



PERSBERICHT

Buitengewoon goed 2005 voor Nieuwe Steen Investments

Dividend blijft koning!

HOORN - Nieuwe Steen Investments N.V. heeft over 2005 prima resultaten geboekt. Het directe resultaat per gemiddeld uitstaand aandeel is licht gestegen van €1,36 naar €1,37. Het indirecte resultaat bedroeg €0,31 per gemiddeld uitstaand aandeel, waarmee het totale beleggingsresultaat is uitgekomen op €1,68 per gemiddeld uitstaand aandeel.

In 2005 is voldaan aan de doelstellingen ten aanzien van aan- en verkopen, portefeuilleoptimalisatie, bezettingsgraad, rentemanagement en het aantrekken van eigen vermogen in het kader van groei van de portefeuille. Door de prima performance van het aandeel Nieuwe Steen Investments op de beurs bedroeg de total return over 2005 ruim 28%.

Op basis van de huidige markt en gezien de kennis en de mogelijke ontwikkelingen van de portefeuille, verwacht Nieuwe Steen Investments over 2006 een direct beleggingsresultaat van €1,36 per aandeel te realiseren.

Financiële resultaten

Het directe resultaat nam in 2005 met €1,3 miljoen toe tot €46,6 miljoen (2004: €45,3) en ontwikkelde zich daarmee volgens de verwachtingen. Het indirecte resultaat over 2005, uitsluitend bestaande uit gerealiseerd verkoopresultaat, bedroeg €10,5 miljoen (2004: €8,1 miljoen). Het totale beleggingsresultaat kwam daarmee uit op €57,1 miljoen (2004: €53,4 miljoen).

De huuropbrengsten bedroegen in 2005 €88,4 miljoen (2004: €87,1 miljoen) en de exploitatiekosten 10,0% van de huuropbrengsten (2004: 10,5%). De kosten van het fondsmanagement zijn volledig ten laste van het resultaat verantwoord.

Ontwikkelingen in 2005

De basis voor deze goede resultaten wordt gevormd door een actief portefeuillemanagement. Met een goed verhuurde, goed onderhouden en qua mix evenwichtig samengestelde onroerendgoedportefeuille als uitgangspunt wordt daarnaast veel aandacht besteed aan verhuurinspanningen, kostenbeheersing en rentemanagement. Dit resulteerde in een kleine verbetering van het directe resultaat tot €1,37 per gemiddeld uitstaand aandeel.

De interesse voor stabiele, dividendgenererende beleggingen is terug te zien in de belangstelling voor het aandeel Nieuwe Steen Investments. De koers van het aandeel steeg in 2005 van €17,12 tot €20,48. Het koers- en dividendrendement van het aandeel Nieuwe Steen Investments kwam daarmee op ruim 28%. Het is het derde achtereenvolgende jaar dat het aandeel een total return van meer dan 20% behaalde.



Een hoge koers stelt de vennootschap in de gelegenheid tegen aantrekkelijke condities nieuw kapitaal aan te trekken om daarmee de expansie van de portefeuille te financieren. Voorwaarde daarvoor is wel dat dit kapitaal in kwalitatief goede en renderende nieuwe onroerendgoedbeleggingen kan worden belegd. Daar was in 2005 sprake van. Na verwerving van het winkelcentrum “De Driehoek” te Oldenzaal werden door een onderhandse emissie twee miljoen nieuwe aandelen geplaatst tegen een uitgiftekoers van €19,50.

Ontwikkelingen in de portefeuille

De belangstelling voor goede onroerendgoedbeleggingen bleef ook in 2005 groot. Daardoor was het moeilijk de portefeuille substantieel uit te breiden en in, kwalitatief goede, en betaalbare nieuwe objecten te beleggen. De doelstelling voor 2005 om de portefeuille met voor minimaal €100 miljoen nieuwe objecten uit te breiden, en in het kader van een actief portefeuillemanagement voor €50 miljoen objecten te vervreemden, kon niettemin worden behaald.

