

3 LANDEN, 2 SECTOREN EN 1 DOEL: DIVIDEND

TUSSENTIJDS BERICHT PER 30 SEPTEMBER 2009

Publicatie: 30 oktober 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 de eerste drie kwartalen	14
Overige gegevens	19
Financiële agenda	20

VERSLAG VAN DE DIRECTIE

Nieuwe Steen Investments: huurinkomsten en bezettingsgraad stabiel, hoger direct resultaat

Highlights
- direct resultaat derde kwartaal gestegen met 3,3% ten opzichte van tweede kwartaal
- direct resultaat over drie kwartalen 2009 stijgt met 3,9% ten opzichte van drie kwartalen 2008
- like-for-like groei van 0,5% ten opzichte van 1 januari 2009
- bezettingsgraad in het derde kwartaal blijft op gelijk niveau als tweede kwartaal (91,3%)
- herwaarderingen op gelijk niveau als in het tweede kwartaal
- interim-dividend derde kwartaal: € 0,34

Het derde kwartaal van 2009 kenmerkt zich door onverkort sterk blijvende operationele resultaten van Nieuwe Steen Investments. De stijging van het directe resultaat in het derde kwartaal ten opzichte van het tweede is het gevolg van lagere niet doorberekende servicekosten (14,4%), lagere exploitatiekosten (14,3%) en lagere rentelasten (2,0%), bij nagenoeg gelijk gebleven netto-huurinkomsten (-0,8%). In het derde kwartaal werden meer panden verkocht dan gekocht. Als gevolg hiervan daalden de rentelasten omdat de verkoopopbrengsten werden aangewend om leningen af te lossen.

Door herwaarderingen daalde de waarde van de vastgoedportefeuille over de eerste drie kwartalen van 2009 met € 39,0 miljoen. In het tweede kwartaal was deze daling € 4,8 miljoen en in het derde kwartaal bedroeg deze € 4,7 miljoen. De trendbreuk van zeer forse naar veel geringere afwaarderingen die al zichtbaar werd in het tweede kwartaal, lijkt dus door te zetten.

Johan Buijs, CEO van Nieuwe Steen Investments zegt in een reactie:
"De afgelopen maanden hebben voor NSI in het teken gestaan van balansversterking door middel van verkopen en uitgifte van nieuwe aandelen. Dit heeft geresulteerd in een verbetering van de loan-to-value van 57,2% aan het begin van dit jaar naar 55% aan het einde van het derde kwartaal. Hierdoor staat NSI er sterker voor. Tegelijkertijd zijn we in staat gebleken de operationele resultaten te verbeteren, waarmee we aantonen ons resultaat en dividend ook in moeilijke economische tijden te kunnen handhaven".

Financiële resultaten

Direct resultaat
Het directe beleggingsresultaat was met € 38,9 miljoen in de eerste drie kwartalen van 2009 3,9% hoger dan het directe beleggingsresultaat over de eerste drie kwartalen van 2008 (€ 37,4 miljoen). Het directe beleggingsresultaat was met € 13,4 miljoen ook hoger dan in het tweede kwartaal 2009 (€ 13,0 miljoen).

De netto huuropbrengsten zijn in de eerste drie kwartalen van 2009 ten opzichte van de eerste drie kwartalen 2008 met € 0,3 miljoen gestegen naar € 67,7 miljoen. Deze stijging is het gevolg van autonome groei en het saldo van aan- en verkopen. Ten opzichte van het tweede kwartaal 2009 zijn de netto huuropbrengsten in het derde kwartaal met € 0,2 miljoen afgenomen tot € 22,7 miljoen, aangezien in het derde kwartaal meer panden werden gekocht dan verkocht.

De exploitatiekosten zijn ten opzichte van de eerste drie kwartalen van 2008 in de eerste drie kwartalen van 2009 met € 1,9 miljoen toegenomen. 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. De niet doorberekende servicekosten zijn toegenomen als gevolg van de toename van de leegstand in met name de kantorenportefeuille.

