

## PERSBERICHT

### Kerncijfers 2008

	2008	2007
<b>Resultaten (x € 1.000)</b>		
Bruto huuropbrengsten	101.692	89.635
Netto huuropbrengsten	88.257	78.749
Direct beleggingsresultaat	50.037	47.810
Indirect beleggingsresultaat	-71.377	37.273
Totaal beleggingsresultaat	-21.340	85.083
Bezettingsgraad (in %)	92,3	93,2
<b>per aandeel (x € 1)</b>		
Direct beleggingsresultaat	1,40	1,34
Indirect beleggingsresultaat	-2,00	1,04
Totaal beleggingsresultaat	-0,60	2,38
Intrinsieke waarde (voor winstverdeling)	16,27	18,26

Nieuwe Steen 27

Postbus 4145

1620 HC Hoorn

Tel: 0229 29 50 50

Fax: 0229 23 13 72

E-mail: [info@nsi.nl](mailto:info@nsi.nl)

Rabobank Hoorn

nr. 16.14.17.272

K.v.k. te Hoorn

nr. 36.040.044

### Nieuwe Steen behaalt uitstekend direct beleggingsresultaat en betreedt succesvol de Zwitserse markt

**HOORN - Nieuwe Steen Investments N.V. (NSI) sluit het jaar af met een direct resultaat van € 1,40 per aandeel. Dit is het beste directe resultaat van NSI sinds de oprichting in 1993. Het directe resultaat wordt geheel in contanten aan de aandeelhouders uitgekeerd. In de loop van het jaar is reeds € 1,05 aan interim-dividenden uitgekeerd. Het slotdividend bedraagt dan ook € 0,35 per aandeel.**

In het derde kwartaal van 2008 is de trend van de afgelopen jaren met aanhoudende waarde-stijgingen van vastgoed omgeslagen in waardedalingen. Over heel 2008 is het vastgoed met € 42,7 miljoen in waarde afgenomen (2007: € 23,6 miljoen toename).

Met de afwaarderingen in het derde en vierde kwartaal is de kantorenportefeuille gewaardeerd op een bruto aanvangsrendement van 8,9%. De winkelportefeuille is gewaardeerd op een bruto aanvangsrendement van 7,3%.

In december 2008 heeft NSI een bestaande kredietfaciliteit van € 275 miljoen tegen aantrekkelijke condities verlengd waarmee is voldaan aan de herfinancieringsverplichtingen voor 2009 en grotendeels voor 2010.



**Johan Buijs, algemeen directeur van NSI, zegt in een reactie op de cijfers:**

*"2008 was een ambivalent jaar. Wij laten het hoogste directe beleggingsresultaat uit de geschiedenis van NSI zien. Dit komt vooral door de aankopen in Zwitserland en de overname van de Philips portefeuille in de eerste maanden van het jaar en door de autonome groei als gevolg van verhuurinspanningen. We zijn erg blij met de dividendstijging van 4,5% en de entree op de Zwitserse markt. Het geeft aan dat NSI ook in zeer turbulente marktomstandigheden in staat blijkt haar operationele activiteiten prima uit te voeren.*

*Het ambivalente gevoel dat we hebben bij 2008 komt voort uit de combinatie van een uitstekend direct resultaat enerzijds en anderzijds een forse afwaardering van de portefeuille en een teleurstellend lage beurskoers. Ook de relatie tussen de beurskoers en de intrinsieke waarde is niet logisch, hetgeen wordt bevestigd door een dividendrendement van circa 12,5% bij de ultimo beurskoers."*

Als gevolg van de kredietcrisis is de beschikbaarheid van geld om in vastgoed te investeren tot nagenoeg nul teruggelopen. Daardoor is de vraag naar vastgoed weggefallen met als gevolg dalende vastgoedprijzen. Hiermee is de jarenlange trend van al maar duurder wordend vastgoed in 2008 omgeslagen in waardedalingen. In de 2e helft van het jaar is de marktwaarde van onze portefeuille gedaald en bedraagt het gemiddeld bruto aanvangsrendement 8,1%. Dat is een realistisch niveau vergelijkbaar met het niveau eind jaren negentig.