Er werd in 2005 voor €127,0 miljoen geïnvesteerd in nieuwe onroerendgoedbeleggingen. De opbrengst van verkochte objecten bedroeg €53,8 miljoen, waarop een verkoopresultaat (indirect beleggingsresultaat) van €10,5 miljoen werd behaald. Per saldo groeide de portefeuille met €83,7 miljoen tot €1.118,5 miljoen.

In de eerste negen maanden werd geïnvesteerd in de aankoop van het winkelcentrum Boulevard-Zuid te Rotterdam, een winkel aan het Meubelplein te Leiderdorp, een vijftal moderne kantoorgebouwen te Assen, Emmen, Hoogeveen, Meppel en Hoorn en bedrijfsgebouwen te Amsterdam, Zeewolde en Eersel. In het vierde kwartaal van 2005 werd uit een inschrijving het moderne winkelcentrum “De Driehoek” te Oldenzaal verworven. Dit in 1999 gerealiseerde complex bestaat uit 12.025 m² winkels (42 huurders) met een onderliggende parkeergarage voor 440 auto's. Daarnaast werd fase 1 van “Mortiere” te Middelburg opgeleverd, bestaande uit een tweetal langdurige verhuurde winkelunits.

De meubelboulevard in Apeldoorn onderging in het tweede halfjaar van 2005 een facelift. Als gevolg daarvan is de meubelboulevard nu geheel verhuurd.

Verkocht werden een kantoor- en bedrijfsruimteportefeuille van zes objecten, een parkeergarage te Almelo, een winkel te Prinsenbeek en een winkel te Rotterdam en een leegstaand kantoorgebouw te Houten. Door reguliere verkopen werden in 2005 in totaal 146 woningen/appartementen, verspreid over heel Nederland, verkocht.

De portefeuille bestond per 31 december 2005 uit 1.363 woningen en 165 overige objecten, gespreid over kantoren (48%), winkels (33%), woningen (9%), bedrijfsgebouwen (5%) en volumineuze detailhandel (5%).

Bezettingsgraad portefeuille

De nog immer matige kantorenmarkt stelt de verhuurders regelmatig voor uitdagingen. Nieuwe Steen Investments is er niettemin in geslaagd de - financiële - leegstand ultimo 2005 te beperken.



De huurderiving door leegstand bedroeg ultimo 2005 4,5% (2004: 3,9%) over de totale portefeuille. Per sector bedraagt de leegstand: 7,0% in kantoren, 1,1% in bedrijfsgebouwen, 4,8% in volumineuze detailhandel en 2,4% in winkels.

De theoretische huurinkomsten van de onroerendgoedportefeuille ultimo 2005 bedragen €97,0 miljoen, terwijl de contractuele huurinkomsten €92,7 miljoen bedragen.

Huurgaranties

Van de huurinkomsten wordt €4,3 miljoen, zijnde 4,4% (2004: 6,4%) ontvangen via huurgaranties van ontwikkelaars/verkopers.

IFRS

Stelselwijziging per 2006

Met ingang van 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. Nieuwe Steen Investments heeft over 2005 haar resultaatbepaling gecontinueerd op basis van historische kostprijs van de beleggingen. Terzake van andere aspecten van resultaatbepaling zal IFRS niet leiden tot (belangrijke) resultaatwijzigingen.

Op grond van IFRS-voorschriften is de vennootschap verplicht, bij de keuze voor historische kostprijs, 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 december 2005 bepaald.

Stelselwijziging per 2006

Met ingang van het boekjaar 2006 zal de vennootschap voor de waardering van haar beleggingen overstappen van historische kostprijs naar actuele waarde. Dit betekent dat in de winst- en verliesrekening 2006 het verschil tussen de actuele waarde per eind 2005 en die per eind 2006 zal worden opgenomen. Dat heeft evenwel geen invloed op het uit te keren dividend omdat het dividend ongewijzigd zal worden gevormd door het directe beleggingsresultaat.

