

H1 2011

Tussentijds bericht per 30 juni 2011

Nieuwe Steen Investments N.V.



nsi

H1 2011



ruimte
voor resultaat



Tussentijds bericht per 30 juni 2011

Publicatie: 10 augustus 2011 voor opening van Euronext Amsterdam

Inhoudsopgave

• Verslag van de directie	4
• Kerncijfers	12
• Geconsolideerd direct en indirect beleggingsresultaat	13
• Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	15
• Geconsolideerde balans	16
• Geconsolideerd kasstroomoverzicht	17
• Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen	18
• Toelichting op de cijfers over het eerste halfjaar	19
• Overige gegevens	25
• Financiële agenda	27

Verslag van de directie

NSI: constante resultaten

Highlights

- Direct resultaat Q2 2011 stijgt ten opzichte van het direct resultaat in Q1 2011 van € 12,8 miljoen naar € 13,5 miljoen
- Direct resultaat Q2 2011: € 0,31 per aandeel; interim-dividend Q2 2011: € 0,30 per aandeel
- Direct resultaat van € 26,3 miljoen over het eerste halfjaar 2011 versus € 26,8 miljoen over dezelfde periode in 2010 (inclusief eenmalige bate in 2010)
- Brutohuuropbrengsten in Q2 2011 nagenoeg gelijk aan de brutohuuropbrengsten in Q1 2011, € 25,8 miljoen versus € 25,9 miljoen

Hoofddorp – Nieuwe Steen Investments N.V. zet de constante resultaten uit voorgaande kwartalen voort. Ondanks een lichte daling van de bezettingsgraad werd in de het tweede kwartaal een direct resultaat van € 0,31 per aandeel behaald, waarvan € 0,30 per aandeel als interim-dividend zal worden uitgekeerd.

NSI behaalde over het eerste halfjaar van 2011 een direct beleggingsresultaat van € 26,3 miljoen tegenover € 26,8 miljoen in het eerste halfjaar van 2010. In het directe resultaat over het eerste halfjaar 2010 is evenwel een eenmalige bate van € 2,0 miljoen begrepen in verband met het vertrek van een huurder uit het kantoorgebouw La Tour. Zonder deze eenmalige bate is het directe resultaat over het eerste halfjaar 2011 € 1,5 miljoen hoger dan het directe resultaat over dezelfde periode in 2010. Dit verschil wordt met name veroorzaakt door de bijdrage van de twee winkelcentra die in 2010 werden aangekocht en het slotdividend 2010 dat werd uitgekeerd op het 4,99% belang dat NSI in VastNed Offices/Industrial houdt.

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

“In de afgelopen kwartalen hebben we duidelijk meer activiteit in de kantorenportefeuille gemerkt: bedrijven – met name in het midden- en kleinbedrijf – zijn actiever op zoek naar nieuwe huisvesting. Dit blijkt onder meer uit de ruim 90.000 m², oftewel ruim 22% van de kantorenportefeuille, die NSI in het eerste halfjaar heeft weten te verhuren en te verlengen. Deze bemoedigende trend vertaalt zich echter nog niet naar een structureel betere bezettingsgraad, met name omdat grote bedrijven nog steeds inkrimpen. De winkelportefeuille toont zeer constante resultaten.

Het tekenen van de ontwikkelingsovereenkomst voor de uitbreiding van ons winkelcentrum Keizerslanden in Deventer is een mooie mijlpaal voor NSI: de afdeling Bouw- en Ontwikkeling is volledig operationeel en het geeft ons een uitstekende investering met een zeer aantrekkelijk rendement. Naast dit soort activiteiten worden verder diverse investeringsmogelijkheden in met name het winkelsegment onderzocht.”

De afwaardering van het Nederlandse vastgoed bedroeg in het eerste halfjaar 2011 € 12,8 miljoen (eerste halfjaar 2010: € 14,8 miljoen) waarvan € 5,1 miljoen in het eerste kwartaal (eerste kwartaal 2010: € 5,0 miljoen) en € 7,7 miljoen in het tweede kwartaal (tweede kwartaal 2010: € 9,8 miljoen).

In de eerste helft van 2011 steeg de waarde van de winkelportefeuille met € 2,6 miljoen terwijl de kantorenportefeuille € 15,5 miljoen in waarde daalde. Yields in de kantorenportefeuille vertoonden dezelfde trend als in de voorgaande kwartalen. De afwaarderingen zijn gemiddeld in lijn met de voorgaande kwartalen waarin doorgaans tussen € 4 miljoen en € 7 miljoen werd afgeschreven op de vastgoedportefeuille.

Het indirecte beleggingsresultaat, dat naast de herwaardering van de vastgoedportefeuille met name bestaat uit de veranderingen in de marktwaarde van de rentedekkingsinstrumenten, bedroeg € 7,3 miljoen negatief over de eerste helft van 2011 (eerste halfjaar 2010: - € 26,7 miljoen). De waarde van de rentedekkingsinstrumenten steeg met € 7,7 miljoen en compenseerde derhalve deels de afwaarderingen op het vastgoed.

Als gevolg van het negatieve indirecte beleggingsresultaat en de dividenduitkeringen over de eerste helft van 2011 daalde de intrinsieke waarde per aandeel naar € 13,28 (31 december 2010: € 13,44; 31 maart 2011: € 13,86).

Het totale beleggingsresultaat bedroeg € 19,0 miljoen over het eerste halfjaar 2011 (eerste halfjaar 2010: € 36.500).

