

PERSBERICHT

Stabiel direct resultaat Nieuwe Steen Investments

HOORN - Nieuwe Steen Investments N.V. heeft over het derde kwartaal 2006 goede resultaten geboekt. Het directe resultaat tot en met het derde kwartaal 2006 bedroeg € 1,02 per aandeel en het indirecte resultaat € 0,50 per aandeel. Het totale beleggingsresultaat kwam daarmee uit op € 1,52 per aandeel. Er wordt over het derde kwartaal 2006 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 tot en met het derde kwartaal 2006 in vergelijking met dezelfde periode 2005 met € 1,9 miljoen toe tot € 36,5 miljoen. De exploitatiekosten bedroegen 9,9% van de huuropbrengsten (2005: 9,8%). In de algemene kosten zijn de kosten van het fondsmanagement (€ 1,3 miljoen) begrepen.

Indirect resultaat

De financiële resultaten worden met ingang van dit boekjaar vastgesteld op basis van marktwaarde. De balans op marktwaarde per 31 december 2005 uit de jaarrekening 2005 is als uitgangspunt genomen. Het indirecte resultaat bestaat 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 tot en met het derde kwartaal 2006 bedroeg € 17,8 miljoen (€ 0,50 per gemiddeld uitstaand aandeel). Het indirecte resultaat is als volgt opgebouwd:

	indirect resultaat
	(x € 1.000)
Gerealiseerd verkoopresultaat beleggingen	1.842
Ongerealiseerde herwaardering beleggingen	13.058
Mutatie in marktwaarde rentedekkingsinstrumenten (ongerealiseerd)	<u>2.927</u>
	<u>17.827</u>

In tegenstelling tot de stijgende korte rente daalde de lange rente in het derde kwartaal 2006. Dit betekent dat de marktwaarde van de rentedekkingsinstrumenten in het derde kwartaal 2006 afnam.

De markt voor kwalitatief goede onroerendgoedbeleggingen blijft onverminderd populair. De aanhoudende dalende aanvangsrendementen droegen bij aan een hogere waardering van de onroerendgoedportefeuille. Deze herwaardering in de onroerendgoedportefeuille bedroeg € 6,2 miljoen (positief) in de woningen, € 5,3 miljoen (positief) in de winkels, € 2,3 miljoen (positief) in de volumineuze detailhandel, € 0,4 miljoen (positief) in de bedrijfsgebouwen en € 1,1 miljoen (negatief) in de kantoren.

Ontwikkelingen in de portefeuille

De marktwaarde van de onroerendgoedportefeuille is tot en met het derde kwartaal 2006 toegenomen tot € 1,2 miljard. Naast de voorgenoemde herwaarderingen nam de portefeuille in omvang toe door € 37,8 miljoen aankopen en € 3,6 miljoen aan investeringen in de portefeuille. Er werd voor een bedrag van € 10,1 miljoen aan onroerendgoedbeleggingen verkocht.

Eerder dit jaar werd geïnvesteerd in de aankoop van fase 2 van de meubelboulevard "Mortiere" in Middelburg, een kantoorgebouw aan de Gorslaan in Purmerend en drie kantoorgebouwen aan De Wel in Hoevelaken. Gedurende het derde kwartaal 2006 zijn het bedrijfsgebouw aan de Marconistraat in Dedemsvaart en 47 (hoofdzakelijk twee-onder-een kapwoningen) in Herten (uit een inschrijving verworven) aan de portefeuille toegevoegd. Verkocht werden een benzinepomp en horeca in Purmerend, een bedrijfsgebouw in Tegelen en 65 woningen/appartementen.

Nieuwe Steen 27

Postbus 4145

1620 HC Hoorn

Tel: 0229 29 50 50

Fax: 0229 23 13 72

E-mail: info@nsi.nl

Rabobank Hoorn

nr. 16.14.17.272

K.v.k. te Hoorn

nr. 36.040.044



Marconistraat in Dedemsvaart



Woningen in Herten



De portefeuille bestond per 30 september 2006 uit 1.345 woningen en 167 overige objecten, gespreid over kantoren (44%), winkels (34%), woningen (11%), bedrijfsgebouwen (5%) en volumineuze detailhandel (6%).

	marktwaaarde (x € 1.000)	aankoopwaarde (x € 1.000)
Kantoren	541.236	560.697
Winkels	422.482	367.055
Bedrijfsgebouwen	61.680	57.105
Volumineuze detailhandel	74.242	67.422
Woningen	140.539	99.530
Totaal	<u>1.240.179</u>	<u>1.151.809</u>

Bezettingsgraad portefeuille

De leegstand in de gehele portefeuille bedroeg per 30 september 2006 6,3% (ultimo 2005: 4,5%). Per sector bedroeg de leegstand: 10,4% in kantoren, 2,4% in bedrijfsgebouwen, 8,2% in volumineuze detailhandel en 2,2% in winkels.

