

# Trading update Q3 2015

NSI N.V.

## Highlights:

- Directe resultaat stijgt naar € 37,3 miljoen over de eerste negen maanden van 2015 ten opzichte van € 36,5 miljoen over de vergelijkbare periode in 2014

## Outlook

- NSI verhoogt de verwachting van het direct beleggingsresultaat per aandeel voor geheel 2015 naar circa € 0,35

## Strategie

- Met acquisitie van 8 Nederlandse kantoren (€ 158,9 miljoen) in oktober (na balansdatum) zet NSI belangrijke volgende stap in uitvoering strategie:
  - Aandeel Randstad toegenomen van 42,5% naar 52,5 % in de kantorenportefeuille
  - Het aandeel 'core' panden gestegen van 54% naar 65%
- Voortzetting verkoopprogramma van niet strategische en geoptimaliseerde panden met een totaal gerealiseerd verkoopvolume van € 32,6 miljoen in de eerste negen maanden van 2015

## Kantoren (inclusief HNK)

- Stijgende trend opname NSI houdt aan in stabiele markt: 16.226 m<sup>2</sup> in Q3 2015 (Q3 2014: 8.733 m<sup>2</sup> en Q2 2015: 12.987 m<sup>2</sup>)
- NSI realiseert een opname/aanbod ratio van 33% ten opzichte van een marktgemiddelde van 13%
- Bezettingsgraad stijgt licht naar 72,1% per 30 september 2015 (71,7% per 30 juni 2015)
- Gemiddeld effectieve huurniveau nieuwe verhuringen stabiel op € 122 per m<sup>2</sup> over afgelopen 12 maanden

## HNK

- Circa 60% voorverhuur markeert succes opening 10<sup>e</sup> HNK vestiging: HNK Utrecht Centraal Station
- Aandeel HNK in totale brutohuuropbrengst van de kantorenportefeuille stijgt naar 16,2% (30 juni 2015: 14,2%)
- Record opname van circa 8.000 m<sup>2</sup> in het 3<sup>e</sup> kwartaal door o.a. succes van propositie 'Kantoor op Maat'; opname/aanbod ratio van 44%

## Retail

- Bezettingsgraad van 86,6% per 30 september 2015 (30 juni 2015: 87,1%)
- Akkoord bereikt met gemeente Deventer t.a.v. herontwikkeling winkelcentrum Keizerslanden in Deventer; start medio 2016
- Stabiele huurniveaus op € 186 per m<sup>2</sup> voor nieuwe verhuringen (over 12 maanden) t.o.v. € 177 per m<sup>2</sup> in totale portefeuille

## Overig

- Bezettingsgraad volumineuze detailhandel bedroeg 89,8% per 30 september 2015 (30 juni 2015: 93,5%, 30 september 2014: 85,0%)
- Bezettingsgraad bedrijfsgebouwen bedroeg 79,0% per 30 september 2015 (30 juni 2015: 81,2%)

Resultaten (x €1.000)	t/m 3e kwartaal 2015			t/m 2e kwartaal 2015			t/m 3e kwartaal 2014		
	Nederland	België*	Totaal	Nederland	België	Totaal	Nederland	België	Totaal
Brutohuuropbrengsten	66.929	23.023	89.953	45.109	23.023	68.132	70.238	30.072	100.310
Nettohuuropbrengsten	50.015	22.800	73.081	33.616	22.851	56.734	53.959	27.491	81.922
Direct beleggingsresultaat	28.000	9.018	37.299	16.990	7.877	25.149	27.238	9.306	36.543
Bezettingsgraad (in %)	77,5%		77,5%	77,8%		77,8%	77,8%	84,8%	79,8%

\* Op 18 juni 2015 heeft NSI haar belang in het Belgische IOW verkleind van 50,2% naar 15,2%. Dientengevolge is IOW vanaf het 3e kwartaal van 2015 niet meer in de resultatenrekening en per 30 juni 2015 niet meer in de balans geconsolideerd

