



h1

Tussentijds bericht per 30 juni 2010

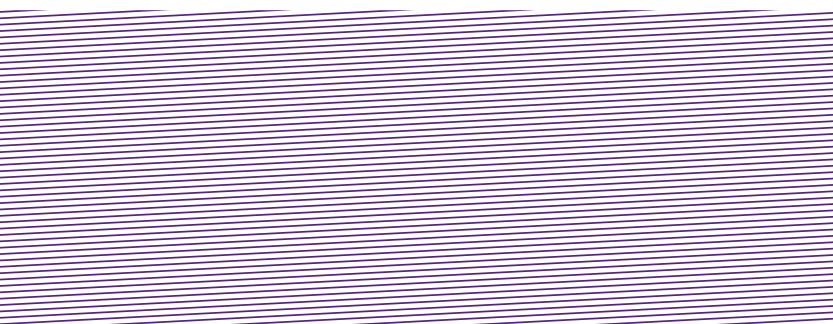
Nieuwe Steen Investments N.V.

nsi

20
10

h1

tussentijds bericht



20

10

ruimte
voor resultaat

Tussentijds bericht per 30 juni 2010

Inhoudsopgave

• Verslag van de directie	4
• Kerncijfers	12
• Geconsolideerd overzicht van het totaal resultaat	13
• Geconsolideerd direct en indirect beleggingsresultaat	14
• Geconsolideerde balans	15
• Geconsolideerd kasstroomoverzicht	16
• Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen	17
• Toelichting op de cijfers over het eerste halfjaar	18
• Overige gegevens	24
• Financiële agenda	26

Verslag van de directie

Nieuwe Steen Investments hervindt de weg naar groei

Highlights

- Direct resultaat stijgt in H1 2010 met 4,9% ten opzichte van H1 2009
- Direct resultaat per gemiddeld uitstaand aandeel over Q2 2010 van € 0,30, € 0,68 over het eerste halfjaar 2010
- Groei portefeuille met aankoop Sterpassage voor € 38,7 miljoen k.k.
- Verbetering financiële ratio's: loan-to-value daalt naar 53,2%, gemiddelde looptijd leningen stijgt naar 2,7 jaar, gemiddelde rente daalt naar 4,6%

Nieuwe Steen Investments (NSI) heeft in het tweede kwartaal belangrijke strategische stappen gezet gericht op de verbetering en vergroting van de portefeuille. NSI verbetert de kwaliteit van de portefeuille door te investeren in winkelcentra van minimaal 10.000 m², waar het proactieve vastgoedmanagement van NSI waarde kan toevoegen, en daarnaast in kantoren gelegen in de Randstad op locaties in de binnenstad van minimaal 5.000 m². Binnen dit kader heeft NSI per 30 juni 2010 de 10.500 m² grote Sterpassage, onderdeel van winkelcentrum In de Bogaard te Rijswijk, voor € 38,7 miljoen k.k. gekocht. De bruto huurinkomsten van de Sterpassage bedragen € 3,0 miljoen per jaar en de bruto initiële yield ligt hiermee ruim boven de target van 7% die NSI stelt voor winkelcentra.

De opbrengsten uit de succesvolle uitgifte van 9,99% nieuwe aandelen ter waarde van € 55 miljoen zijn ten dele aangewend voor deze aankoop. NSI blijft actief op zoek naar andere aankoopmogelijkheden. Tevens zijn gedurende de eerste helft van 2010 zes kleinere objecten verkocht voor een bedrag van € 11,1 miljoen.

NSI behaalde over het tweede kwartaal 2010 een direct beleggingsresultaat van € 12,0 miljoen (Q1 2010: € 12,8 miljoen, exclusief een eenmalige bate van € 2,0 miljoen). Het directe resultaat over het eerste halfjaar 2010 bedroeg € 26,8 miljoen, tegenover € 25,5 in het eerste halfjaar 2009.

NSI keerde over het eerste kwartaal een dividend uit van € 0,38, inclusief het effect van de eenmalige bate van € 0,05. Inclusief het effect van de uitgifte van 9,99% nieuwe aandelen bedraagt het dividend per aandeel over het tweede kwartaal € 0,28 waarmee het dividend per aandeel over het eerste halfjaar 2010 € 0,66 bedraagt.

In het tweede kwartaal is het vertrek van Ernst & Young uit La Tour te Apeldoorn volledig in de bezettingsgraad verwerkt. Zonder deze gebeurtenis, die een effect van 0,8% op de bezettingsgraad had, zou de bezettingsgraad in het tweede kwartaal 2010 nagenoeg gelijk zijn gebleven aan de bezettingsgraad in het eerste kwartaal. De volledige huurinkomsten van Ernst & Young zijn in het eerste kwartaal als eenmalige bate uitgekeerd. Inmiddels zijn 85 parkeerplaatsen en 2.700 m² van de 4.600 m² door Ernst & Young verlaten ruimte opnieuw verhuurd.

De afwaardering van het Nederlandse vastgoed bedroeg in het tweede kwartaal 2010 € 9,6 miljoen. De afwaardering van de Nederlandse kantorenportefeuille met € 6,8 miljoen houdt gelijke tred met de afwaarderingen in de laatste kwartalen en wordt voornamelijk veroorzaakt door toegenomen leegstand. Yields bleven onveranderd. De aankoopkosten van de Sterpasage verklaren grotendeels de afwaardering van de winkelportefeuille.

Johan Buijs, CEO van NSI, zegt in een reactie:

"In het tweede kwartaal hebben we een aantal belangrijke stappen gezet in groei en verbetering van onze portefeuille, onder andere met de aankoop van de Sterpassage in Rijswijk. De komende maanden zal de focus nadrukkelijk op groei blijven liggen. Tegelijkertijd zien we dat de verhuurmarkt, en dan met name de kantorenmarkt, nog niet uit het dal is geklommen. In het afgelopen kwartaal hebben wij onze interne verhuurorganisatie dan ook versterkt om de bezettingsgraad van de portefeuille op peil te houden en wij zijn dan ook verheugd in het afgelopen kwartaal 80.000 m² aan nieuwe contracten en contractverlengingen te hebben afgesloten."

Financiële resultaten

Het totale beleggingsresultaat, bestaande uit het saldo van het directe en het indirecte beleggingsresultaat was over het eerste halfjaar 2010 licht positief, terwijl over het eerste halfjaar van 2009 nog een verlies van € 17,7 miljoen werd geleden.

