

# Halfjaarbericht 30 juni 2007

Publicatie: 13 juli 2007 voor opening van Euronext Amsterdam

## VERSLAG VAN DE DIRECTIE

### Nieuwe Steen op koers in tweede kwartaal

Nieuwe Steen Investments N.V. heeft over het eerste halfjaar 2007 goede resultaten geboekt. Het directe resultaat over het eerste halfjaar 2007 bedroeg € 0,67 per aandeel en het indirecte resultaat € 0,98 per aandeel. Het totale beleggingsresultaat kwam daarmee uit op € 1,65 per aandeel. Er wordt over het tweede kwartaal 2007 een interim-dividend van € 0,33 per aandeel in contanten uitgekeerd. Over het gehele jaar 2007 verwacht Nieuwe Steen Investments een direct beleggingsresultaat tussen € 1,30 en € 1,40 per aandeel.

#### Financiële resultaten

##### Direct resultaat

Het directe resultaat bedroeg over het eerste halfjaar 2007 € 23,8 miljoen (eerste halfjaar 2006: € 24,3 miljoen). Nieuwe Steen Investments hanteert het directe resultaat (huuropbrengsten minus exploitatiekosten, beheerkosten, algemene kosten en financieringskosten) als maatstaf voor de kernactiviteiten en voor het dividendbeleid. De exploitatiekosten bedroegen 9,7% van de huuropbrengsten (eerste halfjaar 2006: 10,4%). In de algemene kosten zijn de kosten van het fondsmanagement (€ 0,9 miljoen) begrepen.

##### Indirect resultaat

Het indirecte resultaat over het eerste halfjaar 2007 bedroeg € 35,4 miljoen (€ 0,98 per gemiddeld uitstaand aandeel). Het indirecte resultaat bestaat naast de gerealiseerde herwaardering (verkoopresultaten op verkochte beleggingen ad € 8,8 miljoen) ook uit ongerealiseerde herwaardering. Deze ongerealiseerde herwaardering heeft betrekking op de wijzigingen in de marktwaarde van de onroerendgoedportefeuille (€ 18,8 miljoen) en de rentedekkingsinstrumenten (€ 8,2 miljoen).

De markt voor kwalitatief goede onroerendgoedbeleggingen blijft onverminderd goed. De aanhoudend dalende aanvangsrendementen droegen bij aan een hogere waardering van de onroerendgoedportefeuille. Deze herwaarderingsresultaten van de onroerendgoedbeleggingen waren in alle categorieën positief. Het herwaarderingsresultaat bedroeg € 3,0 miljoen op woningen, € 7,9 miljoen op winkels, € 1,9 miljoen op volumineuze detailhandel, € 1,7 miljoen op bedrijfsgebouwen en € 4,3 miljoen op kantoren.

#### Ontwikkelingen in de portefeuille

Per 30 juni 2007 bedroeg de waarde van de onroerendgoedportefeuille € 1,2 miljard. Nieuwe Steen Investments blijft op zoek naar kwalitatief goede beleggingen ter uitbreiding van haar onroerendgoedportefeuille maar hecht ook waarde aan duurzaam goede kwaliteit van de portefeuille. In dat kader heeft de vennootschap gedurende het eerste halfjaar van 2007 een aantal objecten verkocht en drie nieuwe objecten gekocht. De onroerendgoedportefeuille vertoonde een positieve ontwikkeling op het terrein van herwaardering.

##### Verkoop woningportefeuille

De aangekondigde verkoop van de woningportefeuille vordert gestaag. Per 30 juni 2007 heeft de vennootschap nog 359 woningen (ultimo 2006: 1.083) in bezit. In het eerste kwartaal 2007 zijn drie woningportefeuilles in Schiedam, Herten, Venray en Den Haag (485 appartementen/woningen) verkocht.

Nieuwe Steen 27

Postbus 4145

1620 HC Hoorn

Tel: 0229 29 50 50

Fax: 0229 23 13 72

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

Rabobank Hoorn

nr. 16.14.17.272

K.v.k. te Hoorn

nr. 36.040.044



In het tweede kwartaal van 2007 heeft Nieuwe Steen Investments een openbare inschrijving voor de verkoop van 181 woningen in Almelo, Haaksbergen, Rotterdam, Dordrecht, Alkmaar en Tiel georganiseerd. De opbrengst van de openbare inschrijving bedroeg 96% van de door de vennootschap ingeschatte leegwaarde. In totaal bedroeg de opbrengst van deze grootschalige verkopen € 26,3 miljoen.

