

kw
01

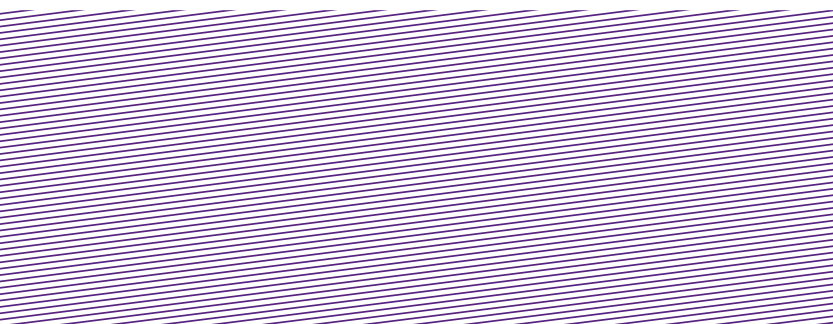
Tussentijds bericht per 31 maart 2010

Nieuwe Steen Investments N.V.

20
10

nsi

kw
01



20
10

ruimte
voor resultaat

Tussentijds bericht per 31 maart 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 het eerste kwartaal	18
• Overige gegevens	24
• Financiële agenda	26

Verslag van de directie

Nieuwe Steen Investments: stabiele resultaten

Highlights

- Positief beleggingsresultaat over Q1 2010
- Direct resultaat stijgt met 0,4% ten opzichte van Q4 2009 en met 1,6% ten opzichte van Q1 2009 (exclusief eenmalige bate)
- Interim dividend van € 0,38 per aandeel
- Stabilisering waardes vastgoed
- € 250 miljoen herfinanciering afgesloten

Nieuwe Steen Investments (NSI) behaalde over het eerste kwartaal van 2010 een direct beleggingsresultaat van € 14,8 miljoen (Q1 2009: € 12,6 miljoen, Q4 2009: € 12,7 miljoen). In het directe resultaat is een eenmalige bate van € 2,0 miljoen begrepen met betrekking tot de beëindiging van een huurovereenkomst in het kantoorgebouw La Tour te Apeldoorn. Zonder deze eenmalige bate zou het directe beleggingsresultaat € 12,8 miljoen hebben bedragen, een stijging van 1,6% ten opzichte van het eerste kwartaal 2009 en een stijging van 0,4% ten opzichte van Q4 2009.

NSI keert over het eerste kwartaal 2010 een interim-dividend van € 0,38 per aandeel uit. Het effect van de eenmalige bate bedraagt € 0,05 per aandeel.

Het eerste kwartaal werd gekenmerkt door geringe afwaarderingen (- € 5,0 miljoen). Deze afwaarderingen zijn nagenoeg volledig opgetreden in de kantorenportefeuille (- € 4,2 miljoen) en werden grotendeels bepaald door de waardevermindering van kantoorgebouw La Tour met € 2,0 miljoen als gevolg van het beëindigen van een huurovereenkomst. De waarde van de bedrijfsgebouwen daalde met € 1,3 miljoen. De winkelportefeuille vertoonde de eerste voorzichtige tekenen van herstel en steeg € 0,6 miljoen in waarde.

De geringe toename van de leegstand (0,4%) kan volledig worden toegeschreven aan de kantorenportefeuille. De leegstand nam af in de woning- en bedrijfsgebouwenportefeuille en was stabiel in de winkelportefeuille. In Zwitserland daalde de leegstand licht.

Na het verstrijken van het eerste kwartaal 2010 heeft NSI aangekondigd dat de onderneming € 250 miljoen heeft geherfinancierd waardoor de gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille stijgt van 1,8 naar 2,6 jaar.

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

"Met de stijging van het directe resultaat zonder de eenmalige bate zijn wij tevreden. Temeer daar de stijging nadelig werd beïnvloed door huurverlies als gevolg van verkopen in 2009 en een moeilijke kantorenmarkt. Verhuren blijft dan ook een van de hoogste prioriteiten van NSI in 2010. Wij zijn ervan overtuigd dat de nieuwe verhuuraanpak die we in 2009 hebben geïntroduceerd zijn vruchten zal afwerpen. Verder zien we dat sinds eind vorig jaar de markt – en dan met name in Nederland – volop mogelijkheden biedt om de portefeuille uit te breiden. Voor 2010 wordt ook hieraan de nodige aandacht gegeven."

