

Tussentijds bericht per 30 juni 2014

NSI N.V.

Highlights

Update strategie

- In het kader van de asset rotatie strategie zijn in Nederland 5 panden verkocht voor € 8,3 miljoen in totaal

Winkels NL

- De bezettingsgraad van de winkelportefeuille verbeterde van 83,9% per 31 maart 2014 naar 87,7%,
- Het gemiddelde effectieve huurniveau van nieuwe verhuringen bedroeg € 163 in het 1^e halfjaar 2014, t.o.v. een gemiddelde van € 187 per m² voor de totale winkelportefeuille

Kantoren NL

- De bezettingsgraad van de Nederlandse kantorenportefeuille verbeterde van 71,7% per 31 maart 2014 naar 72,6%
- NSI heeft het pand Point West (ca. 7.500 m²) in Amsterdam tot 2030 verhuurd aan de Shi Hotel Groep. Het pand zal worden getransformeerd tot hotel.
- Like-for-like huurontwikkeling bedroeg -1,6%.
- Het effectieve huurniveau van nieuwe verhuringen bedroeg € 129 per m² in het 1^e halfjaar t.o.v. een gemiddelde van € 148 per m² voor de totale Nederlandse kantorenportefeuille

HNK

- De uitrol van het flexibele full service concept HNK verloopt volgens planning; 7 HNK's operationeel per jaareinde 2014:
 - ✓ HNK Amsterdam-Houthavens en HNK Groningen zijn in het 2^e kwartaal 2014 geopend
 - ✓ HNK Den Haag en HNK Apeldoorn worden naar verwachting in oktober 2014 en respectievelijk december 2014 geopend
- Bruto huurinkomsten van HNK namen toe tot € 1,9 miljoen in het 1^e halfjaar 2014
- ✓ HNK vertegenwoordigt 7% van de totale bruto huurinkomsten uit de Nederlandse kantoren portefeuille
- ✓ Like-for-like groei van 9,7% in het 2^e kwartaal t.o.v. het 1^e kwartaal

België

- De bezettingsgraad van de portefeuille van Intervest Offices & Warehouses bedroeg 84,8% per 30 juni 2014 (31 maart 2014: 84,5%) door een lichte stijging in de kantorenportefeuille en een lichte daling in de logistieke portefeuille.
- Intervest Offices & Warehouses heeft contracten te grootte van circa 16% van de jaarlijkse huurstream verlengd.
- Intervest Offices & Warehouses heeft in april 2014 een obligatielening van € 60 miljoen succesvol geplaatst.

Resultaten (x € 1.000)	HY 2014	Per aandeel (x€)	HY 2013	Per aandeel (x€)	2013	Per aandeel (x€)
Brutohuuropbrengsten	67.003		73.612		144.564	
Nettohuuropbrengsten	54.854		62.466		121.791	
Direct beleggingsresultaat	24.489	0,17	25.471	0,37	46.272	0,61
Bezettingsgraad (in %)	79,7		81,5		79,5	
Loan-to-value (in %)	47,8		58,9		45,4	
(Interim-) dividend		0,13		0,19		0,28

Johan Buijs, CEO van NSI:

"Met onze in februari aangekondigde strategie richten we ons op waarde creatie door actief management en het verbeteren van de kwaliteit van de portefeuille door asset rotatie. De eerste stappen in de uitvoering hiervan zijn gezet met de verkoop van de eerste panden die NSI als non-core had aangemerkt.

Het verkopen van non-core panden blijft één van onze prioriteiten. Tegelijkertijd zien we dat de investeringsmarkt verder aantrekt. Het aantal transacties neemt nu ook in het middensegment, op realistische prijsniveaus, toe. Mede gezien de nu achter ons liggende afwaarderingen, zullen wij ons nu ook gaan richten op acquisities.

De verhuurmarkt blijft onverminderd uitdagend. Desondanks zijn we in de winkelportefeuille voorzichtig optimistisch dat de huurniveaus van nieuwe verhuringen zich stabiliseren. De ontwikkelingen in de kantorenmarkt blijft de juistheid van onze strategie bewijzen. Door het overaanbod in deze markt draait het er om de juiste propositie aanbieden. Dat bewijst ons HNK concept, waarmee we een autonome groei van bijna 10% hebben gerealiseerd. De verdere uitrol van HNK is dan ook één van onze prioriteiten."

Voortgang strategie

De strategie van NSI is gericht op 'operational excellence' en het transformeren van de huidige portefeuille in een kwalitatief hoogwaardige kernportefeuille en een 'value add' portefeuille. Teneinde kapitaal en management focus effectief in te zetten zullen niet presterende panden ('non core') worden afgestoten om zo het vrijgemaakte kapitaal te kunnen herinvesteren in panden met een hoge kwaliteit die in de kernportefeuille passen of 'value add' panden die de uitrol van HNK kunnen ondersteunen.

De 'asset rotatie' strategie zal het risico in de portefeuille verlagen en de kwaliteit en bezettingsgraad verbeteren, terwijl de balans sterk blijft. In het lopende jaar heeft NSI in de Nederlandse portefeuille 5 panden verkocht, waaronder zowel non-core panden als value-add panden waarvan de waarde was gemaximaliseerd.

Zoals eerder aangegeven hanteert NSI een prudente acquisitiestrategie met het oog op haar balans. Het niveau van de in het 1^e halfjaar genomen afwaarderingen en het toenemende aantal transacties in het middensegment op realistische prijsniveaus, laten zien dat het moment is aangebroken om van acquisitiekansen te profiteren. Potentiële aankopen moeten kunnen evolueren naar de kernportefeuille of de uitrol van HNK ondersteunen.

De uitrol naar de 20 HNK's, zoals die in de strategische doelstellingen voor 2016 zijn voorzien, ligt op schema. Eind 2014 zullen 7 HNK's operationeel zijn. Inmiddels wordt per 30 juni 2014 7% van de bruto huurinkomsten van de Nederlandse kantorenportefeuille door HNK's gerealiseerd.

Outlook 2014

De Nederlandse economie laat een voorzichtige groei zien. Na jaren van krimp namen ook de consumentenbestedingen in mei met 0,1% toe. Het consumentenvertrouwen is sinds de zomer van 2013 geleidelijk toegenomen, maar is nog altijd negatief. Voor 2014 wordt in Nederland een geringe economische groei verwacht van 0,75%.

De verhuurmarkt blijft onverminderd uitdagend, zoals blijkt uit de eerder aangegeven verwachting van NSI dat de netto huurstroom in 2014 zal dalen, maar gecompenseerd zal worden door lagere financieringskosten. Voor 2014 verwacht NSI dat het directe resultaat ten minste gelijk zal zijn aan het directe resultaat over 2013 (€ 46,3 miljoen).

Verhuuractiviteiten

Kantoren NL

Gestarte verhuuringen in HY 2014 (m ²)	Leeggekomen in HY 2014(m ²)	Geëxpireerd in HY 2014(m ²)	Verlengd in HY 2014 (m ²)	Retentiegraad in HY 2014	Financiële bezettingsgraad per 30 juni 2014	Opname/ aanbod ratio ¹
9.980	16.254	54.748	37.468	68%	72,6%	9%

De bezettingsgraad in de Nederlandse kantorenportefeuille verbeterde van 71,7% per 31 maart 2014 (31 december 2013: 72,1%) naar 72,6%, met name door verkoop en herclassificatie van drie panden (ca 15.000 m²).

NSI tekende voor 6.311 m² nieuwe verhuuringen (opname) in de Nederlandse kantorenportefeuille in het 2^e kwartaal van 2014 en 11.030 m² in het 1^e halfjaar, wat circa 2,3 % van de totale opname in de Nederlandse kantorenmarkt² in het 1^e halfjaar van 2014 is, terwijl de kantorenportefeuille van NSI circa 1,2% van de totale markt vertegenwoordigt. De opname/ aanbod¹ ratio komt uit op 9%.

In de resterende maanden van 2014 kan 13% van de contracten expireren. De piek in de resterende expiraties wordt gevormd door een aantal grotere contracten, met onder andere de Rijksgebouwendienst, ROC Amsterdam en Prorail, die per jaareinde zullen expireren.

De retentiegraad bedroeg 68% in het 1^e halfjaar van 2014.