Huuropbrengsten in Nederland en Zwitserland

(x € 1.000)		t/m 3e kwartaal 2009	t/m 3e kwartaal 2008
Nederland	Bruto Huuropbrengsten	72.979	72.987
	Netto huuropbrengsten	63.766	65.683
Zwitserland	Bruto Huuropbrengsten	5.080	2.121
	Netto huuropbrengsten	3.967	1.709

Indirect resultaat

Het indirecte resultaat over het derde kwartaal 2009 bedroeg - € 9,1miljoen. Dit indirecte resultaat bestaat uit herwaardering van het vastgoed (- € 4,7 miljoen), herwaardering van de derivaten (- € 3,9 miljoen), gerealiseerd verkoopresultaat (- € 0,2 miljoen) en toegerekende beheerkosten (€ 0,3 miljoen). De waardevermindering van de derivaten als gevolg van de lage rentestand leidt uitsluitend tot een waardeverlies op papier. Met het aflopen van de derivatencontracten te zijner tijd loopt het indirecte beleggingsresultaat als gevolg van de negatieve herwaardering terug naar nul.

Herwaarderingsresultaten Nederland

(x € 1.000)	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009	Q4 2008	Q3 2008	Q2 2008	Q1 2008
Kantoren	- 4.091	- 4.300	- 23.389	-10.245	- 17.874	- 5.025	- 11.728
Winkels	- 230	- 446	- 3.099	- 2.717	42	5.117	5.329
Bedrijfsgebouwen	- 347	- 322	- 2.830	- 1.330	- 2.473	- 268	- 296
Woningen	3	262	- 94	- 649	107	150	144
Totaal	**-4.665**	**-4.806**	**-29.412**	**-14.941**	**-20.198**	**- 26**	**- 6.551**

Herwaarderingsresultaten Zwitserland

(x € 1.000)	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009	Q4 2008	Q3 2008	Q2 2008	Q1 2008
Kantoren	-	52	20	516	- 263	514	35
Winkels	- 2	- 51	- 132	- 1.498	- 52	89	- 339
Bedrijfsgebouwen	-	-	-	-	-	-	-
Woningen	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	**- 2**	**1**	**- 112**	**- 982**	**- 315**	**603**	**- 304**

Yields op 30 september 2009

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

	Bruto yield in %*	Netto yield in % **
Nederland	8,6	7,5
Zwitserland	7,1	5,6
Totaal	**8,5**	**7,3**

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

** netto yield is de theoretische netto huuropbrengsten uitgedrukt in een percentage van de marktwaarde van het vastgoed.

Balansverhoudingen en financiering
Door verkopen en afwaarderingen daalde het balanstotaal van € 1.429 miljoen ultimo 2008 naar € 1.352 miljoen per 30 september 2009 (€ 1.361 miljoen medio 2009). Door de verkopen en de emissieopbrengst komen de schulden aan kredietinstellingen uit op € 731,1 miljoen. De loan-to-value bedroeg op 30 september 2009 55,0% in vergelijking tot 57,2% ultimo 2008 en 54,7% op 30 juni 2009. De afname van de loan-to-value is het gevolg van het saldo van de afwaarderingen op vastgoed-objecten door de hierboven genoemde herwaardering, de aflossing van financieringen als gevolg van de verkoop van vastgoedobjecten en de opbrengst van de emissie.

Eigen Vermogen
Het eigen vermogen nam in het derde kwartaal 2009 af met € 8,9 miljoen tot € 569,2 miljoen. Dit was het gevolg van enerzijds de toevoeging van het totale beleggingsresultaat over het derde kwartaal 2009 van € 4,1 miljoen en anderzijds de uitkering van het interim-dividend over het tweede kwartaal 2009 van € 13,0 miljoen.

De intrinsieke waarde per 30 september 2009 (met inbegrip van belastinglatentie en de marktwaarde van de derivaten) bedroeg € 14,46 per aandeel, tegen € 16,27 per 31 december 2008 en € 14,69 per 30 juni 2009.