De jaarrekening over 2005 zal nog worden opgemaakt op basis van de historische kostprijs van de beleggingen. In het jaarverslag 2005 zullen daarnaast ook de cijfers op basis van actuele waarde worden gepresenteerd.

Taxatiemanagement

Voor de bepaling van de actuele waarde van de beleggingen maakt Nieuwe Steen Investments gebruik van een taxatiemanagementsysteem. In dit systeem wordt van alle objecten intern ieder kwartaal de actuele waarde bepaald. Daarnaast worden alle objecten in een driejarige externe taxatiecyclus opgenomen.

De belangrijkste kenmerken van het taxatiemanagementsysteem zijn:

- De vennootschap heeft een model ontwikkeld op basis waarvan alle objecten intern worden getaxeerd. Per kwartaal vindt een update van deze interne taxatie plaats op basis van gegevens als contracthuur, markthuur, leegstandsprognose en disconteringsvoet. De aldus verkregen waardering wordt door de vennootschap gepubliceerd.



- Eenmaal per 3 jaar, elk kwartaal derhalve 1/12^e deel van de portefeuille, vindt een volledige taxatie plaats van alle objecten door een externe taxateur. Deze taxatie dient primair ter vergelijking met en controle van de interne taxaties.
- Voor de objecten waarvan in enig jaar geen externe taxatie wordt opgemaakt (dus 8/12^e deel van de portefeuille) worden eenmaal per jaar de intern vastgestelde waarderingen ter beoordeling voorgelegd aan externe taxateurs.

Eigen Vermogen

In 2005 heeft Nieuwe Steen Investments door een onderhandse emissie eind november in totaal twee miljoen nieuwe aandelen geplaatst tegen de historisch hoogste uitgiftekoers van €19,50, waarmee het eigen vermogen met €38,4 miljoen steeg. Het aantal uitstaande aandelen ultimo 2005 bedroeg hierdoor 35.774.117.

Intrinsieke waarde op basis van historische kostprijs

De intrinsieke waarde per aandeel kwam uit op €14,20 voor winstverdeling (2004: €13,57). De verhouding tussen het eigen vermogen en de schulden aan kredietinstellingen bedroeg eind 2005 46-54% (ultimo 2004: 45-55%).

Dividend blijft koning: slotdividend 2005 van €0,34 per aandeel

De directie stelt voor om over 2005 een slotdividend van €0,34 per aandeel in contanten uit te keren.

Over de eerste drie kwartalen van 2005 is in totaal reeds een dividend uitgekeerd van €1,02 zodat het totale, over 2005 uitgekeerde dividend per aandeel uitkomt op €1,36.

De vennootschap heeft als dividendbeleid om het gehele directe resultaat als dividend uit te keren. Het directe beleggingsresultaat per aandeel wordt bepaald op basis van de gemiddeld uitstaande aandelen gedurende het verslagjaar; het slotdividend wordt vastgesteld op basis van de ultimo uitstaande aandelen. Ten gevolge van de uitgifte van nieuwe aandelen begin december zijn deze grootheden niet gelijk aan elkaar. Dit verklaart waarom het dividend per aandeel €0,01 lager is dan het directe resultaat per aandeel.

Algemene Vergadering van Aandeelhouders

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt gehouden op donderdag 23 maart 2006 om 10.30 uur in Schouwburg Het Park in Hoorn. Het jaarverslag 2005 en de agenda voor de vergadering worden omstreeks 8 maart 2006 verzonden.

Vooruitzichten 2006

Onroerendgoedportefeuille

Nieuwe Steen Investments streeft door een actief aan- en verkoopbeleid continu naar optimalisatie van de beleggingsportefeuille. De kwaliteits- en rentabiliteitseisen voor nieuw aan te kopen objecten blijven gehandhaafd. Objecten die niet meer aan onze eisen voldoen zullen worden verkocht.

