



PERSBERICHT

Goed resultaat Nieuwe Steen Investments 1^e kwartaal 2005

HOORN - Nieuwe Steen Investments N.V. (NSI) heeft over het eerste kwartaal 2005 goede resultaten geboekt. Het directe resultaat bedroeg €0,34 per aandeel en het indirecte resultaat bedroeg €0,04 per aandeel. Het totale beleggingsresultaat kwam daarmee uit op €0,38 per aandeel. Over het gehele jaar 2005 verwacht NSI een direct beleggingsresultaat van tenminste €1,36 per aandeel.

Na afsluiting van het eerste kwartaal hebben verkopen plaatsgevonden van panden met een totale waarde van €26,8 miljoen. Op deze verkopen zal een boekwinst worden gerealiseerd van circa €4 miljoen (€0,12 per gemiddeld uitstaand aandeel).

Financiële resultaten

Het directe resultaat nam in het eerste kwartaal 2005 met €0,3 miljoen toe in vergelijking met het eerste kwartaal 2004 tot €11,6 miljoen en ontwikkelde zich daarmee geheel volgens de verwachtingen. Het indirecte resultaat over het eerste kwartaal 2005 bedroeg €1,4 miljoen (1^e kwartaal 2004: €1,5 miljoen). Het totale beleggingsresultaat kwam uit op €13,0 miljoen (1^e kwartaal 2004: €12,8 miljoen).

De huuropbrengsten over het eerste kwartaal 2005 bedroegen €22,3 miljoen (1^e kwartaal 2004: €21,8 miljoen). De exploitatiekosten bedroegen 10,3% van de huuropbrengsten (1^e kwartaal 2004: 9,9%). De algemene kosten inclusief het fondsmanagement (€0,5 miljoen) zijn volledig ten laste van het resultaat verantwoord.

Ontwikkelingen in de portefeuille

De boekwaarde van de portefeuille bedroeg per 31 maart 2005 €1.042,2 miljoen. Er werd geïnvesteerd in de aankoop van het winkelcentrum Boulevard-Zuid in Rotterdam (€10,3 miljoen). Een winkelstrip aan de Groenstraat in Prinsenbeek (€0,7 miljoen) en 31 woningen/appartementen werden verkocht. Op deze verkopen werd een boekwinst van €1,4 miljoen gerealiseerd.

De portefeuille bestond per 31 maart 2005 uit 1.478 woningen en 162 overige objecten, gespreid over kantoren (49%), winkels (31%), woningen (10%), bedrijfsgebouwen (5%) en volumineuze detailhandel (5%).

Bezettingsgraad portefeuille

De huurderving ten gevolge van leegstand bedroeg per 31 maart 2005 4,9% (ultimo 2004: 3,9%) over de totale portefeuille. Per sector bedraagt de leegstand: 6,5% in kantoren, 5,3% in bedrijfsgebouwen, 15,9% in volumineuze detailhandel en 2,2% in winkels.

De theoretische huurinkomsten van de onroerendgoedportefeuille per 31 maart 2005 bedroegen €93,3 miljoen op jaarbasis, terwijl de contractuele huurinkomsten €88,6 miljoen bedragen.



Huurgaranties

Van de huurinkomsten wordt op jaarbasis €5,9 miljoen, zijnde 6,4% (ultimo 2004: 6,4%) ontvangen via huurgaranties van ontwikkelaars/verkopers. Gezien de ontwikkelingen op de kantorenmarkt slaagden ook zij er slechts beperkt in de afgegeven huurgaranties om te zetten in huurovereenkomsten. De gemiddelde, gewogen looptijd van de huurgarantieovereenkomsten bedroeg per 31 maart 2005 3,8 jaar.

Eigen Vermogen

De intrinsieke waarde per aandeel kwam uit op €13,61 voor winstverdeling (ultimo 2004: €13,60). De verhouding tussen het eigen vermogen en de schulden aan kredietinstellingen bleef gelijk en bedroeg per 31 maart 2005 45-55% (ultimo 2004: 45-55%).

Interim-dividend 1^e kwartaal 2005

Over het eerste kwartaal 2005 wordt een interim-dividend van €0,34 per aandeel uitgekeerd in contanten ten laste van de winst.