De bezettingsgraad blijft rond 90% schommelen. Op 30 juni 2011 bedroeg de bezettingsgraad namelijk 89,5%, terwijl deze op 31 maart 2011 en 31 december 2010 respectievelijk 90,1% en 89,8% bedroeg. De lichte daling van de bezettingsgraad is het gevolg van het effectief worden van het faillissement van Impact Retail (o.a. It's) in het tweede kwartaal en het aflopen van twee contracten in de kantorenportefeuille.

Gedurende het eerste halfjaar 2011 breidde NSI haar positie in het winkelcentrum Zuidplein in Rotterdam verder uit door de aankoop van twee winkelunits. Deze winkelunits met een totale oppervlakte van ongeveer 2.500 m² zijn aangekocht voor een bedrag van € 6,1 miljoen en de huurinkomsten bedragen € 0,45 miljoen per jaar. Deze aankoop is complementair aan de aankoop van het Zuiderterras eind december 2010 en het deel van het winkelcentrum Zuidplein dat reeds in bezit was van NSI. NSI verkocht het winkelcentrum aan de Kloetenseweg te Winterswijk voor € 1,5 miljoen en een kantoorvilla aan de Kanaalweg in Utrecht voor € 0,9 miljoen.

Financiële resultaten

Het totale beleggingsresultaat, bestaande uit het saldo van het directe en het indirecte beleggingsresultaat bedroeg over het eerste halfjaar van 2011 € 19,0 miljoen. Dit totale beleggingsresultaat was over dezelfde periode in 2010 € 36.500.

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.

Het directe beleggingsresultaat bedroeg in het eerste halfjaar 2011 € 26,3 miljoen. In het eerste halfjaar 2010 bedroeg het directe beleggingsresultaat € 26,8 miljoen, inclusief een eenmalige bate van € 2,0 miljoen. Gecorrigeerd voor deze eenmalige bate in 2010 is het directe resultaat over de eerste helft van 2011 derhalve € 1,5 miljoen hoger dan het directe resultaat over dezelfde periode in 2010. Dit blijkt ook uit de vergelijking van het direct resultaat tussen het tweede kwartaal 2011 met het tweede kwartaal 2010: € 13,5 miljoen versus € 12,0 miljoen. Dit verschil wordt veroorzaakt door de bijdrage van de twee winkelcentra die in 2010 werden aangekocht en het slotdividend 2010 dat werd uitgekeerd op het 4,99% belang dat NSI in VastNed Offices/Industrial houdt.

De brutohuuropbrengsten zijn ten opzichte van het eerste halfjaar 2010 gedaald, van € 52,3 miljoen in 2010 naar € 51,7 miljoen in 2011. Gecorrigeerd voor de hiervoor genoemde eenmalige bate bedroegen de brutohuuropbrengsten in het eerste halfjaar 2010 echter € 50,3 miljoen. De brutohuuropbrengsten stegen in het tweede kwartaal van 2011 met € 0,7 miljoen ten opzichte van de brutohuuropbrengsten in het tweede kwartaal van 2010 (€ 25,1 miljoen) als gevolg van de aankopen van de Sterpassage te Rijswijk in juni 2010, winkelcentrum Zuiderterras eind december 2010 en de winkelunits in winkelcentrum Zuidplein eind februari 2011. Vergeleken met het eerste kwartaal 2011 bleven de brutohuuropbrengsten in het tweede kwartaal 2011 onveranderd.

De nettohuuropbrengsten laten een zelfde beeld zien. De nettohuuropbrengsten bedroegen over het eerste halfjaar 2011 € 43,6 miljoen ten opzichte van € 44,7 miljoen over het eerste halfjaar 2010. Het effect van de eenmalige bate in het eerste kwartaal van 2010 bedroeg € 2,0 miljoen zodat de gecorrigeerde nettohuuropbrengsten over het eerste halfjaar 2010 € 42,7 miljoen bedroegen. De nettohuuropbrengsten in het tweede kwartaal 2011 (€ 21,7 miljoen) stegen ten opzichte van de nettohuuropbrengsten in het tweede kwartaal 2010 (€ 21,1 miljoen) met € 0,6 miljoen.

De exploitatiekosten stegen in het eerste halfjaar 2011 (€ 7,3 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2010 (€ 6,6 miljoen) met € 0,7 miljoen als gevolg van hogere onderhoudskosten, verhuurkosten en overige kosten.

De interestkosten over de eerste helft van 2011 waren gelijk aan de interestkosten in de eerste helft van 2010.

Huuropbrengsten in Nederland en Zwitserland

x € 1.000

	1 ^e halfjaar 2011	1 ^e halfjaar 2010
<i>Nederland</i>		
Brutohuuropbrengsten	48.150	49.073
Nettohuuropbrengsten	40.955	42.390
<i>Zwitserland</i>		
Brutohuuropbrengsten	3.544	3.238
Nettohuuropbrengsten	2.625	2.356

De brutohuuropbrengsten (1^e halfjaar 2010 - 1^e halfjaar 2011) per segment in Nederland en Zwitserland

x € 1.000

	1 ^e halfjaar 2010	Aankopen	Verkopen	Autonome groei	1 ^e halfjaar 2011
<i>Nederland</i>					
Kantoren	27.069	-	- 121	- 2.310 *	24.638
Winkels	19.226	2.044	- 46	- 141	21.083
Bedrijfsgebouwen	2.454	-	- 213	- 125	2.116
Woningen	324	-	-	- 11	313
Totaal Nederland	49.073	2.044	- 380	- 2.587	48.150
<i>Zwitserland</i>					
Kantoren	1.312	-	-	197	1.509
Winkels	1.926	-	-	109	2.035
Totaal Zwitserland	3.238	-	-	306 **	3.544
Totaal NSI	52.311	2.044	- 380	- 2.281	51.694

* Het effect van de eenmalige bate bedraagt € 2,0 miljoen in de post autonome groei.

