

PERSBERICHT

KERNCIJFERS

	30-06-2009	30-06-2008	2008
Resultaten (x € 1.000)			
Bruto huuropbrengsten	52.440	49.096	101.692
Netto huuropbrengsten	45.026	43.889	88.257
Direct beleggingsresultaat	25.510	24.932	50.037
Indirect beleggingsresultaat	- 43.162	1.063	- 71.377
Totaal beleggingsresultaat/ Resultaat na belastingen	- 17.459	25.995	- 21.340
Bezettingsgraad (in %)	91,3	93,6	92,4
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)			
Direct beleggingsresultaat	0,70	0,70	1,40
Indirect beleggingsresultaat	- 1,19	0,03	- 2,00
Totaal beleggingsresultaat	- 0,49	0,73	- 0,60
Gegevens per aandeel (x € 1)			
Interim-dividend	0,68	0,70	1,40
IFRS intrinsieke waarde (voor winstverdeling)	14,69	18,31	16,27

Nieuwe Steen 27

Postbus 4145

1620 HC Hoorn

Tel: 0229 29 50 50

Fax: 0229 23 13 72

E-mail: info@nsi.nl

Rabobank Hoorn

nr. 16.14.17.272

K.v.k. te Hoorn

nr. 36.040.044

NIEUWE STEEN INVESTMENTS REALISEERT EEN STIJGING VAN HET DIRECTE RESULTAAT VAN 2,3%

Highlights

- stijging direct resultaat 2,3%
- stijging netto huurinkomsten met 3,5% (Q2 2009 vergeleken met Q1 2009)
- like-for-like groei van 0,6%
- Loan-to-value gedaald naar 54,7%

Hoorn - Het tweede kwartaal 2009 kenmerkt zich door goede operationele resultaten. In vergelijking met het eerste kwartaal 2009 stegen de netto huurinkomsten met 3,5% en in vergelijking met het eerste halfjaar 2008 stegen deze in het eerste halfjaar 2009 met 2,6%. Het directe resultaat over het eerste halfjaar 2009 steeg met 2,3% naar € 25,5 miljoen ten opzichte van het eerste halfjaar 2008 als gevolg van hogere huurinkomsten en lagere rentelasten. Ondanks een gedaalde bezettingsgraad is een positieve like-for-like groei in alle segmenten gerealiseerd van gemiddeld 0,6%.

Door verkopen in het kader van het verkoopprogramma en door de emissie van 2 juni 2009 liep de loan-to-value in het tweede kwartaal verder terug, van 57,0% tot 54,7%, ondanks een geringe afwaardering op het vastgoed. Het effect van de verkopen op de loan-to-value bedroeg 0,2% en het effect van de emissie bedroeg 2,8%.

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

"Wij zijn tevreden dat we in moeilijke economische omstandigheden en ondanks verkopen ten opzichte van het eerste kwartaal 2009 een hogere netto huur en een hoger direct resultaat hebben weten te realiseren. Het bevestigt dat onze portefeuille en onze huurders gezond zijn en dat we ook in moeilijke tijden in staat zijn hogere huurinkomsten te genereren.

Het in september 2008 gestarte verkoopprogramma en de emissie van 2 juni 2009 hebben ertoe geleid dat onze vermogenspositie versterkt is en dat we verdere economische verslechtingen beter kunnen doorstaan. Tegelijkertijd is hiermee ook de mogelijkheid gecreëerd om op termijn te kunnen profiteren van de gedaalde waarden van vastgoed."

Financiële resultaten

Direct resultaat

Het directe beleggingsresultaat was met € 25,5 miljoen in de eerste helft van 2009 2,3% hoger dan het directe beleggingsresultaat over het eerste halfjaar 2008 (€ 24,9 miljoen). De netto huuropbrengsten zijn in het eerste halfjaar van 2009 ten opzichte van het eerste halfjaar 2008 met € 1,1 miljoen gestegen naar € 45,0 miljoen. Deze stijging is het gevolg van aankopen en autonome groei. Ten opzichte van het eerste kwartaal 2009 zijn de netto huuropbrengsten in het tweede kwartaal eveneens gestegen.

