

PERSBERICHT

Kerncijfers	31-03-2009	31-03-2008	2008
Resultaten (x € 1.000)			
Bruto huuropbrengsten	26.145	23.233	101.692
Netto huuropbrengsten	22.130	20.713	88.257
Direct beleggingsresultaat	12.551	12.121	50.037
Indirect beleggingsresultaat	- 41.092	- 12.519	- 71.377
Totaal beleggingsresultaat/ Resultaat na belastingen	- 28.541	- 398	- 21.340
Bezettingsgraad (in %)	92,1	93,4	92,4
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)			
Direct beleggingsresultaat	0,35	0,34	1,40
Indirect beleggingsresultaat	- 1,15	- 0,35	- 2,00
Totaal beleggingsresultaat	- 0,80	- 0,01	- 0,60
Interim-dividend	0,35	0,34	1,40
Intrinsieke waarde (voor winstverdeling)	15,13	17,93	16,27

Nieuwe Steen Investments: direct resultaat blijft overeind in moeilijke markt

Hoorn - Nieuwe Steen Investments heeft over het eerste kwartaal van 2009 een stijging van het directe resultaat behaald tot € 0,35 per aandeel (eerste kwartaal 2008: € 0,34, € 1,40 over heel 2008). Daarmee blijft het directe resultaat over het eerste kwartaal in lijn met het over 2008 behaalde directe resultaat; Nieuwe Steen Investments heeft geen signalen voor operationele verslechtingen. De moeilijke economische omstandigheden blijken nog geen effect te hebben op de operationele activiteiten. Dit is gestoeld op de lage debiteurenstand en het aantal en de hoogte van deerverhuuringen.

Het indirecte resultaat bedraagt over het eerste kwartaal € -1,15 per aandeel (eerste kwartaal 2008: € -0,35). Dit komt door verdere afwaarderingen op het vastgoed van € 29,5 miljoen en een waardedaling van de financiële derivaten ter grootte van € 11,1 miljoen. Het totale beleggingsresultaat in het eerste kwartaal kwam daarmee uit op € -0,80 per aandeel (eerste kwartaal 2008: € -0,01). Er wordt over het eerste kwartaal 2009 een interim-dividend van € 0,35 per aandeel in contanten uitgekeerd.

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

"Nieuwe Steen Investments is in het huidige financiële en economische klimaat in staat gebleken om een hoger direct resultaat te realiseren. Het directe beleggingsresultaat is met 4% toegenomen ten opzichte van het eerste kwartaal 2008. Onze portefeuille met zijn gespreide huurdersbasis in met name het midden- en kleinbedrijf blijkt ook in moeilijke marktomstandigheden in staat om de huurinkomsten op peil te houden. We zijn dan ook verheugd over de positieve like-for-like groei van 0,6% over het eerste kwartaal en dat wij € 0,35 aan dividend per aandeel kunnen uitkeren."

De afwaardering van de portefeuille in het eerste kwartaal met € 29,5 miljoen is hoger dan de afwaardering over het voorgaande kwartaal. Met de huidige afwaardering denken we het dieptepunt benaderd te hebben. De verkopen in de afgelopen twee kwartalen ter grootte van circa € 55 miljoen geven dit ook aan. Deze verkopen zijn ook de reden dat we ondanks afwaarderingen een licht gedaalde LTV kunnen laten zien”.

Organisatie

Nieuwe Steen Investments blijft de organisatie versterken. Zo werd gedurende het eerste kwartaal bekend gemaakt dat Cees Busscher de overstap naar Nieuwe Steen Investments zal maken om leiding te gaan geven aan de Nederlandse activiteiten en het opbouwen van bouw- en ontwikkel expertise. Verder is in de Nederlandse organisatie de verhuurafdeling opgesplitst in een unit kantoren en een unit winkels, dit om verdere professionalisering door specialisatie mogelijk te maken. Als eerste stap in de opbouw van een eigen Zwitserse managementorganisatie heeft Nieuwe Steen Investments een portefeuillemanager aangenomen en een eigen kantoor in Zürich opgezet. Deze portefeuillemanager zal direct leiding gaan geven aan het optimaliseren van de Zwitserse eigendommen van de onderneming.

Financiële resultaten

Direct resultaat

Het directe resultaat was met € 12,6 miljoen in het eerste kwartaal 2009 3,6% hoger dan het directe beleggingsresultaat over het eerste kwartaal 2008 (€ 12,1 miljoen). De zeer diverse huurderspopulatie, waardoor de risico's gespreid zijn en lagere rentelasten, leverde een bijdrage aan dit goede resultaat in een moeilijke markt.