** De autonome groei in Zwitserland is inclusief koersverschillen (€ 0,4 miljoen).

Indirect resultaat

Het indirecte beleggingsresultaat over het eerste halfjaar van 2011 bedroeg - € 7,3 miljoen (eerste halfjaar 2010: - € 26,7 miljoen). 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 vastgoedportefeuille (- € 12,8 miljoen) en de rentedekkingsinstrumenten (€ 7,7 miljoen).

De herwaardering van de Nederlandse vastgoedportefeuille bedroeg in het eerste halfjaar 2011 - € 12,8 miljoen (eerste halfjaar 2010: - € 14,7 miljoen). De waarde van de Zwitserse beleggingen bleef behoudens koersverschillen gelijk. De waarde van de Nederlandse winkelportefeuille van NSI steeg met € 2,5 miljoen. De waarde van de Nederlandse kantorenportefeuille daalde met € 15,5 miljoen omdat markthuren (en bijbehorende incentives) en bezettingsgraad nog steeds onder druk staan.

De herwaardering van de rentedekkingsinstrumenten was € 7,7 miljoen positief over de eerste helft van 2011. In het eerste halfjaar 2010 was dit nog € 10,5 miljoen negatief. Na drie achtereenvolgende kwartalen met positieve herwaarderingsresultaten van de rentedekkingsinstrumenten was deze herwaardering in het tweede kwartaal 2011 € 3,9 miljoen negatief. Dit komt doordat de rente aan het einde van het kwartaal daalde.

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in Nederland

x € 1.000

	Q2 2011	Q1 2011	Q4 2010	Q3 2010	Q2 2010	Q1 2010	Q4 2009	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009
Kantoren	- 8.795	- 6.660	- 4.562	- 5.876	- 6.767	- 4.230	- 6.094	- 4.092	- 4.300	- 23.389
Winkels	925	1.661	1.067	- 206	- 2.647	607	- 4.146	- 229	- 446	- 3.099
Bedrijfsgebouwen	135	- 150	- 585	- 380	- 109	- 1.342	- 2.005	- 347	- 322	- 2.830
Woningen	20	60	- 320	- 1.337	- 90	-	127	3	262	- 94
Totaal	- 7.715	- 5.089	- 4.400	- 7.799	- 9.613	- 4.965	- 12.372	- 4.665	- 4.806	- 29.412

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in Zwitserland

x € 1.000

	Q2 2011	Q1 2011	Q4 2010	Q3 2010	Q2 2010	Q1 2010	Q4 2009	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009
Kantoren	- 7	- 1	17	963	-	-	- 350	-	52	20
Winkels	- 36	- 7	1.169	9	- 142	-	- 564	- 2	- 51	- 132
Totaal	- 43	- 8	1.186	972	- 142	-	- 914	- 2	1	- 112

Yields in % op 30 juni 2011 en 31 december 2010

	Bruto yield *	Netto yield **	Bruto yield *	Netto yield **
	30-06-2011	30-06-2011	31-12-2010	31-12-2010
Kantoren	9,7	8,2	9,6	8,1
Winkels	7,3	6,2	7,4	6,4
Bedrijfsgebouwen	10,4	9,0	10,3	9,1
Woningen	7,2	6,1	7,2	6,3
Totaal	8,5	7,2	8,5	7,3

	Bruto yield*	Netto yield**	Bruto yield*	Netto yield**
	30-06-2011	30-06-2011	31-12-2010	31-12-2010
Nederland	8,8	7,5	8,7	7,6
Zwitserland	6,6	5,3	6,7	5,3
Totaal	8,5	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.

Balansverhoudingen en financiering

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 30 juni 2011 € 1.354,5 miljoen (ultimo 2010: € 1.358,1 miljoen). Deze daling is het gevolg van het saldo van aankopen, verkopen, herwaarderingen, koersverschillen en investeringen. De loan-to-value bedroeg op 30 juni 2011 56,0% en is ten opzichte van ultimo 2010 (54,8%) met 1,2% gestegen. Dit is met name het gevolg van de uitkering van het slotdividend 2010 en het interim-dividend over het eerste kwartaal 2011, die beide in het tweede kwartaal 2011 plaatsvonden. De schulden aan kredietinstellingen bedroegen op 30 juni 2011 € 759,0 miljoen (ultimo 2010: € 744,2 miljoen).

Eigen Vermogen

Het eigen vermogen nam gedurende het eerste halfjaar 2011 af met € 6,7 miljoen tot € 574,8 miljoen (ultimo 2010: € 581,6 miljoen). Dit was het gevolg van het saldo van de winst over het eerste halfjaar 2011 (€ 19,0 miljoen), (wettelijke) reserve valutakoersverschillen (€ 0,2 miljoen), de uitkering van het slotdividend 2010 (€ 13,0 miljoen) en het interim-dividend over het eerste kwartaal 2011 (€ 13,0 miljoen).

De intrinsieke waarde (inclusief belastinglatentie en de marktwaarde van de derivaten) bedroeg op 30 juni 2011 € 13,28 per aandeel (30 juni 2010: € 13,44; ultimo 2010: € 13,44). Indien de belastinglatentie en de waarde van de derivaten buiten beschouwing worden gelaten (intrinsieke waarde volgens EPRA), bedroeg de intrinsieke waarde op 30 juni 2011 € 13,78 per aandeel (30 juni 2010: € 14,36, ultimo 2010: € 14,11).