De theoretische huurinkomsten van de onroerendgoedportefeuille per 30 september 2006 bedroegen € 98,7 miljoen op jaarbasis, terwijl de contractuele huurinkomsten € 92,4 miljoen bedroegen.

Huurgaranties

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

Eigen Vermogen

Het eigen vermogen steeg tot en met het derde kwartaal 2006 met € 17,8 miljoen tot € 601,1 miljoen. Dit was het gevolg van enerzijds de toevoeging van het totale beleggingsresultaat van € 54,3 miljoen en anderzijds de uitkering van het slotdividend over 2005 en het interim-dividend over het eerste en tweede kwartaal van 2006 van € 36,5 miljoen.

De intrinsieke waarde per aandeel is met 3,1% gestegen en bedroeg per 30 september 2006 € 16,80 per aandeel (ultimo 2005: € 16,30). De verhouding tussen het eigen vermogen en de schulden aan kredietinstellingen bedroeg per 30 september 2006 49-51% (ultimo 2005: 49-51%).

Interim-dividend 3^e 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 en tweede kwartaal 2006 wordt over het derde 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 17 november 2006 ex-dividend en het dividend zal op 24 november 2006 betaalbaar worden gesteld.

Vooruitzichten 2006

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 september 2006 is voor € 41,4 miljoen in nieuwe en bestaande objecten geïnvesteerd en is voor € 35 miljoen aan investeringsverplichtingen aangegaan. In het vierde kwartaal van 2006 zal het winkelcentrum "Beverwaard" in Rotterdam worden geleverd. Dit winkelcentrum (6.889 m²) met een bruto aanvangsrendement van 7,4% wordt thans door verkoper herontwikkeld, waarna de overdracht zal volgen.

Daarnaast is het nog te realiseren winkelcentrum "De Leesten" (3.000 m²) in Zutphen verworven met een investeringsvolume van € 8,6 miljoen tegen een bruto aanvangsrendement van 6,5%. De oplevering hiervan 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 (10.044 m²) worden eind 2006/begin 2007 en medio 2007 opgeleverd. Verder heeft Nieuwe Steen Investments overeenstemming bereikt over de aankoop van een nieuw te realiseren bedrijfsverzamelgebouw in Almere. Dit object zal in het eerste kwartaal 2007 in de portefeuille worden opgenomen.

In het vierde 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).

Verkoop woningportefeuille

De vennootschap heeft op 26 september 2006 aangekondigd voornemens te zijn de woningportefeuille te verkopen. De belangrijkste overweging hierbij is dat thans sprake is van een marktbeveging waarin het verschil in marge tussen de opbrengst bij individuele verkoop van de onverhuurde woningen en de complexgewijze verkoop van huurwoningen steeds kleiner wordt. Naar aanleiding van de aankondiging hebben veel belangstellende marktpartijen zich bij ons gemeld. Thans wordt deze belangstelling geïnventariseerd en op basis hiervan het verkoopplan geformuleerd. Wij zijn voornemens het eerste deel van de woningportefeuille reeds dit jaar te vervreemden.

Ontwikkelingen in de verhuur

De kantorenmarkt trekt aan, dit blijkt uit de toenemende 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 2006 heeft de vennootschap diverse verhuurtransacties kunnen doen.

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

De vastgoedmarkt 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 huurovereenkomsten is dat wij circa 10 á 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.

Balansverhoudingen en financiering

Het voornemen om de woningportefeuille te verkopen zal invloed hebben op de balansverhoudingen. Uitgangspunt zal zijn om de opbrengst in nieuwe beleggingen te investeren. Indien deze niet onmiddellijk voorhanden zijn kan aflossing van de financiering dan wel inkoop van eigen aandelen worden overwogen.

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 gebruik zal worden gemaakt van de kapitaalmarkt.

