

2011

Tussentijds bericht per 31 maart 2011

Nieuwe Steen Investments N.V.

publicatie: 11 mei 2011 voor opening van Euronext Amsterdam

Voor nadere informatie:

Johan Buijs, CEO
Daniël van Dongen, CFO
T +31 20 76 30 300

info@nsi.nl
www.nsi.nl

nsi



Tussentijds bericht per 31 maart 2011

Inhoudsopgave

• Verslag van de directie	3
• Kerncijfers	11
• Geconsolideerd direct en indirect beleggingsresultaat	12
• Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	14
• Geconsolideerde balans	15
• Geconsolideerd kasstroomoverzicht	16
• Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen	17
• Toelichting op de cijfers over het eerste kwartaal	18
• Overige gegevens	24
• Financiële agenda	26



Verslag van de directie

NSI: stabiele resultaten

Highlights

- Direct resultaat van € 12,8 miljoen over Q1 2011 (Q1 2010: € 12,8 miljoen exclusief eenmalige bate)
- Positief totaal beleggingsresultaat van € 18,7 miljoen over Q1 2011 (Q1 2010: € 3,8 miljoen)
- Stabiele bezettingsgraad in Q1 2011
- Intrinsieke waarde per aandeel stijgt van € 13,44 op 31 december 2010 naar € 13,86 op 31 maart 2011
- Interim-dividend Q1 2011: € 0,30 per aandeel

Hoofddorp – Nieuwe Steen Investments N.V. (NSI) laat ook in het eerste kwartaal 2011 stabiele resultaten zien. Het eerste kwartaal kenmerkt zich door een stabiele bezettingsgraad met zelfs een lichte stijging van de bezettingsgraad in de kantorenportefeuille. Het directe resultaat in het eerste kwartaal 2011 was zowel gelijk aan het genormaliseerde directe resultaat over het eerste kwartaal 2010 als het directe resultaat over het laatste kwartaal 2010. Het directe resultaat wordt nagenoeg geheel aan de aandeelhouders uitgekeerd in de vorm van een interim-dividend van € 0,30 per aandeel in contanten.

NSI behaalde over het eerste kwartaal van 2011 een direct beleggingsresultaat van € 12,8 miljoen, tegenover € 14,8 miljoen in het eerste kwartaal van 2010. In het directe resultaat over het eerste kwartaal 2010 is evenwel een eenmalige bate van € 2,0 miljoen begrepen in verband met het vertrek van een huurder uit het kantoorgebouw La Tour. Zonder deze eenmalige bate is het directe resultaat over het eerste kwartaal van 2011 gelijk aan het directe resultaat over het eerste kwartaal van 2010.

De afwaardering van het Nederlandse vastgoed bedroeg in het eerste kwartaal 2011 € 5,1 miljoen. De waarde van de winkelportefeuille steeg met € 1,7 miljoen terwijl de kantorenportefeuille € 6,7 miljoen in waarde daalde. Yields bleven net als in de voorgaande kwartalen vrijwel onveranderd.

Het indirecte beleggingsresultaat bedroeg € 5,9 miljoen positief. Dit is met name het gevolg van de verder gestegen marktwaarde van de rentedekkingsinstrumenten. Voor het tweede kwartaal op rij is de intrinsieke waarde van NSI toegenomen. De intrinsieke waarde van € 13,86 per aandeel, inclusief het slot-dividend 2010, is nu weer terug op het niveau van 31 maart 2010.

Het totale beleggingsresultaat bedroeg € 18,7 miljoen (Q1 2010: € 3,8 miljoen).

Ondanks de druk op de kantorenmarkt steeg de bezettingsgraad in de kantorenportefeuille met 0,7% ten opzichte van 31 december 2010. De bezettingsgraad van de gehele portefeuille steeg licht, naar 90,1%, vergeleken met 31 december 2010 (90,0%).

Gedurende het eerste kwartaal 2011 breidde NSI haar positie in het winkelcentrum Zuidplein in Rotterdam verder uit door de aankoop van twee winkelunits. Deze winkelunits met een totale oppervlakte van ongeveer 2.500 m² zijn aangekocht voor een bedrag van € 6,1 miljoen en huurinkomsten van € 0,45 miljoen per jaar. Deze aankoop is complementair aan de aankoop van het Zuidterras eind december 2010 en het deel van het winkelcentrum Zuidplein dat reeds in bezit was van NSI.

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

“In 2010 heeft NSI de weg naar groei weer ingeslagen. Deze trend wordt in het eerste kwartaal 2011 voortgezet. Een aankoop, een stabiele bezettingsgraad met een stijging van de bezettingsgraad in de kantorenportefeuille, een verder toenemend totaal beleggingsresultaat en een stijgende intrinsieke waarde zijn hiervan de kenmerken. Verder zijn wij zeer verheugd dat op 20 april de fusie-overeenkomst met VastNed Offices / Industrial is getekend. Een intensieve periode van onderhandelingen wordt hiermee positief afgerond en is tevens het vertrekpunt voor verdere voorwaartse stappen.”