Financiële ratio's

De financieringsruimte onder de gecommiteerde faciliteiten bedroeg per 30 juni 2011 € 88,1 miljoen (ultimo 2010: € 97,4 miljoen). De schulden aan kredietinstellingen namen toe van van € 744,2 miljoen ultimo 2010 tot € 759,0 miljoen per 30 juni 2011. De gemiddelde resterende looptijd van de leningen daalde van 2,3 jaar (ultimo 2010) naar 1,9 jaar en het vastrentende deel van de hypothecaire leningen ging van 93,9% (ultimo 2010) naar 90,1% per 30 juni 2011. Het gemiddelde rentepercentage van de leningen en rentedekkingsinstrumenten daalde van 4,4% naar 4,3% (inclusief marge) op 30 juni 2011. De rentedekkingsratio bedroeg op 30 juni 2011 2,8 (ultimo 2010: 2,7).

Interim-dividend tweede kwartaal 2011

Uitgangspunt van het dividendbeleid is om het totale directe resultaat als dividend aan aandeelhouders ter beschikking te stellen. Het directe resultaat bedraagt € 0,31 per aandeel over het tweede kwartaal 2011. In de fusieovereenkomst met VastNed Offices/Industrial is evenwel afgesproken dat het interim-dividend van NSI over het tweede kwartaal 2011 maximaal € 0,30 per aandeel zou bedragen. Voor het tweede kwartaal 2011 zal derhalve een interim-dividend van € 0,30 per aandeel worden vastgesteld.

Het aandeel NSI noteert op 25 augustus 2011 ex-dividend en het dividend zal op 1 september 2011 betaalbaar worden gesteld.

Ontwikkelingen in de portefeuille

De waarde van de vastgoedportefeuille daalde gedurende het eerste halfjaar 2011 met € 3,6 miljoen, oftewel 0,3%, van € 1.358,1 miljoen naar € 1.354,5 miljoen. Deze daling is het resultaat van het saldo van de herwaarderingen van - € 12,8 miljoen, investeringen van € 1,0 miljoen, koersverschillen (€ 4,2 miljoen), verkopen (€ 2,4 miljoen) en aankopen (€ 6,4 miljoen).

Gedurende de eerste helft van het jaar breidde NSI haar positie in het winkelcentrum Zuidplein verder uit door de aankoop van twee winkelunits. Deze winkelunits met een totale oppervlakte van ongeveer 2.500 m² zijn aangekocht voor een bedrag van € 6,1 miljoen. Deze aankoop is complementair aan de aankoop van het Zuiderterras eind december 2010 en het deel van het winkelcentrum Zuidplein dat reeds in bezit was van NSI. De thans door NSI verworven winkelunits zijn verhuurd aan modeketen “1982”, onderdeel van de Duitse Takko Fashion groep, en fitnessclub SportCity. De huurinkomsten bedragen € 0,45 miljoen per jaar.

Begin mei 2011 heeft NSI een kantoorvilla aan de Kanaalweg in Utrecht (€ 0,9 miljoen) verkocht en aan het eind van de verslagperiode het winkelcentrum aan de Kloetenseweg te Winterswijk (€ 1,5 miljoen).

De portefeuille bestond per 30 juni 2011 uit 96 woningen en 146 bedrijfsmatige vastgoedobjecten, gespreid over:

	in %	x € 1.000
<i>Sectorale spreiding</i>		
Kantoren	46	628.241
Winkels	49	666.658
Bedrijfsgebouwen	4	49.810
Woningen	1	9.790
Totaal vastgoedbeleggingen	100	1.354.449
<i>Geografische spreiding</i>		
Nederland	91	1.231.825
Zwitserland	9	122.674
Totaal vastgoedbeleggingen	100	1.354.449

Bezettingsgraad portefeuille

De leegstand in de gehele portefeuille bedroeg op 30 juni 2011 10,5% (ultimo 2010: 10,2%, 31 maart 2011: 9,9%). Per sector bedroeg de leegstand: 14,8% in kantoren, 15,3% in bedrijfsgebouwen en 4,8% in winkels. De lichte stijging van de leegstand wordt veroorzaakt door de combinatie van huuropzeggingen en nieuwe verhuren, maar is met name het gevolg van het faillissement van Impact Retail (o.a. It's) en het aflopen van twee contracten in de kantorenportefeuille.

De contractuele huurinkomsten van de vastgoedportefeuille per 30 juni 2011 bedroegen € 103,5 miljoen.

De theoretische brutohuurinkomsten per segment in Nederland en Zwitserland bedroegen per 30 juni 2011:

	Nederland	Zwitserland	Totaal
Kantoren	57.502	3.402	60.904
Winkels	44.458	4.367	48.825
Bedrijfsgebouwen	5.167	–	5.167
Woningen	686	54	740
Totaal	107.813	7.823	115.636

Vooruitzichten 2011

NSI kondigde reeds eerder aan dat 2011 in het teken van verdere groei van de portefeuille zal staan. In dit kader zal op 26 augustus 2011 de Buitengewone Vergadering van Aandeelhouders van NSI plaatsvinden die zal stemmen over de voorgenomen fusie met VastNed Offices/Industrial. De directie doet een beroep op alle aandeelhouders om naar deze vergadering te komen, danwel per volmacht te stemmen, omdat een quorumvereiste van twee derde van het geplaatste kapitaal geldt. Mocht dit quorum niet gehaald worden, dan moet een nieuwe vergadering uitgeschreven worden met alle vertraging en kosten die dat met zich brengt. Deze vertraging is vanuit een operationeel oogpunt zeer onwenselijk.