Daarnaast werden door reguliere individuele verkopen gedurende het halfjaar 2007 58 woningen verkocht. Het totale gerealiseerde verkoopresultaat op woningen bedroeg over het eerste halfjaar 2007 € 8,1 miljoen.

#### *Verkoop commercieel onroerendgoedbeleggingen*

Gedurende het eerste halfjaar van 2007 werd uit de portefeuille commercieel onroerendgoedbeleggingen de meubelboulevard "t Vlaggeschip" in Emmen, een bedrijfsgebouw aan de Steenbok in 's Hertogenbosch, een bedrijfshal van het complex aan de Uraniumweg in Amersfoort en een kantoorunit in Ridderkerk verkocht.

#### *Aankopen*

Gedurende het eerste halfjaar 2007 werd het een winkelcentrum "De Bleek" in Harderwijk (2.345 m<sup>2</sup>), een tweetal, volledig verhuurde, kantorengedebouwen "Horapark" in Ede (10.010 m<sup>2</sup>) en een nieuw, geheel verhuurd, kantoor-/bedrijfsgebouw in Amsterdam (3.250 m<sup>2</sup>) verworven. Met deze aankopen was een investering van € 37,0 miljoen gemoeid terwijl de brutohuurinkomsten € 2,4 miljoen bedragen.

#### *Onroerend goed in aanbouw*

De bouw van het in aanbouw zijnde winkelcentrum "De Leesten" in Zutphen (3.000 m<sup>2</sup>) vordert gestaag. De oplevering wordt medio 2007 verwacht. Dit object zal vanaf het derde kwartaal 2007 bijdragen aan het directe beleggingsresultaat.

De portefeuille bestond per 30 juni 2007 uit 359 woningen en 168 overige objecten, gespreid over:

	in %	x € 1.000
Kantoren	48	581.272
Winkels	37	453.614
Bedrijfsgebouwen	5	61.079
Volumineuze detailhandel	6	71.959
Woningen	<u>4</u>	<u>47.426</u>
Totaal onroerendgoedbeleggingen	100	1.215.350
Onroerend goed in aanbouw		<u>7.638</u>
Totaal beleggingen		<u>1.222.988</u>

#### **Bezettingsgraad portefeuille**

De leegstand in de gehele portefeuille bedroeg per 30 juni 2007 6,5% (ultimo 2006: 6,2%). Per sector bedroeg de leegstand: 10,8% in kantoren, 0,7% in bedrijfsgebouwen en 2,8% in winkels. De theoretische huurinkomsten van de onroerendgoedportefeuille per 30 juni 2007 bedroegen € 95,9 miljoen op jaarbasis, terwijl de contractuele huurinkomsten € 89,6 miljoen bedroegen.

#### *Huurgaranties*

Van de huurinkomsten wordt op jaarbasis € 1,4 miljoen, zijnde 1,4% (ultimo 2006: 3,5%) ontvangen in de vorm van huurgaranties van ontwikkelaars/verkopers. De resterende gemiddelde, gewogen looptijd van de huurgarantieovereenkomsten bedroeg per 30 juni 2007 3,3 jaar.

### **Balansverhoudingen en financiering**

De schulden aan kredietinstellingen bedroegen per 30 juni 2007 € 573,9 miljoen. De leningen hebben een gemiddelde resterende looptijd van 4,0 jaar.

Per 30 juni 2007 was het renterisico op 86% van de leningen afgedekt. De rentedekkingsinstrumenten hebben een gemiddelde looptijd van 4,7 jaar. Het gemiddelde rentetarief van de leningen en rentedekkingsinstrumenten per 30 juni 2007 bedraagt 4,6% per jaar inclusief marge.

De vennootschap is door gebruik te maken van rentedekkingsinstrumenten minder gevoelig voor rentestijgingen. Gedurende het eerste halfjaar van 2007 steeg de lange en korte rente. Als gevolg daarvan steeg de marktwaarde van de door de vennootschap gehouden rentedekkingsinstrumenten.

De verhouding tussen het eigen vermogen en de schulden aan kredietinstellingen bedroeg per 30 juni 2007 54-46% (ultimo 2006: 50-50%). De balansverhouding is beïnvloed door de verkoop van de woningportefeuille. Uitgangspunt zal zijn om de opbrengst in nieuwe beleggingen te investeren, zolang deze niet voorhanden zijn, wordt er op de financieringen afgelost.