Financiële resultaten

Het totale beleggingsresultaat, bestaande uit het saldo van het directe en het indirecte beleggingsresultaat was over het eerste kwartaal van 2011 € 18,7 miljoen (Q1 2010: € 3,8 miljoen). Hiermee is het eerste kwartaal 2011 het derde kwartaal op rij dat wordt afgesloten met een positief beleggingsresultaat.

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.

Het directe beleggingsresultaat bedroeg in het eerste kwartaal 2011 € 12,8 miljoen. In het eerste kwartaal 2010 bedroeg het directe beleggingsresultaat € 14,8 miljoen, inclusief een eenmalige bate van € 2,0 miljoen. Gecorrigeerd voor deze eenmalige bate is het directe resultaat over het eerste kwartaal 2011 gelijk aan het directe resultaat over dezelfde periode in 2010. Ten opzichte van het vierde kwartaal 2010 steeg het directe resultaat licht (0,3%) en laat daarmee een stabiele trend zien.

De brutohuuropbrengsten zijn ten opzichte van het eerste kwartaal 2010 gedaald, van € 27,2 miljoen in 2010 naar € 25,9 miljoen in 2011. Gecorrigeerd voor de eenmalige bate bedroegen de brutohuuropbrengsten in het eerste kwartaal 2010 echter € 25,2 miljoen. De brutohuuropbrengsten stegen in het eerste kwartaal van 2011 met € 0,5 miljoen ten opzichte van de brutohuuropbrengsten in het vierde kwartaal van 2010 (€ 25,4 miljoen) als gevolg van de aankopen van het winkelcentrum Zuidterras eind december 2010 en de winkelunits in winkelcentrum Zuidplein eind februari 2011.

De nettohuuropbrengsten in het eerste kwartaal 2011 (€ 21,9 miljoen) daalden ten opzichte van het eerste kwartaal 2010 (€ 23,6 miljoen). Het effect van de eenmalige bate in het eerste kwartaal van 2010 bedraagt € 2,0 miljoen. De nettohuuropbrengsten daalden vergeleken met het vierde kwartaal 2010 licht als gevolg van hogere exploitatiekosten.

De exploitatiekosten stegen in het eerste kwartaal van 2011 (€ 3,5 miljoen) ten opzichte van het eerste kwartaal van 2010 (€ 3,1 miljoen) als gevolg van hogere onderhoudskosten, verhuurkosten en overige kosten.

De interestkosten in het eerste kwartaal van 2011 waren gelijk aan de interestkosten in het eerste kwartaal van 2010. Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2010 daalden de interestkosten met 3,3%.

Huuropbrengsten in Nederland en Zwitserland

x € 1.000

	Q1 2011	Q1 2010	Q1 2010 excl. eenmalige bate
<i>Nederland</i>			
Brutohuuropbrengsten	24.094	25.636	23.630
Nettohuuropbrengsten	20.677	22.465	20.459
<i>Zwitserland</i>			
Brutohuuropbrengsten	1.777	1.596	1.596
Nettohuuropbrengsten	1.238	1.168	1.168

De brutohuuropbrengsten (Q4 2010 - Q1 2011) per segment in Nederland en Zwitserland
x € 1.000

	Q4 2010	aankopen	verkopen	autonome groei	Q1 2011
<i>Nederland</i>					
Kantoren	12.406	-	-	- 36	12.370
Winkels	10.048	482	-	- 19	10.511
Bedrijfsgebouwen	1.060	-	-	-	1.060
Woningen	151	-	-	2	153
Totaal Nederland	23.665	482	-	- 53	24.094
<i>Zwitserland</i>					
Kantoren	735	-	-	19	754
Winkels	994	-	-	29	1.023
Totaal Zwitserland	1.729	-	-	48	1.777
Totaal NSI	25.394	482	-	- 5	25.871

Indirect resultaat

Het indirecte beleggingsresultaat over het eerste kwartaal van 2011 bedroeg € 5,9 miljoen positief. 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 (- € 5,1 miljoen) en de rentedekkingsinstrumenten (€ 11,6 miljoen).

De herwaardering van de Nederlandse vastgoedportefeuille bedroeg in het eerste kwartaal 2011 - € 5,1 miljoen (Q1 2010: - € 5,0 miljoen). De waarde van de Zwitserse beleggingen bleef behoudens koersverschillen gelijk. De Nederlandse winkelportefeuille van NSI steeg met € 1,7 miljoen (na aftrek van € 0,4 miljoen aankoopkosten) in waarde hetgeen in lijn is met de markttrend. De waarde van de kantorenportefeuille daalde met € 6,7 miljoen. Markthuren (en bijbehorende incentives) en bezettingsgraad staan nog steeds licht onder druk waardoor geringe afwaarderingen verwacht mogen worden.

