

PERSBERICHT

Opnieuw goed jaar voor Nieuwe Steen Investments

HOORN – De resultaten van Nieuwe Steen Investments N.V. hebben zich geheel in lijn met de verwachtingen ontwikkeld. Het directe resultaat per gemiddeld uitstaand aandeel is conform de uitgesproken verwachtingen uitgekomen op € 1,36. Het indirecte resultaat bedroeg € 0,92 per gemiddeld uitstaand aandeel, het totale beleggingsresultaat € 2,28 per gemiddeld uitstaand aandeel. Door de prima performance van het aandeel Nieuwe Steen Investments op de beurs bedroeg de total return over 2006 ruim 16%.

Ook de portefeuille ontwikkelde zich gunstig. De doelstelling in 2006, een bezettingsgraad van meer dan 93% te handhaven, is gerealiseerd. En ondanks een dure markt voor directe onroerendgoedbeleggingen is de vennootschap erin geslaagd voor € 76 miljoen in nieuwe onroerendgoedbeleggingen te investeren. Daarnaast zijn de eerste stappen gezet in de in 2006 aangekondigde verkoop van de woningportefeuille.

Voor 2007 zijn de verwachtingen voorzichtig positief. Mede afhankelijk van de mogelijkheid tot herbelegging van de opbrengsten uit verkoop van de woningportefeuille, en de ontwikkeling van verhuurmarkt van kantoren, wordt voor 2007 een direct resultaat tussen € 1,30 en € 1,40 per aandeel verwacht.

Financiële resultaten

Direct resultaat

Het directe resultaat nam in 2006 met € 1,9 miljoen toe tot € 48,5 miljoen (2005: € 46,6 miljoen) en ontwikkelde zich daarmee volgens de verwachtingen. Nieuwe Steen Investments hanteert het directe resultaat (huuropbrengsten minus exploitatiekosten, beheerkosten, algemene kosten en financieringskosten) als maatstaf voor de kernactiviteiten en voor het dividendbeleid. De huuropbrengsten bedroegen € 91,9 miljoen vergeleken met € 88,4 miljoen in 2005. De exploitatiekosten bedroegen 9,8% van de huuropbrengsten (2005: 10,0%). In de algemene kosten zijn de kosten van het fondsmanagement € 1,9 miljoen (2005: € 1,7 miljoen) begrepen.

Indirect resultaat

Het indirecte resultaat over 2006 bedroeg € 33,1 miljoen (€ 0,92 per gemiddeld uitstaand aandeel) en is als volgt opgebouwd:

	indirect resultaat (x € 1.000)
Gerealiseerd verkoopresultaat beleggingen	7.605
Ongerealiseerde herwaardering beleggingen	18.439
Mutatie in marktwaarde derivaten (ongerealiseerd)	7.079
	<u>33.123</u>

De financiële verslaggeving wordt met ingang van het boekjaar 2006 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 derivaten.

Ontwikkelingen in 2006

Een actief portefeuillemanagement is de basis van goede resultaten. Dat betekent enerzijds een goed verhuurde, goed onderhouden en qua mix evenwichtig samengestelde onroerendgoedportefeuille en anderzijds veel aandacht voor verhuurinspanningen, kostenbeheersing en rentemanagement. Dit beleid resulteerde in 2006 in een direct resultaat van € 1,36 per gemiddeld uitstaand aandeel.

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



Het goede resultaat is ook terug te zien in de belangstelling voor het aandeel Nieuwe Steen Investments. De koers van het aandeel steeg in 2006 van € 20,48 tot € 22,36. Het koers- en dividendrendement van het aandeel Nieuwe Steen Investments kwam daarmee op ruim 16%. Het is het vierde achtereenvolgende jaar dat het aandeel een total return van meer dan 15% behaalde.

Ontwikkelingen in de portefeuille

De belangstelling voor goede onroerendgoedbeleggingen bleef ook in 2006 groot. Daardoor was het moeilijk de portefeuille substantieel uit te breiden. De doelstelling om de portefeuille met minimaal € 100 miljoen te laten groeien kon daarom niet worden gerealiseerd.

