

PERSBERICHT

Kerncijfers	30-06-2008	30-06-2007	2007
Resultaten (x € 1.000)			
Bruto huuropbrengsten	49.096	44.908	89.635
Netto huuropbrengsten	43.889	39.200	78.749
Resultaat na belastingen	25.995	59.199	85.083
Direct beleggingsresultaat	24.932	23.849	47.810
Indirect beleggingsresultaat	1.063	35.350	37.273
Totaal beleggingsresultaat	25.995	59.199	85.083
Bezettingsgraad (in %)	93,6	93,5	93,2
Per aandeel (x € 1)			
Direct beleggingsresultaat	0,70	0,67	1,34
Indirect beleggingsresultaat	0,03	0,98	1,04
Totaal beleggingsresultaat	0,73	1,65	2,38
Interim-dividend	0,70	0,67	1,34
Intrinsieke waarde (voor winstverdeling)	18,31	18,20	18,26

Nieuwe Steen Investments verhoogt dividend

HOORN, 25 juli 2008 – Dankzij een toename van het directe resultaat in het tweede kwartaal van 2008 wordt het kwartaaldividend van Nieuwe Steen Investments n.v. verhoogd. Het directe resultaat over het tweede kwartaal 2008 bedroeg € 0,36 per aandeel (eerste kwartaal: € 0,34) en wordt geheel als interim-dividend in contanten uitgekeerd. De stijging is mede te danken aan de eind maart verworven kantorenportefeuille. Over geheel 2008 verwacht Nieuwe Steen Investments een direct resultaat per aandeel tussen de € 1,36 en € 1,42 (2007: € 1,34).

Het indirecte resultaat is in het eerste halfjaar uitgekomen op € 0,03 per aandeel terwijl over het eerste kwartaal nog een negatief resultaat van € 0,35 was gerapporteerd. Het positieve indirect resultaat in het tweede kwartaal (€ 0,38) is vrijwel geheel te danken aan de waardestijging van de winkelportefeuille en de waardestijging van rentedekkingsinstrumenten.

Volgens Anka Reijnen, CEO van Nieuwe Steen Investments, is de stijging van het directe resultaat te danken aan de kwaliteit van de portefeuille, waarvan de bezettingsgraad op peil is gebleven. "Daarnaast plukken wij de vruchten van de investeringen die in het eerste halfjaar en daarvoor zijn gedaan. Het betekent dat wij voor het eerst sinds 2004, toen wij begonnen het dividend geheel in contanten uit te keren, het kwartaaldividend kunnen verhogen."

Ook het indirecte resultaat stemt Reijnen tot tevredenheid. “Onze beleggingsstrategie is in hoge mate gericht op een mix van kantoren en winkels, aangevuld door overig vastgoed. Die spreiding zorgt voor stabiliteit. Verder blijkt nu dat de waarderingen, die voor een belangrijk deel door externe taxaties worden bepaald, ondanks de moeilijke marktomstandigheden goed op niveau blijven. Ook dat bewijst de kwaliteit van de portefeuille.”

FINANCIËLE ONTWIKKELINGEN

Direct resultaat

Het directe resultaat nam over het eerste halfjaar 2008 met 4,5% toe naar € 24,9 miljoen (eerste halfjaar 2007: € 23,8 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 10,6% van de huuropbrengsten (eerste halfjaar 2007: 12,7%).

Indirect resultaat

Het indirecte resultaat bestaat naast de gerealiseerde herwaardering (verkoopresultaten op verkochte beleggingen) uit ongerealiseerde herwaardering. Deze ongerealiseerde herwaardering heeft betrekking op de wijzigingen in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille en de rentedekkingsinstrumenten (derivaten).

Van alle Nederlandse objecten wordt ieder kwartaal de marktwaarde intern bepaald. Per kwartaal wordt een kwart van de portefeuille door middel van externe taxaties beoordeeld. Dit betekent dat in het eerste halfjaar de helft van de portefeuille extern is getoetst. De Zwitserse portefeuille wordt per kwartaal volledig extern gewaardeerd.

De verwerving van een omvangrijke kantorenportefeuille eind maart 2008 heeft geleid tot een negatieve herwaardering, doordat de aankoopkosten niet worden meegenomen in de marktwaarde. Het herwaarderingsresultaat bedroeg € 10,2 (positief) miljoen op winkels, € 0,3 (positief) miljoen op woningen, € 0,6 (negatief) miljoen op bedrijfsgebouwen en € 16,2 (negatief) miljoen op kantoren.

Verder steeg de marktwaarde van de door de vennootschap gehouden rentedekkingsinstrumenten doordat gedurende het tweede kwartaal van 2008 de korte rente nagenoeg op hetzelfde niveau bleef, terwijl de 5-jaars rente steeg. Deze waardeinstijging over het tweede kwartaal bedroeg € 13,1 miljoen (eerste halfjaar 2008: € 7,7 miljoen).

