

## PERSBERICHT

| Kerncijfers                              | 30-09-2008 | 30-09-2007 | 2007   |
|------------------------------------------|------------|------------|--------|
| <b>Resultaten (x € 1.000)</b>            |            |            |        |
| Bruto huuropbrengsten                    | 75.108     | 66.921     | 89.635 |
| Netto huuropbrengsten                    | 67.392     | 58.257     | 78.749 |
| Winst na belastingen                     | 10.916     | 69.884     | 85.083 |
| Direct beleggingsresultaat               | 37.430     | 35.712     | 47.810 |
| Indirect beleggingsresultaat             | - 26.514   | 34.172     | 37.273 |
| Totaal beleggingsresultaat               | 10.916     | 69.884     | 85.083 |
| Bezettingsgraad (in %)                   | 93,4       | 93,8       | 93,2   |
| <b>Per aandeel (x € 1)</b>               |            |            |        |
| Direct beleggingsresultaat               | 1,05       | 1,00       | 1,34   |
| Indirect beleggingsresultaat             | - 0,74     | 0,95       | 1,04   |
| Totaal beleggingsresultaat               | 0,31       | 1,95       | 2,38   |
| <b>Gegevens per aandeel (x € 1)</b>      |            |            |        |
| Interim-dividend                         | 1,05       | 1,00       | 1,34   |
| Intrinsieke waarde (voor winstverdeling) | 17,53      | 18,17      | 18,26  |

Nieuwe Steen 27

Postbus 4145

1620 HC Hoorn

Tel: 0229 29 50 50

Fax: 0229 23 13 72

E-mail: [info@nsi.nl](mailto:info@nsi.nl)

Rabobank Hoorn

nr. 16.14.17.272

K.v.k. te Hoorn

nr. 36.040.044



### Nieuwe Steen handhaaft dividend onder moeilijke marktomstandigheden

**HOORN – Nieuwe Steen Investments heeft over de eerste drie kwartalen van 2008 een stijging van het direct resultaat behaald tot € 1,05 per aandeel (2007: € 1,00). Het indirecte resultaat bedraagt, in lijn met de marktontwikkelingen, - € 0,74 per aandeel (2007: € 0,95). Het totale beleggingsresultaat kwam daarmee uit op € 0,31 per aandeel (2007: € 1,95). Er wordt over het derde kwartaal 2008 een interim-dividend van € 0,35 per aandeel in contanten uitgekeerd. Over het gehele jaar 2008 verwacht Nieuwe Steen Investments een direct beleggingsresultaat tussen € 1,38 en € 1,41 per aandeel (2007: € 1,34).**

#### *Johan Buijs, CEO van Nieuwe Steen Investments, zegt in een reactie:*

“De kredietcrisis stelt ons voor nieuwe uitdagingen. De herwaarderingen van onze portefeuille en de schommelingen in de beurskoers zijn een afspiegeling van de ontwikkelingen in de markt. Het is goed te zien dat tot zover het directe beleggingsresultaat en de dividenduitkering niet geraakt worden door de kredietcrisis en een constante factor vormen voor onze aandeelhouders. Het indirecte resultaat volgt de turbulente marktontwikkelingen en staat dan ook onder druk door (ongerealiseerde) waardedalingen en waardevermindering van rentedekkingsinstrumenten. We zullen het tempo van uitvoering van de in 2007 vastgestelde groeistrategie aanpassen aan de huidige marktsituatie. Wel verwachten we dat door de huidige marktomstandigheden zich mogelijkheden zullen voordoen om aankopen op aantrekkelijke niveau's te doen. Verder zien we mogelijkheden om objecten met een beperkte omvang te verkopen en aandeelhouderswaarde te creëren door te ontwikkelen in de bestaande portefeuille”.

## Financiële resultaten

### Direct resultaat

Het directe resultaat bedroeg over de eerste drie kwartalen 2008 € 37,4 miljoen (eerste drie kwartalen 2007: € 35,7 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 huuropbrengsten zijn gestegen met 12,2% tot € 75,1 miljoen (eerste drie kwartalen 2007: € 66,9 miljoen). Deze stijging is met name het gevolg van de in het eerste kwartaal van 2008 gekochte omvangrijke kantorenportefeuille en de eerste aankopen in Zwitserland. De like-for-like groei van de huuropbrengsten bedroeg € 1,0 miljoen (1,1%) met name door (weder)verhuren en indexeringen. De exploitatiekosten (inclusief beheerkosten) bedroegen 10,3% van de huuropbrengsten (eerste drie kwartalen 2007: 13,0%). De bezettingsgraad is nagenoeg gelijk gebleven.