Financiële ratio's
De financieringsruimte onder de gecommitteerde faciliteiten bedroeg per 30 september 2009 € 61,1 miljoen (ultimo 2008: € 88,9 miljoen, 30 juni 2009: € 63,1 miljoen). Op 30 september 2009 was de rentedekkingsratio 2,6 en het vastrentende deel van de hypothecaire leningen ging van 93,8% (ultimo 2008) naar 93,9%. De gemiddelde resterende looptijd van de leningen ging omlaag van 2,7 jaar ultimo 2008 naar 2,1 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 € 7,3 miljoen en in 2010 een bedrag groot € 154,7 miljoen. De leningen die vervallen, worden al afgedekt door andere, nog niet benutte faciliteiten.

Financieel directeur
Op 26 september 2009 heeft Nieuwe Steen Investments een aandeelhoudersvergadering uitgeschreven, gehouden op 15 oktober 2009, met als belangrijk agendapunt het benoemen van een nieuwe financieel directeur (CFO). Ter vergadering is de heer drs. D.S.M. van Dongen RC met overgrote meerderheid van stemmen benoemd.

Interim-dividend derde kwartaal 2009
Over het derde kwartaal 2009 wordt ten laste van de winst een interim-dividend uitgekeerd van € 0,34 per aandeel in contanten. Over het eerste halfjaar 2009 werd al interim-dividend ter hoogte van € 0,68 uitgekeerd.
Het aandeel Nieuwe Steen Investments noteert op 13 november 2009 ex-dividend en het dividend over het derde kwartaal 2009 zal op 20 november 2009 betaalbaar worden gesteld.

Ontwikkelingen in de portefeuille

Gedurende de eerste drie kwartalen van 2009 is voor in totaal € 49,6 miljoen aan vastgoedbeleggingen in Nederland verkocht. In het derde kwartaal 2009 zijn twee bedrijfsgebouwen in Almere en Leiden, drie kantoren in Breda, Maastricht en Den Bosch (met 6 bovengelegen appartementen), een winkelstrip met bovengelegen kantoren in Lelystad en een winkel in Uden verkocht, ter waarde van € 16,9 miljoen.
Na 30 september 2009 hebben nog een tweetal verkopen plaatsgevonden ter waarde van € 8,3 miljoen. Het betreft een kantoorpand in Bladel en een kantoorpand te Meppel. Het totaal aan verkopen in 2009 komt daarmee op € 57,9 miljoen.

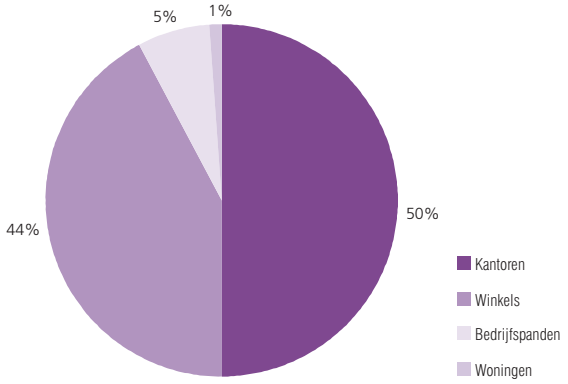
Op 16 juli 2009 is een bedrijfspand in Gouda, dat NSI in januari 2008 heeft gekocht, geleverd.
De aankoopprijs van dit volledig verhuurde gebouw van 4.873 m^2 bedroeg € 7,3 miljoen.

De portefeuille bestond per 30 september 2009 uit woningen en 150 bedrijfsmatige vastgoedobjecten, gespreid over:

Sectorale spreiding

x € 1.000

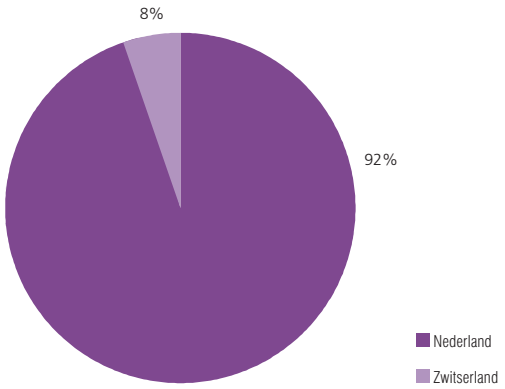
Kantoren	670.152
Winkels	588.479
Bedrijfsgebouwen	60.088
Woningen	11.584
Totaal vastgoedbeleggingen	*1.330.303*