Financiële resultaten

Het totale beleggingsresultaat, bestaande uit het saldo van het directe en het indirecte beleggingsresultaat bedroeg over het eerste kwartaal € 3,8 miljoen tegenover een negatief resultaat in Q1 2009 (- € 28,5 miljoen).

Direct resultaat

Het directe beleggingsresultaat bedroeg € 14,8 miljoen, inclusief de hiervoor genoemde eenmalige bate van € 2,0 miljoen. Deze bate bestaat uit € 2,4 miljoen, waarvan € 2,3 miljoen in de huuropbrengsten is geboekt en € 0,1 miljoen als afwikkelingskosten. Zonder deze eenmalige bate beliep het directe resultaat € 12,8 miljoen in het eerste kwartaal 2010, 1,6% hoger dan het directe beleggingsresultaat over het eerste kwartaal 2009 (€ 12,6 miljoen). Het directe beleggingsresultaat steeg met 0,4% ten opzichte van het laatste kwartaal 2009.

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 netto-huuropbrengsten zijn ten opzichte van het eerste kwartaal 2009 in het eerste kwartaal 2010 met € 1,5 miljoen gestegen naar € 23,6 miljoen. Deze stijging is het gevolg van het saldo van aankopen en verkopen, de incidentele bate en de autonome groei.

De exploitatiekosten zijn ten opzichte van het eerste kwartaal 2009 in het eerste kwartaal 2010 met € 0,3 miljoen en ten opzichte van het vierde kwartaal 2009 met € 0,2 miljoen gedaald. De daling is het gevolg van lagere onderhoudskosten.

De interestkosten daalden met € 0,4 miljoen ten opzichte van het laatste kwartaal 2009 en met € 0,8 miljoen ten opzichte van Q1 2009 met name als gevolg van het aflossen van leningen met verkoopopbrengsten.

Huuropbrengsten in Nederland en Zwitserland
x € 1.000

	Q1 2010	Q1 2009
<i>Nederland</i>		
Brutohuuropbrengsten	25.636	24.492
Nettohuuropbrengsten	22.465	20.896
<i>Zwitserland</i>		
Brutohuuropbrengsten	1.596	1.653
Nettohuuropbrengsten	1.168	1.234

Indirect resultaat

Het indirecte beleggingsresultaat over het eerste kwartaal 2010 bedroeg - € 11,0 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 marktwaaarde van de vastgoedportefeuille (- € 5,0 miljoen) en de rentedekkingsinstrumenten (- € 5,5 miljoen).

De herwaardering van de vastgoedportefeuille is nagenoeg volledig opgetreden in de kantorenportefeuille (- € 4,2 miljoen) en werd grotendeels bepaald door de waardevermindering van kantoorgebouw La Tour met € 2,0 miljoen als gevolg van het beëindigen van een huurovereenkomst. Bedrijfsgebouwen werden € 1,3 miljoen minder waard. De winkelportefeuille vertoonde de eerste voorzichtige tekenen van herstel en steeg € 0,6 miljoen in waarde.

De herwaardering van de rentedekkingsinstrumenten was het resultaat van een verdere daling van de lange termijn rentecurve in het afgelopen kwartaal. 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

	Q1 2010	Q4 2009	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009	Q4 2008	Q3 2008	Q2 2008	Q1 2008
Kantoren	- 4.230	- 6.094	- 4.092	- 4.300	- 23.389	- 10.245	- 17.874	- 5.025	- 11.728
Winkels	607	- 4.146	- 229	- 446	- 3.099	- 2.717	42	5.117	5.329
Bedrijfsgebouwen	- 1.342	- 2.005	- 347	- 322	- 2.830	- 1.330	- 2.473	- 268	- 296
Woningen	-	- 127	3	262	- 94	- 649	107	150	144
Totaal	- 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

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

Yields op 31 maart 2010

	Bruto yield in %*	Netto yield in %**
Kantoren	9,4	8,1
Winkels	7,4	6,3
Bedrijfsgebouwen	9,8	8,8
Woningen	6,2	5,3
Totaal	8,5	7,4

* 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 in %	Netto yield in %
Nederland	8,6	7,5
Zwitserland	7,2	5,7
Totaal	8,5	7,4

Balansverhoudingen en financiering

Door verkopen en afwaarderingen daalde het balanstotaal van € 1.320 miljoen ultimo 2009 naar € 1.319 miljoen op 31 maart 2010. De loan-to-value nam verder af tot 54,1% (31 maart 2009: 57,0%, 31 december 2009: 54,9%). De afname van de loan-to-value is het saldo van de afwaarderingen op vastgoedobjecten, de aflossingen van financieringen als gevolg van de verkoop van vastgoedobjecten en geaccumuleerde operationele winst. De schulden aan kredietinstellingen bedroegen op 31 maart 2010 € 703,6 miljoen (31 maart 2009: € 772,4 miljoen, 31 december 2009: € 715,6 miljoen).