De marktwaarde van de onroerendgoedportefeuille is in 2006 toegenomen tot € 1,3 miljard. Naast de herwaarderingen (€ 18,7 miljoen) nam de portefeuille in omvang toe door € 70,0 miljoen aankopen en € 6,1 miljoen aan investeringen in de portefeuille en in renovatieprojecten. Er werd voor een bedrag van € 8,3 miljoen aan commercieel onroerend goed en voor € 30,4 miljoen aan woningen verkocht.

	marktwaarde (x € 1.000)	aankoopwaarde (x € 1.000)
Kantoren	547.245	565.153
Winkels	449.371	389.520
Bedrijfsgebouwen	61.685	57.105
Volumineuze detailhandel	78.336	70.826
Woningen	<u>115.193</u>	<u>82.563</u>
Totaal	<u>1.251.830</u>	<u>1.165.167</u>

De portefeuille bestond per 31 december 2006 uit 1.083 woningen en 168 overige objecten. De spreiding van de boekwaarde is per categorie als volgt; 44% kantoren, 36% winkels, 9% woningen, 5% bedrijfsgebouwen en 6% volumineuze detailhandel.

Onroerendgoedbeleggingen

Er werd in de eerste drie kwartalen van 2006 geïnvesteerd in de aankoop van fase 2 van de meubelboulevard "Mortiere" in Middelburg, een kantoorgebouw aan de Gorslaan in Purmerend, drie kantoorgebouwen aan De Wel in Hoevelaken, een bedrijfsgebouw aan de Marconistraat in Dedemsvaart en 47 (hoofdzakelijk twee-onder-een kapwoningen) in Herten.

In het vierde kwartaal 2006 zijn een kantoor aan de Spaceshuttle in Amersfoort, fase 3 van de meubelboulevard "Mortiere" in Middelburg en winkelcentrum "Beverwaard" in Rotterdam aan de portefeuille toegevoegd.

kantoor "Orion" in Amersfoort



winkelcentrum "Beverwaard" in Rotterdam



Renovatieprojecten en projecten in aanbouw

Om objecten in de portefeuille, met name winkelcentra, aantrekkelijk te houden spelen renovatie, revitalisatie en soms ook uitbreiding een grote rol. In dit kader is in 2006 gestart met de uitbreiding van het winkelcentrum "Vasco da Gama" in Utrecht. Het winkelcentrum wordt voor € 1,4 miljoen gerenoveerd en met 625 m² uitgebreid, waardoor de huuropbrengsten met € 0,2 miljoen zullen stijgen. Onder de huidige marktomstandigheden is renoveren en uitbreiden van bestaande objecten vaak financieel aantrekkelijker dan het verwerven van nieuwe beleggingen.

In Zutphen is het in aanbouw zijnde winkelcentrum "De Leesten" (3.000 m²) verworven, met een investeringsvolume van € 8,6 miljoen en 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.

Verkoop woningen

Vanuit het streven aandeelhouderswaarde te maximaliseren is besloten de woningportefeuille te vervreemden.

In december 2006 zijn 218 appartementen, verspreid over 14 complexen in de wijk "Grote Waal" in Hoorn in een door de vennootschap georganiseerd besloten biedingsproces succesvol verkocht. Naast de woningen in Hoorn zijn er 12 appartementen, verspreid over 3 complexen, in Purmerend verkocht. Alle complexen zijn geleverd aan particuliere investeerders.

De verwachting is dat een belangrijk deel van de resterende woningportefeuille, eveneens in delen, gedurende het eerste halfjaar van 2007 zal worden vervreemd.

Naast de portefeuillev verkoop werden door reguliere, individuele verkopen in 2006 in totaal 97 woningen/appartementen, verspreid over heel Nederland, verkocht.

Verkopen commercieel onroerendgoedbeleggingen

Uit de portefeuille commercieel vastgoed werden een benzinstation en een pand met horecabestemming in Purmerend, een bedrijfsgebouw in Tegelen, een kantoor in Utrecht en winkelcentrum "Klarendal" in Arnhem verkocht.

Taxatiemanagement en onroerendgoedwaarderingen

Voor de bepaling van de marktwaarde van de beleggingen maakt Nieuwe Steen Investments gebruik van een taxatiemanagementsysteem. In dit systeem wordt van alle objecten ieder kwartaal intern de marktwaarde bepaald. Daarnaast worden alle objecten in een driejarige externe taxatiecyclus opgenomen. Voor de objecten waar geen externe taxatie van wordt gemaakt, wordt de interne vastgestelde waardering eenmaal per jaar ter beoordeling voorgelegd aan externe taxateurs.

