

DRIE LANDEN, 2 SECTOREN EN 1 DOEL: DIVIDEND

1

TUSSENTIJD'S BERICHT PER 30 JUNI 2009

Publicatie: 23 juli 2009 voor opening van Euronext Amsterdam

Inhoudsopgave

| | |
|---|----|
| Verslag van de directie | 2 |
| Kerncijfers | 8 |
| Totaal resultaat | 9 |
| Geconsolideerd direct en indirect beleggingsresultaat | 10 |
| Geconsolideerde balans | 11 |
| Geconsolideerd kasstroomoverzicht | 12 |
| Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen | 13 |
| Toelichting op de cijfers over het eerste halfjaar | 14 |
| Overige gegevens | 19 |
| Financiële agenda | 20 |

VERSLAG VAN DE DIRECTIE

Nieuwe Steen Investments realiseert een stijging van het directe resultaat van 2,3%

Highlights

- stijging direct resultaat 2,3%
- stijging netto huurinkomsten met 3,5% (Q2 2009 vergeleken met Q1 2009)
- like-for-like groei van 0,6%
- Loan-to-value gedaald naar 54,7%

Het tweede kwartaal 2009 kenmerkt zich door goede operationele resultaten. In vergelijking met het eerste kwartaal 2009 stegen de netto huurinkomsten met 3,5% en in vergelijking met het eerste halfjaar 2008 stegen deze in het eerste halfjaar 2009 met 2,6%. Het directe resultaat over het eerste halfjaar 2009 steeg met 2,3% naar € 25,5 miljoen ten opzichte van het eerste halfjaar 2008 als gevolg van hogere huurinkomsten en lagere rentelasten. Ondanks een gedaalde bezettingsgraad is een positieve like-for-like groei in alle segmenten gerealiseerd van gemiddeld 0,6%.

Door verkopen in het kader van het verkoopprogramma en door de emissie van 2 juni 2009 liep de loan-to-value in het tweede kwartaal verder terug, van 57,0% tot 54,7%, ondanks een geringe afwaardering op het vastgoed. Het effect van de verkopen op de loan-to-value bedroeg 0,2% en het effect van de emissie bedroeg 2,8%.

Johan Buijs, CEO van Nieuwe Steen Investments zegt in een reactie:

"Wij zijn tevreden dat we in moeilijke economische omstandigheden en ondanks verkopen ten opzichte van het eerste kwartaal 2009 een hogere netto huur en een hoger direct resultaat hebben weten te realiseren. Het bevestigt dat onze portefeuille en onze huurders gezond zijn en dat we ook in moeilijke tijden in staat zijn hogere huurinkomsten te genereren.

Het in september 2008 gestarte verkoopprogramma en de emissie van 2 juni 2009 hebben ertoe geleid dat onze vermogenspositie versterkt is en dat we verdere economische verslechtingen beter kunnen doorstaan. Tegelijkertijd is hiermee ook de mogelijkheid gecreëerd om op termijn te kunnen profiteren van de gedaalde waarden van vastgoed."

Financiële resultaten

Direct resultaat

Het directe beleggingsresultaat was met € 25,5 miljoen in de eerste helft van 2009 2,3% hoger dan het directe beleggingsresultaat over het eerste halfjaar 2008 (€ 24,9 miljoen). De netto huuropbrengsten zijn in het eerste halfjaar van 2009 ten opzichte van het eerste halfjaar 2008 met € 1,1 miljoen gestegen naar € 45,0 miljoen. Deze stijging is het gevolg van aankopen en autonome groei. Ten opzichte van het eerste kwartaal 2009 zijn de netto huuropbrengsten in het tweede kwartaal eveneens gestegen.

De exploitatiekosten zijn ten opzichte van het eerste halfjaar 2008 in het eerste halfjaar 2009 met € 1,7 miljoen toegenomen. De niet doorberekende servicekosten zijn toegenomen als gevolg van de toename van de leegstand in met name de kantorenportefeuille. Dit wordt veroorzaakt door hogere onderhoudskosten (€ 0,6 miljoen) en de gewijzigde toerekening van het beheer van vastgoed. Sinds eind 2008 worden de kosten voor het beheren van het vastgoed gesteld op 3% van de huuropbrengsten en worden deze toegerekend aan de exploitatiekosten.

Huuropbrengsten in Nederland en Zwitserland

| (x € 1.000) | | 1 ^e halfjaar 2009 | 1 ^e halfjaar 2008 |
|-------------|-----------------------|------------------------------|------------------------------|
| Nederland | Huuropbrengsten | 49.076 | 47.947 |
| | Netto huuropbrengsten | 42.466 | 42.954 |
| Zwitserland | Huuropbrengsten | 3.364 | 1.149 |
| | Netto huuropbrengsten | 2.560 | 935 |

Indirect resultaat

Het indirecte resultaat over het tweede kwartaal 2009 bedroeg - € 2,0 miljoen. Dit indirecte resultaat bestaat uit herwaardering van het vastgoed (- € 4,8 miljoen), herwaardering van de derivaten (€ 3,1) en toegerekende beheerkosten (€ 0,3 miljoen).