Eigen Vermogen

Het eigen vermogen nam gedurende het eerste kwartaal 2010 af met € 8,6 miljoen naar € 546,3 miljoen (ultimo 2009: € 554,8 miljoen). Dit was het gevolg van het saldo van de nettowinst in 2010 van € 3,8 miljoen, het uitgekeerde slotdividend van € 12,6 miljoen en de toename (wettelijke) reserve valutakoersverschillen.

De intrinsieke waarde (inclusief belastinglatentie en de marktwaaarde van de derivaten) bedroeg op 31 maart 2010 € 13,88 per aandeel (31 maart 2009: € 15,13, ultimo 2009: € 14,10). Indien de belastinglatentie en de waarde van de derivaten buiten beschouwing wordt gelaten (intrinsieke waarde volgens EPRA), bedraagt de intrinsieke waarde € 14,76 per aandeel.

Financiële ratio's

De financieringsruimte onder de gecommiteerde faciliteiten bedroeg per 31 maart 2010 € 73,5 miljoen (ultimo 2009: € 89,8 miljoen). De schulden aan kredietinstellingen namen af van van € 715,6 miljoen ultimo 2009 tot € 703,6 miljoen per 31 maart 2010. De gemiddelde resterende looptijd van de leningen ging omlaag van 2,0 jaar (ultimo 2009) naar 1,8 jaar en het vastrentende deel van de hypothecaire leningen ging van 97,1% (ultimo 2009) naar 93,6% per 31 maart 2010. Het gemiddelde rentepercentage van de leningen en rentedekkingsinstrumenten bleef gelijk 4,7% (inclusief marge) op 31 maart 2010. De rentedekkingsratio bedroeg op 31 maart 2010 2,9.

Herfinancieringen

In 2010 vervalt een bedrag groot € 17,1 miljoen. De leningen die vervallen worden reeds afgedekt door andere, nog niet benutte faciliteiten. Daarnaast heeft NSI op 26 april 2010 aangekondigd een herfinanciering ter grootte van € 250 miljoen met ING te zijn overeengekomen. Door het afsluiten van deze faciliteit, realiseert NSI een aantal doelstellingen die de onderneming zich had gesteld. Zo kan de volledige financieringsbehoefte van NSI voor 2010 volledig gedekt worden, evenals ruim 70% van de herfinancieringsbehoefte in 2011. De gemiddelde looptijd van de financieringenportefeuille wordt verlengd van 1,8 jaar naar 2,6 jaar bij gelijkblijvende financieringskosten.

Interim-dividend eerste kwartaal 2010

Uitgangspunt van het dividendbeleid is om het totale directe resultaat als dividend aan aandeelhouders ter beschikking te stellen. Over het eerste kwartaal 2010 wordt ten laste van de winst een interim-dividend uitgekeerd van € 0,38 per aandeel in contanten. Dit dividend is inclusief een eenmalige bate ter grootte van € 0,05 als gevolg van de schikking rondom de beëindiging van een huurovereenkomst in het kantoorgebouw La Tour.

Het aandeel NSI noteert op 14 mei 2010 ex-dividend en het dividend zal op 21 mei 2010 betaalbaar worden gesteld.

Ontwikkelingen in de portefeuille

De waarde van de vastgoedportefeuille daalde in het eerste kwartaal 2010 met € 3,3 miljoen, oftewel 0,3% van € 1.303 miljoen naar € 1.300 miljoen. Deze daling is het resultaat van de herwaarderingen van - € 5,0 miljoen, het saldo van investeringen en desinvesteringen van - € 2,1 miljoen en van koersverschillen (€ 3,8 miljoen).

In het eerste kwartaal 2010 verkocht NSI een kantoorgebouw in Veenendaal en een bouwmarkt in Hoofddorp.

