoudend herstel van de kantorenmarkt met voldoende opname van volumes en een voorzichtig herstel van de huurprijzen verwacht Nieuwe Steen Investments dat de contractuele huren en markthuren in 2008 weer met elkaar in evenwicht zullen zijn. In 2009 kan er dan weer ruimte ontstaan voor positieve huurprijsaanpassingen.

Balansverhoudingen en financiering

Het voornemen om de woningportefeuille te verkopen heeft invloed op de balansverhoudingen. Uitgangspunt zal zijn om de opbrengst in nieuwe beleggingen te investeren; zolang deze niet voorhanden zijn, wordt er op de financieringen afgelost.

Resultaten

De ontwikkeling van het directe resultaat over 2007 zal in belangrijke mate afhangen van twee factoren; het effect van de verkoop van de woningen in portefeuille en de mogelijkheden tot passende vervangende aankopen, en het eindigen van de huurgarantie op het kantoorgebouw "La Tour" in Apeldoorn en de verhuurmogelijkheden daarvoor.

De verkoop van de woningportefeuille heeft in beginsel een licht positief effect op de ontwikkeling van het directe resultaat. De netto huuropbrengst uit de woningen is namelijk lager dan de kosten van financiering, waardoor de verkoop op zich leidt tot een hoger direct resultaat. Het directe resultaat kan daarnaast in positieve zin worden beïnvloed wanneer vervangende aankopen gaan bijdragen aan het resultaat. Het vinden van vervangende objecten die zowel naar kwaliteit als naar aanvangsrendement passen in de portefeuille van Nieuwe Steen Investments, is op dit moment lastig. Dit met name door de hoge marktprijzen en de daarmee samenhangende lage aanvangsrendementen.

Door de onzekerheden die al deze factoren met zich meebrengen, is het uitspreken van een concrete verwachting voor het directe resultaat per aandeel op dit moment nog niet mogelijk. Wij volstaan daarom met de verwachting dat het directe resultaat over geheel 2007 zal uitkomen tussen € 1,30 en € 1,40 per aandeel.

Omdat het indirect resultaat bestaat uit enerzijds de wijziging in de marktwaarde van de onroerend-goedbeleggingen en de rentedekkingsinstrumenten en anderzijds uit de gerealiseerde verkoopresultaten op verkochte objecten, kan hieromtrent geen concrete verwachting worden uitgesproken.

Hoorn, 18 april 2007

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 2007
- Profiel Nieuwe Steen Investments N.V.
- Financiële agenda

Kerncijfers 2007

	31-03-2007	31-03-2006	2006
Resultaten (x € 1.000)			
Bruto huuropbrengsten	22.818	22.890	91.939
Netto huuropbrengsten	19.865	19.793	80.111
Winst na belastingen	28.137	17.329	81.633
Direct beleggingsresultaat	12.051	12.156	48.510
Indirect beleggingsresultaat	16.086	5.173	33.123
Totaal beleggingsresultaat	28.137	17.329	81.633
Bezettingsgraad (in %)	94,1	94,2	93,8
Balansgegevens (x € 1.000)			
Beleggingen	1.213.624	1.198.089	1.247.861
Eigen vermogen	632.234	588.453	616.262
Schulden aan kredietinstellingen (inclusief derivaten)	558.514	587.438	614.433
Verhouding eigen vermogen/schulden aan kredietinstellingen (in %)	53-47	50-50	50-50
Geplaatst aandelenkapitaal			
Gewone aandelen ultimo kwartaal	35.774.117	35.774.117	35.774.117
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in verslagperiode	35.774.117	35.774.117	35.774.117
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)			
Direct beleggingsresultaat	0,34	0,34	1,36
Indirect beleggingsresultaat	0,45	0,14	0,92
Totaal beleggingsresultaat	0,79	0,48	2,28
Gegevens per aandeel (x € 1)			
Interim-dividend	0,34	0,34	1,36
Intrinsieke waarde (voor winstverdeling)	17,67	16,45	17,22
Gemiddelde beursomzet (stuks per dag, zonder dubbeltelling)	99.943	37.290	35.478
Hoogste koers	23,70	24,50	24,50
Laagste koers	21,66	20,53	18,95
Ultimo koers	21,95	23,50	22,36