In september 2008 is NSI gestart met een verkoopprogramma van kleinere panden, panden met een waarde tussen de € 3 en € 5 miljoen. De reden hiervoor is dat deze panden relatief veel managementaandacht vragen en dat het aantal panden in portefeuille te groot wordt, zeker indien de gewenste groei naar een waarde van € 2,5 miljard wordt gerealiseerd. In het laatste kwartaal hebben we dan ook voor ruim € 38 miljoen weten te verkopen op waardes rond de boekwaarde. Dit bevestigt dat onze waardering marktconform is. Verder tonen deze transacties aan dat er nog steeds een markt is voor kleinere objecten. Wij zijn dan ook optimistisch dat we onze strategie ten aanzien van de verkoop van kleinere panden in 2009 kunnen continueren. De opbrengsten zullen opnieuw belegd worden in grotere objecten in Zwitserland en Nederland. Op de korte termijn helpen de verkopen uiteraard ook om de balansverhouding te verbeteren.

In 2009 zullen investeringen worden getemporiseerd. Onze groeiambitie is onveranderd maar deze zal pas nader uitgewerkt kunnen worden wanneer duidelijk wordt wat de effecten van de creditcrisis op de reële economie zijn. Wij verwachten dat deze effecten pas in de tweede helft van 2009 echt zichtbaar worden. In die zin zijn wij dan ook blij dat we in december 2008 al onze herfinancieringen voor 2009 en grotendeels voor 2010 hebben kunnen realiseren en ons in 2009 kunnen concentreren op onze strategische doelen.

## FINANCIËLE ONTWIKKELINGEN

### Direct resultaat

De in 2008 aangekochte panden in Zwitserland en in Nederland en de autonome groei als gevolg van verhuurinspanningen hebben het directe resultaat per aandeel doen stijgen tot € 1,40 (2007: € 1,34). Het directe resultaat (huuropbrengsten minus exploitatiekosten, beheerkosten, algemene kosten en financieringskosten) in absolute zin bedroeg in 2008 € 50,0 miljoen (2007: € 47,8 miljoen).

De exploitatiekosten bedroegen € 13,4 miljoen vergeleken met € 10,9 miljoen in 2007. De exploitatiekosten bedroegen 13,2% van de huuropbrengsten (2007: 12,1%). De stijging van de exploitatiekosten is veroorzaakt door de groei van de portefeuille in zowel Nederland als in Zwitserland.

### Indirect resultaat

Het indirecte resultaat over 2008 bedroeg € -71,4 miljoen. Het indirecte resultaat bestaat naast de gerealiseerde herwaardering (verkoopresultaten op verkochte beleggingen) ook uit ongerealiseerde herwaardering. Deze ongerealiseerde herwaardering heeft betrekking op de wijzigingen in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille (€ -42,7 miljoen) en de rentedekkingsinstrumenten (€ -26,7 miljoen).

### Herwaarderingsresultaten

	2008 x € 1.000	2007 x € 1.000	bruto yield in %	netto yield in %
Kantoren	- 44.070	- 5.639	8,9	7,6
Winkels	5.971	21.854	7,3	6,4
Bedrijfsgebouwen	- 4.367	2.322	9,2	7,9
Woningen	- 248	5.046	5,7	5,1
Totaal	<u>- 42.714</u>	<u>23.583</u>	<u>8,1</u>	<u>7,1</u>

### Balansverhoudingen en financiering

De vastgoedportefeuille van NSI is momenteel met 57,2% vreemd vermogen gefinancierd (ultimo 2007: 46,9%) De balansverhouding is beïnvloed door aankopen, verkopen en herwaarderings van de vastgoedportefeuille.

De schulden aan kredietinstellingen bedroegen per 31 december 2008 € 806,8 miljoen (2007: € 570,0 miljoen). De toename van de schulden is het gevolg van de in 2008 verworven Philips Pensioenfond's portefeuille en de aankoop van de panden in Zwitserland.

De gemiddelde resterende looptijd van de leningen is 2,7 jaar. De rente voor deze leningen is voor 93,8% gefixeerd. Het gemiddelde rentetarief van de leningen en rentedekkingsinstrumenten per 31 december 2008 bedraagt 4,7% per jaar inclusief marge (2007: 4,7%).

