



# PERSBERICHT

## Nieuwe Steen Investments goed op koers

**HOORN - Nieuwe Steen Investments N.V. heeft over het eerste halfjaar 2006 goede resultaten geboekt. Het directe resultaat bedroeg €0,68 per aandeel en het indirecte resultaat €0,39 per aandeel. Het totale beleggingsresultaat kwam daarmee uit op €1,07 per aandeel. Er wordt over het tweede kwartaal een interim-dividend van €0,34 per aandeel in contanten uitgekeerd. Over het gehele jaar 2006 verwacht Nieuwe Steen Investments een direct beleggingsresultaat van €1,36 per aandeel.**

### Financiële resultaten

#### *Direct resultaat*

Nieuwe Steen Investments hanteert het directe resultaat (huuropbrengsten minus exploitatiekosten, beheerkosten, algemene kosten en financieringskosten) als maatstaf voor de kernactiviteiten en voor het dividendbeleid. Het directe resultaat nam in het eerste halfjaar 2006 met €1,2 miljoen toe in vergelijking met het eerste halfjaar 2005 tot €24,3 miljoen en ontwikkelde zich daarmee geheel volgens de verwachtingen. De huuropbrengsten over het eerste halfjaar 2006 bedroegen €45,7 miljoen (eerste halfjaar 2005: €43,8 miljoen). De exploitatiekosten bedroegen 10,4% van de huuropbrengsten (eerste halfjaar 2005: 9,8%). In de algemene kosten zijn de kosten van het fondsmanagement (€0,9 miljoen) begrepen.

Het directe resultaat over het tweede kwartaal 2006 is gelijk aan het directe resultaat over het eerste kwartaal 2006.

#### *Indirect resultaat*

De financiële resultaten worden met ingang van dit boekjaar vastgesteld op basis van marktwaarden. De balans op marktwaarde per 31 december 2005 uit de jaarrekening 2005 is hierbij als uitgangspunt genomen. Hierdoor bestaat het indirecte resultaat 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 onroerendgoedportefeuille en de rentedekkingsinstrumenten (derivaten). Het indirecte resultaat in het eerste halfjaar 2006 bedroeg €13,9 miljoen (€0,39 per gemiddeld uitstaand aandeel). Het indirecte resultaat is als volgt opgebouwd:

	<b>indirect resultaat</b> (x €1.000)
Gerealiseerd verkoopresultaat beleggingen	1.252
Ongerealiseerde herwaardering beleggingen	6.017
Mutatie in marktwaarde rentedekkingsinstrumenten (ongerealiseerd)	<u>6.581</u>
	<u>13.850</u>

De lange en korte rente, steeg in het eerste halfjaar 2006, waardoor de marktwaarde van de door de vennootschap gehouden rentedekkingsinstrumenten steeg.

De indexering van huren en de recente ontwikkelingen op de vastgoedmarkt leidden tot een hogere waardering van de onroerendgoedbeleggingen. Deze herwaardering bedroeg voornamelijk €4,3 miljoen (positief) in de woningportefeuille, €2,6 miljoen (positief) in de winkelportefeuille en €1,3 miljoen (negatief) in de kantorenportefeuille.

### Ontwikkelingen in de portefeuille

De marktwaarde van de onroerendgoedportefeuille is in het eerste halfjaar 2006 toegenomen tot €1,2 miljard. Naast de voorgenoemde herwaarderingen nam de portefeuille in omvang toe door €25,9 miljoen aankopen, €3,1 miljoen aan investeringen in de portefeuille, terwijl er voor een bedrag van €8,2 miljoen werd verkocht.

In het eerste halfjaar 2006 werden fase 2 van de meubelboulevard “Mortiere” in Middelburg, een kantoorgebouw aan de Gorslaan in Purmerend en drie kantoorgebouwen aan De Wel in Hoevelaken verworven. Verkocht werden een benzinepomp en horeca in Purmerend, een bedrijfsgebouw in Tegelen en 47 woningen/appartementen.

#### Gorslaan in Purmerend



#### De Wel in Hoevelaken



De portefeuille bestond per 30 juni 2006 uit 1.316 woningen en 165 overige objecten, gespreid over kantoren (44%), winkels (34%), woningen (11%), bedrijfsgebouwen (5%) en volumineuze detailhandel (6%).

