



PERSBERICHT

Goed resultaat Nieuwe Steen Investments 1^e halfjaar 2005

HOORN - Nieuwe Steen Investments N.V. (NSI) heeft over het eerste halfjaar 2005 opnieuw goede resultaten geboekt. Het directe resultaat bedroeg €0,68 per aandeel en het indirecte resultaat bedroeg €0,24 per aandeel. Het totale beleggingsresultaat kwam daarmee uit op €0,92 per aandeel. Over het gehele jaar 2005 verwacht NSI een direct beleggingsresultaat van tenminste €1,36 per aandeel.

Financiële resultaten

Het directe beleggingsresultaat nam in het eerste halfjaar 2005 met €0,4 miljoen toe in vergelijking met het eerste halfjaar 2004 tot €23,1 miljoen en ontwikkelde zich daarmee geheel volgens de verwachtingen. Het indirecte resultaat over het eerste halfjaar 2005 bedroeg €8,0 miljoen (1^e halfjaar 2004: €3,0 miljoen). Het totale beleggingsresultaat kwam uit op €31,1 miljoen (1^e halfjaar 2004: €25,7 miljoen).

De huuropbrengsten over het eerste halfjaar 2005 bedroegen €43,8 miljoen (1^e halfjaar 2004: €43,6 miljoen). Door de verkoop van een zestal kantoor- en bedrijfsgebouwen, die niet direct gevolgd werden door aankopen, is de huuropbrengst over het tweede kwartaal 2005 achtergebleven. De exploitatiekosten bedroegen 9,8% van de huuropbrengsten (1^e halfjaar 2004: 9,9%). De algemene kosten inclusief het fondsmanagement (€0,8 miljoen) zijn volledig ten laste van het resultaat verantwoord.

Actief beheer: Ontwikkelingen in de portefeuille

Een van de doelstellingen voor 2005 is, door middel van actief beheer, de portefeuille te optimaliseren. Bij dit uitgangspunt past het doel om voor circa €100 miljoen nieuwe beleggingen te verwerven en voor circa €50 miljoen aan objecten uit de portefeuille te verkopen.

Per 30 juni 2005 bedroeg de boekwaarde van de onroerend goed portefeuille €1.047,2 miljoen (ultimo 2004: €1.034,9 miljoen). Gedurende het eerste halfjaar 2005 werd voor €48,2 miljoen geïnvesteerd in nieuwe beleggingen en werd onroerend goed met een boekwaarde van €35,9 miljoen verkocht.

Begin april werd een kantoor- en bedrijfsruimte portefeuille bestaande uit een zestal objecten verkocht voor €28,4 miljoen. 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-/bedrijfspannd aan de Rivium Oostlaan in Capelle aan den IJssel.



Tevens werd in het eerste halfjaar 2005 uit de commerciële onroerend goed portefeuille een winkel aan de Groenstraat in Prinsenbeek, een winkel aan de Nieuwe Binnenweg in Rotterdam alsmede een leegstaand kantoorgebouw aan de Poldermolen in Houten verkocht. Alle verkopen vonden plaats in het kader van het actief portfeuillemanagement waarbij objecten die op basis van criteria zoals: leegstand, verwachte opzeggingen, staat van onderhoud en mogelijkheden tot wederverhuur, niet meer in de portefeuille passen worden verkocht. Met deze verkopen werd een boekwinst van €4,1 miljoen behaald.

De opbrengst van de verkopen werd herbelegd in vier moderne kantoorgebouwen in Assen, Emmen, Hoogeveen en Meppel met in totaal 12.953 m² v.v.o. kantoorruimte en 319 parkeerplaatsen. De objecten zijn alle verhuurd aan Stichting Thuiszorg Icare. De totale aankoopkosten bedroegen €30,9 miljoen en het bruto aanvangsrendement 7,2 %. De huurovereenkomsten hebben looptijden tot 2015 respectievelijk 2017. Gezien de kwaliteit van de objecten en de langdurige huurcontracten vormen deze objecten een verdere versterking van de onroerendgoedportefeuille.

NSI is sinds 2001 gevestigd in het kantoorgebouw Nieuwe Steen 27 in Hoorn. NSI is van mening dat het haar als onroerend goed beleggingsmaatschappij past om eigenaar te zijn van het fraaie kantoor waarin zij gevestigd is. Onlangs heeft NSI dit kantoorgebouw gekocht tegen een koopsom van €3,4 miljoen k.k., gelijk aan de oorspronkelijke stichtingskosten. Het kantoorgebouw bestaat uit vier verdiepingen (2.003 m²), waarvan er twee bij NSI in gebruik zijn en twee bij Zeeman Vastgoed Beheer. De looptijd van de huurovereenkomst met Zeeman Vastgoed Beheer is tot 2011 en de huidige jaarhuur bedraagt ca. €143.000,=.

Overige aankopen gedurende het eerste halfjaar 2005 waren de aankoop van het winkelcentrum Boulevard-Zuid in Rotterdam (€10,3 miljoen) en een winkel aan het “meubelplein” in Leiderdorp (€3,4 miljoen).

