

PERSBERICHT

Kerncijfers	31-03-2008	31-03-2007	2007
Resultaten (x € 1.000)			
Bruto huuropbrengsten	23.233	22.818	89.635
Netto huuropbrengsten	20.713	19.865	78.749
Resultaat na belastingen	- 398	28.137	85.083
Direct beleggingsresultaat	12.121	12.051	47.810
Indirect beleggingsresultaat	- 12.519	16.086	37.273
Totaal beleggingsresultaat	- 398	28.137	85.083
Bezettingsgraad (in %)	93,4	94,1	93,2
Per aandeel (x € 1)			
Direct beleggingsresultaat	0,34	0,34	1,34
Indirect beleggingsresultaat	- 0,35	0,45	1,04
Totaal beleggingsresultaat	- 0,01	0,79	2,38
Interim-dividend	0,34	0,34	1,34
Intrinsieke waarde (voor winstverdeling)	17,93	17,67	18,26

Sterke groei portefeuille in eerste kwartaal

Nieuwe Steen Investments verhoogt verwachting direct resultaat per aandeel over geheel 2008

HOORN – De directe resultaten van Nieuwe Steen Investments n.v. hebben zich naar verwachting ontwikkeld. Het directe resultaat over het eerste kwartaal 2008 bedroeg € 0,34 per aandeel en wordt geheel als interim-dividend in contanten uitgekeerd. Vanaf het tweede kwartaal draagt ook de eind maart verworven kantorenportefeuille bij aan het directe resultaat. Dat heeft het mede mogelijk gemaakt dat de vennootschap de verwachting voor het directe resultaat per aandeel over geheel 2008 heeft verhoogd. De verwachting is nu tussen de € 1,36 en € 1,42, tegen € 1,34 over 2007. De portefeuille nam in het eerste kwartaal door verschillende aankopen in binnen- en buitenland toe met ruim 17%.

De verwerving van de kantorenportefeuille heeft door de aankoopkosten wel het indirecte resultaat in het eerste kwartaal eenmalig onder druk gezet. Mede door de daling van de marktwaarde van de derivaten kwam het indirecte resultaat daardoor uit op € 0,35 negatief per aandeel. Het totale beleggingsresultaat kwam derhalve uit op € 0,01 negatief per aandeel.

Anka Reijnen, algemeen directeur van Nieuwe Steen Investments zegt in een reactie op de cijfers:

“Met de verwerving van een winkelcentrum en een kantoorgebouw in Zwitserland hebben wij de eerste stappen gezet in internationalisering van de portefeuille. Tegelijkertijd hebben wij de portefeuille in Nederland versterkt door de grootste aankoop in de geschiedenis van Nieuwe Steen Investments (de Philips-portefeuille). Op 3 april 2008 was Nieuwe Steen Investments 10 jaar beursgenoteerd. De ontwikkelingen in het eerste kwartaal van 2008 tonen aan dat de visie en vitaliteit van Nieuwe Steen Investments na 10 jaar nog onverminderd sterk zijn”.

FINANCIËLE ONTWIKKELINGEN

Direct resultaat

Het directe resultaat bedroeg over het eerste kwartaal 2008 € 12,1 miljoen (eerste kwartaal 2007: € 12,1 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 (inclusief beheerkosten) bedroegen 10,9% van de huuropbrengsten (eerste kwartaal 2007: 12,9%). In de algemene kosten zijn de kosten van het fondsmanagement (€ 0,9 miljoen) begrepen.

Indirect resultaat

Het indirecte resultaat over het eerste kwartaal 2008 bedroeg € 12,5 negatief miljoen (€ 0,35 negatief 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 vastgoedportefeuille en de rentedekkingsinstrumenten (derivaten).

Gedurende het eerste kwartaal van 2008 bleef de korte rente nagenoeg op hetzelfde niveau, terwijl de 5-jaars rente daalde. Als gevolg daarvan daalde de marktwaarde van de door de vennootschap gehouden rentedekkingsinstrumenten.

