

Tussentijds bericht per 31 maart 2013

NSI N.V.

Verslag van de directie

NSI: verdere verbetering bezettingsgraad

Resultaten

- Direct beleggingsresultaat van € 13,4 miljoen; € 0,20 per aandeel in het 1^e kwartaal van 2013
- Totale beleggingsresultaat € 21,2 miljoen negatief, bestaande uit een positief direct beleggingsresultaat van € 13,4 miljoen en een negatief indirect beleggingsresultaat van € 34,6 miljoen.
- Herwaarderingen van de vastgoedportefeuille bedroegen € 42,4 miljoen negatief
- Bezettingsgraad van de totale portefeuille verbeterde van 81,1% per jaareinde 2012 naar 81,3% per 31 maart 2013
- Bezettingsgraad Nederlandse kantorenportefeuille verbeterde voor het tweede opeenvolgende kwartaal van 71,3% per jaareinde naar 72,1% per 31 maart 2013
- NSI realiseert 3% van nieuwe verhuringen in de totale Nederlandse kantorenmarkt, terwijl de portefeuille een marktaandeel van 1,3% vertegenwoordigt.
- Zwitsers winkelcentrum HertiZentrum op boekwaarde en semi-industrieel pand Kortenberg (België) 15% boven boekwaarde (per jaareinde 2012) verkocht; levering beide panden eind mei
- De beleningsgraad daalde licht van 58,2% per jaareinde 2012 naar 58,0% op 31 maart 2013
- De algemene vergadering van aandeelhouders heeft het nieuwe dividendbeleid goedgekeurd
- Het interim dividend voor het 1^e kwartaal bedraagt € 0,10 per aandeel in contanten, in lijn met het nieuwe dividendbeleid
- NSI is sterk geïnteresseerd aan het verlagen van de beleningsgraad naar beneden de 55%

Johan Buijs, CEO van NSI:

“Het eerste kwartaal van 2013 laat voor het tweede opeenvolgende kwartaal een verbetering van de bezettingsgraad in de Nederlandse kantorenportefeuille zien, een trend die naar verwachting over 2013 verder door zal zetten. Onze proactieve en integrale aanpak liggen hieraan ten grondslag. Door op het juiste moment met onze huurders in gesprek te gaan en de samenwerking tussen de commerciële en technische teams, slagen wij erin zowel nieuwe als bestaande huurders een passende aanbieding te doen. Met deze aanpak heeft NSI in het eerste kwartaal van 2013 wederom beduidend beter dan het landelijke gemiddelde gepresteerd wat betreft nieuwe verhuringen en was NSI in 2012 de vierde speler op de Nederlandse kantorenverhuurmarkt gemeten naar het volume verhuurtransacties in m². De winkelportefeuille liet een stabiele ontwikkeling zien, rekening houdend met de verkoop van twee nagenoeg volledig verhuurde winkelcentra, ondanks het uitdagende klimaat voor de detailhandel.

Zoals eerder aangekondigd is NSI sterk geïnteresseerd aan het verlagen van de schuldgraad naar beneden de 55%. De goedkeuring van de algemene vergadering van aandeelhouders van het dividendbeleid voor een duurzaam dividend is een belangrijke stap hierin.”

Operationele highlights

Winkels NL (27% van portefeuille)

- Bezettingsgraad op een solide niveau van 92,0%, een lichte daling ten opzichte van 92,5% per jaareinde, mede als gevolg van de verkoop van twee (nagenoeg) volledig verhuurde winkelcentra.
- De retentiegraad bleef stabiel op 76%.

Kantoren NL (38% van portefeuille)

- Verdere verbetering van de bezettingsgraad van 71,3% per jaareinde 2012 naar 72,1%, en zal naar verwachting verder verbeteren over het jaar.
- NSI nam in 2012 de 4^e plaats in op de Nederlandse kantorenmarkt gemeten naar volume van verhuurtransacties.
- NSI realiseerde een opname van 7.570 m², hetgeen 3% van de opname in de Nederlandse kantorenmarkt vertegenwoordigt, terwijl de portefeuille van NSI 1,3% van de totale Nederlandse kantorenmarkt uitmaakt.
- Transformatie van de nieuwe HNK kantoren in Hoofddorp en Utrecht gestart, oplevering naar verwachting in het najaar.
- De retentiegraad steeg significant naar 78%, wat het vermogen van NSI weergeeft om aan de wensen van huurders te blijven voldoen, en de toegenomen grip op de voormalige VNOI portefeuille.

België (29% van de portefeuille)

- Verkoop semi-industrieel pand in Kortenberg 15% boven boekwaarde
- Bezettingsgraad daalt licht naar 85% door van een semi-industrieel pand
- Toename aantal verhuurtransacties ten opzichte van het eerste kwartaal van 2012

Overig (6% van de portefeuille)

- Zwitsers winkelcentrum HertiZentrum verkocht (levering eind mei)
- De verkoop van het laatste Zwitserse object (2.267 m² kantoorpand in Fribourg) loopt.

Kerncijfers

	Q1 2013	Q4 2012	Q1 2012	2012
Resultaten (x € 1.000)				
Brutohuuropbrengsten	37.075	40.317*)	41.499	160.545
Nettohuuropbrengsten	31.692	34.292	35.079	137.334
Direct beleggingsresultaat	13.415	14.958	16.181	63.405
Indirect beleggingsresultaat	- 34.573	- 42.226	- 33.302	- 166.522
Resultaat na belastingen	- 21.158	- 27.268	- 17.121	- 103.117
Bezettingsgraad (in %)	81,3	81,1	82,2	81,1
Loan-to-value (schulden aan kredietinstellingen/vastgoedbeleggingen in %)	58,0	58,2	57,3	58,2
Geplaatst kapitaal (in stuks)				
Gewone aandelen met een nominale waarde van € 0,46 ultimo kwartaal	68.201.841	68.201.841	60.225.539	68.201.841
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in de verslagperiode	68.201.841	67.095.658	60.231.244	64.288.818
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)				
Direct beleggingsresultaat	0,20	0,22	0,27	0,99
Indirect beleggingsresultaat	- 0,51	- 0,63	- 0,55	- 2,59
Totaal beleggingsresultaat	- 0,31	- 0,41	- 0,28	- 1,60
Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)				
(Interim-) dividend	0,10	0,11	0,26	0,86
Intrinsieke waarde	9,47	9,78	12,68	9,78
Intrinsieke waarde conform EPRA	10,52	10,95	13,83	10,95

*) Inclusief eenmalige huuropbrengsten van € 2,0 miljoen

Outlook 2013

De economische omstandigheden blijven uitdagend in 2013. De macro-economische indicatoren wijzen naar een aanhoudende negatieve groei in Nederland in 2013 en pas herstel in 2014. De onderscheidende en proactieve strategie van NSI blijft daarom cruciaal om de bezettingsgraad in deze uitdagende markt verder te verbeteren.

In de rest van het jaar zal NSI zich specifiek richten op:

Organisatie

- NSI zal haar directie uitbreiden met een Chief Operating Officer (COO) om het actieve en innovatieve management van haar portefeuille verder te versterken, in lijn met de strategische focus op 'operational excellence' en het creëren van het 'best in class' verhuurplatform. NSI heeft de voorgenomen benoeming van Mark Siezen als COO per 1 juli 2013 aangekondigd, onder voorbehoud van goedkeuring door een nog op te roepen bijzondere aandeelhoudersvergadering.