Per saldo bedroeg het indirecte resultaat over het eerste halfjaar € 1,1 miljoen (€ 0,03 per gemiddeld uitstaand aandeel). Dat betekent dat, na een negatief indirect resultaat in het eerste kwartaal van € 0,35 per aandeel, het indirecte resultaat over het tweede kwartaal € 0,38 per aandeel was.

Balansverhoudingen en financiering

De verhouding tussen het eigen vermogen en de schulden aan kredietinstellingen bedroeg per 30 juni 2008 46-54% (ultimo 2007: 54-46%). De balansverhouding is beïnvloed door de financieringen van de aankopen in het eerste kwartaal 2008. De beschikbare kredietruimte op grond van gecommiteerde faciliteiten bedroeg per 30 juni 2008 circa € 94 miljoen.

De netto financieringslasten stegen in het eerste halfjaar van 2008 met € 2,8 miljoen tot € 8,5 miljoen (eerste halfjaar 2007: € 5,7 miljoen). De stijging is het gevolg van een hogere schuld aan kredietinstellingen en de hogere rentetarieven. De hogere schuld ontstond eind maart na de acquisities.

De gemiddelde resterende looptijd van de leningen is 2,7 jaar. Het aandeel vastrentende schuld ging van 81,6% (ultimo 2007) naar 74,3% per 30 juni 2008. Het gemiddelde rentepercentage van de leningen en rentedekkingsinstrumenten is 4,7% per 30 juni 2008 per jaar inclusief marge (ultimo 2007: 4,7%). Door gebruik te maken van rentedekkingsinstrumenten is de vennootschap minder gevoelig voor renteveranderingen.

Eigen Vermogen

Het eigen vermogen steeg in het halfjaar 2008 met € 1,8 miljoen tot € 655,2 miljoen. Dit was het gevolg van de uitkering van het slotdividend over 2007 en het interim-dividend over het eerste kwartaal 2008 van € 24,3 miljoen, het totale beleggingsresultaat (€ 26,0 miljoen) en de toename van de (wettelijke) reserve koersverschillen.

De intrinsieke waarde bedroeg € 18,31 per aandeel op 30 juni 2008. In vergelijking met de slotkoers van het aandeel op 30 juni 2008 van € 16,50 bedroeg de discount 11,0%.

ONTWIKKELINGEN IN DE PORTEFEUILLE

De waarde van de vastgoedportefeuille nam in het eerste halfjaar toe met € 200,8 miljoen, ofwel 16,5%, van € 1.214,9 miljoen tot € 1.415,0 miljoen. De toename is het gevolg van aankopen en investeringen in de portefeuille (€ 218,7 miljoen) verkopen (€ 11,6 miljoen) en de eerder genoemde (negatieve) herwaarderingsen (€ 6,3 miljoen).

In het eerste halfjaar van 2008 zijn twaalf nieuwe objecten gekocht, 11 in het eerste kwartaal en één in het tweede kwartaal. Deze laatste betrof de uitbreiding van de Zwitserse portefeuille met kantoorgebouw "Pérolles 2000" in Fribourg (2.267 m²). Verkocht zijn winkels met drie bovenwoningen in Haarlem, een kantoorgebouw en winkels in Rijswijk en een bedrijfsgebouw in Venray.

De portefeuille bestond per 30 juni 2008 uit 177 commerciële objecten en 113 woningen.

<i>Sectorale spreiding</i>	<i>in %</i>	<i>x € 1.000</i>
Kantoren	52	730.814
Winkels	43	606.409
Bedrijfsgebouwen	4	63.581
Woningen	<u>1</u>	<u>14.085</u>
Totaal vastgoedbeleggingen	<u>100</u>	<u>1.414.889</u>

<i>Geografische spreiding</i>	<i>in %</i>	<i>x € 1.000</i>
Nederland	96	1.357.954
Zwitserland	<u>4</u>	<u>56.935</u>
Totaal vastgoedbeleggingen	<u>100</u>	<u>1.414.889</u>

Bezettingsgraad en huurinkomsten

De leegstand in de gehele portefeuille bedroeg per 30 juni 2008 6,4% (ultimo 2007: 6,8%). Per sector bedroeg de leegstand: 9,9% in kantoren, 1,6% in bedrijfsgebouwen en 2,4% in winkels. De theoretische huurinkomsten van de vastgoedportefeuille per 30 juni 2008 bedroegen € 112,4 miljoen op jaarbasis, terwijl de contractuele huurinkomsten € 105,2 miljoen bedroegen.