De lage rentestand en het gebrek aan alternatieve beleggingen houden de prijzen voor kwalitatief onroerend goed hoog. Dit heeft tot gevolg dat de portefeuille slechts beperkt met nieuwe objecten kan worden uitgebreid.



De mate waarin Nieuwe Steen Investments er in 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 leidt tot verlies van kasstroom. Gegeven deze marktomstandigheden wordt de prioriteit gelegd bij de rentabiliteit van de portefeuille.

Voor 2006 zet Nieuwe Steen Investments in op eenzelfde groei als 2005, dat wil zeggen uitbreiding van de portefeuille met minimaal €100 miljoen aan nieuwe beleggingen en verkoop van objecten die niet meer voldoen aan de gewenste kwaliteit in het kader van actief portefeuillemanagement.

Verhuurmarkt kantoren

In de kantorenmarkt is nog steeds sprake van een matige marktsituatie. Zoals eerder aangegeven hebben wij echter de indruk dat het dieptepunt voorbij is en dat de kantorenmarkt begint aan een langzaam herstel. Indicatoren hiervoor zijn de bereidheid van huurders om voor langere termijn verplichtingen aan te gaan en een toenemende belangstelling voor aangeboden panden. De huurprijsniveaus waarop transacties worden gerealiseerd zijn in het algemeen wel lager dan enige jaren geleden. Wij constateren derhalve dat de markt wel volumes opneemt, maar dat de huurprijzen en andere huurvoorwaarden in het algemeen nog niet verbeteren. De kantorenmarkt is echter zeer divers en lokale marktomstandigheden bepalen in belangrijke mate het succes. In gebieden met veel nieuwbouwaanbod waar sprake is van een sterke concurrentie, blijken met name ontwikkelaars genegen vergaande concessies te doen. Dit door de financiële ruimte die vrijkomt doordat een pand met een langjarige huurovereenkomst tegen steeds hogere opbrengst kan worden verkocht.

In 2006 expireren binnen de kantorenportefeuille van Nieuwe Steen Investments de nodige huurovereenkomsten. Een aantal huurders heeft aangegeven de huurovereenkomst te zullen beëindigen. Met een groot aantal huurders zijn reeds afspraken gemaakt over verlenging van de huurovereenkomst en met een aantal huurders waarvan de huurovereenkomst in 2006 expireert is Nieuwe Steen Investments nog in onderhandeling. In het meest ongunstige scenario zou gedurende 2006 de huidige leegstand kunnen verdubbelen, de vennootschap vertrouwt echter ook op haar actieve verhuurbeleid zodat naar verwachting de - financiële – leegstand binnen de gehele portefeuille tot 7% beperkt zal blijven.

Balansverhoudingen en financiering

Een hoge koers stelt de vennootschap in beginsel in de gelegenheid om tegen aantrekkelijke condities nieuw kapitaal aan te trekken voor financiering van de groei van de portefeuille. Indien Nieuwe Steen Investments in de gelegenheid is om voldoende kwalitatief goede en renderende nieuwe vastgoedbeleggingen te verwerven, zal met in acht name van het uitgangspunt om 50% van de portefeuille met vreemd vermogen te financieren, een beroep worden gedaan op de kapitaalmarkt.

Nieuwe Steen Investments heeft vanaf het eerste moment ervoor gekozen de rente op hypothecaire leningen voor langere tijd te fixeren, om daarmee een stabiele match te creëren tussen huurinkomsten en rentelasten. In 2006 expireert de rentevaste periode van hypothecaire leningen ter grootte van €120 miljoen.



Door rentedekkingsinstrumenten zijn nieuwe rentevaste perioden ingekocht die aansluiten op deze expiraties. Gedurende 2006 zal hierdoor circa €1,5 miljoen op de rentelasten worden bespaard.

Resultaten

Voor 2006 wordt een daling van de huurinkomsten verwacht. Hier staat tegenover dat de rentelasten zullen dalen door herafsluiten van aflopende hypotheke tegen een lagere rente.