Nieuwe Steen Investments heeft het taxatieproces in het vierde kwartaal van 2006 geëvalueerd. Daarbij is gebleken dat de verschillen tussen de interne vastgestelde waarderingen en de externe taxaties of beoordelingen ruim binnen de door de vennootschap gestelde normen blijven.

De herwaarderingsresultaten van de onroerendgoedbeleggingen waren in alle categorieën onroerend goed positief. Het herwaarderingsresultaat bedroeg € 4,5 miljoen (positief) in de woningen, € 10,0 miljoen (positief) in de winkels, € 3,0 miljoen (positief) in de volumineuze detailhandel, € 0,4 miljoen (positief) in de bedrijfsgebouwen en € 0,8 miljoen (positief) in de kantoren.

Het herwaarderingsresultaat kan met name worden toegeschreven aan de aanhoudend dalende aanvangsrendementen.

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 2006 te beperken. De huurderiving door leegstand bedroeg ultimo 2006 6,2% (2005: 4,5%) over de totale portefeuille. Per sector bedraagt de leegstand: 10,3% in kantoren, 2,7% in bedrijfsgebouwen, 1,5% in volumineuze detailhandel en 2,9% in winkels.

De theoretische huurinkomsten van de onroerendgoedportefeuille ultimo 2006 bedragen € 98,8 miljoen, terwijl de contractuele huurinkomsten € 92,7 miljoen bedragen.

Huurgaranties

Van de huurinkomsten (ultimo 2006) wordt € 3,5 miljoen, zijnde 3,5% (2005: 4,4%) ontvangen via huurgaranties van ontwikkelaars/verkopers.

Balansverhoudingen en financiering

De schulden aan kredietinstellingen bedroegen per 31 december 2006 € 614,7 miljoen. De leningen hebben een gemiddelde resterende looptijd van 4,2 jaar. Per 31 december 2006 was het renterisico op 91% van de leningen afgedekt. De derivaten hebben eveneens een gemiddelde looptijd van 4,2 jaar. Het gemiddelde rentetarief van de leningen en derivaten per 31 december 2006 bedraagt 4,7% per jaar inclusief marge. De vennootschap is door het gebruik te maken van derivaten minder gevoelig voor rentestijgingen. Door de stijging van de actuele rente was de mutatie in de marktwaarde van de derivaten € 7,1 miljoen positief.

De vennootschap voert een behoudend lange termijn financieringsbeleid. De verhouding tussen het eigen vermogen en de schulden aan kredietinstellingen bedroeg eind 2006 50-50% (ultimo 2005 49-51%). Door de renteverplichtingen op de financieringen zoveel mogelijk af te dekken wordt de gevoeligheid van de vennootschap voor rentebewegingen beperkt.

Eigen Vermogen

Het eigen vermogen steeg gedurende 2006 met € 33,0 miljoen tot € 616,3 miljoen. Deze mutatie is het gevolg van enerzijds de toevoeging van het totale beleggingsresultaat van € 81,6 miljoen en anderzijds de uitkering van het slotdividend 2005 en de interim-dividenden over de eerste drie kwartalen van 2006 van € 48,6 miljoen. Gedurende het verslagjaar werden geen nieuwe aandelen uitgegeven.

De intrinsieke waarde per aandeel bedroeg per 31 december 2006 € 17,22 (ultimo 2005: € 16,30).

Slotdividend 2006 van € 0,34 per aandeel

In overeenstemming met het dividendbeleid van de vennootschap om 100% van het directe beleggingsresultaat als dividend aan haar aandeelhouders uit te keren, stelt de directie voor om over 2006 een slotdividend van € 0,34 per aandeel in contanten uit te keren.

Over de eerste drie kwartalen van 2006 is in totaal reeds een dividend uitgekeerd van € 1,02 zodat het totale, over 2006 uitgekeerde dividend per aandeel uitkomt op € 1,36.