Kantoren:

- Verdere verbetering van de bezettingsgraad in 2013. Door het proactief managen van de expiratiekalender in voorgaande jaren kan in 2013 slechts 11% (in waarde) van de contracten expireren, wat de verbetering van de bezettingsgraad zal ondersteunen.
- Verdere uitrol van HNK; NSI is gestart met de conversie van 2 objecten naar HNK in Utrecht en Hoofddorp, die naar verwachting in het najaar worden opgeleverd. De geplande investering bedraagt circa € 2,3 miljoen.
- Door verschillende concepten en proposities streeft NSI er naar om de effectieve huur op stabiel niveau te houden (€ 120 per m² in 2012) of te verhogen door aanvullende diensten en flexibiliteit aan te bieden, zoals in het HNK concept.

Winkels:

- NSI zal actief blijven sturen op de juiste mix van branches, inclusief een verdere toename van het aandeel van supermarkten.

Strategische focus

- NSI zal haar verkoopstrategie van niet strategische panden en panden waarvan het waardepotentieel onder NSI's management is geoptimaliseerd voortzetten. De verkoop van het laatste resterende Zwitserse object loopt. Verkoopopbrengsten zullen worden aangewend om de balans te versterken.

Financiering

- NSI werkt continu actief aan de herfinancieringsbehoefte; circa € 186,3 miljoen aan financiering zal in 2013 expireren. De grootste syndicaatslening van NSI (€ 243 miljoen uitstaande schuld), die in 2013 en 2014 zal expireren en het grootste gedeelte van de in 2013 expirerende schuld vertegenwoordigt, is in een vergevorderde fase van onderhandeling. In het algemeen geldt dat marges en financieringskosten toenemen, wat zich vertaalt in hogere financieringslasten in 2013 ten opzichte van 2012.
- NSI is sterk geïnteresseerd aan het verlagen van de beleningsgraad naar beneden de 55%.

NSI verwacht dat de bezettingsgraad gedurende het jaar verder zal verbeteren, maar dit zal niet direct leiden tot hogere financiële resultaten. Verder zal NSI te maken hebben met hogere financieringslasten en de uitstroom van huurinkomsten van verkochte panden.

Zoals eerder aangekondigd verwacht NSI dat het directe resultaat in 2013 zal uitkomen in de bandbreedte van €50 miljoen tot € 56 miljoen.

Financiële resultaten

Totaal beleggingsresultaat

Het totale beleggingsresultaat, bestaande uit het saldo van het direct en het indirect beleggingsresultaat bedroeg over het eerste kwartaal 2013 -€ 21,2 miljoen (Q4 2012: -€ 27,3 miljoen, Q1 2012: -€ 17,1 miljoen).

Direct beleggingsresultaat

NSI hanteert het directe beleggingsresultaat (huuropbrengsten minus exploitatiekosten, niet doorberekende servicekosten, algemene kosten en financieringskosten) als maatstaf voor de kernactiviteiten en voor het dividendbeleid.

Het directe beleggingsresultaat bedroeg in het eerste kwartaal van 2013 € 13,4 miljoen (Q4 2012 € 15,0, Q1 2012: € 16,2 miljoen). De brutohuuropbrengsten daalden in het eerste kwartaal 2013 naar € 37,1 miljoen ten opzichte van het € 40,3 miljoen in het vierde kwartaal van 2012 (Q1 2012: € 41,5 miljoen) met name als gevolg van verkopen en de eenmalige baten van € 2,0 in het vierde kwartaal van 2012.

De bezettingsgraad van de gehele portefeuille verbeterde naar 81,3% ten opzichte van 81,1% per jaareinde 2012 (Q1 2012: 82,2%). De bezettingsgraad van de Nederlandse kantorenportefeuille verbeterde verder van 71,3% naar 72,1%. De bezettingsgraad van de winkelportefeuille daalde licht van 92,5% per jaareinde naar 92,0%, mede als gevolg van de verkoop van twee winkelcentra die (nagenoeg) volledig verhuurd waren.

Verhuuractiviteiten

Kantoren NL

De verdere verbetering van de bezettingsgraad van de Nederlandse kantorenportefeuille in het tweede opeenvolgende kwartaal laat zien dat de bezettingsgraad de bodem bereikt heeft. De expiratiekalender, waarbij in de resterende maanden van 2013 11% van de contracten kan expireren vergeleken met 23% (op jaarbasis) in 2012, ondersteunt dit.

De onderstaande tabel laat de ontwikkeling van de bezettingsgraad in vierkante meters zien. In de financiële rapportage rapporteert NSI de financiële bezettingsgraad, die verbeterde van 71,3% per jaareinde 2012 naar 72,1% per 31 maart 2013.

Verhuurd per 1 januari 2013		Verhuurd in periode	Leeggekomen in periode	Verhuurd per 31 maart 2013		Portefeuille 31 maart 2013
m ²	%	m ²	m ²	m ²	%	m ²
434.639	68	18.131	21.868	429.096	68	627.512

'Verhuurd in periode' (zie tabel) zijn verhuringen die in het eerste kwartaal van 2013 zijn ingegaan.

Opname (nieuwe verhuringen) zijn contracten die in het eerste kwartaal zijn getekend. NSI tekende voor circa 7.570 m² nieuwe verhuringen (opname) in de Nederlandse kantorenportefeuille in het eerste kwartaal van 2013, wat circa 3% van de totale opname in de Nederlandse kantorenmarkt is. De portefeuille van NSI vertegenwoordigt 1,3% van de totale Nederlandse kantorenmarkt, wat aangeeft dat NSI wat betreft opname beter presteert dan het marktgemiddelde.

Recente transacties betreffen de verhuring aan ForeyT van circa 860 m² kantoor/1.100 m² bedrijfsruimte in Capelle aan den IJssel en circa 2.300 m² kantoor/600 m² bedrijfsruimte aan Ziut in Amsterdam.

Verder heeft NSI het pand in Hoofddorp waar momenteel haar eigen organisatie gehuisvest is (1.000 m²) verhuurd aan een nieuwe huurder (BuyitDirect.com). Hoofddorp is een gebied met veel leegstand. Deze transactie laat zien dat NSI, dankzij de juiste markt- en productkennis, in staat is goed verhuurbare kantoorlocaties te creëren. NSI zal met haar organisatie naar een ander pand binnen de portefeuille in Hoofddorp verhuizen en daar op dezelfde manier waarde toevoegen.

Verder blijft NSI zich richten op (proactief) herverhuren. Door de proactieve aanpak en continue dialoog met huurders creëert NSI een meer gebalanceerd onderhandelingsmomentum en wordt een betere spreiding in de expiratiekalender bewerkstelligd.

NSI heeft in het eerste kwartaal van 2013 38.915 m² aan herverhuringen gerealiseerd. Over heel 2012 nam NSI de vierde plaats in de Nederlandse markt in gemeten naar het totale volume (m²) aan verhuurtransacties.

Retentie:

Expiratie m ² Q1 2013	Herverhuurd m ²	Retentie
50.021	38.915	78%

De retentiegraad (78%) steeg significant ten opzichte van 2012 (47%), wat het vermogen van NSI weergeeft om aan de wensen van huurders te blijven voldoen, en de toegenomen grip op de voormalige VNOI portefeuille. Daarnaast werd in 2012 de retentiegraad beïnvloed door de expiratie van een aantal grote contracten.