De herwaardering van de rentedekkingsinstrumenten was € 11,6 miljoen positief. In het eerste kwartaal 2010 was dit nog € 5,5 miljoen negatief. Over de daaropvolgende kwartalen werd de negatieve herwaardering van de rentedekkingsinstrumenten steeds kleiner om in het laatste kwartaal 2010 positief te worden. Deze trend, met als voornaamste reden de stijgende rentecurve op de kapitaalmarkt, zette in het eerste kwartaal door.

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in Nederland

x € 1.000

	Q1 2011	Q4 2010	Q3 2010	Q2 2010	Q1 2010	Q4 2009	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009
Kantoren	- 6.660	- 4.230	- 5.876	- 6.767	- 4.230	- 6.094	- 4.092	- 4.300	- 23.389
Winkels	1.661	607	- 206	- 2.647	607	- 4.146	- 229	- 446	- 3.099
Bedrijfsgebouwen	- 150	- 1.342	- 380	- 109	- 1.342	- 2.005	- 347	- 322	- 2.830
Woningen	60	-	- 1.337	- 90	-	- 127	3	262	- 94
Totaal	-5.089	-4.965	-7.799	-9.613	-4.965	-12.372	-4.665	-4.806	-29.412

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in Zwitserland

x € 1.000

	Q1 2011	Q4 2010	Q3 2010	Q2 2010	Q1 2010	Q4 2009	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009
Kantoren	- 1	17	963	-	-	- 350	-	52	20
Winkels	- 7	1.169	9	- 142	-	- 564	- 2	-51	- 132
Totaal	- 8	1.186	972	-142	-	-914	- 2	1	-112

Yields in % op 31 maart 2011 en 31 december 2010

	Bruto yield *	Netto yield **	Bruto yield *	Netto yield **
	31-03-2011	31-03-2011	31-12-2010	31-12-2010
Kantoren	9,7	8,2	9,6	8,1
Winkels	7,4	6,2	7,4	6,4
Bedrijfsgebouwen	10,3	8,9	10,3	9,1
Woningen	7,1	5,9	7,2	6,3
Totaal	8,6	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**
	31-03-2011	31-03-2011	31-12-2010	31-12-2010
Nederland	8,7	7,5	8,7	7,6
Zwitserland	6,6	5,3	6,7	5,3
Totaal	8,6	7,3	8,5	7,3

Balansverhoudingen en financiering

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 31 maart 2011 € 1.355 miljoen (31 maart 2010: € 1.300 miljoen). Deze stijging is het gevolg van het saldo van aankopen, verkopen, herwaarderingen en investeringen. De loan-to-value bedroeg op 31 maart 2011 54,4% en is ten opzichte van 31 maart 2010 (54,1%) nagenoeg gelijk gebleven. De schulden aan kredietinstellingen bedroegen op 31 maart 2011 € 737,4 miljoen.

Eigen Vermogen

Het eigen vermogen nam gedurende het eerste kwartaal 2011 toe met € 18,5 miljoen tot € 600,1 miljoen (ultimo 2010: € 581,6 miljoen) Dit was het gevolg van het saldo van de nettowinst in 2011 (€ 18,7 miljoen) en de afname van de (wettelijke) reserve koersverschillen. In het eerste kwartaal werd geen dividend uitgekeerd.

De intrinsieke waarde (inclusief belastinglatentie en de marktwaarde van de derivaten) bedroeg op 31 maart 2011 € 13,86 per aandeel (31 maart 2010: € 13,88, ultimo 2010: € 13,44). Indien de belastinglatentie en de waarde van de derivaten buiten beschouwing worden gelaten (intrinsieke waarde volgens EPRA), bedraagt de intrinsieke waarde op 31 maart 2011 € 14,27 per aandeel (31 maart 2010: € 14,76, ultimo 2010: € 14,11).

Financiële ratio's

De financieringsruimte onder de gecommiteerde faciliteiten bedroeg per 31 maart 2011 € 99,5 miljoen (ultimo 2010: € 97,4 miljoen). De schulden aan kredietinstellingen namen af van van € 744,2 miljoen ultimo 2010 tot € 737,4 miljoen per 31 maart 2011. De gemiddelde resterende looptijd van de leningen daalde van 2,3 jaar (ultimo 2010) naar 2,1 jaar en het vastrentende deel van de hypothecaire leningen ging van 93,9% (ultimo 2010) naar 91,3% per 31 maart 2011. Het gemiddelde rentepercentage van de leningen en rentedekkingsinstrumenten daalde van 4,4% naar 4,3% (inclusief marge) op 31 maart 2011. De rentedekkingsratio bedroeg op 31 maart 2011 2,7 (ultimo 2010: 2,7).