Nieuwe Steen Investments hanteert het directe resultaat (huuropbrengsten minus exploitatiekosten, niet doorberekende servicekosten, algemene kosten en financieringskosten) als maatstaf voor de kernactiviteiten en voor het dividendbeleid. De netto-huuropbrengsten zijn ten opzichte van het eerste kwartaal 2008 in het eerste kwartaal 2009 met € 1,4 miljoen gestegen naar € 22,1 miljoen. De stijging komt voort uit acquisities in 2008 en 'like-for-like' groei gedurende het eerste kwartaal. De verkopen hadden een negatief effect op de huurinkomsten, maar per saldo zijn de inkomsten gestegen.

Indirect resultaat

Het indirecte resultaat over het eerste kwartaal 2009 bedroeg € -40,9 miljoen. 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 (€ -29,5 miljoen) en de rentedekkingsinstrumenten (€ -11,1 miljoen). Met name de herwaardering van de rentedekkingsinstrumenten is een boekhoudkundige presentatie omdat op het einde van de looptijd van deze producten de waarde tot nul zal zijn teruggelopen. De afboekingen die nu geschieden, worden derhalve op het moment van aflossing weer teruggeboekt.

Herwaarderingsresultaten

	1 ^{ste} kwartaal 2009 x € 1.000	1 ^{ste} kwartaal 2008 x € 1.000	bruto yield in %	netto yield in %	afwaarderingen sinds 31-03-2008 in %
Kantoren	- 23.369	-11.693	9,2	7,6	- 7,6
Winkels	- 3.231	4.990	7,4	6,4	0,8
Bedrijfsgebouwen	- 2.830	- 296	9,8	8,4	- 10,5
Woningen	- 94	144	5,8	5,6	- 3,5
Totaal	<u>- 29.524</u>	<u>- 6.855</u>	<u>8,4</u>	<u>7,1</u>	<u>- 4,1</u>

Balansverhoudingen en financiering

Het balanstotaal daalde van € 1.429 miljoen ultimo 2008 naar € 1.381 miljoen per 31 maart 2009. De loan to value nam af tot 57,0% per 31 maart 2009 in vergelijking met 57,2% ultimo 2008. De afname van de loan to value is het saldo van de afwaarderingen op vastgoedobjecten en de aflossingen van financieringen als gevolg van de verkoop van vastgoedobjecten.

De financieringsruimte onder de gecommitteerde faciliteiten bedroeg per 31 maart 2009 € 53,9 miljoen (ultimo 2008: € 88,9 miljoen).

De schulden aan kredietinstellingen namen af van € 806,8 miljoen ultimo 2008 tot € 772,4 miljoen per 31 maart 2009. De gemiddelde resterende looptijd van de leningen ging omlaag van 2,7 jaar (ultimo 2008) naar 2,5 jaar en het vastrentende deel van de hypothecaire leningen ging van 93,8% (ultimo 2008) naar 90,1% per 31 maart 2009. Het gemiddelde rentepercentage van de leningen en rentedekkingsinstrumenten daalde licht van 4,7% (ultimo 2008) tot 4,6% (inclusief marge) per 31 maart 2009.

Eigen Vermogen

Het eigen vermogen nam gedurende het eerste kwartaal 2009 af met € 40,9 miljoen naar € 541,3 miljoen (ultimo 2008: € 582,2 miljoen). De afname is het saldo van het nettoverlies in 2009 van € 28,5 miljoen, het uitgekeerde slotdividend van € 12,5 miljoen en de toename van de (wettelijke) reserve koersverschillen. De intrinsieke waarde daalde met 7,0% ten opzichte van ultimo 2008 en bedroeg op 31 maart 2009 € 15,13 per aandeel (ultimo 2008 € 16,27).

Interim-dividend eerste kwartaal 2009

Uitgangspunt van het dividendbeleid is om het totale directe resultaat als dividend aan aandeelhouders ter beschikking te stellen. Over het eerste kwartaal 2009 wordt ten laste van de winst een interim-dividend uitgekeerd van € 0,35 per aandeel in contanten.

Het aandeel Nieuwe Steen Investments noteert op 15 mei 2009 ex-dividend en het dividend zal op 22 mei 2009 betaalbaar worden gesteld.

ONTWIKKELINGEN IN DE PORTEFEUILLE

De waarde van de vastgoedportefeuille daalde in het eerste kwartaal 2009 met € 56,2 miljoen, oftewel 3,9% van € 1.412 miljoen naar € 1.355 miljoen. Deze daling is het resultaat van herwaarderingen van € -29,5 miljoen, investeringen en desinvesteringen van € -24,5 miljoen en van koersverschillen. Sinds 31 maart 2008 is 4,1% afgewaardeerd.