De portefeuille bestond per 31 maart 2010 uit woningen en 147 bedrijfsmatige vastgoedobjecten, gespreid over:

	in %	x €1.000
<i>Sectorale spreiding</i>		
Kantoren	50	653.101
Winkels	45	578.630
Bedrijfsgebouwen	4	56.741
Woningen	1	11.457
Totaal vastgoedbeleggingen	100	1.299.929
<i>Geografische spreiding</i>		
Nederland	92	1.199.303
Zwitserland	8	100.626
Totaal vastgoedbeleggingen	100	1.299.929

Bezettingsgraad portefeuille

De leegstand in de gehele portefeuille bedroeg per 31 maart 2010 9,5% (ultimo 2009: 9,1%). Per sector bedroeg de leegstand: 13,7% in kantoren, 10,1% in bedrijfsgebouwen en 3,5% in winkels.

De contractuele huurinkomsten van de vastgoedportefeuille per 31 maart 2010 bedroegen € 99,6 miljoen.

De brutohuuropbrengsten per segment in Nederland en Zwitserland bedroegen per 31 maart 2010:

x €1.000	Q4 2009	Aankopen	Verkopen	Autonome groei	Q1 2010
<i>Nederland</i>					
Kantoren	13.043	-	- 39	1.737	14.741
Winkels	9.718	-	- 37	- 131	9.550
Bedrijfsgebouwen	1.366	-	-	- 97	1.269
Woningen	84	-	-	- 8	76
Totaal Nederland	24.211	-	- 76	1.501	25.636
<i>Zwitserland</i>					
Kantoren	635	-	-	25	660
Winkels	889	-	- 125	172	936
Totaal Zwitserland	1.524	-	- 125	197	1.596
Totaal NSI	25.735	-	- 201	1.698	27.232

Vooruitzichten 2010

De Europese en Nederlandse economieën laten een broos herstel zien. Dit herstel komt echter niet voort uit een groei van de consumentenbestedingen of een groei van het bedrijfsleven. De verwachting voor zowel Nederland als Zwitserland is dan ook dat gedurende 2010 de bestedingen van bedrijven en huishoudens eerder zullen krimpen dan groeien. Als gevolg hiervan zal met name de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille onder druk blijven staan. Aan het beheersen van de leegstand wordt dan ook hoge prioriteit gegeven.

Inmiddels zijn de eerste herontwikkelingsprojecten in zowel Nederland als Zwitserland opgestart en is er een duidelijk beeld van de (her)ontwikkelingsmogelijkheden binnen de portefeuille. De verwachting is dat in 2011 de eerste bijdrage uit deze projecten zal worden gerealiseerd.

NSI verwacht dat, uitgezonderd exceptionele economische ontwikkelingen gedurende 2010, het direct beleggingsresultaat tussen € 1,28 en € 1,37 per gemiddeld uitstaand aandeel zal bedragen.

Sinds eind 2009 toont de Nederlandse investeringsmarkt tekenen van herstel. Diverse grote transacties van zowel kantoren- als winkelportefeuilles hebben sindsdien plaatsgevonden. Gezien deze ontwikkelingen in Nederland zet NSI dan ook op korte termijn in op uitbreiding van de Nederlandse portefeuille.

De aankoopmogelijkheden voor retail in Zwitserland zijn goed, maar de rendementen zijn in vergelijking met Nederland minder aantrekkelijk. De Zwitserse markt zal nauwgezet gevolgd worden voor goede aankoopmogelijkheden.

Hoorn, 28 april 2010

De directie





Kerncijfers

	31-03-2010	31-03-2009	2009
Resultaten (x €1.000)			
Bruto huuropbrengsten	27.232	26.145	103.794
Netto huuropbrengsten	23.633	22.130	89.559
Direct beleggingsresultaat	14.777	12.551	51.627
Indirect beleggingsresultaat	-11.012	- 41.092	- 66.223
Totaal beleggingsresultaat	3.765	- 28.541	- 14.596
Bezettingsgraad (in%)	90,5	92,1	90,9
Balansgegevens (x €1.000)			
Beleggingen	1.299.929	1.355.347	1.303.207
Eigen vermogen	546.273	541.272	554.828
Schulden aan kredietinstellingen (exclusief derivaten)	703.617	772.370	715.571
Loan-to-value (schulden aan kredietinstellingen/beleggingen in %)	54,1	57,0	54,9
Geplaatst aandelenkapitaal			
Gewone aandelen ultimo kwartaal	39.351.527	35.774.117	39.351.527
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in verslagperiode	39.351.527	35.774.117	37.861.756
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x €1)			
Direct beleggingsresultaat	0,38	0,35	1,36
Indirect beleggingsresultaat	- 0,28	- 1,15	- 1,75
Totaal beleggingsresultaat	0,10	- 0,80	- 0,39
Gegevens per aandeel (x €1)			
Interim-dividend (in contanten)	0,38	0,35	1,34
Intrinsieke waarde (voor winstverdeling)	13,88	15,13	14,10
Intrinsieke waarde conform EPRA	14,76	15,91	14,84
Gemiddelde beursomzet (stuks per dag, zonder dubbel telling)	54.344	53.824	61.733
Hoogste koers	15,95	13,49	14,50
Laagste koers	14,08	10,05	10,05
Ultimo koers	15,73	12,00	14,20