Het aandeel NSI noteert op 18 mei 2005 ex-dividend en het dividend zal op 25 mei 2005 betaalbaar worden gesteld.

Benoeming commissaris

Tijdens de zeer druk bezochte Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 17 maart 2005, waarin 45% van het uitstaande aandelenkapitaal was vertegenwoordigd, werd de heer mr. M.J.C. van Galen benoemd als commissaris. De heer G. Deen nam na het vervullen van de maximale drie termijnen afscheid als commissaris.

IFRS

Per 2005 zijn alle beursgenoteerde ondernemingen verplicht hun geconsolideerde cijfers op te stellen overeenkomstig IFRS-richtlijnen. Binnen deze richtlijn bestaat de keuze tussen waardering op actuele waarde of waardering tegen historische kostprijs. NSI heeft in het eerste kwartaal 2005 haar waarderingssysteem, waarin gewaardeerd wordt tegen historische kostprijs, gecontinueerd.

IFRS zal niet leiden tot een stelselwijziging in de resultaatbepaling, zodat de gepubliceerde cijfers over het 1^e kwartaal 2005 zijn opgesteld overeenkomstig de vigerende grondslagen. Om dezelfde reden zijn geen vergelijkende cijfers opgesteld omdat hiertoe geen aanleiding is.

Op grond van IFRS-voorschriften is de vennootschap wel verplicht om ingaande 2005 per kwartaal de actuele waarde van de portefeuille te publiceren. Naast de boekwaarde van de beleggingsportefeuille hebben wij tevens, per beleggingssegment, de actuele waarde per 31 maart 2005 bepaald. Deze waarde is bepaald op basis van interne taxaties.

NSI is van mening dat het niet in haar belang is om per kwartaal de actuele waarde van **alle individuele** objecten te publiceren. Mede om die reden is besloten om de resultaten over het 1^e en 3^e kwartaal voortaan uitsluitend per persbericht te publiceren. Over de halfjaarcijfers zal wel een apart verslag worden uitgebracht.



Vooruitzichten

Onroerendgoedportefeuille

NSI wil in 2005 het optimaliseren van de portefeuille voortzetten. Dit betekent voor de portefeuille dat de kwaliteits- en rentabiliteitseisen voor nieuw aan te kopen objecten gehandhaafd blijven.

In de huidige markt blijven, als gevolg van de lage rentestand en de matige verwachtingen voor de aandelenmarkt, de prijzen voor kwalitatief onroerend goed hoog. Dit heeft wellicht tot gevolg dat de portefeuille slechts beperkt met nieuwe objecten kan worden uitgebreid. Gegeven de marktomstandigheden wordt de prioriteit gelegd bij de rentabiliteit van de portefeuille.

Per saldo wordt voor 2005 niettemin een beperkte groei van de portefeuille nagestreefd. NSI houdt vast aan haar uitgangspunt dat zij uitsluitend in Nederland wil beleggen.

Verkopen tweede kwartaal 2005

Na afsluiting van het eerste kwartaal zijn verkopen gerealiseerd. Het betreft de bedrijfsgebouwen gelegen aan Lemelerbergweg in Amsterdam, het pand Waarderpoort in Haarlem, een tweetal bedrijfsobjecten aan de Platinastraat in Zoetermeer, het object aan de Batenburgerweg in Soesterberg en het kantoor-/bedrijfspannend aan de Rivium Oostlaan in Capelle aan den IJssel.

Dit vond plaats in het kader van de door de vennootschap gewenste kwalitatieve optimalisatie van de onroerendgoedportefeuille.

Later deze maand zal de verkoop plaatsvinden van het pand aan de Poldermolen in Houten en het winkelpand aan de Nieuwe Binnenweg in Rotterdam. De gezamenlijke boekwaarde van bovengenoemde objecten bedraagt €26,8 miljoen. De theoretische huur van de verkochte objecten bedraagt €2,75 miljoen terwijl de contractuele huur €2,5 miljoen bedraagt.

Op de verkopen zal een boekwinst worden gemaakt van circa €4 miljoen, circa €0,12 per gemiddeld uitstaand aandeel, welke geheel in het tweede kwartaal 2005 in het indirecte resultaat zal worden verwerkt.