Het effectieve huurniveau van nieuwe verhuuringen in de kantorenportefeuille, rekening houdend met incentives, bedroeg € 120 per m² over de afgelopen 12 maanden (€ 129 in het 1^e halfjaar). De effectieve huur over de gehele portefeuille bedroeg € 148 per m² per 30 juni 2014 (31 maart 2014: €143 per m²). De gemiddelde huurtermijn van de portefeuille bedroeg 3,7 jaar op 30 juni 2014.

HNK

De uitrol van het flexibele full service verhuurconcept HNK ligt op schema. HNK Den Haag, waarvan het totale pand circa 15.000 m² bestrijkt, zal in oktober 2014 worden geopend. HNK Apeldoorn (circa 14.000 m²), waarvoor de eerste verhuurcontracten al getekend zijn, wordt naar verwachting in december 2014 geopend. Hiermee zullen aan het eind van 2014 zeven HNK's operationeel zijn met een totaal aanbod van 75.000 m² (circa 12% van de Nederlandse kantorenportefeuille).

De HNK panden blijven sterk presteren. De bezettingsgraden in de HNK panden zijn 55,6% in HNK Rotterdam, 73,3% in HNK Hoofddorp en 58,5% in HNK Utrecht. HNK Amsterdam Houthavens is in maart 2014 en HNK Groningen is in mei 2014 geopend. Deze panden hadden al een 'multi-tenant' aanpak waardoor de bezettingsgraad in deze HNK's 83,0% (Amsterdam Houthavens) en 63,7% (Groningen) bedraagt.

De brutohuurinkomsten uit HNK bedroegen € 1,9 miljoen in het 1^e halfjaar van 2014, hetgeen 7% van de brutohuurinkomsten in de Nederlandse kantorenportefeuille vertegenwoordigt. De bruto huurinkomsten van HNK lieten in het 2^e kwartaal 2014 ten opzichte van het 1^e kwartaal 2014 een autonome groei zien van 9,7%.

NSI heeft in het 1^e halfjaar 2014 € 1,4 miljoen geïnvesteerd in HNK, waarmee de totale cumulatieve investering in HNK € 7,8 miljoen bedraagt, uit het totale 3-jaars investeringsplan van € 31,0 miljoen.

¹ Herberekend op basis van geannualiseerde data

² Opname Nederlandse markt in 1^e halfjaar 2014: 486.000 m² (bron: DTZ)

Retail NL³

Gestarte verhuringen in HY 2014 (m2)	Leeggekomen in HY 2014 (m2)	Geëxpireerd in HY 2014 (m2)	Verlengd in HY 2014 (m2)	Retentiegraad in HY 2014	Financiële bezettingsgraad per 30 juni 2014
12.004	10.169	37.745	27.889	74%	87,7%

Het retailklimaat in Nederland laat een stijgende lijn zien, maar de markt blijft desondanks lastig. Na jaren van krimp zijn in mei 2014 de consumentenbestedingen voor het eerst met 0,1% licht gestegen.

De bezettingsgraad van de winkelportefeuille verbeterde van 83,9% per 31 maart 2014 naar 87,7% (31 december 2013: 87,8%), onder meer doordat het contract met Primark in winkelcentrum Zuidplein in Rotterdam per medio juni is ingegaan nadat NSI de werkzaamheden om de unit aan te passen aan de wensen van Primark had afgerond.

NSI heeft in het 1^e halfjaar van 2014 verschillende nieuwe verhuringen gerealiseerd. Onder andere in winkelcentrum In de Bogaard in Rijswijk, waar het Duitse modemerkt Gerry Weber en foodketen Subway een winkel geopend hebben.

In de resterende maanden van 2014 kan 3% van de contracten expireren.

Het effectieve huurniveau van nieuwe verhuringen in de winkelportefeuille, rekening houdend met incentives, bedroeg € 163 in het 1^e halfjaar. De effectieve huur over de gehele winkelportefeuille bedroeg € 186 per m² per 30 juni 2014. De gemiddelde huurtermijn van de winkelportefeuille was 4,2 jaar op 30 juni 2014.

De herontwikkeling van het Zuiderterras in winkelcentrum Zuidplein in Rotterdam verloopt volgens schema. Parallel met de werkzaamheden ten behoeve van de komst van Primark hebben in winkelcentrum Zuidplein aanpassingen plaatsgevonden aan de begane grond en wordt de parkeergarage gemoderniseerd. Ook de herbouw van shopping center 't Loon in Heerlen verloopt volgens planning. In juni 2014 is de herbouwde ruimte aan C&A opgeleverd. Na inrichting door C&A zal dit gedeelte in september 2014 open gaan voor het publiek. Vervolgens zal de bestaande winkel worden verbouwd en samengevoegd met het nieuwbouwdeel. De geheel nieuwe winkel zal in maart/april 2015 haar deuren openen.

België

De bezettingsgraad van de Belgische portefeuille steeg licht naar 84,8% per 30 juni 2014 (31 maart 2014: 84,5%, 31 december 2013: 85,0%) door een lichte stijging in de kantorenportefeuille naar 82,6% (31 maart 2014: 81,9%, 31 december 2013: 82,3%) en een lichte daling in de logistieke portefeuille naar 90,2% (31 maart 2014: 90,7%, 31 december 2013: 91,3%).

De verhuuractiviteit heeft zich in 2014 vooral toegespitst op verlengingen van bestaande huurovereenkomsten. In totaal zijn in het eerste halfjaar van 2014 circa 16 % van de jaarlijkse huurinkomsten verlengd.

Intervest Offices & Warehouses heeft onder andere contracten verlengd met 3 huurders uit de top 10 van grootste huurders; het contract met Hewlett Packard Belgium (13.574 m² in Mechelen Business Tower), dat 6% van de jaarlijkse huurstroom vertegenwoordigt, is verlengd tot 2025 (vervaldata in 2019 en 2022), het contract met Nike Europe (totaal 50.912 m² in Herentals Logistics 2), dat 5% van de jaarlijkse huurstroom vertegenwoordigt, is verlengd tot 2018 en 2019, en de eerstvolgende tussentijdse vervaldatum met CEVE Logistics Belgium (24.721 m² in Boom Krekelenberg), hetgeen 3% van de jaarlijkse huurstroom vertegenwoordigt, is verlengd tot 2016.

De gemiddelde huurtermijn van de Belgische portefeuille was 3,8 jaar voor de kantorenportefeuille en 4,5 jaar voor de logistieke portefeuille per 30 juni 2014.

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

Financiële resultaten

Totale beleggingsresultaat

Het totaal beleggingsresultaat, bestaande uit het saldo van het direct en het indirect beleggingsresultaat bedroeg over het 1^e halfjaar 2014 -€ 69,0 miljoen (HY 2013: -€ 43,3 miljoen).

Directe beleggingsresultaat

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

Het directe beleggingsresultaat bedroeg in het 1^e halfjaar van 2014 € 24,5 miljoen (HY 2013: € 25,5 miljoen) als gevolg van lagere netto huuropbrengsten, die werden gecompenseerd door lagere financieringslasten.

De brutohuuropbrengsten daalden in het 1^e halfjaar 2014 naar € 67,0 miljoen (HY 2013: € 73,6 miljoen), onder andere als gevolg van verkopen (€ 3,2 miljoen).

De bezettingsgraad van de gehele portefeuille verbeterde naar 79,7% per 30 juni 2014 ten opzichte van 78,5 % per 31 maart 2014 (ultimo 2013: 79,5%).

Huuropbrengsten in Nederland, Zwitserland en België

x € 1.000

	HY 2014	HY 2013
Nederland		
Brutohuuropbrengsten	47.005	52.560
Nettohuuropbrengsten	36.573	42.011
Zwitserland		
Brutohuuropbrengsten	-	1.018
Nettohuuropbrengsten	-27	859
België		
Brutohuuropbrengsten	19.998	20.034
Nettohuuropbrengsten	18.308	19.596

In Nederland werden de nettohuuropbrengsten onder andere beïnvloed een eenmalige eindafrekening in de servicekosten, hogere verhuurkosten en een toename in de administratieve kosten. In België werden in 2013 opleveringsvergoedingen ontvangen van vertrekkende huurders (€ 0,5 miljoen).