Ook de verkoop van de woningen verliep zeer voorspoedig. Gedurende het eerste halfjaar van 2005 werden maar liefst 90 woningen en appartementen verkocht waarop een boekwinst van €3,9 miljoen werd behaald.

De portefeuille bestond per 30 juni 2005 uit 1.419 woningen en 160 overige objecten, gespreid over kantoren (51%), winkels (31%), woningen (10%), bedrijfsgebouwen (3%) en volumineuze detailhandel (5%).

Bezettingsgraad portefeuille

De huurderiving ten gevolge van leegstand bedroeg per 30 juni 2005 4,6% (ultimo 2004: 3,9%) over de totale portefeuille. Per sector bedraagt de leegstand: 5,9% in kantoren, 5,1% in bedrijfsgebouwen, 14,5% in volumineuze detailhandel en 2,2% in winkels.

De theoretische huurinkomsten van de onroerendgoedportefeuille per 30 juni 2005 bedroegen €92,4 miljoen op jaarbasis, terwijl de contractuele huurinkomsten €88,1 miljoen bedragen.



Huurgaranties

Van de huurinkomsten wordt op jaarbasis €4,4 miljoen, zijnde 4,8% (ultimo 2004: €5,9 miljoen, zijnde 6,4%) ontvangen via huurgaranties van ontwikkelaars/verkopers. De gemiddelde, gewogen looptijd van de huurgarantieovereenkomsten bedroeg per 30 juni 2005 3,4 jaar. De daling van de inkomsten uit huurgarantie wordt veroorzaakt door een drietal mutaties.

Voor het kantoorpand "Le Verseau" te Zwolle (4.707 m²) is een nieuwe 6-jarige huurovereenkomst gesloten met Essent, ingaande 1 september 2005 en tegen het huurprijsniveau gelijk aan de huurgarantie, waarmee het pand geheel is verhuurd. Per 1 juli is ook een huurovereenkomst gesloten, voor de resterende m² in het kantoorgebouw "Frans Hals" in Zwolle, waardoor deze huurgarantie door verhuur is ingevuld.

Voor het kantoorgebouw "La Residence" in Nieuwegein is met de huurgarantiegever overeengekomen dat per 1 juli a.s. het huurprijsniveau van de huurgarantie wordt verlaagd, terwijl tegelijkertijd de looptijd van huurgarantie is verlengd tot januari 2008 in plaats van maart 2007. De waarde van de garantie is daarbij gelijk gebleven. NSI hoopt dat door het aanpassen van de condities naar het actuele markthuurprijsniveau de kans op feitelijke verhuur toeneemt.

Eigen Vermogen

De intrinsieke waarde per aandeel kwam uit op €13,81 voor winstverdeling (ultimo 2004: €13,57). De verhouding tussen het eigen vermogen en de schulden aan kredietinstellingen bleef gelijk en bedroeg per 30 juni 2005 45-55% (ultimo 2004: 45-55%).

Dividend is Koning: Interim-dividend 2^e kwartaal 2005

Over het tweede 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 augustus 2005 ex-dividend en het dividend zal op 25 augustus 2005 betaalbaar worden gesteld.

IFRS

Per 2005 zijn alle beursgenoteerde ondernemingen verplicht hun geconsolideerde cijfers op te stellen overeenkomstig IFRS-richtlijnen. Binnen deze richtlijnen bestaat de keuze tussen waardering op actuele waarde of waardering tegen historische kostprijs. NSI heeft in het eerste halfjaar 2005 haar resultaatbepaling gecontinueerd, op basis van historische kostprijs.

IFRS zal waarschijnlijk niet leiden tot een stelselwijziging in de resultaatbepaling, zodat de gepubliceerde cijfers over het eerste halfjaar 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 30 juni 2005 bepaald. Deze waarde is bepaald op basis van interne taxaties, welke periodiek worden getoetst aan externe taxaties.



Halfjaarbericht

Het bericht over het eerste halfjaar 2005, waarin deze cijfers en gebeurtenissen zullen worden toegelicht, zal omstreeks begin augustus 2005 verschijnen en aan geïnteresseerden worden toegezonden.

Algemene Vergadering van Aandeelhouders

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt gehouden op donderdag 22 september 2005 om 10.30 uur in Schouwburg Het Park in Hoorn. De uitnodiging en de agenda voor de vergadering worden omstreeks 1 september 2005 verzonden.

NSI is gestart op 1 maart 1993. Deze aandeelhoudersvergadering zal dan ook mede in het teken staan van 12½ jaar Nieuwe Steen Investments.

Vooruitzichten

Onroerendgoedportefeuille

NSI wil in 2005 de optimalisatie van de portefeuille voortzetten. Dit betekent actief aankopen waarbij voor de portefeuille de kwaliteits- en rentabiliteitseisen voor nieuw aan te kopen objecten gehandhaafd blijven en tegelijk ook die objecten die niet meer aan onze eisen voldoen verkopen.

Begin juli 2005 is de portefeuille uitgebreid met een tweetal nieuw gerealiseerde, langdurig verhuurde bedrijfsgebouwen in Zeewolde en in Amsterdam. Hiermee was een investering van €5 miljoen gemoeid, met een gemiddeld bruto aanvangsrendement van 8,7%.