*Johan Buijs, CEO van NSI:*

*“De Nederlandse kantoren verhuurmarkt heeft zich de laatste jaren gestabiliseerd op lage opnameniveaus. In onze eigen portefeuille zien we echter in de eerste drie kwartalen een duidelijk stijgende lijn in de opname en bovendien laten we al voor een lange periode zien dat we ook consequent hogere opnameniveaus hebben dan het landelijk gemiddelde. Dit succes komt met name voort uit onze strategische keuzen: volledige focus op locaties die een structureel gezonde kantorenmarkt hebben en via asset rotatie de portefeuille daarop afstemmen en inzetten op flexibele en full service kantoorconcepten via ons merk HNK.*

*De recente aankoop van 8 kantoorpanden geeft hieraan een duidelijke impuls. Ook de hoge opname in HNK en het feit dat ruim 60% van de net geopende 10e HNK was voorverhuurd onderschrijven onze keuzen.”*

*Vooruitzichten*

De stijgende lijn in de verhuuractiviteiten in de kantorenportefeuille van NSI heeft zich in het 3<sup>e</sup> kwartaal verder voortgezet. Gezien de verwachting dat deze stijgende lijn zich ook in het vierde kwartaal doorzet, in combinatie met de lagere financieringslasten, verhoogt NSI de verwachting voor het gehele jaar 2015. Daar bovenop zullen de in oktober gepleegde acquisities nog eens circa € 0,01 per aandeel bijdragen in de resterende maanden van het jaar. Door deze twee effecten tezamen verwacht NSI in totaal voor geheel 2015 een direct resultaat per aandeel van circa € 0,35.

## Verhuuractiviteiten

	Kantoren NL*		HNK		Winkels	
	Q3 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q2 2015
Bezettingsgraad	72,1%	71,7%	67,6%	62,3%	86,6%	87,1%
Opname in m <sup>2</sup>	16.226	12.987	7.898	2.782	1.643	1.738
Opname/aanbod ratio	33%	25%	44%	32%	19%	19%
Effectieve huurniveau per m <sup>2</sup> nieuwe verhuringen	€ 122	€ 123	€ 166	€ 171	€ 186	€ 204
Effectieve huurniveau per m <sup>2</sup> totale portefeuille	€ 145	€ 145	€ 173	€ 171	€ 177	€ 179

\*) inclusief HNK

### Kantoren (inclusief HNK)

In het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2015 is de bezettingsgraad verbeterd van 71,7% per 30 juni 2015 naar 72,1%.

NSI tekende in het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2015 voor 16.226 m<sup>2</sup> aan nieuwe huurcontracten (opname uit leegstand), bijna een verdubbeling ten opzichte van vorig jaar (8.733 m<sup>2</sup>) en een voortzetting van de stijgende lijn ten opzichte van het tweede kwartaal dit jaar (12.987 m<sup>2</sup>).

Over de eerste negen maanden is daarmee 38.303 m<sup>2</sup> aan opname gerealiseerd (2014: 19.905 m<sup>2</sup>). Deze opname vertegenwoordigt ruim 5% van de totale Nederlandse kantoren opname (715.000 m<sup>2</sup>, bron Dynamis) terwijl NSI's kantorenportefeuille ca. 1.1% van de totale kantorenmarkt is. De opname/aanbod ratio komt uit op 33% tegen een landelijk gemiddelde van 13%.

In de eerste 9 maanden zijn 41.178 m<sup>2</sup> aan nieuwe contracten ingegaan en voor 38.526 m<sup>2</sup> aan contracten beëindigd, waarmee een positieve opname is gerealiseerd van ruim 2.650 m<sup>2</sup>. Als gevolg hiervan steeg de bezettingsgraad met 0,4%.