### **Eigen Vermogen**

Het eigen vermogen steeg in het eerste halfjaar 2007 met € 34,9 miljoen tot € 651,1 miljoen. Dit was het gevolg van enerzijds de toevoeging van het totale beleggingsresultaat van € 59,2 miljoen en anderzijds de uitkering van het slotdividend over 2006 en het interim-dividend over het eerste kwartaal 2007 van € 24,3 miljoen. De intrinsieke waarde per aandeel is met 5,7% gestegen en bedroeg per 30 juni 2007 € 18,20 per aandeel (ultimo 2006: € 17,22).

### **Interim-dividend 1<sup>ste</sup> halfjaar 2007**

Uitgangspunt van het dividendbeleid is het totale directe resultaat als dividend aan aandeelhouders ter beschikking te stellen. Na de uitkering van het slotdividend 2006 en een interim-dividend over het eerste kwartaal 2007 wordt over het tweede kwartaal 2007 een interim-dividend van € 0,33 per aandeel uitgekeerd in contanten ten laste van de winst.

Het aandeel Nieuwe Steen Investments noteert op 17 augustus 2007 ex-dividend en het dividend zal op 24 augustus 2007 betaalbaar worden gesteld.

### **Algemene Vergadering van Aandeelhouders**

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt gehouden op donderdag 27 september 2007 om 10.30 uur in Schouwburg Het Park in Hoorn. De agenda en bijbehorende aandeelhouders-circulaire voor deze vergadering worden omstreeks 11 september 2007 verzonden.

De notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 22 maart 2007 zijn beschikbaar via de website [www.nsi.nl](http://www.nsi.nl) en/of op verzoek bij de vennootschap verkrijgbaar.

### **Organisatie en beleid**

#### *Voortgang aanpassing beleggingsbeleid*

Bij een gelijkblijvende strategie en aanpak ziet de vennootschap zich geconfronteerd met een stagnerende groei van de onroerendgoedportefeuille en het resultaat. De directie heeft daarbij aangegeven dat zij actief op zoek is naar de mogelijkheden tot verbetering van resultaat door aanpassing van het beleggingsbeleid.

De alternatieven die hierbij worden onderzocht zijn: verruiming van het gebied waar wordt belegd; het in aanvulling op de bestaande segmenten zoeken van nieuwe beleggingscategorieën en/of het ondernemen van activiteiten die voor extra waardecreatie zorgdragen. Naar verwachting zal dit onderzoek binnenkort worden afgerond waarna de bevindingen aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders zullen worden gerapporteerd en eventuele majeure beleidsaanpassingen ter goedkeuring aan de vergadering worden voorgelegd.

#### *Zeeman Vastgoed Beheer*

Als onderdeel van de nieuwe strategie gaat Nieuwe Steen Investments de structuur van het beheer van de eigen onroerendgoedportefeuille wijzigen. Belangrijkste reden voor de overgang naar intern beheer zijn dat de marktomstandigheden en de daarvoor vereiste expertise en de samenstelling van de onroerendgoedportefeuille in de afgelopen jaren zijn veranderd. De integratie leidt tot een optimalisering van de organisatiestructuur en zal een positieve invloed hebben op de kostenstructuur en de resultaten van Nieuwe Steen Investments.

De aandelen Zeeman Vastgoed Beheer b.v. worden overgenomen voor een bedrag van € 8,0 miljoen, circa 4,5 maal de jaarwinst voor belastingen over 2006 van Zeeman Vastgoed Beheer b.v. De transactie zal nader worden toegelicht in de aandeelhoudersvergadering op 27 september 2007. Er wordt naar gestreefd de transactie op 1 oktober 2007 te effectueren.

#### **Vooruitzichten 2007**

##### *Onroerendgoedportefeuille*

Ondanks de nog steeds dalende aanvangsrendementen blijft Nieuwe Steen Investments binnen de door haar gewenste kwaliteit- en rendementseisen op zoek naar nieuwe beleggingen ter uitbreiding van de beleggingsportefeuille.

Per 30 juni 2007 waren er voor circa € 16 miljoen aan investeringsverplichtingen aangegaan, namelijk:

- de laatste fase van meubelboulevard "Mortiere" (8.082 m<sup>2</sup>) in Middelburg (oplevering medio 2007);
- een nieuw te realiseren bedrijfsverzamelgebouw (1.480 m<sup>2</sup>) in Almere (oplevering medio 2007).
- een nieuw, voor 10 jaar verhuurd, kantoorgebouw in Hengelo (3.169 m<sup>2</sup>, oplevering najaar 2007)

Nieuwe Steen Investments continueert haar beleid om objecten met een minder gunstig risico/rendementsprofiel en objecten waar een structurele leegstand aanwezig is of wordt verwacht te verkopen. In dit kader zal in het najaar de het, thans leegstaande, object aan de Donauweg in Amsterdam worden verkocht. Daarnaast zal in het najaar het resterende deel van de woningportefeuille worden verkocht, uitgezonderd de appartementen gelegen boven de bij Nieuwe Steen Investments in bezit zijnde kantoren en winkels.

