

kw
03

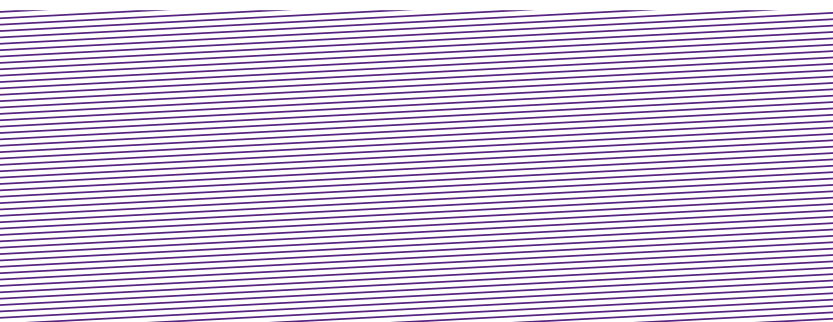
Tussentijds bericht per 30 september 2010

Nieuwe Steen Investments N.V.

nsi

20
10

kw
03



20
10

ruimte
voor resultaat

Tussentijds bericht per 30 september 2010

Inhoudsopgave

• Verslag van de directie	4
• Kerncijfers	12
• Geconsolideerd overzicht van het totaal resultaat	13
• Geconsolideerd direct en indirect beleggingsresultaat	14
• Geconsolideerde balans	15
• Geconsolideerd kasstroomoverzicht	16
• Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen	17
• Toelichting op de cijfers over de eerste drie kwartalen	18
• Overige gegevens	24
• Financiële agenda	26

Verslag van de directie

Nieuwe Steen Investments:

hoger direct resultaat en licht gestegen bezettingsraad

Highlights

- Direct resultaat stijgt in de eerste drie kwartalen van 2010 met 1,9% ten opzichte van de eerste drie kwartalen 2009
- Direct resultaat per gemiddeld uitstaand aandeel over Q3 2010 van € 0,30
- Totaal beleggingsresultaat Q3 2010, € 5,3 miljoen positief (Q3 2009: € 4,1 miljoen)
- Licht herstel van de bezettingsgraad ten opzichte van 30 juni 2010: van 89,6% naar 89,8%
- Interim-dividend derde kwartaal 2010: € 0,30

Nieuwe Steen Investments (NSI) behaalde over de eerste drie kwartalen van 2010 een direct beleggingsresultaat van € 39,6 miljoen, tegenover € 38,9 miljoen in de eerste drie kwartalen van 2009. Dit is een stijging van 1,9%. Het directe beleggingsresultaat over het derde kwartaal 2010 bedroeg € 12,8 miljoen (Q3 2009: € 13,4 miljoen).

NSI keerde over het eerste halfjaar 2010 een dividend uit van € 0,66. Over het derde kwartaal zal een interim-dividend van € 0,30 worden uitgekeerd. In het resultaat over het eerste kwartaal 2010 is een eenmalige bate begrepen van € 0,05 per aandeel. In het tweede kwartaal werden 9,99% nieuwe aandelen uitgegeven en werd de Sterpassage te Rijswijk gekocht.

NSI heeft inmiddels overeenstemming bereikt over de aankoop van een Nederlands winkelcentrum en het aankoopproces bevindt zich momenteel in de due diligence en contractonderhandelingsfase. Naar verwachting zal de aankoop in de loop van november afgerond worden.

De afwaardering van het Nederlandse vastgoed bedroeg in het derde kwartaal 2010 € 7,8 miljoen, maar in Zwitserland steeg de waarde van de portefeuille met € 1,0 miljoen. De waardes van de winkelportefeuille en de bedrijfsgebouwen bleven nagenoeg gelijk. De waardedaling van de kantoren bleef beperkt tot € 4,9 miljoen en de woningen daalden met € 1,3 miljoen in waarde. De afwaarderingen zijn hiermee in lijn met de afwaarderingen over het vorige kwartaal. Yields bleven net als in het vorige kwartaal onveranderd.

De bezettingsgraad van de gehele portefeuille verbeterde tot 89,8% (Q2 2010: 89,6%). De leegstandsverbetering vond plaats in zowel de kantorenportefeuille als in de winkelportefeuille. In het derde kwartaal werden nieuwe huren enerverhuringen afgesloten met betrekking tot 20.000 m².

Johan Buijs, CEO van NSI, zegt in een reactie:

“Het derde kwartaal heeft in het teken gestaan van verhuren en de voorbereiding van nieuwe aankopen. Wij hebben het afgelopen jaar veel geïnvesteerd in ons verhuurapparaat waarbij wij onze klanten – huurders – centraal stellen en wij als huisvestings-adviseur voor onze huurders optreden. Het is mooi om te zien dat deze inspanningen vruchten beginnen af te werpen: de bezettingsgraad vertoonde in het derde kwartaal voor het eerst sinds lange tijd weer een stijging. Ten aanzien van nieuwe aankopen stellen wij ons kritisch op. Kwaliteit en rendement moeten kloppen. Wij zijn dan ook blij dat we overeenstemming hebben bereikt over de aankoop van een winkelcentrum in de Randstad op een voor ons aantrekkelijk rendement.”

Financiële resultaten

Het totale beleggingsresultaat, bestaande uit het saldo van het directe en het indirecte beleggingsresultaat was over de eerste drie kwartalen 2010 € 5,3 miljoen positief, terwijl over de eerste drie kwartalen van 2009 nog een verlies van € 13,6 miljoen werd geleden. Hiermee zet de positieve trend die vorig kwartaal reeds werd ingezet, door.

Direct resultaat

NSI hanteert het directe resultaat (huuropbrengsten minus exploitatiekosten, niet doorberekende servicekosten, algemene kosten en financieringskosten) als maatstaf voor de kernactiviteiten en voor het dividendbeleid.

