

PERSBERICHT

Kerncijfers 2007

	2007	2006
Resultaten (x € 1.000)		
Bruto huuropbrengsten	89.635	91.939
Netto huuropbrengsten	78.749	80.111
Direct beleggingsresultaat	47.810	48.510
Indirect beleggingsresultaat	37.273	33.123
Totaal beleggingsresultaat	85.083	81.633
Bezettingsgraad (in %)	93,2	93,8
per aandeel (x € 1)		
Direct beleggingsresultaat	1,34	1,36
Indirect beleggingsresultaat	1,04	0,92
Totaal beleggingsresultaat	2,38	2,28
Intrinsieke waarde (voor winstverdeling)	18,26	17,22

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

Nieuwe Steen richt blik op buitenland

HOORN - De resultaten van Nieuwe Steen Investments N.V. (NSI) hebben zich geheel in de lijn der verwachtingen ontwikkeld. Het directe resultaat per gemiddeld uitstaand aandeel is conform de verwachtingen uitgekomen op € 1,34. Het indirecte resultaat bedroeg € 1,04 per aandeel, het totale beleggingsresultaat € 2,38 per aandeel. Over het vierde kwartaal 2007 wordt een slotdividend voorgesteld van € 0,34 per aandeel in contanten.

Voor 2008 zijn de verwachtingen voorzichtig positief. De ontwikkeling van het resultaat zal daarbij afhankelijk zijn van de nieuwe beleggingsmogelijkheden in Nederland en het buitenland en van de ontwikkeling van de verhuurmarkt van kantoren.

Anka Reijnen, algemeen directeur van NSI zegt in een reactie op de cijfers:

"Voor Nieuwe Steen Investments was 2007 een bewogen jaar. Tegen de achtergrond van een turbulente kapitaalmarkt vond een grote aandeelhouderswissel plaats, werd de strategie van de vennootschap aangepast, de beheerorganisatie geïntegreerd en vonden veranderingen in het bestuur en de organisatie plaats. Tegelijkertijd gingen de basisactiviteiten gewoon door. De woningportefeuille werd verkocht en er werd voor € 79 miljoen in (nieuwe) onroerend goed beleggingen geïnvesteerd. De leegstand bleef onder de afgegeven verwachting van 8%. De portefeuille kende mede door een herstel in de kantorenmarkt een positieve herwaardering. Begin 2008 hebben wij de eerste stappen in het buitenland gezet als onderdeel van de nieuwe strategie die door aandeelhouders breed wordt gedragen. Deze strategie moet leiden tot een verdubbeling van de portefeuille in drie jaar, met name door investeringen buiten Nederland. De eerste stap daarin hebben wij reeds gezet. Wij zien de toekomst dan ook met vertrouwen tegemoet."

FINANCIËLE ONTWIKKELINGEN

Direct resultaat

Het directe resultaat (huuropbrengsten minus exploitatiekosten, beheerkosten, algemene kosten en financieringskosten) bedroeg in 2007 € 47,8 miljoen (2006: € 48,5 miljoen) en ontwikkelde zich daarmee volgens de verwachtingen. Nieuwe Steen Investments hanteert het directe resultaat als maatstaf voor de kernactiviteiten en voor het dividendbeleid.

De exploitatiekosten (inclusief beheerkosten) bedroegen € 10,9 miljoen vergeleken met € 11,8 miljoen in 2006. De exploitatiekosten (inclusief beheerkosten) bedroegen 12,1% van de huuropbrengsten (2006: 12,8%). De overname van het externe propertymanagement per 1 oktober 2007 heeft tot een verlaging van de beheerkosten geleid. In de algemene kosten zijn de kosten van het fondsmanagement € 2,1 miljoen (2006: 1,9 miljoen) begrepen.

Indirect resultaat

Het indirecte resultaat over 2007 bedroeg € 37,3 miljoen. Het indirecte resultaat bestaat naast de gerealiseerde herwaardering (verkoopresultaten op verkochte beleggingen ad € 9,7 miljoen) ook uit ongerealiseerde herwaardering. Deze ongerealiseerde herwaardering heeft betrekking op de wijzigingen in de marktwaarde van de onroerendgoedportefeuille (€ 23,6 miljoen) en de rentedekkingsinstrumenten (€ 5,0 miljoen).