	<b>marktwaarde</b> (x €1.000)	<b>aankoopwaarde</b> (x €1.000)
Kantoren	541.555	561.172
Winkels	419.406	366.738
Bedrijfsgebouwen	58.307	53.925
Volumineuze detailhandel	71.449	66.687
Woningen	<u>131.875</u>	<u>92.542</u>
Totaal	<u>1.222.592</u>	<u>1.141.064</u>

#### *Bezettingsgraad portefeuille*

De leegstand in de gehele portefeuille bedroeg per 30 juni 2006 6,0 % (ultimo 2005: 4,5%). Per sector bedroeg de leegstand: 10,5% in kantoren, 1,7% in bedrijfsgebouwen, 2,6% in volumineuze detailhandel en 2,2% in winkels.

De theoretische huurinkomsten van de onroerendgoedportefeuille per 30 juni 2006 bedroegen €97,9 miljoen op jaarbasis, terwijl de contractuele huurinkomsten €92,0 miljoen bedroegen.

#### *Huurgaranties*

Van de huurinkomsten wordt op jaarbasis €3,5 miljoen, zijnde 3,6% (ultimo 2005: 4,4%) ontvangen via huurgaranties van ontwikkelaars/verkopers. De resterende gemiddelde, gewogen looptijd van de huurgarantieovereenkomsten bedroeg per 30 juni 2006 2,5 jaar.



### **Eigen Vermogen**

Het eigen vermogen steeg in het eerste halfjaar 2006 met €13,9 miljoen tot €597,1 miljoen. Dit was het gevolg van enerzijds de toevoeging van het totale beleggingsresultaat van €38,2 miljoen en anderzijds de uitkering van het slotdividend over 2005 en het interim-dividend over het eerste kwartaal van 2006 van €24,3 miljoen.

De intrinsieke waarde per aandeel is met 2,4% gestegen en bedroeg per 30 juni 2006 €16,69 per aandeel (ultimo 2005: €16,30). De verhouding tussen het eigen vermogen en de schulden aan kredietinstellingen bedroeg per 30 juni 2006 49-51% (ultimo 2005: 49-51%).

### **Interim-dividend 2<sup>e</sup> kwartaal 2006**

De vennootschap heeft als uitgangspunt om het totale *directe* resultaat als dividend aan haar aandeelhouders ter beschikking te stellen. Na de uitkering van het slotdividend 2005 en een interim-dividend over het eerste kwartaal 2006 wordt over het tweede kwartaal 2006 een interim-dividend van €0,34 per aandeel uitgekeerd in contanten ten laste van de winst.

Het aandeel Nieuwe Steen Investments noteert op 18 augustus 2006 ex-dividend en het dividend zal op 25 augustus 2006 betaalbaar worden gesteld.

### **Algemene Vergadering van Aandeelhouders**

De volgende Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal worden gehouden op donderdag 28 september 2006 om 10.30 uur in Schouwburg Het Park te Hoorn.

De notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 23 maart 2006 zijn beschikbaar via de website [www.nsi.nl](http://www.nsi.nl) en/of op verzoek verkrijgbaar.

### **Vooruitzichten 2006**

#### *Onroerendgoedportefeuille*

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 en rendementsverwachtingen in het kader van actief portefeuillemanagement.

Per 30 juni 2006 heeft de vennootschap voor €29,0 miljoen in nieuwe en bestaande objecten geïnvesteerd en is voor €41 miljoen investeringsverplichtingen aangegaan.

De aankopen, die in het derde kwartaal 2006 aan de vennootschap zullen worden geleverd, betreffen; 47 hoofdzakelijk twee-onder-een kapwoningen in Herten, welke uit een inschrijving konden worden verworven, en het winkelcentrum “Beverwaard” in Rotterdam. Dit winkelcentrum (6.889 m<sup>2</sup>) met een bruto aanvangsrendement van 7,4% wordt thans herontwikkeld, na afronding hiervan zal de overdracht volgen.

Daarnaast heeft de vennootschap het nog te realiseren winkelcentrum “De Leesten” (3.000 m<sup>2</sup>) in Zutphen verworven met een investeringsvolume van €8,6 miljoen tegen een bruto aanvangsrendement van 6,5%. Medio juli 2006 zal met de bouw worden gestart en de oplevering wordt medio 2007 verwacht. Dit nieuwe object zal vanaf het derde kwartaal 2007 gaan bijdragen aan het directe resultaat. De laatste fases van meubelboulevard “Mortiere” in Middelburg (14.858 m<sup>2</sup>) worden eind 2006 en medio 2007 aan ons opgeleverd.