De brutohuuropbrengsten in de eerste drie kwartalen 2010 zijn ten opzichte van de eerste drie kwartalen 2009 nagenoeg gelijk gebleven, € 77,8 miljoen in 2010 ten opzichte van € 78,1 miljoen in 2009. De nettohuuropbrengsten zijn ten opzichte van de eerste drie kwartalen 2009 (€ 67,7 miljoen) in de eerste drie kwartalen 2010 (€ 66,4 miljoen) gedaald door de verkopen van vastgoed en de toegenomen leegstand. Ten opzichte van het tweede kwartaal 2010 (€ 21,1 miljoen) stegen de nettohuuropbrengsten in het derde kwartaal 2010 met ruim € 0,6 miljoen naar € 21,7 miljoen als gevolg van hogere bruto huuropbrengsten (€ 0,5 miljoen) en lagere exploitatiekosten (€ 0,1 miljoen).

Huuropbrengsten in Nederland en Zwitserland

x € 1.000

	t/m Q3 2010	t/m Q3 2009
<i>Nederland</i>		
Brutohuuropbrengsten	72.778	72.979
Nettohuuropbrengsten	62.885	63.766
<i>Zwitserland</i>		
Brutohuuropbrengsten	4.998	5.080
Nettohuuropbrengsten	3.533	3.967

De brutohuuropbrengsten (Q3 2009 - Q3 2010) per segment in Nederland en Zwitserland

x € 1.000

	Q3 2009	aankopen	verkopten	autonome groei*	Q3 2010
<i>Nederland</i>					
Kantoren	39.421	-	- 1.308	1.331	39.444
Winkels	29.434	1.181	- 829	- 205	29.581
Bedrijfsgebouwen	3.897	297	- 329	- 329	3.536
Woningen	227	-	-	- 10	217
Totaal Nederland	72.979	1.478	- 2.466	787	72.778
<i>Zwitserland</i>					
Kantoren	3.182	-	-	117	3.299
Winkels	1.898	-	- 431**	232	1.699
Totaal Zwitserland	5.080	-	- 431	349	4.998
Totaal NSI	78.059	1.478	-2.897	1.136	77.776

* het effect van het vertrek van Ernst & Young uit La Tour bedraagt € 1,6 miljoen in de post autonome groei

** dit betreft de verkoop van de woningen boven het winkelcentrum Pérolles Centre.

De financieringskosten daalden in de eerste drie kwartalen 2010 met € 1,5 miljoen ten opzichte van de eerste drie kwartalen 2009 als gevolg van een lagere schuld aan kredietinstellingen.

Het directe beleggingsresultaat over de eerste drie kwartalen 2010 bedroeg € 39,6 miljoen (Q3 2009: € 38,9 miljoen). In het tweede kwartaal 2010 bedroeg het directe beleggingsresultaat € 12,0 miljoen terwijl dit in het derde kwartaal 2010 € 12,8 miljoen was. Het verschil tussen het tweede kwartaal en het derde kwartaal wordt verklaard door hogere netto huuropbrengsten (€ 0,5 miljoen), hogere administratiekosten (- € 0,1 miljoen) en lagere financieringskosten (€ 0,4 miljoen).

Indirect resultaat

Het indirecte beleggingsresultaat over de eerste drie kwartalen 2010 bedroeg - € 34,3 miljoen. Het indirecte resultaat bestaat naast de gerealiseerde herwaardering (verkoopresultaten op verkochte beleggingen) voornamelijk uit ongerealiseerde herwaardering. Deze ongerealiseerde herwaardering heeft betrekking op de wijzigingen in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille (- € 21,5 miljoen) en de rentedekkingsinstrumenten (- € 11,0 miljoen). Over de eerste drie kwartalen van 2009 bedroeg het indirecte resultaat - € 52,5 miljoen.

De herwaardering van de Nederlandse vastgoedportefeuille bedroeg in het derde kwartaal 2010 - € 7,8 miljoen (Q3 2009: - € 4,7 miljoen), terwijl de herwaarderingen in Zwitserland € 1,0 miljoen positief uitvielen. De Nederlandse winkelportefeuille van NSI vertoonde een lichte waardeinstijging van € 0,8 miljoen hetgeen in lijn is met de algemene trend in de markt. De waarde van de kantorenportefeuille daalde met € 5,9 miljoen. De verwachting is dat de yields van kantoren hun piek hebben bereikt, maar dat door de matige kantorenmarkt de markthuren (en bijbehorende incentives) en bezettingsgraad onder druk staan, waardoor geringe afwaarderingen verwacht mogen worden. De afwaardering in de woningportefeuille wordt veroorzaakt door mutatiegroei en een oplopende leegstand.

De herwaardering van de rentedekkingsinstrumenten was met - € 0,5 miljoen voor het eerst sinds tijden zeer gering. De waarde van deze instrumenten loopt naar het einde van de looptijd automatisch terug naar nul, waardoor dit negatieve effect ongedaan wordt gemaakt.

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in Nederland

x € 1.000

	Q3 2010	Q2 2010	Q1 2010	Q4 2009	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009	Q4 2008	Q3 2008	Q2 2008	Q1 2008
Kantoren	- 5.876	- 6.767	- 4.230	- 6.094	- 4.092	- 4.300	- 23.389	- 10.245	- 17.874	- 5.025	-11.728
Winkels	- 206	- 2.647	607	- 4.146	- 229	- 446	- 3.099	- 2.717	42	5.117	5.329
Bedrijfsgebouwen	- 380	- 109	- 1.342	- 2.005	- 347	- 322	- 2.830	- 1.330	- 2.473	- 268	- 296
Woningen	- 1.337	- 90	-	- 127	3	262	- 94	- 649	107	150	144
Totaal	-7.799	-9.613	-4.965	-12.372	-4.665	-4.806	-29.412	-14.941	-20.198	- 26	-6.551

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in Zwitserland

x € 1.000

	Q3 2010	Q2 2010	Q1 2010	Q4 2009	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009	Q4 2008	Q3 2008	Q2 2008	Q1 2008
Kantoren	963	-	-	- 350	-	52	20	516	- 263	514	35
Winkels	9	- 142	-	- 564	- 2	- 51	- 132	- 1.498	- 52	89	- 339
Totaal	972	-142	-	- 914	-2	1	- 112	- 982	-315	603	- 304

Yields in % op 30 september 2010 en 31 december 2009

	Bruto yield *	Netto yield **	Bruto yield *	Netto yield **
	30-09-2010	30-09-2010	31-12-2009	31-12-2009
Kantoren	9,4	8,0	9,4	7,9
Winkels	7,4	6,3	7,4	6,5
Bedrijfsgebouwen	9,9	8,8	9,9	9,0
Woningen	7,1	6,3	6,2	5,9
Totaal	8,4	7,2	8,5	7,3

* bruto yield: de theoretische jaarhuur uitgedrukt in een percentage van de marktwaarde van het vastgoed.