Resultaten

De verkoop van de woningportefeuille zal, afhankelijk van de wijze waarop de opbrengst wordt besteed, invloed hebben op de ontwikkeling van het - directe - resultaat. De hoogte van het directe resultaat voortvloeiende uit de exploitatie van de woningportefeuille is echter van dien aard dat het resultaat per aandeel niet onder druk wordt gezet indien de opbrengst niet op korte termijn in vervangende investeringen kan worden belegd.

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.

Hoorn, 13 oktober 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:

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

Kerncijfers 2006

	<u>30-09-2006</u>	<u>30-09-2005*)</u>	<u>2005</u>
Resultaten (x € 1.000)			
Direct beleggingsresultaat	36.447	34.614	46.635
Indirect beleggingsresultaat	17.827	39.129	42.737
Totaal beleggingsresultaat	54.304	73.743	89.372
Netto huuropbrengsten	59.914	57.399	76.925
Herwaardering beleggingen*)	13.058	38.239	37.609
Gerealiseerd verkoopresultaat beleggingen	1.970	4.066	7.432
Algemene kosten	2.518	2.440	3.445
Financieringsresultaat	18.120	23.521	29.149
Resultaat na belastingen	54.304	73.743	89.372
Balansgegevens (x € 1.000)			
Onroerendgoedbeleggingen	1.240.179	1.141.442	1.195.788
Eigen vermogen	601.098	540.278	583.289
Schulden aan kredietinstellingen	621.088	588.297	599.765
Verhouding eigen vermogen/schulden aan kredietinstellingen (in %)	49-51	48-52	49-51
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)			
Direct beleggingsresultaat	1,02	1,02	1,37
Indirect beleggingsresultaat	0,50	1,16	1,26
Totaal beleggingsresultaat	1,52	2,18	2,63
Gegevens per aandeel (x € 1)			
Interim-dividend	1,02	1,02	1,36
Intrinsieke waarde (voor winstverdeling)	16,80	15,99	16,30
Gemiddelde beursomzet			
(stuks per dag, zonder dubbeltelling)	36.985	34.676	35.895
Hoogste koers	24,50	20,05	20,80
Laagste koers	18,95	17,15	17,15
Ultimo koers	20,72	20,05	20,48
Geplaatst aandelenkapitaal			
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 derde kwartaal 2006
(x € 1.000)

		30-09-2006		31-12-2005
Activa				
Beleggingen	1.240.179		1.195.788	
Materiële vaste activa	397		439	
Financiële derivaten	<u>3.696</u>		<u>1.312</u>	
Totaal vaste activa		1.244.272		1.197.539
Vorderingen	8.827		5.370	
Liquide middelen	<u>-</u>		<u>-</u>	
Totaal vlottende activa		8.827		5.370
Totaal activa		<u><u>1.253.099</u></u>		<u><u>1.202.909</u></u>
Passiva				
Eigen vermogen				
Geplaatst aandelenkapitaal	16.458		16.458	
Agioreserve	360.090		360.090	
Overige reserve	194.576		151.824	
Resultaat verslagperiode na uitkering interim-dividend	<u>29.974</u>		<u>54.917</u>	
		601.098		583.289
Langlopende schulden				
Hypothecaire geldleningen	566.461		518.259	
Financiële derivaten	<u>2.226</u>		<u>2.926</u>	
		568.687		521.185
Kortlopende schulden				
Aflossingsverplichting langlopende schulden	395		1.068	
Banken	55.702		78.824	
Overige schulden	13.375		7.637	
Vooruitontvangen huren	<u>13.842</u>		<u>10.906</u>	
		83.314		98.435
Totaal passiva		<u><u>1.253.099</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	36.477	
Indirect beleggingsresultaat	<u>17.827</u>	
Totaal beleggingsresultaat		54.304
Uitgekeerd contant slotdividend 2005		- 12.165
Uitgekeerd contant interim-dividend 2006		<u>- 24.330</u>
Stand per 30 september 2006		<u><u>601.098</u></u>