Brutohuuropbrengsten HY 2013 t/m HY 2014

x € 1.000	HY 2013	aankopen	verkopen	autonome groei	HY 2014
Nederland					
Kantoren	28.376	-	-334	-466	27.576
Winkels	16.565	-	-1.327	-1.683	13.55
Volumineuze detailhandel	3.345	-	-	-645	2.700
Bedrijfsgebouwen	4.112	-	-362	-696	3.054
Woningen	162	-	-42	-	120
Totaal	52.560	-	-2.065	-3.490	47.005
Zwitserland					
Kantoren	202	-	-202	-	-
Winkels	816	-	-816	-	-
Totaal	1.018	-	-1.018	-	-
België					
Kantoren	12.504	-	-	-210	12.293
Bedrijfsgebouwen	7.530	-	-90	264	7.705
Totaal	20.034	-	-90	54	19.998
Totaal NSI	73.612	-	-3.173	-3.436	67.003

De autonome (like-for-like) huurontwikkeling in de winkelportefeuille wordt in belangrijke mate beïnvloed door herontwikkelingen in winkelcentrum Zuidplein en 't Loon. In winkelcentrum Zuidplein was de impact van de strategische vroegtijdige contractbeëindiging met MediaMarkt Saturn circa -€ 0,5 miljoen. De impact van winkelcentrum 't Loon in de autonome groei bedroeg circa -€ 0,8 miljoen. Verder bedroeg het effect van een tweetal faillissementen (de Free Record Shop en De Block) circa -€ 0,1 miljoen. In de winkelportefeuille werd een contract beëindigd met een huurder in de meubelbranche (€ 0,1 miljoen), even als in de volumineuze detailhandel, waarvan het effect samen met een tijdelijke huurkorting -€ 0,5 miljoen bedroeg. In de bedrijfsgebouwenportefeuille expireerde een groot contract, waarna het pand wordt gedesinvesteerd. Daarnaast werd het grootste contract in deze portefeuille (Menlo) verlengd.

In zowel de winkel- als de kantorenportefeuille is er daarnaast sprake van lagere effectieve huurniveaus van nieuwe contracten ten opzichte van expirerende contracten. In de winkelportefeuille werden nieuwe contracten in het eerste halfjaar 2014 op een effectieve huur van € 163 per m² afgesloten, ten opzichte van een gemiddelde van € 186 in de gehele winkelportefeuille. In de Nederlandse kantorenportefeuille bedroeg het gemiddelde effectieve huurniveau van nieuwe verhuringen over de laatste 12 maanden € 120 per m², ten opzichte van € 148 per m².

Brutohuuropbrengsten Q1 2014 t/m Q2 2014

x € 1.000	Q1 2014	aankopen	Verkopen	autonome groei	Q2 2014
Nederland					
Kantoren	13.854	-	-5	-128	13.721
Winkels	6.849	-	-	-142	6.707
Volumineuze detailhandel	1.522	-	-	-345	1.177
Bedrijfsgebouwen	1.587	-	-2	-117	1.468
Woningen	69	-	-18	-	51
Totaal	23.881	-	-25	-732	23.124
België					
Kantoren	6.134	-	-	25	6.159
Bedrijfsgebouwen	3.854	-	-	12	3.850
Totaal	9.988	-	-	37	10.009
Totaal NSI	33.869	-	-25	-695	33.133

Op kwartaalbasis wordt de autonome ontwikkeling met name beïnvloed door het vroegtijdige strategische vertrek van MediaMarkt Saturn ten behoeve van Primark (circa -€ 0,1 miljoen) en een tijdelijke huuraanpassing, met terugwerkende kracht over twee kwartalen, met een grote huurder in de volumineuze detailhandel (circa -€ 0,35 miljoen).

De niet- doorberekende servicekosten namen in het 1^e halfjaar van 2014 (€ 2,9 miljoen) toe ten opzichte van het 1^e halfjaar van 2013 (€ 2,4 miljoen), onder andere door eenmalige eindafrekeningen die op voorgaande jaren betrekking hadden (€ 0,3 miljoen).

De stijging in de exploitatiekosten in het 1^e halfjaar van 2014 naar € 9,2 miljoen (HY 2013: € 8,8 miljoen) is met name een reflectie van de toegenomen verhuurinspanningen die nodig zijn om nieuwe huurders aan te trekken en het onderhoud om ruimtes te upgraden. Daarnaast bevat 2013 een positief effect van ontvangen wederinstandstellings vergoedingen in België.

De administratieve kosten namen toe naar € 3,8 miljoen in het 1^e halfjaar van 2014 (HY 2013 € 3,1 miljoen).

De financieringslasten namen in het 1^e halfjaar significant af tot € 21,3 miljoen ten opzichte € 28,3 miljoen in het 1^e halfjaar 2013 (€ 29,7 miljoen in het tweede halfjaar 2013) door de afname van de uitstaande leningen en lagere rentemarges na de aandelenplaatsing in november 2013. Hier tegenover staan tijdelijk licht hogere financieringskosten in België als gevolg van de obligatielening die in april 2014 werd uitgegeven.

Indirecte beleggingsresultaat

Het indirecte beleggingsresultaat over het 1^e halfjaar 2014 bedroeg € 93,5 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 (- € 90,0 miljoen) en de rentedekkingsinstrumenten (- € 3,9 miljoen).

De gerealiseerde herwaarderingen omvatten het verkoopresultaat (- € 0,7 miljoen) van een bedrijfsgebouw, een kantoorpand en 48 appartementen in Nederland en de verkoop van een semi-industrieel pand in België. Gemiddeld genomen zijn de objecten 9,2% onder de boekwaarde verkocht, met name als gevolg van de verkoop van het Belgische pand. De Nederlandse objecten werden rond boekwaarde verkocht.

De negatieve waarde van rentedekkingsinstrumenten nam per saldo toe als gevolg van de lagere Euribor-rente.

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 1^e halfjaar - € 87,4 miljoen (HY 2013: - € 83,6 miljoen). De waarde van de Nederlandse kantorenportefeuille daalde met € 59,5 miljoen in het 1^e halfjaar, met name door aanhoudende druk op markthuren en yields. De herwaardering in de winkelportefeuille was € 22,4 miljoen negatief, met name door druk op de yields.

In de Belgische portefeuille was de herwaardering in de kantorenportefeuille - € 2,1 miljoen en in de logistieke portefeuille - € 0,4 miljoen.

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in Nederland (x € 1.000)

		HY1 2014		HY2 2013		HY1 2013		HY2 2012		H1 2012		2011*		2010*		2009*
Kantoren	-	59.510	-	68.951	-	62.707	-	55.847	-	46.243	-	31.400	-	21.435	-	37.875
Winkels	-	22.371	-	25.395	-	13.417	-	6.110	-	5.194	-	72	-	668	-	4.058
Vol. detailhandel	-	6.159	-	7.689	-	3.595	-	3.535	-	1.585	-	550	-	511	-	3.862
Bedrijfsgebouwen		650	-	7.178	-	3.845	-	4.612	-	1.482	-	1.351	-	2.416	-	5.504
Woningen	-	-	-	490	-	85	-	25	-	130	-	135	-	1.747	-	44
Totaal	-	87.390	-	109.703	-	83.649	-	70.129	-	54.634	-	33.238	-	26.777	-	51.255

*) In overeenstemming met IFRS zijn de cijfers van voor de fusie met VNOI (van 2008 tot en met 1^e drie kwartalen 2011) niet aangepast en representeren alleen de cijfers van NSI. Vanaf het 4^e kwartaal van 2011 zijn de cijfers van VNOI volledig geconsolideerd.

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in België (x € 1.000)

		HY 2014		2013		2012		Q4 2011
Kantoren	-	2.126	-	19.308	-	21.899	-	2.555
Bedrijfsgebouwen	-	445	-	20.513	-	7.946	-	6.126
Totaal	-	2.572	-	1.205	-	13.953	-	3.571

EPRA Yields in % op 30 juni 2014 en 31 december 2013

EPRA net initial yield zijn de contractuele huurinkomsten op jaarbasis op de balansdatum, min de niet doorbelaste exploitatie- en service kosten, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, vermeerderd met de (geschatte) transactiekosten.

EPRA topped up Net Initial Yield wordt berekend aan de hand van de EPRA NIY gecorrigeerd voor geëlimineerde huurincentives.

	EPRA net initial yield	EPRA topped up NI yield	EPRA net initial yield	EPRA topped up NI yield
	30-06-2014	30-06-2014	31-12-2013	31-12-2013
Kantoren	7,1%	7,3%	6,4%	6,6%
Winkels	5,9%	5,9%	5,6%	5,6%
Volumineuze detailhandel	7,5%	7,5%	6,9%	6,9%
Bedrijfsgebouwen	7,7%	7,7%	8,1%	8,1%
Woningen	-	-	5,5%	5,5%
Totaal Nederland	6,7%	6,9%	6,3%	6,4%
Totaal België	6,4%	6,7%	6,3%	6,7%
Totaal	6,6%	6,8%	6,3%	6,5%

Balansverhoudingen en financieringen

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 30 juni 2014 € 1.722,7 miljoen (ultimo 2013: € 1.808,8 miljoen). Dit is het gevolg van het saldo van investeringen, verkopen en herwaarderingsresultaten.