Algemene Vergadering van Aandeelhouders

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt gehouden op donderdag 22 maart 2007 om 10.30 uur in Schouwburg Het Park in Hoorn. Het jaarverslag 2006 en de agenda voor de vergadering worden omstreeks 7 maart 2007 verzonden.

De notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 28 september 2006 zijn beschikbaar via de website www.nsi.nl en/of op verzoek bij de vennootschap verkrijgbaar.

Vooruitzichten 2007

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 of gerevitaliseerd.

De lage rentestand en het gebrek aan alternatieve beleggingen houden de prijzen voor kwalitatief onroerend goed hoog. Het is moeilijk te beoordelen hoe lang de prijzen voor onroerendgoedbeleggingen op het huidige niveau zullen blijven voordat ze consolideren. Dit heeft tot gevolg dat de portefeuille slechts beperkt met nieuwe objecten kan worden uitgebreid. Nieuwe Steen Investments zal mogelijkheden in de markt benutten wanneer die zich voordoen.

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. Naast rentabiliteit dient echter ook de kwaliteit van de portefeuille nauw in het oog te worden gehouden. Dit betekent dat zorgvuldige beoordelingen zullen worden gemaakt in de keuze voor kwaliteit of rentabiliteit, en niet alleen voor de korte maar ook voor de langere termijn.

Desondanks zet Nieuwe Steen Investments voor 2007 in op een 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.

Per 31 december 2006 is de vennootschap voor € 9,3 miljoen aan investeringsverplichtingen aangegaan. De laatste fase van meubelboulevard "Mortiere" in Middelburg (8.082 m²) wordt medio 2007 opgeleverd. Verder is overeenstemming bereikt over de aankoop van een nieuw te realiseren bedrijfsverzamelgebouw (1.527 m²) in Almere. Dit object zal medio 2007 in de portefeuille worden opgenomen.

De in 2006 ingezette verkoop van de woningportefeuille zal in 2007 worden voortgezet. In dit kader kan worden gemeld dat inmiddels overeenstemming is bereikt over de verkoop van de complexen in Den Haag, Schiedam, Venray en Herten. De totale verkoopopbrengst van deze complexen bedraagt naar verwachting € 44,6 miljoen.

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, ook grotere, verhuurtransacties kunnen realiseren.

Van de in 2007 expirerende huurovereenkomsten zullen een aantal definitief worden beëindigd. Voor een deel zijn er afspraken gemaakt voor verlengingen of nieuwe huurovereenkomsten en met een aantal huurders is de vennootschap nog in onderhandeling.

Het eindigen van de huurgarantie op het kantoorgebouw "La Tour" in Apeldoorn heeft de meeste invloed op de omvang van de leegstand en kan een grote impact op het directe resultaat over 2007 hebben. Dit project heeft een vloeroppervlak van 14.169 m², waarvan ongeveer de helft op dit moment is verhuurd. Het eindigen van deze huurgarantie eind juni 2007 kan leiden tot een inkomstenderving van € 1,5 miljoen op jaarbasis.

In het meest ongunstige scenario zou gedurende 2007 de huidige leegstand kunnen oplopen tot 10%, de vennootschap vertrouwt echter op haar actieve verhuurbeleid en het herstel van de kantorenmarkt zodat naar verwachting de - financiële - leegstand binnen de gehele portefeuille tot 7 á 8 % beperkt zal blijven.

De vastgoedmarkt neemt weer volumes op, maar het huurprijsniveau neemt nog niet toe. Het is, met een groot overschot in aanbod, nog steeds een 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 de vennootschap 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 de vennootschap 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 heeft invloed 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, het uitkeren van een extra dividend 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 ontwikkeling van het directe resultaat over 2007 zal in belangrijke mate afhangen van twee factoren; het effect van de verkoop van de woningen in portefeuille en de mogelijkheden tot passende vervangende aankopen, en het eindigen van de huurgarantie op het kantoorgebouw "La Tour" in Apeldoorn.