Van de huurinkomsten wordt op jaarbasis € 0,8 miljoen, zijnde 0,7% (ultimo 2007: 3,1%) ontvangen in de vorm van huurgaranties van ontwikkelaars/verkopers. De resterende gewogen, gemiddelde looptijd van de huurgarantieovereenkomsten bedroeg per 30 juni 2008 3,8 jaar.

VOORUITZICHTEN 2008

Kredietcrisis

Zoals het er nu naar uit ziet, zullen de directe gevolgen van de turbulentie op de kredietmarkten voor de vennootschap beperkt zijn. Indirect geeft de crisis kansen omdat concurrenten zijn weggevallen en meer portefeuilles worden aangeboden.

Investerings in 2008

Voor geheel 2008 wordt een groei van de portefeuille voorzien van minimaal € 250 miljoen. Hiervan is € 207,1 miljoen gerealiseerd in het eerste halfjaar terwijl voor het tweede halfjaar al voor circa € 58 miljoen verplichtingen zijn aangegaan voor de objecten in Son, Gouda en het Zwitserse Fribourg.

Resultaatverwachting

De aankopen in het eerste halfjaar 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 daarvan zal het directe resultaat over geheel 2008 uitkomen tussen € 1,36 en € 1,42 per aandeel, tegen € 1,34 over 2007. Over het verloop van het indirecte resultaat kan geen concrete verwachting worden uitgesproken.

Voor nadere informatie:

Nieuwe Steen Investments N.V.

ing. J.J.M. Reijnen, CEO

R.J.J.M. Storms, directeur

Tel: 0229 – 29 50 50

e-mail: info@nsi.nl

internet: www.nsi.nl

Vandaag om 14.00 uur is er een conference call naar aanleiding van de halfjaarcijfers 2008.

Interesse? U kunt inbellen op 020 - 531 58 51. De conference call wordt in het Engels gehouden.

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

	1 ^{ste} halfjaar 2008	1 ^{ste} halfjaar 2007	2 ^e kwartaal 2008	2 ^e kwartaal 2007
Bruto huuropbrengsten	49.096	44.908	25.863	22.090
Exploitatiekosten	- 4.684	- 4.350	- 2.392	- 2.094
Beheerkosten	- 523	- 1.358	- 295	- 661
Netto huuropbrengsten	43.889	39.200	23.176	19.335
Herwaardering beleggingen	- 6.278	18.850	577	7.799
	37.611	58.050	23.753	27.134
Gerealiseerd verkoopresultaat beleggingen	23	8.918	84	4.982
Totaal netto opbrengsten uit beleggingen	37.634	66.968	23.837	32.116
Interest	- 16.089	- 13.830	- 8.992	- 6.796
Mutatie marktwaarde derivaten	7.605	8.101	13.095	6.628
Financieringsresultaat	- 8.484	- 5.729	4.103	- 168
	29.150	61.239	27.940	31.948
Algemene kosten	- 2.907	- 1.511	- 1.361	- 722
Herwaarderingskosten	- 80	- 59	- 40	- 19
Kosten strategische heroriëntatie	-	- 425	-	- 110
Winst voor belastingen	26.163	59.244	26.539	31.097
Vennootschapsbelasting	- 109	- 45	- 87	- 35
Belastinglatenties	- 59	-	- 59	-
Winst na belastingen	25.995	59.199	26.393	31.062
Gegevens per aandeel (x € 1)				
Winst na belastingen	0,73	1,65	0,74	0,86
Verwaterde winst na belastingen	0,73	1,65	0,74	0,86

Direct en indirect beleggingsresultaat

(x € 1.000)

	1 ^{ste} halfjaar 2008	1 ^{ste} halfjaar 2007	2 ^e kwartaal 2008	2 ^e kwartaal 2007
Bruto huuropbrengsten	49.096	44.908	25.863	22.090
Exploitatiekosten	- 4.684	- 4.350	- 2.392	- 2.094
Beheerkosten	- 523	- 1.358	- 295	- 661
Netto huuropbrengsten	43.889	39.200	23.176	19.335
Interest	- 16.145	- 13.886	- 9.020	- 6.824
Algemene kosten	- 2.703	- 1.420	- 1.258	- 678
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	25.041	23.894	12.898	11.833
Vennootschapsbelasting	- 109	- 45	- 87	- 35
Direct beleggingsresultaat	24.932	23.849	12.811	11.798
Herwaardering beleggingen	- 6.278	18.850	577	7.799
Netto verkoopresultaat beleggingen	23	8.918	84	4.982
Mutatie marktwaarde derivaten	7.661	8.157	13.123	6.656
Herwaarderingskosten	- 80	- 59	- 40	- 19
Managementkosten	- 204	- 91	- 103	- 44
Kosten strategische heroriëntatie	-	- 425	-	- 110
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	1.122	35.350	13.641	19.264
Belastinglatenties	- 59	-	- 59	-
Indirect beleggingsresultaat	1.063	35.350	13.582	19.264
Totaal beleggingsresultaat	25.995	59.199	26.393	31.062
Gegevens per aandeel (x € 1)				
Direct beleggingsresultaat	0,70	0,67	0,36	0,33
Indirect beleggingsresultaat	0,03	0,98	0,38	0,53
Totaal beleggingsresultaat	0,73	1,65	0,74	0,86