De beleningsgraad nam per 30 juni 2014 toe tot 47,8% ten opzichte van ultimo 2013: 45,4%), hetgeen een sterke verbetering is ten opzichte van 30 juni 2013 (58,9%) als gevolg van de schuldreductie na de aandelenplaatsing in november 2013. NSI beoogt de beleningsgraad structureel onder de 50% te houden.

Schulden aan kredietinstellingen bedroegen € 823,1 miljoen op 30 juni 2014 (ultimo 2013: € 821,9 miljoen).

Intervest Offices & Warehouses heeft in april 2014 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. Met de opbrengsten zijn tijdelijk gecommitteerde bankfinancieringen afgelost. 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 hoger zijn.

In Nederland zijn 2 leningen voor in totaal € 43 miljoen met Pfandbriefbanken verlengd in het 1^e halfjaar 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.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen nam gedurende het 1^e halfjaar 2014 af tot € 847,8 miljoen (ultimo 2013: € 932,9 miljoen), voornamelijk als gevolg van het negatieve totale beleggingsresultaat van € 65,3 miljoen en het slotdividend (€ 19,8 miljoen).

Het aantal uitstaande aandelen is in het 1^e halfjaar 2014 niet gewijzigd. De intrinsieke waarde per aandeel (met inbegrip van belastinglatentie en de marktwaarde van de derivaten) daalde naar € 5,02 per 30 juni 2014 (ultimo 2013: € 5,59). Exclusief belastinglatentie en de marktwaarde van derivaten (intrinsieke waarde op basis van EPRA) bedroeg de intrinsieke waarde per aandeel € 5,31 (ultimo 2013: € 5,85).

Financiële ratio's

De financieringsruimte onder de gecommitteerde faciliteiten bedroeg per 30 juni 2014 € 210,5 miljoen (ultimo 2013: € 150,8 miljoen). De gemiddelde resterende looptijd van de leningen nam toe van 2,2 jaar per ultimo 2013 naar 2,3 jaar. Het vastrentende gedeelte van de hypothecaire leningen, inclusief rentederivaten, nam toe van 82,4 % per 31 december 2013 naar 88,8%, met name als gevolg van (tijdelijke) terugbetaling van bankfaciliteiten in België als gevolg van de obligatielening.

Het gewogen gemiddelde rentepercentage (inclusief marges) van de leningen en rentedekkingsinstrumenten nam af van 4,8% per ultimo 2013 4,7% op 30 juni 2014. Dit is gebaseerd op de vigerende - gestegen- rentemarges per kwartaaleinde, hetgeen niet de gemiddelde rentemarge over de periode weergeeft. De rentedekkingsratio bedroeg verbeterde naar 2,6 per 30 juni 2014 (ultimo 2013: 2,1).

Interim-dividend 1^e halfjaar 2014

Voor het 1^e halfjaar van 2014 bedraagt het interim-dividend € 0,13 per aandeel in contanten, hetgeen een uitkering van 76% van het directe resultaat per aandeel vertegenwoordigt, in lijn met het dividendbeleid van een uitkering van ten minste 75% van het directe resultaat, zoals aangenomen in de aandeelhoudervergadering van 26 april 2014. De uitkering van het interim dividend zal op 20 augustus 2014 betaalbaar worden gesteld.

Ontwikkelingen in de portefeuille

De waarde van de vastgoedportefeuille daalde het 1^e halfjaar 2014 met € 86,1 miljoen naar € 1.722,7 miljoen per 30 juni 2014 (ultimo 2013: € 1.808,8 miljoen). Deze daling is het resultaat van herwaarderings (-€ 90,0 miljoen), verkopen (€ 7,5 miljoen) en investeringen (€ 11,4 miljoen).

Verkochte objecten in het 1^e halfjaar 2014 in Nederland zijn een bedrijfsgebouw (Tijnmuiden in Amsterdam), een kantoorpand (Max Euwelaan, Rotterdam) en 48 appartementen (Zevenkampse Ring Rotterdam). Hiermee heeft NSI de laatste woningen uit haar portefeuille verkocht. In België is een semi-industrieel pand (Riyadstraat, Meer) verkocht.

Na balansdatum heeft NSI overeenstemming bereikt over de verkoop van 2 kantoorpanden (Kobaltweg in Utrecht, ca. 10.000 m² en Luchthavenweg in Eindhoven, ca. 2.000 m²), waar na volledige verhuring de maximale waarde was bereikt. De levering heeft in juli 2014 plaatsgevonden.

NSI blijft doorgaan met het desinvesteren van panden die strategisch niet (meer) in de portefeuille passen of waarvan de waarde is gemaximaliseerd.

De belangrijkste investeringen betroffen de verdere uitrol van HNK (€ 1,4 miljoen), de herontwikkeling van het Zuiderterras in Rotterdam (€ 2,8 miljoen) en de herbouw van winkelcentrum 't Loon (€ 2,7 miljoen).

De portefeuille bestond per 30 juni 2014 uit 214 bedrijfsmatige vastgoedobjecten, gespreid over:

	in %	x € 1.000
Sectorale spreiding		
Kantoren	56	960.153
Winkels	22	379.895
Volumineuze detailhandel	4	71.280
Bedrijfsgebouwen	18	311.416
Totaal vastgoedbeleggingen	100	1.722.744
Geografische spreiding		
Nederland	66	1.142.971
Zwitserland	-	
België	34	579.773
Totaal vastgoedbeleggingen	100	1.722.744

Financiële bezettingsgraad portefeuille

De bezettingsgraad in de gehele portefeuille steeg per 30 juni 2014 naar 79,7% (31 maart 2014: 78,5%, ultimo 2013: 79,5%). Per sector bedroeg de bezettingsgraad per 30 juni 2014: 75,3% in kantoren, 85,9% in bedrijfsgebouwen en 88,1% in winkels (inclusief volumineuze detailhandel). Per land bedroegen de bezettingsgraden: 77,6% in Nederland en 84,8% in België.

Winkels

De bezettingsgraad van de winkelportefeuille verbeterde zowel in de winkelportefeuille (van 83,9% per 31 maart 2014 naar 87,7%), onder andere door de effectuering van het contract met Primark, als de grootschalige winkelportefeuille (van 85,1% per 31 maart naar 90,1% per 30 juni 2014) door een nieuwe verhuring aan een meubelzaak.

Kantoren

De bezettingsgraad van de kantorenportefeuille steeg naar naar 75,3% per 30 juni 2014 (31 maart 2014: 74,4%). De bezettingsgraad in de Nederlandse kantorenportefeuille verbeterde van 71,7% per 31 maart 2014 naar 72,6%, door de verkoop en herclassificatie van drie kantoorpanden. De bezettingsgraad van de Belgische kantorenportefeuille verbeterde van 81,1% per 31 maart 2014 naar 81,8% per 30 juni 2014.

Logistiek

De bezettingsgraad van de logistieke portefeuille daalde naar 85,9% per 30 juni 2014 (31 maart 2014: 87,4%) als gevolg van een daling van de bezettingsgraad in de Nederlandse portefeuille van 80,4% per 31 maart 2014 naar 76,7%. De bezettingsgraad van de Belgische logistieke portefeuille daalde licht van 90,7% naar 90,2%.

De theoretische brutohuurinkomsten per segment in Nederland en België bedroegen per 30 juni 2014:
(x € 1.000)

	Nederland	België	Totaal
Kantoren	80.715	32.994	113.709
Winkels	32.268	-	32.268
Volumineuze detailhandel	7.258	-	7.258
Bedrijfsgebouwen	8.545	18.037	26.582
Totaal	128.786	51.031	179.817

De contractuele huurinkomsten van de vastgoedportefeuille per 30 juni 2014 bedroegen € 143,2 miljoen (31 maart 2014: € 143,1 miljoen, 30 juni 2013: € 151,9 miljoen).