Naast deze aankopen is NSI een investeringsverplichting aangegaan inzake de verwerving van een deel van de meubelboulevard "Mortiere" in Middelburg. De oplevering van de nieuwbouw zal gefaseerd plaatsvinden. Het totale investeringsvolume bedraagt circa €18 miljoen. Naar verwachting zal de eerste fase eind van dit jaar volledig verhuurd aan ons worden opgeleverd. Hiermee is een bedrag gemoeid van circa €5 miljoen.

In de huidige markt blijven, met name als gevolg van de lage rentestand en het gebrek aan alternatieve beleggingen, de prijzen voor kwalitatief onroerend goed hoog. Dit heeft wellicht tot gevolg dat de portefeuille slechts beperkt met nieuwe objecten kan worden uitgebreid. De mate waarin NSI erin slaagt om nieuwe objecten te verwerven heeft ook invloed op de mogelijkheden tot verkoop. Immers, verkoop van objecten zonder in staat te zijn om de opbrengst passend te herbeleggen leiden tot verlies van kasstroom.

Gegeven deze marktomstandigheden wordt de prioriteit gelegd bij de rentabiliteit van de portefeuille. NSI gaat er daarbij vanuit dat zij in 2005 het door haar gewenste portefeuillebeleid, per saldo leidend tot een beperkte groei van de portefeuille, kan uitvoeren. NSI houdt vast aan haar uitgangspunt dat zij uitsluitend in Nederland wil beleggen.



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.

De vennootschap is thans druk in onderhandeling en gesprek met de huurders waarvan de huurovereenkomsten in 2006 zullen expireren. De inzet van deze gesprekken is dat de huurders de huurovereenkomst zullen verlengen. Op dit moment is het nog te vroeg om de bevindingen te vertalen in concrete verwachtingen omdat veel gesprekken nog niet zijn afgerond. Behoudens de ontwikkelingen op de kantorenmarkt in Amsterdam is de directie, gegeven de huidige marktomstandigheden, tevreden.

Resultaten

NSI heeft vanaf de start ervoor gekozen om voor haar hypothecaire leningen de rente voor langere tijd te fixeren om daarmee een stabiele match tussen huurinkomsten en rentelasten te creëren. De ontwikkelingen op met name de kantorenmarkt leiden er toe dat door expiratie van huurovereenkomsten de inkomsten door hetzij leegstand, hetzij huuraanpassingen afnemen. De vennootschap kan echter wel profiteren van de expiratie van rentevastperioden waardoor op de rentelasten kan worden bespaard.

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 juli 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 2005



Kerncijfers 2005

	<u>1^e halfjaar 2005</u>	<u>1^e halfjaar 2004</u>	
Resultaten (x €1.000)			
Netto-inkomsten uit exploitatie	38.222	37.951	
Interest en kosten	15.083	15.235	
Direct beleggingsresultaat	23.139	22.716	
Indirect beleggingsresultaat	8.024	2.960	
Totaal beleggingsresultaat	31.163	25.676	
Balansgegevens (x €1.000)			
Onroerendgoedbeleggingen	1.047.173	1.007.834	
Eigen vermogen	466.511	445.377	
Schulden aan kredietinstellingen	567.751	555.369	
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x €1)			
Direct beleggingsresultaat	0,68	0,68	
Indirect beleggingsresultaat	0,24	0,09	
Totaal beleggingsresultaat	0,92	0,77	
Gegevens per aandeel (x €1)			
Interim-dividend	0,68	0,68	
Intrinsieke waarde (voor winstverdeling)	13,81	13,38	
Gemiddelde beursomzet			
(stuks per dag, zonder dubbeltelling)	39.995	33.620	
Hoogste koers	19,10	16,65	
Laagste koers	17,15	15,49	
Ultimo koers	19,00	16,65	
Geplaatst aandelenkapitaal			
Gewone aandelen ultimo halfjaar	33.774.117	33.274.117	
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in verslagperiode	33.774.117	33.149.800	
Beleggingen (x €1.000)			
	Theoretische huur	Boekwaarde	Actuele waarde
Kantoren	46.963	536.750	518.322
Winkels	29.225	324.632	369.473
Volumineuze detailhandel	4.556	49.446	53.405
Bedrijfsgebouwen	3.526	34.875	38.581
Woningen	<u>8.097</u>	<u>101.470</u>	<u>139.685</u>
	<u>92.367</u>	<u>1.047.173</u>	<u>1.119.466</u>



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.

De cijfers over het eerste halfjaar 2005 zijn niet door een externe accountant gecontroleerd.

Financiële Agenda 2005

Algemene Vergadering van Aandeelhouders	22 september 2005
Publicatie resultaat eerste 3 kwartalen 2005	14 oktober 2005

Voorstel dividenduitkeringen

Vaststelling interim-dividend 2 ^e kwartaal 2005	17 augustus 2005
Notering ex-dividend	18 augustus 2005
Betaalbaarstelling 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
Betaalbaarstelling interim-dividend 3 ^e kwartaal 2005	25 november 2005