Geografische spreiding

x € 1.000

Nederland	1.225.972
Zwitserland	104.331
Totaal vastgoedbeleggingen	*1.330.303*



Bezettingsgraad portefeuille
De leegstand in de gehele portefeuille bedroeg per 30 september 2009 8,7% (ultimo 2008: 7,6%, 30 juni 2009: 8,7%). Per sector bedroeg de leegstand: 13,1% in kantoren, 6,0% in bedrijfsgebouwen en 2,9% in winkels. Per 30 juni bedroeg de leegstand per sector: 12,8 % in kantoren, 6,5 % in bedrijfsgebouwen en 3,1% in winkels.

De theoretische huurinkomsten van de vastgoedportefeuille per 30 september 2009 bedroegen € 112,5 miljoen op jaarbasis, terwijl de contractuele huurinkomsten op € 102,8 miljoen uitkwamen.

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

(x € 1.000)	Nederland	Zwitserland	Totaal	Like-for-like groei*
Kantoren	59.838	2.746	62.584	0,8%
Winkels	38.850	4.051	42.901	0,1%
Bedrijfsgebouwen	5.754	-	5.754	0,7%
Woningen	664	629	1.293	0,9%
Totaal	**105.106**	**7.426**	**112.532**	**0,5%**

* like-for-like groei is 1 oktober 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 in op 1 januari 2009 als op 1 oktober 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 € 1,32 en € 1,35 per 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. Mede hierdoor kan over het indirecte resultaat dan ook geen verwachting worden afgegeven.

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 optimaliseren van de eigen organisatie, waarbij duidelijk onderscheid zal worden gemaakt naar het winkel- en kantorensegment. De opbouw van de zwitserse managementorganisatie wordt in november 2009 afgerond. In Zwitserland is sinds 1 augustus een portefeuillemanager werkzaam, een parttime administratrice sinds 1 oktober en een technisch projectleider zal in november beginnen.

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

Hoorn, 27 oktober 2009

De directie

"De Wal en het Schip" Raalte









Hanzeweg Gouda
Westbaan Moordrecht
Mgr. Nolenslaan Schiedam



Lange Dreef Vianen

KERNCIJFERS

	30-09-2009	30-09-2008	2008
Resultaten (x € 1.000)			
Bruto huuropbrengsten	78.059	75.108	101.692
Netto huuropbrengsten	67.733	67.392	88.257
Direct beleggingsresultaat	38.892	37.430	50.037
Indirect beleggingsresultaat	- 52.471	- 26.514	- 71.377
Totaal beleggingsresultaat/ Resultaat na belastingen	- 13.579	10.916	- 21.340
Bezettingsgraad (in %)	91,3	93,4	92,4
Balansgegevens (x € 1.000)			
Beleggingen	1.330.303	1.404.528	1.411.519
Eigen vermogen	569.179	627.231	582.181
Schulden aan kredietinstellingen (exclusief derivaten)	731.090	783.566	806.806
Loan-to-value (schulden aan kredietinstellingen/ beleggingen in %)	55,0	55,8	57,2
Geplaatst aandelenkapitaal			
Gewone aandelen ultimo kwartaal	39.351.527	35.774.117	35.774.117
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in verslagperiode	37.359.709	35.774.117	35.774.117
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)			
Direct beleggingsresultaat	1,04	1,05	1,40
Indirect beleggingsresultaat	- 1,40	- 0,74	- 2,00
Totaal beleggingsresultaat	- 0,36	0,31	- 0,60
Gegevens per aandeel (x € 1)			
Interim-dividend	1,02	1,05	1,40
Intrinsieke waarde (voor winstverdeling)	14,46	17,53	16,27
Gemiddelde beursomzet (stuks per dag, zonder dubbeltelling)	62.327	62.489	64.588
Hoogste koers	13,83	19,99	19,99
Laagste koers	10,05	15,75	10,01
Ultimo koers	12,75	15,75	11,21