Direct resultaat

NSI hanteert het directe resultaat (huuropbrengsten minus exploitatiekosten, niet doorberekende servicekosten, algemene kosten en financieringskosten) als maatstaf voor de kernactiviteiten en voor het dividendbeleid.

De brutohuuropbrengsten zijn ten opzichte van het eerste halfjaar 2009 in het eerste halfjaar 2010 nagenoeg gelijk gebleven, € 52,4 miljoen ten opzichte van € 52,3 miljoen. De nettohuuropbrengsten zijn ten opzichte van het eerste halfjaar 2009 (€ 45,0 miljoen) in het eerste halfjaar 2010 (€ 44,7 miljoen) licht gedaald door verkopen van vastgoed en toegenomen leegstand. Ten opzichte van het eerste kwartaal 2010 (€ 23,6 miljoen) daalden de nettohuuropbrengsten in het tweede kwartaal 2010 met € 2,5 miljoen (€ 21,1 miljoen) als gevolg van de eenmalige bate van € 2,0 miljoen in Q1 2010, de lagere huuropbrengsten (€ 0,2 miljoen) en hogere exploitatiekosten (€ 0,3 miljoen).

Huuropbrengsten in Nederland en Zwitserland
x € 1.000

	H1 2010	H1 2009
<i>Nederland</i>		
Brutohuuropbrengsten	49.073	49.076
Nettohuuropbrengsten	42.390	42.466
<i>Zwitserland</i>		
Brutohuuropbrengsten	3.238	3.364
Nettohuuropbrengsten	2.356	2.560

De brutohuuropbrengsten (H1 2009 - H1 2010) per segment in Nederland en Zwitserland

x € 1.000

	H1 2009	aankopen	verkop	autonome groei	H1 2010
<i>Nederland</i>					
Kantoren	26.517	-	- 991	1.543*	27.069
Winkels	19.808	459	- 703	- 164	19.400
Bedrijfsgebouwen	2.605	272	- 185	- 238	2.454
Woningen	146	-	-	4	150
Totaal Nederland	49.076	731	- 1.879	1.145	49.073
<i>Zwitserland</i>					
Kantoren	1.255	-	-	57	1.312
Winkels	2.109	-	- 290	107	1.926
Totaal Zwitserland	3.364	-	- 290	164	3.238
Totaal NSI	52.440	731	-2.169	1.309	52.311

* Het effect van het vertrek van Ernst & Young uit La Tour bedraagt € 1,7 miljoen in de post autonome groei.

Het effect van aankopen op de huurinkomsten is het gevolg van het in juli 2009 in exploitatie genomen bedrijfsgebouw in Gouda alsmede de Sterpassage in Rijswijk, die in mei 2010 in exploitatie is genomen.

De interestkosten daalden in het eerste halfjaar 2010 met € 1,0 miljoen ten opzichte van het eerste halfjaar 2009 met name als gevolg van een lagere schuld aan kredietinstellingen.

Het directe beleggingsresultaat over het eerste halfjaar 2010 bedroeg € 26,8 miljoen (H1 2009: € 25,5 miljoen). In het eerste kwartaal van 2010 bedroeg het directe beleggingsresultaat € 14,8 miljoen terwijl dit in het tweede kwartaal 2010 € 12,0 miljoen was. Het verschil tussen het eerste kwartaal en het tweede kwartaal wordt verklaard door de eenmalige bate van € 2,0 miljoen, lagere huuropbrengsten (€ 0,2 miljoen), hogere exploitatiekosten (€ 0,3 miljoen) en hogere financieringslasten (€ 0,3 miljoen).

Indirect resultaat

Het indirecte beleggingsresultaat over het eerste halfjaar 2010 bedroeg - € 26,7 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 (- € 14,7 miljoen) en de rentedekkingsinstrumenten (- € 10,5 miljoen). Over het eerste halfjaar van 2009 bedroeg het indirecte resultaat - € 42,2 miljoen. Uitgesplitst naar het eerste en tweede kwartaal 2010 bedroeg het indirecte resultaat respectievelijk - € 11,0 miljoen en - € 15,7 miljoen.

De herwaardering van de Nederlandse vastgoedportefeuille bedroeg in het tweede kwartaal 2010 - € 9,6 miljoen (Q1 2010: - € 5,0 miljoen) en is nagenoeg volledig opgetreden in de kantorenportefeuille (- € 6,8 miljoen). De afwaardering in de kantorenportefeuille is het gevolg van de opgelopen leegstand en druk op de markthuren. De yields zijn niet veranderd. Dit is in lijn met de afwaardering van de kantoren in de afgelopen kwartalen. Het restant van de afwaardering wordt grotendeels gevormd door de aankoopkosten van de Sterpassage in Rijswijk.

De reële waardevermindering van de Nederlandse vastgoedportefeuille, derhalve zonder rekening te houden met de genoemde aankoopkosten, bedroeg in het eerste halfjaar 2010 € 12,3 miljoen. Over het eerste halfjaar van 2009 bedroegen de afwaarderingen nog € 34,3 miljoen.

De herwaardering van de rentedekkingsinstrumenten was het resultaat van een verdere daling van de langetermijn rentecurve in het afgelopen kwartaal. De waarde van deze instrumenten loopt naar het einde van de looptijd automatisch terug naar nul, waardoor dit negatieve effect ongedaan wordt gemaakt.