### Eigen Vermogen

Het eigen vermogen nam in 2008 af met € 71,2 miljoen tot € 582,2 miljoen (2007: € 653,4 miljoen). Dit was het gevolg van de toevoeging van het totale beleggingsresultaat over 2008 (€ -21,3 miljoen), de uitkering van het slotdividend 2007 (€ 12,2 miljoen), het interim-dividend over de eerste drie kwartalen 2008 (€ 37,6 miljoen) en de afname van de (wettelijke) reserve koersverschillen. De intrinsieke waarde per aandeel bedroeg per 31 december 2008 € 16,27 (ultimo 2007: € 18,26).

### Slotdividend 2008

Uitgangspunt van het dividendbeleid is het totale directe resultaat als dividend aan aandeelhouders ter beschikking te stellen. Na de uitkering van een interim-dividend over het eerste, tweede en derde kwartaal 2008 (in totaal € 1,05 per aandeel) stelt de directie voor een slotdividend van € 0,35 per aandeel in contanten uit te keren. Hiermee komt het totale dividend over 2008 uit op € 1,40 (2007: € 1,34).

### ONTWIKKELINGEN IN DE PORTEFEUILLE

De waarde van de vastgoedportefeuille bedroeg per 31 december 2008 € 1.411,5 miljoen (eind 2007: € 1.214,1 miljoen). Naast de herwaarderingen (€ -42,7 miljoen) nam de portefeuille in omvang toe door € 275,2 miljoen aan aankopen en investeringen in de portefeuille en € 38,1 miljoen aan verkopen.

De portefeuille bestond per 31 december 2008 uit 160 woningen en 169 overige objecten, gespreid over:

	in %	x € 1.000
Kantoren	50	711.563
Winkels	45	628.934
Bedrijfsgebouwen	4	58.733
Woningen	1	12.289
Totaal vastgoedbeleggingen	<u>100</u>	<u>1.411.519</u>

De splitsing tussen Nederlands en Zwitsers vastgoed is als volgt:

	in %	x € 1.000
Nederland	92	1.305.472
Zwitserland	8	106.047
Totaal vastgoedbeleggingen	<u>100</u>	<u>1.411.519</u>

### Bezettingsgraad

De leegstand in de gehele portefeuille bedroeg ultimo 2008 7,7% (ultimo 2007: 6,8%). Per sector bedroeg de leegstand: 11,7% in kantoren, 5,1% in bedrijfsgebouwen en 2,5% in winkels.

De theoretische huurinkomsten van de vastgoedportefeuille ultimo 2008 bedroegen € 115,5 miljoen (2007: € 96,7 miljoen) op jaarbasis, terwijl de contractuele huurinkomsten € 106,6 miljoen bedroegen (2007: € 90,1 miljoen).

De huurinkomsten per segment in Nederland en Zwitserland bedroegen per ultimo 2008:

x € 1.000	Nederland	Zwitserland	Totaal	Like-for-like groei
kantoren	60.287	2.781	63.068	1%
winkels	41.469	4.218	45.687	2,7%
bedrijfsgebouwen	5.432	-	5.432	0,3%
woningen	706	594	1.300	3%
totaal	<u>107.894</u>	<u>7.593</u>	<u>115.487</u>	<u>1,7%</u>

## VOORUITZICHTEN 2009

### Strategie

NSI heeft in 2007 een ambitieuze groeistrategie gelanceerd. Doel was een verdubbeling van de portefeuille tot een waarde van € 2,5 miljard in drie jaar, waarbij de groei met name internationaal zou moeten plaatsvinden. De focus hierbij lag op de landen Duitsland, Oostenrijk en Zwitserland. In 2008 is hieraan invulling gegeven door voor ruim € 100 miljoen aan vastgoed in Zwitserland te kopen. De groeiambitie is onveranderd, maar de kredietcrisis heeft er toe geleid dat de groeiplannen worden getemporiseerd totdat duidelijk is wat de effecten van de financiële crisis op de reële economie zijn. Wij verwachten dat deze effecten pas in de tweede helft van 2009 zichtbaar zullen worden.

In het laatste kwartaal van 2008 is geëvalueerd of de beoogde landen inderdaad de meest geschikte zijn om invulling te geven aan de groeistrategie. Geconcludeerd is dat Oostenrijk en Duitsland minder geschikt zijn aangezien Oostenrijk een te kleine en te gesloten markt is en in Duitsland de fiscale situatie begin 2008 dusdanig gewijzigd is, dat de te behalen rendementen op investeringen onvoldoende aantrekkelijk zijn.