In het derde kwartaal 2006 zal de juridische afwikkeling plaatsvinden van de verkoop van het winkelcentrum “Klarendal” in Arnhem (€3,1 miljoen) en de verkoop van het kantoorgebouw aan de Beneluxlaan in Utrecht (€1,7 miljoen).

Op de vastgoedmarkt is sprake van een toenemend aanbod van grotere portefeuilles. De prijzen voor kwalitatief goede vastgoedbeleggingen zijn, onder invloed van de gedaalde aanvangsrendementen, al enige tijd hoog. Daarnaast zien wij in de huidige markt de tendens dat er een extra premie wordt betaald voor een portefeuille van objecten.

Deze marktsituatie heeft voor Nieuwe Steen Investments twee gevolgen; het is voor ons, gezien het prijspeil waarop deze portefeuilles worden verkocht, lastig om deze portefeuilles te verwerven indien wij de rentabiliteit van de vennootschap niet onder druk willen zetten. Anderzijds is het natuurlijk ook voor ons een prima verkoopmarkt, verkoop van objecten zonder in staat te zijn om de opbrengst passend te herbeleggen leidt echter tot verlies van kasstroom. Als vennootschap hebben wij de prioriteit gelegd bij de rentabiliteit van de portefeuille.

#### *Ontwikkelingen in de verhuur*

Er zit weer beweging in de vastgoedmarkten. De kantorenmarkt trekt aan, wij merken dat aan de belangstelling van gebruikers van kantoorruimte die op zoek zijn naar passende huisvesting. Er is inmiddels ook vraag naar kantoorruimte waarvoor in de afgelopen jaren nauwelijks belangstelling is geweest. In het eerste halfjaar 2006 heeft de vennootschap diverse verhuurtransacties kunnen sluiten.

Naast diverse kleine transacties, zijn in het eerste halfjaar 2006 een tweetal grote huurovereenkomsten gesloten. Het kantoorgebouw “Point West” (7.441 m<sup>2</sup>) in Amsterdam is in zijn geheel verhuurd ingaande 1 oktober 2006. Daarnaast hebben wij ingaande, 1 januari 2007, een huurovereenkomst gesloten voor circa 1.800 m<sup>2</sup> in het kantoorgebouw “Y-tech” eveneens in Amsterdam.

Met het relatief grote aantal huurcontractexpiraties in 2006 en 2007 zou het herstel van de kantorenmarkt voor Nieuwe Steen Investments op een welkom moment komen. Hoewel de leegstand is opgelopen in 2006, verwachten wij met ons actieve verhuurbeleid de - financiële -leegstand binnen de gehele portefeuille in 2006 onder de eerder afgegeven prognose van 7% te houden.

De vastgoedmarkt neemt weer volumes op, maar het effectieve huurprijsniveau neemt nog niet toe. Het is, met een groot overschot aan aanbod, nog steeds een uitgesproken huurdersmarkt. De kantoorhuurovereenkomsten die expireren in 2006 en 2007 zijn gesloten in de periode 2000-2002. Deze huurovereenkomsten zijn gesloten op het hoogtepunt van de vastgoedmarkt. 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 huurovereenkomsten is dat wij circa 10 á 15% van de huurinkomsten inleveren door een lager huurprijsniveau of het verstrekken van incentives.

#### *Balansverhoudingen en financiering*

Een hoge koers stelt de vennootschap in beginsel in de gelegenheid om tegen aantrekkelijke condities nieuw kapitaal aan te trekken voor de financiering van de groei van de portefeuille. Op basis van de huidige koers/winstverhouding zou gesteld kunnen worden dat hoge prijzen voor de beleggingen betaald zouden kunnen worden zonder dat dit tot verwatering van het directe resultaat en daarmee het dividend leidt. De vennootschap is van mening dat ook de kwaliteit op lange termijn beoordeeld moet worden waarbij het van belang is dat er potentieel waardegroei gerealiseerd kan worden.



Indien Nieuwe Steen Investments in de gelegenheid is om voldoende kwalitatief goede en renderende nieuwe vastgoedbeleggingen te verwerven, biedt dit in eerste instantie de mogelijkheid om de niet meer in de portefeuille passende objecten te verkopen. Uitgangspunt van de vennootschap blijft om 50% van de portefeuille met vreemd vermogen te financieren, waarbij, zodra de ontwikkelingen in de portefeuille daar aanleiding toe geven een beroep wordt gedaan op de kapitaalmarkt. Vooralsnog is dit derhalve niet aan de orde.