Herwaarderingsresultaten Nederland

| (x € 1.000) | Q2 2009 | Q1 2009 | Q4 2008 | Q3 2008 | Q2 2008 | Q1 2008 |
|------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|-------------|----------------|
| Kantoren | - 4.300 | - 23.389 | -10.245 | - 17.874 | - 5.025 | - 11.728 |
| Winkels | - 446 | - 3.099 | - 2.717 | 42 | 5.117 | 5.329 |
| Bedrijfsgebouwen | - 322 | - 2.830 | - 1.330 | - 2.473 | - 268 | - 296 |
| Woningen | 262 | - 94 | - 649 | 107 | 150 | 144 |
| Totaal | -4.806 | -29.412 | -14.941 | -20.198 | - 26 | - 6.551 |

Herwaarderingsresultaten Zwitserland

| (x € 1.000) | Q2 2009 | Q1 2009 | Q4 2008 | Q3 2008 | Q2 2008 | Q1 2008 |
|------------------|----------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|
| Kantoren | 52 | 20 | 516 | - 263 | 514 | 35 |
| Winkels | - 51 | - 132 | - 1.498 | - 52 | 89 | - 339 |
| Bedrijfsgebouwen | - | - | - | - | - | - |
| Woningen | - | - | - | - | - | - |
| Totaal | 1 | - 112 | - 982 | - 315 | 603 | - 304 |

Yields op 30 juni 2009

| | Bruto yield in % | Netto yield in % * |
|------------------|------------------|--------------------|
| Kantoren | 9,3 | 7,8 |
| Winkels | 7,3 | 6,4 |
| Bedrijfsgebouwen | 9,8 | 8,6 |
| Woningen | 10,8 | 10,4 |
| Totaal | 8,5 | 7,3 |

| | Bruto yield in % | Netto yield in % * |
|---------------|------------------|--------------------|
| Nederland | 8,6 | 7,4 |
| Zwitserland | 7,2 | 5,5 |
| Totaal | 8,5 | 7,3 |

*netto yield is inclusief leegstand

Balansverhoudingen en financiering

Het balanstotaal daalde van € 1.429 miljoen per ultimo 2008 naar € 1.361 miljoen per 30 juni 2009. Door de verkopen en de emissieopbrengst bedragen de schulden aan kredietinstellingen € 734,0 miljoen. De loan-to-value nam af tot 54,7% per 30 juni 2009 in vergelijking tot 57,2% per ultimo 2008 en 57,0% op 31 maart 2009. De afname van de loan-to-value is het saldo van de afwaarderingen op vastgoedobjecten door de hierboven genoemde herwaardering, de aflossing van financieringen als gevolg van de verkoop van vastgoedobjecten en de opbrengst van de emissie.

Eigen Vermogen

Nieuwe Steen Investments heeft op 2 juni 2009 3.577.410 (9,9%) nieuwe aandelen geplaatst bij gekwalificeerde beleggers. De uitgiftekoers bedroeg € 11,00 en de opbrengst na aftrek van kosten bedroeg € 38,5 miljoen.

De emissie, het resultaat over het tweede kwartaal 2009 (€ 10,8 miljoen) en de dividenduitkering in het eerste kwartaal 2009 (€ 12,5 miljoen) resulteerden in een eigen vermogen van € 578,1 miljoen (€ 541,3 miljoen per 31 maart 2009).

De intrinsieke waarde op basis van IFRS per 30 juni 2009 (met inbegrip van belastinglatenties en de marktwaarde van de derivaten) bedroeg € 14,69 per aandeel, tegen € 16,27 per 31 december 2008 en € 18,31 per 30 juni 2008.

Financiële ratio's

De financieringsruimte onder de gecommiteerde faciliteiten bedroeg per 30 juni 2009 € 63,1 miljoen (ultimo 2008: € 88,9 miljoen, 31 maart 2009: € 53,9 miljoen). Op 30 juni 2009 was de rentedekkingsratio 2,6 en het vastrentende deel van de hypothecaire leningen ging van 93,8% (ultimo 2008) naar 93,0% per 30 juni 2009. De gemiddelde resterende looptijd van de leningen ging omlaag van 2,7 jaar ultimo 2008 naar 2,2 jaar. Het gemiddelde rentepercentage (inclusief marge) van de leningen en derivaten bleef met 4,7% gelijk aan het gemiddelde rentepercentage ultimo 2008.

Herfinancieringen

Gedurende 2009 en 2010 hoeft Nieuwe Steen Investments nauwelijks nog te herfinancieren. In 2009 vervalt een bedrag groot € 19,0 miljoen en in 2010 een bedrag groot € 37,5 miljoen. De leningen die vervallen, worden al afgedekt door andere, nog niet benutte faciliteiten.

Interim-dividend tweede kwartaal 2009

De nieuw uitgegeven aandelen delen vanaf het tweede kwartaal 2009 volledig mee in het dividend. Over het eerste halfjaar 2009 wordt ten laste van de winst een interim-dividend uitgekeerd van € 0,68 per aandeel in contanten, waarvan € 0,35 reeds is uitgekeerd als interim-dividend over het eerste kwartaal. Dit betekent een interim-dividend van € 0,33 over het tweede kwartaal. De daling van het interim-dividend in het tweede kwartaal ten opzichte van het eerste kwartaal wordt volledig verklaard door de emissie waardoor het directe resultaat over meer aandelen verdeeld moet worden.

Het aandeel Nieuwe Steen Investments noteert op 14 augustus 2009 ex-dividend en het dividend over het tweede kwartaal 2009 zal op 21 augustus 2009 betaalbaar worden gesteld.

Ontwikkelingen in de portefeuille

Gedurende de eerste helft van 2009 is voor in totaal € 32,7 miljoen aan vastgoedbeleggingen in Nederland verkocht. De verkopen vonden plaats in het kader van het in het derde kwartaal 2008 aangekondigde verkoopprogramma van kleinere panden. In totaal is in 2008 en 2009 voor € 64,9 miljoen verkocht. De verkoopprijs lag gemiddeld boven boekwaarde.