** netto yield: de theoretische nettohuuropbrengsten uitgedrukt in een percentage van de marktwaarde van het vastgoed.

	Bruto yield*	Netto yield**	Bruto yield*	Netto yield**
	30-09-2010	30-09-2010	31-12-2009	31-12-2009
Nederland	8,6	7,4	8,6	7,5
Zwitserland	7,0	5,5	7,2	5,7
Totaal	8,4	7,2	8,5	7,3

Balansverhoudingen en financiering

Door het saldo van aankopen, verkopen en afwaarderingen steeg het balanstotaal van € 1.320 ultimo 2009 naar € 1.356 miljoen op 30 september 2010. De loan-to-value nam verder af tot 53,5% (30 september 2009: 55,0%, 31 december 2009: 54,9%). De afname van de loan-to-value is het gevolg van het saldo van de afwaarderingen op vastgoedobjecten, de aflossingen van financieringen als gevolg van de verkoop van vastgoedobjecten en de emissie alsmede geaccumuleerde operationele winst. De schulden aan kredietinstellingen bedroegen op 30 september 2010 € 710,1 miljoen (30 september 2009: € 731,1 miljoen, 31 december 2009: € 715,6 miljoen).

Eigen Vermogen

Het eigen vermogen nam gedurende de eerste drie kwartalen 2010 toe met € 19,5 miljoen naar € 574,3 miljoen ten opzichte van 31 december 2009. Dit was per saldo het gevolg van de emissie (€ 53,8 miljoen), het resultaat over 2010, het slotdividend over 2009 (€ 12,6 miljoen) en het interim-dividend over de eerste twee kwartalen (€ 27,1 miljoen).

De intrinsieke waarde (inclusief belastinglatentie en de marktwaarde van de derivaten) bedroeg op 30 september 2010 € 13,27 per aandeel (30 september 2009: € 14,46). Indien de belastinglatentie en de waarde van de derivaten buiten beschouwing worden gelaten (intrinsieke waarde volgens EPRA), bedraagt de intrinsieke waarde € 14,21 per aandeel.

Financiële ratio's

De financieringsruimte onder de gecommiteerde faciliteiten bedroeg per 30 september 2010 € 49,8 miljoen (ultimo 2009: € 89,8 miljoen). De netto schulden aan kredietinstellingen namen af van € 715,6 miljoen ultimo 2009 tot € 710,1 miljoen per 30 september 2010. De gemiddelde resterende looptijd van de leningen steeg van 1,8 jaar (ultimo 2009) naar 2,6 jaar en het vastrentende deel van de hypothecaire leningen ging van 97,1% (ultimo 2009) naar 94,9% per 30 september 2010. Het gemiddelde rentepercentage van de leningen en rentedekkingsinstrumenten daalde van 4,7% naar 4,6% (inclusief marge) op 30 september 2010. De rentedekkingsratio bedroeg op 30 september 2010 2,7.

Interim-dividend derde kwartaal 2010

Uitgangspunt van het dividendbeleid is om het totale directe resultaat als dividend aan aandeelhouders ter beschikking te stellen. Over het eerste halfjaar 2010 is reeds € 0,66 aan interim-dividenden uitgekeerd. Voor het derde kwartaal zal een interim-dividend van € 0,30 worden vastgesteld.

Het aandeel NSI noteert op 12 november 2010 ex-dividend en het dividend zal op 19 november 2010 betaalbaar worden gesteld.

Ontwikkelingen in de portefeuille

De waarde van de vastgoedportefeuille steeg gedurende de eerste drie kwartalen 2010 met € 22,9 miljoen, oftewel 1,8% van € 1.303 miljoen naar € 1.326 miljoen. Deze stijging is het resultaat van de herwaarderings van - € 21,5 miljoen, het saldo van investeringen (inclusief de aankoop van de Sterpassage ter waarde van € 38,7 miljoen) en desinvesteringen van € 33,2 miljoen, en van koersverschillen (€ 11,2 miljoen).

De portefeuille bestond per 30 september 2010 uit 96 woningen en 145 bedrijfsmatige vastgoedobjecten, gespreid over:

	in %	x € 1.000
<i>Sectorale spreiding</i>		
Kantoren	48	643.199
Winkels	47	622.511
Bedrijfsgebouwen	4	50.410
Woningen	1	10.030
Totaal vastgoedbeleggingen	100	1.326.150
<i>Geografische spreiding</i>		
Nederland	92	1.216.765
Zwitserland	8	109.385
Totaal vastgoedbeleggingen	100	1.326.150

Bezettingsgraad portefeuille

De leegstand in de gehele portefeuille bedroeg per 30 september 2010 10,2% (30 juni 2010: 10,4%), waarmee een eerste voorzichtige daling van de leegstand lijkt te zijn ingezet. Per sector bedroeg de leegstand: 14,1% in kantoren, 14,8% in bedrijfsgebouwen en 4,6% in winkels.

Naast het verlengen van bestaande huurcontracten weet NSI ook nieuwe huurders aan zich te binden. Zo werd in het derde kwartaal ruim 20.000 m² verhuurd.

De contractuele huurinkomsten van de vastgoedportefeuille per 30 september 2010 bedroegen € 100,5 miljoen.

De theoretische brutohuurinkomsten per segment in Nederland en Zwitserland bedroegen per 30 september 2010:

	Nederland	Zwitserland	Totaal	Like-for-like-groei*
Kantoren	57.083	3.060	60.143	- 1,9
Winkels	41.547	4.566	46.113	- 0,2
Bedrijfsgebouwen	4.988	–	4.988	–
Woningen	667	50	717	- 1,9
Totaal	104.285	7.676	111.961	- 1,2

* like-for-like groei is 1 oktober 2010 vergeleken met 1 januari 2010. Like-for-like groei vergelijkt de netto huuropbrengsten van de objecten die zowel op 1 januari 2010 als op 1 oktober 2010 in exploitatie waren.