##### *Ontwikkelingen in de verhuur*

De kantorenmarkt trekt aan, zo blijkt uit de toenemende vraag naar huisvesting. Er is inmiddels ook vraag naar kantoorruimte waarvoor in de afgelopen jaren nauwelijks belangstelling is geweest. Als gevolg van het wegvallen van de huurgarantie is de (financiële) leegstand in de portefeuille gestegen tot 6,5%. De vennootschap vertrouwt echter op haar actieve verhuurbeleid en het herstel van de kantorenmarkt zodat naar verwachting de - financiële - leegstand binnen de gehele portefeuille tot maximaal 8% beperkt zal blijven.

De kantorenmarkt neemt weer volumes op, maar het huurprijsniveau neemt nog niet toe. Het is, met een groot overschot in aanbod, nog steeds een uitgesproken huurdersmarkt.

Dit betekent dat er bij nieuwe verhuur, maar ook bij de gesprekken over verlenging van bestaande contracten, stevig moet worden onderhandeld. De financiële consequentie voor Nieuwe Steen Investments op de thans expirerende kantoorhuurovereenkomsten is dat wij circa 10 à 15% van de huurinkomsten inleveren als gevolg van een lager huurprijsniveau of het verstrekken van incentives.

Uitgaande van een aanhoudend herstel van de kantorenmarkt met voldoende opname van volumes en een voorzichtig herstel van de huurprijzen verwacht Nieuwe Steen Investments dat de contractuele huren en markthuren in 2008 weer met elkaar in evenwicht zullen zijn. In 2009 kan er dan weer ruimte ontstaan voor positieve huurprijsaanpassingen.

#### *Resultaten*

De ontwikkeling van het directe resultaat over 2007 zal in belangrijke mate afhangen van twee factoren: de mogelijkheden tot passende vervangende aankopen met name ter vervanging van de woningportefeuille en de verhuurmogelijkheden voor het kantoorgebouw "La Tour" in Apeldoorn. Met name dit laatste aspect heeft een drukkend effect op het directe resultaat.

De overgang van extern naar intern propertymanagement zal daarentegen, door besparing van kosten, met ingang van het vierde kwartaal 2007 een positieve invloed op het directe resultaat hebben.

Daarnaast zullen vanaf het derde kwartaal 2007 diverse aankopen bijdragen aan het directe resultaat. De vennootschap voert daarnaast echter ook het beleid om, gebruikmakend van de relatief goede marktomstandigheden, objecten die niet meer van toegevoegde waarde zijn voor de portefeuille te verkopen.

Door de onzekerheden die al deze factoren met zich meebrengen, is het uitspreken van een concrete verwachting voor het directe resultaat per aandeel op dit moment nog niet mogelijk. Wij volstaan daarom met de verwachting dat het directe resultaat over geheel 2007 zal uitkomen tussen € 1,30 en € 1,40 per aandeel.

Omdat het indirect resultaat bestaat uit enerzijds de wijziging in de marktwaarde van de onroerendgoedbeleggingen en de rentedekkingsinstrumenten en anderzijds uit de gerealiseerde verkoopresultaten op verkochte objecten, kan hieromtrent geen concrete verwachting worden uitgesproken.

Hoorn, 13 juli 2007

De directie

---

#### **Bijlagen:**

- Kerncijfers 2007
- Profiel Nieuwe Steen Investments N.V.
- Financiële agenda



### "Horapark" in Ede

Adres:	Bennekomseweg 41 en 43
Categorie:	kantoren
Bouwjaar:	2002
Totaal verhuurbaar oppervlak:	10.010 m <sup>2</sup>
Parkeergelegenheid:	174
Bezettingsgraad:	100%
Theoretische bruto jaarhuur:	€ 1.611.000
Marktwaarde:	€ 22.559.000
Huurders:	Ministerie van Landbouw, Ministerie van Justitie, Nederlands Octrooibureau

Dit betreft een tweetal bijzonder fraaie kantoorgebouwen bestaande uit vier verdiepingen en zijn beiden voorzien van een afgesloten parkeerkelder met in totaal 102 parkeerplaatsen. Op het maaiveld zijn nog eens 72 parkeerplaatsen gelegen. Deze kantoorgebouwen zijn gelegen op een zichtlocatie aan de Bennekomseweg op het "Horapark".