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in Nederland

x € 1.000

	Q2 2010	Q1 2010	Q4 2009	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009	Q4 2008	Q3 2008	Q2 2008	Q1 2008
Kantoren	- 6.767	- 4.230	- 6.094	- 4.092	- 4.300	- 23.389	- 10.245	- 17.874	- 5.025	- 11.728
Winkels	- 2.647	607	- 4.146	- 229	- 446	- 3.099	- 2.717	42	5.117	5.329
Bedrijfsgebouwen	- 109	- 1.342	- 2.005	- 347	- 322	- 2.830	- 1.330	- 2.473	- 268	- 296
Woningen	- 90	-	- 127	3	262	- 94	- 649	107	150	144
Totaal	- 9.613	- 4.965	- 12.372	- 4.665	- 4.806	- 29.412	- 14.941	- 20.198	- 26	- 6.551

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in Zwitserland

x € 1.000

	Q2 2010	Q1 2010	Q4 2009	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009	Q4 2008	Q3 2008	Q2 2008	Q1 2008
Kantoren	-	-	- 350	-	52	20	516	- 263	514	35
Winkels	- 142	-	- 564	- 2	- 51	- 132	- 1.498	- 52	89	- 339
Totaal	- 142	-	- 914	- 2	1	- 112	- 982	- 315	603	- 304

Yields in % op 30 juni 2010 en 31 december 2009

	Bruto yield *	Netto yield **	Bruto yield	Netto yield
	30-06-2010	30-06-2010	31-12-2009	31-12-2009
Kantoren	9,4	8,1	9,4	7,9
Winkels	7,4	6,3	7,4	6,5
Bedrijfsgebouwen	9,7	8,4	9,9	9,0
Woningen	6,2	5,4	6,2	5,9
Totaal	8,4	7,3	8,5	7,3

* bruto yield: de theoretische jaarhuur uitgedrukt in een percentage van de marktwaarde van het vastgoed.

** netto yield: de theoretische nettohuuropbrengsten uitgedrukt in een percentage van de marktwaarde van het vastgoed.

	Bruto yield	Netto yield	Bruto yield	Netto yield
	30-06-2010	30-06-2010	31-12-2009	31-12-2009
Nederland	8,6	7,4	8,6	7,5
Zwitserland	7,2	5,9	7,2	5,7
Totaal	8,4	7,3	8,5	7,3

Balansverhoudingen en financiering

Door aankopen en afwaarderingen steeg het balanstotaal per saldo van € 1.320 miljoen ultimo 2009 naar € 1.351 miljoen op 30 juni 2010. De loan-to-value nam verder af tot 53,2% (30 juni 2009: 54,7%, 31 december 2009: 54,9%, 31 maart 2010: 54,1%). De afname van de loan-to-value is het gevolg van het saldo van de afwaarderingen op vastgoedobjecten, de aflossingen van financieringen als gevolg van de verkoop van vastgoedobjecten, de emissie alsmede geaccumuleerde operationele winst. De schulden aan kredietinstellingen bedroegen op 30 juni 2010 € 708,7 miljoen (30 juni 2009: € 734,0 miljoen, 31 maart 2010: € 703,6 miljoen).

Eigen Vermogen

NSI heeft op 10 juni 2010 3.935.150 (9,99%) nieuwe aandelen geplaatst bij gekwalificeerde beleggers. De uitgiftekoers bedroeg € 14,00 per aandeel en de opbrengst na aftrek van kosten bedroeg € 53,9 miljoen. Het eigen vermogen nam gedurende het eerste halfjaar 2010 toe met € 26,9 miljoen naar € 581,7 miljoen ten opzichte van 31 december 2009 (eerste halfjaar 2009: € 578,1 miljoen). Per saldo was dit het gevolg van de emissie, het resultaat 2010, het slotdividend over 2009 (€ 12,1 miljoen) en het interim-dividend eerste kwartaal 2010 (€ 14,9 miljoen).

De intrinsieke waarde (inclusief belastinglatentie en de marktwaarde van de derivaten) bedroeg op 30 juni 2010 € 13,44 per aandeel (30 juni 2009: € 14,69). Indien de belastinglatentie en de waarde van de derivaten buiten beschouwing worden gelaten (intrinsieke waarde volgens EPRA), bedraagt de intrinsieke waarde € 14,36 per aandeel.

Financiële ratio's

De financieringsruimte onder de gecommiteerde faciliteiten bedroeg per 30 juni 2010 € 62,4 miljoen (ultimo 2009: € 89,8 miljoen). De schulden aan kredietinstellingen namen af van van € 715,6 miljoen ultimo 2009 tot € 708,7 miljoen per 30 juni 2010. De gemiddelde resterende looptijd van de leningen steeg van 1,8 jaar (ultimo 2009) naar 2,7 jaar en het vastrentende deel van de hypothecaire leningen ging van 97,1% (ultimo 2009) naar 97,3% per 30 juni 2010. Het gemiddelde rentepercentage van de leningen en rentedekkingsinstrumenten daalde van 4,7% naar 4,6% (inclusief marge) op 30 juni 2010. De rentedekkingsratio bedroeg op 30 juni 2010 2,7.

Herfinancieringen

In 2010 vervalt een bedrag van € 16,2 miljoen. De leningen die vervallen worden reeds afgedekt door andere, nog niet benutte faciliteiten. NSI heeft inmiddels de op 26 april 2010 aangekondigde herfinanciering ter grootte van € 250 miljoen met ING afgerond. De nieuwe faciliteit biedt NSI een aantal belangrijke voordelen, niet alleen voor wat betreft de normale bedrijfsvoering, maar ook met betrekking tot de groeiambities van NSI. De gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille van NSI wordt verlengd van 1,8 jaar tot 2,7 jaar en het grootste deel van de financieringsbehoefte van NSI in 2010 en 2011 is hiermee gedekt, een en ander tegen financieringskosten die vergelijkbaar zijn met die van de vervangen kortlopende financieringen. Er wordt nu gebruik gemaakt van de internationaal erkende Loan Market Association voorwaarden. Hierdoor krijgt NSI toegang tot de internationale markt van syndicaatsleningen waardoor de groei strategie van NSI en de gewenste uitbreiding van financieringsbronnen worden ondersteund. Hieraan is in de tussentijd vorm gegeven doordat Banque LBLux S.A. met een belang van € 50 miljoen in de faciliteit is ingestapt.

Interim-dividend tweede kwartaal 2010

Uitgangspunt van het dividendbeleid is om het totale directe resultaat als dividend aan aandeelhouders ter beschikking te stellen. Over het eerste halfjaar 2010 wordt voorgesteld om ten laste van de winst een interim-dividend van € 0,66 per aandeel in contanten vast te stellen. In het eerste kwartaal is hiervan reeds € 0,38 per aandeel uitgekeerd zodat over het tweede kwartaal nog € 0,28 zal worden uitgekeerd. De daling van het interim-dividend in het tweede kwartaal ten opzichte van het eerste kwartaal wordt voornamelijk veroorzaakt door de eenmalige bate in het eerste kwartaal (€ 0,05 per aandeel) en de op 10 juni jl. nieuw uitgegeven aandelen. De aankoop van de Sterpassage, die met de emissieopbrengst is gefinancierd, heeft in afwachting van nieuwe aankopen het effect van de nieuw uitgegeven aandelen nog niet volledig kunnen compenseren.