De exploitatiekosten zijn ten opzichte van het eerste halfjaar 2008 in het eerste halfjaar 2009 met € 1,7 miljoen toegenomen. De niet doorberekende servicekosten zijn toegenomen als gevolg van de toename van de leegstand in met name de kantorenportefeuille. Dit wordt veroorzaakt door hogere onderhoudskosten (€ 0,6 miljoen) en de gewijzigde toerekening van het beheer van vastgoed. Sinds eind 2008 worden de kosten voor het beheren van het vastgoed gesteld op 3% van de huuropbrengsten en worden deze toegerekend aan de exploitatiekosten.

Huuropbrengsten in Nederland en Zwitserland

(x € 1.000)		1 ^e halfjaar 2009	1 ^e halfjaar 2008
Nederland	Huuropbrengsten	49.076	47.947
	Netto huuropbrengsten	42.466	42.954
Zwitserland	Huuropbrengsten	3.364	1.149
	Netto huuropbrengsten	2.560	935

Indirect resultaat

Het indirecte resultaat over het tweede kwartaal 2009 bedroeg - € 2,0 miljoen. Dit indirecte resultaat bestaat uit herwaardering van het vastgoed (- € 4,8 miljoen), herwaardering van de derivaten (€ 3,1) en toegerekende beheerkosten (€ 0,3 miljoen).

Herwaarderingsresultaten Nederland

(x € 1.000)	Q2 2009	Q1 2009	Q4 2008	Q3 2008	Q2 2008	Q1 2008
Kantoren	- 4.300	- 23.389	-10.245	- 17.874	- 5.025	- 11.728
Winkels	- 446	- 3.099	- 2.717	42	5.117	5.329
Bedrijfsgebouwen	- 322	- 2.830	- 1.330	- 2.473	- 268	- 296
Woningen	262	- 94	- 649	107	150	144
Totaal	-4.806	-29.412	-14.941	-20.198	- 26	- 6.551

Herwaarderingsresultaten Zwitserland

(x € 1.000)	Q2 2009	Q1 2009	Q4 2008	Q3 2008	Q2 2008	Q1 2008
Kantoren	52	20	516	- 263	514	35
Winkels	- 51	- 132	- 1.498	- 52	89	- 339
Bedrijfsgebouwen	-	-	-	-	-	-
Woningen	-	-	-	-	-	-
Totaal	1	- 112	- 982	- 315	603	- 304

Yields op 30 juni 2009

	Bruto yield in %	Netto yield in % *
Kantoren	9,3	7,8
Winkels	7,3	6,4
Bedrijfsgebouwen	9,8	8,6
Woningen	10,8	10,4
Totaal	8,5	7,3

	Bruto yield in %	Netto yield in % *
Nederland	8,6	7,4
Zwitserland	7,2	5,5
Totaal	8,5	7,3

*netto yield is inclusief leegstand

Balansverhoudingen en financiering

Het balanstotaal daalde van € 1.429 miljoen per ultimo 2008 naar € 1.361 miljoen per 30 juni 2009. Door de verkopen en de emissieopbrengst bedragen de schulden aan kredietinstellingen € 734,0 miljoen. De loan-to-value nam af tot 54,7% per 30 juni 2009 in vergelijking tot 57,2% per ultimo 2008 en 57,0% op 31 maart 2009. De afname van de loan-to-value is het saldo van de afwaarderingen op vastgoedobjecten door de hierboven genoemde herwaardering, de aflossing van financieringen als gevolg van de verkoop van vastgoedobjecten en de opbrengst van de emissie.

Eigen Vermogen

Nieuwe Steen Investments heeft op 2 juni 2009 3.577.410 (9,9%) nieuwe aandelen geplaatst bij gekwalificeerde beleggers. De uitgiftekoers bedroeg € 11,00 en de opbrengst na aftrek van kosten bedroeg € 38,5 miljoen.