### Indirect resultaat

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).

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. De Zwitserse portefeuille wordt per kwartaal volledig extern gewaardeerd.

De gewijzigde marktomstandigheden in de financiële sector hebben wereldwijd en over een brede linie tot een neerwaartse waardeontwikkeling geleid. Ook vastgoed, en met name kantoren, heeft deze trend gevolgd. De herwaardering in de kantorenportefeuille bedroeg - € 34,4 miljoen, waarvan - € 18,1 miljoen in het derde kwartaal 2008. De winkelportefeuille is in veel mindere mate gevoelig voor deze invloeden.

Nieuwe Steen 27

Postbus 4145

1620 HC Hoorn

Tel: 0229 29 50 50

Fax: 0229 23 13 72

E-mail: [info@nsi.nl](mailto:info@nsi.nl)

Rabobank Hoorn

nr. 16.14.17.272

K.v.k. te Hoorn

nr. 36.040.044



|                  | herwaarderingsresultaten                      |                                           | bruto<br>yield<br>in % | netto<br>yield<br>in % |
|------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                  | t/m 3 <sup>e</sup> kwartaal 2008<br>x € 1.000 | 3 <sup>e</sup> kwartaal 2008<br>x € 1.000 |                        |                        |
| Kantoren         | - 34.341                                      | - 18.137                                  | 8,7                    | 7,7                    |
| Winkels          | 10.186                                        | - 10                                      | 7,2                    | 6,6                    |
| Bedrijfsgebouwen | - 3.037                                       | - 2.473                                   | 9,0                    | 8,0                    |
| Woningen         | 401                                           | 107                                       | 6,1                    | 5,6                    |
| Totaal           | <u>- 26.791</u>                               | <u>- 20.513</u>                           | <u>8,1</u>             | <u>7,2</u>             |

Verder daalde de marktwaarde van de door de vennootschap gehouden rentedekkingsinstrumenten. Deze waardedaling over het derde kwartaal bedroeg - € 6,9 miljoen (eerste drie kwartalen 2007: € 0,7 miljoen).

Per saldo bedroeg het indirecte resultaat over de eerste drie kwartalen 2008 - € 26,5 miljoen (- € 0,74 per gemiddeld uitstaand aandeel). Dit betekent dat, na een indirect resultaat in het eerste kwartaal van - € 0,35 per aandeel, een positief indirect resultaat over het tweede kwartaal van € 0,38 per aandeel, het indirecte resultaat per aandeel over het derde kwartaal 2008 - € 0,77 was.

### Balansverhoudingen en financiering

De verhouding tussen het eigen vermogen en de schulden aan kredietinstellingen bedroeg per 30 september 2008 45-55% (ultimo 2007: 54-46%). De balansverhouding is beïnvloed door de financieringen van de aankopen in het eerste kwartaal 2008 en de afwaardering van het vastgoed. De beschikbare kredietruimte op grond van gecommiteerde faciliteiten bedroeg per 30 september 2008 circa € 85 miljoen.

De netto-financieringskosten namen toe tot € 24,7 miljoen (eerste drie kwartalen 2007: € 15,3 miljoen). Deze stijging is het gevolg van de hogere schuld aan kredietinstellingen als gevolg van de eind maart 2008 verworven kantorenportefeuille en de gestegen marktrente voor korte financieringen.

De gemiddelde resterende looptijd van de leningen is 2,8 jaar. Het aandeel vastrentende schuld ging van 81,6% (ultimo 2007) naar 75,3% per 30 september 2008 (per heden 92,7%). Het gemiddelde rentetarief van de leningen is 4,7% per 30 september 2008 per jaar inclusief marge (ultimo 2007: 4,7%). Door gebruik te maken van rentedekkingsinstrumenten is de vennootschap minder gevoelig voor rentestijgingen.

