

Highlights : Sterk 1^e kwartaal

Strategie:

- Asset rotatie: voor € 24,5 miljoen aan verkooptransacties afgerond in 1^e kwartaal 2015
 - Met totaal gerealiseerde verkopen sinds start asset rotatie programma in 2014 is NSI halverwege in het realiseren van de doelstellingen voor 2016 in de kantorenportefeuille
- Documentatie herfinanciering van €550 miljoen afgerond:
 - Looptijd significant verlengd van 2,0 naar 4,0 jaar
 - Gemiddelde financieringskosten dalen van 4,6% per 31 december 2014 naar 4,4% per 30 juni 2015 en 4,0% in 2016

Kantoren NL

- Sterke opname in 1^e kwartaal 2015; 9.090 m² significant hoger dan in 4^e kwartaal 2014 (3.216 m²) en 1^e kwartaal 2014 (5.131 m²)
- NSI realiseert opname/aanbod ratio van 21% in het 1^e kwartaal ten opzichte van het marktgemiddelde van 17%.
- Stabiele bezettingsgraad (71,4% per 31 maart 2015)
- Effectieve huurniveau nieuwe verhuringen bedroeg € 130 per m² in het 1^e kwartaal 2015 (€ 125 per m² over 12 maanden)

HNK

- Aandeel van HNK in de totale bruto huuropbrengsten in de NL kantorenportefeuille stijgt van 9,9% (2014) naar 12,6%
- Like-for-like groei van 29,7%
- Opname/aanbod ratio in HNK bedroeg 36%
- 8^e HNK locatie geopend in Den Bosch en eerste huurder Panasonic (1.100 m²) verwelkomd

Retail NL

- Stabiele bezettingsgraad (88,2% per 31 maart 2015)
- Effectieve huurniveau nieuwe verhuringen van € 178 per m² versus € 180 per m² voor gehele winkelportefeuille
- Like-for-like groei van 3,1%

Overig (volumineuze detailhandel en bedrijfsgebouwen NL)

- Sterke verbetering van de bezettingsgraad van de volumineuze detailhandel portefeuille van 84,5% per jaareinde 2014 naar 91,6% dankzij een grote verhuring aan een woninginrichter
- Verbetering van de bezettingsgraad van de Nederlandse bedrijfsgebouwenportefeuille van 76,6% per jaareinde 2014 naar 80,8%

België

- Verbetering bezettingsgraad in zowel kantoren als logistiek naar 86,7% voor totale portefeuille (31 december 2014: 86,0%)
- Acquisitie logistieke site in Herstal brengt aandeel logistiek naar 48% van de totale portefeuille

Johan Buijs, CEO van NSI:

“In het eerste kwartaal van 2015 verbeterde de Nederlandse economie en steeg het producenten- en consumentenvertrouwen. Dankzij onze specifieke kennis en kunde wist NSI hier met de juiste producten en proposities sterk van te profiteren. De bezettingsgraad verbeterde over de hele portefeuille en NSI wist bijna twee keer zo veel uit leegstand te verhuren in haar kantorenportefeuille vergeleken met een jaar geleden. In combinatie met de kwaliteitsverbetering die we door asset rotatie hebben gerealiseerd resulteerde dit in een opname/aanbod ratio van 21% in de Nederlandse kantorenportefeuille, significant beter dan het gemiddelde in de markt (17%).

Ook het directe beleggingsresultaat liet een verbetering zien, zowel ten opzichte van het eerste als het laatste kwartaal van vorig jaar. Hoewel deze positief is beïnvloed door een grote eenmalige post, is het 1^e kwartaal al met al een sterk kwartaal, die de effecten van onze strategische koers laat zien.”