TOTAAL RESULTAAT

(X € 1.000)

	Toelichting	t/m 3e kwartaal 2009	t/m 3e kwartaal 2008	3e kwartaal 2009	3e kwartaal 2008
Bruto huuropbrengsten		78.059	75.108	25.619	26.012
Niet doorberekende servicekosten		- 1.721	- 1.043	- 505	- 377
Exploitatiekosten	4	- 8.605	- 6.673	- 2.407	- 2.132
Netto huuropbrengsten	**2**	**67.733**	**67.392**	**22.707**	**23.503**
Herwaardering beleggingen		- 38.996	- 26.791	- 4.667	- 20.513
Gerealiseerd verkoopresultaat beleggingen	5	95	23	- 184	-
Totaal netto opbrengsten uit beleggingen		**28.832**	**40.624**	**17.856**	**2.990**
Interest	6	- 26.128	- 25.386	- 8.534	- 9.300
Waardemutaties financiële derivaten	6	- 11.924	706	- 3.907	- 6.896
Netto financieringslasten		**- 38.052**	**- 24.680**	**-12.441**	**- 16.196**
		- 9.220	**15.944**	**5.415**	**- 13.206**
Algemene kosten	7	- 3.705	- 4.723	- 1.114	- 1.736
Resultaat voor belastingen		**- 12.925**	**11.221**	**4.301**	**- 14.942**
Belastingen over de winst	13	654	305	228	137
Resultaat na belastingen		**- 13.579**	**10.916**	**4.073**	**- 15.079**
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen		132	117	22	117
Totaal resultaat		**- 13.447**	**11.033**	**4.095**	**- 14.962**
Gegevens per aandeel (x € 1)					
Zowel niet als wel verwaterd resultaat na belastingen		- 0,36	0,31	0,10	- 0,42

GECONSOLIDEERD DIRECT EN INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT

(X € 1.000)

	Toelichting	t/m 3e kwartaal 2009	t/m 3e kwartaal 2008	3e kwartaal 2009	3e kwartaal 2008
Bruto huuropbrengsten		78.059	75.108	25.619	26.012
Niet doorberekende servicekosten		- 1.721	- 1.043	- 505	- 377
Exploitatiekosten	4	- 8.605	- 6.673	- 2.407	- 2.132
Netto huuropbrengsten	**2**	**67.733**	**67.392**	**22.707**	**23.503**
Interest	6	- 26.031	- 25.471	- 8.510	- 9.326
Algemene kosten	7	- 2.646	- 4.298	- 761	- 1.595
Direct beleggingsresultaat voor belastingen		**39.056**	**37.623**	**13.436**	**12.582**
Belastingen over de winst		164	193	54	84
Direct beleggingsresultaat		**38.892**	**37.430**	**13.382**	**12.498**
Herwaardering beleggingen		- 38.996	- 26.791	- 4.667	- 20.513
Netto verkoopresultaat beleggingen	5	95	23	- 184	-
Waardemutatie financiële derivaten	6	- 11.924	791	- 3.907	- 6.870
Valutakoersverschillen		- 97	-	- 24	-
Toegerekende beheerkosten		- 1.059	- 425	- 353	- 141
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen		**- 51.981**	**- 26.402**	**- 9.135**	**- 27.524**
Mutatie latente belastingverplichtingen	13	490	112	174	53
Indirect beleggingsresultaat		**- 52.471**	**- 26.514**	**- 9.309**	**- 27.577**
Totaal beleggingsresultaat		**- 13.579**	**10.916**	**4.073**	**- 15.079**

Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)				
Direct beleggingsresultaat	1,04	1,05	0,34	0,35
Indirect beleggingsresultaat	- 1,40	- 0,74	- 0,24	- 0,77
Totaal beleggingsresultaat	**- 0,36**	**0,31**	**0,10**	**- 0,42**

GECONSOLIDEERDE BALANS

VÓÓR VERWERKING VOORSTEL WINSTVERDELING DERDE KWARTAAL 2009

(X € 1.000)