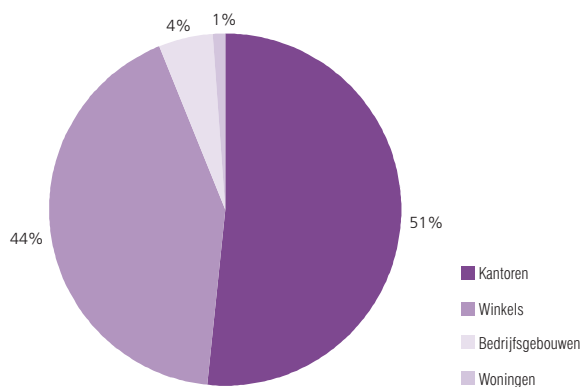
In het tweede kwartaal zijn de kantoorpanden aan de De Lairesestraat in Amsterdam, Westhoven te Roermond en Gorslaan te Purmerend en de winkels aan de Da Costastraat in Goor en de Arkendonk te Oosterhout verkocht, ter waarde van € 7,73 miljoen.

De portefeuille bestond per 30 juni 2009 uit woningen en 156 bedrijfsmatige vastgoedobjecten, gespreid over:

Sectorale spreiding

x € 1.000

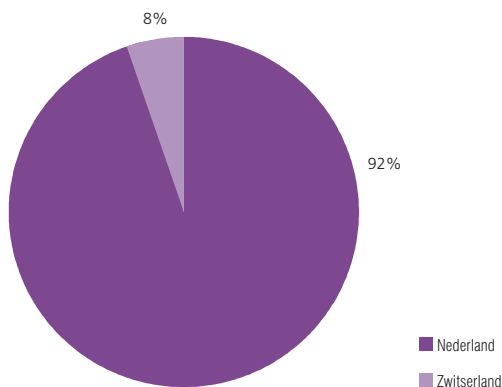
| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Kantoren | 679.728 |
| Winkels | 595.013 |
| Bedrijfsgebouwen | 55.581 |
| Woningen | 12.261 |
| <i>Totaal vastgoedbeleggingen</i> | <u>1.342.583</u> |



Geografische spreiding

x € 1.000

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Nederland | 1.239.530 |
| Zwitserland | 103.053 |
| <i>Totaal vastgoedbeleggingen</i> | <u>1.342.583</u> |



Bezettingsgraad portefeuille

De leegstand in de gehele portefeuille bedroeg per 30 juni 2009 8,7% (ultimo 2008: 7,6%, 31 maart 2009: 7,9%). Per sector bedroeg de leegstand: 12,8% in kantoren, 6,5% in bedrijfsgebouwen en 3,1% in winkels.

De theoretische huurinkomsten van de vastgoedportefeuille per 30 juni 2009 bedroegen € 113,6 miljoen op jaarbasis, terwijl de contractuele huurinkomsten op € 103,7 miljoen uitkwamen.

De huurinkomsten per segment in Nederland en Zwitserland bedroegen per 30 juni 2009:

| (x € 1.000) | Nederland | Zwitserland | Totaal | Like-for-like groei* |
|------------------|----------------|--------------|----------------|----------------------|
| Kantoren | 60.554 | 2.705 | 63.259 | 0,8% |
| Winkels | 39.443 | 4.127 | 43.570 | 0,2% |
| Bedrijfsgebouwen | 5.474 | - | 5.474 | 0,7% |
| Woningen | 709 | 621 | 1.330 | 1,0% |
| Totaal | 106.180 | 7.453 | 113.633 | 0,6% |

* like-for-like groei is 1 juli 2009 vergeleken met 1 januari 2009. Like-for-like groei is de groei van de netto huuropbrengsten, waarbij de netto huuropbrengsten van de objecten die zowel op 1 januari 2009 als op 1 juli 2009 in exploitatie waren met elkaar worden vergeleken.

Vooruitzichten 2009

Nieuwe Steen Investments verwacht dat, uitgezonderd exceptionele, economische ontwikkelingen gedurende 2009, het direct beleggingsresultaat tussen € 1,30 en € 1,36 per gemiddeld uitstaand aandeel zal bedragen.

De bezettingsgraad zal op grond van de expiratiekalender boven de 90% blijven. Gezien de volatiliteit op de rentemarkt kan over het verloop van de waarde van derivaten geen concrete verwachting worden uitgesproken. Hierdoor kan over het indirecte resultaat dan ook geen verwachting worden afgegeven.

De werving van een nieuwe financieel directeur is gaande. Naar verwachting kan deze in september of oktober gepresenteerd worden.

De nadruk met betrekking tot de operationele activiteiten zal liggen op (her)verhuringen. Daarnaast richt Nieuwe Steen Investments zich op de (her)ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bestaande portefeuille, het blijven bouwen aan de eigen organisatie en het opbouwen van een eigen Zwitserse managementorganisatie. De eerste Zwitserse medewerkster van Nieuwe Steen Investments, een portefeuillemanager, zal per 1 augustus 2009 haar werkzaamheden beginnen met kantoor te Zürich.

Teneinde beter inzicht in de operationele activiteiten te krijgen, wordt sinds 1 mei 2009 een nieuw managementinformatiesysteem geïmplementeerd. Naar verwachting zal dit systeem medio augustus operationeel zijn.

Het verkoopprogramma van de kleinere panden (beneden € 5 miljoen) zal voortgezet worden.

