



PERSBERICHT

Nieuwe Steen richt blik op buitenland

HOORN - Nieuwe Steen Investments N.V. heeft over de eerste drie kwartalen van 2007 een direct resultaat behaald van € 1,00 per aandeel en een indirect resultaat van € 0,95 per aandeel. Het totale beleggingsresultaat kwam daarmee uit op € 1,95 per aandeel. Er wordt over het derde kwartaal 2007 een interim-dividend van € 0,33 per aandeel in contanten uitgekeerd. Over het gehele jaar 2007 verwacht Nieuwe Steen Investments een direct beleggingsresultaat tussen € 1,34 en € 1,36 per aandeel.

Financiële resultaten

Direct resultaat

Het directe resultaat bedroeg over de eerste drie kwartalen 2007 € 35,7 miljoen (eerste drie kwartalen 2006: € 36,4 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 drie kwartalen 2006: 9,9%). In de algemene kosten zijn de kosten van het fondsmanagement (€ 1,2 miljoen) begrepen.

Indirect resultaat

Het indirecte resultaat over de eerste drie kwartalen 2007 bedroeg € 34,2 miljoen. Het indirecte resultaat bestaat naast de gerealiseerde herwaardering (verkoopresultaten op verkochte beleggingen ad € 8,8 miljoen) ook uit ongerealiseerde herwaardering. Deze ongerealiseerde herwaardering heeft betrekking op de wijzigingen in de marktwaaarde van de onroerendgoedportefeuille (€ 21,1 miljoen) en de rentedekkingsinstrumenten (€ 4,9 miljoen).

De markt voor kwalitatief goede onroerendgoedbeleggingen blijft onverminderd goed. De aanhoudend dalende aanvangsrendementen droegen bij aan een hogere waardering van de onroerendgoedportefeuille. De herwaarderingsresultaten van de onroerendgoedbeleggingen waren in alle categorieën positief. Het herwaarderingsresultaat bedroeg € 4,4 miljoen op woningen, € 9,7 miljoen op winkels, € 2,1 miljoen op volumineuze detailhandel, € 2,1 miljoen op bedrijfsgebouwen en € 2,8 miljoen op kantoren.

Ontwikkelingen in de portefeuille

De waarde van de onroerendgoedportefeuille bedroeg per 30 september 2007 € 1.224,8 miljoen (31 december 2006 € 1.247,9 miljoen). Deze mutatie vloeit voort uit aankopen en investeringen in bestaande objecten, verkopen en waardemutaties.

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 2007 een aantal objecten verkocht en vier nieuwe objecten gekocht. De onroerendgoedportefeuille vertoonde een positieve ontwikkeling op het terrein van herwaardering.



Verkoop woningportefeuille

De aangekondigde verkoop van de woningportefeuille vordert gestaag. Per 30 september 2007 heeft de vennootschap nog 354 woningen (ultimo 2006: 1.083) in bezit. Gedurende de eerste drie kwartalen 2007 zijn 63 woningen door middel van individuele transacties en 666 woningen complexgewijs verkocht.

Het totale gerealiseerde verkoopresultaat op woningen bedroeg over de eerste drie kwartalen 2007 € 8,1 miljoen.

In het vierde kwartaal van 2007 zal Nieuwe Steen Investments een openbare inschrijving voor de verkoop van 236 woningen organiseren.

Verkoop commercieel onroerendgoedbeleggingen

Gedurende de eerste drie kwartalen van 2007 werden uit de portefeuille commercieel onroerendgoedbeleggingen de volgende objecten verkocht:

<i>Categorie</i>	<i>plaats</i>	<i>adres</i>	<i>m²</i>
Volumineuze detailhandel	Emmen	Nijbracht	15.000
Bedrijfsgebouwen	Den Bosch	De Steenbok	4.916
Bedrijfshal	Amersfoort	Uraniumweg	3.875
Kantoorunit	Ridderkerk	Sint Jorishof	433
Kantoren	Amsterdam	Donauweg	6.935

De verkoop van het (leegstaande) kantoorgebouw in Amsterdam zal een positief effect hebben op de bezettingsgraad en het directe beleggingsresultaat 2007.