	Toelichting	30-09-2009	31-12-2008	30-09-2008
Activa				
Vastgoedbeleggingen	8	1.330.303	1.411.519	1.404.528
Totaal beleggingen		**1.330.303**	**1.411.519**	**1.404.528**
Immateriële vaste activa		8.205	8.205	8.205
Materiële vaste activa		4.004	4.124	4.137
Financiële derivaten	12	7	-	11.267
Overlopende activa in verband met huurincentives		2.338	1.820	1.775
Totaal vaste activa		**1.344.857**	**1.425.668**	**1.429.912**
Debiteuren en overige vorderingen	9	7.054	3.625	8.519
Liquide middelen		-	1	-
Totaal vlottende activa		**7.054**	**3.626**	**8.519**
Totaal activa		**1.351.911**	**1.429.294**	**1.438.431**
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		- 38.957	- 21.494	- 14.012
Totaal eigen vermogen	**10**	**569.179**	**582.181**	**627.231**
Schulden				
Hypothecaire geldleningen	11	712.931	747.234	724.660
Financiële derivaten	12	28.221	16.290	129
Latente belastingverplichtingen	13	782	297	112
Totaal langlopende schulden		**741.934**	**763.821**	**724.901**
Aflossingsverplichting langlopende schulden	11	539	73	-
Schulden aan kredietinstellingen		17.620	59.499	58.906
Overige schulden en overlopende passiva	14	22.639	23.720	27.393
Totaal kortlopende schulden		**40.798**	**83.292**	**86.299**
Totaal schulden		**782.732**	**847.113**	**811.200**
Totaal eigen vermogen en schulden		**1.351.911**	**1.429.294**	**1.438.431**

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(X € 1.000)

	Toelichting	t/m 3e kwartaal 2009	t/m 3e kwartaal 2008
Resultaat na belastingen		- 13.579	10.916
Aanpassing voor:			
Herwaardering beleggingen		38.996	26.791
Gerealiseerd verkoopresultaat beleggingen	5	- 95	- 23
Netto financieringslasten		37.955	24.680
Latente belastingverplichtingen	13	485	112
Kasstroom uit operationele activiteiten		**63.762**	**62.476**
Mutatie in debiteuren en overige vorderingen	9	- 3.429	- 1.609
Mutatie kortlopende schulden*)	14	- 1.081	5.657
Betaalde interest	6	- 26.031	- 25.386
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		**33.221**	**41.138**
Aankopen vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	8	- 8.747	- 228.838
Verkopen vastgoedbeleggingen	8	49.459	11.611
Mutatie overlopende activa in verband met huurincentives		- 518	- 665
Mutatie materiële vaste activa		120	371
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		**40.314**	**- 217.521**
Uitgekeerd dividend		- 38.033	- 37.210
Aandelenemissie	10	38.478	-
Opname leningen	11	30.000	194.466
Aflossing leningen	11	- 62.193	- 1.727
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**- 31.748**	**155.529**
Netto kasstroom		**41.787**	**- 20.854**
Valutakoersverschillen		91	-
Liquide middelen en kortlopende schuld aan banken per 1 januari		- 59.498	- 38.052
Liquide middelen en kortlopende schuld aan banken per ultimo		- 17.620	- 58.906

*) 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 in de eerste drie kwartalen 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 drie kwartalen 2009	-	-	-	- 13.447	- 13.447
Uitgekeerd contant interim-dividend 2009	-	-	-	- 25.510	- 25.510
Aandelenemissie	1.646	37.705	- 873	-	38.478
Stand per 30 september 2009	**18.104**	**397.795**	**192.237**	**- 38.957**	**569.179**

Het verloop van de post eigen vermogen in het eerste drie kwartalen 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 drie kwartalen 2008	-	-	-	11.033	11.033
Uitgekeerd contant interim-dividend 2008	-	-	-	- 25.045	- 25.045
Stand per 30 september 2008	**16.458**	**360.090**	**264.695**	**- 14.012**	**627.231**