Geconsolideerde winst - en verliesrekening

(x € 1.000)

	t/m 3 ^e kwartaal 2006	t/m 3 ^e kwartaal 2005	3 ^e kwartaal 2006	3 ^e kwartaal 2005
Bruto huuropbrengsten	68.843	65.829	23.118	22.013
Exploitatiekosten	6.834	6.451	2.065	2.176
Beheerkosten	<u>2.095</u>	<u>1.979</u>	<u>700</u>	<u>660</u>
	8.929	8.430	2.765	2.836
Netto huuropbrengsten	<u>59.914</u>	<u>57.399</u>	<u>20.353</u>	<u>19.177</u>
Herwaardering beleggingen	13.058	38.239	7.041	4.035
Gerealiseerd verkoopresultaat beleggingen	1.970	4.066	636	900
Algemene kosten	<u>- 2.518</u>	<u>- 2.440</u>	<u>- 891</u>	<u>- 809</u>
Netto operationeel resultaat	<u>72.424</u>	<u>97.264</u>	<u>27.139</u>	<u>23.303</u>
Interest	21.204	20.600	7.317	6.972
Mutatie marktwaarde derivaten	<u>-3.084</u>	<u>2.921</u>	<u>3.683</u>	<u>181</u>
Financieringsresultaat	<u>18.120</u>	<u>23.521</u>	<u>11.000</u>	<u>7.153</u>
Winst voor belastingen	<u>54.304</u>	<u>73.743</u>	<u>16.139</u>	<u>16.150</u>
Belastingen	-	-	-	-
Winst na belastingen	<u>54.304</u>	<u>73.743</u>	<u>16.139</u>	<u>16.150</u>

Beleggingsresultaat: splitsing direct/indirect

(x € 1.000)

Netto huuropbrengsten	59.914	57.399	20.353	19.177
Algemene kosten	- 2.390	- 2.133	- 845	- 713
Interest	<u>- 21.047</u>	<u>- 20.652</u>	<u>- 7.346</u>	<u>- 6.989</u>
Direct beleggingsresultaat	<u>36.477</u>	<u>34.614</u>	<u>12.162</u>	<u>11.475</u>
Herwaardering beleggingen	13.058	38.239	7.041	4.035
Netto verkoopresultaat beleggingen	1.842	3.759	590	804
Mutatie marktwaarde derivaten	<u>2.927</u>	<u>- 2.869</u>	<u>- 3.654</u>	<u>- 164</u>
Indirect beleggingsresultaat	<u>17.827</u>	<u>39.129</u>	<u>3.977</u>	<u>4.675</u>
Totaal beleggingsresultaat	<u>54.304</u>	<u>73.743</u>	<u>16.139</u>	<u>16.150</u>

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

	t/m 3 ^e kwartaal 2006	t/m 3 ^e kwartaal 2005
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Winst na belastingen	54.304	73.743
Aanpassing voor:		
Herwaardering beleggingen	- 13.058	- 38.239
Financieringsresultaat	<u>18.120</u>	<u>23.521</u>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal</i>	59.366	59.025
Mutatie vorderingen	- 3.457	- 4.511
Mutatie kortlopende schulden *)	<u>8.675</u>	<u>4.043</u>
	64.584	58.557
Betaalde interest	- 21.204	- 20.600
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>43.380</u>	<u>37.957</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Aankopen onroerendgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	- 41.431	- 69.254
Verkopen onroerendgoedbeleggingen	<u>10.098</u>	<u>44.065</u>
Kasstroom onroerendgoedbeleggingen	- 31.333	- 25.189
Mutatie materiële vaste activa	<u>41</u>	<u>33</u>
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	- 31.292	- 25.222
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitgekeerd dividend	- 36.495	- 34.455
Opname leningen	62.736	77.700
Aflossing leningen	<u>- 15.207</u>	<u>- 47.693</u>
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>11.034</u>	<u>- 4.448</u>
Netto kasstroom	23.122	8.287
Kortlopende schuld aan banken per 1 januari	<u>78.824</u>	<u>79.720</u>
Kortlopende schuld aan banken per ultimo	<u>55.702</u>	<u>71.433</u>

*) exclusief schuld aan banken en kasgeldleningen



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 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.

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).

De cijfers tot en met het derde kwartaal 2006 zijn niet door een externe accountant gecontroleerd.

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.

Financiële agenda

Voorstel dividenduitkeringen

Vaststelling interim-dividend 3e kwartaal 2006 16 november 2006

Notering ex-dividend 17 november 2006

Betaalbaarstelling interim-dividend 3e kwartaal 2006 24 november 2006

Publicatie jaarcijfers 2006 19 januari 2007

Verzending jaarverslag 2006 begin maart 2007

Algemene vergadering van aandeelhouders 22 maart 2007