Onderliggend laten de verhuurcijfers zien dat het verlies aan contracten met name wordt gecompenseerd door nieuwe verhuringen in HNK's. In de 'traditionele kantorenportefeuille' daalde de bezetting met ca. 6.750 m<sup>2</sup> terwijl in HNK de bezetting steeg met ca. 9.400 m<sup>2</sup>. De terugloop in bezetting in de traditionele portefeuille in het 3<sup>e</sup> kwartaal is met name veroorzaakt door de expiratie van een tweetal single tenant contracten (samen circa 7.000 m<sup>2</sup>). Positief was de uitbreiding van een bestaand contract (circa 3.700 m<sup>2</sup>) met een opleidingsinstituut in Amsterdam als gevolg van onze pro-actieve focus op dit segment in dat gebied.

Deze verschillen geven aan dat de gekozen strategie met de focus op flexibele full servicecontracten de juiste is.

In het 3<sup>e</sup> kwartaal speelde onder andere ook het faillissement van Royal Imtech N.V., waarvan verschillende onderdelen op 3 locaties huurder waren. Onder andere dankzij actief management is het huurverlies beperkt tot € 0,5 miljoen op jaarbasis (totale huurstream 2014: €1,2 miljoen) doordat 1 contract op 1 locatie (3.695 m<sup>2</sup> in HNK Den Haag) onder de gewijzigde omstandigheden het komende kwartaal zal expireren.

Het effectieve huurniveau van nieuwe verhuringen in de kantorenportefeuille bleef stabiel op € 122 per m<sup>2</sup> over de afgelopen 12 maanden. De effectieve huur over de gehele kantorenportefeuille bedroeg € 145 per m<sup>2</sup> per 30 september 2015 (30 juni 2015: € 145 per m<sup>2</sup>). De gemiddelde huurtermijn van de portefeuille (WAULT) bedroeg 3,7 jaar op 30 september 2015.

*HNK*

De gemiddelde bezettingsgraad in de HNK portefeuille nam toe tot 67,6% per 30 september 2015 ten opzichte van 62,3% per 30 juni 2015.

HNK realiseerde in het 3<sup>e</sup> kwartaal circa 8.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe verhuringen (opname uit leegstand), waarmee de totale opname in de eerste negen maanden over 2015 uitkomt op circa 15.000 m<sup>2</sup>. De sterke verhuurprestatie in het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2015 kwam door een aantal grotere contracten in de propositie 'Kantoor op Maat', waaronder succesvolle voorverhuur in de onlangs geopende vestiging HNK Utrecht Centraal Station. HNK realiseert een opname/aanbod ratio van 44%, tegen een landelijk gemiddelde van 13%.

In oktober is de tiende HNK vestiging geopend; HNK Centraal Station is de 2e vestiging in Utrecht. Voor de opening is al 5.500 m<sup>2</sup> van de 9.000 m<sup>2</sup> beschikbare kantoorruimte voorverhuurd, wat de unieke en aantrekkelijke locatie van deze tweede vestiging in Utrecht bevestigt.

De uitrol naar de beoogde 20 HNK vestigingen in 2016 ligt op schema. De voorbereidingen voor een 2<sup>e</sup> HNK vestiging in Rotterdam, en een vestiging in Dordrecht en in Amsterdam Zuidoost zijn in volle gang en zullen naar verwachting in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2016 worden geopend.

Het gemiddelde effectieve huurniveau van nieuwe verhuringen lag op € 166 per m<sup>2</sup> over de afgelopen 12 maanden door het stijgende aandeel van 'Kantoor op Maat', met grotere metrages, ten opzichte van een gemiddelde van € 173 per m<sup>2</sup> voor de totale HNK portefeuille. De brutohuurinkomsten uit HNK bedroegen € 5,9 miljoen over de eerste negen maanden van 2015, 16,2% van de totale brutohuurinkomsten in de kantorenportefeuille.

NSI heeft in de eerste negen maanden van 2015 € 7,5 miljoen in HNK geïnvesteerd, waarmee de totale cumulatieve investering in HNK € 19,8 miljoen bedraagt uit het totale 3-jaars investeringsplan tot 2016 van € 31,0 miljoen.