In 2009 is voor in totaal € 24,9 miljoen aan vastgoedbeleggingen in Nederland verkocht; de verkopen vonden gemiddeld boven taxatiewaarde plaats. Nieuwe Steen Investments benadrukt dat dit de beste graadmeter is voor de validiteit van de boekwaardes. De verkochte panden betreffen winkelcentrum "De Gorselaar" te Purmerend, een supermarkt in Teteringen, een supermarkt met een bovenwoning te Prinsenbeek, een supermarkt met een bovenwoning te Ulvenhout, een supermarkt met dagwinkels te Eindhoven, een supermarkt met dagwinkels te Raalte en een winkelcentrum te Tilburg.

De portefeuille bestond per 31 maart 2009 uit woningen en 162 bedrijfsmatige vastgoedobjecten, gespreid over:

<i>Sectorale spreiding</i>	<i>in %</i>	<i>x € 1.000</i>
Kantoren	51	687.588
Winkels	44	599.857
Bedrijfsgebouwen	4	55.903
Woningen	1	11.999
Totaal vastgoedbeleggingen	<u>100</u>	<u>1.355.347</u>
<i>Geografische spreiding</i>	<i>in %</i>	<i>x € 1.000</i>
Nederland	92	1.251.526
Zwitserland	8	103.821
Totaal vastgoedbeleggingen	<u>100</u>	<u>1.355.347</u>

Bezettingsgraad portefeuille

De leegstand in de gehele portefeuille bedroeg per 31 maart 2009 7,9% (ultimo 2008: 7,6%). Per sector bedroeg de leegstand: 11,9% in kantoren, 6,6% in bedrijfsgebouwen en 3,0% in winkels.

De theoretische huurinkomsten van de vastgoedportefeuille per 31 maart 2009 bedroegen € 114,2 miljoen op jaarbasis, terwijl de contractuele huurinkomsten € 105,1 miljoen bedroegen.

De huurinkomsten per segment in Nederland en Zwitserland bedroegen per 31 maart 2009:

<i>x € 1.000</i>	<i>Nederland</i>	<i>Zwitserland</i>	<i>Totaal</i>	<i>Like-for-like groei*</i>
kantoren	60.744	2.724	63.468	0,7%
winkels	39.840	4.072	43.912	0,5%
bedrijfsgebouwen	5.452	-	5.452	0,4%
woningen	694	625	1.319	-
totaal	<u>106.730</u>	<u>7.421</u>	<u>114.151</u>	<u>0,6%</u>

* like-for-like groei is 1 januari 2009 vergeleken met 1 april 2009

VOORUITZICHTEN 2009

Uitgezonderd exceptionele, economische ontwikkelingen verwacht Nieuwe Steen Investments voor geheel 2009 een direct beleggingsresultaat tussen € 1,30 en € 1,38 per aandeel.

Door de neerwaartse trend van de waarde van vastgoed is het mogelijk dat in de loop van 2009 vastgoed op zeer aantrekkelijke rendementen kan worden aangekocht. Een aandelenemissie onder intrinsieke waarde zou aan de orde kunnen zijn ter voorbereiding op een dergelijke acquisitiemogelijkheid.

De bezettingsgraad zal op grond van de expiratiekalender boven de 90% blijven. Gezien de volatiliteit op de rentemarkt kan over het verloop van de waarde van rentedekkingsinstrumenten geen concrete verwachting worden uitgesproken. Hierdoor kan over het indirecte resultaat dan ook geen verwachting worden afgegeven.

STRATEGIE

Voor de korte termijn, gedurende 2009, zal de nadruk liggen op het verhuren van de leegstand in de bestaande portefeuille, het uitwerken van de (her)ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bestaande portefeuille, het opbouwen van de benodigde expertise binnen de eigen organisatie hiertoe en het opbouwen van een eigen Zwitserse managementorganisatie.

In 2009 wordt het verkoopprogramma, de verkoop van kleinere panden (€ 3 - € 5 miljoen) met het doel het aantal van deze managementintensieve panden in de portefeuille te reduceren, gecontinueerd. Dit zal een belangrijke bijdrage leveren aan een van de belangrijkste doelstellingen van de onderneming op korte termijn: het verder terugbrengen van de LTV.