Vooruitzichten 2010

In het derde kwartaal heeft de positieve trend met betrekking tot vastgoedtransacties zich voortgezet. Bij een groeiend volume aan transacties worden hogere prijzen voor vastgoed betaald. Dit geldt voor winkels en voor kantoren, alhoewel voor de laatste categorie gaat dit alleen maar op voor panden op goede locaties met langlopende huurcontracten. Terwijl de transactiemarkt alweer verbetert, staat de verhuurmarkt nog steeds onder druk als gevolg van de recessie. Dit geldt met name voor de kantorenmarkt en NSI verwacht dat deze pas medio 2011 de weg naar herstel zal vinden.

De licht verbeterde bezettingsgraad in het derde kwartaal is waarschijnlijk dan ook nog niet aan te merken als trendbreuk, maar het is wel een bevestiging dat zelfs in moeilijke marktomstandigheden met een zeer actief huurbeleid goede resultaten zijn te behalen.

Wat betreft aankopen van nieuw onroerend goed blijft NSI kritisch ten aanzien van kwaliteit en rendement voor wat betreft winkels, zeker gezien de recente waardeinstijgingen in dit segment. Aangezien de waardes van kantoren het dieptepunt bereikt lijken te hebben, is de verwachting dat de kantorenmarkt een aantrekkelijke beleggingscategorie zal zijn in de komende tijd.

NSI zal het aangekondigde verkoopprogramma van kleinere, managementintensieve panden voortzetten. Daarbij zal uitsluitend op aantrekkelijke prijsniveaus verkocht worden. Ter voorkoming van verlies van huuropbrengsten moeten zich tegelijkertijd goede aankoopmogelijkheden voordoen.

Het hoofdkantoor van NSI zal medio december van dit jaar verplaatst worden naar Hoofddorp, naar een eigen pand. Het huidige hoofdkantoor in Hoorn wordt aan de Rabobank verhuurd.

NSI handhaaft de eerder uitgesproken verwachting dat het direct beleggingsresultaat per gemiddeld uitstaand aandeel over 2010 tussen € 1,24 en € 1,29 zal bedragen.

Hoorn, 28 oktober 2010

De directie

Kerncijfers

	30-09-2010	30-09-2009	2009
Resultaten (x € 1.000)			
Brutohuuropbrengsten	77.776	78.059	103.794
Nettohuuropbrengsten	66.418	67.733	89.559
Direct beleggingsresultaat	39.612	38.892	51.627
Indirect beleggingsresultaat	- 34.325	- 52.471	- 66.223
Totaal beleggingsresultaat	5.287	- 13.579	- 14.596
Bezettingsgraad (in %)	89,8	91,3	90,9
Balansgegevens (x € 1.000)			
Beleggingen	1.326.150	1.330.303	1.303.207
Eigen vermogen	574.348	569.179	554.828
Netto schulden aan kredietinstellingen (exclusief derivaten)	710.087	731.090	715.571
Loan-to-value (schulden aan kredietinstellingen/beleggingen in %)	53,5	55,0	54,9
Geplaatst aandelenkapitaal			
Gewone aandelen ultimo kwartaal	43.286.677	39.351.527	39.351.527
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in verslagperiode	40.980.362	37.359.709	37.861.756
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)			
Direct beleggingsresultaat	0,97	1,04	1,36
Indirect beleggingsresultaat	- 0,84	- 1,40	- 1,75
Totaal beleggingsresultaat	0,13	- 0,36	- 0,39
Gegevens per aandeel (x € 1)			
Interim-dividend (in contanten)	0,96	1,02	1,34
Intrinsieke waarde (voor winstverdeling)	13,27	14,46	14,10
Intrinsieke waarde conform EPRA	14,21	15,20	14,84
Gemiddelde beursomzet (stuks per dag, zonder dubbel telling)	54.012	62.327	61.733
Hoogste koers	16,00	13,83	14,50
Laagste koers	13,25	10,05	10,05
Ultimo koers	14,68	12,75	14,20

Geconsolideerd overzicht van het totaal resultaat

(x € 1.000)

	Toelichting	t/m 3 ^e kwartaal 2010	t/m 3 ^e kwartaal 2009	3 ^e kwartaal 2010	3 ^e kwartaal 2009
Brutohuuropbrengsten		77.776	78.059	25.465	25.619
Niet doorberekende servicekosten		- 1.365	- 1.721	- 427	- 505
Exploitatiekosten	4	- 9.993	- 8.605	- 3.366	- 2.407
Nettohuuropbrengsten	2	66.418	67.733	21.672	22.707
Herwaardering beleggingen		- 21.547	- 38.996	- 6.827	- 4.667
Nettoverkoopresultaat beleggingen	5	- 247	95	- 2	- 184
Totaal netto opbrengsten uit beleggingen		44.624	28.832	14.843	17.856
Administratieve kosten	6	- 3.226	- 3.705	- 1.104	- 1.114
Financieringsbatens		76	98	64	9
Financieringslasten		- 25.009	- 26.226	- 8.030	- 8.543
Waardemutaties financiële derivaten		- 10.974	- 11.924	- 461	- 3.907
Nettofinancieringslasten		- 35.907	- 38.052	- 8.427	- 12.441
Resultaat voor belastingen		5.491	- 12.925	5.312	4.301
Belastingen over de winst	13	204	654	62	228
Resultaat na belastingen		5.287	- 13.579	5.250	4.073
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen		85	132	85	22
Totaal resultaat toe te wijzen aan aandeelhouders		5.372	- 13.447	5.335	4.095

Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)

Zowel niet als wel verwaterd resultaat na belastingen	0,13	- 0,36	- 0,12	0,10
---	------	--------	--------	------

Geconsolideerd direct en indirect beleggingsresultaat *

(x € 1.000)

