

Highlights

- NSI heeft tijdens de presentatie van de jaarcijfers in februari de portefeuillestrategie voor 2014-2016 gepresenteerd, gericht op waardeontwikkeling en kwaliteitsverbetering van de portefeuille door:
 - Asset focus (Value-add en Core)
 - Asset Rotatie
 - Operational excellence
- De bezettingsgraad van de totale portefeuille bedroeg 78,5% per 31 maart 2014 (jaareinde 2013: 79,5%)

Kantoren NL

- Bezettingsgraad van Nederlandse kantorenportefeuille bedroeg 71,7% per 31 maart 2014 (jaareinde 2013: 72,1%)
- Het effectieve huurniveau van nieuwe verhuringen bedroeg €131 per m² in Q1 2014, het gemiddelde over de afgelopen 12 maanden bedroeg €118 per m²
- HNK laat een gezonde opname zien
 - Uitrol van HNK: 4^e en 5^e HNK geopend: HNK Amsterdam Houthavens is in maart geopend en HNK Groningen op 15 mei 2014. De werkzaamheden voor de transformatie van HNK Den Haag zijn gestart
 - De uitbreiding van ruimte voor de 'managed offices' (ca. 1.000 m²) in HNK Rotterdam zijn op 1 mei 2014 afgerond

Retail NL¹

- De bezettingsgraad van de winkelportefeuille bedroeg 83,9% per 31 maart 2014 (jaareinde 2013: 87,8%), tijdelijk voor ca. 3% beïnvloed tijdens de transitieperiode die nodig is om Primark in winkelcentrum Zuidplein te huisvesten. Focus op gebalanceerde mix van retailketens en lokale ondernemers werpt vruchten af; de komst van Big Bazar en Primark vergroot de interesse van andere retailers

België

- De bezettingsgraad van de Belgische portefeuille bedroeg 84,5% per 31 maart 2014 (jaareinde 2013: 85,0%)
- Intervest Offices & Warehouses heeft met 3 van haar top 10 huurders contracten verlengd, die gezamenlijk 14% van de brutohuurstroom vertegenwoordigen
- Een niet strategisch semi-industrieel pand in Meer is verkocht
- Intervest Offices & Warehouses heeft een obligatie van € 60 miljoen succesvol geplaatst

Overig (volumineuze detailhandel en bedrijfsgebouwen NL)

- De bezettingsgraad van de volumineuze detailhandel portefeuille bedroeg 85,1% per 31 maart 2014 (jaareinde 2013: 84,7%)
- De bezettingsgraad van de Nederlandse bedrijfsgebouwenportefeuille bedroeg 87,4% per 31 maart 2014 (jaareinde 2013: 84,9%)
- Contract met de grootste huurder (25.000 m²) in de bedrijfsgebouwenportefeuille, Menlo Worldwide, is voor 5 jaar verlengd

Johan Buijs, CEO van NSI:

"Alhoewel het herstel van de Nederlandse economie lijkt door te zetten, vertaalt zich dat in de start van 2014 nog niet in een hogere vraag naar kantoor- en winkelruimte. Toegenomen consumentenvertrouwen heeft nog niet geleid tot hogere consumentenbestedingen. In de kantorenmarkt zien we nog steeds dat bedrijven zich blijven richten op kostenbesparingen en hun kantoorruimte consolideren, wat leidt tot een lagere vraag in de kantorenmarkt. De verhuurmarkt blijft daarom uitdagend in 2014. Het is cruciaal om te focussen op het juiste product; het product wat onze klanten willen. In de kantorenmarkt spelen we succesvol in op de markt in met ons HNK concept, zoals wordt geïllustreerd door de hoge opname in deze panden.

Deze ontwikkelingen benadrukken des te meer onze vastberadenheid om onze strategie uit te voeren; onze focus op 'operational excellence' en het implementeren van onze portefeuille strategie om onze portefeuille te transformeren conform de gestelde strategische doelstellingen voor 2016."