De groeiambitie is onveranderd, maar de kredietcrisis heeft er toe geleid dat de groeiplannen worden getemporeerd totdat duidelijk is wat de effecten van de financiële crisis op de reële economie zijn. Nieuwe Steen Investments verwacht dat deze effecten pas in de tweede helft van 2009 zichtbaar zullen worden. Zwitserland is een zeer aantrekkelijk investeringsgebied gebleken, zowel op het gebied van rendementen op investeringen als vanwege de economische stabiliteit. Verdere expansie in Zwitserland zal dan ook prioriteit hebben, waarbij gestreefd wordt een portefeuille op te bouwen in met name winkels van minimaal € 300 tot € 400 miljoen. De segmenten woningen en bedrijfsgebouwen behoren niet meer tot het primair gewenste investeringssegment en zullen op termijn afgebouwd worden.

Hoorn, 28 april 2009

Voor nadere informatie:

Nieuwe Steen Investments N.V.

ir. J. Buijs, *CEO*

ing. J.J.M. Reijnen, *CFO*

Tel: 0229 – 29 50 50

e-mail: info@nsi.nl

internet: www.nsi.nl

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

	1 ^{ste} kwartaal 2009	1 ^{ste} kwartaal 2008
Bruto huuropbrengsten	26.145	23.233
Niet doorberekende servicekosten	- 625	- 304
Exploitatiekosten	- 3.390	- 2.216
Netto huuropbrengsten	22.130	20.713
Herwaardering beleggingen	- 29.524	- 6.855
Gerealiseerd verkoopresultaat beleggingen	<u>221</u>	<u>- 61</u>
Totaal netto opbrengsten uit beleggingen	- 7.173	13.797
Interest	- 8.926	- 7.125
Waardemutaties financiële derivaten	- 11.118	- 5.462
Netto financieringslasten	- 20.044	- 12.587
	- 27.217	1.210
Algemene kosten	- 1.044	- 1.586
Resultaat voor belastingen	- 28.261	- 376
Belastingen over de winst	<u>280</u>	<u>22</u>
Resultaat voor belastingen	- 28.541	- 398
Gegevens per aandeel (x € 1)		
Resultaat na belastingen	- 0,80	- 0,01
Verwaterde resultaat na belastingen	- 0,80	- 0,01

Geconsolideerd direct en indirect beleggingsresultaat (x € 1.000)

	1 ^{ste} kwartaal 2009	1 ^{ste} kwartaal 2008
Bruto huuropbrengsten	26.145	23.233
Niet doorberekende servicekosten	- 625	- 304
Exploitatiekosten	- 3.390	- 2.216
Netto huuropbrengsten	22.130	20.713
Interest	- 8.842	- 7.125
Algemene kosten	- 692	- 1.445
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	12.596	12.143
Belastingen over de winst	<u>45</u>	<u>22</u>
Direct beleggingsresultaat	12.551	12.121
Herwaardering beleggingen	- 29.524	- 6.855
Netto verkoopresultaat beleggingen	221	- 61
Waardemutaties financiële derivaten	- 11.118	- 5.462
Valutakoersverschillen	- 84	-
Toegerekende beheerkosten	- 352	- 141
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	- 40.857	- 12.519
Mutatie latente belastingverplichtingen	<u>235</u>	<u>-</u>
Indirect beleggingsresultaat	- 41.092	- 12.519
Totaal beleggingsresultaat	- 28.541	- 398
Gegevens per aandeel (x € 1)		
Direct beleggingsresultaat	0,35	0,34
Indirect beleggingsresultaat	<u>- 1,15</u>	<u>- 0,35</u>
Totaal beleggingsresultaat	- 0,80	- 0,01

Geconsolideerde balans

vóór verwerking voorstel winstverdeling eerste kwartaal 2009

(x € 1.000)