De fusie met VastNed Offices/Industrial is voor NSI belangrijk. Met name schaalgrootte is voor een kantorenportefeuille een duidelijke pré. Inzet van verhuurteams kan efficiënter en klanten (huurders) kunnen betere en duurzamere alternatieven worden geboden waardoor de hoogste prioriteit – huurders passende huisvesting bieden – kan worden gerealiseerd.

Het voorbereiden van de fusie en het daadwerkelijk integreren van de bedrijven na de fusie zullen in het verdere verloop van 2011 nadrukkelijk centraal staan.

In 2011 zal de nadruk blijven liggen op verhuren. Dit geldt voor zowel de winkel- als kantorenportefeuille. De verwachting ten aanzien van de kantorenmarkt is dat de waardes eind 2011 zullen stabiliseren. De neerwaartse trend van markthuren en bezettingsgraden zal naar verwachting eveneens pas eind 2011 wijken waarna voorzichtig herstel mogelijk is. Momenteel worden diverse investeringsmogelijkheden bestudeerd. De nadruk ligt hierbij op winkels, maar ook kantoren blijven tot de mogelijkheden behoren.

In het verdere verloop van 2011 zal het desinvesteringsprogramma van kleinere panden (kleiner dan € 5 miljoen) actief worden gecontinueerd.

Hoofddorp, 8 augustus 2011

De directie

Kerncijfers

	30-06-2011	30-06-2010	ultimo 2010
Resultaten (x € 1.000)			
Brutohuuropbrengsten	51.694	52.311	103.170
Nettohuuropbrengsten	43.580	44.746	88.685
Direct beleggingsresultaat	26.316	26.765	52.398
Indirect beleggingsresultaat	- 7.305	- 26.728	- 27.314
Winst na belastingen	19.011	37	25.084
Bezettingsgraad (in %)	89,5	89,6	90,0
Balansgegevens (x € 1.000)			
Vastgoedbeleggingen	1.354.499	1.331.954	1.358.097
Eigen vermogen	574.881	581.730	581.626
Netto schulden aan kredietinstellingen (exclusief overige beleggingen)	759.044	708.695	744.188
Loan-to-value (netto schulden aan kredietinstellingen/vastgoedbeleggingen in %)	56,0	53,2	54,8
Geplaatst aandelenkapitaal (in stuks)			
Gewone aandelen met een nominale waarde van € 0,46	43.286.677	43.286.677	43.286.677
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in verslagperiode	43.286.677	39.808.091	41.561.680
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)			
Direct beleggingsresultaat	0,61	0,67*	1,26
Indirect beleggingsresultaat	- 0,17	- 0,67	- 0,66
Totaal beleggingsresultaat	0,44	0,00	0,60
Gegevens per aandeel (x € 1)			
(Interim-)dividend (in contanten)	0,60	0,66	1,26
Intrinsieke waarde	13,28	13,44	13,44
Intrinsieke waarde conform EPRA	13,78	14,36	14,11
Gemiddelde beursomzet (stuks per dag, zonder dubbeltelling)	55.795	57.587	58.713
Hoogste koers	15,34	16,00	16,00
Laagste koers	13,42	13,25	13,25
Ultimo koers	14,01	13,42	14,98

* inclusief eenmalige bate

Geconsolideerd direct en indirect beleggingsresultaat

(x € 1.000)

	1 ^e halfjaar 2011	1 ^e halfjaar 2010	2 ^e kwartaal 2011	2 ^e kwartaal 2010
Brutohuuropbrengsten	51.694	52.311	25.823	25.079
Niet doorberekende servicekosten	- 815	- 938	- 408	- 478
Exploitatiekosten	- 7.299	- 6.627	- 3.750	- 3.488
Nettohuuropbrengsten	43.580	44.746	21.665	21.113
Financieringsbaten	868	12	855	6
Financieringslasten	-16.414	- 16.479	- 8.330	- 8.395
Administratieve kosten	- 1.648	- 1.471	- 649	- 710
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	26.386	26.808	13.541	12.014
Belastingen over de winst	70	43	51	26
Direct beleggingsresultaat	26.316	26.765	13.490	11.988
Herwaardering beleggingen	-12.855	- 14.720	- 7.758	- 9.755
Nettoverkoopresultaat beleggingen	13	- 245	13	- 286
Resultaat overige beleggingen	- 340	-	- 86	-
Acquisitiekosten fusie	- 688	-	- 471	-
Waardemutaties financiële derivaten	7.709	- 10.513	- 3.855	- 5.003
Valutakoersverschillen	- 156	- 500	- 431	- 349
Toegerekende beheerkosten	- 679	- 651	- 339	- 325
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	- 6.996	-26.629	-12.927	-15.718
Belastingen over de winst	309	99	229	- 2
Indirect beleggingsresultaat	- 7.305	-26.728	-13.156	-15.716
Totaal beleggingsresultaat	19.011	37	334	- 3.728

Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)

Direct beleggingsresultaat	0,61	0,67	0,31	0,30
Indirect beleggingsresultaat	- 0,17	- 0,67	- 0,30	- 0,39
Totaal beleggingsresultaat	0,44	0,00	0,01	- 0,09



Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten (x € 1.000)