Interim-dividend eerste kwartaal 2011

Uitgangspunt van het dividendbeleid is om het totale directe resultaat als dividend aan aandeelhouders ter beschikking te stellen. Voor het eerste kwartaal 2011 zal een interim-dividend van € 0,30 per aandeel worden vastgesteld.

Het aandeel NSI noteert op 25 mei 2011 ex-dividend en het dividend zal op 1 juni 2011 betaalbaar worden gesteld.

Ontwikkelingen in de portefeuille

De waarde van de vastgoedportefeuille daalde gedurende het eerste kwartaal 2011 met € 2,8 miljoen, oftewel 0,2%, van € 1.358 miljoen naar € 1.355 miljoen. Deze daling is het resultaat van de herwaarderingen van - € 5,1 miljoen, investeringen van € 0,4 miljoen, koersverschillen (- € 4,5 miljoen) en van de aankoop van twee winkelunits in winkelcentrum Zuidplein in Rotterdam (€ 6,4 miljoen inclusief aankoopkosten).

Gedurende het eerste kwartaal 2011 breidde NSI haar positie in het winkelcentrum Zuidplein verder uit door de aankoop van twee winkelunits. Deze winkelunits met een totale oppervlakte van ongeveer 2.500 m² zijn aangekocht voor een bedrag van € 6,1 miljoen. Deze aankoop is complementair aan de aankoop van het Zuiderterras eind december 2010 en het deel van het winkelcentrum Zuidplein dat reeds in bezit was van NSI. De thans door NSI verworven winkelunits zijn verhuurd aan modeketen "1982", onderdeel van de Duitse Takko Fashion groep, en fitnessclub SportCity. De huurinkomsten bedragen € 0,45 miljoen per jaar.

De portefeuille bestond per 31 maart 2011 uit 96 woningen en 147 bedrijfsmatige vastgoedobjecten, gespreid over:

	in %	x € 1.000
<i>Sectorale spreiding</i>		
Kantoren	47	634.451
Winkels	49	661.447
Bedrijfsgebouwen	3	49.675
Woningen	1	9.770
Totaal vastgoedbeleggingen	100	1.355.343
<i>Geografische spreiding</i>		
Nederland	92	1.241.940
Zwitserland	8	113.403
Totaal vastgoedbeleggingen	100	1.355.343

Bezettingsgraad portefeuille

De leegstand in de gehele portefeuille bedroeg per 31 maart 2011 9,9% (ultimo 2010: 10,0%). Per sector bedroeg de leegstand: 13,7% in kantoren, 13,1% in bedrijfsgebouwen en 4,3% in winkels.

De contractuele huurinkomsten van de vastgoedportefeuille per 31 maart 2011 bedroegen € 103,4 miljoen.

De theoretische brutohuurinkomsten per segment in Nederland en Zwitserland bedroegen per 31 maart 2011:

	Nederland	Zwitserland	Totaal
Kantoren	58.058	3.167	61.225
Winkels	44.657	4.215	48.872
Bedrijfsgebouwen	5.122	–	5.122
Woningen	674	51	725
Totaal	108.511	7.433	115.944

Aangenomen besluiten aandeelhoudersvergadering

Alle voorstellen die ter besluitvorming aan de algemene vergadering van aandeelhouders van 27 april 2011 zijn voorgelegd, waaronder het voorstel om het slotdividend 2010 op € 0,30 per aandeel in contanten vast te stellen, werden aangenomen.

Vooruitzichten 2011

NSI kondigde reeds eerder aan dat 2011 in het teken van verdere groei van de portefeuille zal staan. Op 20 april 2011 hebben NSI en VastNed Offices / Industrial NV (VNOI) een gezamenlijk persbericht uitgegeven met de mededeling dat beide bedrijven zullen fuseren als de aandeelhouders dit goedkeuren en als aan de overige vereisten is voldaan. VNOI zal hierbij opgaan in NSI. Deze fusie is voor NSI belangrijk. Met name schaalgrootte is voor een kantorenportefeuille een duidelijke pre. Inzet van verhuurteams kan efficiënter en klanten (huurders) kunnen betere en duurzamere alternatieven worden geboden waardoor de hoogste prioriteit – huurders passende huisvesting bieden - kan worden gerealiseerd. Het voorbereiden van de fusie en het daadwerkelijk integreren van de bedrijven na de fusie zullen in 2011 nadrukkelijk centraal staan.

In 2011 zal de nadruk blijven liggen op verhuren. Met name voor de kantorenportefeuille zal dit gezien de nog steeds moeilijke kantorenmarkt de hoogste prioriteit hebben. De verwachting ten aanzien van de kantorenmarkt is overigens dat de waardes in 2011 zullen stabiliseren. De neerwaartse trend van markthuren en bezettingsgraden zal naar verwachting pas in de 2e helft van 2011 eindigen waarna voorzichtig herstel mogelijk is.