¹ Exclusief de volumineuze detailhandel. Voorheen rapporteerde NSI winkels en volumineuze detailhandel als 1 segment. Gezien de strategische focus zal NSI winkels apart rapporteren.

Verhuuractiviteiten

Kantoren NL

Gestarte verhuuringen in Q1 2014 (m ²)	Leeggekomen in Q1 2014(m ²)	Geëxpireerd in Q1 2014(m ²)	Herverhuurd in Q1 2014 (m ²)	Retentiegraad in Q1 2014	Financiële bezettingsgraad per 31 maart 2014	Opname/ aanbod ratio ²
13.258	23.856	44.416	24.773	56%	71,7%	11%

De bezettingsgraad daalde naar 71,7% tegenover 72,1% per jaareinde 2013.

NSI heeft voor 5.131 m² aan nieuwe verhuuringen (opname) getekend in het 1^e kwartaal in de Nederlandse kantorenportefeuille. Dit betekent een opname/ aanbod² ratio van 11%, iets beneden het marktgemiddelde van 13%.

Het effectieve huurniveau van nieuwe verhuuringen bedroeg € 131 per m² in Q1 2014 (€ 118 per m² over de laatste 12 maanden). Het effectieve huurniveau over de gehele Nederlandse kantorenportefeuille bedroeg €143 per m² per 31 maart 2014 (31 december 2013 € 144 per m²).

De gemiddelde huurtermijn van de portefeuille nam toe van 3,6 jaar naar 3,8 jaar per 31 maart 2014.

HNK

Het flexibele verhuurconcept HNK blijft gezonde opnameniveaus vertonen, met name in het 'managed office' concept; de volledig uitgeruste kantoren met een flexibele huurtermijn. HNK Rotterdam heeft de ruimte voor managed offices vergroot met circa 1.000 m² om aan de groeiende vraag te kunnen voldoen.

De bezettingsgraden in de HNK panden zijn 55% in HNK Rotterdam, 60% in HNK Hoofddorp en 53% in HNK Utrecht. HNK Amsterdam Houthavens is in maart 2014 geopend. Dit betrof al een 'multi-tenant' gebouw, waardoor de bezettingsgraad bij de start al 82% bedraagt. HNK Groningen is op 15 mei 2014 geopend en de werkzaamheden om HNK Den Haag te transformeren zijn gestart.

NSI heeft in het 1^e kwartaal 2014 € 0,6 miljoen geïnvesteerd in HNK, waarmee de totale cumulatieve investering in HNK € 7,0 bedraagt, uit het totale investeringsplan van € 31,0 miljoen.

Retail NL³

Ingegane verhuuringen in Q1 2014 (m ²)	Leeggekomen in Q1 2014(m ²)	Geëxpireerd in Q1 2014(m ²)	Herverhuurd in Q1 2014 (m ²)	Retentiegraad in Q1 2014(%)	Financiële bezettingsgraad (%) per 31 maart 2014
2.928	11.781	33.364	22.611	68%	83,9%*

*) de bezettingsgraad is voor circa 3% tijdelijk beïnvloed tijdens de inrichtingswerkzaamheden voor Primark in Zuidplein

De bezettingsgraad in de winkelportefeuille daalde naar 83,9% tegenover 87,8% per 31 december 2013. De bezettingsgraad wordt beïnvloed door een herontwikkeling in winkelcentrum Zuidplein. NSI heeft geïnvesteerd in het verbeteren van het profiel door het vertrek van huurder Media Markt Saturn voor expiratedatum te faciliteren, om zodoende Primark met een lange termijn contract in winkelcentrum Zuidplein te kunnen huisvesten. NSI is gestart met de werkzaamheden om de winkelruimte aan te passen aan de wensen van Primark. Het contract met Primark zal ingaan op het moment dat deze werkzaamheden zijn afgerond, wat betekent dat deze verhuuring nog niet is opgenomen in de bezettingsgraad. Dit heeft een tijdelijk verlagend effect van ongeveer 3% op de bezettingsgraad.