Het effectieve huurniveau van nieuwe verhuringen in de kantorenportefeuille, rekening houdend met incentives, bedroeg €104 p/m² in het eerste kwartaal van 2013, wat echter geen trend aangeeft omdat het gemiddelde niveau in het kwartaal wordt sterk bepaald door type contract, type object en regio. In het eerste kwartaal van 2013 zaten twee relatief grote transacties in de buitengewesten van Nederland (Heerlen en Deventer).

De effectieve huur over de gehele portefeuille bedroeg €146 per m² (ultimo 2012: € 148 per m²). De gemiddelde huurtermijn van de portefeuille bedroeg 3,8 jaar op 31 maart 2013.

Winkels NL

De bezettingsgraad van de winkelportefeuille daalde licht van 92,5% per jaareinde naar 92,0%, mede als gevolg van de verkoop van twee winkelcentra die (nagenoeg) volledig verhuurd waren; Mereveldplein (97%) in de Meern en Rozemarijndonk (100%) in Eindhoven.

De onderstaande tabel laat de ontwikkeling van de bezettingsgraad in vierkante meters zien. In de financiële rapportage rapporteert NSI de financiële bezettingsgraad.

Portefeuille 1 jan 2013	Verhuurd per 1 jan 2013		Verhuurd in periode	Leeggekomen in periode	Portefeuille 31 maart 2013	Verhuurd per 31 maart 2013	
m ²	m ²	%	m ²	m ²	m ²	m ²	%
292.193	271.953	93.0%	3.658	6.881	284.687	261.401	91.8%

Expiratie m ² Q1 2013	Herverhuurd m ²	Retentie
20.768	15.699	76%

De retentiegraad bleef stabiel op 76%.

De winkelportefeuille wordt gekenmerkt door een goede mix, met een aandeel van circa 22% supermarkten. Supermarkten zijn traditioneel minder gevoelig voor economische omstandigheden, zoals ook het eerste kwartaal van 2013 liet zien.

Nieuwe verhuringen betroffen verschillende kleinere transacties. Herverhuringen vonden onder meer plaats met een aantal supermarkten.

De effectieve huur over de gehele portefeuille bedroeg € 152 per m² (Q1 2012: € 153 per m²). De gemiddelde huurtermijn van de winkelportefeuille bedraagt 3,6 jaar op 31 maart 2013.

België

De bezettingsgraad van de Belgische portefeuille is licht afgenomen van 86% naar 85% door de verkoop van een semi-industrieel pand, waarvan de levering zal plaatsvinden in mei. Het aantal verhuurtransacties nam in het eerste kwartaal van 2013 toe ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2012.

Huuropbrengsten in Nederland, België en Zwitserland

x € 1.000

	Q1 2013	Q1 2012
Nederland		
Brutohuuropbrengsten	26.422	29.122
Nettohuuropbrengsten	21.240	23.454
Zwitserland		
Brutohuuropbrengsten	600	1.954
Nettohuuropbrengsten	504	1.419
België		
Brutohuuropbrengsten	10.053	10.423
Nettohuuropbrengsten	9.948	10.206

Brutohuuropbrengsten Q1 2012 t/m Q1 2013

De brutohuuropbrengsten per segment in Nederland, België en Zwitserland bedroegen:

x €1,000	Q1 2012	aankopen	verkopen	autonome groei	Q1 2013
Nederland					
Kantoren	16.840	-	- 262	- 1.980	14.598
Winkels	10.008	-	- 299	308	10.017
Bedrijfsgebouwen	2.105	-	- 3	- 383	1.719
Woningen	169	-	- 73	8	88
Totaal	29.122	-	- 637	- 2.063	26.422
Zwitserland					
Kantoren	822	-	- 687	- 33	102
Winkels	1.132	-	- 646	12	498
Totaal	1.954	-	- 1.333	- 21	600
België					
Kantoren	6.797	-	-	- 531	6.266
Bedrijfsgebouwen	3.626	-	- 229	390	3.787
Totaal	10.423	-	- 229	- 141	10.053
Totaal NSI	41.499	-	- 2.199	- 2.225	37.075

NSI blijft zich richten op kostenbeheersing. De exploitatiekosten bedroegen € 4,2 miljoen in het 1^e kwartaal van 2013 (Q4 2012: € 4,9 miljoen, Q1 2012: € 4,9 miljoen). Met name als gevolg van eenmalige vergoedingen voor opleververplichtingen in België waren de verhuurkosten lager.

De administratieve kosten daalden naar € 1,5 miljoen (Q4 2012: € 1,9 miljoen, Q1 2012 € 1,8 miljoen). NSI heeft de administratieve kosten structureel verlaagd; in de vergelijking op kwartaalbasis zat in het vierde kwartaal van 2012 een aantal eenmalige kosten (circa € 0,4 miljoen).

De financieringslasten daalden in het eerste kwartaal met 4,0% naar € 14,0 miljoen ten opzichte € 14,5 miljoen in het vierde kwartaal 2012 (Q1 2012: € 14,0 miljoen) ondanks hogere marges en financieringskosten, die werden gecompenseerd door lagere Euribor tarieven en hedgingkosten, en een afname van de uitstaande leningen (€ 43 miljoen).

Indirecte beleggingsresultaat

Het indirecte beleggingsresultaat over het eerste kwartaal 2013 bedroeg € 34,6 miljoen negatief. 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 (- € 42,4 miljoen) en de rentedekkingsinstrumenten (€ 8,3 miljoen).

De gerealiseerde herwaarderingen bevatten het verkoopresultaat van 6 verkochte objecten. Verkochte objecten in het eerste kwartaal 2013 in Nederland zijn: het winkelcentrum Mereveldplein (met bovengelegen woningen) in De Meern, het winkelcentrum Rozemarijndonk in Spijkenisse, kantoren aan de Oudezijds Voorburgwal Amsterdam en Parklaan in Eindhoven en het bedrijfsgebouw aan de Archimedesbaan in Nieuwegein. Gemiddeld genomen werden de Nederlandse objecten 2% beneden boekwaarde verkocht. Daarnaast is in België een logistiek gebouw "Guldendelle" in Kortenberg voor 15% boven de boekwaarde verkocht (levering naar verwachting eind mei).

De negatieve waarde van rentedekkingsinstrumenten nam per saldo af als gevolg van aanhoudende lage swaprentetarieven in combinatie met teruglopende looptijd van de derivaten.

NSI hanteert rentederivaten louter ter afdekking van aanwezige operationele renterisico's. Er is geen sprake van een "overdekkingssituatie" en NSI hoeft geen additionele kasstortingen (margin calls) te doen bij een verandering in de waarde van deze instrumenten. De waarde van deze instrumenten loopt gedurende de looptijd automatisch terug naar nul.

De herwaardering van de Nederlandse vastgoedportefeuille bedroeg in het eerste kwartaal -€ 40,7 miljoen (Q4 2012: -€ 32,5 miljoen, Q1 2012: -€ 23,8 miljoen). De waarde van de Nederlandse kantorenportefeuille daalde met € 33,3 miljoen. Hoewel de markthuren zich stabiliseren en de bezettingsgraden licht verbeterden, zullen de yields naar verwachting onder druk blijven staan, met name als gevolg van waardering van leegstand en het gebrek aan transacties als marktreferentie. De Nederlandse en Belgische objecten die in 2012 en het eerste kwartaal 2013 zijn verkocht, doch nog niet geleverd, zijn geclassificeerd als activa bestemd voor verkoop. De waarde van de Belgische vastgoedportefeuille daalde per saldo met € 1,7 miljoen in het eerste kwartaal van 2013 (Q4 2012 -€ 13,5 miljoen).