*Retail*

Alhoewel het consumentenvertrouwen een sterke verbetering laat zien, is er nog geen sprake van een breed herstel op de winkelmarkt en blijven de marktomstandigheden uitdagend. De bezettingsgraad nam licht af van 87,1% naar 86,6%, wat overigens volledig wordt verklaard door de expiratie van een boven een winkelcentrum gelegen kantoorruimte.

Het effectieve huurniveau van nieuwe verhuringen over de afgelopen 12 maanden lag in de winkelporefeuille met € 186 per m<sup>2</sup> boven de gemiddelde effectieve huur over de gehele winkelporefeuille (€ 177 per m<sup>2</sup>, per 30 juni 2015: € 179 per m<sup>2</sup>). De gemiddelde huurtermijn van de winkelporefeuille (WAULT) bedroeg 4,6 jaar per 30 september 2015.

In het 3e kwartaal is NSI een herontwikkelingsplan overeengekomen met de gemeente Deventer voor winkelcentrum Keizerslanden. Het winkelcentrum wordt gerenoveerd en er komt circa 4.000 m<sup>2</sup> aan vloeroppervlakte bij. Winkelcentrum Keizerslanden wordt ingrijpend gemoderniseerd en aangepast aan de winkelbehoefte van het verzorgingsgebied. De totale investering bedraagt circa € 11 miljoen. De herontwikkeling zal naar verwachting medio 2016 starten en medio 2018 worden afgerond.

## Financiële resultaten

Resultaten (x €1.000)	t/m 3e kwartaal 2015			t/m 2e kwartaal 2015			t/m 3e kwartaal 2014		
	Nederland	België*	Totaal	Nederland	België	Totaal	Nederland	België	Totaal
Brutohuuropbrengsten	66.929	23.023	89.953	45.109	23.023	68.132	70.238	30.072	100.310
Nettohuuropbrengsten	50.015	22.800	73.081	33.616	22.851	56.734	53.959	27.491	81.922
Direct beleggingsresultaat	28.000	9.018	37.299	16.990	7.877	25.149	27.238	9.306	36.543
Bezettingsgraad (in %)	77,5%		77,5%	77,8%		77,8%	77,8%	84,8%	79,8%

\* Op 18 juni 2015 heeft NSI haar belang in het Belgische IOW verkleind van 50,2% naar 15,2%. Dientengevolge is IOW vanaf het 3e kwartaal van 2015 niet meer in de resultatenrekening en per 30 juni 2015 niet meer in de balans geconsolideerd

NSI heeft op 18 juni 2015 haar belang in het Belgische Intervest Offices & Warehouses ("IOW") verkleind van 50,2% naar 15,2%. Vanaf 18 juni 2015 wordt IOW als geassocieerde deelneming aangemerkt. Vanaf het 3e kwartaal 2015 wordt IOW niet meer in de resultatenrekening geconsolideerd en wordt het 15,2% belang van IOW als resultaat deelneming in het resultaat van NSI verwerkt.

### Brutohuuropbrengsten per segment Q3 2015 ten opzichte van Q3 2014

x €1.000	Q3 2014	Aankopen	Verkopen	Autonoom	Q3 2015
Kantoren	40.444		-1.125	-2.359	36.960
Winkels	20.193			766	20.959
Volumineuze detailhandel	4.069			446	4.515
Bedrijfsgebouwen	5.412		-208	-709	4.495
Woningen	120		-120		0
<b>Totaal</b>	<b>70.238</b>	<b>0</b>	<b>-1.453</b>	<b>-1.856</b>	<b>66.929</b>

In de kantorenportefeuille heeft de reeds eerder gerapporteerde expiratie van een aantal grote contracten per 31 december 2014 impact op de autonome (like-for-like) groei in alle kwartalen van 2015. De impact van de expiratie van deze contracten met onder andere de Rijksgebouwendienst (5.000 m<sup>2</sup>), ROC Amsterdam (5.000 m<sup>2</sup>) en Prorail (9.000 m<sup>2</sup>) bedroeg € 2,3 miljoen in de eerste negen maanden van 2015.