Hoorn, 22 juli 2009

De directie

Zevenkamp Rotterdam



7



Piet Heinstraat Zutphen

KERNCIJFERS

| | 30-06-2009 | 30-06-2008 | 2008 |
|--|------------|------------|------------|
| Resultaten (x € 1.000) | | | |
| Bruto huuropbrengsten | 52.440 | 49.096 | 101.692 |
| Netto huuropbrengsten | 45.026 | 43.889 | 88.257 |
| Direct beleggingsresultaat | 25.510 | 24.932 | 50.037 |
| Indirect beleggingsresultaat | - 43.162 | 1.063 | - 71.377 |
| Totaal beleggingsresultaat/ Resultaat na belastingen | - 17.459 | 25.995 | - 21.340 |
| Bezettingsgraad (in %) | 91,3 | 93,6 | 92,4 |
| Balansgegevens (x € 1.000) | | | |
| Beleggingen | 1.342.583 | 1.414.889 | 1.411.519 |
| Eigen vermogen | 578.071 | 655.240 | 582.181 |
| Schulden aan kredietinstellingen (exclusief derivaten) | 733.979 | 755.507 | 806.806 |
| Loan-to-value (schulden aan kredietinstellingen/ beleggingen in %) | 54,7 | 53,4 | 57,2 |
| Geplaatst aandelenkapitaal | | | |
| Gewone aandelen ultimo kwartaal | 39.351.527 | 35.774.117 | 35.774.117 |
| Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in verslagperiode | 36.347.293 | 35.774.117 | 35.774.117 |
| Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1) | | | |
| Direct beleggingsresultaat | 0,70 | 0,70 | 1,40 |
| Indirect beleggingsresultaat | - 1,19 | 0,03 | - 2,00 |
| Totaal beleggingsresultaat | - 0,49 | 0,73 | - 0,60 |
| Gegevens per aandeel (x € 1) | | | |
| Interim-dividend | 0,68 | 0,70 | 1,40 |
| IFRS intrinsieke waarde (voor winstverdeling) | 14,69 | 18,31 | 16,27 |
| Gemiddelde beursomzet (stuks per dag, zonder dubbeltelling) | 61.460 | 62.489 | 64.588 |
| Hoogste koers | 13,83 | 19,99 | 19,99 |
| Laagste koers | 10,05 | 16,06 | 10,01 |
| Ultimo koers | 11,00 | 16,50 | 11,21 |

TOTAAL RESULTAAT

(X € 1.000)

| | Toelichting | 1 ^{ste} halfjaar 2009 | 1 ^{ste} halfjaar 2008 | 2 ^e kwartaal 2009 | 2 ^e kwartaal 2008 |
|---|-------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Bruto huuropbrengsten | | 52.440 | 49.096 | 26.295 | 25.863 |
| Niet doorberekende servicekosten | | - 1.216 | - 666 | - 591 | - 362 |
| Exploitatiekosten | 4 | - 6.198 | - 4.541 | - 2.808 | - 2.325 |
| Netto huuropbrengsten | 2 | 45.026 | 43.889 | 22.896 | 23.176 |
| Herwaardering beleggingen | | - 34.329 | - 6.278 | - 4.805 | 577 |
| Gerealiseerd verkoopresultaat beleggingen | 5 | 279 | 23 | 58 | 84 |
| Totaal netto opbrengsten uit beleggingen | | 10.976 | 37.634 | 18.149 | 23.837 |
| Interest | 6 | - 17.594 | - 16.089 | - 8.668 | - 8.992 |
| Waardemutaties financiële derivaten | 6 | - 8.017 | 7.605 | 3.101 | 13.095 |
| Netto financieringslasten | | - 25.611 | - 8.484 | - 5.567 | 4.103 |
| | | - 14.635 | 29.150 | 12.582 | 27.940 |
| Algemene kosten | 7 | - 2.591 | - 2.987 | - 1.547 | - 1.401 |
| Resultaat voor belastingen | | - 17.226 | 26.163 | 11.035 | 26.539 |
| Belastingen over de winst | 13 | 426 | 168 | 146 | 146 |
| Resultaat na belastingen | | - 17.652 | 25.995 | 10.889 | 26.393 |
| Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen | | 110 | 167 | - 45 | 519 |
| Totaal resultaat | | - 17.542 | 26.162 | 10.844 | 26.912 |

Gegevens per aandeel (x € 1)

| | | | | |
|---|--------|------|------|------|
| Zowel niet als wel verwaterd resultaat na belastingen | - 0,49 | 0,73 | 0,29 | 0,74 |
|---|--------|------|------|------|

GECONSOLIDEERD DIRECT EN INDIRECT BELEGINGSRESULTAAT

(X € 1.000)