De aanhoudend dalende aanvangsrendementen droegen bij aan een hogere waardering van de onroerendgoedportefeuille. Het herwaarderingsresultaat bedroeg € 5,0 miljoen (positief) op woningen, € 19,5 miljoen (positief) op winkels, € 2,4 (positief) miljoen op volumineuze detailhandel, € 2,3 miljoen (positief) op bedrijfsgebouwen en € 5,6 miljoen (negatief) op kantoren.

Balansverhoudingen en financiering

De verhouding tussen het eigen vermogen en de schulden aan kredietinstellingen bedroeg per 31 december 2007 54-46% (ultimo 2006: 50-50%). De balansverhouding is beïnvloed door de verkoop van de woningportefeuille. Uitgangspunt was om de opbrengst in nieuwe beleggingen te investeren, deze waren niet voorhanden zodat er op de financieringen is afgelost.

De schulden aan kredietinstellingen bedroegen per 31 december 2007 € 559,5 miljoen. De gemiddelde resterende looptijd van de leningen is 2,8 jaar. De rente voor deze leningen is voor 81,6% gefixeerd. De rentedekkingsinstrumenten hebben een gemiddelde looptijd van 4,1 jaar. Het gemiddelde rentetarief van de leningen en rentedekkingsinstrumenten per 31 december 2007 bedraagt 4,7% per jaar inclusief marge. Door gebruik te maken van rentedekkingsinstrumenten is de vennootschap minder gevoelig voor renteveranderingen.

Eigen Vermogen

Het eigen vermogen nam in 2007 toe met € 37,2 miljoen tot € 653,4 miljoen. Dit was het gevolg van enerzijds de toevoeging van het totale beleggingsresultaat over 2007 van € 85,1 miljoen en anderzijds de uitkering van het slotdividend 2006 en de interim-dividenden over de eerste drie kwartalen van 2007 van € 47,9 miljoen. Gedurende het verslagjaar werden geen nieuwe aandelen uitgegeven.

De intrinsieke waarde per aandeel bedroeg per 31 december 2007 € 18,26 (ultimo 2006: € 17,22).

Slotdividend 2007

Uitgangspunt van het dividendbeleid is het totale *directe* resultaat als dividend aan aandeelhouders ter beschikking te stellen. Na de uitkering van een interim-dividend over het eerste, tweede en derde kwartaal 2007 (in totaal € 1,00 per aandeel) stelt de directie voor een slotdividend van € 0,34 per aandeel in contanten uit te keren.

ONTWIKKELINGEN IN DE PORTEFEUILLE

De waarde van de onroerendgoedportefeuille bedroeg per 31 december 2007 € 1.214,1 miljoen. Naast de herwaarderingen (€ 23,6 miljoen) nam de portefeuille in omvang toe door € 79,5 miljoen aan aankopen en investeringen in de portefeuille. Er werd voor een bedrag van € 26,8 miljoen aan commercieel onroerend goed en voor € 106,1 miljoen aan woningen verkocht.

NSI blijft op zoek naar kwalitatief goede beleggingen ter uitbreiding van haar onroerendgoedportefeuille maar hecht ook waarde aan duurzaam goede kwaliteit van de portefeuille. In dat kader zijn gedurende 2007 een aantal objecten verkocht en zeven nieuwe objecten gekocht.

De portefeuille bestond per 31 december 2007 uit 116 woningen en 171 overige objecten, gespreid over:

	in %	x € 1.000
Kantoren	46	560.330
Winkels	39	474.307
Bedrijfsgebouwen	6	66.261
Volumineuze detailhandel	8	99.080
Woningen	1	14.091
Totaal onroerendgoedbeleggingen	100	1.214.069

Bezettingsgraad

De leegstand in de gehele portefeuille bedroeg ultimo 2007 6,8% (ultimo 2006: 6,2%). Per sector bedroeg de leegstand: 11,4% in kantoren, 0,6% in bedrijfsgebouwen en 2,8% in winkels.

