

## Highlights

- NSI verhoogt de verwachting van het directe resultaat voor geheel 2014 van ten minste €46,3 miljoen naar ten minste €47,5 miljoen
- Bezettingsgraad van de totale portefeuille nam toe van 79,5% per 30 juni 2014 naar 80,0% per 30 september 2014.

## Update asset rotatie

- Q3: 2 kantoren verkocht, overeenstemming bereikt over de verkoop van nog een kantoor en een bedrijfspand
- Totale verkopen in Nederland in 2014 tot nu toe: 4 kantoren, 2 bedrijfspanden en 48 woningen.

## Kantoren NL

- De bezettingsgraad van de Nederlandse kantoren portefeuille bleef stabiel (-0.2%) op 72,4% per 30 september 2014
- Beperkte negatieve like-for-like groei van -1,3%, Q3 versus Q2 was -1,0%
- Hogere opname ten opzichte van de markt in Q3 met 8.733 m<sup>2</sup>, hetgeen 4,8% van de totale opname in de markt is in Q3 bij een portefeuille die 1,2% van de markt uitmaakt. Totale opname in de eerste 9 maanden bedroeg 19.023 m<sup>2</sup>
- Effectieve huurniveau nieuwe verhuringen bedroeg € 126 per m<sup>2</sup> in de eerste 9 maanden van 2014

## HNK

- De uitrol van het full service flexibele concept HNK verloopt volgens schema:
  - ✓ HNK Den Haag geopend op 5 november 2014
  - ✓ HNK Apeldoorn wordt op 4 december 2014 geopend, voorbereidingen voor HNK's in Ede en Den Bosch zijn gestart
- Brutohuuropbrengsten van HNK namen toe tot € 3,0 miljoen in de eerste negen maanden van 2014
  - ✓ HNK vertegenwoordigt 7,2% van de brutohuuropbrengsten van de Nederlandse kantoren portefeuille (Q2 2014: 6.8%)
  - ✓ Autonome groei van 13,4% in Q3 versus Q2 2014
- Nieuwe HNK website is gelanceerd ter verbetering van marketing en directe boekingen: [www.hnk.nl](http://www.hnk.nl)

## Winkels NL<sup>1</sup>

- Bezettingsgraad nam met 1,1% toe van 87,7% per 30 juni 2014 naar 88,8% per 30 september 2014
- Herontwikkeling Zuidterras (winkelcentrum Zuidplein in Rotterdam) afgerond:
  - ✓ Op 13 november 2014 openden Primark en supermarkt Dirk hun deuren en ging Q-park van start
  - ✓ Zuidterras nu nagenoeg volledig verhuurd; de nieuwe contracten hebben de gemiddelde huurtermijn significant verlengd en dragen € 1,4 miljoen bij aan de jaarlijkse brutohuuropbrengsten
- Effectieve huurniveau nieuwe verhuringen bedroeg € 162 per m<sup>2</sup> in de eerste negen maanden van 2014
- Q3 2014 versus Q2 2014 liet een autonome groei van -1% zien, inclusief volumineuze detailhandel was dit 1,7%

## België

- Intervest Offices & Warehouses heeft de acquisitie van een logistiek pand van 77.000 m<sup>2</sup> aangekondigd, in lijn met de strategie om de logistieke portefeuille te laten groeien
- De bezettingsgraad van de Belgische portefeuille bleef stabiel op 84,8% per 30 september 2014
- Intervest Offices & Warehouses heeft in Q3 5 contracten verlengd en 2 nieuwe contracten afgesloten in de logistieke portefeuille, die gezamenlijk 7% van de huurstream van de logistieke portefeuille vertegenwoordigen