	Toelichting	t/m 3 ^e kwartaal 2010	t/m 3 ^e kwartaal 2009	3 ^e kwartaal 2010	3 ^e kwartaal 2009
Brutohuuropbrengsten		77.776	78.059	25.465	25.619
Niet doorberekende servicekosten		- 1.365	- 1.721	- 427	- 505
Exploitatiekosten	4	- 9.993	- 8.605	- 3.366	- 2.407
Nettohuuropbrengsten	2	66.418	67.733	21.672	22.707
Financieringsbaten		76	98	64	9
Financieringslasten		- 24.571	- 26.129	- 8.092	- 8.519
Administratieve kosten	6	- 2.249	- 2.646	- 778	- 761
Direct beleggingsresultaat voor belastingen		39.674	39.056	12.866	13.436
Belastingen over de winst		62	164	19	54
Direct beleggingsresultaat		39.612	38.892	12.847	13.382
Herwaardering beleggingen		- 21.547	- 38.996	- 6.827	- 4.667
Nettoverkoopresultaat beleggingen	5	- 247	95	- 2	- 184
Waardemutaties financiële derivaten		- 10.974	- 11.924	- 461	- 3.907
Valutakoersverschillen		- 438	- 97	62	- 24
Toegerekende beheerkosten	6	- 977	- 1.059	- 326	- 353
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen		- 34.183	- 51.981	- 7.554	- 9.135
Belastingen over de winst	13	142	490	43	174
Indirect beleggingsresultaat		- 34.325	- 52.471	- 7.597	- 9.309
Totaal beleggingsresultaat		5.287	- 13.579	5.250	4.073

Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)

Direct beleggingsresultaat	0,97	1,04	0,30	0,34
Indirect beleggingsresultaat	- 0,84	- 1,40	- 0,18	- 0,24
Totaal beleggingsresultaat	0,13	- 0,36	0,12	0,10

* Deze opstelling bevat aanvullende informatie die geen deel uitmaakt van de primaire overzichten en is niet verplicht onder de huidige IFRS regelgeving.

Geconsolideerde balans

vóór verwerking voorstel winstverdeling derde kwartaal 2010

(x € 1.000)

	Toelichting	30-09-2010	31-12-2009	30-06-2009
Activa				
Vastgoedbeleggingen	7	1.326.150	1.303.207	1.330.303
Immateriële activa		8.482	8.327	8.205
Materiële vaste activa		4.054	3.941	4.004
Overlopende activa in verband met huurincentives	7	2.467	2.376	2.338
Totaal vaste activa		1.341.153	1.317.851	1.344.850
Financiële derivaten	11	–	4	7
Debiteuren en overige vorderingen	8	4.704	2.423	7.054
Overige vlottende activa	9	10.286	–	–
Totaal vlottende activa		14.990	2.427	7.061
Totaal activa		1.356.143	1.320.278	1.0351.911
Eigen vermogen				
Geplaatst aandelenkapitaal		19.914	18.104	18.104
Agioreserve		451.075	397.795	397.795
Overige reserve		125.149	153.525	192.369
Resultaat boekjaar		- 21.790	- 14.596	- 39.089
Totaal eigen vermogen toe te wijzen aan aandeelhouders	10	574.348	554.828	569.179
Passiva				
Rentedragende schulden	11	640.090	661.086	712.931
Financiële derivaten	12	38.994	28.055	28.033
Latente belastingverplichtingen	13	1.065	502	782
Totaal langlopende schulden		680.149	689.643	741.746
Aflossingsverplichting langlopende schulden	11	43.756	29.962	539
Financiële derivaten	12	560	529	188
Schulden aan kredietinstellingen		36.527	24.523	17.620
Overige schulden en overlopende passiva	14	20.803	20.793	22.639
Totaal kortlopende schulden		101.646	75.807	40.986
Totaal schulden		781.795	765.450	782.732
Totaal eigen vermogen en schulden		1.356.143	1.320.278	1.351.911

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

	Toelichting	t/m 3 ^e halfjaar 2010	3 ^e halfjaar 2009
Resultaat na belastingen		5.287	- 13.579
Aanpassing voor:			
Herwaardering beleggingen		21.547	38.996
Nettoverkoopresultaat beleggingen	5	247	- 95
Nettofinancieringslasten		35.469	37.955
Latente belastingverplichtingen	13	142	490
Verstrekke huurincentives	7	- 653	- 826
Afschrijvingen		<u>838</u>	<u>543</u>
Kasstroom uit bedrijfsuitoefening		57.590	77.063
Mutatie in debiteuren en overige vorderingen	8	- 2.281	- 3.429
Mutatie overige schulden en overlopende passiva		10	- 1.081
Financieringsbaten		76	98
Financieringslasten		- 24.571	- 26.134
Kasstroom uit operationele activiteiten		36.111	32.938
Aankoop vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	7	- 44.541	- 8.747
Opbrengst van verkoop vastgoedbeleggingen	5	11.032	49.459
Investeringen materiële vaste activa		- 383	- 136
Desinvesteringen materiële vaste activa		10	21
Investeringen immateriële activa		- 170	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		- 34.052	40.597
Uitgekeerd dividend		- 39.671	- 38.033
Aandelenemissie		53.819	38.478
Opname leningen	11	33.700	30.000
Aflossing leningen	11	- 52.721	- 62.193
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		- 4.873	- 31.748
Netto kasstroom		- 2.814	41.787
Valutakoersverschillen		1.096	91
Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per 1 januari		- 24.523	- 59.498
Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per ultimo		- 26.241	- 17.620

Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen

(x € 1.000)

Het verloop van de post eigen vermogen in de eerste drie kwartalen 2010 was als volgt:

	geplaatst aandelen- kapitaal	agio- reserve	overige reserves	resultaat boekjaar	totaal
Stand op 31 december 2009	18.104	397.795	153.525	- 14.596	554.828
Resultaat eerste drie kwartalen 2010	-	-	-	5.287	5.287
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	-	-	85	-	85
Totaal eerste drie kwartalen 2010			85	5.287	5.372
Uitgekeerd contant slotdividend 2009	-	-	- 12.594	-	- 12.594
Winstbestemming 2009	-	-	- 14.596	14.596	-
Uitgekeerd contant interim-dividend 2010	-	-	-	- 27.077	- 27.077
Aandelenemissie	1.810	53.280	- 1.271	-	53.819
Stand op 30 september 2010	19.914	451.075	125.149	- 21.790	574.348