De theoretische huurinkomsten van de onroerendgoedportefeuille ultimo 2007 bedroegen € 96,7 miljoen op jaarbasis, terwijl de contractuele huurinkomsten € 90,1 miljoen bedroegen.

Huurgaranties

Van de huurinkomsten wordt op jaarbasis € 1,0 miljoen, zijnde 1,0% (ultimo 2006: 3,5%) ontvangen in de vorm van huurgaranties van ontwikkelaars/verkopers. De resterende gewogen, gemiddelde looptijd van de huurgarantie overeenkomsten bedroeg ultimo 2007 3,1 jaar.

Woningportefeuille

De aangekondigde verkoop van de woningportefeuille is afgerond. Per 31 december 2007 zijn nog 116 woningen (ultimo 2006: 1.083) in bezit. Dit betreft woningen boven winkelcomplexen in de portefeuille. Gedurende 2007 zijn 36 woningen in individuele transacties en 931 woningen in grotere transacties verkocht. Het verkoopresultaat op deze woningtransacties bedroeg € 9,0 miljoen.

Commercieel vastgoed

Verkopen

Uit de portefeuille commercieel onroerendgoedbeleggingen werden in 2007 de volgende objecten verkocht:

Categorie	plaats	adres	m ²
Volumineuze detailhandel	Emmen	Nijbracht	15.000
Bedrijfsgebouwen	Den Bosch	De Steenbok	4.916
Bedrijfshal	Amersfoort	Uraniumweg	3.875
Kantoorunit	Ridderkerk	Sint Jorishof	433
Kantoren	Amsterdam	Donauweg	6.935
Kantoren	Den Haag	Bezuidenhoutseweg	4.824

De verkoop van het (leegstaande) kantoorgebouw in Amsterdam heeft een positief effect op de bezettingsgraad en het directe beleggingsresultaat.

Aankopen

In 2007 hebben de volgende acquisities plaatsgevonden:

Categorie	plaats	adres	m ²	koopsom	BAR in %
Winkels	Harderwijk	Bleek,Luttekepoorstraat	2.345	€ 5,2 miljoen	6,7
Kantoren	Ede	Bennekomseweg	10.010	€ 22,3 miljoen	7,2
Kantoren	Amsterdam	Cruquiusweg	3.250	€ 6,6 miljoen	7,2
Kantoren	Hengelo	Demmersweg	3.000	€ 6,4 miljoen	6,8
Bedrijfsgebouwen	Almere	Palmpolstraat	1.665	€ 2,2 miljoen	8,5
Bedrijfsgebouwen	Venray	Macroweg	2.520	€ 2,2 miljoen	8,0
Volumieuze Detailhandel	Middelburg	Torenweg	2.596	€ 2,6 miljoen	7,7

Op 6 september 2007 heeft de opening van het winkelcentrum "Leesten" in Zutphen plaatsgevonden.

Deze objecten zijn allen (nagenoeg) volledig verhuurd en dragen bij aan het directe beleggingsresultaat.

VOORUITZICHTEN 2008

Strategie

In 2007 is de basis gelegd voor de uitvoering van de ambitieuze groeistrategie voor de komende jaren. Doel is een verdubbeling van de portefeuille in drie jaar, vooral door de opbouw van een vastgoedportefeuille buiten Nederland. In 2007 is een aanzet gegeven tot uitvoering van deze strategie door aanpassing van de interne organisatie en inventarisatie van mogelijkheden voor beleggingen in Duitsland, Oostenrijk en Zwitserland. Voor deze landen is gekozen vanwege het stabiele economische en fiscale klimaat en de goed ontwikkelde vastgoedmarkten. In Zwitserland kan bovendien worden geprofiteerd van een lage rente. Het valutarisico zal in belangrijke mate worden afgedekt.