De verkoop van de woningportefeuille heeft in beginsel een licht positief effect op de ontwikkeling van het directe resultaat. De netto huuropbrengst uit de woningen is lager dan de kosten van financiering, waardoor de verkoop op zich leidt tot verlaging van kosten en daarmee een hoger direct resultaat. Het directe resultaat kan daarnaast in positieve zin worden beïnvloed wanneer vervangende aankopen gaan bijdragen aan het resultaat. Het vinden van vervangende objecten die zowel naar kwaliteit als naar aanvangsrendement passen in de portefeuille van Nieuwe Steen Investments, is op dit moment lastig. Dit met name door de hoge marktprijzen en de daarmee samenhangende lage aanvangsrendementen.

Door de onzekerheden die de hierboven beschreven factoren met zich meebrengen, is het uitspreken van een concrete verwachting voor het directe resultaat per aandeel op dit moment nog niet mogelijk. Wij volstaan daarom met de verwachting dat het directe resultaat over geheel 2007 zal uitkomen tussen € 1,30 en € 1,40 per aandeel.

Omdat het indirect resultaat bestaat uit enerzijds de wijziging in de marktwaarde van de onroerend goed portefeuille en de derivaten en anderzijds uit de gerealiseerde verkoopresultaten op verkochte objecten, kan hieromtrent geen concrete verwachting worden uitgesproken.

Persbericht uitgebracht op 19 januari 2007

Nieuwe Steen Investments is benaderd door Habas H.Z. Investments (1960) Ltd behorende tot de Habas Group ("Habas"), met het voorstel te onderzoeken een strategische samenwerking gericht op de uitbreiding van de vastgoedportefeuille tot stand te brengen, waarbij gebruik gemaakt zal worden van de know-how van Habas. Habas is een aan de beurs van Tel Aviv (Israël) genoteerde vastgoedonderneming die vastgoed ontwikkelt en bezit in voornamelijk Israël, Europa en Noord-Amerika. In dit kader heeft Habas te kennen gegeven een belang van tenminste 20% van de uitstaande aandelen te willen verwerven in Nieuwe Steen Investments door middel van een openbaar bod, partieel dan wel op alle gewone uitstaande aandelen in het kapitaal van Nieuwe Steen Investments (de "Aandelen") tegen een door Habas geïndiceerde prijs van rond € 21,90, waarbij de aandeelhouders gerechtigd blijven tot het (interim-)dividend zolang dit bod niet is uitgebracht.



De directie en de Raad van Commissarissen van Nieuwe Steen Investments hebben kennis genomen van deze niet-bindende indicatieve interesse en hebben naar aanleiding hiervan besloten tot een nader onderzoek en tot verkennende gesprekken.

Het is op dit moment onzeker of het onderzoek zal leiden tot een bod en de daarmee verband houdende samenwerking. Nadere mededelingen zullen volgen zodra hiertoe aanleiding is.

Hoorn, 24 januari 2007

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 2007

Kerncijfers 2006

	2006	2005
Resultaten (x € 1.000)		
Direct beleggingsresultaat	48.510	46.635
Indirect beleggingsresultaat	33.123	42.737
Totaal beleggingsresultaat	81.633	89.372
Bruto huuropbrengsten	91.939	88.432
Netto huuropbrengsten	80.111	76.925
Winst na belastingen	81.633	89.372
Bezettingsgraad (in %)	93,8	95,5
Balansgegevens (x € 1.000)		
Beleggingen	1.251.830	1.195.788
Eigen vermogen	616.262	583.289
Schulden aan kredietinstellingen	614.654	599.765
Verhouding eigen vermogen/schulden aan kredietinstellingen (in %)	50-50	49-51
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)		
Direct beleggingsresultaat	1,36	1,37
Indirect beleggingsresultaat	0,92	1,26
Totaal beleggingsresultaat	2,28	2,63
Gegevens per aandeel (x € 1)		
Interim-dividend	1,02	1,02
Slotdividend	0,34	0,34
Intrinsieke waarde (voor winstverdeling)	17,22	16,30
Gemiddelde beursomzet		
(stuks per dag, zonder dubbel telling)	35.478	35.895
Hoogste koers	24,50	20,80
Laagste koers	18,95	17,15
Ultimo koers	22,36	20,48
Geplaatst aandelenkapitaal		
Gewone aandelen ultimo kwartaal	35.774.117	35.774.117
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in verslagperiode	35.774.117	33.915.761

Geconsolideerde winst - en verliesrekening

(x € 1.000)