Kerncijfers

	30-06-2014	30-06-2013	2013
Resultaten (x € 1.000)			
Brutohuuropbrengsten	67.003	73.612	144.564
Nettohuuropbrengsten	54.854	62.466	121.791
Direct beleggingsresultaat	24.489	25.471	46.272
Indirect beleggingsresultaat	- 93.487	- 68.721	- 180.345
Resultaat na belastingen	- 68.998	- 43.250	- 134.075
Bezettingsgraad (in %)	79,7	81,5	79,5
Balansgegevens (x € 1.000)			
Vastgoedbeleggingen	1.722.744	1.948.626	1.808.768
Eigen vermogen	847.790	735.400	932.915
Eigen vermogen aandeelhouders NSI	719.272	609.269	801.159
Netto schulden aan kredietinstellingen (exclusief overige beleggingen)	823.139	1.148.577	821.854
Loan-to-value (schulden aan kredietinstellingen/vastgoedbeleggingen in %)	47,8	58,9	45,4
Geplaatst kapitaal (in stuks)			
Gewone aandelen met een nominale waarde van € 0,46 ultimo verslagperiode	143.201.841	68.201.841	143.201.841
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in de verslagperiode	143.201.841	68.201.841	75.804.581
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)			
Direct beleggingsresultaat	0,17	0,37	0,61
Indirect beleggingsresultaat	- 0,65	- 1,00	- 2,38
Totaal beleggingsresultaat	- 0,48	- 0,63	- 1,77
Gegevens per aandeel (x € 1)			
(Interim-) dividend	0,13	0,19	0,28
Intrinsieke waarde	5,02	8,93	5,59
Intrinsieke waarde conform EPRA	5,31	9,85	5,85
Gemiddelde beursomzet (stuks per dag, zonder dubbeltelling)			
Hoogste koers	130.485	187.169	199.858
Laagste koers	5,04	7,00	7,00
Ultimo koers	4,18	4,86	4,51
Ultimo koers	4,60	4,92	4,60

Geconsolideerd direct en indirect beleggingsresultaat

(x € 1.000)

	1e halfjaar 2014		1e halfjaar 2013	
Brutohuuropbrengsten		67.003		73.612
Niet doorberekende servicekosten	-	2.926	-	2.364
Exploitatiekosten	-	9.223	-	8.782
Nettohuuropbrengsten		54.854		62.466
Financieringsbaten		123		156
Financieringslasten	-	21.328	-	28.340
Administratieve kosten	-	3.777	-	3.087
Direct beleggingsresultaat voor belastingen		29.872		31.195
Belastingen over de winst	-	67	-	66
Direct beleggingsresultaat na belastingen		29.805		31.129
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	-	5.316	-	5.658
Direct beleggingsresultaat		24.489		25.471
Herwaardering vastgoedbeleggingen	-	89.961	-	79.996
Eliminatie huurincentives		473		863
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	-	684	-	813
Waardemutaties financiële derivaten	-	3.859		17.589
Valutakoersverschillen		31	-	73
Toegerekende beheerkosten	-	1.130	-	1.273
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	-	95.130	-	63.703
Belastingen over de winst		-		61
Indirect beleggingsresultaat na belastingen	-	95.130	-	63.764
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen		1.643	-	4.957
Indirect beleggingsresultaat	-	93.487	-	68.721
Totaal beleggingsresultaat	-	68.998	-	43.250
Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)				
Direct beleggingsresultaat		0,17		0,37
Indirect beleggingsresultaat	-	0,65	-	1,00
Totaal beleggingsresultaat	-	0,48	-	0,63

Verkort geconsolideerd tussentijdse bericht

30 juni 2014

Verkort geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

(x € 1.000)

toelichting		1 ^{ste} halfjaar 2014	1 ^{ste} halfjaar 2013
Brutohuuropbrengsten		67.003	73.612
Servicekosten doorbelast aan huurders			
	9.078		9.959
Servicekosten	- 12.004	- 12.323	
Niet doorberekende servicekosten		- 2.926	- 2.364
Exploitatiekosten	6	- 9.223	- 8.782
Nettohuuropbrengsten	4	54.854	62.466
Herwaardering beleggingen		- 89.488	- 79.133
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	7	- 684	- 813
Totaal netto-opbrengsten uit beleggingen		- 35.318	- 17.480
Administratieve kosten	8	- 4.907	- 4.360
Financieringsbatens		154	156
Financieringslasten	-	- 21.328	- 28.413
Waardemutaties financiële instrumenten	-	- 3.859	- 17.589
Nettofinancieringslasten		- 25.033	- 10.668
Resultaat voor belastingen		- 65.258	- 32.508
Winstbelastingen	15	- 67	- 127
Resultaat na belastingen		- 65.325	- 32.635
Omrekeningsverschillen op buitenlandsdeelnemingen		-	- 1
Totaal niet gerealiseerde resultaten		-	- 1
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten		- 65.325	- 32.636

Resultaat na belastingen toe te rekenen aan:

Aandeelhouders NSI	-	68.998	- 43.250
Minderheidsbelangen		3.673	10.615
Winst na belastingen		- 65.325	- 32.635

Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde
resultaten toe te rekenen aan:

Aandeelhouders NSI	-	68.998	- 43.251
Minderheidsbelangen		3.673	10.615
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten		- 65.325	- 32.636

Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x
€ 1)

Zowel niet als wel verwaterd resultaat na
belastingen

- 0,48 - 0,63

Verkorte geconsolideerde balans

Vóór verwerking voorstel winstverdeling eerste halfjaar 2014
(x € 1.000)

	Toelichting	30-06-2014	31-12-2013	30-06-2013
Activa				
Vastgoedbeleggingen	9	1.722.744	1.808.768	1.940.428
Immateriële activa		8.450	8.481	8.464
Materiële vaste activa		2.704	2.865	3.821
Afgeleide financiële instrumenten	13	44	234	448
Totaal vaste activa		1.733.942	1.820.348	1.953.161
Vastgoed bestemd voor verkoop		-	-	8.198
Debiteuren en overige vorderingen	10	15.889	14.291	27.481
Liquide middelen		6.849	13.204	14.400
Totaal vlottende activa		22.738	27.495	50.079
Totaal activa		1.756.680	1.847.843	2.003.240
Eigen vermogen				
Geplaatst aandelenkapitaal		65.872	65.872	31.372
Agioreserve		923.435	923.435	657.912
Overige reserves	-	201.037	54.071	- 29.945
Resultaat boekjaar	-	68.998	134.071	- 50.070
Totaal eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders		719.272	801.159	609.269
Minderheidsbelangen		128.518	131.756	126.131
Totaal eigen vermogen	11	847.790	932.915	735.400
Verplichtingen				
Rentedragende verplichtingen	12	648.210	707.300	923.945
Afgeleide financiële instrumenten	13	40.894	36.857	62.509
Uitgestelde belastingverplichtingen		-	-	156
Totaal langlopende verplichtingen		689.104	744.157	986.610
Aflossingsverplichting langlopende verplichtingen	12	155.287	106.579	157.961
Afgeleide financiële instrumenten	13	258	517	394
Schulden aan kredietinstellingen		26.491	21.179	81.071
Overige schulden en vooruitontvangen opbrengsten	14	37.750	42.496	41.804
Totaal kortlopende verplichtingen		219.786	170.771	281.230
Totaal verplichtingen		908.890	914.928	1.267.840
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		1.756.680	1.847.843	2.003.240

Verkorte geconsolideerde kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

	toelichting		30-06-2014	30-06-2013
Resultaat na belastingen		-	65.325	- 32.635
Aanpassing voor:				
Herwaardering vastgoedbeleggingen	7	89.961		79.996
Nettoverkoopresultaat beleggingen		684	-	813
Boekwinst op verkoop materiële vaste activa	-	11		-
Nettofinancieringslasten		25.033		10.668
Winstbelastingen	-	67	-	127
Afschrijvingen		267		349
Kasstroom uit bedrijfsuitoefening			115.867	90.073
Mutatie in debiteuren en overige vorderingen	10	-	1.587	- 5.566
Mutatie overige schulden en overlopende passiva		-	3.605	1.341
Financieringsbaten			123	156
Financieringslasten		-	22.416	- 31.690
Betaalde winstbelastingen			143	119
Kasstroom uit operationele activiteiten			23.200	21.798
Aankoop vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	9	-	11.404	- 6.899
Opbrengst van verkoop vastgoedbeleggingen			6.783	85.027
Investeringen materiële vaste active		-	89	- 401
Desinvesteringen materiële vaste active			25	3
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-	4.685	77.730
Uitgekeerd dividend		-	19.800	- 21.744
Kosten keuzedividend			-	- 8
Opname leningen	12		66.190	12.571
Aflossing leningen	12	-	76.572	- 77.007
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-	30.182	- 86.188
Netto kasstroom		-	11.667	13.340
Valutakoersverschillen			-	- 899
Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per 1 januari		-	7.975	- 79.112
Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per 30 juni		-	19.642	- 66.671