Geconsolideerde balans

vóór verwerking voorstel winstverdeling tweede kwartaal 2008
(x € 1.000)

	30-06-2008	31-12-2007	30-06-2007
Activa			
Vastgoedbeleggingen	1.414.889	1.214.069	1.215.350
Vastgoed in aanbouw	-	-	7.638
Totaal beleggingen	1.414.889	1.214.069	1.222.988
Goodwill	8.205	8.205	-
Materiële vaste activa	4.362	4.508	331
Financiële derivaten	18.036	10.476	13.695
Overlopende activa in verband met huurincentives	1.162	1.110	974
Totaal vaste activa	1.446.654	1.238.368	1.237.988
Debiteuren en overige vorderingen	10.329	6.794	10.452
Liquide middelen	-	-	-
Totaal vlottende activa	10.329	6.794	10.452
Totaal activa	1.456.983	1.245.162	1.248.440
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	16.458	16.458	16.458
Agioreseve	360.090	360.090	360.090
Overige reserves	264.862	227.556	227.549
Onverdeeld resultaat boekjaar	13.830	49.304	47.034
Totaal eigen vermogen	655.240	653.408	651.131
Schulden			
Hypothecaire geldleningen	723.493	531.424	513.521
Financiële derivaten	-	45	-
Latente belastingverplichtingen	59	-	-
Totaal langlopende schulden	723.552	531.469	513.521
Aflossingsverplichting langlopende schulden	-	497	495
Banken	50.050	38.052	59.907
Overige schulden en overlopende passiva	28.141	21.736	23.386
Totaal kortlopende schulden	78.191	60.285	83.788
Totaal schulden	801.743	591.754	597.309
Totaal eigen vermogen en schulden	1.456.983	1.245.162	1.248.440

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

	1 ^{ste} halfjaar 2008	1 ^{ste} halfjaar 2007
Winst na belastingen	25.995	59.199
Aanpassing voor:		
Herwaardering beleggingen	6.278	- 18.850
Financieringsresultaat	8.484	5.729
Belastinglatenties	59	-
Kasstroom uit operationele activiteiten	40.816	46.078
Mutatie in debiteuren en overige vorderingen	- 3.368	- 4.064
Mutatie kortlopende schulden *)	6.405	- 1.343
Betaalde interest	- 16.089	- 13.830
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	27.764	26.841
Aankopen vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	- 218.686	- 39.852
Verkopen vastgoedbeleggingen	11.588	83.574
Mutatie overlopende activa in verband met huurincentives	- 52	- 148
Mutatie materiële vaste activa	146	19
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	- 207.004	43.593
Uitgekeerd dividend	- 24.330	- 24.330
Opname leningen	193.299	65.000
Aflossing leningen	- 1.727	- 64.781
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	167.242	- 24.111
Netto kasstroom	- 11.998	46.323
Kortlopende schuld aan banken per 1 januari	- 38.052	- 106.230
Kortlopende schuld aan banken per ultimo	- 50.050	- 59.907

*) 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 halfjaar 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 halfjaar 2008	-	-	-	25.995	25.995
Uitgekeerd contant interim- dividend 2008	-	-	-	- 12.165	- 12.165
Koersverschillen	-	-	167	-	167
Stand per 30 juni 2008	16.458	360.090	264.862	13.830	655.240

Het verloop van de post eigen vermogen in het eerste halfjaar 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 halfjaar 2007	-	-	-	59.199	59.199
Uitgekeerd contant interim- dividend 2007	-	-	-	- 12.165	- 12.165
Stand per 30 juni 2007	16.458	360.090	227.549	47.034	651.131

Financiële Agenda

Algemene Vergadering van Aandeelhouders
Publicatie resultaat eerste 3 kwartalen 2008

25 september 2008
29 oktober 2008

Interim-dividenduitkeringen

Vaststelling interim-dividend 2^e kwartaal 2008
Notering ex-dividend
Betaalbaarstelling interim-dividend 2^e kwartaal 2008

14 augustus 2008
15 augustus 2008
22 augustus 2008

Vaststelling interim-dividend 3^e kwartaal 2008
Notering ex-dividend
Betaalbaarstelling interim-dividend 3^e kwartaal 2008

13 november 2008
14 november 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 rente- en valutanimeaus, wijzigingen in wet- en regelgeving en in het beleid van regeringen en/of regelgevende autoriteiten.