Geconsolideerd overzicht van het totaal resultaat

(x € 1.000)

	Toelichting	1 ^{ste} Kwartaal 2010	1 ^{ste} Kwartaal 2009
Brutohuuropbrengsten		27.232	26.145
Niet doorberekende servicekosten		- 460	- 625
Exploitatiekosten	4	- 3.139	- 3.390
Nettohuuropbrengsten	2	23.633	22.130
Herwaardering beleggingen		- 4.965	- 29.524
Nettoverkoopresultaat beleggingen	5	41	221
Totaal netto opbrengsten uit beleggingen		18.709	7.173
Administratieve kosten	6	- 1.087	- 1.044
Financieringsbaten		6	14
Financieringslasten		- 8.235	- 8.940
Waardemutaties financiële derivaten		- 5.510	- 11.118
Nettofinancieringslasten		- 13.739	- 20.044
Resultaat voor belastingen		3.883	- 28.261
Belastingen over de winst	12	118	280
Resultaat na belastingen		3.765	- 28.541
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen		274	155
Totaal resultaat toe te wijzen aan aandeelhouders		4.039	- 28.386

Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)

Resultaat na belastingen	0,10	0,80
Verwaterde resultaat na belastingen	0,10	0,80

Geconsolideerd direct en indirect beleggingsresultaat*

(x € 1.000)

	Toelichting	1 ^{ste} Kwartaal 2010	1 ^{ste} Kwartaal 2009
Brutohuuropbrengsten		27.232	26.145
Niet doorberekende servicekosten		- 460	- 625
Exploitatiekosten	4	- 3.139	- 3.390
Nettohuuropbrengsten	2	- 23.633	22.130
Financieringsbaten		6	14
Financieringslasten		- 8.084	- 8.856
Administratieve kosten	6	- 761	- 692
Direct beleggingsresultaat voor belastingen		14.794	12.596
Belastingen over de winst		17	45
Direct beleggingsresultaat		14.777	12.551
Herwaardering beleggingen		- 4.965	- 29.524
Nettoverkoopresultaat beleggingen	5	41	221
Waardemutaties financiële derivaten		- 5.510	- 11.118
Valutakoersverschillen		- 151	- 84
Toegerekende beheerkosten		- 326	- 352
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen		- 10.911	- 40.857
Belastingen over de winst	12	101	235
Indirect beleggingsresultaat		- 11.012	- 41.092
Totaal beleggingsresultaat		3.765	- 28.541

Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)

Direct beleggingsresultaat	0,38	0,35
Indirect beleggingsresultaat	- 0,28	- 1,15
Totaal beleggingsresultaat	0,10	- 0,80

* 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 eerste kwartaal 2010

(x € 1.000)

	Toelichting	31-03-2010	31-12-2009	31-03-2009
Activa				
Vastgoedbeleggingen	7	1.299.929	1.303.207	1.355.347
Immateriële activa		8.389	8.327	8.205
Materiële vaste activa		4.104	3.941	4.068
Overlopende activa in verband met huurincentives	7	2.415	2.376	2.105
Totaal vaste activa		1.314.837	1.317.851	1.369.725
Financiële derivaten	11	-	4	3
Debiteuren en overige vorderingen	8	4.146	2.423	11.385
Liquide middelen		1	-	1
Totaal vlottende activa		4.147	2.427	11.389
Totaal activa		1.318.984	1.320.278	1.381.114
Eigen vermogen				
Geplaatst aandelenkapitaal		18.104	18.104	16.458
Agioreserve		397.795	397.795	360.090
Overige reserve		126.609	153.525	193.265
Resultaat boekjaar		3.765	- 14.596	- 28.541
Totaal eigen vermogen toe te wijzen aan aandeelhouders	9	546.273	554.828	541.272
Passiva				
Rentedragende schulden	10	679.555	661.086	764.189
Financiële derivaten	11	33.144	28.055	27.194
Latente belastingverplichtingen	12	670	502	525
Totaal langlopende schulden		713.369	689.643	791.908
Aflossingsverplichting langlopende schulden	10	17.089	29.962	692
Financiële derivaten	11	946	529	217
Schulden aan kredietinstellingen		6.973	24.523	7.489
Overige schulden en overlopende passiva	13	34.334	20.793	39.536
Totaal kortlopende schulden		59.342	75.807	47.934
Totaal schulden		772.711	765.450	839.842
Totaal eigen vermogen en schulden		1.318.984	1.320.278	1.381.114