Eind maart 2008 heeft Nieuwe Steen Investments een omvangrijke kantorenportefeuille verworven. Vastgoedbeleggingen worden op het moment van verwerving opgenomen tegen de integrale verkrijgingsprijs (inclusief alle aan de aankoop toe te rekenen kosten, zoals bijvoorbeeld juridische kosten, overdrachtsbelasting, makelaarskosten, de kosten van due diligence onderzoeken en andere transactiekosten) tot 31 maart 2008. Vanaf 31 maart 2008 wordt de marktwaarde toegepast. Doordat de aankoopkosten niet worden meegenomen in de marktwaarde per 31 maart 2008, ontstaat een negatief herwaarderingsresultaat. Het totale herwaarderingsresultaat bedroeg € 5,0 (positief) miljoen op winkels, € 0,1 (positief) miljoen op woningen, € 0,3 (negatief) miljoen op bedrijfsgebouwen en € 11,7 (negatief) miljoen op kantoren.

Balansverhoudingen en financiering

De verhouding tussen het eigen vermogen en de schulden aan kredietinstellingen bedroeg per 31 maart 2008 47-53% (ultimo 2007: 54-46%). De balansverhouding is beïnvloed door de financieringen van de aankopen. De beschikbare kredietruimte op grond van gecommitteerde faciliteiten bedroeg per 31 maart 2008 circa € 94,4 miljoen.

De schulden aan kredietinstellingen namen toe van € 559,5 ultimo 2007 tot € 731,5 miljoen per 31 maart 2008. De gemiddelde resterende looptijd van de leningen is 2,7 jaar. Het aandeel vastrentende schuld ging van 81,6% (ultimo 2007) naar 81,9% per 31 maart 2008. Het gemiddelde rentepercentage van de leningen en rentedekkingsinstrumenten daalde licht van 4,7% (ultimo 2007) tot 4,6% per 31 maart 2008 per jaar inclusief marge. Door gebruik te maken van rentedekkingsinstrumenten is de vennootschap minder gevoelig voor renteveranderingen.

Eigen Vermogen

Het eigen vermogen daalde in het eerste kwartaal 2008 met € 12,0 miljoen tot € 641,4 miljoen. Dit was het gevolg van enerzijds de uitkering van het slotdividend over 2007 van € 12,2 miljoen en het negatieve totaal beleggingsresultaat (€ 0,4 miljoen) en anderzijds de toename van de (wettelijke) reserve koersverschillen.

Interim-dividend eerste kwartaal 2008

Uitgangspunt van het dividendbeleid is het totale *directe* resultaat als dividend aan aandeelhouders ter beschikking te stellen. Over het eerste kwartaal 2008 wordt ten laste van de winst een interim-dividend uitgekeerd van € 0,34 per aandeel in contanten.

Het aandeel Nieuwe Steen Investments noteert op 16 mei 2008 ex-dividend en het dividend zal op 23 mei 2008 betaalbaar worden gesteld.

BELEGGINGSBELEID EN MISSIE

Nieuwe Steen Investments streeft haar doel na door zich te concentreren op de volgende vastgoedbeleggingen en het hanteren van de volgende beleggingsstrategie:

- een mix van kantoren (40%), winkels (40%) en aangevuld met woningen, bedrijfsmatig en logistiek vastgoed;
- beleggingen in het thuisland Nederland en in Duitsland, Oostenrijk en Zwitserland.

De missie van Nieuwe Steen Investments is: “*Het met een consistent beleid behalen van een duurzaam en groeiend resultaat per aandeel, op basis van een kwalitatief goede vastgoedportefeuille*”.

ONTWIKKELINGEN IN DE PORTEFEUILLE

De waarde van de vastgoedportefeuille bedroeg per 31 maart 2008 € 1.411,1 miljoen. De portefeuille nam in omvang toe door € 213,3 miljoen aan aankopen en investeringen in de portefeuille. Daarnaast werd er voor een bedrag van € 9,5 miljoen aan vastgoed verkocht en bedroegen de herwaarderingen € 6,9 (negatief) miljoen.

Nieuwe Steen Investments blijft op zoek naar kwalitatief goede beleggingen ter uitbreiding van haar vastgoedportefeuille maar hecht ook waarde aan duurzaam goede kwaliteit van de portefeuille. In dat kader zijn in het eerste kwartaal van 2008 winkels met 3 bovenwoningen in Haarlem, een kantoorgebouw en winkels in Rijswijk verkocht en elf nieuwe objecten gekocht.