#### *Financiering*

Gedurende het eerste halfjaar 2006 steeg de lange en korte rente, waardoor de rentelasten op de leningen met variabele rente toenamen. In 2006 expireert de rentevaste periode van hypothecaire leningen ter grootte van €120 miljoen. Dit renterisico voor de komende jaren is al in 2005 afgedekt door middel van rentedekkingsinstrumenten. Gedurende 2006 worden hierdoor besparingen behaald op de rentelasten.

#### *Resultaten*

Voor 2006 gaat de vennootschap er vanuit dat de besparingen in de rentelasten voldoende zullen zijn om een beperkte toename van de leegstand en het effect van neerwaartse huurprijsaanpassingen op te vangen.

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

Omdat het indirecte beleggingsresultaat in 2006 zal bestaan uit enerzijds de wijziging in de marktwaarde van de onroerendgoedportefeuille en rentedekkingsinstrumenten en anderzijds uit de verkoopresultaten op verkochte objecten, wordt hieromtrent geen concrete verwachting uitgesproken.

Hoom, 14 juli 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](mailto:info@nsi.nl)  
internet: [www.nsi.nl](http://www.nsi.nl)

#### **Bijlagen:**

- Kerncijfers 2006
- Profiel Nieuwe Steen Investments N.V.
- Financiële agenda



## Kerncijfers 2006

	<u>30-06-2006</u>	<u>30-06-2005*</u>	<u>2005</u>
<b>Resultaten (x €1.000)</b>			
Direct beleggingsresultaat	24.315	23.139	46.635
Indirect beleggingsresultaat	13.850	34.454	42.737
Totaal beleggingsresultaat	38.165	57.593	89.372
Netto huuropbrengsten	39.561	38.222	76.925
Herwaardering beleggingen*)	6.017	34.204	37.609
Gerealiseerd verkoopresultaat beleggingen	1.334	3.166	7.432
Algemene kosten	1.627	1.631	3.445
Financieringsresultaat	7.120	16.368	29.149
Resultaat na belastingen	38.165	57.593	89.372
<b>Balansgegevens (x €1.000)</b>			
Onroerendgoedbeleggingen	1.222.592	1.117.550	1.195.788
Eigen vermogen	597.124	533.697	583.289
Schulden aan kredietinstellingen	609.902	570.650	599.765
Verhouding eigen vermogen/schulden aan kredietinstellingen (in %)	49-51	48-52	49-51
<b>Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x €1)</b>			
Direct beleggingsresultaat	0,68	0,69	1,37
Indirect beleggingsresultaat	0,39	1,02	1,26
Totaal beleggingsresultaat	1,07	1,71	2,63
<b>Gegevens per aandeel (x €1)</b>			
Interim-dividend	0,68	0,68	1,36
Intrinsieke waarde (voor winstverdeling)	16,69	15,80	16,30
<b>Gemiddelde beursomzet</b>			
(stuks per dag, zonder dubbeltelling)	41.974	39.995	35.895
Hoogste koers	24,50	19,10	20,80
Laagste koers	18,95	17,15	17,15
Ultimo koers	21,00	19,00	20,48
<b>Geplaatst aandelenkapitaal</b>			
Gewone aandelen ultimo kwartaal	35.774.117	33.774.117	35.774.117
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in verslagperiode	35.774.117	33.774.117	33.915.761

\*) De vergelijkende cijfers over 2005 zijn aangepast wegens ultimo 2005 doorgevoerde stelselwijziging (overgang naar waardering op marktwaarde). Dit is de belangrijkste verklaring voor de omvang van de herwaardering beleggingen in 2005.



## Geconsolideerde balans

vóór verwerking winstverdeling over het tweede kwartaal 2006

(x €1.000)