Aankopen

In de eerste drie kwartalen 2007 hebben de volgende acquisities plaatsgevonden:

<i>Categorie</i>	<i>plaats</i>	<i>adres</i>	<i>m²</i>	<i>koopsom</i>	<i>BAR in %</i>
Winkels	Harderwijk	Bleek, Luttekepoorstraat	2.345	€ 5,2 miljoen	6,7
Kantoren	Ede	Bennekomseweg	10.010	€ 22,3 miljoen	7,2
Kantoren	Amsterdam	Cruquiusweg	3.250	€ 6,6 miljoen	7,2
Kantoren	Hengelo	Demmersweg	3.000	€ 6,4 miljoen	6,8

Op 6 september 2007 heeft de opening van het winkelcentrum “Leesten” in Zutphen plaatsgevonden.

Deze objecten zijn allen (nagenoeg) volledig verhuurd en zullen bijdragen aan het directe beleggingsresultaat.

De portefeuille bestond per 30 september 2007 uit 354 woningen en 169 overige objecten, gespreid over:

	<i>in %</i>	<i>x € 1.000</i>
Kantoren	47	578.856
Winkels	38	464.327
Bedrijfsgebouwen	5	61.451
Volumineuze detailhandel	6	72.126
Woningen	4	48.086
Totaal onroerendgoedbeleggingen	<u>100</u>	<u>1.224.846</u>

Bezettingsgraad portefeuille

De leegstand in de gehele portefeuille bedroeg per 30 september 2007 6,2% (ultimo 2006: 6,2%). Per sector bedroeg de leegstand: 10,3% in kantoren, 0,7% in bedrijfsgebouwen en 2,5% in winkels. Het leegstandspercentage in de portefeuille is gelijk gebleven ondanks het eindigen van de huurgarantie van het kantoorgebouw “La Tour” in Apeldoorn.

De theoretische huurinkomsten van de onroerendgoedportefeuille per 30 september 2007 bedroegen € 96,6 miljoen op jaarbasis, terwijl de contractuele huurinkomsten € 90,6 miljoen bedroegen.

Huurgaranties

Van de huurinkomsten wordt op jaarbasis € 1,2 miljoen, zijnde 1,2% (ultimo 2006: 3,5%) ontvangen in de vorm van huurgaranties van ontwikkelaars/verkopers. De resterende gewogen, gemiddelde looptijd van de huurgarantieovereenkomsten bedroeg per 30 september 2007 3,5 jaar.

Balansverhoudingen en financiering

De verhouding tussen het eigen vermogen en de schulden aan kredietinstellingen bedroeg per 30 september 2007 54-46% (ultimo 2006: 50-50%). De balansverhouding is beïnvloed door de verkoop van de woningportefeuille. Uitgangspunt zal zijn om de opbrengst in nieuwe beleggingen te investeren, zolang deze niet voorhanden zijn, wordt er op de financieringen afgelost.

De schulden aan kredietinstellingen bedroegen per 30 september 2007 € 563,7 miljoen. De gemiddelde resterende looptijd van de leningen is 3,8 jaar. De rente voor deze leningen is voor 91,8% gefixeerd. De rentedekkingsinstrumenten hebben een gemiddelde looptijd van meer dan 4 jaar. Het gemiddelde rentetarief van de leningen en rentedekkingsinstrumenten per 30 september 2007 bedraagt 4,7% per jaar inclusief marge. De vennootschap is door gebruik te maken van rentedekkingsinstrumenten minder gevoelig voor rentestijgingen.