	Toelichting	1 ^e halfjaar 2011	1 ^e halfjaar 2010	2 ^e kwartaal 2011	2 ^e kwartaal 2010
Brutohuuropbrengsten		51.694	52.311	25.823	25.079
Servicekosten doorbelast aan huurders		6.399	8.492	3.377	2.916
Servicekosten		- 7.214	- 9.430	- 3.785	- 3.394
Niet doorberekende servicekosten		- 815	- 938	- 408	- 478
Exploitatiekosten	4	- 7.299	- 6.627	- 3.750	- 3.488
Nettohuuropbrengsten	2	43.580	44.746	21.665	21.113
Herwaardering beleggingen		- 12.855	- 14.720	- 7.758	- 9.755
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen		13	- 245	13	- 286
Totaal netto-opbrengsten uit beleggingen		30.738	29.781	13.920	11.072
Administratieve kosten	5	- 3.015	- 2.122	- 1.459	- 1.035
Financieringsbaten		13	12	- 275	6
Financieringslasten		- 16.570	- 16.979	- 8.486	- 8.744
Resultaat overige beleggingen		515	-	769	-
Waardemutaties financiële derivaten		7.709	- 10.513	- 3.855	- 5.003
Nettofinancieringslasten		- 8.333	- 27.480	- 11.847	- 13.741
Resultaat voor belastingen		19.390	179	614	- 3.704
Belastingen over het resultaat	12	379	142	280	24
Resultaat na belastingen		19.011	37	334	- 3.728
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen		219	46	417	- 228
Totaal niet gerealiseerde resultaten		219	46	417	- 228
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten toe te wijzen aan aandeelhouders		19.230	83	751	- 3.956
Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)					
Zowel niet als wel verwaterd resultaat na belastingen		0,44	0,00	0,01	- 0,09

Geconsolideerde balans

vóór verwerking voorstel winstverdeling tweede kwartaal 2011

(x € 1.000)

	Toelichting	30-06-2011	31-12-2010	30-06-2010
Activa				
Vastgoedbeleggingen	6	1.354.499	1.358.097	1.331.954
Immateriële activa		8.490	8.505	8.460
Materiële vaste activa		3.420	3.409	4.090
Financiële derivaten		1.314	471	–
Overlopende activa in verband met huurincentives	6	2.285	2.592	2.491
Totaal vaste activa		1.370.008	1.373.074	1.346.995
Overige beleggingen	7	11.495	11.835	–
Financiële derivaten		–	–	1
Debiteuren en overige vorderingen	8	5.801	2.305	4.007
Liquide middelen		3.007	2.885	–
Totaal vlottende activa		20.303	17.025	4.008
Totaal activa		1.390.311	1.390.099	1.351.003
Eigen vermogen				
Geplaatst aandelenkapitaal		19.914	19.914	19.914
Agioreserve		451.076	451.076	451.075
Overige reserves		97.867	85.552	125.659
Onverdeelde winst		6.024	25.084	- 14.918
Totaal eigen vermogen toe te wijzen aan aandeelhouders	9	574.881	581.626	581.730
Verplichtingen				
Rentedragende verplichtingen	10	642.638	669.498	656.449
Financiële derivaten	11	21.313	28.455	38.145
Uitgestelde belastingverplichtingen	12	1.271	929	723
Totaal langlopende verplichtingen		665.222	698.882	695.317
Aflossingsverplichting langlopende verplichtingen	10	71.925	44.109	16.192
Financiële derivaten	11	544	268	948
Schulden aan kredietinstellingen		58.984	45.300	36.054
Overige schulden en overlopende passiva	13	18.755	19.914	20.762
Totaal kortlopende verplichtingen		150.208	109.591	73.956
Totaal verplichtingen		815.430	808.473	769.273
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		1.390.311	1.390.099	1.351.003

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

	Toelichting	30-06-2011	30-06-2010
Resultaat na belastingen		19.011	37
Aanpassing voor:			
Herwaardering beleggingen		12.855	14.720
Herwaardering overige beleggingen	7	340	-
Nettoverkoopresultaat beleggingen	-	17	245
Nettofinancieringslasten		8.390	26.980
Latente belastingverplichtingen	12	309	99
Verstrekke huurincentives	6	- 304	- 435
Afschrijvingen		807	498
Kasstroom uit bedrijfsuitoefening		22.380	42.107
Mutatie in debiteuren en overige vorderingen	8	- 3.495	- 1.584
Mutatie overige schulden en overlopende passiva		- 971	- 426
Financieringsbaten		13	13
Financieringslasten		- 16.574	- 16.085
Kasstroom uit operationele activiteiten		20.364	24.062
Aankoop vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	6	- 7.441	- 43.485
Opbrengst van verkoop vastgoedbeleggingen		2.413	11.034
Investeringsmateriële vaste activa		- 206	- 327
Desinvesteringen materiële vaste activa		19	10
Investeringsimmateriële activa		-	- 140
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		- 5.215	- 32.908
Uitgekeerd dividend		- 25.975	- 27.549
Aandelenemissie		-	53.939
Opname leningen	10	- 150	31.400
Aflossing leningen	10	- 3.209	- 61.660
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		- 29.334	- 3.870
Netto kasstroom		-14.185	-12.716
Valutakoersverschillen		623	1.186
Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per 1 januari		- 42.415	- 24.523
Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per 30 juni		- 55.977	- 36.053

Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen

(x € 1.000)

Het verloop van de post eigen vermogen in het eerste halfjaar 2011 was als volgt:

	geplaatst aandelen- kapitaal	agio- reserve	overige reserves	onverdeeld resultaat	totaal
Stand op 1 januari 2011	19.914	451.076	85.552	25.084	581.626
Winst eerste halfjaar 2011	-	-	-	19.011	19.011
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	-	-	219	-	219
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten eerste halfjaar 2011	-	-	219	19.011	19.230
Uitgekeerd contant slotdividend 2010	-	-	- 12.988	-	- 12.988
Winstbestemming 2010	-	-	25.084	- 25.084	-
Uitgekeerd contant interim-dividend 2011	-	-	-	- 12.987	- 12.987
Totaal bijdragen van en uitkeringen aan aandeelhouders	-	-	12.096	-38.071	-25.975
Stand op 30 juni 2011	19.914	451.076	97.867	6.024	574.881