Op basis van de huidige stand van zaken inzake opzeggingen, aanpassingen én nieuwe huurovereenkomsten voor 2006 verwacht Nieuwe Steen Investments dat het directe beleggingsresultaat over geheel 2006 tenminste €1,36 per aandeel zal bedragen.

Omdat het indirecte beleggingsresultaat in 2006 zal bestaan uit enerzijds de wijziging in de actuele waarde van de portefeuille en anderzijds uit de resultaten op verkochte objecten, wordt hieromtrent geen concrete verwachting uitgesproken.

Hoorn, 18 januari 2006

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:

- Financiële agenda
- Kerncijfers 2005



Financiële Agenda 2006

Verzending jaarverslag 2005	8 maart 2006
Algemene Vergadering van Aandeelhouders	23 maart 2006
Publicatie resultaat 1 ^e kwartaal 2006	14 april 2006
Publicatie resultaat 1 ^e halfjaar 2006	14 juli 2006
Algemene Vergadering van Aandeelhouders	28 september 2006
Publicatie resultaat eerste 3 kwartalen 2006	13 oktober 2006

Interim-dividuitkeringen

Vaststelling slotdividend 4 ^e kwartaal 2005	23 maart 2006
Notering ex-dividend	27 maart 2006
Betaalbaarstelling slotdividend 4 ^e kwartaal 2005	4 april 2006
Vaststelling interim-dividend 1 ^e kwartaal 2006	17 mei 2006
Notering ex-dividend	18 mei 2006
Betaalbaarstelling interim-dividend 1 ^e kwartaal 2006	24 mei 2006
Vaststelling interim-dividend 2 ^e kwartaal 2006	17 augustus 2006
Notering ex-dividend	18 augustus 2006
Betaalbaarstelling interim-dividend 2 ^e kwartaal 2006	25 augustus 2006
Vaststelling interim-dividend 3 ^e kwartaal 2006	16 november 2006
Notering ex-dividend	17 november 2006
Betaalbaarstelling interim-dividend 3 ^e kwartaal 2006	24 november 2006



	2005	2004	
Resultaten (x €1.000)			
Netto-inkomsten uit exploitatie	76.925	75.332	
Algemene kosten	3.013	2.822	
Interest	27.277	27.183	
Direct beleggingsresultaat	46.635	45.327	
Indirect beleggingsresultaat	10.495	8.124	
Totaal beleggingsresultaat	57.130	53.451	
Balansgegevens (x €1.000)			
Onroerendgoedbeleggingen	1.118.516	1.034.856	
Eigen vermogen	507.889	458.318	
Schulden aan kredietinstellingen	598.151	563.496	
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x €1)			
Direct beleggingsresultaat	1,37	1,36	
Indirect beleggingsresultaat	0,31	0,25	
Totaal beleggingsresultaat	1,68	1,61	
Gegevens per aandeel (x €1)			
Interim-dividend	1,02	1,02	
Slotdividend	0,34	0,34	
Intrinsieke waarde (voor winstverdeling)	14,20	13,57	
Gemiddelde beursomzet			
(stuks per dag, zonder dubbeltelling)	35.270	33.556	
Hoogste koers	20,80	17,12	
Laagste koers	17,15	15,49	
Ultimo koers	20,48	17,12	
Geplaatst aandelenkapitaal			
Gewone aandelen ultimo boekjaar	35.774.117	33.774.117	
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen ultimo boekjaar	33.915.761	33.223.571	
Beleggingen (x €1.000)			
	Theoretische huur	Boekwaarde	Actuele waarde
Kantoren	46.990	536.750	518.421
Winkels	32.239	367.368	418.028
Volumineuze detailhandel	5.308	62.134	66.647
Bedrijfsgebouwen	5.378	55.959	60.313
Woningen	<u>7.106</u>	<u>96.305</u>	<u>132.379</u>
	<u>97.021</u>	<u>1.118.516</u>	<u>1.195.788</u>

De cijfers over 2005 zijn (nog) niet door een externe accountant gecontroleerd.