In het verdere verloop van 2011 zal het desinvesteringsprogramma van kleinere panden (kleiner dan € 5 miljoen) actief worden opgepakt.

Hoofddorp, 11 mei 2011

De directie

Kerncijfers

	31-03-2011	31-03-2010	Ultimo 2010
Resultaten (x € 1.000)			
Brutohuuropbrengsten	25.871	27.232	103.170
Nettohuuropbrengsten	21.915	23.633	88.685
Direct beleggingsresultaat	12.826	14.777	52.398
Indirect beleggingsresultaat	5.851	- 11.012	- 27.314
Winst na belastingen	18.677	3.765	25.084
Bezettingsgraad (in %)	90,1	90,5	90,0
Balansgegevens (x € 1.000)			
Vastgoedbeleggingen	1.355.343	1.299.929	1.358.097
Eigen vermogen	600.105	546.273	581.626
Netto schulden aan kredietinstellingen (exclusief overige beleggingen)	737.412	703.617	744.188
Loan-to-value (netto schulden aan kredietinstellingen/ vastgoedbeleggingen in %)	54,4	54,1	54,8
Geplaatst aandelenkapitaal			
Gewone aandelen met een nominale waarde van € 0,46 ultimo kwartaal	43.286.677	39.351.527	43.286.677
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in verslagperiode	43.286.677	37.351.527	41.561.680
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)			
Direct beleggingsresultaat	0,30	0,38*	1,26
Indirect beleggingsresultaat	0,13	- 0,28	- 0,66
Totaal beleggingsresultaat	0,43	0,10	0,60
Gegevens per aandeel (x € 1)			
(Interim-)dividend (in contanten)	0,30	0,38	1,26
Intrinsieke waarde ultimo kwartaal	13,86	13,88	13,44
Intrinsieke waarde conform EPRA	14,27	14,76	14,11
Gemiddelde beursomzet (stuks per dag, zonder dubbeltelling)	51.118	54.344	58.713
Hoogste koers	15,34	15,95	16,00
Laagste koers	14,43	14,08	13,25
Ultimo koers	14,65	15,73	14,98

* inclusief eenmalige bate

Geconsolideerd direct en indirect beleggingsresultaat

(x € 1.000)

	1 ^{ste} kwartaal 2011	1 ^{ste} kwartaal 2010
Brutohuuropbrengsten	25.871	27.232
Niet doorberekende servicekosten	- 407	- 460
Exploitatiekosten	- 3.549	- 3.139
Nettohuuropbrengsten	21.915	23.633
Financieringsbaten	13	6
Financieringslasten	- 8.084	- 8.084
Administratieve kosten	- 999	- 761
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	12.845	14.794
Belastingen over de winst	19	17
Direct beleggingsresultaat	12.826	14.777
Herwaardering beleggingen	- 5.097	- 4.965
Nettoverkoopresultaat beleggingen	-	41
Resultaat overige beleggingen	- 254	-
Acquisitiekosten fusie	- 217	-
Waardemutaties financiële derivaten	11.564	- 5.510
Valutakoersverschillen	275	- 151
Toegerekende beheerkosten	- 340	- 326
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	5.931	- 10.911
Belastingen over de winst	80	101
Indirect beleggingsresultaat	5.851	- 11.012
Totaal beleggingsresultaat	18.677	3.765

Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)

Direct beleggingsresultaat	0,30	0,38
Indirect beleggingsresultaat	0,13	- 0,28
Totaal beleggingsresultaat	0,43	0,10

Shopping centre Zuiderterras, Zuidplein Rotterdam



Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

(x € 1.000)

Toelichting		1 ^{ste} kwartaal 2011	1 ^{ste} kwartaal 2010
Brutohuuropbrengsten		25.871	27.232
Servicekosten doorbelast aan huurders	3.022		5.576
Servicekosten	- 3.429		- 6.036
Niet doorberekende servicekosten		- 407	- 460
Exploitatiekosten	4	- 3.549	- 3.139
Nettohuuropbrengsten	2	21.915	23.633
Herwaardering beleggingen		- 5.097	- 4.965
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen		-	41
Totaal netto-opbrengsten uit beleggingen		16.818	18.709
Administratieve kosten	5	- 1.556	- 1.087
Financieringsbaten	288		6
Financieringslasten	- 8.084		- 8.235
Resultaat overige beleggingen	- 254		-
Waardemutaties financiële derivaten	11.564		- 5.510
Nettofinancieringslasten		3.514	- 13.739
Resultaat voor belastingen		18.776	- 3.883
Belastingen over het resultaat	13	99	118
Resultaat na belastingen		18.677	3.765
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen		- 198	274
Totaal niet gerealiseerde resultaten		- 198	274
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten toe te wijzen aan aandeelhouders		18.479	4.039
Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)			
Zowel niet als wel verwaterd resultaat na belastingen		0,43	0,10