Resultaten (x € 1.000)	1e kwartaal 2015	4e kwartaal 2014	1e kwartaal 2014
Brutohuuropbrengsten	34.085	33.289	33.869
Nettohuuropbrengsten	29.898	27.237	27.823
Direct beleggingsresultaat	13.496	11.908	12.826
Bezettingsgraad (in %)	80,6	79,9	78,5

Verhuuractiviteiten

	Kantoren NL*		HNK		Winkels	
	Q1 2015	Q4 2014	Q1 2015	Q4 2014	Q1 2015	Q4 2014
Bezettingsgraad	71,4%	71,5%	57,5%	56,6%	88,2%	88,4%
Opname in m ²	9.090	3.216	4.250	1.778	831	2.489
Opname/aanbod ratio	21%	13%	36%	26%	13%	41%
Effectieve huur niveau per m ² nieuwe verhuringen	€ 130	€ 151	€ 175	€ 196	€ 178	€ 193
Effectieve huur niveau per m ² totale portefeuille	€ 146	€ 149	€ 167	€ 163	€ 180	€ 182

*) Inclusief HNK

Kantoren NL

NSI beoogt met haar asset rotatie strategie de kwaliteit van de portefeuille te verbeteren. Door de verkoop van de non-core portefeuille in 2014 heeft NSI circa 10% van de onderkant van de portefeuille verkocht waardoor de gemiddelde kwaliteit toegenomen is. Met de totaal gerealiseerde verkopen sinds de start van het asset rotatie programma in 2014 is NSI halverwege in het realiseren van de doelstellingen voor 2016 in de kantorenportefeuille.

NSI heeft in de Nederlandse kantorenportefeuille voor 9.090 m² aan nieuwe verhuringen (opname) getekend in het 1^e kwartaal van 2015. Dit is significant hoger dan de opname in het 1^e kwartaal van 2014 (5.131 m²) en in het 4^e kwartaal van 2014 (3.216 m²) en vertegenwoordigt circa 2,9% van de totale opname in de markt (de portefeuille van NSI vertegenwoordigt 1,1% van de markt). De opname/ aanbod¹ ratio was met 21% duidelijk hoger dan het marktgemiddelde van 17%. Deze sterke verbetering van de opname/aanbod ratio komt voort uit de sterke verhuurprestaties en de reductie van het aanbod in de portefeuille van NSI door de verkoop van de non-core portefeuille.

Het effectieve huurniveau van nieuwe verhuringen bedroeg € 130 per m² in het 1^e kwartaal van 2015 (€ 125 per m² over de laatste 12 maanden). Het effectieve huurniveau over de gehele Nederlandse kantorenportefeuille bedroeg €146 per m² per 31 maart 2015 (31 december 2014 € 134 per m²).

De gemiddelde huurtermijn van de portefeuille bleef stabiel op 3,8 jaar per 31 maart 2015.

HNK

HNK vertegenwoordigde in het 1^e kwartaal bijna 50% van de totale kantorenopname. Er vond een aantal grote verhuringen plaats in de 'Kantoor op Maat' propositie (3.500 m²), waaronder met Panasonic in HNK Den Bosch (1.100 m²) en de Rutgers Stichting (1.100 m²) in HNK Utrecht Centraal Station. Bij dit product kunnen huurders exact de benodigde ruimte bepalen en daarnaast profiteren van de toegevoegde waarde van het HNK concept, waaronder de vergaderfaciliteiten en de mogelijkheid om tegen relatief beperkte kosten op meerdere locaties over kantoorruimte te beschikken. Daarnaast blijkt ook voor grotere metrages het sociale hart een belangrijke onderscheidende factor te zijn waardoor HNK verkozen wordt boven conventionele kantoorruimte. Er wordt in toenemende mate door HNK huurders op meerdere locaties in verschillende productvormen gehuurd. Bijvoorbeeld door 'Kantoor op Maat' te combineren met volledige ingerichte kantoren ('Managed Office') of memberships op andere HNK locaties. De opname/aanbod ratio in HNK bedroeg 36%, ten opzichte van een marktgemiddelde van 17%, en 21% in de totale Nederlandse kantorenportefeuille van NSI.

De uitrol naar 20 vestigingen in 2016 met landelijke dekking ligt op schema. Op 22 april werd HNK Den Bosch geopend waarmee een strategische locatie in Zuid Nederland aan het netwerk is toegevoegd. Naar verwachting wordt HNK Ede op 1 juli 2015 geopend en HNK Utrecht Centraal Station op 1 september 2015.