	<b>30-06-2006</b>		<b>31-12-2005</b>
<b>Activa</b>			
Beleggingen	1.222.592	1.195.788	
Materiële vaste activa	377	439	
Financiële derivaten	<u>6.516</u>	<u>1.312</u>	
<b>Totaal vaste activa</b>	1.229.485		1.197.539
Vorderingen	8.121	5.370	
Liquide middelen	<u>-</u>	<u>-</u>	
<b>Totaal vlottende activa</b>	<u>8.121</u>		<u>5.370</u>
Totaal activa	<u><u>1.237.606</u></u>		<u><u>1.202.909</u></u>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Geplaatst aandelenkapitaal	16.458	16.458	
Agioreserve	360.090	360.090	
Overige reserve	194.576	151.824	
Resultaat verslagperiode na uitkering interim-dividend	<u>26.000</u>	<u>54.917</u>	
	597.124		583.289
<b>Langlopende schulden</b>			
Hypothecaire geldleningen	523.766	518.259	
Financiële derivaten	<u>1.364</u>	<u>2.926</u>	
	525.130		521.185
<b>Kortlopende schulden</b>			
Aflossingsverplichting langlopende schulden	395	1.068	
Banken	90.893	78.824	
Overige schulden	9.394	7.637	
Vooruitontvangen huren	<u>14.670</u>	<u>10.906</u>	
	<u>115.352</u>		<u>98.435</u>
Totaal passiva	<u><u>1.237.606</u></u>		<u><u>1.202.909</u></u>

## Mutaties in het eigen vermogen

(x €1.000)

Stand per 1 januari 2006		583.289
Direct beleggingsresultaat	24.315	
Indirect beleggingsresultaat	<u>13.850</u>	
Totaal beleggingsresultaat		38.165
Slotdividend (4 <sup>e</sup> kwartaal) 2005		- 12.165
Interim-dividend (1 <sup>ste</sup> kwartaal) 2006		- 12.165
Stand per 30 juni 2006		<u><u>597.124</u></u>



## Geconsolideerde winst - en verliesrekening

(x €1.000)

	1 <sup>ste</sup> halfjaar 2006	1 <sup>ste</sup> halfjaar 2005	2 <sup>e</sup> kwartaal 2006	2 <sup>e</sup> kwartaal 2005
Bruto huuropbrengsten	45.725	43.816	22.835	21.492
Exploitatiekosten	4.769	4.275	2.371	1.980
Beheerkosten	<u>1.395</u>	<u>1.319</u>	<u>696</u>	<u>651</u>
	<u>6.164</u>	<u>5.594</u>	<u>3.067</u>	<u>2.631</u>
<b>Netto huuropbrengsten</b>	<b>39.561</b>	<b>38.222</b>	<b>19.768</b>	<b>18.861</b>
Herwaardering beleggingen	6.017	34.204	5.360	1.641
Gerealiseerd verkoopresultaat beleggingen	1.334	3.166	664	2.088
Algemene kosten	<u>- 1.627</u>	<u>- 1.631</u>	<u>- 802</u>	<u>- 684</u>
<b>Netto operationeel resultaat</b>	<b>45.285</b>	<b>73.961</b>	<b>24.990</b>	<b>21.906</b>
Interest	13.887	13.628	7.057	6.724
Mutatie marktwaarde derivaten	<u>- 6.767</u>	<u>2.740</u>	<u>- 2.903</u>	<u>2.485</u>
<b>Financieringsresultaat</b>	<b>7.120</b>	<b>16.368</b>	<b>4.154</b>	<b>9.209</b>
<b>Winst voor belastingen</b>	<b>38.165</b>	<b>57.593</b>	<b>20.836</b>	<b>12.697</b>
Belastingen	-	-	-	-
<b>Winst na belastingen</b>	<b><u>38.165</u></b>	<b><u>57.593</u></b>	<b><u>20.836</u></b>	<b><u>12.697</u></b>

## Beleggingsresultaat: splitsing direct/indirect

(x €1.000)

Netto huuropbrengsten	39.561	38.222	19.768	18.861
Algemene kosten	- 1.545	- 1.420	- 755	- 579
Interest	<u>- 13.701</u>	<u>- 13.663</u>	<u>- 6.854</u>	<u>- 6.742</u>
<b>Direct beleggingsresultaat</b>	<b>24.315</b>	<b>23.139</b>	<b>12.159</b>	<b>11.540</b>
Herwaardering beleggingen	6.017	34.204	5.360	1.641
Netto verkoopresultaat beleggingen	1.252	2.955	617	1.983
Mutatie marktwaarde derivaten	<u>6.581</u>	<u>- 2.705</u>	<u>2.700</u>	<u>- 2.467</u>
<b>Indirect beleggingsresultaat</b>	<b>13.850</b>	<b>34.454</b>	<b>8.677</b>	<b>1.157</b>
<b>Totaal beleggingsresultaat</b>	<b><u>38.165</u></b>	<b><u>57.593</u></b>	<b><u>20.836</u></b>	<b><u>12.697</u></b>



## Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x €1.000)

	1 <sup>ste</sup> halfjaar 2006	1 <sup>ste</sup> halfjaar 2005
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Winst na belastingen	38.165	57.593
Aanpassing voor:		
Herwaardering beleggingen	- 6.017	- 34.204
Financieringsresultaat	<u>7.120</u>	<u>16.368</u>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal</i>	39.268	39.757
Mutatie vorderingen	- 2.751	- 2.421
Mutatie kortlopende schulden *)	<u>5.522</u>	<u>2.317</u>
	42.039	39.653
Betaalde interest	- 13.887	- 13.628
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	28.152	26.025
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Aankopen onroerendgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	- 28.982	- 48.170
Verkopen onroerendgoedbeleggingen	<u>8.195</u>	<u>40.922</u>
<i>Kasstroom onroerendgoedbeleggingen</i>	- 20.787	- 7.248
Mutatie materiële vaste activa	<u>62</u>	- <u>61</u>
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	- 20.725	- 7.309
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Uitgekeerd dividend	- 24.330	- 22.970
Opname leningen	19.736	77.700
Aflossing leningen	<u>- 14.902</u>	<u>- 39.030</u>
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	- 19.496	15.700
<b>Netto kasstroom</b>	- 12.069	34.416
Kortlopende schuld aan banken per 1 januari	<u>78.824</u>	<u>79.720</u>
Kortlopende schuld aan banken per ultimo	<u>90.893</u>	<u>45.304</u>

\*) exclusief schuld aan banken en kasgeldleningen



## Gesegmenteerde informatie per 30 juni 2006

(x €1.000)

	kantoren	winkels	volumineuze detailhandel	bedrijfs- gebouwen	woningen	<b>totaal</b>
Bruto huuropbrengsten	20.958	15.791	2.640	2.601	3.735	<b>45.725</b>
Exploitatiekosten	-2.405	-1.046	-251	-114	-953	<b>-4.769</b>
Beheerkosten	-576	-508	-81	-81	-148	<b>-1.394</b>
<b>Netto huuropbrengsten</b>	<b>17.977</b>	<b>14.237</b>	<b>2.308</b>	<b>2.406</b>	<b>2.634</b>	<b>39.562</b>
<b>Herwaardering beleggingen</b>	<b>-1.288</b>	<b>2.564</b>	<b>250</b>	<b>169</b>	<b>4.322</b>	<b>6.017</b>
<b>Gerealiseerd verkoopresultaat beleggingen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.334</b>	<b>1.334</b>

## Overige gegevens

Voor de grondslagen voor de consolidatie, de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling wordt verwezen naar de jaarrekening 2005 (zie [www.nsi.nl](http://www.nsi.nl)).

De halfjaarcijfers zijn niet door een externe accountant gecontroleerd.

## Verklaring uit hoofde van artikel 21 Besluit toezicht beleggingsinstellingen.

Nieuwe Steen Investments N.V. heeft één grote belegger in de zin van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen, Stichting Prioriteit NSI, houder van alle 5.000 prioriteitsaandelen. Tijdens de verslagperiode hebben tussen Nieuwe Steen Investments N.V. en de grote belegger geen transacties plaatsgevonden.

## Expense ratio

De total expense ratio bedraagt 1,32% (2005: 1,37%). Deze ratio is berekend als het quotiënt van het totaal van de exploitatiekosten, beheerkosten en algemene kosten en de 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.

## Halfjaarbericht

Gezien de uitgebreide informatie in dit persbericht zal de vennootschap geen afzonderlijk halfjaarbericht publiceren.



## **Profiel Nieuwe Steen Investments N.V.**

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

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

### **Financiële Agenda 2006**

Algemene Vergadering van Aandeelhouders	28 september 2006
Publicatie resultaat eerste 3 kwartalen 2006	13 oktober 2006

#### *Voorstel dividenduitkeringen*

Vaststelling interim-dividend 2 <sup>e</sup> kwartaal 2006	17 augustus 2006
Notering ex-dividend	18 augustus 2006
Betaalbaarstelling interim-dividend 2 <sup>e</sup> kwartaal 2006	25 augustus 2006
Vaststelling interim-dividend 3 <sup>e</sup> kwartaal 2006	16 november 2006
Notering ex-dividend	17 november 2006
Betaalbaarstelling interim-dividend 3 <sup>e</sup> kwartaal 2006	24 november 2006