| | Toelichting | 1 ^{ste} halfjaar 2009 | 1 ^{ste} halfjaar 2008 | 2 ^e kwartaal 2009 | 2 ^e kwartaal 2008 |
|--|-------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Bruto huuropbrengsten | | 52.440 | 49.096 | 26.295 | 25.863 |
| Niet doorberekende servicekosten | | - 1.216 | - 666 | - 591 | - 362 |
| Exploitatiekosten | 4 | - 6.198 | - 4.541 | - 2.808 | - 2.325 |
| Netto huuropbrengsten | 2 | 45.026 | 43.889 | 22.896 | 23.176 |
| Interest | 6 | - 17.521 | - 16.145 | - 8.679 | - 9.020 |
| Algemene kosten | 7 | - 1.885 | - 2.703 | - 1.193 | - 1.258 |
| Direct beleggingsresultaat voor belastingen | | 25.620 | 25.041 | 13.024 | 12.898 |
| Belastingen over de winst | | 110 | 109 | 65 | 87 |
| Direct beleggingsresultaat | | 25.510 | 24.932 | 12.959 | 12.811 |
| Herwaardering beleggingen | | - 34.329 | - 6.278 | - 4.805 | 577 |
| Netto verkoopresultaat beleggingen | 5 | 279 | 23 | 58 | 84 |
| Waardemutatie financiële derivaten | 6 | - 8.017 | 7.661 | 3.101 | 13.123 |
| Valutakoersverschillen | | - 73 | - | 11 | - |
| Toegerekende beheerkosten | | - 706 | - 284 | - 354 | - 143 |
| Indirect beleggingsresultaat voor belastingen | | - 42.846 | 1.122 | - 1.989 | 13.641 |
| Mutatie latente belastingverplichtingen | 13 | 316 | 59 | 81 | 59 |
| Indirect beleggingsresultaat | | - 43.162 | 1.063 | - 2.070 | 13.582 |
| Totaal beleggingsresultaat | | - 17.652 | 25.995 | 10.889 | 26.393 |

Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)

| | | | | |
|-----------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|
| Direct beleggingsresultaat | 0,70 | 0,70 | 0,35 | 0,36 |
| Indirect beleggingsresultaat | - 1,19 | 0,03 | - 0,06 | 0,38 |
| Totaal beleggingsresultaat | - 0,49 | 0,73 | 0,29 | 0,74 |

GECONSOLIDEERDE BALANS

VÓÓR VERWERKING VOORSTEL WINSTVERDELING TWEDE KWARTAAL 2009

(X € 1.000)

| | Toelichting | 30-06-2009 | 31-12-2008 | 30-06-2008 |
|--|-------------|------------------|------------------|------------------|
| Activa | | | | |
| Vastgoedbeleggingen | 8 | 1.342.583 | 1.411.519 | 1.414.889 |
| Totaal beleggingen | | 1.342.583 | 1.411.519 | 1.414.889 |
| Immateriële vaste activa | | 8.205 | 8.205 | 8.205 |
| Materiële vaste activa | | 4.020 | 4.124 | 4.362 |
| Financiële derivaten | 12 | 6 | - | 18.036 |
| Overlopende activa in verband met huurincentives | | 2.322 | 1.820 | 1.162 |
| Totaal vaste activa | | 1.357.136 | 1.425.668 | 1.446.654 |
| Debiteuren en overige vorderingen | 9 | 3.960 | 3.625 | 10.329 |
| Liquide middelen | | 1 | 1 | - |
| Totaal vlottende activa | | 3.961 | 3.626 | 10.329 |
| Totaal activa | | 1.361.097 | 1.429.294 | 1.456.983 |
| Eigen vermogen | | | | |
| Geplaatst aandelenkapitaal | 10 | 18.104 | 16.458 | 16.458 |
| Agioreserves | | 397.795 | 360.090 | 360.090 |
| Overige reserves | | 192.237 | 227.127 | 264.695 |
| Onverdeeld resultaat boekjaar | | - 30.065 | - 21.494 | 13.997 |
| Totaal eigen vermogen | 10 | 578.071 | 582.181 | 655.240 |
| Schulden | | | | |
| Hypothecaire geldleningen | 11 | 729.001 | 747.234 | 723.493 |
| Financiële derivaten | 12 | 24.314 | 16.290 | - |
| Latente belastingverplichtingen | 13 | 605 | 297 | 59 |
| Totaal langlopende schulden | | 753.920 | 763.821 | 723.552 |
| Aflossingsverplichting langlopende schulden | 11 | 542 | 73 | - |
| Schulden aan kredietinstellingen | | 4.436 | 59.499 | 50.050 |
| Overige schulden en overlopende passiva | 14 | 24.128 | 23.720 | 28.141 |
| Totaal kortlopende schulden | | 29.106 | 83.292 | 78.191 |
| Totaal schulden | | 783.026 | 847.113 | 801.743 |
| Totaal eigen vermogen en schulden | | 1.361.097 | 1.429.294 | 1.456.983 |

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(X € 1.000)

| | Toelichting | 1 ^{ste} halfjaar 2009 | 1 ^{ste} halfjaar 2008 |
|---|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Resultaat na belastingen | | - 17.652 | 25.995 |
| Aanpassing voor: | | | |
| Herwaardering beleggingen | | 34.329 | 6.278 |
| Gerealiseerd verkoopresultaat beleggingen | 5 | - 279 | - 23 |
| Netto financieringslasten | | 25.538 | 8.484 |
| Latente belastingverplichtingen | 13 | 308 | 59 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | | 42.244 | 40.793 |
| Mutatie in debiteuren en overige vorderingen | 9 | - 335 | - 3.368 |
| Mutatie kortlopende schulden*) | 14 | 408 | 6.405 |
| Betaalde interest | 6 | - 17.521 | - 16.089 |
| Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten | | 24.796 | 27.741 |
| Aankopen vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten | 8 | - 557 | - 218.686 |
| Verkopen vastgoedbeleggingen | 8 | 32.560 | 11.611 |
| Mutatie overlopende activa in verband met huurincentives | | - 502 | - 52 |
| Mutatie materiële vaste activa | | 104 | 146 |
| Kasstroom uit beleggingsactiviteiten | | 31.605 | - 206.981 |
| Uitgekeerd dividend | | - 25.045 | - 24.330 |
| Aandelenemissie | 10 | 38.478 | - |
| Opname leningen | 11 | 30.000 | 193.299 |
| Aflossing leningen | 11 | - 44.808 | - 1.727 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | - 1.375 | 167.242 |
| Netto kasstroom | | 55.026 | - 11.998 |
| Valutakoersverschillen | | 37 | - |
| Liquide middelen en kortlopende schuld aan banken per 1 januari | | - 59.498 | - 38.052 |
| Liquide middelen en kortlopende schuld aan banken per ultimo | | - 4.435 | - 50.050 |