Op basis van de blijvende uitgangspunten van financiering met 50-50 kan NSI, mede door verkoop van de woningen, nog voor € 100 miljoen aankopen voordat wordt afgeweken van de huidige vermogensverhoudingen en dus additioneel eigen vermogen moet worden aangetrokken. Naast aankopen buiten Nederland zal NSI ook onverminderd doorgaan met het optimaliseren van de portefeuille in Nederland. Nederland blijft de thuishaven, een markt waar wij in de loop der jaren grote expertise hebben opgebouwd.

Portefeuille

Voor 2008 wordt een uitbreiding van de portefeuille voorzien met minimaal € 250 miljoen aan nieuwe beleggingen in Nederland en in het buitenland. NSI continueert haar beleid van kwaliteitsverbetering in de portefeuille door objecten met een minder gunstig risico/rendementsprofiel en objecten waar een structurele leegstand aanwezig is of wordt verwacht, te verkopen.

De directe gevolgen van de turbulentie op de kredietmarkten zullen voor de vennootschap naar verwachting beperkt blijven. Indirect geeft de crisis kansen omdat concurrenten weg zijn gevallen en de aangeboden portefeuilles gemiddeld weer kleiner worden waardoor NSI ook weer kan kopen.

Per 31 december 2007 is voor circa € 27 miljoen aan investeringsverplichtingen aangegaan:

- de laatste fase van meubelboulevard "Mortiere" (5.486 m²) in Middelburg (oplevering 2008);
- winkelcentrum met bovengelegen kantoren "Herti" in Zug, Zwitserland (8.219 m²).

Bezettingsgraad

In de kantorenmarkt lijkt het dieptepunt gepasseerd. De kantorenmarkt neemt weer volumes op en het huurprijsniveau lijkt zich te stabiliseren. 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.

In 2006 en 2007 expireerde in de portefeuille van NSI een bovengemiddeld aantal huurcontracten. In het komende jaar zullen er minder grote huurcontracten aflopen. De huurovereenkomsten die in 2008 expireren zijn gemiddeld afgesloten in 2003, toen de huurprijzen al daalden. In verhouding tot voorgaande jaren zal daarom minder sprake zijn van druk op inkomsten door huurprijsdaling en/of incentives. Wij verwachten dat dit percentage beperkt zal blijven tot circa 5%. De - financiële - leegstand binnen de gehele portefeuille zal naar verwachting tot maximaal 8% beperkt zal blijven.

Resultaten

Een verbetering van het directe resultaat in 2008 zal vooral voortkomen uit nieuwe aankopen in Nederland of het buitenland. Omdat de omvang en de timing daarvan nog niet vast staan, volstaan wij met het uitspreken van de verwachting dat het directe resultaat over geheel 2008 minimaal op hetzelfde directe resultaat als in 2007 zal uitkomen.

Het indirect resultaat bestaat uit enerzijds de wijziging in de marktwaarde van de onroerendgoedbeleggingen en de rentedekkingsinstrumenten en anderzijds uit de gerealiseerde verkoopresultaten op verkochte objecten. Over het verloop hiervan kan geen concrete verwachting worden uitgesproken.

Aandeelhoudersvergadering

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt gehouden op donderdag 27 maart 2008 om 10.30 uur in Schouwburg Het Park in Hoorn. Het jaarverslag 2007 en de agenda voor de vergadering worden omstreeks 7 maart 2008 verzonden.

De notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 27 september 2007 zijn beschikbaar via de website www.nsi.nl en/of op verzoek bij de vennootschap verkrijgbaar.

Hoorn, 30 januari 2008

De directie

Voor nadere informatie:

Nieuwe Steen Investments N.V.

ing. J.J.M. Reijnen, directeur

R.J.J.M. Storms, directeur

Tel: 0229 – 29 50 50

e-mail: info@nsi.nl

internet: www.nsi.nl

Bijlagen:

- Kerncijfers 2008
- Profiel Nieuwe Steen Investments N.V.
- Financiële agenda

Kerncijfers 2007

	2007	2006
Resultaten (x € 1.000)		
Bruto huuropbrengsten	89.635	91.939
Netto huuropbrengsten	78.749	80.111
Winst na belastingen	85.083	81.633
Direct beleggingsresultaat	47.810	48.510
Indirect beleggingsresultaat	37.273	33.123
Totaal beleggingsresultaat	85.083	81.633
Bezettingsgraad (in %)	93,2	93,8
Balansgegevens (x € 1.000)		
Beleggingen	1.214.069	1.247.861
Eigen vermogen	653.408	616.262
Schulden aan kredietinstellingen (inclusief derivaten)	559.542	614.433
Verhouding eigen vermogen/schulden aan kredietinstellingen (in %)	54-46	50-50
Geplaatst aandelenkapitaal		
Gewone aandelen ultimo boekjaar	35.774.117	35.774.117
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in het boekjaar	35.774.117	35.774.117
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)		
Direct beleggingsresultaat	1,34	1,36
Indirect beleggingsresultaat	1,04	0,92
Totaal beleggingsresultaat	2,38	2,28
Gegevens per aandeel (x € 1)		
Interim-dividend	1,00	1,02
Slotdividend	0,34	0,34
Intrinsieke waarde (voor winstverdeling)	18,26	17,22
Gemiddelde beursomzet		
(stuks per dag, zonder dubbeltelling)	80.476	35.478
Hoogste koers	23,70	24,50
Laagste koers	17,25	18,95
Ultimo koers	17,65	22,36

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

	2007	2006	4e kw. 2007	4e kw. 2006
Bruto huuropbrengsten	89.635	91.939	22.714	23.096
Exploitatiekosten	- 8.507	- 9.036	- 1.858	- 2.202
Beheerkosten	- 2.379	- 2.792	- 364	- 697
Netto huuropbrengsten	78.749	80.111	20.492	20.197
Herwaardering beleggingen	23.583	18.666	2.525	5.608
	102.332	98.777	23.017	25.805
Gerealiseerd verkoopresultaat beleggingen	9.809	7.747	853	5.777
Totaal netto opbrengsten uit beleggingen	112.141	106.524	23.870	31.582
Interest	- 27.056	- 28.462	- 6.899	- 7.258
Mutatie marktwaarde derivaten	4.837	7.209	16	4.125
Financieringsresultaat	-22.219	-21.253	- 6.883	- 3.133
	89.922	85.271	16.987	28.449
Algemene kosten	- 3.765	- 3.353	- 1.441	- 1.062
Herwaarderingskosten	- 526	- 227	- 427	-
Kosten strategische heroriëntatie	- 403	-	103	-
Winst voor belastingen	85.228	81.691	15.222	27.387
Vennootschapsbelasting	- 145	- 58	- 23	- 58
Winst na belastingen	85.083	81.633	15.199	27.329

Gegevens per aandeel (x € 1)

Winst na belastingen	2,38	2,28	0,43	0,76
Verwaterde winst na belastingen	2,38	2,28	0,43	0,76

Geconsolideerd direct en indirect beleggingsresultaat

(x € 1.000)

	2007	2006	4e kw. 2007	4e kw. 2006
Bruto huuropbrengsten	89.635	91.939	22.714	23.096
Exploitatiekosten	- 8.507	- 9.036	- 1.858	- 2.202
Beheerkosten	- 2.379	- 2.792	- 364	- 697
Netto huuropbrengsten	78.749	80.111	20.492	20.197
Interest	- 27.169	- 28.332	- 6.927	- 7.285
Algemene kosten	- 3.625	- 3.211	- 1.444	- 821
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	47.955	48.568	12.121	12.091
Vennootschapsbelasting	- 145	- 58	- 23	- 58
Direct beleggingsresultaat	47.810	48.510	12.098	12.033
Herwaardering beleggingen	23.583	18.666	2.525	5.608
Netto verkoopresultaat beleggingen	9.669	7.605	856	5.763
Mutatie marktwaarde derivaten	4.950	7.079	44	4.152
Herwaarderingskosten	- 526	- 227	- 427	- 227
Kosten strategische heroriëntatie	- 403	-	103	-
Indirect beleggingsresultaat	37.273	33.123	3.101	15.296
Totaal beleggingsresultaat	85.083	81.633	15.199	27.329

Gegevens per aandeel (x € 1)