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in Nederland (x € 1.000)

	Q1 2013	Q4 2012	Q3 2012	Q2 2012	Q1 2012	2011*	2010*	2009*	2008*
Kantoren	- 33.313	- 23.264	- 32.583	- 25.434	- 20.809	- 31.400	- 21.435	- 37.875	- 44.871
Winkels	- 5.296	- 6.752	- 2.893	- 3.951	- 2.828	- 622	- 1.179	- 7.920	7.770
Bedrijfsgebouwen	- 1.980	- 2.467	- 2.145	- 1.285	- 197	- 1.351	- 2.416	- 5.504	- 4.367
Woningen	- 85	-	- 25	- 125	- 5	135	- 1.747	44	- 248
Totaal	- 40.674	- 32.483	- 37.646	- 30.795	- 23.839	- 33.238	- 26.777	- 51.255	- 41.716

*) In overeenstemming met IFRS zijn de cijfers van voor de fusie met VNOI (van 2008 tot en met eerste drie kwartalen 2011) niet aangepast en representeren alleen de cijfers van NSI. Vanaf het vierde kwartaal van 2011 zijn de cijfers van VNOI volledig geconsolideerd.

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in België (x € 1.000)

	Q1 2013	Q4 2012	Q3 2012	Q2 2012	Q1 2012	2011
Kantoren	- 1.913	- 15.891	- 2.847	- 3.587	426	2.555
Bedrijfsgebouwen	198	2.420	2.529	1.872	1.125	- 6.126
Totaal	- 1.715	- 13.471	- 318	- 1.715	1.551	- 3.571

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in Zwitserland (x € 1.000)

	Q1 2013	Q4 2012	Q3 2012	Q2 2012	Q1 2012	2011
Kantoren	- 22	- 161	3	- 265	- 2.559	208
Winkels	-	- 1.782	6	- 1.011	- 1.734	- 1.152
Totaal	- 22	- 1.943	9	- 1.276	- 4.293	- 944

Yields in % op 31 maart 2013 en 31 december 2012

	bruto yield 31-03-2013	netto yield 31-03-2013	bruto yield 31-12-2012	netto yield 31-12-2012
Kantoren	10,4	8,6	10,3	8,6
Winkels	7,9	7,0	7,8	6,7
Bedrijfsgebouwen	9,1	8,1	9,1	8,3
Woningen	7,8	6,4	7,2	6,8
Totaal	9,5	8,1	9,4	8,0

	bruto yield* 31-03-2013	netto yield** 31-03-2013	bruto yield* 31-12-2012	netto yield** 31-12-2012
Nederland	9,8	8,3	9,6	8,3
Zwitserland	7,4	6,2	7,3	5,3
België	8,9	8,8	9,0	8,7
Totaal	9,5	8,1	9,4	8,0

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

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

Balansverhoudingen en financieringen

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 31 maart 2013 € 2.039,7 miljoen (ultimo 2012: € 2.106,1 miljoen). Dit is het gevolg van het saldo van investeringen, verkopen en herwaarderingsresultaten.

De beleningsgraad daalde naar 58,0% per 31 maart 2013 (ultimo 2012: 58,2%). NSI is sterk geïnteresseerd aan het verlagen van de beleningsgraad naar beneden de 55% en zal actief blijven werken aan het verder verlagen van de beleningsgraad door middel van het verkopen van objecten die strategisch niet in de portefeuille passen.

Schulden aan kredietinstellingen bedroegen € 1.183,2 miljoen op 31 maart 2013 (ultimo 2012: € 1.226,4 miljoen). Verder blijft NSI werken aan de benodigde herfinanciering en de verlenging van de looptijd van de uitstaande schuldpositie. Circa € 186,3 miljoen aan financiering zal in 2013 expireren. Circa € 258,5 miljoen aan financieringen die in 2013 zouden aflopen zijn al in 2012 geherfinancierd. Een syndicaatslening van € 242 miljoen, die in 2013 en 2014 zal expireren en het grootste gedeelte van de in 2013 expirerende schuld vertegenwoordigt, is in een vergevorderde fase van onderhandeling.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen nam gedurende het eerste kwartaal 2013 af tot € 771,8 miljoen (ultimo 2012: € 789,8 miljoen), voornamelijk als gevolg van het negatieve totale beleggingsresultaat van € 21,2 miljoen.

Het aantal uitstaande aandelen is in het eerste kwartaal 2013 niet gewijzigd. De intrinsieke waarde per aandeel (met inbegrip van belastinglatentie en de marktwaarde van de derivaten) daalde naar € 9,47 op 31 maart 2013 (ultimo 2012: € 9,78). Exclusief belastinglatentie en de marktwaarde van derivaten (intrinsieke waarde op basis van EPRA) bedroeg de intrinsieke waarde per aandeel € 10,52 (ultimo 2012: € 10,95).

Financiële ratio's

De financieringsruimte onder de gecommitteerde faciliteiten bedroeg per 31 maart 2013 € 84,0 miljoen (ultimo 2012: € 71,3 miljoen). De schulden aan kredietinstellingen daalden naar € 1.183,2 per 31 maart 2013 (ultimo 2012: € 1.226,4 miljoen).

De gemiddelde resterende looptijd van de leningen nam af van 2,3 jaar ultimo 2012 naar 2,1 jaar en het variabel rentende deel van de hypothecaire leningen nam af van 4,5% (ultimo 2012) naar 3,1% per 31 maart 2013.

Financieringspartners zijn zich meer bewust van vastgoed gerelateerde risico's en, in combinatie met de algemene economische situatie en de veranderende regelgeving (Basel III / Solvency II), ziet NSI een algemeen verminderde beschikbaarheid van vastgoedfinanciering in de markt. Processen van herfinanciering duren aanmerkelijk langer. De marges en bankkosten laten een aanzienlijke stijging zien sinds het begin van de crisis als gevolg van de eerder genoemde trends. Leningsconvenanten worden meer restrictief en worden intensiever gemonitord ten aanzien van effecten van taxaties, verkopen van vastgoed en de leegstandsontwikkeling).

Het gemiddelde rentepercentage van de leningen en rentedekkingsinstrumenten steeg van 4,8% ultimo 2012 naar 5,0% (inclusief marge) op 31 maart 2013, voornamelijk als het gevolg van het herfinanciering van lage interest leningen tegen hogere marktconforme marges. Dit is gebaseerd op de vigerende - gestegen- rentemarges per kwartaaleinde, hetgeen niet de gemiddelde rentemarge over de periode weergeeft. Door lagere uitstaande leningen daalden de totale financieringskosten. De rentedekkingsratio bedroeg op 31 maart 2013 2,3 (31 december 2012: 2,5).

Interim-dividend eerste kwartaal 2013

De algemene vergadering van aandeelhouders, gehouden op 26 april 2013, heeft een nieuw dividendbeleid aangenomen. Conform dit nieuwe dividendbeleid bedraagt het interim dividend over het eerste kwartaal van 2013 € 0,10 per aandeel in contanten, hetgeen een uitkering van 50% van het directe resultaat per aandeel vertegenwoordigt, in overeenstemming met de bepaalde uitkering bij de huidige beleningsgraad (58,0%).