	31-03-2009	31-12-2008	31-03-2008
Activa			
Vastgoedbeleggingen	<u>1.355.347</u>	<u>1.411.519</u>	<u>1.411.050</u>
Totaal beleggingen	1.355.347	1.411.519	1.411.050
Immateriële vaste activa	8.205	8.205	8.205
Materiële vaste activa	4.068	4.124	4.445
Financiële derivaten	3	-	5.883
Overlopende activa in verband met huurincentives	<u>2.105</u>	<u>1.820</u>	<u>1.076</u>
Totaal vaste activa	1.369.728	1.425.668	1.430.659
Debiteuren en overige vorderingen	11.385	3.625	12.332
Liquide middelen	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>-</u>
Totaal vlottende activa	11.386	3.626	12.332
Totaal activa	<u>1.381.114</u>	<u>1.429.294</u>	<u>1.442.991</u>
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	16.458	16.458	16.458
Agioreserve	360.090	360.090	360.090
Overige reserves	193.265	226.973	265.214
Resultaat boekjaar	<u>- 28.541</u>	<u>- 21.340</u>	<u>- 398</u>
Totaal eigen vermogen	541.272	582.181	641.364
Schulden			
Hypothecaire geldleningen	764.189	747.234	652.538
Financiële derivaten	27.411	16.290	942
Latente belastingverplichtingen	<u>525</u>	<u>297</u>	<u>-</u>
Totaal langlopende schulden	792.125	763.821	653.480
Aflossingsverplichting langlopende schulden	692	73	104
Schulden aan kredietinstellingen	7.489	59.499	83.798
Overige schulden en overlopende passiva	<u>39.536</u>	<u>23.720</u>	<u>64.245</u>
Totaal kortlopende schulden	47.717	83.292	148.147
Totaal schulden	<u>839.842</u>	<u>847.113</u>	<u>801.627</u>
Totaal eigen vermogen en schulden	<u>1.381.114</u>	<u>1.429.294</u>	<u>1.442.991</u>

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

	1 ^{ste} kwartaal 2009	1 ^{ste} kwartaal 2008
Resultaat na belastingen	- 28.541	- 398
Aanpassing voor:		
Herwaardering beleggingen	29.524	6.855
Gerealiseerd verkoopresultaat	- 221	61
Netto financieringslasten	19.960	12.587
Latente belastingverplichtingen	<u>228</u>	<u>-</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	20.950	19.105
Mutatie in debiteuren en overige vorderingen	- 7.760	- 5.019
Mutatie kortlopende schulden*)	15.816	42.509
Betaalde interest	<u>- 8.842</u>	<u>- 7.097</u>
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	20.164	49.498
Aankopen vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	- 150	- 213.308
Verkopen vastgoedbeleggingen	24.905	9.411
Mutatie overlopende activa in verband met huurincentives	- 285	34
Mutatie materiële vaste activa	<u>56</u>	<u>63</u>
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	24.526	- 203.800
Uitgekeerd dividend	- 12.523	- 12.165
Opname leningen	30.000	122.422
Aflossing leningen	<u>- 10.259</u>	<u>- 1.701</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.218	108.556
Netto kasstroom	51.908	- 45.746
Valutakoersverschillen	102	-
Liquide middelen en kortlopende schuld aan banken per 1 januari	<u>- 59.498</u>	<u>- 38.052</u>
Liquide middelen en kortlopende schuld aan banken per ultimo	- 7.488	- 83.798

*) 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 2009 was als volgt:

	geplaatst kapitaal	agio- reserve	overige reserves	onverdeeld resultaat boekjaar	totaal
Stand per 31 december 2008	16.458	360.090	226.973	- 21.340	582.181
Uitgekeerd contant slotdividend 2008	-	-	- 12.523	-	- 12.523
Winstbestemming 2008	-	-	- 21.340	21.340	-
Resultaat eerste kwartaal 2009	-	-	-	- 28.541	- 28.541
Valutakoersverschillen	-	-	155	-	155
Stand per 31 maart 2009	<u>16.458</u>	<u>360.090</u>	<u>193.265</u>	<u>- 28.541</u>	<u>541.272</u>

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
Uitgekeerd contant slotdividend 2007	-	-	- 12.165	-	- 12.165
Winstbestemming 2007	-	-	49.304	- 49.304	-
Resultaat eerste kwartaal 2008	-	-	-	- 398	- 398
Valutakoersverschillen	-	-	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>

Financiële Agenda

Publicatie resultaat 1 ^{ste} halfjaar 2009	31 juli 2009
Publicatie resultaat eerste 3 kwartalen 2009	30 oktober 2009

Interim-dividenduitkeringen

Vaststelling interim-dividend 1 ^{ste} kwartaal 2009	14 mei 2009
Notering ex-dividend	15 mei 2009
Betalbaarstelling interim-dividend 1 ^{ste} kwartaal 2009	22 mei 2009

Vaststelling interim-dividend 2 ^o kwartaal 2009	13 augustus 2009
Notering ex-dividend	14 augustus 2009
Betalbaarstelling interim-dividend 2 ^o kwartaal 2009	21 augustus 2009

Vaststelling interim-dividend 3 ^o kwartaal 2009	12 november 2009
Notering ex-dividend	13 november 2009
Betalbaarstelling interim-dividend 3 ^o kwartaal 2009	20 november 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 renteniveaus, wijzigingen in wet- en regelgeving en in het beleid van regeringen en/of regelgevende autoriteiten.