De positieve like-for-like groei in de winkelportefeuille wordt met name gedreven door de verhuringen in het Zuidterras in Rotterdam (Primark, Q-park, Dirk). Zoals eerder gerapporteerd bevat de volumineuze detailhandel een effect van omzethuur over 2014 (€ 0,4 miljoen) die in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2015 werd verrekend.

### Brutohuuropbrengsten per segment Q3 2015 ten opzichte van Q2 2015

x €1.000	Q2 2015	Aankopen	Verkopen	Autonoom	Q3 2015
Kantoren	12.626	0	-68	-607	11.951
Winkels	6.918	0	0	64	6.982
Volumineuze detailhandel	1.438	0	0	-8	1.430
Bedrijfsgebouwen	1.542	0	-50	-35	1.457
<b>Totaal</b>	<b>22.524</b>	<b>0</b>	<b>-118</b>	<b>-586</b>	<b>21.820</b>

In de kantorenportefeuille laat de autonome ontwikkeling in het 3<sup>e</sup> kwartaal versus het 2<sup>e</sup> kwartaal onder andere het effect zien van een eenmalige afkoopsom (€ 0,5 miljoen).

### Nettohuuropbrengsten

De nettohuuropbrengsten bedroegen in de eerste negen maanden van 2015 € 73,1 miljoen (eerste negen maanden 2014: € 81,9 miljoen), wat met name door deconsolidatie van IOW per 30 juni 2015 wordt verklaard. De nettohuuropbrengsten in Nederland bedroegen € 50,0 miljoen in de eerste negen maanden van 2015, ten opzichte van € 54,0 miljoen in de eerste negen maanden van 2014.

### *Direct beleggingsresultaat*

Het directe beleggingsresultaat over de eerste negen maanden van 2015 nam toe tot € 37,3 miljoen ten opzichte van € 36,5 miljoen over de vergelijkbare periode in 2014, ondanks de verkleining van het belang in IOW.

Het directe beleggingsresultaat in Nederland verbeterde van € 27,2 miljoen over de eerste negen maanden van 2014 naar € 28,0 over de eerste negen maanden van 2015, met name door lagere financieringslasten. De lagere financieringslasten werden naast de effecten van de lagere uitstaande leningenportefeuille en de effecten van de lagere rentekosten in de nieuwe financieringsfaciliteit beïnvloed door een eenmalige financieringsbate (circa € 1,3 miljoen) resulterend uit de finale verrekening van rentevergoedingen door de Belgische fiscus met betrekking tot historisch betaalde bronbelasting in België.

### *Financiering*

De beleningsgraad bedroeg per 30 september 2015 36,6% (30 juni 2015: 35,1%). Hierbij moet echter in ogenschouw worden genomen dat er in het 3<sup>e</sup> kwartaal niet wordt geherwaardeerd. Verder heeft NSI in oktober voor € 158,9 miljoen aan acquisities gedaan. Als gevolg van de hieraan gerelateerde financiering en hedgingsinstrumenten zullen de gemiddelde financieringskosten verder afnemen tot circa 4,1% (30 september 2015: 5,1%). Na verwerking van deze acquisities bedraagt de LtV circa 45%.

De rentedekkingsratio bedroeg 3,0 per 30 september 2015 (30 juni 2015: 2,9)

## Ontwikkelingen in de portefeuille

Door middel van 'asset rotatie' wordt de kwaliteit van de portefeuille van NSI verbeterd. Hierbij wordt duidelijk gekozen om alleen panden te kopen op locaties die structureel een gezonde kantorenmarkt kennen en door panden te verkopen op locaties waar dat niet het geval is. Door deze verkopen, en door verkoop van panden die geoptimaliseerd zijn of als de benodigde investeringen niet tot het vereiste rendement leiden, maakt NSI middelen vrij om te kunnen herinvesteren.