### "De Bleek" in Harderwijk

Adres:	Bleek 2, 100, 102 en Luttekepoorstraat 57, 59-65 en 67
Categorie:	winkels
Bouwjaar:	2002
Totaal verhuurbaar oppervlak:	2.345 m <sup>2</sup>
Parkeergelegenheid:	voldoende
Bezettingsgraad:	100%
Theoretische bruto jaarhuur:	€ 348.000
Marktwaarde:	€ 5.047.000
Huurders:	Action Non Food, Bristol, ANWB

Winkelcentrum "De Bleek" is een kleinschalige winkellocatie direct grenzend aan het centrum van Harderwijk. Op de openbare weg zijn direct voor de winkels parkeerplaatsen aanwezig en op loopafstand bevinden zich diverse grotere parkeerterreinen. Boven de winkels bevinden zich appartementen die geen eigendom zijn van Nieuwe Steen Investments.





### Cruquiusweg in Amsterdam

Adres:	Cruquiusweg 111
Categorie:	kantoren
Bouwjaar:	2006
Totaal verhuurbaar oppervlak:	3.250 m <sup>2</sup>
Parkeergelegenheid:	32
Bezettingsgraad:	100%
Theoretische bruto jaarhuur:	€ 473.000
Marktwaarde:	€ 6.567.000
Huurders:	ontwerper/producent van projectverlichting, groothandel in bedrijfskleding, een projectontwikkelaar

Het vrijstaande bedrijfs-/kantoorgebouw is het eerste gebouw in een reeks van vier gebouwen welke op deze locatie gebouwd gaan worden. Het gebouw ligt op het bedrijvenpark "Cruquius" wat geheel gerevitaliseerd wordt, nabij KNSM en het Borneo Eiland in Amsterdam (Zeeburg). Het gebouw kenmerkt zich door een zeer bijzondere en moderne vormgeving. Het gebouw heeft rondom een meer dan fantastisch uitzicht over het water (Het Y - Amsterdam Rijnkanaal - havens)



## Kerncijfers 2007

	30-06-2007	30-06-2006	2006
<b>Resultaten (x € 1.000)</b>			
Bruto huuropbrengsten	44.908	45.725	91.939
Netto huuropbrengsten	39.200	39.561	80.111
Winst na belastingen	59.199	38.165	81.633
Direct beleggingsresultaat	23.849	24.315	48.510
Indirect beleggingsresultaat	35.350	13.850	33.123
Totaal beleggingsresultaat	59.199	38.165	81.633
Bezettingsgraad (in %)	93,5	94,0	93,8
<b>Balansgegevens (x € 1.000)</b>			
Beleggingen	1.215.350	1.222.592	1.247.861
Eigen vermogen	651.131	597.124	616.262
Schulden aan kredietinstellingen (inclusief derivaten)	560.228	609.902	614.433
Verhouding eigen vermogen/schulden aan kredietinstellingen (in %)	54-46	49-51	50-50
<b>Geplaatst aandelenkapitaal</b>			
Gewone aandelen ultimo kwartaal	35.774.117	35.774.117	35.774.117
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in verslagperiode	35.774.117	35.774.117	35.774.117
<b>Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)</b>			
Direct beleggingsresultaat	0,67	0,68	1,36
Indirect beleggingsresultaat	0,98	0,39	0,92
Totaal beleggingsresultaat	1,65	1,07	2,28
<b>Gegevens per aandeel (x € 1)</b>			
Interim-dividend	0,67	0,68	1,36
Intrinsieke waarde (voor winstverdeling)	18,20	16,69	17,22
<b>Gemiddelde beursomzet</b>			
(stuks per dag, zonder dubbeltelling)	90.865	41.974	35.478
Hoogste koers	23,70	24,50	24,50
Laagste koers	19,87	18,95	18,95
Ultimo koers	20,81	21,00	22,36

## Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

	1 <sup>ste</sup> halfjaar 2007	1 <sup>ste</sup> halfjaar 2006	2 <sup>e</sup> kwartaal 2007	2 <sup>e</sup> kwartaal 2006
Bruto huuropbrengsten	44.908	45.725	22.090	22.835
Exploitatiekosten	- 4.350	- 4.769	- 2.094	- 2.371
Beheerkosten	- 1.358	- 1.395	- 661	- 696
<b>Netto huuropbrengsten</b>	<b>39.200</b>	<b>39.561</b>	<b>19.335</b>	<b>19.768</b>
<b>Herwaardering beleggingen</b>	<b>18.850</b>	<b>6.017</b>	<b>7.799</b>	<b>5.360</b>
	58.050	45.578	27.134	25.128
Gerealiseerd verkoopresultaat beleggingen	8.918	1.334	4.982	664
<b>Totaal netto opbrengsten uit beleggingen</b>	<b>66.968</b>	<b>46.912</b>	<b>32.116</b>	<b>25.792</b>
Interest	- 13.830	- 13.887	- 6.796	- 7.057
Mutatie marktwaarde derivaten	8.101	6.767	6.628	2.903
<b>Financieringsresultaat</b>	<b>- 5.729</b>	<b>- 7.120</b>	<b>- 168</b>	<b>- 4.154</b>
	61.239	39.792	31.948	21.638
Algemene kosten	- 1.511	- 1.627	- 722	- 802
Herwaarderingskosten	- 59	-	- 19	-
Kosten strategische heroriëntatie	- 425	-	- 110	-
<b>Winst voor belastingen</b>	<b>59.244</b>	<b>38.165</b>	<b>31.097</b>	<b>20.836</b>
Vennootschapsbelasting	- 45	-	- 35	-
<b>Winst na belastingen</b>	<b>59.199</b>	<b>38.165</b>	<b>31.062</b>	<b>20.836</b>
<b>Gegevens per aandeel (x € 1)</b>				
Winst na belastingen	0,67	0,68	0,33	0,34
Verwaterde winst na belastingen	0,67	0,68	0,33	0,34

## Direct en indirect beleggingsresultaat

(x € 1.000)

	1 <sup>ste</sup> halfjaar 2007	1 <sup>ste</sup> halfjaar 2006	2 <sup>o</sup> kwartaal 2007	2 <sup>o</sup> kwartaal 2006
Bruto huuropbrengsten	44.908	45.725	22.090	22.835
Exploitatiekosten	- 4.350	- 4.769	- 2.094	- 2.371
Beheerkosten	- 1.358	- 1.395	- 661	- 696
Netto huuropbrengsten	39.200	39.561	19.335	19.768
Interest	- 13.886	- 13.701	- 6.824	- 6.854
Algemene kosten	- 1.420	- 1.545	- 678	- 755
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	23.894	24.315	11.833	12.159
Vennootschapsbelasting	- 45	-	- 35	-
<b>Direct beleggingsresultaat</b>	<b>23.849</b>	<b>24.315</b>	<b>11.798</b>	<b>12.159</b>
Herwaardering beleggingen	18.850	6.017	7.799	5.360
Netto verkoopresultaat beleggingen	8.827	1.252	4.938	617
Mutatie marktwaarde derivaten	8.157	6.581	6.656	2.700
Herwaarderingskosten	- 59	-	- 19	-
Kosten strategische heroriëntatie	- 425	-	- 110	-
<b>Indirect beleggingsresultaat</b>	<b>35.350</b>	<b>13.850</b>	<b>19.264</b>	<b>8.677</b>
<b>Totaal beleggingsresultaat</b>	<b>59.199</b>	<b>38.165</b>	<b>31.062</b>	<b>20.836</b>

### Gegevens per aandeel (x € 1)

Direct beleggingsresultaat	0,67	0,68	0,33	0,34
Indirect beleggingsresultaat	0,98	0,39	0,53	0,25
<b>Totaal beleggingsresultaat</b>	<b>1,65</b>	<b>1,07</b>	<b>0,86</b>	<b>0,59</b>

## Geconsolideerde balans

vóór verwerking voorstel winstverdeling tweede kwartaal 2007

(x € 1.000)

	30-06-2007	31-12-2006	30-06-2006
<b>Activa</b>			
Onroerendgoedbeleggingen	1.215.350	1.243.111	1.222.592
Onroerend goed in aanbouw	7.638	4.750	-
<b>Totaal beleggingen</b>	<b>1.222.988</b>	<b>1.247.861</b>	<b>1.222.592</b>
Materiële vaste activa	331	350	377
Financiële derivaten	13.695	6.288	6.516
Overlopende activa in verband met huurincentives	974	826	-
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.237.988</b>	<b>1.255.325</b>	<b>1.229.485</b>
Debiteuren en overige vorderingen	10.452	6.388	8.121
Liquide middelen	-	-	-
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>10.452</b>	<b>6.388</b>	<b>8.121</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>1.248.440</b>	<b>1.261.713</b>	<b>1.237.606</b>
<b>Eigen vermogen</b>			
Geplaatst aandelenkapitaal	16.458	16.458	16.458
Agioreserve	360.090	360.090	360.090
Overige reserves	227.549	194.576	194.576
Onverdeeld resultaat boekjaar	47.034	45.138	26.000
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>651.131</b>	<b>616.262</b>	<b>597.124</b>
<b>Schulden</b>			
Hypothecaire geldleningen	513.521	513.402	523.766
Financiële derivaten	-	694	1.364
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>513.521</b>	<b>514.096</b>	<b>525.130</b>
Aflossingsverplichting langlopende schulden	495	395	395
Banken	59.907	106.230	90.893
Overige schulden en overlopende passiva	23.386	24.730	24.064
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>83.788</b>	<b>131.355</b>	<b>115.352</b>
<b>Totaal schulden</b>	<b>597.309</b>	<b>645.451</b>	<b>640.482</b>
<b>Totaal eigen vermogen en schulden</b>	<b>1.248.440</b>	<b>1.261.713</b>	<b>1.237.606</b>

## Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

	1 <sup>ste</sup> halfjaar 2007	1 <sup>ste</sup> halfjaar 2006
Winst na belastingen	59.199	38.165
Aanpassing voor:		
Herwaardering beleggingen	- 18.850	- 6.017
Financieringsresultaat	5.729	7.120
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>46.078</b>	<b>39.268</b>
Mutatie in debiteuren en overige vorderingen	- 4.064	- 2.751
Mutatie kortlopende schulden*)	- 1.343	5.522
Betaalde interest	- 13.830	- 13.887
<b>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>26.841</b>	<b>28.152</b>
Aankopen onroerendgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	- 39.852	- 28.982
Verkopen onroerendgoedbeleggingen	83.574	8.195
Mutatie overlopende activa in verband met huurincentives	- 148	-
Mutatie materiële vaste activa	19	62
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>	<b>43.593</b>	<b>- 20.725</b>
Uitgekeerd dividend	- 24.330	- 24.330
Opname leningen	65.000	19.736
Aflossing leningen	- 64.781	- 14.902
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>- 24.111</b>	<b>- 19.496</b>
<b>Netto kasstroom</b>	<b>46.323</b>	<b>- 12.069</b>
Kortlopende schuld aan banken per 1 januari	- 106.230	- 78.824
Kortlopende schuld aan banken per ultimo	- 59.907	- 90.893

\*) 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 2007 was als volgt:

	geplaatst kapitaal	agio- reserve	overige reserves	onverdeeld resultaat boekjaar	totaal
Stand per 31 december 2006	16.458	360.090	194.576	45.138	616.262
Winstbestemming 2006	-	-	45.138	- 45.138	-
Uitgekeerd contant					
slotdividend 2006	-	-	- 12.165	-	- 12.165
Resultaat eerste halfjaar 2007	-	-	-	59.199	59.199
Uitgekeerd contant					
interim-dividend 2007	-	-	-	- 12.165	- 12.165
<b>Stand per 30 juni 2007</b>	<b>16.458</b>	<b>360.090</b>	<b>227.549</b>	<b>47.034</b>	<b>651.131</b>

Het verloop van de post eigen vermogen in het eerste halfjaar 2006 was als volgt:

	geplaatst kapitaal	agio- reserve	overige reserves	onverdeeld resultaat boekjaar	totaal
Stand per 31 december 2005	16.458	360.090	151.824	54.917	583.289
Winstbestemming 2005	-	-	54.917	- 54.917	-
Uitgekeerd contant					
slotdividend 2005	-	-	-12.165	-	- 12.165
Resultaat eerste halfjaar 2006	-	-	-	38.165	38.165
Uitgekeerd contant					
interim-dividend 2006	-	-	-	- 12.165	- 12.165
<b>Stand per 30 juni 2006</b>	<b>16.458</b>	<b>360.090</b>	<b>194.576</b>	<b>26.000</b>	<b>597.124</b>

## Gesegmenteerde informatie per 30 juni 2007

(x 1.000)

	kantoren	winkels	volumineuze detailhandel	bedrijfs- gebouwen	woningen	totaal
Bruto huuropbrengsten	21.106	16.247	2.649	2.651	2.255	<b>44.908</b>
Exploitatiekosten	-2.384	-1.066	-156	-248	-496	<b>-4.350</b>
Beheerkosten	-580	-520	-85	-77	-96	<b>-1.358</b>
<b>Netto huuropbrengsten</b>	<b>18.142</b>	<b>14.661</b>	<b>2.408</b>	<b>2.326</b>	<b>1.663</b>	<b>39.200</b>
<b>Herwaardering beleggingen</b>	<b>4.313</b>	<b>7.937</b>	<b>1.942</b>	<b>1.695</b>	<b>2.963</b>	<b>18.850</b>
<b>Gerealiseerd verkoopresultaat beleggingen</b>	<b>-77</b>	<b>-41</b>	<b>1.072</b>	<b>-105</b>	<b>8.069</b>	<b>8.918</b>

## Overige gegevens

Voor de grondslagen voor de consolidatie, de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling wordt verwezen naar de jaarrekening 2006 (zie [www.nsi.nl](http://www.nsi.nl)).