### Eigen Vermogen

Het eigen vermogen nam in het derde kwartaal 2008 af met € 28,0 miljoen tot € 627,2 miljoen. Dit was het gevolg van de toevoeging van het totale beleggingsresultaat over het derde kwartaal 2008 (- € 15,1 miljoen), de uitkering van het interim-dividend over het tweede kwartaal 2008 (€ 12,9 miljoen) en de afname van de (wettelijke) reserve koersverschillen. De intrinsieke waarde per aandeel bedroeg per 30 september 2008 € 17,53 per aandeel (ultimo 2007: € 18,26). In vergelijking met de slotkoers van het aandeel op 30 september 2008 van € 15,75 bedroeg de discount 11,3%.

### Ontwikkelingen in de portefeuille

De waarde van de vastgoedportefeuille nam de eerste drie kwartalen toe met € 190,4 miljoen, ofwel 15,7% van € 1.214,1 miljoen tot € 1.404,5 miljoen. De toename is het gevolg van aankopen en investeringen in de portefeuille (€ 228,8 miljoen), verkopen (€ 11,6 miljoen) en herwaarderingen (- € 26,8 miljoen).

In de eerste drie kwartalen van 2008 zijn dertien nieuwe objecten gekocht, elf in het eerste kwartaal, één in het tweede kwartaal en één in het derde kwartaal. Deze laatste betrof de uitbreiding van de Nederlandse portefeuille met een kantoorgebouw aan de Ekkersrijt in Son (4.364 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 september 2008 uit 179 commerciële objecten en 113 woningen:

| <i>Sectorale spreiding</i> | <i>in %</i> | <i>x € 1.000</i> |
|----------------------------|-------------|------------------|
| Kantoren                   | 52          | 722.019          |
| Winkels                    | 43          | 607.209          |
| Bedrijfsgebouwen           | 4           | 61.108           |
| Woningen                   | <u>1</u>    | <u>14.192</u>    |
| Totaal vastgoedbeleggingen | <u>100</u>  | <u>1.404.528</u> |

| <i>Geografische spreiding</i> | <i>in %</i> | <i>x € 1.000</i> |
|-------------------------------|-------------|------------------|
| Nederland                     | 96          | 1.346.710        |
| Zwitserland <sup>1</sup>      | <u>4</u>    | <u>57.818</u>    |
| Totaal vastgoedbeleggingen    | <u>100</u>  | <u>1.404.528</u> |

<sup>1</sup> Na de levering van het object "Pérolles Centre" eind oktober 2008 waarmee een investering van € 42 miljoen gemoeid is, bedraagt de Zwitserse portefeuille 7% van het totaal.



### *Bezettingsgraad portefeuille*

De leegstand in de gehele portefeuille bedroeg per 30 september 2008 6,7% (ultimo 2007: 6,8%). Per sector bedroeg de leegstand: 10,2% in kantoren, 3,0% in bedrijfsgebouwen en 2,0% in winkels. De theoretische huurinkomsten van de vastgoedportefeuille per 30 september 2008 bedroegen € 113,4 miljoen op jaarbasis, terwijl de contractuele huurinkomsten € 105,8 miljoen bedroegen.

### **Vooruitzichten**

#### *Samenstelling directie*

In de algemene vergadering van aandeelhouders van 25 september 2008 is de heer ir. J. Buijs met algemene stemmen benoemd tot algemeen directeur (CEO). Mevrouw ing. J.J.M. Reijnen zal zich binnen de directie van Nieuwe Steen Investments als financieel directeur (CFO) toeleggen op het financieel beleid. Daarmee is de tweehoofdige directie optimaal samengesteld.

#### *Kredietcrisis*

De prijzen van het vastgoed zijn in de afgelopen jaren tot eind 2007 sterk gestegen. De onrust op de financiële markten heeft aan deze stijging een einde gemaakt. Deze ingeslagen neerwaartse trend zal zich voortzetten. Nieuwe Steen Investments ziet, uitgaande van een zich stabiliserende rente en terugkeer van de rust op de financiële markten, goede mogelijkheden om binnen de gehanteerde beleggingscriteria nieuwe vastgoedbeleggingen te verwerven. In de huidige marktomstandigheden zal Nieuwe Steen Investments zeer selectief met aankopen te werk gaan.