Het aandeel NSI noteert op 13 augustus 2010 ex-dividend en het dividend zal op 20 augustus 2010 betaalbaar worden gesteld.

Ontwikkelingen in de portefeuille

De waarde van de vastgoedportefeuille steeg gedurende het eerste halfjaar 2010 met € 28,8 miljoen miljoen, oftewel 2,2%, van € 1.303 miljoen naar € 1.332 miljoen. Deze stijging is het resultaat van de herwaarderingen van - € 14,7 miljoen, het saldo van investeringen en desinvesteringen van - € 9,3 miljoen, van koersverschillen (€ 11,3 miljoen) en van de aankoop van de Sterpassage ter waarde van € 38,7 miljoen.

In aansluiting op de aandelenuitgifte van 10 juni 2010 heeft NSI een deel van de emissieopbrengst aangewend om de Sterpassage, onderdeel van winkelcentrum In de Bogaard in Rijswijk, te verwerven. Dit winkelcentrum behoort met 90.000 m² winkeloppervlakte en ruim 180 winkels tot de grootste winkelcentra van Nederland. De acquisitie van de Sterpassage past binnen de strategie van NSI om te investeren in winkelcentra met een vloeroppervlak van minimaal 10.000 m², die centraal gelegen zijn in de Randstad en een rendement hebben dat vergelijkbaar is met de bestaande portefeuille van NSI. De thans door NSI verworven Sterpassage omvat 10.500 m² en 44 winkels. De belangrijkste winkelketens in de Sterpassage zijn onder andere WE, Miss Etam, Mexx, Blokker, Prenatal en Block's. De Sterpassage is in 1994 geheel gerenoveerd. De Sterpassage is nagenoeg geheel verhuurd en de bruto contractuele huurinkomsten bedragen circa € 3,0 miljoen per jaar. De bruto initiële yield ligt hiermee ruim boven de target van 7% die NSI stelt voor winkelcentra. Deze acquisitie zal de kwaliteit van de portefeuille van NSI verder verbeteren, terwijl het proactieve vastgoedmanagement van NSI waarde kan toevoegen aan deze aankoop.

Naast de aankoop van de Sterpassage verkocht NSI in het eerste halfjaar van 2010 zes objecten voor een bedrag van € 11,1 miljoen. Het betrof kantoorgebouwen te Veenendaal, Houten en Vlaardingen, een bouwmarkt te Hoofddorp en bedrijfsgebouwen in Houten en Hengelo.

De portefeuille bestond per 30 juni 2010 uit woningen en 141 bedrijfsmatige vastgoedobjecten, gespreid over:

	in %	x € 1.000
<i>Sectorale spreiding</i>		
Kantoren	48	647.234
Winkels	47	622.563
Bedrijfsgebouwen	4	50.790
Woningen	1	11.367
Totaal vastgoedbeleggingen	100	1.331.954
<i>Geografische spreiding</i>		
Nederland	92	1.223.662
Zwitserland	8	108.292
Totaal vastgoedbeleggingen	100	1.331.954

Bezettingsgraad portefeuille

De leegstand in de gehele portefeuille bedroeg per 30 juni 2010 10,4% (ultimo 2009: 9,1%). Hierin is het vertrek van Ernst & Young (0,8%) volledig verwerkt. Per sector bedroeg de leegstand: 14,7% in kantoren, 10,3% in bedrijfsgebouwen en 4,7% in winkels.

Naast het verlengen van bestaande huurcontracten weet NSI ook nieuwe huurders aan zich te binden. Zo werden in het tweede kwartaal in La Tour te Apeldoorn 2.800m², in het Y-tech gebouw te Amsterdam 1.300m², onder andere aan Frog Design en in het Horapark te Ede 645 m² aan een congres- en organisatiebureau verhuurd. In het tweede kwartaal werd in totaal voor 80.000m² aan nieuwe huurovereenkomsten en contractverlenging overeengekomen.

De contractuele huurinkomsten van de vastgoedportefeuille per 30 juni 2010 bedroegen € 100,9 miljoen.

Vooruitzichten 2010

Ook in het tweede kwartaal is gebleken dat het broze herstel van de economie zich nog niet vertaald heeft in een verbetering van de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille. De verwachting is dat dit ook voor de rest van 2010 nog niet het geval zal zijn waardoor het beheersen van de leegstand de hoogste prioriteit heeft. In het tweede kwartaal is de verhuurorganisatie reeds versterkt om de bezettingsgraad over 2010 op peil te houden en in de tweede helft van 2010 zal de verhuurorganisatie nog verder worden versterkt.

Inmiddels zijn de eerste herontwikkelingsprojecten in zowel Nederland als Zwitserland opgestart en is er een duidelijk beeld van de (her)ontwikkelingsmogelijkheden binnen de portefeuille. De verwachting is dat in 2011 de eerste bijdrage uit deze projecten zal worden gerealiseerd.

In het bericht over het eerste kwartaal gaf NSI aan dat uitgezonderd exceptionele ontwikkelingen gedurende 2010, het direct beleggingsresultaat per gemiddeld uitstaand aandeel tussen € 1,28 en € 1,37 zal uitkomen. Inmiddels heeft NSI 9,99% nieuwe aandelen uitgegeven. De opbrengsten hiervan zullen niet onmiddellijk, maar pas na nieuwe aankopen gaan bijdragen, waardoor over heel 2010 genomen een verwaterend effect zal optreden. NSI verwacht daarom dat het direct beleggingsresultaat per gemiddeld uitstaand aandeel over 2010 tussen € 1,24 en € 1,29 zal uitkomen.