TOELICHTING OP DE CIJFERS OVER DE EERSTE DRIE KWARTALEN PER 30 SEPTEMBER 2009

1. Belangrijkste grondslagen van waardering en resultaatbepaling

De financiële overzichten van Nieuwe Steen Investments N.V. over de eerste drie kwartalen van 2009 worden opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Dit bericht over de eerste drie kwartalen 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 de eerste drie kwartalen van 2009 is goedgekeurd door de directie en raad van commissarissen op 27 oktober 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	31.941	41.297	3.897	924	78.059
Niet doorberekende servicekosten	- 129	- 1.473	- 119	-	- 1.721
Exploitatiekosten	- 3.648	- 4.697	- 219	- 41	- 8.605
Netto huuropbrengsten	**28.164**	**35.127**	**3.559**	**883**	**67.733**
Herwaarderingsresultaat	- 3.960	- 31.708	- 3.499	171	- 38.996
Gerealiseerd verkoopresultaat	148	- 52	- 1	-	95
Segment resultaat	**24.352**	**3.367**	**59**	**1.054**	**28.832**
Netto financieringslasten					- 38.052
Algemene kosten					- 3.705
Resultaat voor belastingen					**- 12.925**
Belastingen over de winst					654
Resultaat na belastingen					**- 13.579**
Aankopen en investeringen in bestaande objecten	-	1.342	7.405	-	8.747

Per regio

	Nederland	Zwitserland	totaal
Bruto huuropbrengsten	72.979	5.080	78.059
Niet doorberekende servicekosten	- 1.710	- 11	- 1.721
Exploitatiekosten	- 7.503	- 1.102	- 8.605
Netto huuropbrengsten	**63.766**	**3.967**	**67.733**
Herwaarderingsresultaat	- 38.883	- 113	- 38.996
Gerealiseerd verkoopresultaat	95	-	95
Segment resultaat	**24.978**	**3.854**	**28.832**
Netto financieringslasten			- 38.052
Algemene kosten			- 3.705
Resultaat voor belastingen			**- 12.925**
Belastingen over de winst			654
Resultaat na belastingen			**- 13.579**
Aankopen en investeringen in bestaande objecten	8.747	-	8.747

3. Wisselkoersen

Ter afdekking van valutarisico's worden beleggingen anders dan in euro's over het algemeen gefinancierd met leningen in de valuta (Zwitserse franken) van de beleggingen. Per 30 september 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 drie kwartalen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Gemeentelijke belastingen	2.259	2.087
Verzekeringspremies	443	510
Onderhoudskosten	1.970	1.356
Bijdrage vereniging van eigenaren	270	339
Beheer van vastgoed	2.342	812
Verhuurkosten	1.210	1.453
Overige kosten	111	116
Totaal	**8.605**	**6.673**

5. Gerealiseerd verkoopresultaat beleggingen

	2009	2008
Verkoopopbrengst vastgoedbeleggingen	49.567	11.614
Boekwaarde op moment van verkoop	49.364	11.588
	203	26
Verkoopkosten	- 108	- 3
Totaal	**95**	**23**

6. Financieringsresultaat

	2009	2008
Rentebaten	98	91
Rentelasten	- 26.129	- 25.562
	- 26.031	- 25.471
Ongerealiseerde waardemutatie financiële derivaten	- 11.924	791
Valutakoersverschillen	- 97	-
Totaal	**- 38.052**	**- 24.680**

7. Algemene kosten

De algemene kosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Managementkosten	3.705	3.141
Accountantskosten	86	90
Advieskosten	606	622
Taxatiekosten	142	120
Bezoldiging commissarissen, leden beleggingsraad en Stichting Prioriteit NSI	187	174
Overige kosten	683	576
Totaal	**5.409**	**4.723**
Toegerekend aan exploitatiekosten	- 1.704	-
Totaal	**3.705**	**4.723**
Toegerekende beheerkosten aan het asset management	- 1.059	- 425
Totaal	**2.646**	**4.298**

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
Aankopen	-	-	7.405	-	7.405
Investeringen	-	1.342	-	-	1.342
Verkopen	- 35.465	- 10.472	- 2.551	- 876	- 49.364
Herwaarderingen	- 3.960	- 31.708	- 3.499	171	- 38.996
Koersverschillen	- 1.030	- 573	-	-	- 1.603
Balans per 30 september 2009	**588.479**	**670.152**	**60.088**	**11.584**	**1.330.303**