#### *Investerings 2008*

Voor geheel 2008 werd een groei van de portefeuille voorzien van minimaal € 250 miljoen. Hiervan is € 217,3 miljoen gerealiseerd in de eerste drie kwartalen. Eind oktober 2008 wordt het winkelcentrum "Pérolles Centre" met bovengelegen woningen in het Zwitserse Fribourg voor circa € 42 miljoen afgenomen.

#### *Resultaten*

Nieuwe Steen Investments verwacht voor het boekjaar een direct beleggingsresultaat tussen de € 1,38 en € 1,41 per aandeel, tegen € 1,34 over 2007. Over het verloop van het indirecte resultaat kan geen concrete verwachting worden uitgesproken.

Hoorn, 29 oktober 2008

De directie

Nieuwe Steen 27

Postbus 4145

1620 HC Hoorn

Tel: 0229 29 50 50

Fax: 0229 23 13 72

E-mail: [info@nsi.nl](mailto:info@nsi.nl)

Rabobank Hoorn

nr. 16.14.17.272

K.v.k. te Hoorn

nr. 36.040.044



---

### **Voor nadere informatie:**

Nieuwe Steen Investments N.V.

ir. J. Buijs, algemeen directeur

ing. J.J.M. Reijnen, financieel directeur

Tel: 0229 – 29 50 50

e-mail: [info@nsi.nl](mailto:info@nsi.nl)

internet: [www.nsi.nl](http://www.nsi.nl)



Nieuwe  
Steen  
Investments n.v.

## Geconsolideerde winst- en verliesrekening (x € 1.000)

|                                                     | t/m 3 <sup>e</sup><br>kwartaal 2008 | t/m 3 <sup>e</sup><br>kwartaal 2007 | 3 <sup>e</sup> kwartaal<br>2008 | 3 <sup>e</sup> kwartaal<br>2007 |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Bruto huuropbrengsten                               | 75.108                              | 66.921                              | 26.012                          | 22.013                          |
| Exploitatiekosten                                   | - 6.904                             | - 6.649                             | - 2.220                         | - 2.299                         |
| Beheerkosten                                        | - 812                               | - 2.015                             | - 289                           | - 657                           |
| <b>Netto huuropbrengsten</b>                        | <b>67.392</b>                       | <b>58.257</b>                       | <b>23.503</b>                   | <b>19.057</b>                   |
| <b>Herwaardering beleggingen</b>                    | <b>- 26.791</b>                     | <b>21.058</b>                       | <b>- 20.513</b>                 | <b>2.208</b>                    |
|                                                     | 40.601                              | 79.315                              | 2.990                           | 21.265                          |
| Gerealiseerd verkoopresultaat<br>beleggingen        | 23                                  | 8.956                               | -                               | 38                              |
| <b>Totaal netto opbrengsten uit<br/>beleggingen</b> | <b>40.624</b>                       | <b>88.271</b>                       | <b>2.990</b>                    | <b>21.303</b>                   |
| Interest                                            | - 25.386                            | - 20.157                            | - 9.300                         | - 6.327                         |
| Mutatie marktwaarde derivaten                       | 706                                 | 4.821                               | - 6.896                         | - 3.280                         |
| <b>Financieringsresultaat</b>                       | <b>- 24.680</b>                     | <b>- 15.336</b>                     | <b>- 16.196</b>                 | <b>- 9.607</b>                  |
|                                                     | 15.944                              | 72.935                              | - 13.206                        | 11.696                          |
| Algemene kosten                                     | - 4.603                             | - 2.324                             | - 1.696                         | - 813                           |
| Herwaarderingskosten                                | - 120                               | - 99                                | - 40                            | - 40                            |
| Kosten strategische heroriëntatie                   | -                                   | - 506                               | -                               | - 81                            |
| <b>Winst voor belastingen</b>                       | <b>11.221</b>                       | <b>70.006</b>                       | <b>- 14.942</b>                 | <b>10.762</b>                   |
| Vennootschapsbelasting                              | - 193                               | - 122                               | - 84                            | - 77                            |
| Belastinglatenties                                  | - 112                               | -                                   | - 53                            | -                               |
| <b>Winst na belastingen</b>                         | <b>10.916</b>                       | <b>69.884</b>                       | <b>- 15.079</b>                 | <b>10.685</b>                   |
| <b>Gegevens per aandeel (x € 1)</b>                 |                                     |                                     |                                 |                                 |
| Winst na belastingen                                | 0,31                                | 1,95                                | - 0,42                          | 0,30                            |
| Verwaterde winst na belastingen                     | 0,31                                | 1,95                                | - 0,42                          | 0,30                            |

Nieuwe Steen 27

Postbus 4145

1620 HC Hoorn

Tel: 0229 29 50 50

Fax: 0229 23 13 72

E-mail: [info@nsi.nl](mailto:info@nsi.nl)

Rabobank Hoorn

nr. 16.14.17.272

K.v.k. te Hoorn

nr. 36.040.044





Nieuwe  
Steen  
Investments n.v.