## Johan Buijs, CEO van NSI:

“Onze actieve asset management strategie is gericht op creëren van waarde door de bezettingsgraad en de huuropbrengsten te verhogen, om zodoende de waarde van de portefeuille te verhogen. In onze Nederlandse kantorenportefeuille zijn we succesvol met ons flexibele full service concept HNK. HNK groeit op kwartaalbasis met dubbele cijfers, in een markt die over het geheel genomen negatieve groei laat zien, bij significant hogere huurniveaus dan het gemiddelde in de markt. HNK is een erkend merk geworden waar huurders en potentiële huurders actief naar vragen als hun geprefereerde huisvestingslocatie. Voorbeelden hiervan zijn de vraag-gestuurd HNK's in Ede en Den Bosch. Ook de herontwikkeling in winkelcentrum Zuidplein laat duidelijk zien dat onze value-add strategie haar vruchten afwerpt. De samenwerking tussen onze commerciële en technische teams resulteerde in een slim en efficiënt herontwikkelingsplan. Hierdoor is de bezettingsgraad verbeterd van 70% naar nagenoeg 100% en hebben we sterke nieuwe huurders mogen verwelkomen die het profiel van het winkelcentrum en de bezoekersstroom zullen verhogen. De markt begrijpen en in staat zijn dat te vertalen naar het juiste aanbod; dat is hoe NSI haar performance zal blijven verbeteren.”

<sup>1</sup> Exclusief de volumineuze detailhandel. Voorheen rapporteerde NSI winkels en volumineuze detailhandel als 1 segment. Gezien de strategische focus rapporteert NSI winkels separaat.

## Verhuuractiviteiten

### Kantoren NL

Verhuuractiviteiten in de eerste negen maanden						
Gestarte verhuringen	Leeggekomen (m <sup>2</sup> )	Geëxpireerd (m <sup>2</sup> )	Verlengd (m <sup>2</sup> )	Retentiegraad	Financiële bezettingsgraad per 30 september 2014	Opname/ aanbod ratio <sup>2</sup>
19.023	29.176	72.659	47.733	66%	72,4%	13%

De bezettingsgraad was stabiel op 72,4% (30 juni 2014: 72,6%, 30 september 2013: 73,1%).

Traditioneel laat het 3<sup>e</sup> kwartaal een matige opname zien. Desondanks heeft NSI in het 3<sup>e</sup> kwartaal 8.733 m<sup>2</sup> aan nieuwe verhuringen gerealiseerd, waarmee het totale volume aan nieuwe verhuringen 19.905 m<sup>2</sup> bedraagt in de eerste negen maanden van 2014. Dit betekent een significant hogere opname/aanbod ratio van 17% ten opzichte van het marktgemiddelde (10%) in het 3<sup>e</sup> kwartaal, en 13% voor de eerste negen maanden (marktgemiddelde 12%). Ongeveer 15% van de nieuwe verhuringen vond in een van de HNK panden plaats.

Het effectieve huurniveau voor nieuwe verhuringen bedroeg € 126 per m<sup>2</sup> in de eerste negen maanden van 2014 en bleef stabiel op € 122 per m<sup>2</sup> over de laatste 12 maanden. Dit toont aan dat NSI in staat is de daling in huurniveau te mitigeren, tegengesteld aan de beweging in de markt, onder andere door proposities als HNK. De efficiency voor de huurder en de toegevoegde waarde van dit concept vertaalt zich in huurniveaus die boven het marktgemiddelde liggen.

Het effectieve huurniveau over de gehele portefeuille bedroeg € 146 per m<sup>2</sup> per 30 september 2014 (30 juni 2014: €148 per m<sup>2</sup>).

In de resterende maanden van 2014 kan 7% van de contracten in de kantorenportefeuille expireren. De gemiddelde huurtermijn van de portefeuille bedroeg 3,6 jaar op 30 september 2014.

### HNK

De uitrol van het flexibele full service verhuurconcept HNK ligt op schema. NSI heeft op 5 november 2014 de 6<sup>e</sup> HNK geopend; HNK Den Haag. Dit pand (15.000 m<sup>2</sup>) ligt strategisch op de route Amsterdam-Den Haag-Rotterdam, direct aan de snelweg A4 en is goed bereikbaar per auto en openbaar vervoer. Voor de opening had NSI al 5 managed offices (volledig ingerichte kantoorruimte) voorverhuurd, hetgeen de kracht van dit concept op deze locatie laat zien. HNK Apeldoorn (15.000 m<sup>2</sup>) zal op 4 december 2014 worden geopend.