De investeringsmarkt heeft zich in 2010 duidelijk hersteld en biedt mogelijkheden om aankopen te doen. NSI blijft kritisch ten aanzien van het product en stelt kwaliteit boven snelheid. Dit heeft onder meer geleid tot het afbreken van een van de aankooponderhandelingen die ten tijde van de emissie werden genoemd naar aanleiding van de resultaten van het due diligence onderzoek. NSI blijft hoge prioriteit geven aan het aankopen van objecten waarbij gezocht wordt naar winkelcentra met een vloeroppervlak van minimaal 10.000 m², waar het proactieve vastgoedmanagement van NSI waarde kan toevoegen, en naar kantoren gelegen in de Randstad op locaties in de binnenstad met een oppervlak van minimaal 5.000m². Uitgaande van de emissieopbrengst van € 55 miljoen, een 50% loan-to-value en de inmiddels in de Sterpassage geïnvesteerde middelen, kan NSI momenteel nog voor ongeveer € 70 miljoen aan aankopen doen.

Alhoewel het aankoopproces onvoorspelbaar blijft, verwacht NSI in de tweede helft van 2010 nieuwe aankopen te kunnen aankondigen.

Hoorn, 29 juli 2010

De directie

Kerncijfers

	30-06-2010	30-06-2009	2009
Resultaten (x € 1.000)			
Brutohuuropbrengsten	52.311	52.440	103.794
Nettohuuropbrengsten	44.746	45.026	89.559
Direct beleggingsresultaat	26.765	25.510	51.627
Indirect beleggingsresultaat	- 26.728	- 43.162	- 66.223
Totaal beleggingsresultaat	37	- 17.459	- 14.596
Bezettingsgraad (in %)	89,6	91,3	90,9
Balansgegevens (x € 1.000)			
Beleggingen	1.331.954	1.342.583	1.303.207
Eigen vermogen	581.730	578.071	554.828
Schulden aan kredietinstellingen (exclusief derivaten)	708.695	733.979	715.571
Loan-to-value (schulden aan kredietinstellingen/beleggingen in %)	53,2	54,7	54,9
Geplaatst aandelenkapitaal			
Gewone aandelen ultimo kwartaal	43.286.677	39.351.527	39.351.527
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in verslagperiode	39.808.091	36.347.293	37.861.756
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)			
Direct beleggingsresultaat	0,67	0,70	1,36
Indirect beleggingsresultaat	- 0,67	- 1,19	- 1,75
Totaal beleggingsresultaat	0,00	- 0,49	- 0,39
Gegevens per aandeel (x € 1)			
Interim-dividend (in contanten)	0,66	0,68	1,34
Intrinsieke waarde (voor winstverdeling)	13,44	14,69	14,10
Intrinsieke waarde conform EPRA	14,36	15,32	14,84
Gemiddelde beursomzet (stuks per dag, zonder dubbel telling)	57.587	61.460	61.733
Hoogste koers	16,00	13,83	14,50
Laagste koers	13,25	10,05	10,05
Ultimo koers	13,42	11,00	14,20

Geconsolideerd overzicht van het totaal resultaat

(x € 1.000)

	Toelichting	1 ^{ste} halfjaar 2010	1 ^{ste} halfjaar 2009	2 ^e kwartaal 2010	2 ^e kwartaal 2009
Brutohuuropbrengsten		52.311	52.440	25.079	26.295
Niet doorberekende servicekosten		- 938	- 1.216	- 478	- 591
Exploitatiekosten	4	- 6.627	- 6.198	- 3.488	- 2.808
Nettohuuropbrengsten	2	44.746	45.026	21.113	22.896
Herwaardering beleggingen		- 14.720	- 34.329	- 9.755	- 4.805
Nettoverkoopresultaat beleggingen	5	- 245	279	- 286	58
Totaal netto opbrengsten uit beleggingen		29.781	10.976	11.072	18.149
Administratieve kosten	6	- 2.122	- 2.591	- 1.035	- 1.547
Financieringsbaten		12	89	6	75
Financieringslasten		- 16.979	- 17.683	- 8.744	- 8.743
Waardemutaties financiële derivaten		- 10.513	- 8.017	- 5.003	3.101
Nettofinancieringslasten		- 27.480	- 25.611	- 13.741	- 5.567
Resultaat voor belastingen		179	- 17.226	- 3.704	11.035
Belastingen over de winst	12	142	426	24	146
Resultaat na belastingen		37	- 17.652	- 3.728	10.889
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen		46	110	- 228	- 45
Totaal resultaat toe te wijzen aan aandeelhouders		83	- 17.542	- 3.956	10.844

Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)

Resultaat na belastingen	0,00	- 0,49	- 0,09	0,29
Verwaterde resultaat na belastingen	0,00	- 0,49	- 0,09	0,29

Geconsolideerd direct en indirect beleggingsresultaat *

(x € 1.000)

	Toelichting	1 ^{ste} halfjaar 2010	1 ^{ste} halfjaar 2009	2 ^e kwartaal 2010	2 ^e kwartaal 2009
Brutohuuropbrengsten		52.311	52.440	25.079	26.295
Niet doorberekende servicekosten		- 938	- 1.216	- 478	- 591
Exploitatiekosten	4	- 6.627	- 6.198	- 3.488	- 2.808
Nettohuuropbrengsten	2	44.746	45.026	21.113	22.896
Financieringsbaten		12	89	6	75
Financieringslasten		- 16.479	- 17.610	- 8.395	- 8.754
Administratieve kosten	6	- 1.471	- 1.885	- 710	- 1.193
Direct beleggingsresultaat voor belastingen		26.808	25.620	12.014	13.024
Belastingen over de winst		43	110	26	65
Direct beleggingsresultaat		26.765	25.510	11.988	12.959
Herwaardering beleggingen		- 14.720	- 34.329	- 9.755	- 4.805
Nettoverkoopresultaat beleggingen	5	- 245	279	- 286	58
Waardemutaties financiële derivaten		- 10.513	- 8.017	- 5.003	3.101
Valutakoersverschillen		- 500	- 73	- 349	11
Toegerekende beheerkosten	6	- 651	- 706	- 325	- 354
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen		- 26.629	- 42.846	- 15.718	- 1.989
Belastingen over de winst	12	99	316	- 2	81
Indirect beleggingsresultaat		- 26.728	- 43.162	- 15.716	- 2.070
Totaal beleggingsresultaat		37	- 17.652	- 3.728	10.889

Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)

Direct beleggingsresultaat		0,67	0,70	0,30	0,35
Indirect beleggingsresultaat	-	0,67	1,19	0,39	0,06
Totaal beleggingsresultaat		0,00	- 0,49	- 0,09	0,29

* Deze opstelling bevat aanvullende informatie die geen deel uitmaakt van de primaire overzichten en is niet verplicht onder de huidige IFRS regelgeving.