*) 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 eerste halfjaar 2009 was als volgt:

| | geplaatst kapitaal | agio- reserve | overige reserves | onverdeeld resultaat boekjaar | totaal |
|--|-----------------------|------------------|---------------------|-------------------------------------|----------------|
| Stand per 31 december 2008 | 16.458 | 360.090 | 226.973 | - 21.340 | 582.181 |
| Uitgekeerd contant slotdividend 2008 | - | - | - 12.523 | - | - 12.523 |
| Winstbestemming 2008 | - | - | - 21.340 | 21.340 | - |
| Totaal resultaat eerste halfjaar 2009 | - | - | - | - 17.542 | - 17.542 |
| Uitgekeerd contant interim-dividend 2009 | - | - | - | - 12.523 | - 12.523 |
| Aandelenemissie | 1.646 | 37.705 | - 873 | - | 38.478 |
| Stand per 30 juni 2009 | 18.104 | 397.795 | 192.237 | - 30.065 | 578.071 |

Het verloop van de post eigen vermogen in het eerste halfjaar 2008 was als volgt:

| | geplaatst kapitaal | agio- reserve | overige reserves | onverdeeld resultaat boekjaar | totaal |
|--|-----------------------|------------------|---------------------|-------------------------------------|----------------|
| Stand per 31 december 2007 | 16.458 | 360.090 | 227.556 | 49.304 | 653.408 |
| Uitgekeerd contant slotdividend 2007 | - | - | - 12.165 | - | - 12.165 |
| Winstbestemming 2007 | - | - | 49.304 | - 49.304 | - |
| Totaal resultaat eerste halfjaar 2008 | - | - | - | 26.162 | 26.162 |
| Uitgekeerd contant interim-dividend 2008 | - | - | - | - 12.165 | - 12.165 |
| Stand per 30 juni 2008 | 16.458 | 360.090 | 264.695 | 13.997 | 655.240 |

TOELICHTING OP DE CIJFERS OVER HET EERSTE HALFJAAR PER 30 JUNI 2009

1. Belangrijkste grondslagen van waardering en resultaatbepaling

De financiële overzichten van Nieuwe Steen Investments N.V. over het eerste halfjaar van 2009 worden opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Dit bericht over het eerste halfjaar van 2009 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 2008 (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 2009 is goedgekeurd door de directie en raad van commissarissen op 22 juli 2009.

De opstelling van dit tussentijds bericht in overeenstemming met IFRS vereist dat de directie oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De schattingen en hiermee verbonden veronderstellingen zijn gebaseerd op ervaringen uit het verleden en verschillende andere factoren die als redelijk worden beschouwd. De werkelijke uitkomsten kunnen van deze schattingen afwijken. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien, indien de herziening alleen voor die periode gevolgen heeft, of in de periode van herziening en toekomstige perioden, indien de herziening gevolgen heeft voor zowel de verslagperiode als toekomstige perioden.

Aanpassing IFRS 8 "operationele segmenten" wordt vanaf 1 januari 2009 toegepast. Deze standaard geeft nieuwe richtlijnen ten aanzien van de informatie die toegelicht dient te worden over te onderscheiden segmenten. De te onderscheiden segmenten en de daarvoor toe te lichten informatie dienen aan te sluiten bij de in gebruik zijnde rapportages.

2. Gesegmenteerde informatie

De gesegmenteerde informatie wordt weergegeven op basis van sectorale spreiding (winkels, kantoren, bedrijfsgebouwen en woningen) en op basis van geografische spreiding (Nederland en Zwitserland).

Per categorie vastgoedbelegging

| | winkels | kantoren | bedrijfs- gebouwen | woningen | totaal |
|--|---------------|----------------|-----------------------|------------|-----------------|
| Bruto huuropbrengsten | 21.471 | 27.751 | 2.604 | 614 | 52.440 |
| Niet doorberekende servicekosten | - 101 | - 1.042 | - 73 | - | - 1.216 |
| Exploitatiekosten | - 2.574 | - 3.329 | - 267 | - 28 | - 6.198 |
| Netto huuropbrengsten | 18.796 | 23.380 | 2.264 | 586 | 45.026 |
| Herwaarderingsresultaat | - 3.729 | - 27.616 | - 3.152 | 168 | - 34.329 |
| Gerealiseerd verkoopresultaat | 323 | 44 | - | - | 279 |
| Segment resultaat | 15.390 | - 4.280 | - 888 | 754 | 10.976 |
| Netto financieringslasten | | | | | - 25.611 |
| Algemene kosten | | | | | - 2.591 |
| Resultaat voor belastingen | | | | | - 17.226 |
| Belastingen over de winst | | | | | 426 |
| Resultaat na belastingen | | | | | - 17.652 |
| Aankopen en investeringen in bestaande objecten | - | 557 | - | - | 557 |