NSI is de voorbereidingen gestart voor de transformatie van de volgende HNK's in Ede (ca. 10.000 m<sup>2</sup>) en Den Bosch (ca. 7.500 m<sup>2</sup>). Deze locaties hebben door vraag uit de markt prioriteit gekregen: NSI heeft al met 2 huurders contracten gesloten voor deze locaties voor in totaal 4.000 m<sup>2</sup>. Deze transformaties zullen volgens planning medio 2015 worden opgeleverd.

De bezettingsgraden in de HNK panden zijn 58,5% in HNK Rotterdam, 74,6% in HNK Hoofddorp, 68,8% in HNK Utrecht, 82,0% in HNK Amsterdam Houthavens, 63,3% in HNK Groningen en 36,3% in het recent geopende HNK Den Haag.

De brutohuuropbrengsten van HNK stegen naar € 3,0 miljoen in de eerste negen maanden van 2014, wat een groei van 13,4% is in het 3<sup>e</sup> kwartaal ten opzichte van het 2<sup>e</sup> kwartaal, en wat 7,2% van de brutohuuropbrengsten van de Nederlandse kantorenportefeuille vertegenwoordigt in de eerste negen maanden van 2014.

NSI heeft in het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2014 € 2,6 miljoen geïnvesteerd in HNK, waarmee de totale cumulatieve investering in de uitrol van HNK € 10,6 miljoen bedraagt (waarvan € 4,0 miljoen in 2014), uit het totale driejarige investeringsplan (tot en met 2016) van € 31,0 miljoen.

NSI heeft een nieuwe website voor HNK gelanceerd om het directe contact met huurders en de marketing verder te verbeteren: [www.HNK.nl](http://www.HNK.nl).

<sup>2</sup> Opname in de Nederlandse kantorenmarkt bedroeg volgens Dynamis 182.000 m<sup>2</sup>, waarmee de opname in de eerste negen maanden op 668.000 m<sup>2</sup> uitkomt. De opname/aanbod ratio is herberekend op basis van geannualiseerde data.

Winkels NL<sup>3</sup>

Verhuuractiviteiten in de eerste negen maanden					
Gestarte verhuringen (m <sup>2</sup> )	Leeggekomen (m <sup>2</sup> )	Geëxpireerd (m <sup>2</sup> )	Verlengd (m <sup>2</sup> )	Retentiegraad	Financiële bezettingsgraad per 30 september 2014
12.253	11.273	51.050	39.628	78%	88,8%*

NSI heeft de herontwikkeling van het Zuiderterras, onderdeel van winkelcentrum Zuidplein in Rotterdam, eerder dan planning afgerond. Huurders Primark (6.700 m<sup>2</sup>), supermarkt Dirk (1.500 m<sup>2</sup>) en Q-Park (100 parkeerplaatsen), die gezamenlijk 80% van het Zuiderterras vertegenwoordigen, zijn op 13 november 2014 open gegaan. NSI heeft gelijktijdig met de werkzaamheden die voor de komst van Primark gedaan moesten worden de parkeerfaciliteiten gemoderniseerd en de indeling verbeterd waardoor de verhuurbaarheid toenam. Deze herontwikkeling heeft duidelijk haar vruchten afgeworpen want het Zuiderterras is nu nagenoeg volledig verhuurd. De nieuwe huurders dragen € 1,4 miljoen bij aan de brutohuuropbrengsten en de gemiddelde huurtermijn van het Zuiderterras is toegenomen van 2,3 naar 13,8 jaar. Daarnaast zijn zowel Primark en supermarkt Dirk belangrijke toevoegingen aan de huurdersmix om de bezoekersstroom te vergroten. NSI heeft zowel het commerciële als het technische management in eigen beheer uitgevoerd, wat de toegevoegde waarde van het operationele model van NSI laat zien.

De bezettingsgraad van de winkelportefeuille nam toe van 87,7% per 30 juni 2014 naar 88,8% per 30 september 2014 (30 september 2013: 89,5%).

Het effectieve huurniveau van nieuwe verhuringen bleef stabiel op € 162 per m<sup>2</sup> in de eerste negen maanden van 2014. Het effectieve huurniveau over de gehele winkelportefeuille bedroeg € 181 per m<sup>2</sup> per 30 september 2014.

In de resterende maanden van 2014 kan 2% van de contracten in de winkelportefeuille expireren. De gemiddelde huurtermijn van de portefeuille was stabiel op 4,2 jaar op 30 september 2014.