Ontwikkelingen in de portefeuille

De waarde van de vastgoedportefeuille daalde het eerste kwartaal 2013 met € 66,4 miljoen, van € 2.106,1 miljoen per jaareinde 2012 naar € 2.039,7 miljoen. Deze daling is het resultaat van herwaarderingen (-€ 42,4 miljoen), verkopen (€ 26,1 miljoen), investeringen (€ 2,5 miljoen) en koersverschillen (-€ 0,4 miljoen).

Verkochte objecten in het eerste kwartaal 2013 in Nederland zijn: het winkelcentrum Mereveldplein (met bovengelegen woningen) in De Meern, het winkelcentrum Rozemarijndonk in Spijkenisse, kantoren aan de Oudezijds Voorburgwal Amsterdam en Parklaan in Eindhoven en het bedrijfsgebouw aan de Archimedesbaan in Nieuwegein. Het Zwitserse winkelcentrum HertiZentrum en de semi-industrieel objecten in Antwerpen en Kortenberg (België) zijn verkocht en worden per medio april en eind mei geleverd.

NSI blijft doorgaan met het desinvesteren van panden die strategisch niet (meer) in de portefeuille passen. NSI merkt echter dat er weinig markt is. Er vinden weinig transacties plaats die bovendien langer duren voordat ze afgerond zijn.

De portefeuille bestond per 31 maart 2013 uit 48 woningen en 265 bedrijfsmatige vastgoedobjecten, gespreid over:

	in %	x € 1.000
Sectorale spreiding		
Kantoren	56	1.142.693
Winkels	28	572.697
Bedrijfsgebouwen	16	320.116
Woningen	-	4.240
Totaal vastgoedbeleggingen	100	2.039.746
Geografische spreiding		
Nederland	69	1.416.233
Zwitserland	2	34.219
België	29	589.294
Totaal vastgoedbeleggingen	100	2.039.746

Bezettingsgraad portefeuille

De bezettingsgraad in de gehele portefeuille steeg per 31 maart 2013 naar 81,3% (ultimo 2012: 81,1%;). Per sector bedroeg de bezettingsgraad: 75,1% in kantoren, 89,7% in bedrijfsgebouwen en 92,0% in winkels. Per land bedroegen de bezettingsgraden: 79,5% in Nederland, 96,5% in Zwitserland en 85,2% in België.

Winkels

De bezettingsgraad van de winkelportefeuille daalde licht van 92,5% per jaareinde naar 92,0%, mede als gevolg van de verkoop van twee winkelcentra die (nagenoeg) volledig verhuurd waren.

Kantoren

De bezettingsgraad in de kantorenportefeuille steeg van 74,8% ultimo 2012 naar 75,1% op 31 maart 2013, voornamelijk door de ontwikkelingen in de Nederlandse kantorenportefeuille, waar de bezettingsgraad steeg naar 72,1% (ultimo: 71,3%).

Logistiek

De bezettingsgraad van de logistieke portefeuille steeg naar 89,7% per 31 maart 2013 (ultimo 2012: 88,5%).

De theoretische brutohuurinkomsten per segment in Nederland, België en Zwitserland bedroegen per 31 maart 2013:
(x € 1.000)

	Nederland	België	Zwitserland	Totaal
Kantoren	84.657	33.215	519	118.391
Winkels	43.341	-	2.006	45.347
Bedrijfsgebouwen	9.858	19.249	-	29.107
Woningen	330	-	-	330
Totaal	138.186	52.464	2.525	193.175

De contractuele huurinkomsten van de vastgoedportefeuille per 31 maart 2013 bedroegen € 157,0 miljoen (31 december 2012: € 161,9 miljoen).

Aangenomen besluiten aandeelhoudersvergadering

Alle voorstellen die ter besluitvorming aan de algemene vergadering van aandeelhouders van 26 april 2013 zijn voorgelegd werden aangenomen, waaronder het nieuwe reserverings- en dividendbeleid, de herbenoeming van de heer Daniel van Dongen als financieel directeur en de herbenoeming van de heer H.W. Breukink als lid van de Raad van Commissarissen.

Kerncijfers

	31-03-2013	Q4 2012	31-03-2012	2012
Resultaten (x € 1.000)				
Brutohuuropbrengsten	37.075	40.317*)	41.499	160.545
Nettohuuropbrengsten	31.692	34.292	35.079	137.334
Direct beleggingsresultaat	13.415	14.958	16.181	63.405
Indirect beleggingsresultaat	- 34.573	- 42.226	- 33.302	- 166.522
Resultaat na belastingen	- 21.158	- 27.268	- 17.121	- 103.117
Bezettingsgraad (in %)	81,3	81,1	82,2	81,1
Balansgegevens (x € 1.000)				
Vastgoedbeleggingen	2.039.746	2.106.091	2.294.260	2.106.091
Eigen vermogen	771.779	798.788	895.404	789.788
Eigen vermogen aandeelhouders NSI	645.679	666.850	763.647	666.850
Netto schulden aan kredietinstellingen (exclusief overige beleggingen)	1.183.219	1.226.432	1.315.693	1.226.432
Loan-to-value (schulden aan kredietinstellingen/vastgoedbeleggingen in %)	58,0	58,2	57,3	58,2
Geplaatst kapitaal (in stuks)				
Gewone aandelen met een nominale waarde van € 0,46 ultimo kwartaal	68.201.841	68.201.841	60.225.539	68.201.841
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in de verslagperiode	68.201.841	67.095.658	60.231.244	64.288.818
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)				
Direct beleggingsresultaat	0,20	0,22	0,27	0,99
Indirect beleggingsresultaat	- 0,51	- 0,63	- 0,55	- 2,59
Totaal beleggingsresultaat	- 0,31	- 0,41	- 0,28	- 1,60
Gegevens per aandeel (x € 1)				
(Interim-) dividend	0,10	0,11	0,26	0,86
Intrinsieke waarde	9,47	9,78	12,68	9,78
Intrinsieke waarde conform EPRA	10,52	10,95	13,83	10,95
Gemiddelde beursomzet (stuks per dag, zonder dubbel telling)				
Hoogste koers	5,11	9,70	9,70	9,70
Laagste koers	5,00	5,95	8,50	5,95
Ultimo koers	7,00	6,08	8,77	6,08

)) Inclusief eenmalige huuropbrengsten van € 2,0 miljoen

Geconsolideerd direct en indirect beleggingsresultaat

(x € 1.000)

	1 ^{ste} kwartaal 2013	1 ^{ste} kwartaal 2012
Brutohuuropbrengsten	37.075	41.499
Niet doorberekende servicekosten	- 1.136	- 1.482
Exploitatiekosten	- 4.247	- 4.938
Nettohuuropbrengsten	31.692	35.079
Financieringsbaten	108	28
Financieringslasten	- 13.967	- 14.007
Administratieve kosten	- 1.525	- 1.816
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	16.308	19.284
Belastingen over de winst	- 17	- 80
Direct beleggingsresultaat na belastingen	16.291	19.204
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	- 2.876	- 3.023
Direct beleggingsresultaat	13.415	16.181
Herwaardering vastgoedbeleggingen	- 42.411	- 26.581
Eliminatie huurincentives	47	- 293
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	361	-
Waardemutaties financiële derivaten	8.344	- 4.799
Valutakoersverschillen	8	- 523
Toegerekende beheerkosten	- 636	- 581
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	- 34.287	- 32.777
Belastingen over de winst	-	- 193
Indirect beleggingsresultaat na belastingen	- 34.287	- 32.970
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	- 286	- 332
Indirect beleggingsresultaat	- 34.573	- 33.302
Totaal beleggingsresultaat	- 21.158	- 17.121
Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)		
Direct beleggingsresultaat	0,20	0,27
Indirect beleggingsresultaat	- 0,51	- 0,55
Totaal beleggingsresultaat	- 0,31	- 0,28

Verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

(x € 1.000)

	toelichting	1ste kwartaal 2013	1ste kwartaal 2012
Brutohuuropbrengsten		37.075	41.499
Servicekosten doorbelast aan huurders	5.733		5.684
Servicekosten	<u>- 6.869</u>		<u>- 7.166</u>
Niet doorberekende servicekosten		- 1.136	- 1.482
Exploitatiekosten	4	- 4.247	- 4.938
Nettohuuropbrengsten	2	31.692	35.079
Herwaardering beleggingen		- 42.364	- 26.874
Nettoverkoopresultaat	5	361	-
Totaal netto-opbrengsten uit beleggingen		- 10.311	8.205
Administratieve kosten	6	- 2.161	- 2.397
Financieringsbaten	116		28
Financieringslasten	- 13.967		- 14.530
Waardemutaties financiële derivaten	<u>8.344</u>		<u>- 4.799</u>
Nettofinancieringslasten		- 5.507	- 19.301
Resultaat voor belastingen		- 17.979	- 13.493
Winstbelastingen	13	- 17	- 273
Resultaat na belastingen		- 17.996	- 13.766
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen		- 5	52
Totaal niet gerealiseerde resultaten		- 5	52
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten		- 18.001	- 13.714
Resultaat na belastingen toe te rekenen aan:			
Aandeelhouders NSI		- 21.158	- 17.121
Minderheidsbelangen		3.162	3.355
Winst na belastingen		- 17.996	- 13.766
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten toe te rekenen			
Aandeelhouders NSI		- 21.163	- 17.069
Minderheidsbelangen		3.162	3.355
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten		- 18.001	- 13.714
Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)			
Zowel niet als wel verwaterd resultaat na belastingen		- 0,31	- 0,28

Geconsolideerde balans

vóór verwerking voorstel winstverdeling vierde kwartaal 2012 en eerste kwartaal 2013
(x € 1.000)

	Toelichting	31-03-2013	31-12-2012	31-03-2012
Activa				
Vastgoedbeleggingen	7	1.981.787	2.036.114	2.174.335
Immateriële activa		8.477	8.486	8.496
Materiële vaste activa		3.788	3.750	3.904
Afgeleide financiële instrumenten		388	666	-
Totaal vaste activa		1.994.440	2.049.016	2.186.735
Activa bestemd voor verkoop	8	57.959	69.977	119.925
Debiteuren en overige vorderingen	9	22.933	21.915	18.886
Liquide middelen		5.279	7.007	5.097
Totaal vlottende activa		86.171	98.899	143.908
Totaal activa		2.080.611	2.147.915	2.330.643
Eigen vermogen				
Geplaatst aandelenkapitaal		31.372	31.372	27.706
Agioreserve		657.912	657.912	636.578
Overige reserves		80.670	80.683	53.779
Ingehouden resultaat		- 124.275	- 103.117	45.584
Totaal eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders		645.679	666.850	763.647
Minderheidsbelangen		126.100	122.938	131.757
Totaal eigen vermogen	10	771.779	789.788	895.404
Verplichtingen				
Rentedragende verplichtingen	11	797.399	961.046	999.822
Afgeleide financiële instrumenten	12	72.127	80.787	67.192
Uitgestelde belastingverplichtingen	13	162	164	1.886
Totaal langlopende verplichtingen		869.688	1.041.997	1.068.900
Aflossingsverplichting langlopende verplichtingen	11	302.115	186.273	226.439
Schulden aan kredietinstellingen		88.984	86.119	94.529
Overige schulden en overlopende activa	14	48.045	43.738	45.371
Totaal kortlopende verplichtingen		439.144	316.130	366.339
Totaal verplichtingen		1.308.832	1.358.127	1.435.239
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		2.080.611	2.147.915	2.330.643

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

	toelichting		31-03-2013	31-03-2012
Resultaat na belastingen			- 17.996	- 13.766
Aanpassing voor:				
Herwaardering vastgoedbeleggingen	5	42.411		26.581
Nettoverkoopresultaat beleggingen		- 361		-
Nettofinancieringslasten		5.507		19.301
Latente belastingverplichtingen	13	-		193
Afschrijvingen		150		111
Kasstroom uit bedrijfsuitoefening			47.707	46.186
Mutatie in debiteuren en overige vorderingen	9		- 1.018	- 4.929
Mutatie overige schulden en overlopende passiva			3.602	1.497
Financieringsbatens			108	28
Financieringslasten			- 13.300	- 15.446
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			19.103	13.570
Aankoop vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	7		- 2.502	- 1.899
Opbrengst van verkoop vastgoedbeleggingen			26.449	4.005
Investeringen materiële vaste activa			- 179	- 134
Desinvesteringen materiële vaste activa			-	22
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			23.768	1.994
Kosten keuzedividend			- 8	-
Terugkoop eigen aandelen			-	502
Opname leningen	11		- 754	29.940
Aflossing leningen	11		- 46.718	- 64.656
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			- 47.480	- 35.218
Netto kasstroom			- 4.609	- 19.654
Valutakoersverschillen			16	- 450
Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per 1 januari			- 79.112	- 69.328
Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per 31 maart			- 83.705	- 89.432

Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen (x € 1.000)

Het verloop van de post eigen vermogen in het eerste kwartaal 2013 was als volgt:

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agioreserve	Overige reserves	Onverdeelde winst	totaal eigen vermogen toe te rekenen aan aandeel- houders	minderheids- belangen	totaal eigen vermogen
Stand op 1 januari 2013	31.372	657.912	80.683	- 103.117	666.850	122.938	789.788
Resultaat eerste kwartaal 2013	-	-	-	- 21.158	- 21.158	3.162	- 17.996
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	-	-	- 5	-	- 5	-	- 5
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten Q1 2013	-	-	- 5	- 21.158	- 21.163	3.162	- 18.001
Kosten keuzedividend	-	-	- 8	-	- 8	-	- 8
Totaal bijdragen van en uitkeringen aan aandeelhouders	-	-	- 8	-	- 8	-	- 8
Stand op 31 maart 2013	31.372	657.912	80.670	-124.275	645.679	126.100	771.779

Het verloop van de post eigen vermogen in het eerste kwartaal 2012 was als volgt:

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agioreserve	Overige reserves	Onverdeelde winst	Totaal eigen vermogen toe te rekenen aan aandeel- houders	Minderheids- belangen	Totaal eigen vermogen
Stand op 1 januari 2012	27.732	637.054	53.727	62.705	781.218	128.402	909.620
Resultaat eerste kwartaal 2012	-	-	-	- 17.121	- 17.121	3.355	- 13.766
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	-	-	52	-	52	-	52
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten eerste kwartaal 2012	-	-	52	- 17.121	- 17.069	3.355	- 13.714
Ingekochte eigen aandelen	- 26	- 476	-	-	- 502	-	- 502
Totaal bijdragen van en uitkeringen aan aandeelhouders	- 26	- 476	-	-	- 502	-	- 502
Stand op 31 maart 2012	27.706	636.578	53.779	45.584	763.647	131.757	895.404

Toelichting op de cijfers over het eerste kwartaal 2013

1. Belangrijkste grondslagen van waardering en resultaatbepaling

De financiële overzichten van NSI N.V. over het eerste kwartaal van 2013 worden opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Dit bericht over het eerste kwartaal van 2013 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 2012 (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 2013 is goedgekeurd door de directie en raad van commissarissen op 14 mei 2013.