De portefeuille bestond per 31 maart 2008 uit 113 woningen en 178 overige objecten, gespreid over:

<i>Sectorale spreiding</i>	<i>in %</i>	<i>x € 1.000</i>
Kantoren	52	729.588
Winkels	42	601.562
Bedrijfsgebouwen	5	65.965
Woningen	1	13.935
Totaal vastgoedbeleggingen	<u>100</u>	<u>1.411.050</u>
<i>Geografische spreiding</i>	<i>in %</i>	<i>x € 1.000</i>
Nederland	96	1.359.830
Zwitserland	4	51.220
Totaal vastgoedbeleggingen	<u>100</u>	<u>1.411.050</u>

Aankopen Nederland

Gedurende het eerste kwartaal 2008 werden de volgende beleggingen in Nederland verworven:

- kantoorgebouw aan de Koninginnegracht in Den Haag (2.464 m²);
- kantoorgebouw aan de Oude Middenweg in Den Haag (14.690 m²);
- kantoorgebouw aan de Burgemeester De Raadsingel in Dordrecht (5.594 m²);
- kantoorgebouw aan de Beukenlaan in Eindhoven (7.357 m²);
- kantoorgebouw aan de Hooghuisstraat/Keizersgracht in Eindhoven (11.079 m²);
- kantoorgebouw aan de Haagse Schouwweg in Leiden (4.237 m²);
- kantoorgebouw aan het Vaste Land in Rotterdam (25.064 m²);
- kantoorgebouw aan de Engelandlaan in Zoetermeer (2.811 m²);
- grootschalige detailhandel "Mortiere" (laatste fase) in Middelburg (5.486 m²).

Aankopen Zwitserland

Gedurende het eerste kwartaal 2008 werden de volgende beleggingen in Zwitserland verworven:

- winkelcentrum "Herti" met bovengelegen kantoren in Zug (8.129 m²);
- kantoorgebouw "SilverGate" in Thalwil (14.439 m²).

Bezettingsgraad portefeuille

De leegstand in de gehele portefeuille bedroeg per 31 maart 2008 6,6% (ultimo 2007: 5,9%). Per sector bedroeg de leegstand: 10,2% in kantoren, 0,6% in bedrijfsgebouwen en 2,9% in winkels. De theoretische huurinkomsten van de vastgoedportefeuille per 31 maart 2008 bedroegen € 112,0 miljoen op jaarbasis, terwijl de contractuele huurinkomsten € 104,6 miljoen bedroegen.

Huurgaranties

Van de huurinkomsten wordt op jaarbasis € 0,9 miljoen, zijnde 0,8% (ultimo 2007: 3,1%) ontvangen in de vorm van huurgaranties van ontwikkelaars/verkopers. De resterende gewogen, gemiddelde looptijd van de huurgarantieovereenkomsten bedroeg per 31 maart 2008 3,7 jaar.

VOORUITZICHTEN 2008

Strategie

In het eerste kwartaal van 2008 is Nieuwe Steen Investments goed van start gegaan met de uitvoering van de ambitieuze groeistrategie voor de komende jaren. Doel is een verdubbeling van de portefeuille in drie jaar, vooral door de opbouw van een vastgoedportefeuille buiten Nederland.

Naast aankopen buiten Nederland zal Nieuwe Steen Investments ook onverminderd doorgaan met het optimaliseren van de portefeuille in Nederland. Nederland blijft de thuismarkt en een markt waar wij in de loop der jaren grote expertise hebben opgebouwd.

Op basis van de blijvende uitgangspunten van financiering met 50-50 zal Nieuwe Steen Investments dit jaar additioneel eigen vermogen moeten aantrekken. Zodra zich mogelijkheden voordoen om tegen aanvaardbare marktcondities nieuw eigen vermogen aan te trekken, zal Nieuwe Steen Investments overwegen een beroep op de kapitaalmarkt te doen ter versterking van de solvabiliteit.

Portefeuille

De vastgoedactiviteiten van Nieuwe Steen Investments ontwikkelen zich positief, vooral door aankopen. Voor 2008 wordt een uitbreiding van de portefeuille voorzien met minimaal € 250 miljoen aan nieuwe beleggingen in Nederland en in het buitenland.

Nieuwe Steen Investments continueert haar beleid van kwaliteitsverbetering in de portefeuille door objecten met een minder gunstig risico/rendementsprofiel en objecten waar een structurele leegstand aanwezig is of wordt verwacht, te verkopen.

De directe gevolgen van de turbulentie op de kredietmarkten voor de vennootschap zullen naar verwachting beperkt zijn. Indirect geeft de crisis kansen omdat concurrenten zijn weggevallen en de aangeboden portefeuilles gemiddeld weer kleiner worden waardoor Nieuwe Steen Investments eerder kan kopen.