Verder is gebleken dat Zwitserland een zeer aantrekkelijk investeringsgebied is, zowel op het gebied van rendementen op investeringen als vanwege de economische stabiliteit. Verdere expansie in Zwitserland zal dan ook prioriteit hebben, waarbij gestreefd wordt een portefeuille op te bouwen in met name retail van minimaal € 300 tot € 400 miljoen. De verdere internationale groei zal op termijn moeten plaatsvinden in een derde grote, professionele en liquide vastgoedmarkt in de Eurozone. De focus voor dat land zal met name op kantoren komen te liggen, teneinde de totale portefeuille op een verhouding van circa 50/50 kantoren/retail te behouden. De segmenten woningen en industrials/bedrijfsgebouwen behoren niet meer tot het primair gewenste investeringssegment en zullen op termijn afgebouwd worden.

In 2009 zal de nadruk verder liggen op het verhuren van de leegstand in de bestaande portefeuille, het uitwerken van de (her)ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bestaande portefeuille, het opbouwen van de benodigde expertise binnen de eigen organisatie hiertoe en het opbouwen van een eigen Zwitserse managementorganisatie.

In september 2008 is NSI gestart met de verkoop van kleinere panden (€ 3 - € 5 miljoen) met het doel het aantal van deze managementintensieve panden in de portefeuille te reduceren. In 2009 wordt dit verkoopprogramma gecontinueerd.

### Portefeuille

Gezien de beperkte mogelijkheden in de huidige markt om vreemd vermogen en met name eigen vermogen aan te trekken wordt voor 2009 geen grote uitbreiding van de portefeuille voorzien. Wel wordt beoogd om in de loop van 2009 de opbrengsten uit het verkoopprogramma in met name Zwitserland te herinvesteren.

Door de neerwaartse trend van de waarde van vastgoed is het mogelijk dat in de loop van 2009 vastgoed op zeer aantrekkelijke rendementen kan worden aangekocht. Emitteren onder intrinsieke waarde zou aan de orde kunnen zijn in combinatie met een dergelijke acquisitiemogelijkheid.

## Resultaten

Aangezien voor 2009 de effecten van de financiële crisis op de reële economie nog niet zijn te overzien kunnen geen concrete verwachtingen voor de resultaten 2009 worden uitgesproken. Behoudens het effect van de reeds gerealiseerde verkopen en geplande verkopen heeft NSI tot op heden echter geen reden om aan te nemen dat het directe resultaat, dat feitelijk immers uit de huurinkomsten bestaat, substantieel ten nadele zal wijzigen.

De bezettingsgraad zal op grond van de expiratiekalender ruim boven de 90% blijven.

De negatieve trend met betrekking tot herwaardering van met name kantoren zal in 2009 nog niet geheel voorbij zijn. Gezien de volatiliteit op de rentemarkt kan over het verloop van de waarde van rentedekkingsinstrumenten geen concrete verwachting worden uitgesproken. Hierdoor kan over het indirecte resultaat dan ook geen verwachting worden afgegeven.

## Aandeelhoudersvergadering

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt gehouden op donderdag 26 maart 2009 om 10.30 uur in Schouwburg Het Park in Hoorn. Het jaarverslag 2008 en de agenda voor de vergadering worden omstreeks 6 maart 2009 verzonden.

De notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 25 september 2008 zijn beschikbaar via de website [www.nsi.nl](http://www.nsi.nl) en/of op verzoek bij de vennootschap verkrijgbaar.

Hoorn, 30 januari 2009

De directie

---

## Voor nadere informatie:

Nieuwe Steen Investments N.V.  
ir. J. Buijs, algemeen directeur  
ing. J.J.M. Reijnen, financieel directeur  
Tel: 0229 - 29 50 50  
e-mail: [info@nsi.nl](mailto:info@nsi.nl)  
internet: [www.nsi.nl](http://www.nsi.nl)

## Bijlagen:

- Kerncijfers 2009
- Profiel Nieuwe Steen Investments N.V.
- Financiële agenda 2009