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

Het verloop van de post eigen vermogen over het halfjaar eindigend op 30 juni 2014 was als volgt:

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agioreserve	Overige reserves	Ingehouden resultaat	Totaal eigen vermogen toe te rekenen aan aandeel- houders	Minderheids- belangen	Totaal eigen vermogen			
Stand op 1 januari 2014	65.872	923.435	-	54.073	-	134.075	801.159	131.756	932.915	
Resultaat 1 ^{ste} halfjaar 2014	-	-	-	-	68.998	-	68.998	3.673	65.325	
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten 1 ^{ste} halfjaar 2014	-	-	-	-	68.998	-	68.998	3.673	65.325	
Uitgekeerd contant slotdividend 2013	-	-	-	12.889	-	-	12.889	-	6.911	19.800
Winstbestemming 2013	-	-	-	134.075	134.075	-	-	-	-	-
Totaal bijdragen van en uitkeringen aan aandeelhouders	-	-	-	146.964	134.075	-	12.889	-	6.911	19.800
Stand op 30 juni 2014	65.872	923.435	-	201.037	-	68.998	719.272	128.518	847.790	

Het verloop van de post eigen vermogen over het halfjaar eindigend op 30 juni 2013 was als volgt:

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agioreserve	Overige reserves	Ingehouden resultaat	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 1 ^{ste} halfjaar 2013	-	-	-	- 43.250	- 43.250	10.615	- 32.635
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	-	- -	1	-	- 1	-	- 1
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten 1 ^e halfjaar 2013	-	- -	1	- 43.250	- 43.251	10.615	- 32.636
Uitgekeerd contant slotdividend 2012	-	- -	7.502	-	- 7.502	- 7.422	- 14.924
Winstbestemming 2012	-	- -	103.117	103.117	-	-	-
Uitgekeerd contant interim dividend 2013	-	-	-	- 6.820	- 6.820	-	- 6.820
Kosten keuzedividend	-	- -	8	-	- 8	-	- 8
Totaal bijdragen van en uitkeringen aan aandeelhouders	-	- -	110.627	96.297	- 14.330	- 7.422	- 21.752
Stand op 30 juni 2013	31.372	657.912 -	29.945	- 50.070	609.269	126.131	735.400

Toelichting op het verkorte geconsolideerde tussentijds bericht

1. Verslaggevende entiteit

NSI N.V. is gevestigd in Hoofddorp (statutair Amsterdam). Het verkorte geconsolideerde tussentijdse bericht van de vennootschap over het halfjaar eindigend op 30 juni 2014 omvat de vennootschap en haar dochterondernemingen (hierna gezamenlijk te noemen: “de Groep”) en belangen van de Groep in geassocieerde deelnemingen en entiteiten waarover gezamenlijke zeggenschap wordt uitgeoefend.

2. Grondslag voor de presentatie

(a) Overeenstemmingsverklaring

Dit verkorte geconsolideerde tussentijdse bericht is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 *Tussentijdse financiële verslaggeving*. Het bevat niet alle informatie die vereist is bij een volledige IFRS-jaarrekening. Er wordt echter wel toelichting gegeven op specifieke gebeurtenissen en transacties die van significant belang zijn voor het verkrijgen van inzicht in de veranderingen in de financiële positie en prestaties sinds de vorige jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2013.

De directie en raad van commissarissen hebben op 6 augustus 2014 goedkeuring gegeven aan de publicatie van dit tussentijds bericht.

(b) Gebruik van schattingen en oordelen

De opstelling van het tussentijdse bericht vereist dat de directie zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen voor financiële verslaggeving en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen.

De significante oordelen die de directie zich heeft gevormd bij de toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep, alsmede de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden, zijn dezelfde als toegepast in de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2013.

3. Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving

De waarderingsgrondslagen die zijn toegepast bij de opstelling van het verkorte tussentijdse financiële overzicht, zijn gelijk aan die welke zijn gebruikt voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening 2013 van de Groep, met uitzondering van de nieuwe normen en interpretaties die sinds 1 januari 2014 van kracht zijn. Een aantal normen en wijzigingen die aanpassingen van eerdere financiële overzichten vereisen, worden voor het eerst door de Groep toegepast. Hiertoe behoren IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening en Wijzigingen in IAS 32 Financiële instrumenten: Presentatie – salderen van financiële activa en financiële verplichtingen. Zoals vereist op grond van IAS 34 worden de aard en de gevolgen van deze veranderingen hierna uiteengezet. Diverse andere nieuwe normen en wijzigingen zijn in 2014 voor het eerst van kracht. Deze hebben echter geen gevolgen of geen gevolgen van betekenis voor de geconsolideerde jaarrekening van de Groep of voor het verkorte tussentijdse geconsolideerde financiële overzicht van de Groep. De aard en de gevolgen van elke nieuwe norm/wijziging wordt hieronder omschreven:

IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening

IFRS 10 introduceert een uniform controlmodel om te bepalen of een deelneming moet worden geconsolideerd. Deze wijziging heeft geen invloed gehad op de consolidatie van entiteiten en de verwerking ervan.

IFRS 10, IFRS 12 en IAS 27 Beleggingsentiteiten

De wijzigingen voorzien in een uitzondering op de consolidatievereisten in IFRS 10 en leggen beleggingsentiteiten de verplichting op specifieke dochterondernemingen te waarderen tegen reële waarde door de winst- en verliesrekening, en niet door consolidatie van deze dochterondernemingen. De wijzigingen bevatten ook informatievereisten voor beleggingsentiteiten. Deze wijziging heeft geen invloed op de financiële positie of prestaties van de groep.

IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten

IFRS 11 vervangt IAS 31 Belangen in joint ventures waarover gezamenlijke zeggenschap wordt uitgeoefend. Onder IFRS 11 is de structuur van de gezamenlijke overeenkomst weliswaar nog steeds een belangrijke, maar niet langer de belangrijkste factor bij de bepaling van welk type gezamenlijke overeenkomst sprake is en hoe deze overeenkomst vervolgens moet worden verwerkt.

- Het belang van de groep in een gezamenlijke activiteit, zijnde een overeenkomst waarbij de partijen rechten hebben op de activa en primaire aansprakelijkheid hebben uit hoofde van de verplichtingen, moet worden verwerkt op basis van het belang van de groep in deze activa en verplichtingen.
- Het belang van de groep in een joint venture, zijnde een overeenkomst waarbij de partijen rechten hebben op netto-activa, moet verwerkt volgens de 'equity'-methode.

De Groep heeft geen belangen in joint ventures.

IFRS 12 Informatieverschaffing over belang in andere entiteiten

IFRS 12 brengt in één standaard alle vereisten samen met betrekking tot de informatieverschaffing over belangen van een entiteit in dochterondernemingen, gezamenlijke overeenkomsten, geassocieerde deelnemingen en niet-geconsolideerde gestructureerde entiteiten. Deze wijziging heeft geen gevolgen voor de rapportage van de Groep.

IAS 28 Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures

Als gevolg van de nieuwe IFRS 11 en IFRS 12 is de naam van IAS 28 gewijzigd in IAS 28 Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures. Hierin wordt de toepassing van de vermogensmutatiemethode voor investeringen in joint ventures en in geassocieerde deelnemingen omschreven. Deze wijziging heeft geen invloed op de financiële positie of prestaties van de Groep.

Wijzigingen in IAS 32 Financiële instrumenten: Presentatie – Salderen van financiële activa en financiële verplichtingen

De wijzigingen verduidelijken het criterium dat een entiteit "een in rechte afdwingbaar recht heeft om de opgenomen bedragen te salderen". Ook wordt de toepassing verduidelijkt van de salderingssystemen op afwikkelingssystemen (zoals systemen van een centrale-clearinginstelling) die niet gelijktijdige brutoafwikkelingsmechanismen toepassen. Deze wijziging is niet van invloed op NSI, omdat de groep geen financiële instrumenten saldeert.

4. Gesegmenteerde informatie

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de resultaten van elk van de te rapporteren segmenten.