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

	Toelichting	31-03-2010	31-03-2009
Resultaat na belastingen		3.765	- 28.541
Aanpassing voor:			
Herwaardering beleggingen		4.965	29.524
Nettoverkoopresultaat beleggingen	5	- 41	- 221
Nettofinancieringslasten		13.588	19.960
Latente belastingverplichtingen	12	101	228
Verstrekte huurincentives	7	- 171	- 392
Afschrijvingen		<u>219</u>	<u>194</u>
Kasstroom uit bedrijfsuitoefening		18.661	49.293
Mutatie in debiteuren en overige vorderingen	8	- 1.723	- 7.760
Mutatie overige schulden en overlopende passiva		13.643	15.816
Financieringsbaten		6	14
Financieringslasten		- 8.186	- 8.856
Kasstroom uit operationele activiteiten		26.166	19.966
Aankoop vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	7	- 1.286	- 150
Opbrengst van verkoop vastgoedbeleggingen	5	3.418	24.905
Investeringsmateriële vaste activa		- 256	- 34
Desinvesteringen materiële vaste activa		10	3
Investeringsimmateriële activa		- 65	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		1.821	24.724
Uitgekeerd dividend		- 12.594	- 12.523
Opname leningen	10	31.400	30.000
Aflossing leningen	10	- 29.781	- 10.259
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-10.975	7.218
Netto kasstroom		17.012	51.908
Valutakoersverschillen		538	102
Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per 1 januari		- 24.523	- 59.499
Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per 31 maart		- 6.973	- 7.489

Geconsolideerde overzicht van mutaties in het eigen vermogen

(x € 1.000)

Het verloop van de post eigen vermogen in het eerste kwartaal 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 kwartaal 2010	-	-	-	3.765	3.765
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	-	-	274	-	274
Totaal resultaat eerste kwartaal 2010	-	-	247	3.765	4.039
Uitgekeerd contant slotdividend 2009	-	-	- 12.165	-	- 12.165
Winstbestemming 2009	-	-	- 14.596	14.596	-
Stand op 31 maart 2010	18.104	397.795	126.609	3.765	546.273

Het verloop van de post eigen vermogen in het eerste kwartaal 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 kwartaal 2009	-	-	-	-28.541	- 28.541
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	-	-	155	-	155
Totaal resultaat eerste kwartaal 2009	-	-	155	- 28.541	- 28.386
Uitgekeerd contant slotdividend 2008	-	-	- 12.523	-	- 12.523
Winstbestemming 2008	-	-	- 21.340	21.340	-
Stand op 31 maart 2009	16.458	360.090	193.265	- 28.541	541.272

Toelichting op de cijfers over het eerste kwartaal

1. Belangrijkste grondslagen van waardering en resultaatbepaling

De financiële overzichten van Nieuwe Steen Investments N.V. over het eerste kwartaal van 2010 worden opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Dit bericht over het eerste kwartaal 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 het eerste kwartaal van 2010 is goedgekeurd door de directie en raad van commissarissen op 26 april 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	
	Q1 2010	Q1 2009	Q1 2010	Q1 2009	Q1 2010	Q1 2009
Brutohuuropbrengsten	25.636	24.492	1.596	1.653	27.232	26.145
Niet doorberekende servicekosten	- 460	- 623	-	- 2	- 460	- 625
Exploitatiekosten	- 2.711	- 2.973	- 428	- 417	- 3.139	- 3.390
Nettohuuropbrengsten	22.465	20.896	1.168	1.234	23.633	22.130
Herwaarderingsresultaat	- 4.965	- 29.412	-	- 112	- 4.965	- 29.524
Nettoverkoopresultaat	94	221	- 53	-	41	221
Segment resultaat	17.594	- 8.295	1.115	1.122	18.709	- 7.173
Reconciliatie:						
Administratieve kosten					- 1.087	- 1.044
Nettofinancieringslasten					- 13.739	- 20.044
Resultaat voor belastingen					3.883	- 28.261
Belastingen over de winst					118	280
Resultaat na belastingen					3.765	- 28.541
Aankopen en investeringen in bestaande objecten	751	150	535	-	1.286	150