Geconsolideerde balans

vóór verwerking voorstel winstverdeling vierde kwartaal 2010 en eerste kwartaal 2011

(x € 1.000)

	Toelichting	31-03-2011	31-12-2010	31-03-2010
Activa				
Vastgoedbeleggingen	6	1.355.343	1.358.097	1.299.929
Immateriële activa		8.498	8.505	8.389
Materiële vaste activa		3.396	3.409	4.104
Financiële derivaten		3.011	471	–
Overlopende activa in verband met huurincentives	6	2.486	2.592	2.415
Totaal vaste activa		1.372.734	1.373.074	1.314.837
Overige beleggingen	7	11.581	11.835	–
Debiteuren en overige vorderingen	8	4.409	2.305	4.146
Liquide middelen		1.774	2.885	5.706
Totaal vlottende activa		17.764	17.025	9.852
Totaal activa		1.390.498	1.390.099	1.324.689
Eigen vermogen				
Geplaatst aandelenkapitaal		19.914	19.914	18.104
Agioreserve		451.076	451.076	397.795
Overige reserve		85.354	85.552	126.609
Onverdeelde winst		43.761	25.084	3.765
Totaal eigen vermogen toe te wijzen aan aandeelhouders	9	600.105	581.626	546.273
Verplichtingen				
Rentedragende verplichtingen	10	592.758	669.498	679.555
Financiële derivaten	11	19.239	28.455	33.144
Uitgestelde belastingverplichtingen	12	973	929	670
Totaal langlopende verplichtingen		612.970	698.882	713.369
Aflossingsverplichting langlopende schulden	10	115.313	44.109	17.089
Financiële derivaten	11	460	268	946
Schulden aan kredietinstellingen		42.696	45.300	12.678
Overige schulden en overlopende passiva	13	18.954	19.914	34.334
Totaal kortlopende verplichtingen		177.423	109.591	65.047
Totaal verplichtingen		790.393	808.473	778.416
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		1.390.498	1.390.099	1.324.689

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

	Toelichting	31-03-2011	31-03-2010
Resultaat na belastingen		18.677	3.765
Aanpassing voor:			
Herwaardering beleggingen		5.097	4.965
Herwaardering overige beleggingen		254	-
Nettoverkoopresultaat beleggingen	7	- 1	- 41
Nettofinancieringslasten		- 3.780	13.588
Latente belastingverplichtingen	12	80	101
Verstrekte huurincentives	6	- 261	- 171
Afschrijvingen		<u>469</u>	<u>219</u>
Kasstroom uit bedrijfsuitoefening		1.858	18.661
Mutatie in debiteuren en overige vorderingen	8	- 2.104	- 1.723
Mutatie overige schulden en overlopende passiva		- 725	13.643
Financieringsbaten		13	6
Financieringslasten		- 8.306	- 8.186
Kasstroom uit operationele activiteiten		9.413	26.166
Aankoop vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	6	- 6.870	- 1.286
Opbrengst van verkoop vastgoedbeleggingen		-	3.418
Investeringsmateriële vaste activa		-	- 256
Desinvesteringen materiële vaste activa		- 87	10
Investeringsimmateriële activa		6	- 65
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		- 6.951	1.821
Uitgekeerd dividend		-	- 12.594
Opname leningen	10	- 150	31.400
Aflossing leningen	10	- 752	- 29.781
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		- 902	- 10.975
Netto kasstroom		1.560	17.012
Valutakoersverschillen		- 67	538
Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per 1 januari		- 42.415	- 24.523
Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per 31 maart		- 40.922	- 6.973

Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen

(x € 1.000)

Het verloop van de post eigen vermogen in het eerste kwartaal 2011 was als volgt:

	geplaatst aandelen- kapitaal	agio- reserve	overige reserves	onverdeeld resultaat	totaal
Stand op 1 januari 2011	19.914	451.076	85.552	25.084	581.626
Winst eerste kwartaal 2011	-	-	-	18.677	18.677
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	-	-	- 198	-	- 198
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten eerste kwartaal 2011			- 198	18.677	18.479
Stand op 31 maart 2011	19.914	451.076	85.354	43.761	600.105