Eigen Vermogen

Het eigen vermogen nam in het derde kwartaal 2007 af met € 1,1 miljoen tot € 650,0 miljoen. Dit was het gevolg van enerzijds de toevoeging van het totale beleggingsresultaat over het derde kwartaal 2007 van € 10,7 miljoen en anderzijds de uitkering van het interim-dividend over het tweede kwartaal 2007 van € 11,8 miljoen. De intrinsieke waarde per aandeel bedroeg per 30 september 2007 € 18,17 per aandeel (ultimo 2006: € 17,22).

Interim-dividend over het derde kwartaal 2007

Uitgangspunt van het dividendbeleid is het totale *directe* resultaat als dividend aan aandeelhouders ter beschikking te stellen. Na de uitkering van een interim-dividend over het eerste en tweede kwartaal 2007 wordt over het derde kwartaal 2007 een interim-dividend van € 0,33 per aandeel uitgekeerd in contanten ten laste van de winst.

Het aandeel Nieuwe Steen Investments noteert op 16 november 2007 ex-dividend en het dividend zal op 23 november 2007 betaalbaar worden gesteld.

Aandeelhoudersvergadering

Nieuwe commissarissen

In de op 27 september 2007 gehouden Algemene Vergadering van Aandeelhouders is de heer J.R. Zeeman teruggetreden als commissaris. De heer Zeeman heeft als oprichter en directeur, en later als president commissaris, een zeer grote rol gehad in de ontwikkeling Nieuwe Steen Investments. De vennootschap is de heer Zeeman zeer erkentelijk voor deze grote bijdrage.

In dezelfde vergadering zijn de heren mr. A.P. van Lidth de Jeude en de heer H. Habas benoemd tot commissaris van de vennootschap. De heer Habas wordt voorzitter van raad van commissarissen. Omdat Nederlands de voertaal blijft op de aandeelhoudersvergaderingen, zullen deze vergaderingen worden voorgezeten door de vice-voorzitter van de raad van commissarissen, de heer Van Lidth de Jeude.

Voortgang aanpassing beleggingsbeleid

Vooruitlopend op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is het strategische document “naar nieuwe uitdagingen” gepresenteerd. In dit document is een toelichting gegeven op het voornemen ook buiten Nederland te gaan beleggen. Nieuwe Steen Investments richt zich hierbij op landen in de Eurozone en Zwitserland die over een economische, politieke en fiscaal stabiele structuur beschikken. Daarnaast is een doelstelling afgegeven de portefeuille binnen een termijn van twee tot drie jaar te verdubbelen. De vergadering stemde in met dit voorstel tot aanpassing van het beleggingsbeleid.

Zeeman Vastgoed Beheer

In de aandeelhoudersvergadering werd ook de overname van Zeeman Vastgoed Beheer toegelicht. Deze overname, tegen een koopsom van de aandelen van € 8,0 miljoen, zijnde circa 4,5 keer de netto winst voor belasting van deze vennootschap, is per 1 oktober 2007 geëffectueerd.

Vooruitzichten 2007

Onroerendgoedportefeuille

Per 30 september 2007 zijn er voor circa € 34 miljoen aan investeringsverplichtingen aangegaan, te weten:

- een (volledig verhuurde) grootschalige woonwink in Veenendaal (19.539 m², transportdatum 1 oktober 2007);
- de laatste fase van meubelboulevard “Mortiere” (8.082 m²) in Middelburg (oplevering 2007/2008);
- een nieuw te realiseren bedrijfsverzamelgebouw (1.480 m²) in Almere (oplevering eind 2007).

Nieuwe Steen Investments continueert haar beleid van kwaliteitsverbetering in de portefeuille door objecten met een minder gunstig risico/rendmentsprofiel en objecten waar een structurele leegstand aanwezig is of wordt verwacht, te verkopen. In het vierde kwartaal 2007 wordt het resterende deel van de woningportefeuille verkocht, uitgezonderd de appartementen gelegen boven de bij Nieuwe Steen Investments in bezit zijnde kantoren en winkels.