Geconsolideerde balans

vóór verwerking voorstel winstverdeling tweede kwartaal 2010

(x € 1.000)

	Toelichting	30-06-2010	31-12-2009	30-06-2009
Activa				
Vastgoedbeleggingen	7	1.331.954	1.303.207	1.342.583
Immateriële activa		8.460	8.327	8.205
Materiële vaste activa		4.090	3.941	4.020
Overlopende activa in verband met huurincentives	7	2.491	2.376	2.322
Totaal vaste activa		1.346.995	1.317.851	1.357.130
Financiële derivaten	11	1	4	6
Debiteuren en overige vorderingen	8	4.007	2.423	3.960
Liquide middelen		-	-	1
Totaal vlottende activa		4.008	2.427	3.967
Totaal activa		1.351.003	1.320.278	1.361.097
Eigen vermogen				
Geplaatst aandelenkapitaal		19.914	18.104	18.104
Agioreserve		451.075	397.795	397.795
Overige reserve		125.659	153.525	192.347
Resultaat boekjaar		- 14.918	- 14.596	- 30.175
Totaal eigen vermogen toe te wijzen aan aandeelhouders	9	581.730	554.828	578.071
Passiva				
Rentedragende schulden	10	656.449	661.086	729.001
Financiële derivaten	11	38.145	28.055	24.134
Latente belastingverplichtingen	12	723	502	605
Totaal langlopende schulden		695.317	689.643	753.740
Aflossingsverplichting langlopende schulden	10	16.192	29.962	542
Financiële derivaten	11	948	529	180
Schulden aan kredietinstellingen		36.054	24.523	4.436
Overige schulden en overlopende passiva	13	20.762	20.793	24.128
Totaal kortlopende schulden		73.956	75.807	29.286
Totaal schulden		769.273	765.450	783.026
Totaal eigen vermogen en schulden		1.351.003	1.320.278	1.361.097

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

	Toelichting	1 ^{ste} halfjaar 2010	1 ^{ste} halfjaar 2009
Resultaat na belastingen		37	- 17.652
Aanpassing voor:			
Herwaardering beleggingen		14.720	34.329
Nettoverkoopresultaat beleggingen	5	245	- 279
Nettofinancieringslasten		26.980	25.538
Latente belastingverplichtingen	12	99	308
Verstekte huurincentives	7	- 435	- 729
Afschrijvingen		498	404
Kasstroom uit bedrijfsuitoefening		42.107	59.571
Mutatie in debiteuren en overige vorderingen	8	- 1.584	- 335
Mutatie overige schulden en overlopende passiva		- 426	408
Financieringsbaten		13	89
Financieringslasten		- 16.085	- 17.610
Kasstroom uit operationele activiteiten		24.062	24.471
Aankoop vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	7	- 43.485	- 557
Opbrengst van verkoop vastgoedbeleggingen	5	11.034	32.560
Investeringen materiële vaste activa		- 327	- 78
Desinvesteringen materiële vaste activa		10	5
Investeringen immateriële activa		- 140	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		- 32.908	31.930
Uitgekeerd dividend		- 27.549	- 25.045
Aandelenemissie		53.939	38.478
Opname leningen	10	31.400	30.000
Aflossing leningen	10	- 61.660	- 44.808
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		- 3.870	- 1.375
Netto kasstroom		- 12.716	55.026
Valutakoersverschillen		1.186	37
Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per 1 januari		- 24.523	- 59.498
Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per ultimo		- 36.053	- 4.435

Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen

(x € 1.000)

Het verloop van de post eigen vermogen in het eerste halfjaar 2010 was als volgt:

	geplaatst aandelen- kapitaal	agio- reserve	overige reserves	resultaat boekjaar	totaal
Stand op 31 december 2009	18.104	397.795	153.525	- 14.596	554.828
Resultaat eerste halfjaar 2010	-	-	-	37	37
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	-	-	475	-	475
Totaal resultaat eerste halfjaar 2010			475	37	512
Uitgekeerd contant slotdividend 2009	-	-	- 12.594	-	- 12.594
Winstbestemming 2009	-	-	- 14.596	14.596	-
Uitgekeerd contant interim-dividend 2010	-	-	-	- 14.955	- 14.955
Aandelenemissie	1.810	53.280	- 1.151	-	53.939
Stand op 30 juni 2010	19.914	451.075	125.659	- 14.918	581.730

Het verloop van de post eigen vermogen in het eerste halfjaar 2009 was als volgt:

	geplaatst aandelen- kapitaal	agio- reserve	overige reserves	resultaat boekjaar	totaal
Stand op 31 december 2008	16.458	360.090	226.973	- 21.340	582.181
Resultaat eerste halfjaar 2009	-	-	-	- 17.652	- 17.652
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	-	-	110	-	110
Totaal resultaat eerste halfjaar 2009			110	- 17.652	- 17.542
Uitgekeerd contant slotdividend 2008	-	-	- 12.523	-	- 12.523
Winstbestemming 2008	-	-	- 21.340	21.340	-
Uitgekeerd contant interim-dividend 2009	-	-	-	- 12.523	- 12.523
Aandelenemissie	1.646	37.705	- 873	-	38.478
Stand op 30 juni 2009	18.104	397.795	192.347	- 30.175	578.071

Toelichting op de cijfers over het eerste halfjaar

1. Belangrijkste grondslagen van waardering en resultaatbepaling

De financiële overzichten van Nieuwe Steen Investments N.V. over het eerste halfjaar van 2010 worden opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Dit bericht over het eerste halfjaar van 2010 is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 (tussentijdse financiële verslaggeving).

Voor de belangrijkste grondslagen voor consolidatie, van waardering en resultaatbepaling toegepast in dit bericht wordt verwezen naar de gepubliceerde jaarrekening 2009 (zie www.nsi.nl). De geconsolideerde cijfers zijn opgesteld op basis van historische kosten met uitzondering van vastgoedbeleggingen en financiële derivaten, die tegen reële waarde zijn verwerkt. Tenzij anders vermeld, worden de cijfers gepresenteerd in duizenden euro's afgerond op het naaste duizendtal.

Dit bericht over het eerste halfjaar van 2010 is goedgekeurd door de directie en raad van commissarissen op 27 juli 2010.