De emissie, het resultaat over het tweede kwartaal 2009 (€ 10,8 miljoen) en de dividenduitkering in het eerste kwartaal 2009 (€ 12,5 miljoen) resulteerden in een eigen vermogen van € 578,1 miljoen (€ 541,3 miljoen per 31 maart 2009).

De intrinsieke waarde op basis van IFRS per 30 juni 2009 (met inbegrip van belastinglatenties en de marktwaarde van de derivaten) bedroeg € 14,69 per aandeel, tegen € 16,27 per 31 december 2008 en € 18,31 per 30 juni 2008.

Financiële ratio's

De financieringsruimte onder de gecommitteerde faciliteiten bedroeg per 30 juni 2009 € 63,1 miljoen (ultimo 2008: € 88,9 miljoen, 31 maart 2009: € 53,9 miljoen). Op 30 juni 2009 was de rentedekkingsratio 2,6 en het vastrentende deel van de hypothecaire leningen ging van 93,8% (ultimo 2008) naar 93,0% per 30 juni 2009. De gemiddelde resterende looptijd van de leningen ging omlaag van 2,7 jaar ultimo 2008 naar 2,2 jaar. Het gemiddelde rentepercentage (inclusief marge) van de leningen en derivaten bleef met 4,7% gelijk aan het gemiddelde rentepercentage ultimo 2008.

Herfinancieringen

Gedurende 2009 en 2010 hoeft Nieuwe Steen Investments nauwelijks nog te herfinancieren. In 2009 vervalt een bedrag groot € 19,0 miljoen en in 2010 een bedrag groot € 37,5 miljoen. De leningen die vervallen, worden al afgedekt door andere, nog niet benutte faciliteiten.

Interim-dividend tweede kwartaal 2009

De nieuw uitgegeven aandelen delen vanaf het tweede kwartaal 2009 volledig mee in het dividend. Over het eerste halfjaar 2009 wordt ten laste van de winst een interim-dividend uitgekeerd van € 0,68 per aandeel in contanten, waarvan € 0,35 reeds is uitgekeerd als interim-dividend over het eerste kwartaal. Dit betekent een interim-dividend van € 0,33 over het tweede kwartaal. De daling van het interim-dividend in het tweede kwartaal ten opzichte van het eerste kwartaal wordt volledig verklaard door de emissie waardoor het directe resultaat over meer aandelen verdeeld moet worden.

Het aandeel Nieuwe Steen Investments noteert op 14 augustus 2009 ex-dividend en het dividend over het tweede kwartaal 2009 zal op 21 augustus 2009 betaalbaar worden gesteld.

Ontwikkelingen in de portefeuille

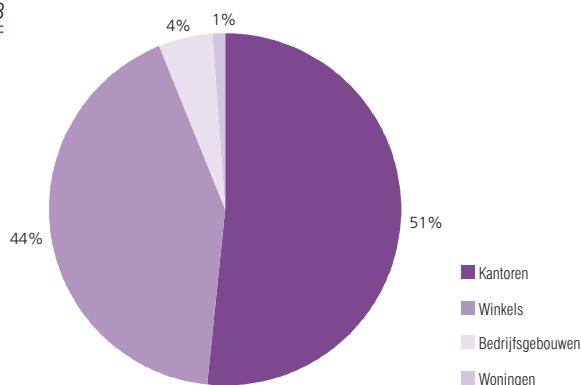
Gedurende de eerste helft van 2009 is voor in totaal € 32,7 miljoen aan vastgoedbeleggingen in Nederland verkocht. De verkopen vonden plaats in het kader van het in het derde kwartaal 2008 aangekondigde verkoopprogramma van kleinere panden. In totaal is in 2008 en 2009 voor € 64,9 miljoen verkocht. De verkoopprijs lag gemiddeld boven boekwaarde. In het tweede kwartaal zijn de kantoorpanden aan de De Lairesestraat in Amsterdam, Westhoven te Roermond en Gorslaan te Purmerend en de winkels aan de Da Costastraat in Goor en de Arkendonk te Oosterhout verkocht, ter waarde van € 7,73 miljoen.