Op grond van de daarvoor geldende wettelijke voorschriften wordt de goedgekeurde wijziging van het beleggingsbeleid van nationaal naar internationaal per 22 november 2007 effectief. Dit betekent dat internationale beleggingen vanaf die datum aan de portefeuille kunnen worden toegevoegd. De vennootschap onderzoekt thans een aantal buiten Nederland gelegen investeringsmogelijkheden.

Ontwikkelingen in de verhuur

Inzake de kantorenmarkt hebben wij de indruk dat qua dalende huurprijsniveaus het dieptepunt voorbij is. De kantorenmarkt neemt weer volumes op, en het huurprijsniveau lijkt zich te stabiliseren. 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 vennootschap kende in 2006 en 2007 een bovengemiddeld aantal expiraties. In het komende jaar worden er minder grote expiraties verwacht. De huurovereenkomsten welke in 2008 expireren zijn gemiddeld in 2003, toen de huurdersmarkt reeds dalende was, gesloten.



Wij verwachten daarom dat wij in verhouding tot de voorgaande jaren minder kantoorhuurinkomsten door middel van huurprijzdaling en/of incentives inleveren. Wij verwachten dat dit percentage beperkt zal blijven tot circa 5%.

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.

Resultaten

In het tweede en derde kwartaal van 2007 stond het directe resultaat enigszins onder druk. In het vierde kwartaal 2007 zullen de huuropbrengsten van de grootschalige woonwinkel in Veenendaal en de aankoop van Zeeman Vastgoed Beheer een positief effect hebben op het directe resultaat per aandeel. Een echte verbetering van het directe resultaat zal evenwel moeten komen uit nieuwe aankopen, in Nederland of het buitenland. Wij volstaan daarom met de verwachting dat het directe resultaat over geheel 2007 zal uitkomen tussen € 1,34 en € 1,36 per aandeel.

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

Hoorn, 12 oktober 2007

De directie

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

	30-09-2007	30-09-2006	2006
Resultaten (x € 1.000)			
Bruto huuropbrengsten	66.921	68.843	91.939
Netto huuropbrengsten	58.257	59.914	80.111
Winst na belastingen	69.884	54.304	81.633
Direct beleggingsresultaat	35.712	36.477	48.510
Indirect beleggingsresultaat	34.172	17.827	33.123
Totaal beleggingsresultaat	69.884	54.304	81.633
Bezettingsgraad (in %)	93,8	93,7	93,8
Balansgegevens (x € 1.000)			
Beleggingen	1.224.846	1.240.179	1.247.861
Eigen vermogen	650.009	601.098	616.262
Schulden aan kredietinstellingen (inclusief derivaten)	563.739	621.088	614.433
Verhouding eigen vermogen/schulden aan kredietinstellingen (in %)	54-46	49-51	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	1,00	1,02	1,36
Indirect beleggingsresultaat	0,95	0,50	0,92
Totaal beleggingsresultaat	1,95	1,52	2,28
Gegevens per aandeel (x € 1)			
Interim-dividend	1,00	1,02	1,36
Intrinsieke waarde (voor winstverdeling)	18,17	16,80	17,22
Gemiddelde beursomzet			
(stuks per dag, zonder dubbeltelling)	88.099	36.985	35.478
Hoogste koers	23,70	24,50	24,50
Laagste koers	18,97	18,95	18,95
Ultimo koers	19,53	20,72	22,36