## Kerncijfers 2008

	2008	2007
<b>Resultaten (x € 1.000)</b>		
Bruto huuropbrengsten	101.692	89.635
Netto huuropbrengsten	88.257	78.749
Resultaat na belastingen	- 21.340	85.083
Direct beleggingsresultaat	50.037	47.810
Indirect beleggingsresultaat	- 71.377	37.273
Totaal beleggingsresultaat	- 21.340	85.083
Bezettingsgraad (in %)	92,4	93,2
<b>Balansgegevens (x € 1.000)</b>		
Beleggingen	1.411.519	1.214.069
Eigen vermogen	582.181	653.408
Schulden aan kredietinstellingen (exclusief derivaten)	806.806	569.973
Loan to value (schulden aan kredietinstellingen/beleggingen in %)	57,2	46,9
<b>Geplaatst aandelenkapitaal</b>		
Gewone aandelen ultimo boekjaar	35.774.117	35.774.117
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in boekjaar	35.774.117	35.774.117
<b>Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)</b>		
Direct beleggingsresultaat	1,40	1,34
Indirect beleggingsresultaat	- 2,00	1,04
Totaal beleggingsresultaat	- 0,60	2,38
<b>Gegevens per aandeel (x € 1)</b>		
Interim-dividend	1,05	1,00
Slotdividend	0,35	0,34
Intrinsieke waarde (voor winstverdeling)	16,27	18,26
<b>Gemiddelde beursomzet</b>		
(stuks per dag, zonder dubbeltelling)	64.588	80.476
Hoogste koers	19,99	23,70
Laagste koers	10,01	17,25
Ultimo koers	11,21	17,65

## Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

	2008	2007
Bruto huuropbrengsten	101.692	89.635
Niet doorberekende servicekosten	- 1.195	- 1.078
Exploitatiekosten	- 12.240	- 9.808
<b>Netto huuropbrengsten</b>	<b>88.257</b>	<b>78.749</b>
Herwaardering beleggingen	- 42.714	23.583
Gerealiseerd verkoopresultaat beleggingen	- 200	9.809
<b>Totaal netto opbrengsten uit beleggingen</b>	<b>45.343</b>	<b>112.141</b>
Interest	- 34.983	- 27.056
Waardemutaties financiële derivaten	- 26.721	4.837
<b>Netto financieringslasten</b>	<b>- 61.704</b>	<b>- 22.219</b>
	- 16.361	89.922
Algemene kosten	- 4.558	- 4.694
Resultaat voor belastingen	- 20.919	85.228
Belastingen over de winst	- 124	- 145
Mutatie latente belastingverplichtingen	- 297	-
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>- 21.340</b>	<b>85.083</b>
<b>Gegevens per aandeel (x € 1)</b>		
Resultaat na belastingen	- 0,60	2,38
Verwaterde winst na belastingen	- 0,60	2,38

## Geconsolideerd direct en indirect beleggingsresultaat

(x € 1.000)

	2008	2007
Bruto huuropbrengsten	101.692	89.635
Niet doorberekende servicekosten	- 1.195	- 1.078
Exploitatiekosten	- 12.240	- 9.808
Netto huuropbrengsten	88.257	78.749
Interest	- 34.752	- 27.169
Algemene kosten	- 3.344	- 3.625
<b>Direct beleggingsresultaat voor belastingen</b>	<b>50.161</b>	<b>47.955</b>
Belastingen over de winst	- 124	- 145
<b>Direct beleggingsresultaat</b>	<b>50.037</b>	<b>47.810</b>
Herwaardering beleggingen	- 42.714	23.583
Netto verkoopresultaat beleggingen	- 200	9.809
Waardemutaties financiële derivaten	- 26.721	4.950
Valutakoersverschillen	- 231	-
Toegerekende beheerkosten	- 1.214	- 666
Kosten strategische heroriëntatie	-	- 403
<b>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</b>	<b>- 71.080</b>	<b>37.273</b>
Mutatie latente belastingverplichtingen	- 297	-
<b>Indirect beleggingsresultaat</b>	<b>- 71.377</b>	<b>37.273</b>
<b>Totaal beleggingsresultaat</b>	<b>- 21.340</b>	<b>85.083</b>

### Gegevens per aandeel (x € 1)

Direct beleggingsresultaat	1,40	1,34
Indirect beleggingsresultaat	- 2,00	1,04
<b>Totaal beleggingsresultaat</b>	<b>- 0,60</b>	<b>2,38</b>