Het verloop van de post eigen vermogen in de eerste drie kwartalen 2009 was als volgt:

	geplaatst aandelen- kapitaal	agio- reserve	overige reserves	resultaat boekjaar	totaal
Stand op 31 december 2008	16.458	360.090	226.973	- 21.340	582.181
Resultaat eerste drie kwartalen 2009	-	-	-	- 13.579	- 13.579
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	-	-	132	-	132
Totaal resultaat eerste drie kwartalen 2009			132	- 13.579	- 13.447
Uitgekeerd contant slotdividend 2008	-	-	- 12.523	-	- 12.523
Winstbestemming 2008	-	-	- 21.340	21.340	-
Uitgekeerd contant interim-dividend 2009	-	-	-	- 25.510	- 25.510
Aandelenemissie	1.646	37.705	- 873	-	38.478
Stand op 30 september 2009	18.104	397.795	192.369	- 39.089	569.179

Toelichting op de cijfers over de eerste drie kwartalen

1. Belangrijkste grondslagen van waardering en resultaatbepaling

De financiële overzichten van Nieuwe Steen Investments N.V. over de eerste drie kwartalen van 2010 worden opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Dit bericht over de eerste drie kwartalen van 2010 is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 (tussentijdse financiële verslaggeving).

Voor de belangrijkste grondslagen voor consolidatie, van waardering en resultaatbepaling toegepast in dit bericht wordt verwezen naar de gepubliceerde jaarrekening 2009 (zie www.nsi.nl). De geconsolideerde cijfers zijn opgesteld op basis van historische kosten met uitzondering van vastgoedbeleggingen en financiële derivaten, die tegen reële waarde zijn verwerkt. Tenzij anders vermeld, worden de cijfers gepresenteerd in duizenden euro's afgerond op het naaste duizendtal.

Dit bericht over de eerste drie kwartalen van 2010 is goedgekeurd door de directie en raad van commissarissen op 25 oktober 2010.

Voor het opstellen van dit tussentijds bericht in overeenstemming IFRS worden van de directie oordelingsvorming, ramingen en veronderstellingen verlangd die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de boekwaarde van activa, passiva, opbrengsten en kosten. De ramingen en hiermee samenhangende veronderstellingen zijn gebaseerd op ervaringskennis en verschillende andere factoren die in dit verband passend worden geacht. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze ramingen. De ramingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in het jaar waarin de schattingen worden herzien, wanneer de herzieningen alleen voor die periode gevolgen hebben, of in het jaar van herziening en toekomstige perioden, indien de herzieningen gevolgen hebben voor zowel de verslagperiode als toekomstige perioden.

2. Gesegmenteerde informatie

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de resultaten van elk van de te rapporteren segmenten.

Per land	Nederland		Zwitserland		Totaal	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Brutohuuropbrengsten	72.778	72.979	4.998	5.080	77.776	78.059
Niet doorberekende servicekosten	- 1.176	- 1.710	- 189	- 11	- 1.365	- 1.721
Exploitatiekosten	- 8.717	- 7.503	- 1.276	- 1.102	- 9.993	- 8.605
Nettohuuropbrengsten	62.885	63.766	3.533	3.967	66.418	67.733
Herwaarderingsresultaat	- 22.377	- 38.883	830	- 113	- 21.547	- 38.996
Gerealiseerd verkoopresultaat	- 191	95	- 56	-	- 247	95
Segment resultaat	40.317	24.978	4.307	3.854	44.624	28.832
Administratieve kosten					- 3.226	- 3.705
Nettofinancieringslasten					- 35.907	- 38.052
Resultaat voor belastingen					5.491	- 12.925
Belastingen over de winst					204	654
Resultaat na belastingen					5.287	- 13.579
Aankopen en investeringen in bestaande objecten	43.527	8.747	1.014	-	44.541	8.747

3. Wisselkoersen

Ter afdekking van valutarisico's worden beleggingen anders dan in euro's over het algemeen gefinancierd met leningen in de valuta (Zwitserse franken) van de beleggingen. Per 30 september 2010 was de wisselkoers voor de Zwitserse frank: CHF 1 is € 0,75262 (2009: € 0,65509).

4. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten van het vastgoed kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Gemeentelijke belastingen	2.770	2.259
Verzekeringspremies	478	443
Onderhoudskosten	1.369	1.970
Bijdrage vereniging van eigenaren	585	270
Beheer van vastgoed	2.333	2.342
Verhuurkosten	1.597	1.210
Overige kosten	861	111
Totaal	9.993	8.605

5. Gerealiseerd verkoopresultaat beleggingen

	2010	2009
Verkoopopbrengst vastgoedbeleggingen	11.117	49.567
Boekwaarde op moment van verkoop	11.279	49.364
Totaal	- 162	203
Verkoopkosten	85	108
Totaal	- 247	95

6. Administratieve kosten

De administratieve kosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2010	2009
Managementkosten	1.791	2.001
Accountantskosten	136	86
Advieskosten	364	606
Taxatiekosten	196	142
Bezoldiging commissarissen, leden beleggingsraad en Stichting Prioriteit NSI	179	187
Overige kosten	560	683
Totaal	3.226	3.705
Toegerekende beheerkosten aan het asset management	- 977	- 1.059
Totaal	2.249	2.646

7. Beleggingen

De boekwaarde van het vastgoed is tot het moment van herwaardering gelijk aan de verkrijgingsprijs vermeerderd met de kosten van eventueel aangebrachte verbeteringen (inclusief alle aan de aankoop toe te rekenen kosten, zoals bijvoorbeeld juridische kosten, overdrachtsbelasting, makelaarskosten, de kosten van due diligence onderzoeken en andere transactiekosten) en daarna gelijk aan de marktwaarde.