Verhuurmarkt

Het beleid voor 2005 houdt ook in dat het actieve verhuurbeleid zal worden voortgezet, teneinde het leegstandpercentage zo laag mogelijk te houden. Op grond van ontwikkelingen in de portefeuille wordt wel een stijging van de leegstand verwacht. NSI gaat er vanuit dat deze in 2005 tot 5,5% van de theoretische huur beperkt kan blijven.



Resultaten

NSI verwacht op grond van de huidige markt en de kennis van de huidige portefeuille, dat het directe beleggingsresultaat over geheel 2005 tenminste €1,36 per aandeel zal bedragen. Omdat het indirecte beleggingsresultaat uitsluitend bestaat uit gerealiseerde verkoopwinst, wordt hieromtrent geen concrete verwachting uitgesproken.

Hoorn, 15 april 2005

Voor nadere informatie:

Nieuwe Steen Investments n.v.

ing. J.J.M. Reijnen, directeur

J.Th. Schipper, directeur

R.J.J.M. Storms, directeur

Tel: 0229 – 29 50 50

e-mail: info@nsi.nl

internet: www.nsi.nl

Bijlagen:

- Kerncijfers 2005
- Profiel Nieuwe Steen Investments n.v.
- Financiële agenda



Kerncijfers 2005

	<u>1^{ste} kwartaal 2005</u>	<u>1^{ste} kwartaal 2004</u>	
Resultaten (x €1.000)			
Netto-inkomsten uit exploitatie	19.361	18.949	
Algemene kosten	841	843	
Interest	6.921	6.822	
Direct beleggingsresultaat	11.599	11.284	
Indirect beleggingsresultaat	1.371	1.473	
Totaal beleggingsresultaat	12.970	12.757	
Balansgegevens (x €1.000)			
Onroerendgoedbeleggingen	1.042.228	994.115	
Eigen vermogen	459.803	443.773	
Schulden aan kredietinstellingen	567.854	525.316	
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x €1)			
Direct beleggingsresultaat	0,34	0,34	
Indirect beleggingsresultaat	0,04	0,05	
Totaal beleggingsresultaat	0,38	0,39	
Gegevens per aandeel (x €1)			
Interim-dividend	0,34	0,34	
Intrinsieke waarde (voor winstverdeling)	13,61	13,33	
Gemiddelde beursomzet			
(stuks per dag, zonder dubbeltelling)	49.738	38.621	
Hoogste koers	18,53	16,42	
Laagste koers	17,15	15,49	
Ultimo koers	18,30	15,90	
Geplaatst aandelenkapitaal			
Gewone aandelen ultimo kwartaal	33.774.117	33.274.117	
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in verslagperiode	33.774.117	32.774.117	
Beleggingen (x €1.000)			
	Theoretische huur	Boekwaarde	Actuele waarde
Kantoren	45.968	508.569	497.400
Winkels	29.399	325.247	369.637
Volumineuze detailhandel	4.194	46.076	48.503
Bedrijfsgebouwen	5.511	54.758	60.202
Woningen	8.180	107.578	141.808
	<u>93.252</u>	<u>1.042.228</u>	<u>1.117.550</u>



Geconsolideerde balans per 31 maart 2005
vóór verwerking winstverdeling over het eerste kwartaal 2005
(x €1.000)

		31-03-2005		31-12-2004
Activa				
Beleggingen	1.042.228		1.034.856	
Vorderingen	8.061		5.099	
Overige activa	347		371	
Liquide middelen	<u>-</u>		<u>-</u>	
		1.050.636		1.040.326
Passiva				
Langlopende schulden	499.898		482.742	
Kortlopende schulden	<u>90.935</u>		<u>99.266</u>	
		<u>590.833</u>		<u>582.008</u>
Eigen vermogen		<u>459.803</u>		<u>458.318</u>

Mutaties in het eigen vermogen
(x €1.000)

Stand per 1 januari 2005		458.318	
Direct beleggingsresultaat	11.599		
Indirect beleggingsresultaat	<u>1.371</u>		
Totaal beleggingsresultaat		12.970	
Contant dividend 4 ^e kwartaal 2004		- <u>11.485</u>	
Stand per 31 maart 2005		<u>459.803</u>	



Geconsolideerde winst - en verliesrekening over het eerste kwartaal 2005

(x €1.000)