Per regio

| | Nederland | Zwitserland | totaal |
|--|---------------|--------------|-----------------|
| Bruto huuropbrengsten | 49.076 | 3.364 | 52.440 |
| Niet doorberekende servicekosten | - 1.210 | - 6 | - 1.216 |
| Exploitatiekosten | - 5.400 | - 798 | - 6.198 |
| Netto huuropbrengsten | 42.466 | 2.560 | 45.026 |
| Herwaarderingsresultaat | - 34.218 | - 111 | - 34.329 |
| Gerealiseerd verkoopresultaat | 279 | - | 279 |
| Segment resultaat | 8.527 | 2.449 | 10.976 |
| Netto financieringslasten | | | - 25.611 |
| Algemene kosten | | | - 2.591 |
| Resultaat voor belastingen | | | - 17.226 |
| Belastingen over de winst | | | 426 |
| Resultaat na belastingen | | | - 17.652 |
| Aankopen en investeringen in bestaande objecten | 557 | - | 557 |

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 2009 was de wisselkoers voor de Zwitserse frank: CHF 1 is € 0,65509 (2008: € 0,67340).

4. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten van het vastgoed in het eerste halfjaar kunnen als volgt worden gespecificeerd:

| | 2009 | 2008 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Gemeentelijke belastingen | 1.527 | 1.340 |
| Verzekeringspremies | 284 | 348 |
| Onderhoudskosten | 1.583 | 1.033 |
| Bijdrage vereniging van eigenaren | 208 | 244 |
| Beheer van vastgoed | 1.573 | 523 |
| Verhuurkosten | 828 | 920 |
| Overige kosten | 195 | 133 |
| Totaal | 6.198 | 4.541 |

5. Gerealiseerd verkoopresultaat beleggingen

| | 2009 | 2008 |
|--------------------------------------|------------|-----------|
| Verkoopopbrengst vastgoedbeleggingen | 32.666 | 11.614 |
| Boekwaarde op moment van verkoop | 32.281 | 11.588 |
| | 385 | 26 |
| Verkoopkosten | 106 | 3 |
| Totaal | 279 | 23 |

6. Financieringsresultaat

| | 2009 | 2008 |
|--|-----------------|----------------|
| Rentebaten | 89 | 12 |
| Rentelasten | - 17.610 | - 16.101 |
| | - 17.521 | - 16.089 |
| Ongerealiseerde waardemutatie financiële derivaten | - 8.017 | 7.605 |
| Valutakoersverschillen | - 73 | - |
| Totaal | - 25.611 | - 8.484 |

7. Algemene kosten

De algemene kosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

| | 2009 | 2008 |
|--|--------------|--------------|
| Managementkosten | 2.484 | 1.960 |
| Accountantskosten | 61 | 65 |
| Advieskosten | 364 | 347 |
| Taxatiekosten | 88 | 80 |
| Bezoldiging commissarissen, leden beleggingsraad en Stichting Prioriteit NSI | 128 | 114 |
| Overige kosten | 614 | 421 |
| Totaal | 3.739 | 2.987 |
| Toegerekend aan exploitatiekosten | - 1.148 | - |
| Totaal | 2.591 | 2.987 |
| Toegerekende beheerkosten aan het asset management | - 706 | - 284 |
| Totaal | 1.885 | 2.703 |

8. Beleggingen

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:

| | winkels | kantoren | bedrijfs- gebouwen | woningen | totaal |
|--------------------------------|----------------|----------------|-----------------------|---------------|------------------|
| Balans per 1 januari 2009 | 628.934 | 711.563 | 58.733 | 12.289 | 1.411.519 |
| Investerings | - | 557 | - | - | 557 |
| Verkopen | - 28.341 | - 3.744 | - | - 196 | - 32.281 |
| Herwaarderingen | - 3.729 | - 27.616 | - 3.152 | 168 | - 34.329 |
| Koersverschillen | - 1.851 | - 1.032 | - | - | - 2.883 |
| Balans per 30 juni 2009 | 595.013 | 679.728 | 55.581 | 12.261 | 1.342.583 |

| | Nederland | Zwitserland | totaal |
|--------------------------------|------------------|----------------|------------------|
| Balans per 1 januari 2009 | 1.305.472 | 106.047 | 1.411.519 |
| Investerings | 557 | - | 557 |
| Verkopen | - 32.281 | - | - 32.281 |
| Herwaarderingen | - 34.218 | - 111 | - 34.329 |
| Koersverschillen | - | - 2.883 | - 2.883 |
| Balans per 30 juni 2009 | 1.239.530 | 103.053 | 1.342.583 |

Per 30 juni 2009 waren objecten met een boekwaarde van € 1.307,8 miljoen hypothecair tot zekerheid verstrekt voor opgenomen leningen en kredietfaciliteiten in rekening-courant bij banken ten bedrage van € 780,0 miljoen.

9. Debiteuren en vorderingen

De grootste post betreft te ontvangen huur voor een bedrag van € 0,6 miljoen.

10. Eigen vermogen

Het aantal geplaatste aandelen is door een emissie op 2 juni 2009 met 3.577.410 toegenomen.