## Geconsolideerde balans

vóór verwerking voorstel winstverdeling vierde kwartaal 2008

(x € 1.000)

	31-12-2008	31-12-2007
<b>Activa</b>		
Vastgoedbeleggingen	1.393.104	1.214.069
<b>Totaal beleggingen</b>	<b>1.393.104</b>	<b>1.214.069</b>
Immateriële vaste activa	8.205	8.205
Materiële vaste activa	4.124	4.508
Financiële derivaten	-	10.476
Overlopende activa in verband met huurincentives	1.820	1.110
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.407.253</b>	<b>1.238.368</b>
Vastgoed voor verkoop	18.415	-
Debiteuren en overige vorderingen	3.625	6.794
Liquide middelen	1	-
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>22.041</b>	<b>6.794</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>1.429.294</b>	<b>1.245.162</b>
<b>Eigen vermogen</b>		
Geplaatst aandelenkapitaal	16.458	16.458
Agioreserves	360.090	360.090
Overige reserves	264.541	227.556
Resultaat boekjaar na uitkering interim-dividend	- 58.908	49.304
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>582.181</b>	<b>653.408</b>
<b>Schulden</b>		
Hypothecaire leningen	747.234	531.424
Financiële derivaten	16.290	45
Latente belastingverplichtingen	297	-
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>763.821</b>	<b>531.469</b>
Aflossingsverplichting langlopende schulden	73	497
Schulden aan kredietinstellingen	59.499	38.052
Overige schulden en overlopende passiva	23.720	21.736
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>83.292</b>	<b>60.285</b>
<b>Totaal schulden</b>	<b>847.113</b>	<b>591.754</b>
<b>Totaal eigen vermogen en schulden</b>	<b>1.429.294</b>	<b>1.245.162</b>

## Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

	2008	2007
Resultaat na belastingen	- 21.340	85.083
Aanpassing voor:		
Herwaardering beleggingen	42.714	- 23.583
Gerealiseerd verkoopresultaat beleggingen	200	- 9.808
Netto financieringslasten	61.704	22.219
Latente belastingverplichtingen	297	-
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>83.575</b>	<b>73.911</b>
Mutatie in debiteuren en overige vorderingen	3.015	- 4.758
Mutatie kortlopende schulden*)	1.984	- 6.944
Betaalde interest	- 34.983	- 27.056
<b>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>53.591</b>	<b>35.153</b>
Aankopen vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	- 278.259	- 79.483
Verkopen vastgoedbeleggingen	37.895	142.754
Mutatie overlopende activa in verband met huurincentives	- 710	- 284
Netto kasstroom koop dochtervennootschap	-	104
Mutatie materiële vaste activa	384	- 246
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>	<b>- 240.690</b>	<b>62.845</b>
Uitgekeerd dividend	- 49.733	- 47.944
Opname leningen	230.265	100.000
Aflossing leningen	- 14.879	- 81.876
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>165.653</b>	<b>- 29.820</b>
<b>Netto kasstroom</b>	<b>- 21.446</b>	<b>68.178</b>
Kortlopende schuld aan banken per 1 januari	- 38.052	- 106.230
Liquide middelen en kortlopende schuld aan banken per 31 december	- 59.498	- 38.052

\*) 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 boekjaar 2008 was als volgt:

	geplaatst kapitaal	agio- reserve	overige reserves	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	-
Resultaat boekjaar 2008	-	-	-	- 21.340	- 21.340
Uitgekeerd contant interim-dividend 2008	-	-	-	- 37.568	- 37.568
Valutakoersverschillen	-	-	- 154	-	- 154
<b>Stand per 31 december 2008</b>	<b>16.458</b>	<b>360.090</b>	<b>264.541</b>	<b>- 58.908</b>	<b>582.181</b>

Het verloop van de post eigen vermogen in het boekjaar 2007 was als volgt:

	geplaatst kapitaal	agio- reserve	overige reserves	resultaat boekjaar	totaal
Stand per 31 december 2006	16.458	360.090	194.576	45.138	616.262
Uitgekeerd contant slotdividend 2006	-	-	- 12.165	-	- 12.165
Winstbestemming 2006	-	-	45.138	- 45.138	-
Resultaat boekjaar 2007	-	-	-	85.083	85.083
Uitgekeerd contant interim-dividend 2007	-	-	-	- 35.779	- 35.779
Valutakoersverschillen	-	-	7	-	7
<b>Stand per 31 december 2007</b>	<b>16.458</b>	<b>360.090</b>	<b>227.556</b>	<b>49.304</b>	<b>653.408</b>