## Direct en indirect beleggingsresultaat (x € 1.000)

|                                               | t/m 3 <sup>e</sup><br>kwartaal 2008 | t/m 3 <sup>e</sup><br>kwartaal 2007 | 3 <sup>e</sup> kwartaal<br>2008 | 3 <sup>e</sup> kwartaal<br>2007 |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Bruto huuropbrengsten                         | 75.108                              | 66.921                              | 26.012                          | 22.013                          |
| Exploitatiekosten                             | - 6.904                             | - 6.649                             | - 2.220                         | - 2.299                         |
| Beheerkosten                                  | - 812                               | - 2.015                             | - 289                           | - 657                           |
| Netto huuropbrengsten                         | 67.392                              | 58.257                              | 23.503                          | 19.057                          |
| Interest                                      | - 25.471                            | - 20.242                            | - 9.326                         | - 6.356                         |
| Algemene kosten                               | - 4.298                             | - 2.181                             | - 1.595                         | - 761                           |
| Direct beleggingsresultaat voor belastingen   | 37.623                              | 35.834                              | 12.582                          | 11.940                          |
| Vennootschapsbelasting                        | - 193                               | - 122                               | - 84                            | - 77                            |
| <b>Direct beleggingsresultaat</b>             | <b>37.430</b>                       | <b>35.712</b>                       | <b>12.498</b>                   | <b>11.863</b>                   |
| Herwaardering beleggingen                     | - 26.791                            | 21.058                              | - 20.513                        | 2.208                           |
| Netto verkoopresultaat beleggingen            | 23                                  | 8.813                               | -                               | 14                              |
| Mutatie marktwaarde derivaten                 | 791                                 | 4.906                               | - 6.870                         | - 3.251                         |
| Herwaarderingskosten                          | - 120                               | - 99                                | - 40                            | - 40                            |
| Managementkosten                              | - 305                               | -                                   | - 101                           | -                               |
| Kosten strategische heroriëntatie             | -                                   | - 506                               | -                               | - 81                            |
| Indirect beleggingsresultaat voor belastingen | - 26.402                            | 34.172                              | - 27.524                        | - 1.178                         |
| Belastinglatenties                            | - 112                               | -                                   | - 53                            | -                               |
| <b>Indirect beleggingsresultaat</b>           | <b>- 26.514</b>                     | <b>34.172</b>                       | <b>- 27.577</b>                 | <b>- 1.178</b>                  |
| <b>Totaal beleggingsresultaat</b>             | <b>10.916</b>                       | <b>69.884</b>                       | <b>- 15.079</b>                 | <b>10.685</b>                   |
| Gegevens per aandeel (x € 1)                  |                                     |                                     |                                 |                                 |
| Direct beleggingsresultaat                    | 1,05                                | 1,00                                | 0,35                            | 0,33                            |
| Indirect beleggingsresultaat                  | - 0,74                              | 0,95                                | - 0,77                          | - 0,03                          |
| <b>Totaal beleggingsresultaat</b>             | <b>0,31</b>                         | <b>1,95</b>                         | <b>- 0,42</b>                   | <b>0,30</b>                     |

Nieuwe Steen 27

Postbus 4145

1620 HC Hoorn

Tel: 0229 29 50 50

Fax: 0229 23 13 72

E-mail: [info@nsi.nl](mailto:info@nsi.nl)