Het verloop van de post eigen vermogen in het eerste halfjaar 2010 was als volgt:

	geplaatst aandelen- kapitaal	agio- reserve	overige reserves	onverdeeld resultaat	totaal
Stand op 1 januari 2010	18.104	397.795	153.525	- 14.596	554.828
Winst eerste halfjaar 2010	-	-	-	37	37
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	-	-	475	-	475
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten eerste halfjaar 2010	-	-	475	37	512
Uitgekeerd contant slotdividend 2009	-	-	- 12.594	-	- 12.594
Winstbestemming 2009	-	-	- 14.596	14.596	-
Uitgekeerd contant interim-dividend 2010	-	-	-	- 14.955	- 14.955
Aandelenemissie	1.810	53.280	- 1.151	-	53.939
Totaal bijdragen van en uitkeringen aan aandeelhouders	1.810	53.280	-28.341	- 359	26.390
Stand op 30 juni 2010	19.914	451.075	125.659	-14.918	581.730

Toelichting op de cijfers over het eerste halfjaar 2011

1. Belangrijkste grondslagen van waardering en resultaatbepaling

De financiële overzichten van Nieuwe Steen Investments N.V. over het eerste halfjaar van 2011 worden opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Dit bericht over het eerste halfjaar van 2011 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 2010 (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 het eerste halfjaar van 2011 is goedgekeurd door de directie en raad van commissarissen op 8 augustus 2011.

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	
	1 ^e halfjaar	1 ^e halfjaar	1 ^e halfjaar	1 ^e halfjaar	1 ^e halfjaar	1 ^e halfjaar
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Bruto huuropbrengsten	48.150	49.073	3.544	3.238	51.694	52.311
Niet doorberekende servicekosten	- 679	- 910	- 136	- 28	- 815	- 938
Exploitatiekosten	- 6.516	- 5.773	- 783	- 854	- 7.299	- 6.627
Nettohuuropbrengsten	40.955	42.390	2.625	2.356	43.580	44.746
Herwaarderingsresultaat	-12.804	-14.578	- 51	- 142	-12.855	-14.720
Gerealiseerd verkoopresultaat	20	- 191	- 7	- 54	13	- 245
Segment resultaat	28.171	27.621	2.567	2.160	30.738	29.781
Administratieve kosten					- 3.015	- 2.122
Netto financieringslasten					- 8.333	-27.480
Resultaat voor belastingen					19.390	179
Belastingen over de winst					379	142
Resultaat na belastingen					19.011	37
Aankopen en investeringen in bestaande objecten	6.454	42.625	987	860	7.441	43.485

De performance wordt bepaald op basis van de totale nettohuuropbrengsten uit beleggingen, zoals opgenomen in de interne managementrapportages die door de directie worden beoordeeld.

Aan de Zwitserse leningen worden geen rentekosten toegewezen aangezien door de fiscale structuur de beleningsgraad in Zwitserland hoger is en daarmee ook de rentekosten. Deze hogere rentekosten geven een onjuiste weergave van de separate economische performance en worden daarom niet meegenomen in de gesegmenteerde informatie.

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 juni 2011 was de wisselkoers voor de Zwitserse frank: CHF 1 is € 0,82843 (2010: € 0,79974).

4. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten van het vastgoed kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	1 ^e halfjaar 2011	1 ^e halfjaar 2010
Gemeentelijke belastingen	1.717	1.721
Verzekeringspremies	312	332
Onderhoudskosten	1.127	936
Bijdrage vereniging van eigenaren	315	406
Beheer van vastgoed	1.551	1.569
Verhuurkosten	1.422	1.064
Overige kosten	855	599
Totaal	7.299	6.627

5. Administratieve kosten

De administratieve kosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	1 ^e halfjaar 2011	1 ^e halfjaar 2010
Managementkosten	1.553	1.145
Accountantskosten	101	95
Advieskosten	197	237
Taxatiekosten	116	129
Bezoldiging commissarissen, leden beleggingsraad en Stichting Prioriteit NSI	132	120
Acquisitiekosten fusie	688	–
Overige kosten	228	396
Totaal	3.015	2.122
Toegerekende beheerkosten aan het asset management	- 679	- 651
Acquisitiekosten fusie VastNed Offices/Industrial	- 688	–
Totaal	1.648	1.471

6. 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	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Balans op 1 januari	1.240.575	1.206.894	117.522	96.313	1.358.097	1.303.207
Aankopen	6.433	41.497	-	-	6.433	41.497
Investerings	21	1.128	987	860	1.008	1.988
Verkopen	- 2.400	- 11.279	-	-	- 2.400	- 11.279
Herwaarderingen	- 12.804	- 14.578	- 51	- 142	- 12.855	- 14.720
Valutakoersverschillen	-	-	4.216	11.261	4.216	11.261
Balans op 30 juni	1.231.825	1.223.662	122.674	108.292	1.354.499	1.331.954
Overlopende activa in verband met huurincentives	2.285	2.491	-	-	2.285	2.491
Taxatiewaarde op 30 juni	1.234.110	1.226.153	122.674	108.292	1.356.784	1.334.445

	winkels	kantoren	bedrijfs- gebouwen	woningen	totaal
Balans op 1 januari 2011	655.769	642.793	49.825	9.710	1.358.097
Aankopen	6.433	-	-	-	6.433
Investerings	892	116	-	-	1.008
Verkopen	- 1.535	- 865	-	-	- 2.400
Herwaarderingen	2.543	- 15.463	- 15	80	- 12.855
Valutakoersverschillen	2.556	1.660	-	-	4.216
Balans op 30 juni 2011	666.658	628.241	49.810	9.790	1.354.499

Per 30 juni 2011 waren objecten met een boekwaarde van € 1.286,4 miljoen hypothecair tot zekerheid verstrekt voor opgenomen leningen en kredietfaciliteiten in rekening-courant bij banken ten bedrage van € 785,3 miljoen.