## Profiel Nieuwe Steen Investments N.V.

Nieuwe Steen Investments N.V. is een (closed-end) vastgoedbeleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal die belegt in kwalitatief hoogwaardig vastgoed met een hoog aanvangsrendement. Bij investeringsbeslissingen wordt een gedegen afweging gemaakt tussen risico en rendement. NSI belegt voornamelijk in kantoren, winkels en volumieuze detailhandel. NSI streeft naar een optimale spreiding, zowel geografisch als over de verschillende categorieën vastgoed.

Bij beleggen in vastgoed stelt NSI de gebruiker centraal. Het strategische beleid van NSI is gericht op het optimaal inspelen op veranderende wensen van de huurders door middel van portefeuillevernieuwing. NSI belegt bij voorkeur in moderne, flexibele gebouwen, op goed bereikbare locaties met voldoende parkeerruimte. NSI richt zich de komende jaren op actief beheer van de vastgoedportefeuille. Hierbij zullen kwaliteit en optimalisatie van de objecten centraal staan.

De vastgoedportefeuille wordt in beginsel voor niet meer dan 50% met vreemd vermogen gefinancierd. NSI streeft er voorts naar langlopende leningen af te sluiten met een variabele rente, waarbij het renterisico voor langere tijd door middel van derivaten wordt afgedekt.

Het dividendbeleid van NSI is erop gericht het directe resultaat in contanten uit te keren door middel van interim-dividenden in mei, augustus en november over respectievelijk het eerste, tweede en derde kwartaal, gevolgd door een slotdividend in april.

NSI is op 1 maart 1993 van start gegaan en heeft op 8 augustus 1995 van De Nederlandsche Bank N.V. een vergunning ontvangen als bedoeld in artikel 2:67 van de Wet op het financieel toezicht. Naar aanleiding van een wetwijziging is op 13 juli 2006 een nieuwe vergunning verleend door de Autoriteit Financiële Markten. NSI is sinds 3 april 1998 genoteerd op de Officiële Markt van Euronext N.V. gehouden Effectenbeurs in Amsterdam en kwalificeert als fiscale beleggingsinstelling.

De cijfers in dit bericht zijn niet door de accountant gecontroleerd en de jaarrekening 2008 is nog niet opgemaakt.

Meer informatie over NSI is te vinden op onze website: [www.nsi.nl](http://www.nsi.nl).

## Financiële Agenda 2008

Publicatie jaarcijfers 2008	30 januari 2009
Verzending jaarverslag 2008	6 maart 2009
Algemene Vergadering van Aandeelhouders	26 maart 2009
Publicatie resultaat 1 <sup>o</sup> kwartaal 2009	29 april 2009
Publicatie resultaat 1 <sup>o</sup> halfjaar 2009	31 juli 2009
Publicatie resultaat eerste 3 kwartalen 2009	30 oktober 2009

### Interim-dividenduitkeringen

Vaststelling slotdividend 4 <sup>o</sup> kwartaal 2008	26 maart 2009
Notering ex-dividend	30 maart 2009
Betaalbaarstelling slotdividend 4 <sup>o</sup> kwartaal 2008	6 april 2009
Vaststelling interim-dividend 1 <sup>o</sup> kwartaal 2009	14 mei 2009
Notering ex-dividend	15 mei 2009
Betaalbaarstelling interim-dividend 1 <sup>o</sup> kwartaal 2009	22 mei 2009
Vaststelling interim-dividend 2 <sup>o</sup> kwartaal 2009	13 augustus 2009
Notering ex-dividend	14 augustus 2009
Betaalbaarstelling interim-dividend 2 <sup>o</sup> kwartaal 2009	21 augustus 2009
Vaststelling interim-dividend 3 <sup>o</sup> kwartaal 2009	12 november 2009
Notering ex-dividend	13 november 2009
Betaalbaarstelling interim-dividend 3 <sup>o</sup> kwartaal 2009	20 november 2009