Het effectieve huurniveau van de winkelportefeuille bedroeg € 185 per m² per 31 maart 2014 (31 december 2013: € 183 per m²). De gemiddelde huurtermijn van de winkelportefeuille bleef met 4,1 jaar per 31 maart 2014 stabiel.

² Herberekend op basis van geannualiseerde data

³ Voorheen rapporteerde NSI winkels en Volumineuze detailhandel als 1 segment. Gezien de strategische focus zal NSI winkels apart rapporteren.

België

De bezettingsgraad van de Belgische portefeuille daalde licht naar 84,5% (31 december 2013: 85,0%), met name als gevolg van de verkoop van een volledig verhuurd semi-industrieel pand (circa 7.500 m²).

In het 1^e kwartaal heeft Intervest Offices & Warehouses contracten verleng met 3 van haar 10 grootste huurders; het contract met Hewlett Packard Belgium (13.574 m² in Mechelen Business Tower), dat 6% van de jaarlijkse huurstroom vertegenwoordigd, is verlengd tot 2025 (vervaldata in 2019 en 2022), het contract met Nike Europe (totaal 50.912m² in Herentals Logistics 2), dat 5% van de jaarlijkse huurstroom vertegenwoordigd, is verlengd tot 2018 en 2019, en de eerstvolgende tussentijdse vervaldatum met CEVE Logistics Belgium (24.721 m² in Boom Krekelenberg), wat 3% van de jaarlijkse huurstroom vertegenwoordigd, is verlengd tot 2016.

Als gevolg van deze verlengde contracten is de gemiddelde huurtermijn van de portefeuille toegenomen van 3,9 jaar naar 4,3 jaar per 31 maart 2014.

Brutohuuropbrengsten per segment Q1 2013 t/m Q1 2014

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

x € 1.000	Q1 2013	aankopen	Verkopen	Autonoom	Q1 2014
Nederland					
Kantoren	14.598	-	-373	-203	14.022
Winkels	8.350	-	-739	-762	6.849
Volumineuze detailhandel	1.682	-	-	-160	1.522
Bedrijfsgebouwen	1.719	-	-3	-303	1.419
Woningen	73	-	-	-4	69
Totaal	26.422	-	-1.109	-1.432	23.881
Zwitserland					
Kantoren	102	-	-102	-	-
Winkels	498	-	-498	-	-
Totaal	600	-	-600	-	-
België					
Kantoren	6.266	-	-	-132	6.134
Bedrijfsgebouwen	3.787	-	-37	-104	3.854
Totaal	10.053	-	-37	-28	9.988
Totaal NSI	37.075	-	-1.746	-1.469	33.869

Brutohuuropbrengsten per segment Q4 2013 t/m Q1 2014

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

x €1.000	Q4 2013	aankopen	Verkopen	Autonoom	Q1 2014
Nederland					
Kantoren	14.371	-	-	-349	14.022
Winkels	7.373	-	-	-524	6.849
Volumineuze detailhandel	1.594	-	-	-72	1.522
Bedrijfsgebouwen	1.430	-	-4	-15	1.419
Woningen	76	-	-	-7	69
Totaal	24.844	-	-4	-967	23.881
Zwitserland					
Kantoren	14	-	-14	-	-
Winkels	1	-	-1	-	-
Totaal	15	-	-15	-	-
België					
Kantoren	6.218	-	-	-84	6.134
Bedrijfsgebouwen	4.083	-	-39	-190	3.854
Total	10.301	-	-39	-274	9.988
Totaal NSI	35.160	-	-50	-1.241	33.869

Financiering

Intervest Offices & Warehouses heeft succesvol 2 obligatieleningen geplaatst voor een totaal van € 60 miljoen, met een looptijd van 5 jaar (€ 25 miljoen, rentevoet 3,430%) en 7 jaar (€ 35 miljoen, rentevoet 4,057%), die vervallen op respectievelijk 1 april 2019 en 1 april 2021. Deze obligatieleningen zullen de huidige uitstaande obligatielening van € 75 miljoen met een coupon of 5,1% vervangen, die zal worden terugbetaald op 29 juni 2015. Tot die tijd zullen de financieringskosten tijdelijk toenemen.