Rabobank Hoorn

nr. 16.14.17.272

K.v.k. te Hoorn

nr. 36.040.044



## Geconsolideerde balans

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

|                                                  | 30-09-2008       | 31-12-2007       | 30-09-2007       |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Activa</b>                                    |                  |                  |                  |
| Vastgoedbeleggingen                              | 1.404.528        | 1.214.069        | 1.224.846        |
| <b>Totaal beleggingen</b>                        | <b>1.404.528</b> | <b>1.214.069</b> | <b>1.224.846</b> |
| Goodwill                                         | 8.205            | 8.205            | -                |
| Materiële vaste activa                           | 4.137            | 4.508            | 327              |
| Financiële derivaten                             | 11.267           | 10.476           | 10.497           |
| Overlopende activa in verband met huurincentives | 1.775            | 1.110            | 992              |
| <b>Totaal vaste activa</b>                       | <b>1.429.912</b> | <b>1.238.368</b> | <b>1.236.662</b> |
| Debiteuren en overige vorderingen                | 8.519            | 6.794            | 9.312            |
| Liquide middelen                                 | -                | -                | -                |
| <b>Totaal vlottende activa</b>                   | <b>8.519</b>     | <b>6.794</b>     | <b>9.312</b>     |
| <b>Totaal activa</b>                             | <b>1.438.431</b> | <b>1.245.162</b> | <b>1.245.974</b> |
| <b>Eigen vermogen</b>                            |                  |                  |                  |
| Geplaatst aandelenkapitaal                       | 16.458           | 16.458           | 16.458           |
| Agioreserve                                      | 360.090          | 360.090          | 360.090          |
| Overige reserves                                 | 264.812          | 227.556          | 227.549          |
| Onverdeeld resultaat boekjaar                    | - 14.129         | 49.304           | 45.912           |
| <b>Totaal eigen vermogen</b>                     | <b>627.231</b>   | <b>653.408</b>   | <b>650.009</b>   |
| <b>Schulden</b>                                  |                  |                  |                  |
| Hypothecaire geldleningen                        | 724.660          | 531.469          | 514.865          |
| Financiële derivaten                             | 129              | 45               | 82               |
| Latente belastingverplichtingen                  | 112              | -                | -                |
| <b>Totaal langlopende schulden</b>               | <b>724.901</b>   | <b>531.469</b>   | <b>514.947</b>   |
| Aflossingsverplichting langlopende schulden      | -                | 497              | 496              |
| Banken                                           | 58.906           | 38.052           | 58.793           |
| Overige schulden en overlopende passiva          | 27.393           | 21.736           | 21.729           |
| <b>Totaal kortlopende schulden</b>               | <b>86.299</b>    | <b>60.285</b>    | <b>81.018</b>    |
| <b>Totaal schulden</b>                           | <b>811.200</b>   | <b>591.754</b>   | <b>595.965</b>   |
| <b>Totaal eigen vermogen en schulden</b>         | <b>1.438.431</b> | <b>1.245.162</b> | <b>1.245.974</b> |

Nieuwe Steen 27

Postbus 4145

1620 HC Hoorn

Tel: 0229 29 50 50

Fax: 0229 23 13 72

E-mail: [info@nsi.nl](mailto:info@nsi.nl)

Rabobank Hoorn

nr. 16.14.17.272

K.v.k. te Hoorn

nr. 36.040.044





Nieuwe  
Steen  
Investments n.v.

## Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

|                                                                     | t/m 3 <sup>e</sup> kwartaal 2008 | t/m 3 <sup>e</sup> kwartaal 2007 |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Winst na belastingen                                                | 10.916                           | 69.884                           |
| Aanpassing voor:                                                    |                                  |                                  |
| - Herwaardering beleggingen                                         | 26.791                           | - 21.058                         |
| - Financieringsresultaat                                            | 24.680                           | 15.336                           |
| - Belastinglatenties                                                | 112                              | -                                |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>                      | <b>62.499</b>                    | <b>64.162</b>                    |
| Mutatie in debiteuren en overige vorderingen                        | - 1.609                          | - 2.924                          |
| Mutatie kortlopende schulden *)                                     | 5.657                            | - 3.001                          |
| Betaalde interest                                                   | - 25.386                         | - 20.157                         |
| <b>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>                           | <b>41.161</b>                    | <b>38.080</b>                    |
| Aankopen vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten | - 228.838                        | - 47.463                         |
| Verkopen vastgoedbeleggingen                                        | 11.588                           | 91.536                           |
| Mutatie overlopende activa in verband met huurincentives            | - 665                            | - 166                            |
| Mutatie materiële vaste activa                                      | 371                              | 23                               |
| <b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>                         | <b>- 217.544</b>                 | <b>43.930</b>                    |
| Uitgekeerd dividend                                                 | - 37.210                         | - 36.137                         |
| Opname leningen                                                     | 194.466                          | 65.000                           |
| Aflossing leningen                                                  | - 1.727                          | - 63.436                         |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                      | <b>155.529</b>                   | <b>- 34.573</b>                  |
| <b>Netto kasstroom</b>                                              | <b>- 20.854</b>                  | <b>47.437</b>                    |
| Kortlopende schuld aan banken per 1 januari                         | - 38.052                         | - 106.230                        |
| Kortlopende schuld aan banken per ultimo                            | - 58.906                         | - 58.793                         |