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

	1 ^{ste} kwartaal 2007	1 ^{ste} kwartaal 2006
Bruto huuropbrengsten	22.818	22.890
Exploitatiekosten	- 2.256	- 2.398
Beheerkosten	- 697	- 699
Netto huuropbrengsten	19.865	19.793
Herwaardering beleggingen	11.051	657
	30.916	20.450
Gerealiseerd verkoopresultaat beleggingen	3.936	670
Totaal netto opbrengsten uit beleggingen	34.852	21.120
Interest	- 7.034	- 6.830
Mutatie marktwaaarde derivaten	1.473	3.864
Financieringsresultaat	- 5.561	- 2.966
	29.291	18.154
Algemene kosten	- 789	- 825
Herwaarderingskosten	- 40	-
Kosten strategische heroriëntatie	- 315	-
Winst voor belastingen	28.147	17.329
Vennootschapsbelasting	- 10	-
Winst na belastingen	28.137	17.329

Gegevens per aandeel (x € 1)

Winst na belastingen	0,79	0,48
Verwaterde winst na belastingen	0,79	0,48

Direct en indirect beleggingsresultaat

(x € 1.000)

	1 ^{ste} kwartaal 2007	1 ^{ste} kwartaal 2006
Bruto huuropbrengsten	22.818	22.890
Exploitatiekosten	- 2.256	- 2.398
Beheerkosten	- 697	- 699
Netto huuropbrengsten	19.865	19.793
Interest	- 7.062	- 6.847
Algemene kosten	- 742	- 790
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	12.061	12.156
Vennootschapsbelasting	- 10	-
Direct beleggingsresultaat	12.051	12.156
Herwaardering beleggingen	11.051	657
Netto verkoopresultaat beleggingen	3.889	635
Mutatie marktwaarde derivaten	1.501	3.881
Herwaarderingskosten	- 40	-
Kosten strategische heroriëntatie	- 315	-
Indirect beleggingsresultaat	16.086	5.173
Totaal beleggingsresultaat	28.137	17.329

Gegevens per aandeel (x € 1)

Direct beleggingsresultaat	0,34	0,34
Indirect beleggingsresultaat	0,45	0,14
Totaal beleggingsresultaat	0,79	0,48

Geconsolideerde balans

vóór verwerking voorstel winstverdeling eerste kwartaal 2007

(x € 1.000)

	31-03-2007	31-12-2006	31-03-2006
Activa			
Onroerendgoedbeleggingen	1.207.430	1.243.111	1.198.089
Onroerend goed in aanbouw	6.194	4.750	-
Totaal beleggingen	1.213.624	1.247.861	1.198.089
Materiële vaste activa	359	350	408
Financiële derivaten	7.309	6.288	3.734
Overlopende activa in verband met huurincentives	956	826	-
Totaal vaste activa	1.222.248	1.255.325	1.202.231
Debiteuren en overige vorderingen	16.103	6.388	11.061
Liquide middelen	-	-	-
Totaal vlottende activa	16.103	6.388	11.061
Totaal activa	1.238.351	1.261.713	1.213.292
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	16.458	16.458	16.458
Agioreserve	360.090	360.090	360.090
Overige reserves	227.549	194.576	194.576
Onverdeeld resultaat boekjaar	28.137	45.138	17.329
Totaal eigen vermogen	632.234	616.262	588.453
Schulden			
Hypothecaire geldleningen	482.926	513.402	504.177
Financiële derivaten	242	694	1.484
Totaal langlopende schulden	483.168	514.096	505.661
Aflossingsverplichting langlopende schulden	395	395	1.076
Banken	82.260	106.230	84.435
Overige schulden en overlopende passiva	40.294	24.730	33.667
Totaal kortlopende schulden	122.949	131.355	119.178
Totaal schulden	606.117	645.451	624.839
Totaal eigen vermogen en schulden	1.238.351	1.261.713	1.213.292

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

	1 ^{ste} kwartaal 2007	1 ^{ste} kwartaal 2006
Winst na belastingen	28.137	17.329
Aanpassing voor:		
Herwaardering beleggingen	-11.051	- 657
Financieringsresultaat	5.561	2.966
Kasstroom uit operationele activiteiten	22.647	19.638
Mutatie in debiteuren en overige vorderingen	- 9.715	- 5.691
Mutatie kortlopende schulden*)	3.399	2.959
Betaalde interest	- 7.034	- 6.830
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	9.297	10.076
Aankopen onroerendgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	- 7.599	- 7.495
Verkopen onroerendgoedbeleggingen	52.887	5.851
Mutatie overlopende activa in verband met huurincentives	- 130	-
Mutatie materiële vaste activa	- 9	31
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	45.149	- 1.613
Aflossing leningen	- 30.476	- 14.074
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	- 30.476	- 14.074
Netto kasstroom	23.970	- 5.611
Kortlopende schuld aan banken per 1 januari	- 106.230	-78.824
Kortlopende schuld aan banken per ultimo	- 82.260	-84.435