11. Hypothecaire leningen

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

| | |
|---|----------------|
| Stand per 1 januari 2009 | 747.307 |
| Opnamen | 30.000 |
| Aflossingen | - 44.808 |
| Koersverschillen | - 2.956 |
| Stand per 30 juni 2009 | 729.543 |
| Aflossingsverplichtingen langlopende schulden | 542 |
| Stand per 30 juni 2009 | 729.001 |

De resterende looptijd van de hypothecaire leningen is als volgt:

| | vaste rente | variabele rente | totaal |
|--------------------------|----------------|-----------------|----------------|
| Tot 1 jaar | 23.143 | 125.626 | 148.769 |
| Vanaf 1 jaar tot 2 jaar | 15.428 | 44.504 | 59.932 |
| Vanaf 2 jaar tot 5 jaar | 226.864 | 292.205 | 519.069 |
| Vanaf 5 jaar tot 10 jaar | - | 1.773 | 1.773 |
| Meer dan 10 jaar | - | - | - |
| Totaal leningen | 265.435 | 464.108 | 729.543 |

De hypothecaire leningen betreffen leningen van banken met overeengekomen resterende looptijden van gemiddeld 2,2 jaar. Als zekerheid voor de hypothecaire leningen en de rekening-courant faciliteit bij de banken zijn hypotheek gevestigd op het vastgoed met een waarde van € 1.307,8 miljoen. De gewogen gemiddelde rente over de per 30 juni 2009 uitstaande hypothecaire leningen en renteswaps bedraagt 4,7% per jaar inclusief marge.

12. Financiële derivaten

Nieuwe Steen Investments 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 2,9725% tot 4,58% en afloopdata van 2009 tot en met 2018. De marktwaarde van de financiële derivaten per 30 juni 2009 bedraagt € - 24,3 miljoen.

| | aantal contracten | nominaal | marktwaarde |
|--------------------------|-------------------|----------------|-----------------|
| Tot 1 jaar | 1 | 10.000 | - 180 |
| Vanaf 1 jaar t/m 5 jaar | 15 | 195.000 | - 8.668 |
| Vanaf 5 jaar t/m 10 jaar | 16 | 208.082 | - 15.466 |
| Meer dan 10 jaar | - | - | - |
| Totaal swaps | 32 | 413.083 | - 24.314 |
| Caps | 2 | 45.000 | 6 |
| Totaal | 34 | 458.082 | - 24.308 |

Het renterisico op de hypothecaire leningen is per 30 juni 2009 voor 93,0% afgedekt voor een gemiddelde termijn van 4,4 jaar.

13. Latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor de nominale waarde van in toekomstige perioden te betalen winstbelasting die ontstaat 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 (€ 14,5 miljoen) en te betalen interest (€ 3,3 miljoen).

15. Niet in de balans opgenomen verplichtingen

In 2008 heeft de vennootschap een koopovereenkomst getekend voor de verwerving van een nieuwbouw kantoor- en bedrijfsgebouw (2.450 m² kantoor, 1.950 m² bedrijfsruimte en 95 parkeerplaatsen) in Gouda voor € 7,3 miljoen. De levering heeft medio juli 2009 plaatsgevonden.

In juni 2009 is de verkoop van de volgende objecten overeengekomen:

- kantoor en 6 appartementen in Den Bosch;
- kantoor in Breda;
- kantoor in Maastricht;
- bedrijfsgebouw in Leiden;
- bedrijfsgebouw in Almere;
- winkels in Lelystad.

De totale verkoopopbrengst bedraagt € 13,9 miljoen en de levering heeft in juli 2009 plaatsgevonden.

Om het renterisico op de leningen te beheersen, zijn derivaten gesloten voor een totale nominale waarde van € 458,1 miljoen.

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.

Hoorn, 22 juli 2009

directie

Ir. J. Buijs, CEO

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 Nieuwe Steen Investments N.V. hebben geen persoonlijk belang in de door Nieuwe Steen Investments N.V. 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 twee grote beleggers, Stichting Prioriteit NSI, houder van alle 5.000 prioriteitsaandelen en Habas-H.Z. Investments (1960) Ltd. (20,08%). Laatstgenoemde heeft krachtens de Wet financieel toezicht bij de Autoriteit Financiële Markten een melding gedaan als aandeelhouder met een belang van meer dan 5% in de vennootschap. Volgens de meest recente melding was dit belang 20,08%. De datum van voornoemde melding was 1 augustus 2007.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Beoordelingsverklaring

Aan de aandeelhouders van Nieuwe Steen Investments N.V.

Opdracht

Wij hebben de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie, welke is opgenomen op de pagina's 8 tot en met 19 (exclusief "Overige gegevens") van dit tussentijds bericht, van Nieuwe Steen Investments N.V. te Hoorn bestaande uit de balans per 30 juni 2009, overzicht van het totaal resultaat, mutatie-overzicht eigen vermogen en kasstroomoverzicht over de periode 1 januari 2009 tot en met 30 juni 2009 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 geconsolideerde tussentijdse financiële informatie over de periode 1 januari 2009 tot en met 30 juni 2009 geen getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Nieuwe Steen Investments N.V. per 30 juni 2009 en van het resultaat en de kasstromen over de periode 1 januari 2009 tot en met 30 juni 2009 in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving", zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Amstelveen, 22 juli 2009

Namens KPMG Accountants N.V.
H.D. Grönloh RA

Financiële Agenda

Publicatie resultaat eerste 3 kwartalen 2009

30 oktober 2009

Interim-dividenduitkeringen

Vaststelling interim-dividend 2^e kwartaal 2009

13 augustus 2009

Notering ex-dividend

14 augustus 2009

Betaalbaarstelling interim-dividend 2^e kwartaal 2009

21 augustus 2009

Vaststelling interim-dividend 3^e kwartaal 2009

12 november 2009

Notering ex-dividend

13 november 2009

Betaalbaarstelling interim-dividend 3^e kwartaal 2009

20 november 2009