Nieuwe Steen 27

Postbus 4145

1620 HC Hoorn

Tel: 0229 29 50 50

Fax: 0229 23 13 72

E-mail: [info@nsi.nl](mailto:info@nsi.nl)

Rabobank Hoorn

nr. 16.14.17.272

K.v.k. te Hoorn

nr. 36.040.044



\*) 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 2008 was als volgt:

|                                              | geplaatst<br>kapitaal | agio<br>reserve | overige<br>reserves | onverdeeld<br>resultaat<br>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<br>slotdividend 2007      | -                     | -               | - 12.165            | -                                   | - 12.165       |
| Resultaat eerste drie<br>kwartalen 2008      | -                     | -               | -                   | 10.916                              | 10.916         |
| Uitgekeerd contant interim-<br>dividend 2008 | -                     | -               | -                   | - 25.045                            | - 25.045       |
| Koersverschillen                             | -                     | -               | 117                 | -                                   | 117            |
| <b>Stand per 30 september<br/>2008</b>       | <b>16.458</b>         | <b>360.090</b>  | <b>264.812</b>      | <b>- 14.129</b>                     | <b>627.231</b> |

Het verloop van de post eigen vermogen in de eerste drie kwartalen 2007 was als volgt:

|                                              | geplaatst<br>kapitaal | agio-<br>reserve | overige<br>reserves | onverdeeld<br>resultaat<br>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<br>slotdividend 2006      | -                     | -                | - 12.165            | -                                   | - 12.165       |
| Resultaat eerste drie<br>kwartalen 2007      | -                     | -                | -                   | 69.884                              | 69.884         |
| Uitgekeerd contant interim-<br>dividend 2007 | -                     | -                | -                   | - 23.972                            | - 23.972       |
| <b>Stand per 30 september<br/>2007</b>       | <b>16.458</b>         | <b>360.090</b>   | <b>227.549</b>      | <b>45.912</b>                       | <b>650.009</b> |

Nieuwe Steen 27

Postbus 4145

1620 HC Hoorn

Tel: 0229 29 50 50

Fax: 0229 23 13 72

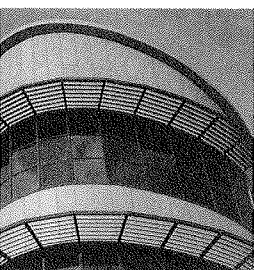
E-mail: [info@nsi.nl](mailto:info@nsi.nl)

Rabobank Hoorn

nr. 16.14.17.272

K.v.k. te Hoorn

nr. 36.040.044



## **Financiële agenda**

### **Interim-dividenduitkeringen**

|                                                                  |                  |
|------------------------------------------------------------------|------------------|
| Vaststelling interim-dividend 3 <sup>e</sup> kwartaal 2008       | 13 november 2008 |
| Notering ex-dividend                                             | 14 november 2008 |
| Betaalbaarstelling interim-dividend 3 <sup>e</sup> kwartaal 2008 | 21 november 2008 |

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Publicatie jaarcijfers 2008             | 29 januari 2009  |
| Verzending jaarverslag 2008             | begin maart 2009 |
| Algemene Vergadering van Aandeelhouders | 26 maart 2009    |

### **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.

Nieuwe Steen 27

Postbus 4145

1620 HC Hoorn

Tel: 0229 29 50 50

Fax: 0229 23 13 72

E-mail: [info@nsi.nl](mailto:info@nsi.nl)

Rabobank Hoorn

nr. 16.14.17.272

K.v.k. te Hoorn

nr. 36.040.044