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

	geplaatst aandelen- kapitaal	agio- reserve	overige reserves	onverdeeld resultaat	totaal
Stand op 1 januari 2010	18.104	397.795	153.525	- 14.596	554.828
Winst eerste kwartaal 2010	-	-	-	3.765	3.765
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	-	-	274	-	274
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten eerste kwartaal 2010	-	-	274	3.765	4.039
Uitgekeerd contant slotdividend 2009	-	-	- 12.594	-	-12.594
Winstbestemming 2009	-	-	- 14.596	14.596	-
Totaal bijdragen van en uitkeringen aan aandeelhouders	-	-	- 27.190	14.596	-12.594
Stand op 31 maart 2010	18.104	397.795	126.609	3.765	546.273

Toelichting op de cijfers over het eerste kwartaal

1. Belangrijkste grondslagen van waardering en resultaatbepaling

De financiële overzichten van Nieuwe Steen Investments N.V. over het eerste kwartaal van 2011 worden opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Dit bericht over het eerste kwartaal van 2011 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 2010 (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 kwartaal van 2011 is goedgekeurd door de directie en raad van commissarissen op 9 mei 2011.

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	
	Q1 2011	Q1 2010	Q1 2011	Q1 2010	Q1 2011	Q1 2010
Brutohuuropbrengsten	24.094	25.636	1.777	1.596	25.871	27.232
Niet doorberekende servicekosten	- 328	- 460	- 79	-	- 407	- 460
Exploitatiekosten	- 3.089	- 2.711	- 460	- 428	- 3.549	- 3.139
Nettohuuropbrengsten	20.677	22.465	1.238	1.168	21.915	23.633
Herwaarderingsresultaat	- 5.089	- 4.965	- 8	-	- 5.097	- 4.965
Gerealiseerd verkoopresultaat	-	94	-	- 53	-	41
Segment resultaat	15.588	17.594	1.230	1.115	16.818	18.709
Administratieve kosten					- 1.556	- 1.087
Nettofinancieringslasten					3.514	- 13.739
Resultaat voor belastingen					18.776	3.883
Belastingen over de winst					99	118
Resultaat na belastingen					18.677	3.765
Aankopen en investeringen in bestaande objecten	6.454	751	416	535	6.870	1.286

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 31 maart 2011 was de wisselkoers voor de Zwitserse frank: CHF 1 is € 0,76894 (2010: € 0,70048).

4. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten van het vastgoed kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	Q1 2011	Q1 2010
Gemeentelijke belastingen	829	784
Verzekeringspremies	142	198
Onderhoudskosten	521	409
Bijdrage vereniging van eigenaren	166	174
Beheer van vastgoed	776	817
Verhuurkosten	692	501
Overige kosten	423	256
Totaal	3.549	3.139

5. Administratieve kosten

De administratieve kosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	Q1 2011	Q1 2010
Managementkosten	840	613
Accountantskosten	90	78
Advieskosten	101	116
Taxatiekosten	75	71
Bezoldiging commissarissen, leden beleggingsraad en Stichting Prioriteit NSI	66	60
Acquisitiekosten fusie	217	-
Overige kosten	167	149
Totaal	1.556	1.087
Toegerekende beheerkosten aan het asset management	- 340	- 326
Acquisitiekosten fusie VastNed Offices/Industrial	- 217	-
Totaal	999	761

6. 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	
	Q1 2011	Q1 2010	Q1 2011	Q1 2010	Q1 2011	Q1 2010
Balans op 1 januari	1.240.575	1.206.894	117.522	96.313	1.358.097	1.303.207
Aankopen	6.433	-	-	-	6.433	-
Investerings	21	751	416	535	437	1.286
Verkopen	-	- 3.377	-	-	-	- 3.377
Herwaarderingen	- 5.089	- 4.965	- 8	-	- 5.097	- 4.965
Valutakoersverschillen	-	-	- 4.527	3.778	- 4.527	3.778
Balans op 31 maart	1.241.940	1.199.303	113.403	100.626	1.355.343	1.299.929
Overlopende activa in verband met huurincentives	2.486	2.415	-	-	2.486	2.415
Taxatiewaarde op 31 maart	1.244.426	1.201.718	113.403	100.626	1.357.829	1.302.344

	winkels	kantoren	bedrijfs- gebouwen	woningen	totaal
Balans op 1 januari 2011	655.769	642.793	49.825	9.710	1.358.097
Aankopen	6.433	-	-	-	6.433
Investerings	336	101	-	-	437
Verkopen	-	-	-	-	-
Herwaarderingen	1.654	- 6.661	- 150	60	- 5.097
Valutakoersverschillen	- 2.745	- 1.782	-	-	- 4.527
Balans op 31 maart 2011	661.447	634.451	49.675	9.770	1.355.343

Per 31 maart 2011 waren objecten met een boekwaarde van € 1.287,8 miljoen hypothecair tot zekerheid verstrekt voor opgenomen leningen en kredietfaciliteiten in rekening-courant bij banken ten bedrage van € 778,9 miljoen.