## België

De bezettingsgraad van de Belgische portefeuille bleef stabiel op 84,8% per 30 september 2014.

Intervest Offices & Warehouses sloot een aantal belangrijke transacties in haar logistieke portefeuille in het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2014, waaronder 5 verlengingen voor in totaal 33.154 m<sup>2</sup> en een huurstroom van circa € 1,3 miljoen op jaarbasis, hetgeen 7% van de totale jaarlijkse huuropbrengsten van de logistieke portefeuille vertegenwoordigt. Een van deze verlengingen betreft een lange termijn verhuuring met Sofidel in Duffel, waarbij de huurder de productie site volledig zal inrichten in de opslaghal van Intervest Offices & Warehouses (15.232 m<sup>2</sup>). De huurovereenkomst loopt tot 2026, met een tussentijdse vervaldatum in 2022. In de kantorenportefeuille werden 2 contracten verlengd.

De gemiddelde huurtermijn van de Belgische portefeuille was 3,7 jaar voor de kantorenportefeuille en 4,4 jaar voor de logistieke portefeuille per 30 september 2014.

<sup>3</sup> Exclusief de volumineuze detailhandel. Voorheen rapporteerde NSI winkels en volumineuze detailhandel als 1 segment. Gezien de strategische focus rapporteert NSI winkels separaat.

## Brutohuuropbrengsten per segment: Q3 2013 tot en met Q3 2014

x €1.000	Q3 2013	aankopen	Verkopen	Autonome groei	Q3 2014
<b>Nederland</b>					
Kantoren	42.477	-	-808	-549	41.121
Winkels	24.808	-	-1.854	-2.761	20.193
Volumineuze detailhandel	4.997	-	-	-927	4.069
Bedrijfsgebouwen	5.849	-	-374	-740	4.735
Woningen	233	-	-113	-	120
<b>Totaal</b>	<b>78.364</b>	<b>-</b>	<b>-3.149</b>	<b>-4.977</b>	<b>70.238</b>
<b>Zwitserland</b>					
Kantoren	303	-	-303	-	-
Winkels	819	-	-819	-	-
<b>Totaal</b>	<b>1.122</b>	<b>-</b>	<b>-1.122</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>België</b>					
Kantoren	18.589	-	-	-55	18.534
Bedrijfsgebouwen	11.329	-	-473	682	11.538
<b>Totaal</b>	<b>29.918</b>	<b>-</b>	<b>-473</b>	<b>627</b>	<b>30.072</b>
<b>Totaal NSI</b>	<b>109.404</b>	<b>-</b>	<b>-4.745</b>	<b>-4.349</b>	<b>100.310</b>

De autonome (like-for-like) huurontwikkeling in de winkelportefeuille werd in belangrijke mate beïnvloed door herontwikkelingen in winkelcentrum Zuidplein en 't Loon. In winkelcentrum Zuidplein was de impact van de strategische vroegtijdige contractbeëindiging met MediaMarkt Saturn, om de komst van Primark mogelijk te maken, circa -€ 0,6 miljoen. De impact van winkelcentrum 't Loon in de autonome groei bedroeg circa -€ 1,2 miljoen.

De negatieve autonome groei in de volumineuze detailhandel wordt grotendeels veroorzaakt door een (eerder bekendgemaakte) huurkorting met een woninginrichter. In de bedrijfsgebouwenportefeuille expireerde een omvangrijk contract. Dit pand wordt verkocht.

## Brutohuuropbrengsten per segment: Q2 2014 tot en met Q3 2014

x €1,000	Q2 2014	aankopen	verkopen	Autonome groei	Q3 2014
<b>Nederland</b>					
Kantoren	13.721	-	-34	-142	13.545
Winkels	6.707	-	-	-70	6.637
Volumineuze detailhandel	1.177	-	-	193	1.370
Bedrijfsgebouwen	1.468	-	-	213	1.681
Woningen	51	-	-51	-	-
<b>Totaal</b>	<b>23.124</b>	<b>-</b>	<b>-85</b>	<b>194</b>	<b>23.233</b>
<b>Belgium</b>					
Offices	6.159	-	-	82	6.241
Industrial	3.850	-	-	-17	3.833
<b>Total</b>	<b>10.009</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>65</b>	<b>10.074</b>
<b>Total NSI</b>	<b>33.133</b>	<b>-</b>	<b>-85</b>	<b>258</b>	<b>33.307</b>