Direct beleggingsresultaat	1,34	1,36	0,34	0,34
Indirect beleggingsresultaat	1,04	0,92	0,09	0,42
Totaal beleggingsresultaat	2,38	2,28	0,43	0,76

Geconsolideerde balans

vóór verwerking voorstel winstverdeling vierde kwartaal 2007

(x € 1.000)

	31-12-2007	31-12-2006
Activa		
Onroerendgoedbeleggingen	1.214.069	1.243.111
Onroerend goed in aanbouw	-	4.750
Totaal beleggingen	1.214.069	1.247.861
Goodwill	8.205	-
Materiële vaste activa	4.508	350
Financiële derivaten	10.476	6.288
Overlopende activa in verband met huurincentives	1.110	826
Totaal vaste activa	1.238.368	1.255.325
Debiteuren en overige vorderingen	6.794	6.388
Liquide middelen	-	-
Totaal vlottende activa	6.794	6.388
Totaal activa	1.245.162	1.261.713
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	16.458	16.458
Agioreserves	360.090	360.090
Overige reserves	227.556	194.576
Resultaat boekjaar na uitkering interim-dividend	49.304	45.138
Totaal eigen vermogen	653.408	616.262
Schulden		
Hypothecaire leningen	531.424	513.402
Financiële derivaten	45	694
Totaal langlopende schulden	531.469	514.096
Aflossingsverplichting langlopende schulden	497	395
Banken	38.052	106.230
Overige schulden en overlopende passiva	21.736	24.730
Totaal kortlopende schulden	60.285	131.355
Totaal schulden	591.754	645.451
Totaal eigen vermogen en schulden	1.245.162	1.261.713

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

	2007	2006
Winst na belastingen	85.083	81.633
Aanpassing voor:		
Herwaardering beleggingen	- 23.583	- 18.666
Financieringsresultaat	22.219	21.253
Kasstroom uit operationele activiteiten	83.719	84.220
Mutatie in debiteuren en overige vorderingen	- 406	- 1.018
Mutatie kortlopende schulden*)	- 2.994	6.187
Betaalde interest	- 27.056	- 28.462
Betaalde goodwill	- 8.205	-
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	45.058	60.927
Aankopen onroerendgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	- 79.483	- 72.092
Verkopen onroerendgoedbeleggingen	132.946	38.686
Mutatie overlopende activa in verband met huurincentives	- 284	- 826
Mutatie materiële vaste activa	- 246	89
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	52.933	- 34.143
Uitgekeerd dividend	- 47.944	- 48.660
Opname leningen	100.000	62.736
Aflossing leningen	- 81.876	- 68.266
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	- 29.820	- 54.190
Netto kasstroom	68.171	- 27.406
Valutakoersverschillen	7	-
Kortlopende schuld aan banken per 1 januari	- 106.230	- 78.824
Kortlopende schuld aan banken per ultimo	- 38.052	- 106.230

*) exclusief schuld aan banken en kasgeldleningen

Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen

(x € 1.000)

Het verloop van de post eigen vermogen in het boekjaar 2007 was als volgt:

	geplaatst kapitaal	agio- reserve	overige reserves	onverdeeld resultaat boekjaar	totaal
Stand per 31 december 2006	16.458	360.090	194.576	45.138	616.262
Winstbestemming 2006	-	-	45.138	- 45.138	-
Uitgekeerd contant slotdividend 2006	-	-	- 12.165	-	- 12.165
Resultaat boekjaar 2007	-	-	-	85.083	85.083
Uitgekeerd contant interim-dividend 2007	-	-	-	- 35.779	- 35.779
Valutakoersverschillen	-	-	7	-	7
Stand per 31 december 2007	16.458	360.090	227.556	49.304	653.408

Het verloop van de post eigen vermogen in het boekjaar 2006 was als volgt:

	geplaatst kapitaal	agio- reserve	overige reserves	onverdeeld resultaat boekjaar	totaal
Stand per 31 december 2005	16.458	360.090	151.824	54.917	583.289
Winstbestemming 2005	-	-	54.917	- 54.917	-
Uitgekeerd contant slotdividend 2005	-	-	- 12.165	-	- 12.165
Resultaat boekjaar 2006	-	-	-	81.633	81.633
Uitgekeerd contant interim-dividend 2006	-	-	-	- 36.495	- 36.495
Stand per 31 december 2006	16.458	360.090	194.576	45.138	616.262



Profiel Nieuwe Steen Investments N.V.