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

	t/m 3 ^e kw. 2007	t/m 3 ^e kw. 2006	3 ^e kw. 2007	3 ^e kw. 2006
Bruto huuropbrengsten	66.921	68.843	22.013	23.118
Exploitatiekosten	- 6.649	- 6.834	- 2.299	- 2.065
Beheerkosten	- 2.015	- 2.095	- 657	- 700
Netto huuropbrengsten	58.257	59.914	19.057	20.353
Herwaardering beleggingen	21.058	13.058	2.208	7.041
	79.315	72.972	21.265	27.394
Gerealiseerd verkoopresultaat beleggingen	8.956	1.970	38	636
Totaal netto opbrengsten uit beleggingen	88.271	74.942	21.303	28.030
Interest	- 20.157	- 21.204	- 6.327	- 7.317
Mutatie marktwaaarde derivaten	4.821	3.084	3.280	3.683
Financieringsresultaat	- 15.336	- 18.120	- 9.607	- 11.000
	72.935	56.822	11.696	17.030
Algemene kosten	- 2.324	- 2.518	- 813	- 891
Herwaarderingskosten	- 99	-	- 40	-
Kosten strategische heroriëntatie	- 506	-	- 81	-
Winst voor belastingen	70.006	54.304	10.762	16.139
Vennootschapsbelasting	- 122	-	- 77	-
Winst na belastingen	69.884	54.304	10.685	16.139
Gegevens per aandeel (x € 1)				
Winst na belastingen	1,95	1,52	0,30	0,45
Verwaterde winst na belastingen	1,95	1,52	0,30	0,45

Geconsolideerd direct en indirect beleggingsresultaat (x € 1.000)

	t/m 3 ^e kw. 2007	t/m 3 ^e kw. 2006	3 ^e kw. 2007	3 ^e kw. 2006
Bruto huuropbrengsten	66.921	68.843	.22.013	23.118
Exploitatiekosten	- 6.649	- 6.834	- 2.299	- 2.065
Beheerkosten	<u>- 2.015</u>	<u>- 2.095</u>	<u>- 657</u>	<u>- 700</u>
Netto huuropbrengsten	58.257	59.914	19.057	20.353
Interest	- 20.242	- 21.047	- 6.356	- 7.346
Algemene kosten	<u>- 2.181</u>	<u>- 2.390</u>	<u>- 761</u>	<u>- 845</u>
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	35.834	36.477	11.940	12.162
Vennootschapsbelasting	<u>- 122</u>	<u>-</u>	<u>- 77</u>	<u>-</u>
Direct beleggingsresultaat	<u>35.712</u>	<u>36.477</u>	<u>11.863</u>	<u>12.162</u>
Herwaardering beleggingen	21.058	13.058	2.208	7.041
Netto verkoopresultaat beleggingen	8.813	1.842	- 14	590
Mutatie marktwaarde derivaten	4.906	2.927	- 3.251	- 3.654
Herwaarderingskosten	- 99	-	- 40	-
Kosten strategische heroriëntatie	<u>- 506</u>	<u>-</u>	<u>- 81</u>	<u>-</u>
Indirect beleggingsresultaat	<u>34.172</u>	<u>17.827</u>	<u>- 1.178</u>	<u>3.977</u>
Totaal beleggingsresultaat	<u>69.884</u>	<u>54.304</u>	<u>10.685</u>	<u>16.139</u>
Gegevens per aandeel (x € 1)				
Direct beleggingsresultaat	1,00	1,02	0,33	0,34
Indirect beleggingsresultaat	<u>0,95</u>	<u>0,50</u>	<u>- 0,03</u>	<u>0,11</u>
Totaal beleggingsresultaat	<u>1,95</u>	<u>1,52</u>	<u>- 0,30</u>	<u>0,45</u>



Geconsolideerde balans

vóór verwerking voorstel winstverdeling derde kwartaal 2007

(x € 1.000)