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 31 maart 2010 was de wisselkoers voor de Zwitserse frank: CHF 1 is € 0,70048 (2009: € 0,65998).

4. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten van het vastgoed kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	Q1 2010	Q1 2009
Gemeentelijke belastingen	784	742
Verzekeringspremies	198	90
Onderhoudskosten	409	1.125
Bijdrage vereniging van eigenaren	174	80
Beheer van vastgoed	817	784
Verhuurkosten	501	472
Overige kosten	256	97
Totaal	3.139	3.390

5. Gerealiseerd verkoopresultaat beleggingen

	Q1 2010	Q1 2009
Verkoopopbrengst vastgoedbeleggingen	3.477	24.941
Boekwaarde op moment van verkoop	3.377	24.684
	100	257
Verkoopkosten	59	36
Totaal	41	221

6. Administratieve kosten

De administratieve kosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	Q1 2010	Q1 2009
Managementkosten	613	511
Accountantskosten	78	51
Advieskosten	116	192
Taxatiekosten	71	45
Bezoldiging commissarissen, leden beleggingsraad en Stichting Prioriteit NSI	60	65
Overige kosten	149	180
Totaal	1.087	1.044
Toegerekende beheerkosten aan het asset management	- 326	- 352
Totaal	761	692

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 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
Investeringskosten	751	150	535	-	1.286	150
Verkopen	- 3.377	- 24.684	-	-	- 3.377	- 24.684
Herwaarderingen	- 4.965	- 29.412	-	- 112	- 4.965	- 29.524
Valutakoersverschillen	-	-	3.778	- 2.114	3.778	- 2.114
Balans op 31 maart	1.199.303	1.251.526	100.626	103.821	1.299.929	1.355.347
Overlopend activa in verband met huurincentives	2.415	2.105	-	-	2.415	2.105
Taxatiewaarde op 31 maart	1.201.718	1.253.631	100.626	103.821	1.302.344	1.357.452

	winkels	kantoren	bedrijfs- gebouwen	woningen	totaal
Balans op 1 januari 2010	576.838	656.829	58.083	11.457	1.303.207
Investerings	1.092	194	-	-	1.286
Verkopen	- 2.191	- 1.186	-	-	- 3.377
Herwaarderingen	607	- 4.230	- 1.342	-	- 4.965
Valutakoersverschillen	2.284	1.494	-	-	3.778
Balans op 31 maart 2010	578.630	653.101	56.741	11.457	1.299.929

Per 31 maart 2010 waren objecten met een boekwaarde van € 1.254,2 miljoen hypothecair tot zekerheid verstrekt voor opgenomen leningen en kredietfaciliteiten in rekening-courant bij banken ten bedrage van € 752,0 miljoen.

8. Debiteuren en vorderingen

De grootste posten betreffen vooruitbetaalde kosten 2010 voor € 2,4 miljoen en te ontvangen huur voor een bedrag van € 0,2 miljoen.

9. Eigen vermogen

Het aantal geplaatste aandelen is gedurende de verslagperiode niet gewijzigd.

10. 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	31.400	30.000
Aflossingen	- 29.781	- 10.259
Valutakoersverschillen	3.977	- 2.167
Stand op 31 maart	696.644	764.881
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	17.089	692
Stand op 31 maart	679.555	764.189

De resterende looptijd van de hypothecaire leningen op 31 maart 2010 is als volgt:

	vaste rente	variabele rente	Totaal 2010
Tot 1 jaar	149.103	78.997	228.100
Vanaf 1 jaar tot 2 jaar	34.153	92.113	126.266
Vanaf 2 jaar tot 5 jaar	64.150	278.128	342.278
Totaal leningen	247.406	449.238	696.644

De hypothecaire leningen betreffen leningen van banken met overeengekomen resterende looptijden van gemiddeld 1,8 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 € 1.254,2 miljoen. De gewogen gemiddelde rente over de per 31 maart 2010 uitstaande hypothecaire leningen en renteswaps bedraagt 4,7% per jaar inclusief marge. De rentedekkingsratio bedroeg 2,9 per 31 maart 2010.