Op vergelijkbare wijze transformeert NSI haar winkelportefeuille richting een portefeuille die voor het overgrote deel bestaat uit 'dagelijkse boodschappen' centra.

In het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2015 heeft NSI de eerder vermelde verkoop van het kantoorpand aan de Villawal in Nieuwegein afgerond. Daarnaast is een kantoorpand aan de Nieuwe Steen in Hoorn (circa 1.750 m<sup>2</sup>) verkocht. Hiermee bedraagt het totale verkoopvolume over de eerste negen maanden van 2015 ruim 61.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte en circa 8.500 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen voor een totale som van € 32,6 miljoen.

De jaarlijkse bruto huuropbrengsten van de verkochte panden bedraagt in totaal € 1,6 miljoen (effect in de eerste negen maanden van 2015: € 0,5 miljoen).

In oktober 2015 heeft NSI voor € 143,5 miljoen een portefeuille van 7 hoogwaardige kantoorpanden (56.509 m<sup>2</sup>) geacquireerd. Daarnaast kocht NSI in oktober 2015 voor € 15,4 miljoen een kantoorpand (9.500 m<sup>2</sup>) in het BioScience park in Leiden. Met deze acquisities geeft NSI invulling aan haar strategie om te groeien in Nederlandse kantoren in geselecteerde regio's met aanzienlijke, kwalitatief hoogstaande panden. Als gevolg van deze acquisities neemt het aandeel van de regio Randstad in de kantorenportefeuille van NSI toe van 42,5% naar 52,5%, en in de regio Amsterdam zelfs van 11,8% naar 24,7%. Het aandeel 'core' panden in de portefeuille van NSI neemt door deze acquisities toe van 54% naar 65%, wat een grote stap is in de richting van het bereiken van de strategische doelstelling van 70% core per jaareinde 2016.

NSI blijft doorgaan met de asset rotatie strategie door panden die strategisch niet (meer) in de portefeuille passen of waarvan de waarde is gemaximaliseerd te desinvesteren. De focus ligt nu op investeren om zo de kwaliteit van de portefeuille verder te verbeteren en groei realiseren van de Nederlandse kantoren portefeuille.

De totale investeringen bedroegen € 12,5 miljoen in de eerste negen maanden van 2015, waarvan € 2,7 miljoen in winkels en € 9,8 miljoen in kantoren (waarvan € 7,5 miljoen in HNK).

## Over NSI

NSI creëert met en voor haar klanten inspirerende omgevingen om succesvol te ontmoeten, te werken en te ondernemen. NSI doet dit door te beleggen in kantoren en winkels op kwalitatief hoogwaardige locaties en haar portefeuille 'best in class' te beheren. NSI is een beursgenoteerde vastgoedmaatschappij en beheert een belegd vermogen van circa € 1,2 miljard.

Financiële kalender	Datum
Publicatie voorlopige jaarcijfers 2015	12 februari 2016
Algemene Vergadering van Aandeelhouders	29 april 2016
Publicatie Q1 2016 trading update	12 mei 2016
Publicatie H1 2016	29 juli 2016
Publicatie Q3 2016 trading update	4 november 2016

  

Dividenduitkeringen 2016	Datum
Notering ex-dividend	5 mei 2016
Registratiedatum	6 mei 2016
Betaalbaarstelling slotdividend 2015	12 mei 2016

*Voor meer informatie kunt u contact opnemen met*

NSI N.V. – Eva Lindner

Telefoonnummer 020-763 0329

e-mail: [eva.lindner@nsi.nl](mailto:eva.lindner@nsi.nl)

**Bezoek de vernieuwde website van NSI op [www.nsi.nl](http://www.nsi.nl)**