De portefeuille bestond per 30 juni 2009 uit woningen en 156 bedrijfsmatige vastgoedobjecten, gespreid over:

Sectorale spreiding

x € 1.000

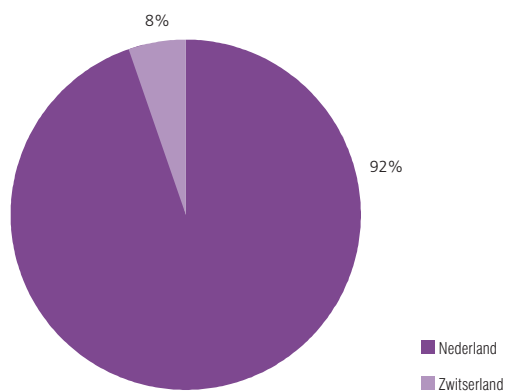
Kantoren	679.728
Winkels	595.013
Bedrijfsgebouwen	55.581
Woningen	12.261
Totaal vastgoedbeleggingen	<u>1.342.583</u>



Geografische spreiding

x € 1.000

Nederland	1.239.530
Zwitserland	103.053
Totaal vastgoedbeleggingen	<u>1.342.583</u>



Bezettingsgraad portefeuille

De leegstand in de gehele portefeuille bedroeg per 30 juni 2009 8,7% (ultimo 2008: 7,6%, 31 maart 2009: 7,9%). Per sector bedroeg de leegstand: 12,8% in kantoren, 6,5% in bedrijfsgebouwen en 3,1% in winkels.

De theoretische huurinkomsten van de vastgoedportefeuille per 30 juni 2009 bedroegen € 113,6 miljoen op jaarbasis, terwijl de contractuele huurinkomsten op € 103,7 miljoen uitkwamen.

De huurinkomsten per segment in Nederland en Zwitserland bedroegen per 30 juni 2009:

(x € 1.000)	Nederland	Zwitserland	Totaal	Like-for-like groei*
Kantoren	60.554	2.705	63.259	0,8%
Winkels	39.443	4.127	43.570	0,2%
Bedrijfsgebouwen	5.474	-	5.474	0,7%
Woningen	709	621	1.330	1,0%
Totaal	106.180	7.453	113.633	0,6%

* like-for-like groei is 1 juli 2009 vergeleken met 1 januari 2009. Like-for-like groei is de groei van de netto huuropbrengsten, waarbij de netto huuropbrengsten van de objecten die zowel op 1 januari 2009 als op 1 juli 2009 in exploitatie waren met elkaar worden vergeleken.

Vooruitzichten 2009

Nieuwe Steen Investments verwacht dat, uitgezonderd exceptionele, economische ontwikkelingen gedurende 2009, het direct beleggingsresultaat tussen € 1,30 en € 1,36 per gemiddeld uitstaand aandeel zal bedragen.

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 derivaten geen concrete verwachting worden uitgesproken. Hierdoor kan over het indirecte resultaat dan ook geen verwachting worden afgegeven.

De werving van een nieuwe financieel directeur is gaande. Naar verwachting kan deze in september of oktober gepresenteerd worden.

De nadruk met betrekking tot de operationele activiteiten zal liggen op (her)verhuringen. Daarnaast richt Nieuwe Steen Investments zich op de (her)ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bestaande portefeuille, het blijven bouwen aan de eigen organisatie en het opbouwen van een eigen Zwitserse managementorganisatie. De eerste Zwitserse medewerkster van Nieuwe Steen Investments, een portefeuillemanager, zal per 1 augustus 2009 haar werkzaamheden beginnen met kantoor te Zürich.

Teneinde beter inzicht in de operationele activiteiten te krijgen, wordt sinds 1 mei 2009 een nieuw managementinformatiesysteem geïmplementeerd. Naar verwachting zal dit systeem medio augustus operationeel zijn.

Het verkoopprogramma van de kleinere panden (beneden € 5 miljoen) zal voortgezet worden.