De gemiddelde bezettingsgraad in HNK bedroeg per 31 maart 2015 57,5% (31 december 2014 56,6%). De gemiddelde effectieve huur over de HNK portefeuille bedraagt € 167 per m². De retentiegraad van 85% in HNK laat zien dat de flexibiliteit waar huurders voor kiezen zich in de praktijk vertaalt naar een langjarige verhuring.

Het aandeel HNK in de brutohuuropbrengsten van de Nederlandse kantorenportefeuille stijgt van 9,9% in 2014 naar 12,6% in het 1^e kwartaal van 2015. HNK liet een like-for-like groei (1^e kwartaal 2015 t.o.v. 1^e kwartaal 2014) zien van 29,7%. De autonome groei in het 1^e kwartaal 2015 ten opzichte van het 4^e kwartaal 2014 bedroeg 1,4%.

¹ Herberekend op basis van geannualiseerde data. Volgens Dynamis bedroeg de opname 304.205 m² in het 1^e kwartaal in de Nederlandse kantorenmarkt

NSI heeft in het 1^e kwartaal van 2015 € 1,7 miljoen geïnvesteerd in HNK, waarmee de totale cumulatieve investering in de uitrol van HNK € 13,4 miljoen bedraagt, als onderdeel van het totale driejarige investeringsplan (tot en met 2016) van € 31,0 miljoen.

Retail NL

Het Retail landschap blijft uitdagend ondanks het verbeterende consumentenvertrouwen. Ook 2015 heeft weer een aantal faillissementen laten zien van een aantal landelijke ketens. Met de focus op 'gemak' en wijkwinkelcentra in de winkelportefeuille heeft NSI de bezettingsgraad in de winkelportefeuille stabiel gehouden op 88,2% per 31 maart 2015.

Het effectieve huurniveau van de winkelportefeuille bedroeg € 180 per m² per 31 maart 2015 (31 december 2014: € 182 per m²), terwijl nieuwe verhuringen in het 1^e kwartaal plaatsvonden op € 178 per m².

De gemiddelde huurtermijn van de winkelportefeuille nam licht toe naar 4,6 jaar per 31 maart 2015 (31 december 2014: 4,5 jaar).

België

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van de Belgische portefeuille is in het 1^e kwartaal licht toegenomen van 86,0% per 31 december 2014 naar 86,7% per 31 maart 2015, dankzij een lichte verbetering in beide portefeuilles. Voor de logistieke portefeuille is de bezettingsgraad toegenomen van 91,2% naar 91,7%. In de kantorenportefeuille verbeterde de bezettingsgraad van 82,7% naar 83,1%.

In 1^e kwartaal van 2015 vonden in beide segmenten vooral verlengingen van bestaande huurovereenkomsten plaats. In de logistieke site Neerland 1 in Wilrijk werd de verhuring van 3.653 m² aan het Facilitair Agentschap verlengd. Verder is na afsluiting van het 1^e kwartaal 2015 met CooperVision Belgium een uitbreiding en verlenging gerealiseerd voor de recent aangekochte logistieke site in Herstal. Vanwege de sterke groei van CooperVision en de centralisatie van de continentaal Europese distributieactiviteiten moest de capaciteit van CooperVision in Herstal aanzienlijk worden uitgebreid. De nieuwe overeenkomst gaat in op 1 april 2015 en loopt tot en met 2024 en levert een jaarlijkse huurstroom op van € 0,8 miljoen per jaar.

Financiële resultaten

Resultaten (x € 1.000)	1e kwartaal 2015	4e kwartaal 2014	1e kwartaal 2014
Brutohuuropbrengsten	34.085	33.289	33.869
Nettohuuropbrengsten	29.898	27.237	27.823
Direct beleggingsresultaat	13.496	11.908	12.826
Bezettingsgraad (in %)	80,6	79,9	78,5