In Nederland zijn 2 leningen voor in totaal € 43 miljoen met Pfandbriefbanken verlengd in het 1^e kwartaal van 2014. Een van de leningen van € 23 miljoen is verlengd tot juli 2016 en de andere lening van € 20 miljoen is verlengd tot mei 2017.

De beleningsgraad daalde tot licht beneden 45%. Hierbij moet echter in ogenschouw worden genomen dat er geen dividenduitkeringen plaatsvinden in het eerste kwartaal en dat er geen herwaarderingsresultaten zijn meegenomen. In lijn met het waarderingsbeleid zal de portefeuille per 30 juni (50% extern) worden gewaardeerd en per 31 december (50% extern). Het gewogen gemiddelde rentepercentage bleef stabiel op 4,8%. De rentedekkingsratio bedroeg 2,6 per 31 maart 2014 (31 december 2013: 2.1). De financieringsruimte onder de gecommiteerde faciliteiten bedroeg per 31 maart 2014 € 150,8 miljoen (31 December 2013: € 150,8).

Ontwikkelingen in de portefeuille (acquisities en desinvesteringen)

In de Nederlandse portefeuille is een niet strategisch bedrijfsgebouw rond boekwaarde verkocht (Tijnmuiden in Amsterdam) voor € 0,3 miljoen. In België is een niet strategisch semi-industrieel pand (Riyadstraat, Meer) verkocht voor € 2.0 miljoen.

Dividend

De algemene vergadering van aandeelhouders, die op 25 april 2014 is gehouden, heeft het slotdividend over 2013 van € 0,09 per aandeel goedgekeurd. Het dividend is uitgekeerd op 7 mei 2014. Ook werd het dividendbeleid, zijnde een uitkering van ten minste 75% van het directe resultaat in contanten, goedgekeurd.

Alle agendapunten werden tijdens de aandeelhoudersvergadering aangenomen, waaronder de benoeming van de heer M. Siezen als COO en de benoeming van de heer L.A.S. van der Ploeg en de heer N. Bates, en de herbenoeming van de heer H.J. van den Bosch, als leden van de Raad van Commissarissen.

Vooruitzichten

Zoals aangegeven zal de verhuurmarkt uitdagend blijven, waardoor er druk blijft bestaan op de huurniveaus. Voor 2014 heeft NSI bij de presentatie van de jaarcijfers 2013 aangegeven dat de daling in de netto huurstroom gecompenseerd zal worden door lagere financieringskosten. NSI handhaaft deze verwachting, maar de financierskosten zullen tijdelijk hoger zijn dan waar eerder rekening mee gehouden werd door de recente obligatieplaatsing van Intervest Offices & Warehouses.

Financial kalender 2014

Publicatie halfjaarresultaat 2014	8 augustus 2014
Publicatie Trading update Q3 2014	14 november 2014

Interim-dividend

Vaststelling interim-dividend over 1 ^e halfjaar 2014	8 augustus 2014
Notering Ex-dividend	12 augustus 2014
Betalbaarstelling interim dividend over 1 ^e halfjaar 2014	20 augustus 2014

Over NSI

NSI biedt huurders duurzame huisvesting, zodat zij hun bedrijf voor lange tijd succesvol kunnen uitoefenen en waardoor institutionele en particuliere beleggers een continu rendement op het geïnvesteerde vermogen wordt geboden. NSI belegt in kantoren en winkels op kwalitatief hoogwaardige en bedrijvige locaties in Nederland en België. NSI is een beursgenoteerde closed-end vastgoedbeleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal en beheert een belegd vermogen van circa € 1,8 miljard.

Noot voor de redactie:

Voor meer informatie kunt u contact opnemen:

NSI N.V. – Eva Lindner

T (020) 763 0300

E eva.lindner@nsi.nl / I www.nsi.nl/