	Nederland		Zwitserland		België		Totaal	
	HY 2014	HY 2013	HY 2014	HY 2013	HY 2014	HY 2013	HY 2014	HY 2013
Brutohuuropbrengsten	47.005	52.560	-	1.018	19.998	20.034	67.003	73.612
Niet doorberekende servicekosten	- 2.520	- 1.949	-	-	- 406	- 415	- 2.926	- 2.364
Exploitatiekosten	- 7.912	- 7.594	- 27	- 159	- 1.284	- 1.029	- 9.223	- 8.782
Nettohuuropbrengsten	36.573	43.017	- 27	859	18.308	18.590	54.854	62.466
Herwaarderingsresultaat	- 87.163	- 83.043	-	- 142	- 2.325	- 4.052	- 89.488	- 79.133
Nettoverkoopresultaat	- 95	- 1.847	-	- 1.081	- 589	- 2.115	- 684	- 813
Segment resultaat	- 50.685	- 41.873	- 27	- 364	15.394	24.757	- 35.318	- 17.480
Reconciliatie								
Administratieve kosten	- 3.924	- 3.418	- 10	- 129	- 973	- 813	- 4.907	- 4.360
Nettofinancieringskosten	- 18.769	- 7.243	-	- 170	- 6.264	- 3.255	- 25.033	- 10.668
Resultaat voor belastingen	- 73.378	- 52.534	- 37	- 663	8.157	20.689	- 65.258	- 32.508
Winstbelastingen	- 6	- 68	- 21	- 10	- 82	- 49	- 67	- 127
Resultaat na belastingen	- 73.384	- 52.602	- 16	- 673	8.075	20.640	- 65.325	- 32.635
Minderheidsbelangen	-	-	-	-	- 3.673	- 10.615	- 3.673	- 10.615
Beleggingsresultaat toekomst aan aandeelhouders NSI	- 73.384	- 52.602	- 16	- 673	4.402	10.025	- 68.998	- 43.250

	Nederland		Zwitserland		België		Totaal	
	30-6-2014	30-06-2013	30-06-2014	30-06-2013	30-6-2014	30-06-2013	30-6-2014	30-06-2013
Vastgoedbeleggingen	1.142.971	1.358.754	-	7.886	579.773	581.987	1.722.744	1.948.627
Overige activa	21.922	41.035	3.843	1.531	8.028	11.590	33.793	54.156
Niet toegerekende activa	-	-	-	-	-	-	143	457
Totale activa							1.756.680	2.003.240
Langlopende verplichtingen	532.480	747.109	-	156	156.624	239.345	689.104	986.610
Kortlopende verplichtingen	70.413	199.885	409	5.823	148.865	74.422	219.687	280.130
Niet toegerekende passiva	-	-	-	-	-	-	99	100
Totaal verplichtingen							908.890	1.267.840
Aankopen en investeringen in bestaande objecten	9.112	3.985	-	143	2.292	2.771	11.404	6.899

5. Wisselkoersen

Per 30 juni 2014 was de wisselkoers voor de Zwitserse frank: CHF 1 is € 0,82203 (30 juni 2013: € 0,81050 en 31 december 2013: € 0,81460).

6. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten van het vastgoed kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	HY 2014	HY 2013
Gemeentelijke belastingen	2.068	1.844
Verzekeringspremies	390	380
Onderhoudskosten	1.716	1.865
Bijdrage vereniging van eigenaren	414	204
Beheer van vastgoed (inclusief toegerekende administratieve kosten)	2.345	2.576
Verhuurkosten	1.562	1.131
Overige kosten	728	782
Totaal	9.223	8.782

7. Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

	HY 2014	HY 2013
Verkoopopbrengst vastgoedbeleggingen	6.899	85.533
Boekwaarde op moment van verkoop	7.467	84.214
Totaal	- 568	1.319
Verkoopkosten	- 116	2.132
Totaal	- 684	813

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

8. Administratieve kosten

De administratieve kosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	HY 2014	HY 2013
Managementkosten	6.234	6.221
Accountantskosten	217	176
Advieskosten	423	302
Taxatiekosten	258	202
Bezoldiging commissarissen en leden beleggingsraad	175	131
Overige kosten	322	271
Totaal	7.629	7.303
Toegerekend aan exploitatiekosten	- 2.572	2.713
Toegerekend aan vastgoedportefeuille	- 150	230
Totaal	4.907	4.360

9. Vastgoedbeleggingen

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

	30-06-2014	30-06-2013
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.709.318	1.918.978
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	13.426	21.450
Totaal	1.722.744	1.940.428

Vastgoedbeleggingen in exploitatie en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie reële waarde:

Niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten.

Niveau 2: waardes gebaseerd op (extern) observeerbare informatie.

Niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk op niet (extern) observeerbare informatie.

De vastgoedbeleggingen zijn van niveau 3. Alle vastgoedbeleggingen in België worden ieder kwartaal gewaardeerd door onafhankelijke taxateurs. Vanaf 1 januari 2014 taxeert NSI haar Nederlandse portefeuille twee keer per jaar extern; de helft per 30 juni en de andere helft per 31 december. Deze waarderingen worden vergeleken met de interne waarderingen en geanalyseerd op gebruikte methoden, gehanteerde feiten en aannames en uitkomsten. Interne waarderingen zijn gebaseerd op een consistente en uniforme methode in de tijd. Deze waarderingen vormen onderdeel van een geïntegreerd ERP-systeem dat aansluit op huurregisters en overige onderliggende bedrijfsdata.

Per 30 juni 2014 is 66,8% van de vastgoedbeleggingen getaxeerd door onafhankelijke beëdigde taxateurs. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde (kosten koper, dus gecorrigeerd voor aankoopkosten, zoals overdrachtsbelasting), dat wil zeggen dat het geschatte bedrag waarvoor een vastgoedbelegging op waarderingsdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid waren.

Wanneer geen actuele marktprijzen in een actieve markt beschikbaar zijn, komen de waarderingen tot stand op basis van een nettoaanvangsrendementsberekening, waarbij de nettomarkthuren worden gekapitaliseerd. De gehanteerde rendementen zijn specifiek voor het type vastgoed, locatie, staat van onderhoud en de verhuurbaarheid van ieder object. De basis voor de bepaling van de rendementen wordt gevormd door vergelijkbare transacties, aangevuld met markt- en objectspecifieke kennis.

In onderstaande tabel wordt de waarderingstechniek, die gebruikt is voor het bepalen van de reële waarde, uiteengezet, evenals de significante niet-waarneembare input die daarvoor is gebruikt.

Waarderingstechniek	Significante niet-waarneembare input	Onderlinge relatie tussen significante niet-waarneembare input en de bepaling van de reële waarde
• <i>Nettoaanvangsrendementsberekening.</i> Het waarderingsmodel gaat uit van de actuele waarde van de kasstromen die worden gegenereerd uit de beleggingen, rekening houdende met de verwachte huurstijging, de perioden van leegstand, de bezettingsgraad en kosten voor verhuur zoals huurvrije perioden en overige kosten die niet door de huurder worden gedragen. De verwachte nettokasstromen worden verdisconteerd met behulp van een voor risico's gecorrigeerde disconteringsvoet. Bij de schatting van de disconteringsvoet wordt onder andere rekening gehouden met de kwaliteit en de locatie van het object, de kredietwaardigheid van de huurder en de huurvoorwaarden.	• Verwachte groei van de markthuur (1%). • Perioden van leegstand (gemiddeld 12 maanden na beëindiging van een huurovereenkomst). • Bezettingsgraad verbeterd (gewogen gemiddelde 79,7%). • Huurvrije perioden. • EPRA Net Initial Yield (gemiddeld 6,6%)	De geschatte reële waarde zal toenemen (afnemen) naar gelang: • De verwachte groei van de markthuur hoger (lager) uitvalt. • De perioden van leegstand lager (hoger) uitvallen. • De bezettingsgraad hoger (lager) uitvalt. • De huurvrije perioden lager (hoger) uitvallen. • De EPRA Net Initial Yield lager (hoger) uitvalt

De rendementen beschreven in het directieverslag zijn in lijn met de marktpraktijk weer en worden berekend door de (theoretische) nettohuur van het vastgoed te delen door de reële waarde van de vastgoedbeleggingen uitgedrukt in een percentage. Het totale nettorendement per 30 juni 2014 bedroeg 6,6% (31 december 2013: 6,3%). De EPRA Net Initial Yield bedroeg 6,7% voor Nederland (2013: 6,3%) en 6,4% voor België (2013: 6,3%). De gehanteerde rendementen zijn specifiek voor het land, type vastgoed, locatie, staat van onderhoud en de verhuurbaarheid van ieder object. De basis voor de bepaling van de rendementen wordt gevormd door vergelijkbare transacties, aangevuld met markt- en object specifieke kennis. Bij de waardebepaling is ook rekening gehouden met vergelijkbare transacties in de markt.