Bezettingsgraad

In de kantorenmarkt lijkt het dieptepunt gepasseerd. 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.

In verhouding tot voorgaande jaren is er minder sprake van druk op inkomsten door huurprijsdaling en/of incentives. Wij verwachten dat dit percentage beperkt zal blijven tot circa 5%.

De - financiële - leegstand binnen de gehele portefeuille zal naar verwachting tot maximaal 8% beperkt blijven.

Resultaten

De aankopen in het eerste kwartaal zullen bijdragen aan een groei van het directe resultaat per aandeel over 2008. De ontwikkeling van het resultaat per aandeel over heel 2008 zal daarnaast worden beïnvloed door eventuele verdere aan- of verkopen in de vastgoedportefeuille en een daarmee samenhangende mogelijke uitgifte van nieuwe aandelen voor het handhaven van de 50-50 verhouding tussen eigen vermogen en vreemd vermogen op de balans. Afhankelijk van de ontwikkelingen zal het directe resultaat over geheel 2008 uitkomen tussen € 1,36 en € 1,42 per aandeel, tegen € 1,34 over 2007.

Het indirecte resultaat bestaat uit enerzijds de wijziging in de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen en de rentedekkingsinstrumenten en anderzijds uit de gerealiseerde verkoopresultaten op verkochte objecten. Over het verloop hiervan kan geen concrete verwachting worden uitgesproken.

Hoorn, 29 april 2008

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

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

	1 ^{ste} kwartaal 2008	1 ^{ste} kwartaal 2007
Bruto huuropbrengsten	23.233	22.818
Exploitatiekosten	- 2.292	- 2.256
Beheerkosten	- 228	- 697
Netto huuropbrengsten	20.713	19.865
Herwaardering beleggingen	- 6.855	11.051
	13.858	30.916
Gerealiseerd verkoopresultaat		
beleggingen	- 61	3.936
Totaal netto opbrengsten uit beleggingen	13.797	34.852
Interest	- 7.097	- 7.034
Mutatie marktwaarde derivaten	- 5.490	1.473
Financieringsresultaat	- 12.587	- 5.561
	1.210	29.291
Algemene kosten	- 1.546	- 789
Herwaarderingskosten	- 40	- 40
Kosten strategische heroriëntatie	-	- 315
Resultaat voor belastingen	- 376	28.147
Vennootschapsbelasting	- 22	- 10
Resultaat na belastingen	- 398	28.137
Gegevens per aandeel (x € 1)		
Resultaat na belastingen	- 0,01	0,79
Verwaterd resultaat na belastingen	- 0,01	0,79

Geconsolideerd direct en indirect beleggingsresultaat (x € 1.000)

	1 ^{ste} kwartaal 2008	1 ^{ste} kwartaal 2007
Bruto huuropbrengsten	23.233	22.818
Exploitatiekosten	- 2.292	- 2.256
Beheerkosten	- 228	- 697
Netto huuropbrengsten	20.713	19.865
Interest	- 7.125	- 7.062
Algemene kosten	- 1.445	- 742
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	12.143	12.061
Vennootschapsbelasting	- 22	- 10
Direct beleggingsresultaat	12.121	12.051
Herwaardering beleggingen	- 6.855	11.051
Netto verkoopresultaat beleggingen	- 61	3.936
Mutatie marktwaarde derivaten	- 5.462	1.501
Herwaarderingskosten	- 40	- 40
Managementkosten	- 101	- 47
Kosten strategische heroriëntatie	-	- 315
Indirect beleggingsresultaat	- 12.519	16.086
Totaal beleggingsresultaat	- 398	28.137
Gegevens per aandeel (x € 1)		
Direct beleggingsresultaat	0,34	0,34
Indirect beleggingsresultaat	- 0,35	0,45
Totaal beleggingsresultaat	- 0,01	0,79

Geconsolideerde balans per 31 maart 2008

vóór verwerking voorstel winstverdeling eerste kwartaal 2008

(x € 1.000)