	Nederland	Zwitserland	totaal
Balans per 1 januari 2009	1.305.472	106.047	1.411.519
Aankopen	7.405	-	7.405
Investeringen	1.342	-	1.342
Verkopen	- 49.364	-	- 49.364
Herwaarderingen	- 38.883	- 113	- 38.996
Koersverschillen	-	- 1.603	- 1.603
Balans per 30 september 2009	**1.225.972**	**104.331**	**1.330.303**

Per 30 september 2009 waren objecten met een boekwaarde van € 1.268,6 miljoen hypothecair tot zekerheid verbonden voor opgenomen leningen en kredietfaciliteiten in rekening-courant bij banken ten bedrage van € 769,4 miljoen.

9. Debiteuren en vorderingen

De grootste posten betreffen het te ontvangen bedrag van € 3,0 miljoen voor verkocht vastgoed en te ontvangen huur voor een bedrag van € 1,2 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	- 62.193
Koersverschillen	- 1.644
Stand per 30 september 2009	713.470
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	539
Stand per 30 september 2009	**712.931**

De resterende looptijd van de hypothecaire leningen is als volgt:

	vaste rente	variabele rente	totaal
Tot 1 jaar	23.143	123.411	146.554
Vanaf 1 jaar tot 2 jaar	152.703	56.600	209.303
Vanaf 2 jaar tot 5 jaar	90.436	265.404	355.840
Vanaf 5 jaar tot 10 jaar	-	1.773	1.773
Meer dan 10 jaar	-	-	-
Totaal leningen	**266.282**	**447.188**	**713.470**

De hypothecaire leningen betreffen leningen van banken met overeengekomen resterende looptijden van gemiddeld 2,1 jaar. Als zekerheid voor de hypothecaire leningen en de rekening-courant faciliteit bij de banken zijn hypotheken gevestigd op het vastgoed met een waarde van € 1.268,6 miljoen. De gewogen gemiddelde rente over de per 30 september 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 2010 tot en met 2018. De marktwaarde van de financiële derivaten per 30 september 2009 bedraagt € - 28,2 miljoen.

	aantal contracten	nominaal	marktwaarde
Tot 1 jaar	1	5.000	- 188
Vanaf 1 jaar tot 5 jaar	16	215.000	- 11.314
Vanaf 5 jaar t/m 10 jaar	14	183.307	- 16.719
Meer dan 10 jaar	-	-	-
Totaal swaps	**31**	**403.307**	**- 28.221**
Caps	**1**	**20.000**	**7**
Totaal	**32**	**423.307**	**- 28.214**

Het renterisico op de hypothecaire leningen is per 30 september 2009 voor 93,9% afgedekt voor een gemiddelde termijn van 4,5 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 (€ 13,3 miljoen) en te betalen interest (€ 2,9 miljoen).

15. Niet in de balans opgenomen verplichtingen

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

- kantoor in Bladel;
- kantoor in Meppel.

De totale verkoopopbrengst bedraagt € 8,3 miljoen en de levering heeft begin oktober 2009 plaatsgevonden.

Om het renterisico op de leningen te beheersen, zijn derivaten gesloten voor een totale nominale waarde van € 423,3 miljoen.

Hoorn, 27 oktober 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 september 2009, overzicht van het totaal resultaat, mutatieoverzicht eigen vermogen en kasstroomoverzicht over de periode 1 januari 2009 tot en met 30 september 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 september 2009 geen getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Nieuwe Steen Investments N.V. per 30 september 2009 en van het resultaat en de kasstromen over de periode 1 januari 2009 tot en met 30 september 2009 in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving", zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Amstelveen, 27 oktober 2009

KPMG Accountants N.V.
H.D. Grönloh RA

Financiële Agenda

Interim-dividenduitkeringen

Vaststelling interim-dividend 3e kwartaal 2009	12 november 2009
Notering ex-dividend	13 november 2009
Betaalbaarstelling interim-dividend 3e kwartaal 2009	20 november 2009