	1 ^e kwartaal 2005	1 ^e kwartaal 2004
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	22.324	21.767
Exploitatiekosten	2.295	2.153
Beheerkosten	<u>668</u>	<u>665</u>
	<u>2.963</u>	<u>2.818</u>
<i>Netto-inkomsten uit exploitatie</i>	19.361	18.949
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Gerealiseerd resultaat verkochte beleggingen	<u>1.371</u>	<u>1.473</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	20.732	20.422
Lasten		
Algemene kosten	841	843
Interest	<u>6.921</u>	<u>6.822</u>
Som der bedrijfslasten	<u>7.762</u>	<u>7.665</u>
Resultaat na belastingen	<u>12.970</u>	<u>12.757</u>



Geconsolideerd kasstroomoverzicht over het eerste kwartaal 2005

(x €1.000)

	1 ^e kwartaal 2005	1 ^e kwartaal 2004
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
resultaat na belastingen	12.970	12.757
aankopen onroerend goed	- 10.272	- 303
verkopen onroerend goed	<u>2.900</u>	<u>4.018</u>
	- 7.372	3.715
mutatie materiële vaste activa	23	- 30
toename vorderingen	- 2.961	- 8.152
toename kortlopende schulden*)	<u>4.467</u>	<u>22.834</u>
	<u>1.529</u>	<u>14.652</u>
	7.127	31.124
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
aandelenemissie	-	7.573
contant dividend	- 11.485	- 22.290
opname leningen	37.992	-
aflossing leningen	- 20.836	- 3.147
afname/toename aflossings- verplichting langlopende schulden	- <u>1.992</u>	<u>998</u>
	<u>3.679</u>	<u>- 16.866</u>
Netto kasstroom	10.806	14.258
afname kortlopende schuld aan banken	- <u>10.806</u>	- <u>14.258</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

*) exclusief schuld aan banken



Profiel Nieuwe Steen Investments n.v.

Nieuwe Steen Investments n.v. (NSI) is een (closed-end) onroerend goed beleggingsmaatschappij 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. NSI belegt in kantoren, winkels, volumineuze detailhandel, bedrijfsgebouwen en woningen. NSI streeft naar een optimale spreiding, zowel geografisch als over de verschillende categorieën onroerend goed.

Bij beleggen in onroerend goed stelt NSI de gebruiker centraal. Het strategische beleid van NSI is gericht op het optimaal inspelen op veranderende wensen van de huurders door middel van portefeuillevernieuwing. NSI belegt bij voorkeur in moderne, flexibele en kleinschalige gebouwen, op goed bereikbare locaties met voldoende parkeerruimte. NSI 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. NSI streeft er voorts naar langlopende leningen af te sluiten met een variabele rente, waarbij het renterisico voor langere tijd door middel van derivaten is afgedekt.

Het dividendbeleid van NSI 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 maart/april.

NSI 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 5 lid 1 van de Wet toezicht beleggingsinstellingen. NSI is sinds 3 april 1998 genoteerd op de Officiële Markt van Euronext Amsterdam en is als fiscale beleggingsinstelling (onder voorwaarden) 0% vennootschapsbelasting verschuldigd. NSI is opgenomen in de AScX Index.

Meer informatie over NSI is te vinden op onze website: www.nsi.nl.



Financiële Agenda 2005

Publicatie resultaat 1 ^e halfjaar 2005	15 juli 2005
Algemene Vergadering van Aandeelhouders	22 september 2005
Publicatie resultaat eerste 3 kwartalen 2005	14 oktober 2005
<i>Voorstel dividenduitkeringen</i>	
Vaststelling interim-dividend 1 ^e kwartaal 2005	17 mei 2005
Notering ex-dividend	18 mei 2005
Betalbaarstelling interim-dividend 1 ^e kwartaal 2005	25 mei 2005
Vaststelling interim-dividend 2 ^e kwartaal 2005	17 augustus 2005
Notering ex-dividend	18 augustus 2005
Betalbaarstelling interim-dividend 2 ^e kwartaal 2005	25 augustus 2005
Vaststelling interim-dividend 3 ^e kwartaal 2005	17 november 2005
Notering ex-dividend	18 november 2005
Betalbaarstelling interim-dividend 3 ^e kwartaal 2005	25 november 2005