Voor het opstellen van dit tussentijds bericht in overeenstemming IFRS worden van de directie oordelingsvorming, ramingen en veronderstellingen verlangd die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de boekwaarde van activa, passiva, opbrengsten en kosten. De ramingen en hiermee samenhangende veronderstellingen zijn gebaseerd op ervaringskennis en verschillende andere factoren die in dit verband passend worden geacht. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze ramingen. De ramingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in het jaar waarin de schattingen worden herzien, wanneer de herzieningen alleen voor die periode gevolgen hebben, of in het jaar van herziening en toekomstige perioden, indien de herzieningen gevolgen hebben voor zowel de verslagperiode als toekomstige perioden.

2. Gesegmenteerde informatie

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de resultaten van elk van de te rapporteren segmenten.

Per land	Nederland		Zwitserland		Totaal	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Brutohuuropbrengsten	49.073	49.076	3.238	3.364	52.311	52.440
Niet doorberekende servicekosten	- 910	- 1.210	- 28	- 6	- 938	- 1.216
Exploitatiekosten	- 5.773	- 5.400	- 854	- 798	- 6.627	- 6.198
Nettohuuropbrengsten	42.390	42.466	2.356	2.560	44.746	45.026
Herwaarderingsresultaat	- 14.578	- 34.218	- 142	- 111	- 14.720	- 34.329
Gerealiseerd verkoopresultaat	- 191	279	- 54	-	- 245	279
Segment resultaat	27.621	8.527	2.160	2.449	29.781	10.976
Administratieve kosten					- 2.122	- 2.591
Nettofinancieringslasten					- 27.480	- 25.611
Resultaat voor belastingen					179	- 17.226
Belastingen over de winst					142	426
Resultaat na belastingen					37	- 17.652
Aankopen en investeringen in bestaande objecten	42.625	557	860	-	43.485	557

3. Wisselkoersen

Ter afdekking van valutarisico's worden beleggingen anders dan in euro's over het algemeen gefinancierd met leningen in de valuta (Zwitserse franken) van de beleggingen. Per 30 juni 2010 was de wisselkoers voor de Zwitserse frank: CHF 1 is € 0,75284 (2009: € 0,65998).

4. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten van het vastgoed kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Gemeentelijke belastingen	1.721	1.527
Verzekeringspremies	332	284
Onderhoudskosten	936	1.583
Bijdrage vereniging van eigenaren	406	208
Beheer van vastgoed	1.569	1.573
Verhuurkosten	1.064	828
Overige kosten	599	195
Totaal	6.627	6.198

5. Gerealiseerd verkoopresultaat beleggingen

	2010	2009
Verkoopopbrengst vastgoedbeleggingen	11.117	32.666
Boekwaarde op moment van verkoop	11.279	32.281
Totaal	- 162	385
Verkoopkosten	83	106
Totaal	- 245	279

6. Administratieve kosten

De administratieve kosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Managementkosten	1.145	1.336
Accountantskosten	95	61
Advieskosten	237	364
Taxatiekosten	129	88
Bezoldiging commissarissen, leden beleggingsraad en Stichting Prioriteit NSI	120	128
Overige kosten	396	614
Totaal	2.122	2.591
Toegerekende beheerkosten aan het asset management	- 651	- 706
Totaal	1.471	1.885

7. Beleggingen

De boekwaarde van het vastgoed is tot het moment van herwaardering gelijk aan de verkrijgingsprijs vermeerderd met de kosten van eventueel aangebrachte verbeteringen (inclusief alle aan de aankoop toe te rekenen kosten, zoals bijvoorbeeld juridische kosten, overdrachtsbelasting, makelaarskosten, de kosten van due diligence onderzoeken en andere transactiekosten) en daarna gelijk aan de marktwaarde.

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:

	Nederland		Zwitserland		Totaal	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Balans op 1 januari	1.206.894	1.305.472	96.313	106.047	1.303.207	1.411.519
Aankopen	41.497	-	-	-	41.497	-
Investerings	1.128	557	860	-	1.988	557
Verkopen	- 11.279	- 32.281	-	-	- 11.279	- 32.281
Herwaarderingen	- 14.578	- 34.218	- 142	- 111	- 14.720	- 34.329
Valutakoersverschillen	-	-	11.261	- 2.883	11.261	- 2.883
Balans op 30 juni	1.223.662	1.239.530	108.292	103.053	1.331.954	1.342.583
Overlopende activa in verband met huurincentives	2.491	2.322	-	-	2.491	2.322
Taxatiewaarde op 30 juni	1.226.153	1.241.852	108.292	103.053	1.334.445	1.344.905

	winkels	kantoren	bedrijfs- gebouwen	woningen	totaal
Balans op 1 januari 2010	576.838	656.829	58.083	11.457	1.303.207
Aankopen	41.497	-	-	-	41.497
Investerings	1.793	195	-	-	1.988
Verkopen	- 2.191	- 3.246	- 5.842	-	- 11.279
Herwaarderingen	- 2.182	- 10.997	- 1.451	- 90	- 14.720
Valutakoersverschillen	6.808	4.453	-	-	11.261
Balans op 30 juni 2010	622.563	647.234	50.790	11.367	1.331.954

Per 30 juni 2010 waren objecten met een boekwaarde van € 1.254,8 miljoen hypothecair tot zekerheid verstrekt voor opgenomen leningen en kredietfaciliteiten in rekening-courant bij banken ten bedrage van € 733,2 miljoen.

8. Debiteuren en overige vorderingen

De grootste posten betreffen vooruitbetaalde kosten 2010 voor € 2,6 miljoen en te ontvangen huur voor een bedrag van € 0,4 miljoen.

9. Eigen vermogen

Het aantal geplaatste aandelen is door een emissie op 10 juni 2010 met 3.935.150 aandelen toegenomen.