Nieuwe Steen Investments N.V. (NSI) is een (closed-end) onroerendgoedbeleggingmaatschappij met veranderlijk kapitaal die belegt in kwalitatief hoogwaardig onroerend goed met een hoog aanvangsrendement. Bij investeringsbeslissingen wordt een gedegen afweging gemaakt tussen risico en rendement. NSI belegt in kantoren, winkels, volumineuze detailhandel, bedrijfsgebouwen en woningen. NSI streeft naar een optimale spreiding, zowel geografisch als over de verschillende categorieën onroerend goed.

Bij beleggen in onroerend goed stelt NSI de gebruiker centraal. Het strategische beleid van NSI is gericht op het optimaal inspelen op veranderende wensen van de huurders door middel van portefeuillevernieuwing. NSI belegt bij voorkeur in moderne, flexibele en kleinschalige gebouwen, op goed bereikbare locaties met voldoende parkeerruimte. NSI richt zich de komende jaren op actief beheer van de onroerendgoedportefeuille. Hierbij zullen kwaliteit en optimalisatie van de objecten centraal staan.

De onroerendgoedportefeuille wordt in beginsel voor niet meer dan 50% met vreemd vermogen gefinancierd. NSI streeft er voorts naar langlopende leningen af te sluiten met een variabele rente, waarbij het renterisico voor langere tijd door middel van derivaten wordt afgedekt.

Het dividendbeleid van NSI is erop gericht het directe resultaat in contanten uit te keren door middel van interim-dividenden in mei, augustus en november over respectievelijk het eerste, tweede en derde kwartaal, gevolgd door een slotdividend in april.

NSI is op 1 maart 1993 van start gegaan en heeft op 8 augustus 1995 van De Nederlandsche Bank N.V. een vergunning ontvangen als bedoeld in artikel 2:67 van de Wet op het financieel toezicht. Naar aanleiding van een wetwijziging is op 13 juli 2006 een nieuwe vergunning verleend door de Autoriteit Financiële Markten. NSI is sinds 3 april 1998 genoteerd op de Officiële Markt van Euronext N.V. gehouden Effectenbeurs in Amsterdam en is als fiscale beleggingsinstelling (onder voorwaarden) 0% vennootschapsbelasting verschuldigd.

Meer informatie over NSI is te vinden op onze website: www.nsi.nl.

Financiële Agenda 2008

Publicatie jaarcijfers 2007	30 januari 2008
Verzending jaarverslag 2007	7 maart 2008
Algemene Vergadering van Aandeelhouders	27 maart 2008
Publicatie resultaat 1 ^o kwartaal 2008	29 april 2008
Publicatie resultaat 1 ^o halfjaar 2008	25 juli 2008
Algemene Vergadering van Aandeelhouders	25 september 2008
Publicatie resultaat eerste 3 kwartalen 2008	29 oktober 2008

Interim-dividenduitkeringen

Vaststelling slotdividend 4 ^o kwartaal 2007	27 maart 2008
Notering ex-dividend	31 maart 2008
Betalbaarstelling slotdividend 4 ^o kwartaal 2007	7 april 2008
Vaststelling interim-dividend 1 ^o kwartaal 2008	15 mei 2008
Notering ex-dividend	16 mei 2008
Betalbaarstelling interim-dividend 1 ^o kwartaal 2008	23 mei 2008
Vaststelling interim-dividend 2 ^o kwartaal 2008	14 augustus 2008
Notering ex-dividend	15 augustus 2008
Betalbaarstelling interim-dividend 2 ^o kwartaal 2008	22 augustus 2008
Vaststelling interim-dividend 3 ^o kwartaal 2008	13 november 2008
Notering ex-dividend	14 november 2008
Betalbaarstelling interim-dividend 3 ^o kwartaal 2008	21 november 2008