De autonome groei voor de hele portefeuille was in het 3<sup>e</sup> kwartaal licht positief ten opzichte van het 2<sup>e</sup> kwartaal. De mate waarin herverhuringen tegen lagere niveaus plaatsvinden laat in het winkelsegment een afvlakkende ontwikkeling zien. De positieve ontwikkeling in de volumineuze detailhandel is toe te schrijven aan het herstel op de huizenmarkt, waarvan met name de meubelbranche profiteert..

### Financiering

Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningen verbeterde verder naar 4,6%, vergeleken met 5,3% per 30 september 2013 (30 juni 2014: 4,7%). De rentedekkingsratio bleef stabiel op 2,6 per 30 september 2014. De financieringsruimte onder de gecommiteerde faciliteiten bedroeg per 30 september 2014 € 212 miljoen.

Intervest Offices & Warehouses heeft in het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2014 de spreiding in het expiratieschema van haar kredietlijnen verder geoptimaliseerd en heeft met een van haar bestaande banken een krediet van € 59 miljoen die in 2016 zou expireren geherfinancierd. De nieuwe financiering heeft looptijden tot 2018, 2019 en 2020 en zijn tegen marktconforme condities afgesloten bij dezelfde financiële instelling.

### Ontwikkelingen in de portefeuille (aankopen en verkopen)

Intervest Offices & Warehouses (IOW) heeft de acquisitie van een logistieke site van 77.000 m<sup>2</sup> in Opglabbeek aangekondigd. De logistieke portefeuille vertegenwoordigt nu 45% van de portefeuille van IOW, groeiend in de richting van de strategische doelstelling van 50%. Deze acquisitie zal vanaf 1 januari 2015 € 2,7 miljoen aan de jaarlijkse huurinkomsten van IOW gaan bijdragen.

Conform het beleid van NSI wordt de portefeuille van NSI twee keer per jaar extern getaxeed (50% per 30 juni en 50% per 31 december). Intervest Offices & Warehouses heeft de juridische verplichting haar portefeuille ieder kwartaal extern te taxeren. Het herwaarderingsresultaat van de Belgische portefeuille bedroeg in het 3<sup>e</sup> kwartaal - € 2,0 miljoen.

In het 3<sup>e</sup> kwartaal werd de verkoop van 2 kantoren (Kobaltweg in Utrecht, circa 10.000 m<sup>2</sup> en Luchthavenweg in Eindhoven, circa 2.000 m<sup>2</sup>) afgerond. Verder bereikte NSI overeenstemming over de verkoop van een kantoorpand in Roosendaal (circa 3.500 m<sup>2</sup>) en een bedrijfspand in Almere (circa 10.000 m<sup>2</sup>).

In totaal zijn in de Nederlandse portefeuille in 2014 4 kantoren, 2 bedrijfsgebouwen en de laatste 48 woningen verkocht. In België werd een semi-industrieel pand verkocht.

### BAVA

NSI heeft een Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders (BAVA) opgeroepen die op 11 december gehouden zal worden in Hoofddorp. NSI zal in deze BAVA aan haar aandeelhouders een statutenwijziging voorstellen die verband houdt met de recent gewijzigde financiële wetgeving.

De volledige agenda en de toelichting daarop zijn te vinden op de website van NSI ([www.nsi.nl](http://www.nsi.nl)), evenals de aanmeldingsprocedure.

### Vooruitzichten

Zoals eerder aangegeven verwacht NSI dat de daling in huurinkomsten in 2014 zullen worden gecompenseerd door lagere financieringskosten. NSI verhoogt haar verwachting voor het directe resultaat voor 2014 van ten minste €46,3 miljoen (het directe resultaat 2013) naar ten minste € 47,5 miljoen.

---

Voor nadere informatie:

NSI N.V. – Eva Lindner

T +31 (0)20 763 0300

E [eva.lindner@nsi.nl](mailto:eva.lindner@nsi.nl) / I [www.nsi.nl/](http://www.nsi.nl/)