Brutohuuropbrengsten per segment Q1 2014 t/m Q1 2015

De brutohuuropbrengsten per segment in Nederland en België bedroegen:

x € 1.000	Q1 2014	aankopen	Verkopen	Autonoom	Q1 2015
Nederland					
Kantoren	13.725	-	-142	-1.200	12.383
Winkels	6.849	-	-	210	7.059
Volumineuze detailhandel	1.522	-	-	124	1.646
Bedrijfsgebouwen	1.716	-	-10	-209	1.497
Woningen	69	-	-69	-	-
Totaal	23.881	-	-221	-1.075	22.585
België					
Kantoren	6.135	-	-	270	6.405
Bedrijfsgebouwen	3.854	1.116	-16	141	5.095
Totaal	9.989	1.116	-16	411	11.500
Totaal NSI	33.870	1.116	-237	-664	34.085

De negatieve like-for-like groei in de kantorenportefeuille wordt grotendeels verklaard door de al eerder aangekondigde expiratie van een aantal grote contracten per 31 december 2014. De impact van de expiratie van het contract met onder andere de Rijksgebouwendienst (5.000 m²), ROC Amsterdam (5.000 m²) en Prorail (9.000 m²) bedroeg € 0,9 miljoen.

In de volumineuze detailhandel werd het 1^e kwartaal van 2015 beïnvloed door de positief uitvallende verrekening van omzethuur over 2014 (€ 0,4 miljoen).

De acquisities in van de logistieke site in Opglabbeek eind 2014 en de logistieke site in Herstal in februari 2015 droegen conform verwachting bij aan de brutohuuropbrengsten.

Brutohuuropbrengsten per segment Q4 2014 t/m Q1 2015

De brutohuuropbrengsten per segment in Nederland en België bedroegen:

x €1.000	Q4 2014	Aankopen	Verkopen	Autonoom	Q1 2015
Nederland					
Kantoren	13.410	-	87	-1.114	12.382
Winkels	6.578	-	-	481	7.059
Volumineuze detailhandel	1.297	-	-	349	1.646
Bedrijfsgebouwen	1.810	-	-273	-40	1.497
Totaal	23.095	-	-186	-324	22.585
België					
Kantoren	6.206	-	-	199	6.450
Bedrijfsgebouwen	3.989	1.049	-	57	5.095
Totaal	10.195	1.049	-	257	11.500
Totaal NSI	33.289	1.049	-186	-67	34.085

Nettohuuropbrengsten

De nettohuuropbrengsten bedroegen € 29,9 miljoen in het 1^e kwartaal van 2015 (4^e kwartaal 2014: € 27,2 miljoen, 1^e kwartaal 2014: €27,8 miljoen). Deze toename wordt grotendeels verklaard door ontvangen wederinstaatstellingsvergoedingen in België van € 2,5 miljoen.

Direct beleggingsresultaat

Het direct beleggingsresultaat nam toe tot € 13,5 miljoen (4^e kwartaal 2014: €11,9 miljoen, 1^e kwartaal 2014: €12,8 miljoen). Behalve de hogere nettohuuropbrengsten droegen ook de licht lagere financieringskosten en administratieve kosten bij aan de verbetering van het directe beleggingsresultaat.

Financiering

NSI heeft de documentatie van de op 13 februari 2015 aangekondigde herfinanciering volledig afgerond en getekend. Met deze faciliteit van € 550 miljoen heeft NSI invulling gegeven aan de belangrijkste doelstellingen van haar financieringsstrategie; de diversificatie in financieringsbronnen, het verlengen van de gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille en het verlagen van de financieringskosten. Bovendien heeft NSI de structuur sterk vereenvoudigd.

De kenmerken van de faciliteit zijn:

- Diversificatie van financieringsbronnen door deelname van internationale banken en meerdere institutionele financiers
- Vereenvoudiging van de financieringsstructuur van NSI: twee gesyndiceerde faciliteiten en meerdere bilaterale overeenkomsten zijn samengevoegd in één financieringsfaciliteit
- Gemiddelde looptijd van de faciliteit is 5 jaar. Bij effectuering neemt gemiddelde looptijd van de gehele lening portefeuille toe van 2,0 per 31 december 2014 naar circa iets onder de 4,0 jaar
- De nieuwe faciliteit creëert expliciet de mogelijkheid tot het vrijgeven van zekerheden op termijn. Vervolgens is er in voorzien dat het grootste deel van de financiering kan worden voortgezet als een corporate faciliteit
- De van toepassing zijnde voorwaarden bieden flexibiliteit aan de uitvoering van de strategie van NSI, waaronder asset rotatie.