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:

	Nederland		Zwitserland		Totaal	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Balans op 1 januari	1.206.894	1.305.472	96.313	106.047	1.303.207	1.411.519
Aankopen	41.508	7.405	-	-	41.508	7.405
Investerings	2.019	1.342	1.014	-	3.033	1.342
Verkopen	- 11.279	- 49.364	-	-	- 11.279	- 49.364
Herwaarderingen	- 22.377	- 38.883	830	- 113	- 21.547	- 38.996
Valutakoersverschillen	-	-	11.228	- 1.603	11.228	- 1.603
Balans op 30 september	1.216.765	1.225.972	109.385	104.331	1.326.150	1.330.303
Overlopende activa in verband met huurincentives	2.467	2.338	-	-	2.467	2.338
Taxatiewaarde op 30 september	1.219.232	1.228.310	109.385	104.331	1.328.617	1.332.641

	winkels	kantoren	bedrijfs- gebouwen	woningen	totaal
Balans op 1 januari 2010	576.838	656.829	58.083	11.457	1.303.207
Aankopen	41.508	-	-	-	41.508
Investerings	1.947	1.086	-	-	3.033
Verkopen	- 2.191	- 3.246	- 5.842	-	- 11.279
Herwaarderingen	- 2.379	- 15.910	- 1.831	- 1.427	- 21.547
Valutakoersverschillen	6.788	4.440	-	-	11.228
Balans op 30 september 2010	622.511	643.199	50.410	10.030	1.326.150

Per 30 september 2010 waren objecten met een boekwaarde van € 1.246,5 miljoen hypothecair tot zekerheid verstrekt voor opgenomen leningen en kredietfaciliteiten in rekening-courant bij banken ten bedrage van € 738,8 miljoen.

8. Debiteuren en overige vorderingen

De grootste posten betreffen vooruitbetaalde kosten 2010 voor € 2,8 miljoen en te ontvangen huur voor een bedrag van € 1,1 miljoen.

9. Overige vlottende activa

Dit betreft een tijdelijke belegging van overtollige middelen, vooruitlopend op een aankoop van een vastgoedbelegging.

10. Eigen vermogen

Het aantal geplaatste aandelen is door een emissie op 10 juni 2010 met 3.935.150 aandelen toegenomen.

11. Hypothecaire leningen

Het verloop van de hypothecaire leningen in de verslagperiode is als volgt:

	2010	2009
Stand op 1 januari	691.048	747.307
Opnamen	33.700	30.000
Aflossingen	- 52.721	- 62.193
Valutakoersverschillen	11.819	- 1.644
Stand op 30 september	683.846	713.470
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	43.756	539
Stand op 30 september	640.090	712.931

De resterende looptijd van de hypothecaire leningen op 30 september 2010 is als volgt:

	vaste rente	variabele rente	totaal 2010
Tot 1 jaar	5.118	–	5.118
Vanaf 1 jaar tot 2 jaar	29.075	182.160	211.235
Vanaf 2 jaar tot 5 jaar	203.873	263.620	467.493
Totaal leningen	238.066	445.780	683.846

De rentedragende schulden betreffen leningen van banken met overeengekomen resterende looptijden van gemiddeld 2,6 jaar. Als zekerheid voor de hypothecaire leningen en de rekening-courant faciliteiten bij de banken zijn hypotheek gevestigd op het vastgoed met een waarde van € 1.246,5 miljoen. De gewogen gemiddelde rente over de per 30 september 2010 uitstaande hypothecaire leningen en renteswaps bedraagt 4,6% per jaar inclusief marge. De rentedekkingsratio bedroeg 2,7 per 30 september 2010.

12. Financiële derivaten

NSI beperkt haar renterisico door de variabele rente die zij betaalt op een deel van haar leningen om te ruilen tegen een vaste rente. Hiertoe zijn contracten afgesloten met een vaste rente variërend van 1,95% tot 4,58% en aflooptdata van 2011 tot en met 2018. De marktwaarde van de financiële derivaten op 30 september 2010 bedraagt - € 39,6 miljoen.

	aantal contracten	nominaal	negatieve marktwaarde
Binnen 1 jaar	3	35.000	560
Vanaf 1 jaar tot 5 jaar	21	275.774	21.961
Vanaf 5 jaar tot 10 jaar	8	180.000	17.033
Totaal swaps	32	490.774	39.554
Caps	1	20.000	–
Totaal	33	510.774	39.554

Het renterisico op de hypothecaire leningen is per 30 september 2010 voor 94,9% afgedekt voor een gemiddelde termijn van 4,2 jaar.

13. Latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor de nominale waarde van in toekomstige perioden te betalen winstbelastingen die ontstaan als gevolg van verschillen tussen marktwaarde en fiscale waarde van het vastgoed in Zwitserland.

14. Overige schulden en overlopende passiva

De grootste posten vermeld onder overige schulden en overlopende passiva betreffen vooruitontvangen huur (€ 7,7 miljoen) en te betalen interest (€ 1,5 miljoen).

15. Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Op 30 september 2010 heeft NSI geen materiële niet uit de balans blijkende verplichtingen.

NSI is in een vergevorderd stadium met de acquisitie van een Nederlands winkelcentrum. Dit aankoopproces bevindt zich in de fase van due dilligence onderzoek, over de aankoopprijs bestaat overeenstemming.

Hoorn, 28 oktober 2010

directie

Ir. J. Buijs CEO

Drs. D.S.M. van Dongen RC, CFO

raad van commissarissen

H. Habas, voorzitter

Drs. H.J. van den Bosch RA

Mr. G.L.B. de Greef MRE

Jhr. mr. A.P. van Lidth de Jeude

Overige gegevens

Verklaring uit hoofde van de Wet financieel toezicht

De Autoriteit Financiële Markten heeft Nieuwe Steen Investments N.V. op 13 juli 2006 een vergunning verstrekt. Een afschrift daarvan is verkrijgbaar ten kantore van de vennootschap alsmede via haar website: www.nsi.nl.

De leden van de raad van commissarissen en de directie van NSI hebben geen persoonlijk belang in de door NSI gedane beleggingen. Noch hebben zij op enig moment in de verslagperiode een dergelijk belang gehad. De vennootschap is niet op de hoogte van vastgoedtransacties in de verslagperiode met personen of instellingen die geacht kunnen worden een directe relatie met de vennootschap te hebben.

Houders van aandelen met een kapitaalbelang van 5% of meer

Nieuwe Steen Investments N.V. heeft één grote belegger, Stichting Prioriteit NSI, houder van alle 5.000 prioriteitsaandelen. Krachtens de Wet financieel toezicht heeft de Autoriteit Financiële Markten een melding ontvangen van een aandeelhouder met een belang van meer dan 5% in de vennootschap. Volgens de meest recente melding was dit belang als volgt: Habas-H.Z. Investments (1960) Ltd. (20,8%). De datum van voornoemde melding was 10 juni 2010.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden, die NSI verplicht zou zijn toe te lichten.