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 2,97% tot 4,58% en aflooptdata van 2010 tot en met 2018. De marktwaarde van de financiële derivaten op 31 maart 2010 bedraagt - € 34,1 miljoen.

	aantal contacten	nominaal	(negatieve) marktwaarde
Binnen 1 jaar	3	45.000	946
Vanaf 1 jaar tot 5 jaar	14	175.000	11.954
Vanaf 5 jaar tot 10 jaar	14	184.335	21.190
Totaal swaps	31	404.335	34.090
Cap	1	20.000	-
Totaal	32	424.335	34.090

Het renterisico op de hypothecaire leningen is per 31 maart 2010 voor 93,6% afgedekt voor een gemiddelde termijn van 4,1 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 vooruitontvangen huur (€ 7,5 miljoen), te betalen interest (€ 3,5 miljoen) en slotdividend 2009 (€ 12,6 miljoen).

14. Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Op 31 maart 2010 heeft NSI geen niet uit de balans blijvende investeringsverplichtingen.

Hoorn, 28 april 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 5 juni 2009.

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 het verslag op pagina's 13 tot en met 23 opgenomen geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Nieuwe Steen Investments N.V. te Hoorn bestaande uit de balans per 31 maart 2010, overzicht totaalresultaat, mutatieoverzicht eigen vermogen, kasstroomoverzicht en de geselecteerde toelichtingen over de periode van 1 januari 2010 tot en met 31 maart 2010 beoordeeld. Het bestuur van de vennootschap 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 van 1 januari 2010 tot en met 31 maart 2010 geen getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Nieuwe Steen Investments N.V. per 31 maart 2010 en van het resultaat en de kasstromen over de eerste drie maanden van 2010 in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving", zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Amstelveen, 28 april 2010

KPMG ACCOUNTANTS N.V.

H.D. Grönloh RA

Financiële agenda 2010

Publicatie cijfers

Publicatie resultaat 1 ^e halfjaar 2010	30 juli 2010
Publicatie resultaat eerste 3 kwartalen 2010	29 oktober 2010

Interim-dividenduitkeringen

Vaststelling interim-dividend 1 ^e kwartaal 2010	12 mei 2010
Notering ex-dividend	14 mei 2010
Betalbaarstelling interim-dividend 1 ^e kwartaal 2010	21 mei 2010

Vaststelling interim-dividend 2 ^e kwartaal 2010	12 augustus 2010
Notering ex-dividend	13 augustus 2010
Betalbaarstelling interim-dividend 2 ^e kwartaal 2010	20 augustus 2010

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

Kleinpolderlaan | Nieuwerkerk aan den IJssel

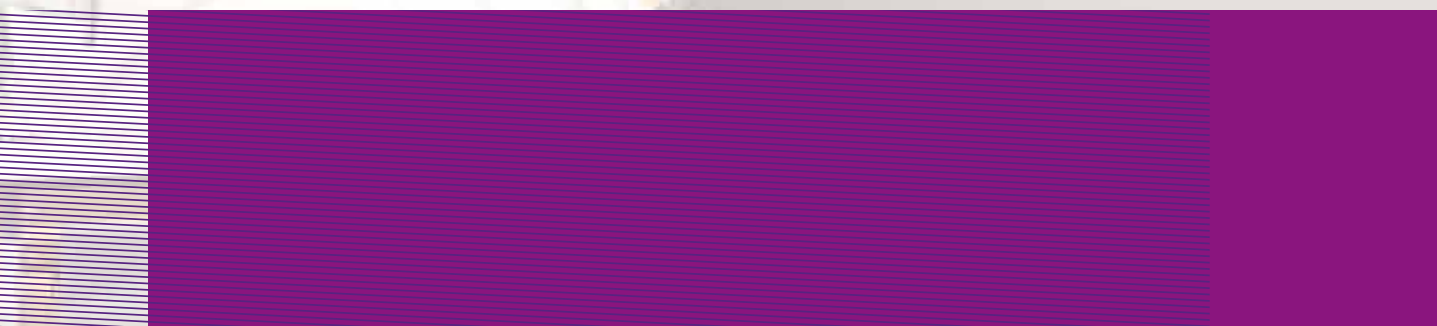


kw
01

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