De effectuering van deze faciliteit vindt plaats in de tweede helft van mei 2015, waarna de gemiddelde financieringslasten dalen naar circa 4,4% per 30 juni 2015 t.o.v. 4,6% (jaareinde 2014) en naar circa 4,0% in 2016.

De beleningsgraad bedroeg per 31 maart 2015 47,7% (31 december 2014: 48,9%). Hierbij moet echter in ogenschouw worden genomen dat er geen dividenduitkeringen plaatsvinden in het 1^e kwartaal en dat er de Nederlandse portefeuille in het 1^e kwartaal niet wordt geherwaardeerd.

De rentedekkingsratio bedroeg 3,0 per 31 maart 2015 (31 december 2014: 2,6). De rentedekkingsratio werd positief beïnvloed door de eenmalige bate uit wederinstaatstellingsvergoedingen in België.

Asset rotatie: Ontwikkelingen in de portefeuille (acquisities en desinvesteringen)

In het 1^e kwartaal van 2015 heeft NSI een kantoorpand (6.300 m²) aan de Karel du Jardinstraat in Amsterdam 70% boven de boekwaarde verkocht voor €11,3 miljoen. Door het identificeren van alternatieve gebruiksmogelijkheden, en het verkoopproces hier op in te richten, was NSI in staat deze maximale waarde onder haar management te realiseren.

Verder is in het 1^e kwartaal een aantal eerder aangekondigde verkooptransacties afgerond, waaronder de verkoop van 14 non-core kantoorpanden waarmee circa 43.000 m² aan negatief renderend vastgoed is verkocht. Daarnaast werd de verkoop van het kantoorpand aan de Bovendonk (3.361 m²) in Roosendaal en van een niet-strategisch pand aan de Montaubanstraat (2.143 m²) in Zeist afgerond. De jaarlijkse bruto huuropbrengsten van deze verkochte panden bedraagt € 1,3 miljoen. De totale verkoopopbrengst van de in 2015 afgeronde transacties bedroeg € 24,5 miljoen. De verkopen vonden gemiddeld 24% boven boekwaarde plaats.

Met deze verkopen geeft NSI verder invulling aan de asset rotatie strategie. Deze strategie houdt in dat NSI panden verkoopt die geoptimaliseerd zijn of wanneer benodigde investeringen niet tot het vereiste rendement zullen leiden. Zodoende wordt de kwaliteit van de portefeuille verbeterd en kan NSI middelen herinvesteren in panden waar zij op basis van haar actieve management waarde kan creëren.

IOW heeft in februari 2015 de acquisitie van een logistieke site van circa 52.000 m² in Herstal (Luik) voor € 28,6 miljoen afgerond. De site is op 31 maart 2015 volledig verhuurd.

Met deze transactie breidt Intervest Offices & Warehouses haar positie op de logistieke as Antwerpen-Limburg-Luik uit. Deze transactie is opnieuw een belangrijke stap op weg naar de strategische doelstelling om het aandeel van logistiek in de portefeuille te doen groeien tot minimaal 60% van de totale vastgoedportefeuille.

Over NSI

NSI creëert met en voor haar klanten inspirerende omgevingen om succesvol te ontmoeten, te werken en te ondernemen. NSI belegt in kantoren en winkels op kwalitatief hoogwaardige en bedrijvige locaties in Nederland en België. NSI is een beursgenoteerde vastgoedmaatschappij en beheert een belegd vermogen van circa € 1,7 miljard.

Financiële kalender	Datum
Tussentijdsbericht per 30 juni 2015	31 juli 2015
Publicatie trading update Q3 2015	30 oktober 2015

Dividenduitkeringen 2015	Datum
Vaststelling interim-dividend 2015	31 juli 2015
Notering ex-dividend	4 augustus 2015
Registratiedatum	5 augustus 2015
Betalbaarstelling interim-dividend 2015	11 augustus 2015

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