De halfjaarcijfers zijn niet door een externe accountant gecontroleerd.

### Verklaring uit hoofde van de Wet financieel toezicht

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

Nieuwe Steen Investments N.V. heeft één grote belegger, Stichting Prioriteit NSI, houder van alle 5.000 prioriteitsaandelen. De Autoriteit Financiële Markten heeft een melding ontvangen van een aandeelhouder met een belang van meer dan 5% in de vennootschap. Volgens die melding was dit belang per 1 juli 2007 als volgt; Habas-H.Z. Investments (1960) Ltd. (17,08%).

### Expense ratio

De total expense ratio bedraagt 1,22% (2006: 1,37%). De total expense ratio wordt berekend als de totale kosten (exploitatiekosten, beheerkosten, algemene kosten, herwaarderingskosten, kosten strategische heroriëntatie en vennootschapbelasting) gedeeld door de gewogen gemiddelde intrinsieke waarde gedurende de verslagperiode.

### Voorbehoud toekomst gerichte 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.

## Profiel Nieuwe Steen Investments N.V.

Nieuwe Steen Investments N.V. is een (closed-end) onroerendgoedbeleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal dat belegt in Nederlands kwalitatief hoogwaardig onroerend goed met een hoog aanvangsrendement. Bij investeringsbeslissingen wordt een gedegen afweging gemaakt tussen risico en rendement. Nieuwe Steen Investments belegt in kantoren, winkels, volumineuze detailhandel, bedrijfsgebouwen en woningen. Nieuwe Steen Investments streeft naar een optimale spreiding, zowel geografisch als over de verschillende categorieën onroerend goed.

Bij beleggen in onroerend goed stelt Nieuwe Steen Investments de gebruiker centraal. Het strategische beleid van Nieuwe Steen Investments is gericht op het optimaal inspelen op veranderende wensen van de huurders door middel van portefeuillevernieuwing. Nieuwe Steen Investments belegt bij voorkeur in moderne, flexibele en kleinschalige gebouwen, op goed bereikbare locaties met voldoende parkeerruimte. Nieuwe Steen Investments richt zich de komende jaren op actief beheer van de onroerendgoedportefeuille. Hierbij zullen kwaliteit en optimalisatie van de objecten centraal staan.

De onroerendgoedportefeuille wordt in beginsel voor niet meer dan 50% met vreemd vermogen gefinancierd. Nieuwe Steen Investments streeft er voorts naar langlopende leningen af te sluiten met een variabele rente, waarbij het renterisico voor langere tijd door middel van derivaten wordt afgedekt.

Het dividendbeleid van Nieuwe Steen Investments is erop gericht het directe resultaat in contanten uit te keren door middel van interim-dividenden in mei, augustus en november over respectievelijk het eerste, tweede en derde kwartaal, gevolgd door een slotdividend in april.

Nieuwe Steen Investments is op 1 maart 1993 van start gegaan en heeft op 8 augustus 1995 van De Nederlandsche Bank N.V. een vergunning ontvangen als bedoeld in artikel 2:67 van de Wet op het financieel toezicht. Naar aanleiding van een wetswijziging is op 13 juli 2006 een nieuwe vergunning verleend door de Autoriteit Financiële Markten. Nieuwe Steen Investments is sinds 3 april 1998 genoteerd op de Officiële Markt van Euronext N.V. gehouden Effectenbeurs in Amsterdam en is als fiscale beleggingsinstelling (onder voorwaarden) 0% vennootschapsbelasting verschuldigd.

Meer informatie over Nieuwe Steen Investments is te vinden op onze website: [www.nsi.nl](http://www.nsi.nl).

## Financiële Agenda 2007

Algemene Vergadering van Aandeelhouders	27 september 2007
Publicatie resultaat eerste drie kwartalen 2007	12 oktober 2007

### Interim-dividenduitkeringen

Vaststelling interim-dividend 2 <sup>e</sup> kwartaal 2007	16 augustus 2007
Notering ex-dividend	17 augustus 2007
Betaalbaarstelling interim-dividend 2 <sup>e</sup> kwartaal 2007	24 augustus 2007

Vaststelling interim-dividend 3 <sup>e</sup> kwartaal 2007	15 november 2007
Notering ex-dividend	16 november 2007
Betaalbaarstelling interim-dividend 3 <sup>e</sup> kwartaal 2007	23 november 2007