	31-03-2008	31-12-2007	31-03-2007
Activa			
Onroerendgoedbeleggingen	1.411.050	1.214.069	1.207.430
Onroerend goed in aanbouw	-	-	6.194
Totaal beleggingen	1.411.050	1.214.069	1.213.624
Goodwill	8.205	8.205	-
Materiële vaste activa	4.445	4.508	359
Financiële derivaten	5.883	10.476	7.309
Overlopende activa	-	-	-
in verband met huurincentives	1.076	1.110	956
Totaal vaste activa	1.430.659	1.238.368	1.222.248
Debiteuren en overige orderingen	12.332	6.794	16.103
Liquide middelen	-	-	-
Totaal vlottende activa	12.332	6.794	16.103
Totaal activa	1.442.991	1.245.162	1.238.351
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	16.458	16.458	16.458
Agioreserve	360.090	360.090	360.090
Overige reserves	265.214	227.556	227.549
Onverdeeld resultaat boekjaar	- 398	49.304	28.137
Totaal eigen vermogen	641.364	653.408	632.234
Schulden			
Hypothecaire geldleningen	652.538	531.424	482.926
Financiële derivaten	942	45	242
Totaal langlopende schulden	653.480	531.469	483.168
Aflossingsverplichting	-	-	-
langlopende schulden	104	497	395
Banken	83.798	38.052	82.260
Overige schulden en overlopende passiva	64.245	21.736	40.294
Totaal kortlopende schulden	148.147	60.285	122.949
Totaal schulden	801.627	591.754	606.117
Totaal eigen vermogen en schulden	1.442.991	1.245.162	1.238.351

Geconsolideerd kasstroomoverzicht (x € 1.000)

	1 ^{ste} kwartaal 2008	1 ^{ste} kwartaal 2007
Resultaat na belastingen	- 398	28.137
Aanpassing voor:		
Herwaardering beleggingen	6.855	- 11.051
Financieringsresultaat	<u>12.587</u>	<u>5.561</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	19.044	22.647
Mutatie in debiteuren en overige vorderingen	- 5.019	- 9.715
Mutatie kortlopende schulden*)	42.509	3.399
Betaalde interest	<u>- 7.097</u>	<u>- 7.034</u>
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	49.437	9.297
Aankopen vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	- 213.308	- 7.599
Verkopen vastgoedbeleggingen	9.472	52.887
Mutatie overlopende activa in verband met huurincentives	34	- 130
Mutatie materiële vaste activa	<u>63</u>	<u>- 9</u>
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	- 203.739	45.149
Uitgekeerd dividend	- 12.165	-
Opname leningen	122.422	-
Aflossing leningen	<u>- 1.701</u>	<u>- 30.476</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	108.556	- 30.476
Netto kasstroom	- 45.746	23.970
Kortlopende schuld aan banken per 1 januari	<u>- 38.052</u>	<u>- 106.230</u>
Kortlopende schuld aan banken per ultimo	- 83.798	- 82.260

*) 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 2008 was als volgt:

	geplaatst kapitaal	agio- reserve	overige reserves	onverdeeld resultaat boekjaar	totaal
Stand per 31 december 2007	16.458	360.090	227.556	49.304	653.408
Winstbestemming 2007	-	-	49.304	- 49.304	-
Uitgekeerd contant slotdividend 2007	-	-	- 12.165	-	- 12.165
Resultaat eerste kwartaal 2008	-	-	-	- 398	- 398
Koersverschillen	-	-	519	-	519
Stand per 31 maart 2008	<u>16.458</u>	<u>360.090</u>	<u>265.214</u>	<u>- 398</u>	<u>641.364</u>

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 2006	-	-	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	<u>16.458</u>	<u>360.090</u>	<u>227.549</u>	<u>28.137</u>	<u>632.234</u>

Financiële Agenda

Publicatie resultaat 1 ^o halfjaar 2008	25 juli 2008
Algemene Vergadering van Aandeelhouders	25 september 2008
Publicatie resultaat eerste 3 kwartalen 2008	29 oktober 2008

Interim-dividenduitkeringen

Vaststelling interim-dividend 1 ^o kwartaal 2008	15 mei 2008
Notering ex-dividend	16 mei 2008
Betalbaarstelling interim-dividend 1 ^o kwartaal 2008	23 mei 2008

Vaststelling interim-dividend 2 ^o kwartaal 2008	14 augustus 2008
Notering ex-dividend	15 augustus 2008
Betalbaarstelling interim-dividend 2 ^o kwartaal 2008	22 augustus 2008

Vaststelling interim-dividend 3 ^o kwartaal 2008	13 november 2008
Notering ex-dividend	14 november 2008
Betalbaarstelling interim-dividend 3 ^o kwartaal 2008	21 november 2008

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.