Beoordelingsverklaring

Aan de aandeelhouders van Nieuwe Steen Investments N.V.

Opdracht

Wij hebben de in dit tussentijds bericht op pagina's 13 tot en met 23 opgenomen verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Nieuwe Steen Investments N.V. te Hoorn bestaande uit de geconsolideerde balans per 30 september 2010, geconsolideerd overzicht van het totaal resultaat, geconsolideerd overzicht van mutatie in het eigen vermogen, geconsolideerd kasstroomoverzicht en de geselecteerde toelichtingen over de periode 1 januari 2010 tot en met 30 september 2010 beoordeeld. Het bestuur van de entiteit is verantwoordelijk voor het opmaken en het weergeven van de tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Werkzaamheden

Wij hebben onze beoordeling van de tussentijdse financiële informatie verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 2410, "Het beoordelen van tussentijdse financiële informatie door de accountant van de entiteit". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het inwinnen van inlichtingen, met name bij personen die verantwoordelijk zijn voor financiën en verslaggeving, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle die is uitgevoerd in overeenstemming met Controlestandaarden en stelt ons niet in staat zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben genomen van alle aangelegenheden van materieel belang die bij een controle onderkend zouden worden. Om die reden geven wij geen accountantsverklaring af.

Conclusie

Op grond van onze beoordeling is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie over de periode van 1 januari 2010 tot en met 30 september 2010 niet, in alle van materieel belang zijnde opzichten, is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving', zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

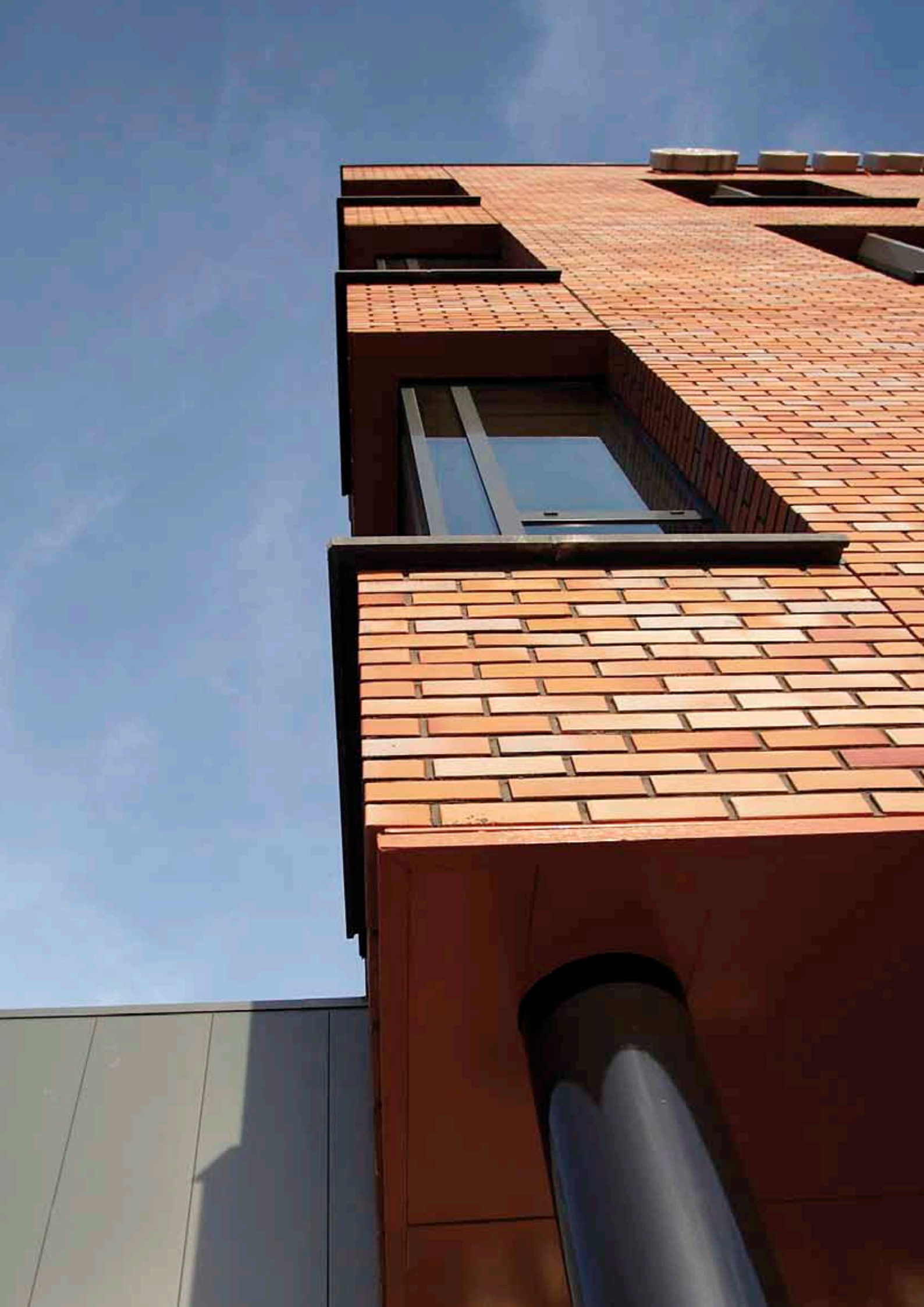
Amstelveen, 28 oktober 2010

KPMG ACCOUNTANTS N.V.
H.D. Grönloh RA

Financiële agenda 2010

Interim-dividenduitkeringen

Vaststelling interim-dividend 3 ^e kwartaal 2010	11 november 2010
Notering ex-dividend	12 november 2010
Betalbaarstelling interim-dividend 3 ^e kwartaal 2010	19 november 2010



Nieuwe Steen 27
1625 HV Hoorn
Postbus 4145
1620 HC Hoorn

T +31 229 29 50 50
F +31 229 23 13 72

www.nsi.nl



20
10
nsi