Voor het opstellen van dit tussentijds bericht in overeenstemming met 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		België			Totaal	
	Q1 2013	Q1 2012	Q1 2013	Q1 2012	Q1 2013	Q1 2012	Q1 2013	Q1 2012	
Brutohuuropbrengsten	26.422	29.122	600	1.954	10.053	10.423	37.075	41.499	
Niet doorberekende									
servicekosten	- 946	- 1.053	-	- 48	- 190	- 381	- 1.136	- 1.482	
Exploitatiekosten	- 4.236	- 4.615	- 96	- 487	85	164	- 4.247	- 4.938	
Nettohuuropbrengsten	21.240	23.454	504	1.419	9.948	10.206	31.692	35.079	
Herwaarderingsresultaat	- 40.539	- 24.001	- 22	- 4.293	- 1.803	1.420	- 42.364	- 26.874	
Nettoverkoopresultaat	- 1.133	-	6	-	1.488	-	361	-	
Segment resultaat	- 20.432	- 547	488	- 2.874	9.633	11.626	- 10.311	- 8.205	
Reconciliatie									
Administratieve kosten	- 1.199	- 1.322	- 65	- 205	- 897	- 870	- 2.161	- 2.397	
Nettofinancieringskosten	- 3.697	- 15.078	- 121	- 678	- 1.689	- 3.545	- 5.507	- 19.301	
Resultaat voor belastingen	- 25.328	- 16.947	302	- 3.757	7.047	7.211	- 17.979	- 13.493	
Winstbelastingen	- 5	- 2	-	- 256	- 12	- 15	- 17	- 273	
Resultaat na belastingen	- 25.333	- 16.949	302	- 4.013	7.035	7.196	- 17.996	- 13.766	
Minderheidsbelangen	-	-	-	-	- 3.162	- 3.355	- 3.162	- 3.355	
Beleggingsresultaat toekomstend aan aandeelhouders NSI	- 25.333	- 16.949	302	- 4.013	3.873	- 3.841	- 21.158	- 17.121	
Aankopen en investeringen in bestaande objecten	1.694	1.460	22	-	786	439	2.502	1.899	

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 2013 was de wisselkoers voor de Zwitserse frank: CHF 1 is € 0,82001 (31 maart 2012: € 0,83022).

4. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten van het vastgoed kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	Q1 2013	Q1 2012
Gemeentelijke belastingen	902	1.046
Verzekeringspremies	203	205
Onderhoudskosten	1.028	1.046
Bijdrage vereniging van eigenaren	106	177
Beheer van vastgoed (inclusief toegerekende administratieve kosten)	1.298	1.245
Verhuurkosten	328	540
Overige kosten	382	679
Totaal	4.247	4.938

5. Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

	Q1 2013	Q1 2012
Verkoopopbrengst vastgoedbeleggingen	41.181	-
Boekwaarde op moment van verkoop	39.977	-
Totaal	1.204	-
Verkoopkosten	- 843	-
Totaal	361	-

De verkoopkosten zijn inclusief de makelaarskosten, juridische kosten, kosten van afkoop van leningen en de verstrekte huurgarantie.

6. Administratieve kosten

De administratieve kosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	Q1 2013	Q1 2012
Managementkosten	3.141	3.043
Accountantskosten	124	138
Advieskosten	68	237
Taxatiekosten	98	130
Bezoldiging commissarissen, leden beleggingsraad en Stichting Prioriteit NSI	74	72
Overige kosten	128	123
Totaal	3.633	3.743
Toegerekend aan exploitatiekosten	- 1.357	- 1.256
Toegerekend aan vastgoedportefeuille	- 115	- 90
Totaal	2.161	2.397

7. Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en ontwikkeling was als volgt:

	2013	2012
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.959.897	2.157.585
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	21.890	16.750
Totaal	1.981.787	2.174.335

Vastgoedbeleggingen in exploitatie en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden opgenomen tegen reële waarde. De marktwaarde van de vastgoedbeleggingen wordt binnen NSI bepaald op basis van een professioneel taxatiemanagementsysteem. NSI waardeert intern de gehele vastgoedportefeuille elk kwartaal. Daarnaast wordt elk kwartaal effectief ongeveer 50% van de portefeuille extern gewaardeerd door gerenommeerde taxateurs.

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Het verloop van de vastgoedbeleggingen in exploitatie per land is als volgt:

	Nederland	Zwitserland	België	Totaal 2013	Nederland	Zwitserland	België	Totaal 2012
Balans op 1 januari	1.437.009	-	583.860	2.020.869	1.605.790	123.084	587.889	2.316.763
Investerings	1.694	-	786	2.480	1.460	-	439	1.899
Herclassificatie naar vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	- 6.985	-	-	- 6.985	- 11.700	-	-	- 11.700
Herclassificatie naar activa bestemd voor verkoop	-	-	- 12.402	- 12.402	-	- 119.925	-	- 119.925
Verkopen	- 2.000	-	-	- 2.000	-	-	- 4.005	- 4.005
Herwaarderings	- 40.330	-	- 1.735	- 42.065	- 23.839	- 4.293	1.551	- 26.581
Valutakoersverschillen	-	-	-	-	-	1.134	-	1.134
Balans op 31 maart	1.389.388	-	570.509	1.959.897	1.571.711	-	585.874	2.157.585

In de taxatiewaarde zijn opgenomen:

	Nederland	Zwitserland	België	Totaal 2013	Nederland	Zwitserland	België	Totaal 2012
Overlopende activa in verband met huurincentives	7.789	-	4.678	12.467	8.956	-	4.057	13.013

Het verloop van de vastgoedbeleggingen in exploitatie per type vastgoed:

	winkels	Kantoren	bedrijfsgebouwen	woningen	totaal 2013
Balans op 1 januari 2013	551.377	1.146.269	318.898	4.325	2.020.869
Investerings	377	1.266	837	-	2.480
Herclassificatie naar vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	-	- 6.985	-	-	- 6.985
Herclassificatie naar activa bestemd voor verkoop	-	-	- 12.402	-	- 12.402
Verkopen	-	- 1.450	- 550	-	- 2.000
Herwaarderings	- 5.297	- 34.881	- 1.802	- 85	- 42.065
Valuatkoersverschillen	-	-	-	-	-
Balans op 31 maart 2013	546.457	1.104.219	304.981	4.240	1.959.897

Op 31 maart 2013 waren objecten met een boekwaarde van € 1.440,6 miljoen (ultimo 2012: € 1.507,2 miljoen) hypothecair tot zekerheid verstrekt voor opgenomen leningen en kredietfaciliteiten in rekening-courant bij banken ten bedrage van € 911,0 miljoen (ultimo 2012: € 951,0 miljoen). De mate van zekerheidsstelling kan worden gevarieerd binnen bancaire afspraken, waardoor additioneel kan worden geleend onder de bestaande faciliteiten, of een deel van de zekerheidsstelling aan een andere financiering kan worden gealloceerd.

Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	2013	2012
Balans op 1 januari	15.245	5.050
Herclassificatie van vastgoedbeleggingen in exploitatie	6.985	11.700
Herwaarderings	- 340	-
Balans op 31 maart	21.890	16.750

Onder de vastgoedbeleggingen in ontwikkeling zijn per 31 maart 2013 drie kantoorgebouwen en twee grondposities opgenomen.

8. Activa bestemd voor verkoop

De boekwaarde van vastgoed bestemd voor verkoop is de verwachte opbrengst bij verkoop, die de reële waarde vertegenwoordigt.

	2013	2012
Balans op 1 januari	69.977	-
Herclassificatie van vastgoedbeleggingen in exploitatie	13.890	119.925
Investerings	22	-
Verkopen	- 25.575	-
Herwaarderingen	- 7	-
Valutakoersverschillen	- 348	-
Balans op 31 maart	57.959	119.925

9. Debiteuren en overige vorderingen

De grootste posten betreffen de te verwachten schade-uitkeringen in verband met winkelcentrum 't Loon, vooruitbetaalde kosten 2013 voor € 4,6 miljoen, winstbelastingen (€ 3,2 miljoen) en te ontvangen huur voor een bedrag van € 5,4 miljoen.

10. Eigen vermogen

Het aantal geplaatste aandelen is gedurende de verslagperiode niet gewijzigd.

11. Rentedragende verplichtingen

Het verloop van de leningen in de verslagperiode was als volgt:

	2013	2012
Balans op 1 januari	1.147.319	1.259.837
Opnamen	- 754	29.940
Aflossingen	- 46.718	- 64.656
Valutakoersverschillen	- 333	1.140
Balans op 31 maart	1.099.514	1.226.261
Aflossingsverplichtingen langlopende verplichtingen tot 1 jaar	302.115	226.439
Balans op 31 maart	797.399	999.822

De resterende looptijd van de leningen op 31 maart 2013 was als volgt:

	vaste rente	variabele rente	totaal
Tot 1 jaar	28.545	273.570	302.115
Vanaf 1 jaar tot 2 jaar	-	142.950	142.950
Vanaf 2 jaar tot 5 jaar	224.978	420.429	645.407
Vanaf 5 jaar tot 10 jaar	-	9.042	9.042
Meer dan 10 jaar	-	-	-
Totaal leningen	253.523	845.991	1.099.514

De rentedragende schulden betreffen voornamelijk leningen van banken een obligatielening van € 75 miljoen in België met overeengekomen resterende looptijden van gemiddeld 2,1 jaar. De gewogen gemiddelde rente over de per 31 maart 2013 uitstaande leningen en renteswaps bedraagt 5,0% per jaar inclusief marge. De rentedekkingratio bedroeg 2,3 per 31 maart 2013.

Als zekerheid voor de leningen en rekening-courantfaciliteiten bij de banken zijn hypotheek gevestigd op het vastgoed met een waarde van € 1.440,6 miljoen alsmede in een aantal gevallen pandrecht op de huuropbrengsten.

12. Afgeleide financiële instrumenten

NSI beperkt haar renterisico door de variabele rente die zij betaalt op het overgrote deel van haar leningen om te ruilen tegen een vaste rente. Hiertoe zijn contracten afgesloten met een vaste rente variërend van 2,14% tot 4,613% en afloopdata van 2014 tot en met 2022. De marktwaarde van de financiële derivaten op 31 maart 2013 bedraagt € 71,7 miljoen.

	aantal contracten	nominaal	reële waarde activa	reële waarde passiva
Binnen 1 jaar	-	-	-	-
Vanaf 1 jaar tot 5 jaar	40	714.760	-	56.208
Vanaf 5 jaar tot 10 jaar	4	99.300	-	15.919
Totaal swaps	44	814.060	-	72.127
Totaal derivaten index leningen	7	54.000	388	-
Totaal derivaten	46	868.060	388	72.127

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de derivaten bedraagt 3,8 jaar. NSI is tegen een gewogen gemiddelde rente van 3,1% (exclusief marge)afgedekt. Voor 3,1% van de huidige leningen geldt een variabele rente en deze zijn niet afgedekt.

13. 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.

14. Overige schulden en overlopende passiva

De grootste posten vermeld onder overige schulden en overlopende passiva betreffen vooruitontvangen huren (€ 12,5 miljoen), te betalen exploitatiekosten (€ 10,4 miljoen) en te betalen interest (€ 8,9 miljoen).

15. Niet uit de balans blijvende verplichtingen

NSI heeft eind november 2012 overeenstemming bereikt over de verkoop van twee kantoorgebouwen aan de Leidsegracht en Herengracht in Amsterdam. De verkoopprijs bedraagt € 8,0 miljoen en naar verwachting vindt de levering in het tweede kwartaal van 2013 plaats.

Intervest Offices & Warehouses heeft in december 2012 overeenstemming bereikt over de verkoop van een logistiek complex aan de Kaaien in Antwerpen. De verkoopprijs bedraagt € 2,1 miljoen en de levering heeft op 15 april 2013 plaatsgevonden.

Intervest Offices & Warehouses heeft in maart 2013 overeenstemming bereikt over de verkoop van een logistiek gebouw aan de Guldendelle in Kortenberg. De verkoopprijs bedraagt € 14,2 miljoen en de levering vindt naar verwachting eind mei 2013 plaats.

Hoofddorp, 17 mei 2013

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

drs. H.W. Breukink

mr. G.L.B. de Greef MRE

Overige gegevens

Verklaring uit hoofde van de Wet financieel toezicht

De Autoriteit Financiële Markten heeft NSI 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:

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 Investments (1960) Ltd. en haar deelnemingen (20,5%). De datum van voornoemde melding was 18 december 2012.

Financiële agenda 2013

Financiële agenda 2013

Publicatie van de halfjaarcijfers 2013	9 augustus 2013
Publicatie van de cijfers over de eerste drie kwartalen 2013	8 november 2013

Interim-dividenduitkeringen

Vaststelling interim-dividend eerste kwartaal 2013	31 mei 2013
Notering ex-dividend	4 juni 2013
Betalbaarstelling interim-dividend eerste kwartaal 2013	11 juni 2013
Vaststelling interim-dividend eerste halfjaar 2013	23 augustus 2013
Notering ex-dividend	27 augustus 2013
Betalbaarstelling interim-dividend eerste halfjaar 2013	3 september 2013
Vaststelling interim-dividend eerste drie kwartalen 2013	22 november 2013
Notering ex-dividend	26 november 2013
Betalbaarstelling interim-dividend eerste drie kwartalen 2013	3 december 2013

Beoordelingsverklaring

Aan: de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van NSI N.V.

Opdracht

Wij hebben de in dit tussentijds bericht, op pagina 16 tot en met 24 opgenomen verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie (hierna 'tussentijdse financiële informatie') van NSI N.V. te Hoofddorp (statutair Hoorn) bestaande uit de geconsolideerde balans per 31 maart 2013, het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor de 3-maands periode eindigend op 31 maart 2013 beoordeeld. De directie van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opstellen 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 de Nederlandse 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 de Nederlandse 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 controleverklaring af.

Conclusie

Op grond van onze beoordeling is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de tussentijdse financiële informatie per 31 maart 2013 niet, in alle van materieel belang zijnde opzichten, is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Amstelveen, 17 mei 2013

KPMG Accountants N.V.

H.D. Grönloh RA