	2006	2005	4e kwartaal 2006	4e kwartaal 2005
Bruto huuropbrengsten	91.939	88.432	23.096	22.603
Exploiatiekosten	- 9.036	- 8.856	- 2.202	- 2.405
Beheerkosten	- 2.792	- 2.651	- 697	- 672
Netto huuropbrengsten	80.111	76.925	20.197	19.526
Herwaardering beleggingen	18.666	37.609	5.608	- 630
	98.777	114.534	25.805	18.896
Gerealiseerd verkoopresultaat beleggingen	7.747	7.432	5.777	3.366
Totaal netto opbrengsten uit beleggingen	106.524	121.966	31.582	22.262
Interest	28.462	27.293	7.258	6.693
Mutatie reële waarde derivaten	- 7.209	1.941	- 4.125	- 980
Financieringsresultaat	21.253	29.234	3.133	5.713
	85.271	92.732	28.449	16.549
Algemene kosten	- 3.580	- 3.360	- 1.062	- 920
Winst voor belastingen	81.691	89.372	27.387	15.629
Belastingen	- 58	-	- 58	-
Winst na belastingen	81.633	89.372	27.329	15.629
Gegevens per aandeel (x € 1)				
Winst na belastingen	2,28	2,63	0,76	0,46
Verwaterde winst na belastingen	2,28	2,63	0,76	0,46

Direct en indirect beleggingsresultaat

(x € 1.000)

	2006	2005	4e kwartaal 2006	4e kwartaal 2005
Bruto huuropbrengsten	91.939	88.432	23.096	22.603
Exploitatiekosten	- 9.036	- 8.856	- 2.202	- 2.405
Beheerkosten	<u>- 2.792</u>	<u>- 2.651</u>	<u>- 697</u>	<u>- 672</u>
Netto huuropbrengsten	80.111	76.925	20.197	19.526
Interest	- 28.332	- 27.362	- 7.285	- 6.710
Algemene kosten	<u>- 3.211</u>	<u>- 2.928</u>	<u>- 821</u>	<u>- 795</u>
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	48.568	46.635	12.091	12.021
Vennootschapsbelasting	<u>- 58</u>	<u>-</u>	<u>- 58</u>	<u>-</u>
Direct beleggingsresultaat	<u>48.510</u>	<u>46.635</u>	<u>12.033</u>	<u>12.021</u>
Herwaardering beleggingen	18.666	37.609	5.608	- 630
Netto verkoopresultaat beleggingen	7.605	7.000	5.763	3.241
Mutatie reële waarde derivaten	7.079	- 1.872	4.152	997
Herwaarderingskosten	<u>- 227</u>	<u>-</u>	<u>- 227</u>	<u>-</u>
Indirect beleggingsresultaat	<u>33.123</u>	<u>42.737</u>	<u>15.296</u>	<u>3.608</u>
Totaal beleggingsresultaat	<u>81.633</u>	<u>89.372</u>	<u>27.329</u>	<u>15.629</u>
Gegevens per aandeel (x € 1)				
Direct beleggingsresultaat	1,36	1,37	0,34	0,35
Indirect beleggingsresultaat	<u>0,92</u>	<u>1,26</u>	<u>0,42</u>	<u>0,11</u>
Totaal beleggingsresultaat	<u>2,28</u>	<u>2,63</u>	<u>0,76</u>	<u>0,46</u>

Geconsolideerde balans

vóór verwerking winstverdeling over het vierde kwartaal 2006
(x € 1.000)

		31-12-2006		31-12-2005
Activa				
Onroerendgoedbeleggingen	1.243.111		1.195.788	
Onroerend goed in aanbouw	8.719		-	
Beleggingen	1.251.830		1.195.788	
Materiële vaste activa	350		439	
Financiële derivaten	6.288		1.312	
Overlopende activa	826		-	
Totaal vaste activa		1.259.294		1.197.539
Vorderingen	6.609		5.370	
Liquide middelen	-		-	
Totaal vlottende activa		6.609		5.370
Totaal activa		<u>1.265.903</u>		<u>1.202.909</u>
Eigen vermogen				
Geplaatst aandelenkapitaal	16.458		16.458	
Agioreserve	360.090		360.090	
Overige reserves	194.576		151.824	
Resultaat verslagperiode na uitkering interim-dividend	45.138		54.917	
Totaal eigen vermogen		616.262		583.289
Schulden				
Hypothecaire geldleningen	513.402		518.259	
Financiële derivaten	694		2.926	
Totaal langlopende schulden		514.096		521.185
Aflossingsverplichting langlopende schulden	395		1.068	
Banken	106.451		78.824	
Overige schulden	15.804		7.637	
Vooruitontvangen huren	12.895		10.906	
Totaal kortlopende schulden		135.545		98.435
Totaal eigen vermogen en passiva		<u>1.265.903</u>		<u>1.202.909</u>

Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

(x € 1.000)

		2006		2005
Stand per 1 januari		583.289		501.476
Direct beleggingsresultaat	48.510		46.635	
Indirect beleggingsresultaat	<u>33.123</u>		<u>42.737</u>	
Totaal beleggingsresultaat		81.633		89.372
Emissie	-		39.000	
Emissiekosten	<u>-</u>		<u>- 619</u>	
		-		38.381
Slotdividend vorig boekjaar	- 12.165		- 11.485	
Interim-dividend	<u>- 36.495</u>		<u>- 34.455</u>	
Uitgekeerd dividend		<u>- 48.660</u>		<u>- 45.940</u>
Stand per 31 december		<u>616.262</u>		<u>583.289</u>

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

		2006	2005
Winst na belastingen		81.633	89.372
Aanpassing voor:			
Herwaardering beleggingen	- 18.666	- 37.609	
Financieringsresultaat	<u>21.253</u>	<u>29.234</u>	
		<u>2.587</u>	<u>- 8.375</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten		84.220	80.997
Mutatie in debiteuren en overige vorderingen	- 1.239	- 597	
Mutatie kortlopende schulden*)	10.156	32	
Betaalde interest	<u>- 28.462</u>	<u>- 27.293</u>	
		<u>- 19.545</u>	<u>- 27.858</u>
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		64.675	53.139
Aankopen onroerendgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	- 76.062	- 126.978	
Verkopen onroerendgoedbeleggingen	38.686	46.812	
Mutatie overlopende activa	- 826	-	
Mutatie materiële vaste activa	<u>89</u>	<u>- 68</u>	
Kasstroom beleggingsactiviteiten		- 38.113	- 80.234
Aandelenemissie	-	38.381	
Uitgekeerd dividend	- 48.660	- 45.940	
Opname leningen	62.736	75.700	
Aflossing leningen	<u>- 68.266</u>	<u>- 40.150</u>	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		- 54.190	27.991
Netto kasstroom		- 27.628	896
Kortlopende schuld aan banken per 1 januari		<u>- 78.824</u>	<u>- 79.720</u>
Kortlopende schuld aan banken per 31 december		<u>- 106.452</u>	<u>- 78.824</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 13 juli 2006 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 ASX 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 vierde 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

Verzending jaarverslag 2006	7 maart 2007
Algemene Vergadering van Aandeelhouders	22 maart 2007
Publicatie resultaat 1 ^e kwartaal 2007	18 april 2007
Publicatie resultaat 1 ^e halfjaar 2007	13 juli 2007
Algemene Vergadering van Aandeelhouders	27 september 2007
Publicatie resultaat eerste 3 kwartalen 2007	12 oktober 2007

Interim-dividenduitkeringen

Vaststelling slotdividend 4 ^e kwartaal 2006	22 maart 2007
Notering ex-dividend	26 maart 2007
Betalbaarstelling slotdividend 4 ^e kwartaal 2006	2 april 2007
Vaststelling interim-dividend 1 ^e kwartaal 2007	16 mei 2007
Notering ex-dividend	17 mei 2007
Betalbaarstelling interim-dividend 1 ^e kwartaal 2007	24 mei 2007
Vaststelling interim-dividend 2 ^e kwartaal 2007	16 augustus 2007
Notering ex-dividend	17 augustus 2007
Betalbaarstelling interim-dividend 2 ^e kwartaal 2007	24 augustus 2007
Vaststelling interim-dividend 3 ^e kwartaal 2007	15 november 2007
Notering ex-dividend	16 november 2007
Betalbaarstelling interim-dividend 3 ^e kwartaal 2007	23 november 2007