Hoorn, 22 juli 2009

De directie

Voor nadere informatie:

Nieuwe Steen Investments N.V.
ir. J. Buijs, CEO
Tel.: 0229-295050
e-mail: info@nsi.nl
internet: www.nsi.nl

TOTAAL RESULTAAT

(X € 1.000)

	1 ^{ste} halfjaar 2009	1 ^{ste} halfjaar 2008	2 ^e kwartaal 2009	2 ^e kwartaal 2008
Bruto huuropbrengsten	52.440	49.096	26.295	25.863
Niet doorberekende servicekosten	- 1.216	- 666	- 591	- 362
Exploitatiekosten	- 6.198	- 4.541	- 2.808	- 2.325
Netto huuropbrengsten	45.026	43.889	22.896	23.176
Herwaardering beleggingen	- 34.329	- 6.278	- 4.805	577
Gerealiseerd verkoopresultaat beleggingen	279	23	58	84
Totaal netto opbrengsten uit beleggingen	10.976	37.634	18.149	23.837
Interest	- 17.594	- 16.089	- 8.668	- 8.992
Waardemutaties financiële derivaten	- 8.017	7.605	3.101	13.095
Netto financieringslasten	- 25.611	- 8.484	- 5.567	4.103
	- 14.635	29.150	12.582	27.940
Algemene kosten	- 2.591	- 2.987	- 1.547	- 1.401
Resultaat voor belastingen	- 17.226	26.163	11.035	26.539
Belastingen over de winst	426	168	146	146
Resultaat na belastingen	- 17.652	25.995	10.889	26.393
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	110	167	- 45	519
Totaal resultaat	- 17.542	26.162	10.844	26.912

Gegevens per aandeel (x € 1)

Zowel niet als wel verwaterd resultaat na belastingen	- 0,49	0,73	0,29	0,74
--	--------	------	------	------

GECONSOLIDEERD DIRECT EN INDIRECT BELEGINGSRESULTAAT

(X € 1.000)

8

	1 ^{ste} halfjaar 2009	1 ^{ste} halfjaar 2008	2 ^e kwartaal 2009	2 ^e kwartaal 2008
Bruto huuropbrengsten	52.440	49.096	26.295	25.863
Niet doorberekende servicekosten	- 1.216	- 666	- 591	- 362
Exploitatiekosten	- 6.198	- 4.541	- 2.808	- 2.325
Netto huuropbrengsten	45.026	43.889	22.896	23.176
Interest	- 17.521	- 16.145	- 8.679	- 9.020
Algemene kosten	- 1.885	- 2.703	- 1.193	- 1.258
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	25.620	25.041	13.024	12.898
Belastingen over de winst	110	109	65	87
Direct beleggingsresultaat	25.510	24.932	12.959	12.811
Herwaardering beleggingen	- 34.329	- 6.278	- 4.805	577
Netto verkoopresultaat beleggingen	279	23	58	84
Waardemutatie financiële derivaten	- 8.017	7.661	3.101	13.123
Valutakoersverschillen	- 73	-	11	-
Toegerekende beheerkosten	- 706	- 284	- 354	- 143
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	- 42.846	1.122	- 1.989	13.641
Mutatie latente belastingverplichtingen	316	59	81	59
Indirect beleggingsresultaat	- 43.162	1.063	- 2.070	13.582
Totaal beleggingsresultaat	- 17.652	25.995	10.889	26.393

Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)

Direct beleggingsresultaat	0,70	0,70	0,35	0,36
Indirect beleggingsresultaat	- 1,19	0,03	- 0,06	0,38
Totaal beleggingsresultaat	- 0,49	0,73	0,29	0,74

GECONSOLIDEERDE BALANS

VÓÓR VERWERKING VOORSTEL WINSTVERDELING TWEEDE KWARTAAL 2009

(X € 1.000)