7. Overige beleggingen

	Q1 2011	Q1 2010
Aandelen VastNed Offices/Industrial:		
Reële waarde aandelen op 1 januari	11.835	-
Herwaardering	- 254	-
Reële waarde aandelen op 31 maart	11.581	-

NSI heeft een belang van 4,99% in VastNed Offices/Industrial.

8. Debiteuren en overige vorderingen

De grootste posten betreffen vooruitbetaalde kosten 2011 voor € 3,0 miljoen en te ontvangen huur voor een bedrag van € 1,2 miljoen.

9. Eigen vermogen

Het aantal geplaatste aandelen is gedurende de verslagperiode niet gewijzigd.

10. Rentedragende verplichtingen

Het verloop van de hypothecaire leningen in de verslagperiode is als volgt:

	Q1 2011	Q1 2010
Stand op 1 januari	713.607	691.048
Opnamen	- 150	31.400
Aflossingen	- 752	- 29.781
Valutakoersverschillen	-4.634	3.977
Stand op 31 maart	708.071	696.644
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	115.313	17.089
Stand op 31 maart	592.758	679.555

De resterende looptijd van de hypothecaire leningen op 31 maart 2011 is als volgt:

	vaste rente	variabele rente	totaal
Tot 1 jaar	28.719	86.594	115.313
Vanaf 1 jaar tot 2 jaar	47.966	190.560	238.526
Vanaf 2 jaar tot 5 jaar	127.416	226.816	354.232
Totaal leningen	204.101	503.970	708.071

De rentedragende schulden betreffen leningen van banken met overeengekomen resterende looptijden van gemiddeld 2,1 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 € 1.287,8 miljoen. De gewogen gemiddelde rente over de per 31 maart 2011 uitstaande hypothecaire leningen en renteswaps bedraagt 4,3% per jaar inclusief marge. De rentedekkingsratio bedroeg 2,7 per 31 maart 2011.

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 aflooptdata van 2011 tot en met 2018. De marktwaarde van de financiële derivaten op 31 maart 2011 bedraagt - € 16,7 miljoen.

	aantal contracten	nominaal	positieve reële waarde	negatieve reële waarde
Binnen 1 jaar	2	30.000	-	460
Vanaf 1 jaar tot 5 jaar	21	296.225	1.938	11.610
Vanaf 5 jaar tot 10 jaar	7	140.000	1.073	7.629
Totaal swaps	30	466.225	3.011	19.699
Caps	1	20.000	-	-
Totaal	31	486.225	3.011	19.699

Het renterisico op de hypothecaire leningen is per 31 maart 2011 voor 91,3% afgedekt voor een gemiddelde termijn van 4,0 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 vooruit ontvangen huur (€ 8,0 miljoen) en te betalen interest (€ 1,8 miljoen).

14. Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Op 31 maart 2011 heeft NSI geen niet uit de balans blijkende investeringsverplichtingen.

Hoofddorp, 11 mei 2011

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 6 april 2010.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Beoordelingsverklaring

Aan het Bestuur en de Raad van Commissarissen van Nieuwe Steen Investments N.V.

Opdracht

Wij hebben de in dit tussentijds bericht op pagina's 14 tot en met 23 opgenomen verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Nieuwe Steen Investments N.V. te Hoofddorp (statutair te Hoorn) bestaande uit de geconsolideerde balans per 31 maart 2011, het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en de geselecteerde toelichtingen over de periode 1 januari 2011 tot en met 31 maart 2011 beoordeeld. Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opstellen 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 de Nederlandse Standaard 2410, "Het beoordelen van tussentijdse financiële informatie door de openbaar 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 de Nederlandse 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 controleverklaring af.

Conclusie

Op grond van onze beoordeling is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie over de periode 1 januari 2011 tot en met 31 maart 2011 niet, in alle van materieel belang zijnde opzichten, is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Amstelveen, 11 mei 2011

KPMG ACCOUNTANTS N.V.

H.D. Grönloh RA

Financiële agenda 2011

Financiële agenda 2011	
Publicatie resultaat 1 ^e halfjaar 2011	10 augustus 2011
Publicatie resultaat eerste 3 kwartalen 2011	9 november 2011
Interim-dividenduitkeringen	
Vaststelling interim-dividend 1 ^e kwartaal 2011	23 mei 2011
Notering ex-dividend	25 mei 2011
Betalbaarstelling interim-dividend 1 ^e kwartaal 2011	1 juni 2011
Vaststelling interim-dividend 2 ^e kwartaal 2011	23 augustus 2011
Notering ex-dividend	25 augustus 2011
Betalbaarstelling interim-dividend 2 ^e kwartaal 2011	1 september 2011
Vaststelling interim-dividend 3 ^e kwartaal 2011	22 november 2011
Notering ex-dividend	24 november 2011
Betalbaarstelling interim-dividend 3 ^e kwartaal 2011	1 december 2011

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.