



PERSBERICHT

Nieuwe Steen Investments wil groeien en internationaliseren

HOORN - Nieuwe Steen Investments N.V. wil de strategie aanpassen.

Belangrijkste wijziging is een internationalisering van de vastgoedportefeuille om een verdere groei van de waarde en het resultaat in de toekomst mogelijk te maken. Doelstelling is een verdubbeling van de huidige portefeuille tot circa € 2,5 miljard te realiseren in een periode van circa twee tot drie jaar. Van de uitgebreide portefeuille zal circa € 1 miljard belegd worden in vastgoed buiten Nederland. Om de groei te financieren zal in de komende twee tot drie jaar voor circa € 600 miljoen aan nieuwe aandelen uitgegeven worden. Nieuwe Steen Investments zal de plannen voorleggen aan de aandeelhouders op de aandeelhoudersvergadering op 27 september aanstaande.

De strategiewijziging is de uitkomst van een interne discussie waarover Nieuwe Steen Investments in het jaarverslag 2006 en het halfjaarbericht 2007 al melding van heeft gemaakt. Daarbij is aangegeven dat voortzetting van de huidige strategie, die is gericht op het beleggen in Nederlands vastgoed (met name kantoren, winkels en overige bedrijfsruimtes), 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.

Beursnotering

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 portefeuille

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.

Internationalisering

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 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 groei van de portefeuille kan worden gerealiseerd door groei van de portefeuille en de organisatie op eigen kracht, door overnames van portefeuilles en/of organisaties, of door mengvormen daarvan.

Organisatie

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

Financiering

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.



Algemene Vergadering van Aandeelhouders

De directie en de raad van commissarissen zullen de voorgenomen nieuwe strategie voorleggen aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Deze wordt gehouden op donderdag 27 september 2007 om 10.30 uur in Schouwburg Het Park in Hoorn. De agenda en bijbehorende aandeelhouderscirculaire voor deze vergadering worden omstreeks 11 september 2007 verzonden.

De notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 22 maart 2007 zijn beschikbaar via de website www.nsi.nl en/of op verzoek bij de vennootschap verkrijgbaar.

Hoorn, 22 augustus 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



PRESS RELEASE

Nieuwe Steen Investments wants growth and international expansion

HOORN - Nieuwe Steen Investments N.V. plans to modify its strategy.

The most important change is the internationalisation of the property portfolio to enable further growth of shareholders' value and results. The company's objective is to double the value of the current portfolio to approximately € 2.5 billion within a period of two to three years. Approximately € 1 billion of the expanded portfolio will be invested in property outside the Netherlands. To finance the growth, shares with an approximate total value of € 600 million will be issued over the same period. Nieuwe Steen Investments will present its plans at the General Meeting of Shareholders on 27 September.

The change in strategy is the result of an internal discussion and has already been outlined by Nieuwe Steen Investments in the 2006 annual report and 2007 semi-annual report. In this respect, the company has indicated that continuation of the current strategy, which focuses on investments in property in the Netherlands (mainly offices, shops and other commercial premises), does not offer enough room for future growth of results and therefore cannot generate sufficient shareholders' value. With regard to the new policy, the mission of Nieuwe Steen Investments is: "The implementation of a consistent policy based on a high-quality property portfolio to achieve sustainable and growing results per share". The new strategy is based on maintaining the company's stock-exchange listing, doubling the size of the investment portfolio and investing in other countries.

Stock-exchange listing

In the vision of the Management Board, seeking a stock-exchange listing for Nieuwe Steen Investments in 1998 implies a choice for growth. To optimise the added value of the stock-exchange listing, Nieuwe Steen Investments shares must be visible and preferably included in an index. Attaining this position requires value growth and an increase in share liquidity.

Portfolio growth

An increase in the results can only be achieved via further growth in the size of the portfolio. The company's objective in this respect is to double the size of the portfolio within two to three years to generate long-term growth of results whilst retaining the present risk profile. A larger portfolio will make it possible to buy larger properties without detrimentally affecting the risk profile. Nieuwe Steen Investments rule that the purchase price of a property may not exceed 5% of the total value of the portfolio will remain in effect. The increase in scale will also make portfolio management more effective and provide room for economies of scale in obtaining financing and sourcing services.



Internationalisation

Expanding the geographical working area will increase the possibilities for making interesting new investments. The following criteria will be applied in this respect:

- the Netherlands will remain the home market;
- investments outside the Netherlands will exclusively be made in Euro Zone countries such as Germany, Austria, and Switzerland;
- an international portfolio with a value of approximately € 1 billion as part of the growth in the size of the total portfolio to approximately € 2.5 billion over a period of two to three years;
- cover for any foreign exchange risks.

The spread of the international portfolio must match the composition of the Netherlands portfolio; approximately 40% in shops and 40% in offices supplemented with investments in other commercial premises.

The growth of the portfolio can be achieved via increasing the size of the current portfolio and organisation using internal resources, the acquisition of the portfolios and the organisations or a combination of both.

Organisation

The organisation will be managed from the Netherlands will be set up with local management offices and, when sufficient volume, with decentralised offices outside.

Financing

Increasing the size of the portfolio to a value of approximately € 2.5 billion whilst maintaining a shareholders' equity-outside capital ratio of 50-50 means that the shareholders' equity must grow to approximately € 600 million over the next two to three years. Over the past few years, Nieuwe Steen Investments has financed the growth of shareholders' equity via private issues to institutional investors equal to a maximum of 9.9% of the outstanding share capital per year. Accelerated growth in the coming years will necessitate one or more public issues. New outside capital with an approximate value of € 700 million will also have to be obtained.



General Meeting of Shareholders

The Management Board and the Supervisory Board will present the plans for the new strategy at the General Meeting of Shareholders that will be held on Thursday, 27 September 2007 at 10.30 in "Schouwburg Het Park" in Hoorn. The agenda and related shareholders' circular for the meeting will be sent on or around 11 September 2007.

The minutes to the General Meeting of Shareholders of 22 March 2007 can be viewed on our website www.nsi.nl and/or are available from the company on request.

Hoorn, 22 August 2007

For further information:

Nieuwe Steen Investments N.V.

J.J.M. Reijnen, director

J.T. Schipper, director

R.J.J.M. Storms, director

Tel: +31 (0) 229 – 29 50 50

E-mail: info@nsi.nl

Internet: www.nsi.nl