*) exclusief schuld aan banken en kasgeldleningen

Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen

(x € 1.000)

Het verloop van de post eigen vermogen in het eerste kwartaal 2007 was als volgt:

	geplaatst kapitaal	agio- reserve	overige reserves	onverdeeld resultaat boekjaar	totaal
Stand per 31 december 2006	16.458	360.090	194.576	45.138	616.262
Winstbestemming	-	-	45.138	- 45.138	-
Uitgekeerd contant slotdividend 2006	-	-	- 12.165	-	- 12.165
Resultaat eerste kwartaal 2007	-	-	-	28.137	28.137
Stand per 31 maart 2007	16.458	360.090	227.549	28.137	632.234

Het verloop van de post eigen vermogen in het eerste kwartaal 2006 was als volgt:

	geplaatst kapitaal	agio- reserve	overige reserves	onverdeeld resultaat boekjaar	totaal
Stand per 31 december 2005	16.458	360.090	151.824	54.917	583.289
Winstbestemming 2005	-	-	54.917	- 54.917	-
Uitgekeerd contant slotdividend 2005	-	-	- 12.165	-	- 12.165
Resultaat eerste kwartaal 2006	-	-	-	17.329	17.329
Stand per 31 maart 2006	16.458	360.090	194.576	17.329	588.453

Profiel Nieuwe Steen Investments N.V.

Nieuwe Steen Investments N.V. is een (closed-end) onroerendgoedbeleggingsmaatschappij 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 wordt 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 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 2:67 van de Wet op het financieel toezicht. Naar aanleiding van een wetswijziging is op 13 juli 2006 een nieuwe vergunning verleend door de Autoriteit Financiële Markten. Nieuwe Steen Investments is sinds 3 april 1998 genoteerd op de Officiële Markt van Euronext N.V. gehouden Effectenbeurs in Amsterdam en is als fiscale beleggingsinstelling (onder voorwaarden) 0% vennootschapsbelasting verschuldigd.

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

Voor de grondslagen voor de consolidatie, de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling wordt verwezen naar de jaarrekening 2006 (zie www.nsi.nl).

De cijfers over het eerste kwartaal 2007 zijn niet door een externe accountant gecontroleerd.

Voorbehoud toekomstgerichte informatie

Dit persbericht bevat op de toekomst gerichte informatie met betrekking tot de financiële positie, doelstellingen en de marktomstandigheden waarin de vennootschap opereert.

Toekomstgerichte verklaringen en prognoses houden naar hun aard, risico's en onzekerheid in, aangezien ze betrekking hebben op bekende en onbekende gebeurtenissen en omstandigheden die zich in de toekomst al dan niet zullen voordoen. De toekomstgerichte verklaringen en prognoses in dit persbericht zijn gebaseerd op de huidige inzichten en aannames van de directie. De werkelijke resultaten en ontwikkelingen kunnen afwijken van de verwachtingen onder invloed van factoren zoals onder meer: algemene economische omstandigheden, resultaten van de financiële markten, veranderingen in renteniveaus, wijzigingen in wet- en regelgeving en in het beleid van regeringen en/of regelgevende autoriteiten.

Financiële Agenda

Publicatie resultaat 1^o halfjaar 2007

13 juli 2007

Algemene Vergadering van Aandeelhouders

27 september 2007

Publicatie resultaat eerste drie kwartalen 2007

12 oktober 2007

Interim-dividenduitkeringen

Vaststelling interim-dividend 1^o kwartaal 2007

16 mei 2007

Notering ex-dividend

17 mei 2007

Betalbaarstelling interim-dividend 1^o kwartaal 2007

24 mei 2007

Vaststelling interim-dividend 2^o kwartaal 2007

16 augustus 2007

Notering ex-dividend

17 augustus 2007

Betalbaarstelling interim-dividend 2^o kwartaal 2007

24 augustus 2007

Vaststelling interim-dividend 3^o kwartaal 2007

15 november 2007

Notering ex-dividend

16 november 2007

Betalbaarstelling interim-dividend 3^o kwartaal 2007

23 november 2007