	30-09-2007	31-12-2006	30-09-2006
Activa			
Onroerendgoedbeleggingen	1.224.846	1.243.111	1.240.179
Onroerend goed in aanbouw	-	4.750	-
Totaal beleggingen	1.224.846	1.247.861	1.240.179
Materiële vaste activa	327	350	397
Financiële derivaten	10.497	6.288	3.696
Overlopende activa			
In verband met huurincentives	992	826	-
Totaal vaste activa	1.236.662	1.255.325	1.244.272
Debiteuren en overige vorderingen	9.312	6.388	8.827
Liquide middelen	-	-	-
Totaal vlottende activa	9.312	6.388	8.827
Totaal activa	1.245.974	1.261.713	1.253.099
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	45.912	45.138	29.974
Totaal eigen vermogen	650.009	616.262	601.098
Schulden			
Hypothecaire geldleningen	514.865	513.402	566.461
Financiële derivaten	82	694	2.226
Totaal langlopende schulden	514.947	514.096	568.687
Aflossingsverplichting langlopende schulden	496	395	395
Banken	58.793	106.230	55.702
Overige schulden en overlopende passiva	21.729	24.730	27.217
Totaal kortlopende schulden	81.018	131.355	83.314
Totaal schulden	595.965	645.451	652.001
Totaal eigen vermogen en schulden	1.245.974	1.261.713	1.253.099



Geconsolideerd kasstroomoverzicht (x € 1.000)

	t/m 3 ^e kwartaal 2007	t/m 3 ^e kwartaal 2006
Winst na belastingen	69.884	54.304
Aanpassing voor:		
Herwaardering beleggingen	- 21.058	- 13.058
Financieringsresultaat	<u>15.336</u>	<u>18.120</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	64.162	59.366
Mutatie in debiteuren en overige vorderingen	- 2.924	- 3.457
Mutatie kortlopende schulden*)	- 3.001	8.675
Betaalde interest	<u>- 20.157</u>	<u>- 21.204</u>
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	<u>38.080</u>	<u>43.380</u>
Aankopen onroerendgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	- 47.463	- 41.431
Verkopen onroerendgoedbeleggingen	91.536	10.098
Mutatie overlopende activa in verband met huurincentives	- 166	-
Mutatie materiële vaste activa	<u>23</u>	<u>41</u>
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	<u>43.930</u>	<u>- 31.292</u>
Uitgekeerd dividend	- 36.137	- 36.495
Opname leningen	65.000	62.736
Aflossing leningen	<u>- 63.436</u>	<u>- 15.207</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>- 34.573</u>	<u>11.034</u>
Netto kasstroom	47.437	23.122
Kortlopende schuld aan banken per 1 januari	<u>- 106.230</u>	<u>- 78.824</u>
Kortlopende schuld aan banken per ultimo	<u>- 58.793</u>	<u>- 55.702</u>

*) 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 de eerste drie kwartalen 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 2006	-	-	45.138	- 45.138	-
Uitgekeerd contant slotdividend 2006	-	-	- 12.165	-	- 12.165
Resultaat eerste drie kwartalen 2007	-	-	-	69.884	69.884
Uitgekeerd contant interim-dividend 2007	-	-	-	- 23.972	- 23.972
Stand per 30 september 2007	<u>16.458</u>	<u>360.090</u>	<u>227.549</u>	<u>45.912</u>	<u>650.009</u>

Het verloop van de post eigen vermogen in de eerste drie kwartalen 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 drie kwartalen 2006	-	-	-	54.304	54.304
Uitgekeerd contant interim-dividend 2006	-	-	-	- 24.330	- 24.330
Stand per 30 september 2006	<u>16.458</u>	<u>360.090</u>	<u>194.576</u>	<u>29.974</u>	<u>601.098</u>



Profiel Nieuwe Steen Investments N.V.

Nieuwe Steen Investments N.V. is een (closed-end) onroerendgoedbeleggingmaatschappij met veranderlijk kapitaal die belegt in 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 wetwijziging 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.

Financiële Agenda 2007

Interim-dividenduitkeringen

Vaststelling interim-dividend 3 ^e kwartaal 2007	15 november 2007
Notering ex-dividend	16 november 2007
Betalbaarstelling interim-dividend 3 ^e kwartaal 2007	23 november 2007
Publicatie jaarcijfers 2007	30 januari 2008
Verzending jaarverslag 2007	begin maart 2008
Algemene vergadering van aandeelhouders	27 maart 2008