10. Rentedragende schulden

Het verloop van de rentedragende schulden in de verslagperiode is als volgt:

	2010	2009
Stand op 1 januari	691.048	747.307
Opnamen	31.400	30.000
Aflossingen	- 61.660	- 44.808
Valutakoersverschillen	11.853	- 2.956
Stand op 30 juni	672.641	729.543
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	16.192	542
Stand op 30 juni	656.449	729.001

De resterende looptijd van de rentedragende schulden op 30 juni 2010 is als volgt:

	vaste rente	variabele rente	totaal 2010
Tot 1 jaar	15.428	16.325	31.753
Vanaf 1 jaar tot 2 jaar	34.509	82.891	117.400
Vanaf 2 jaar tot 5 jaar	203.899	319.589	523.488
Totaal leningen	253.836	418.805	672.641

De rentedragende schulden betreffen leningen van banken met overeengekomen resterende looptijden van gemiddeld 2,7 jaar. Als zekerheid voor de hypothecaire leningen en de rekening-courant faciliteiten bij de banken zijn hypotheek gevestigd op het vastgoed met een waarde van € 1.254,8 miljoen. De gewogen gemiddelde rente over de per 30 juni 2010 uitstaande hypothecaire leningen en renteswaps bedraagt 4,6% per jaar inclusief marge. De rentedekkingsratio bedroeg 2,7 per 30 juni 2010.

11. Financiële derivaten

NSI beperkt haar renterisico door de variabele rente die zij betaalt op een deel van haar leningen om te ruilen tegen een vaste rente. Hiertoe zijn contracten afgesloten met een vaste rente variërend van 1,95% tot 4,58% en afloopdata van 2010 tot en met 2018. De marktwaarde van de financiële derivaten op 30 juni 2010 bedraagt - € 39,1 miljoen.

	aantal contracten	nominaal	negatieve marktwaarde
Binnen 1 jaar	4	55.000	948
Vanaf 1 jaar tot 5 jaar	14	180.000	14.026
Vanaf 5 jaar tot 10 jaar	15	275.781	24.119
Totaal swaps	33	510.781	39.093
Caps	1	20.000	- 1
Totaal	34	530.781	39.092

Het renterisico op de hypothecaire leningen is per 30 juni 2010 voor 97,3% afgedekt voor een gemiddelde termijn van 4,3 jaar.

12. Latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor de nominale waarde van in toekomstige perioden te betalen winstbelastingen die ontstaan als gevolg van verschillen tussen marktwaarde en fiscale waarde van het vastgoed in Zwitserland.

13. Overige schulden en overlopende passiva

De grootste posten vermeld onder overige schulden en overlopende passiva betreffen vooruitontvangen huur (€ 6,1 miljoen) en te betalen interest (€ 4,0 miljoen).

14. Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Op 30 juni 2010 heeft NSI geen niet uit de balans blijvende investeringsverplichtingen.

Hoorn, 29 juli 2010

directie

Ir. J. Buijs CEO

Drs. D.S.M. van Dongen RC, CFO

raad van commissarissen

H. Habas, voorzitter

Drs. H.J. van den Bosch RA

Mr. G.L.B. de Greef MRE

Jhr. mr. A.P. van Lidth de Jeude

Overige gegevens

Verklaring uit hoofde van de Wet financieel toezicht

De Autoriteit Financiële Markten heeft Nieuwe Steen Investments N.V. op 13 juli 2006 een vergunning verstrekt. Een afschrift daarvan is verkrijgbaar ten kantore van de vennootschap alsmede via haar website: www.nsi.nl.

De leden van de raad van commissarissen en de directie van NSI hebben geen persoonlijk belang in de door NSI gedane beleggingen. Noch hebben zij op enig moment in de verslagperiode een dergelijk belang gehad. De vennootschap is niet op de hoogte van vastgoedtransacties in de verslagperiode met personen of instellingen die geacht kunnen worden een directe relatie met de vennootschap te hebben.

Houders van aandelen met een kapitaalbelang van 5% of meer

Nieuwe Steen Investments N.V. heeft één grote belegger, Stichting Prioriteit NSI, houder van alle 5.000 prioriteitsaandelen. Krachtens de Wet financieel toezicht heeft de Autoriteit Financiële Markten een melding ontvangen van een aandeelhouder met een belang van meer dan 5% in de vennootschap. Volgens de meest recente melding was dit belang als volgt: Habas-H.Z. Investments (1960) Ltd. (20,8%). De datum van voornoemde melding was 10 juni 2010.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden, die NSI verplicht zou zijn toe te lichten.

Beoordelingsverklaring

Opdracht

Wij hebben de in dit tussentijds bericht op pagina's 13 tot en met 23 opgenomen geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Nieuwe Steen Investments N.V. te Hoorn bestaande uit de geconsolideerde balans per 30 juni 2010, overzicht totaalresultaat, overzicht van mutaties in het eigen vermogen, kasstroomoverzicht en de geselecteerde toelichtingen over de periode van 1 april 2010 tot en met 30 juni 2010 beoordeeld. Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken en het weergeven van de tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Werkzaamheden

Wij hebben onze beoordeling van de tussentijdse financiële informatie verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 2410, "Het beoordelen van tussentijdse financiële informatie door de accountant van de entiteit". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het inwinnen van inlichtingen, met name bij personen die verantwoordelijk zijn voor financiën en verslaggeving, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle die is uitgevoerd in overeenstemming met Controlestandaarden en stelt ons niet in staat zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben genomen van alle aangelegenheden van materieel belang die bij een controle onderkend zouden worden. Om die reden geven wij geen accountantsverklaring af.

Conclusie

Op grond van onze beoordeling is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie over de periode van 1 april 2010 tot en met 30 juni 2010 geen getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Nieuwe Steen Investments N.V. per 30 juni 2010 en van het resultaat en de kasstromen over het tweede kwartaal van 2010 in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving", zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Amstelveen, 29 juli 2010

KPMG ACCOUNTANTS N.V.
H.D. Grönloh RA

Financiële agenda 2010

Publicatie cijfers

Publicatie resultaat eerste 3 kwartalen 2010

29 oktober 2010

Interim-dividenduitkeringen

Vaststelling interim-dividend 2^e kwartaal 2010

12 augustus 2010

Notering ex-dividend

13 augustus 2010

Betalbaarstelling interim-dividend 2^e kwartaal 2010

20 augustus 2010

Vaststelling interim-dividend 3^e kwartaal 2010

11 november 2010

Notering ex-dividend

12 november 2010

Betalbaarstelling interim-dividend 3^e kwartaal 2010

19 november 2010





Nieuwe Steen 27
1625 HV Hoorn
Postbus 4145
1620 HC Hoorn

T +31 229 29 50 50
F +31 229 23 13 72

www.nsi.nl



20
10
nsi