	30-06-2009	31-12-2008	30-06-2008
Activa			
Vastgoedbeleggingen	1.342.583	1.411.519	1.414.889
Totaal beleggingen	1.342.583	1.411.519	1.414.889
Immateriële vaste activa	8.205	8.205	8.205
Materiële vaste activa	4.020	4.124	4.362
Financiële derivaten	6	-	18.036
Overlopende activa in verband met huurincentives	2.322	1.820	1.162
Totaal vaste activa	1.357.136	1.425.668	1.446.654
Debiteuren en overige vorderingen	3.960	3.625	10.329
Liquide middelen	1	1	-
Totaal vlottende activa	3.961	3.626	10.329
Totaal activa	1.361.097	1.429.294	1.456.983
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	18.104	16.458	16.458
Agioreserves	397.795	360.090	360.090
Overige reserves	192.237	227.127	264.695
Onverdeeld resultaat boekjaar	- 30.065	- 21.494	13.997
Totaal eigen vermogen	578.071	582.181	655.240
Schulden			
Hypothecaire geldleningen	729.001	747.234	723.493
Financiële derivaten	24.314	16.290	-
Latente belastingverplichtingen	605	297	59
Totaal langlopende schulden	753.920	763.821	723.552
Aflossingsverplichting langlopende schulden	542	73	-
Schulden aan kredietinstellingen	4.436	59.499	50.050
Overige schulden en overlopende passiva	24.128	23.720	28.141
Totaal kortlopende schulden	29.106	83.292	78.191
Totaal schulden	783.026	847.113	801.743
Totaal eigen vermogen en schulden	1.361.097	1.429.294	1.456.983

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(X € 1.000)

10

	1 ^{ste} halfjaar 2009	1 ^{ste} halfjaar 2008
Resultaat na belastingen	- 17.652	25.995
Aanpassing voor:		
Herwaardering beleggingen	34.329	6.278
Gerealiseerd verkoopresultaat beleggingen	- 279	- 23
Netto financieringslasten	25.538	8.484
Latente belastingverplichtingen	308	59
Kasstroom uit operationele activiteiten	42.244	40.793
Mutatie in debiteuren en overige vorderingen	- 335	- 3.368
Mutatie kortlopende schulden*)	408	6.405
Betaalde interest	- 17.521	- 16.089
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	24.796	27.741
Aankopen vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	- 557	- 218.686
Verkopen vastgoedbeleggingen	32.560	11.611
Mutatie overlopende activa in verband met huurincentives	- 502	- 52
Mutatie materiële vaste activa	104	146
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	31.605	- 206.981
Uitgekeerd dividend	- 25.045	- 24.330
Aandelenemissie	38.478	-
Opname leningen	30.000	193.299
Aflossing leningen	- 44.808	- 1.727
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	- 1.375	167.242
Netto kasstroom	55.026	- 11.998
Valutakoersverschillen	37	-
Liquide middelen en kortlopende schuld aan banken per 1 januari	- 59.498	- 38.052
Liquide middelen en kortlopende schuld aan banken per ultimo	- 4.435	- 50.050

*) 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 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	-
Totaal resultaat eerste halfjaar 2009	-	-	-	- 17.542	- 17.542
Uitgekeerd contant interim-dividend 2009	-	-	-	- 12.523	- 12.523
Aandelenemissie	1.646	37.705	- 873	-	38.478
Stand per 30 juni 2009	18.104	397.795	192.237	- 30.065	578.071

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
Uitgekeerd contant slotdividend 2007	-	-	- 12.165	-	- 12.165
Winstbestemming 2007	-	-	49.304	- 49.304	-
Totaal resultaat eerste halfjaar 2008	-	-	-	26.162	26.162
Uitgekeerd contant interim-dividend 2008	-	-	-	- 12.165	- 12.165
Stand per 30 juni 2008	16.458	360.090	264.695	13.997	655.240

Financiële Agenda

Publicatie resultaat eerste 3 kwartalen 2009

30 oktober 2009

Interim-dividenduitkeringen

Vaststelling interim-dividend 2^e kwartaal 2009

13 augustus 2009

Notering ex-dividend

14 augustus 2009

Betaalbaarstelling interim-dividend 2^e kwartaal 2009

21 augustus 2009

Vaststelling interim-dividend 3^e kwartaal 2009

12 november 2009

Notering ex-dividend

13 november 2009

Betaalbaarstelling interim-dividend 3^e kwartaal 2009

20 november 2009

12

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.