7. Overige beleggingen

	2011	2010
Aandelen VastNed Offices/Industrial		
Reële waarde aandelen op 1 januari	11.835	-
Herwaardering	- 340	-
Reële waarde aandelen op 30 juni	11.495	-

NSI heeft een belang van 4,99% in VastNed Offices/Industrial. Op 16 mei 2011 is het slotdividend 2010 (€ 0,9 miljoen) ontvangen.

8. Debiteuren en overige vorderingen

De grootste posten betreffen de verkoopopbrengst van de winkels in Winterswijk (€ 1,5 miljoen), vooruitbetaalde kosten 2011 van € 2,7 miljoen en te ontvangen huur voor een bedrag van € 1,1 miljoen.

9. Eigen vermogen

Het aantal geplaatste aandelen gedurende de verslagperiode is niet gewijzigd.

10. Rentedragende verplichtingen

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

	2011	2010
Stand op 1 januari	713.607	691.048
Opnamen	- 150	31.400
Aflossingen	- 3.209	- 61.660
Valutakoersverschillen	4.315	11.853
Stand op 30 juni	714.563	672.641
Aflossingsverplichtingen langlopende verplichtingen	71.925	16.192
Stand op 30 juni	642.638	656.449

De resterende looptijd van de hypothecaire leningen op 30 juni 2011 is als volgt:

	vaste rente	variabele rente	totaal
Tot 1 jaar	28.557	43.368	71.925
Vanaf 1 jaar tot 2 jaar	51.678	236.493	288.171
Vanaf 2 jaar tot 5 jaar	129.582	224.885	354.467
Totaal leningen	209.817	504.746	714.563

De rentedragende schulden betreffen leningen van banken met overeengekomen resterende looptijden van gemiddeld 1,9 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 € 1.286,4 miljoen. De gewogen gemiddelde rente over de per 30 juni 2011 uitstaande hypothecaire leningen en renteswaps bedraagt 4,3% per jaar inclusief marge. De rentedekkingsratio bedroeg 2,8 per 30 juni 2011.

11. 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 juni 2011 bedraagt - € 20,5 miljoen.

	aantal contracten	nominaal	positieve reële waarde	negatieve reële waarde
Binnen 1 jaar	2	30.000	-	544
Vanaf 1 jaar tot 5 jaar	21	312.867	965	14.416
Vanaf 5 jaar tot 10 jaar	6	115.000	349	6.897
Totaal swaps	29	457.867	1.314	21.857
Caps	1	20.000	-	-
Totaal	30	477.867	1.314	21.857

Het renterisico op de hypothecaire leningen is per 30 juni 2011 voor 90,1% afgedekt voor een gemiddelde termijn van 3,9 jaar.

12. 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.

13. Overige schulden en overlopende passiva

De grootste posten vermeld onder overige schulden en overlopende passiva betreffen vooruit ontvangen huur (€ 6,6 miljoen) en te betalen interest (€ 1,9 miljoen).

14. Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Op 30 juni 2011 heeft NSI geen materiële niet uit de balans blijken investingsverplichtingen.

15. Verklaring

De raad van commissarissen en de directie verklaren dat voor zover hen bekend:

- dit halfjaarbericht een getrouw beeld geeft van de activa, passiva, de financiële positie en het resultaat;
- dit halfjaarbericht een getrouw beeld geeft omtrent de toestand op de balansdatum, de gang van zaken gedurende de verslagperiode;
- dit halfjaarbericht de wezenlijke risico's waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, zijn beschreven.

Hoofddorp, 8 augustus 2011

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. (20,9%). De datum van voornoemde melding was 19 juli 2011.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Beoordelingsverklaring

Aan het bestuur en de raad van commissarissen van Nieuwe Steen Investments N.V.

Opdracht

Wij hebben de in dit tussentijds bericht op pagina's 15 tot en met 24 opgenomen verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Nieuwe Steen Investments N.V. te Hoofddorp (statutair Hoorn) bestaande uit de geconsolideerde balans per 30 juni 2011, het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en ongerealiseerde resultaten, het geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en de geselecteerde toelichtingen over de periode 1 januari 2011 tot en met 30 juni 2011 beoordeeld. Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opstellen 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 openbaar 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 de Nederlandse 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 controleverklaring 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 2011 tot en met 30 juni 2011 niet, in alle materieel belang zijnde opzichten, is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving", zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Amstelveen, 8 augustus 2011

KPMG ACCOUNTANTS N.V.
H.D. Grönloh RA

Financiële agenda 2011

Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders

Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders

26 augustus 2011

Publicatie

Publicatie resultaat eerste 3 kwartalen 2011

9 november 2011

Interim-dividenduitkeringen

Vaststelling interim-dividend 2^e kwartaal 2011

23 augustus 2011

Notering ex-dividend

25 augustus 2011

Betalbaarstelling interim-dividend 2^e kwartaal 2011

1 september 2011

Vaststelling interim-dividend 3^e kwartaal 2011

22 november 2011

Notering ex-dividend

24 november 2011

Betalbaarstelling interim-dividend 3^e kwartaal 2011

1 december 2011

2011 H1

Kruisweg 661-665
2132 NC Hoofddorp
Postbus 3044
2130 KA Hoofddorp

T +31 20 76 30 300
F +31 20 25 81 123

www.nsi.nl

nsi