De meest belangrijke aannames met betrekking tot de waardering zijn:

	Nederland		België	
	HY 2014	2013	HY 2014	2013
Gemiddelde effectieve contractuele huuropbrengst per m² (in €)				
Kantoren	145	144	135	135
Winkels	151	152	-	-
Bedrijfsgebouwen	67	64	46	46
Woningen (per woning) per maand	-	591	-	-
Gemiddelde markthuurg per m² (in €)				
Kantoren	119	122	142	142
Winkels	143	145	-	-
Bedrijfsgebouwen	56	59	49	49
Woningen (per woning) per maand	-	549	-	-
EPRA Net Initial Yield (in %)	6,7	6,3	6,4	6,3
Leegstandspercentage	22,4	22,7	15,2	15,0

Er worden per object, per huurder en per leegstaande ruimte veronderstellingen gemaakt van de kans op (her)verhuur, aantal maanden leegstand, incentives en verhuurkosten.

Gevoeligheidsanalyse

De waarde van de vastgoedbeleggingen impliceert een gemiddeld nettoaanvangsrendement van 6,6%. Indien op 30 juni 2014 de rendementen die gebruikt zijn bij het tot stand komen van de waarderingen van de vastgoedbeleggingen 100 basispunten lager zouden zijn uitgevallen dan thans gehanteerd, zou de waarde van de vastgoedbeleggingen toenemen met 4,8%. Het eigen vermogen van NSI zou in die situatie € 82,5 miljoen hoger uitkomen. De loan-to-value daalt in dat geval van 47,8% naar 45,6%. Indien het nettoaanvangsrendement 100 basispunten hoger zou zijn uitgevallen, dan is het omgekeerde van toepassing.

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

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

	Nederland		België		30-06-2014	Nederland		België		30-06-2013
Balans op 1 januari	1.215.519	582.059	1.797.578	1.437.009	583.860	2.020.869				
Investerings	9.112	2.292	11.404	3.947	2.771	6.718				
Herclassificatie naar vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	-	3.271	-	3.271	-	8.040	-	-	8.040	
Herclassificatie naar activa bestemd voor verkoop	-	-	-	-	-	12.402	-	-	12.402	
Verkopen	-	4.840	-	7.467	-	10.190	-	-	10.190	
Herwaarderingen	-	86.355	-	88.926	-	83.222	5.245	-	77.977	
Balans op 30 juni	1.130.165	579.153	1.709.318	1.339.504	579.474	1.918.978				

In de taxatiewaarde zijn opgenomen:

	Nederland	België	Totaal 30-06-2014	Nederland	België	Totaal 30-06-2013
Overlopende activa in verband met huurincentives	7.077	3.937	11.014	7.318	4.439	11.757

Het verloop van de vastgoedbeleggingen in exploitatie per type vastgoed:

	winkels	kantoren	bedrijfsgebouwen	woningen	30-06-2014 totaal 2014
Balans op 1 januari	473.960	1.006.707	313.161	3.750	1.797.578
Investerings	5.745	4.722	937	-	11.404
Herclassificatie naar vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	-	-	2.671	-	3.271
Verkoop	-	-	2.887	-	7.467
Herwaarderingen	-	-	20	-	88.926
Balans op 30 juni	451.175	947.327	310.816	-	1.709.318

Op 30 juni 2014 waren objecten met een boekwaarde van € 1.108,8 miljoen (ultimo 2013: € 1.194,7 miljoen) hypothecair tot zekerheid verstrekt voor opgenomen leningen en kredietfaciliteiten in rekening-courant bij banken ten bedrage van € 577,3 miljoen (ultimo 2013: € 604,4 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	30-06-2014	30-06-2013
Balans op 1 januari	11.190	15.245
Investerings	-	38
Herclassificatie van vastgoedbeleggingen in exploitatie	3.271	8.040
Herwaarderingen	-	1.035
Balans op 30 juni	13.426	21.450

Onder de vastgoedbeleggingen in ontwikkeling zijn per 30 juni 2014 vijf kantoorgebouwen, een bedrijfsgebouw en twee grondposities opgenomen.

10. Debiteuren en overige vorderingen

De grootste posten betreffen de te verwachten schade-uitkeringen in verband met winkelcentrum 't Loon, vooruitbetaalde kosten 2014 voor € 4,3 miljoen, winstbelastingen (€ 1,6 miljoen) en te ontvangen huur voor een bedrag van € 4,4 miljoen.

11. Eigen vermogen

Het aantal geplaatste aandelen is gedurende de verslagperiode niet gewijzigd.

12. Rentedragende verplichtingen

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

	30-06-2014	30-06-2013
Balans op 1 januari	813.879	1.147.319
Opnamen	66.190	12.571
Aflossingen	-	77.007
Bedrag aangemerkt als amortisatie Deutsche Bank financiering	-	977
Balans op 30 juni	803.497	1.081.906
Aflossingsverplichtingen langlopende verplichtingen tot 1 jaar	155.287	157.961
Balans op 30 juni	648.210	923.945

De resterende looptijd van de leningen op 30 juni 2014 was als volgt:

	vaste rente	variabele rente	totaal
Tot 1 jaar	75.900	79.387	155.287
Vanaf 1 jaar tot 2 jaar	113.606	131.228	244.834
Vanaf 2 jaar tot 5 jaar	70.768	287.130	357.898
Vanaf 5 jaar tot 10 jaar	41.478	4.000	45.478
Meer dan 10 jaar	-	-	-
Totaal leningen	301.752	501.745	803.497

De rentedragende schulden betreffen voornamelijk leningen van banken en obligatieleningen van € 135 miljoen in België. De overeengekomen resterende looptijden bedragen gemiddeld 2,3 jaar. De gewogen gemiddelde rente over de per 30 juni 2014 uitstaande leningen en renteswaps bedraagt 4,7% per jaar inclusief marge. De rentedekkingsratio bedroeg 2,6 per 30 juni 2014.

	vaste rente	variabele rente	totale leningen	krediet-instellingen	swaps (variable rente voor vaste rent)	% vaste rente na swaps	rente %
Nederland	160.787	367.318	528.105	48.750	346.625	88,0%	4,9%
België	140.964	134.428	275.392	12.950	120.000	90,5%	4,2%
Totaal 30 juni 2014	301.751	501.746	803.497	61.700	466.625	88,8%	4,7%
Totaal 31 december 2013	244.211	569.668	813.879	486.625	486.625	82,4%	4,8%

13. Financiële instrumenten

Reële waarde financiële instrumenten

De categorieën van financiële instrumenten volgens IAS 39 zijn: A. activa en passiva, B. leningen en vorderingen, C. financiële activa beschikbaar voor verkoop, D. liquide middelen en soortgelijke posten en E. financiële verplichtingen.

De in de balans opgenomen boekwaarde van de financiële instrumenten en de reële waarde zijn als volgt weer te geven:

	Toelichting	Categorieën volgens IAS 39	Boekwaarde	30-06-2014 reële waarde
Financiële activa				
Vastgoed bestemd voor verkoop		A	-	-
Debiteuren en overige vorderingen	10	B	15.889	15.889
Liquide middelen		D	6.849	6.849
Totaal			22.738	22.738
Financiële verplichtingen				
Rentedragende verplichtingen	12	E	803.497	807.403
Afgeleide financiële instrumenten	13	A	41.152	41.152
Kortlopende verplichtingen	14	E	64.241	64.241
Totaal			908.890	912.796

Reële waarde hiërarchie

In de onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van tegen reële waarde gewaardeerde financiële activa en financiële verplichtingen. Deze waarderingen tegen reële waarde worden gerubriceerd naar verschillende niveaus van de hiërarchie

reële waarde, afhankelijk van de inputs op basis waarvan waarderingstechnieken zijn toegepast. De verschillende niveaus zijn als volgt gedefinieerd.

- 1 Niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten.
- 2 Niveau 2: waardes gebaseerd op (extern) observeerbare informatie.
- 3 Niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk op niet (extern) observeerbare informatie.

Alle afgeleide financiële instrumenten zijn van niveau 2: de tegenpartij gebruikt een model waarbij de reële waarde wordt vastgesteld op basis van direct of indirect waarneembare marktgegevens.

In niveau twee wordt de reële waarde van 'over-the-counter' derivaten gebaseerd op opgaven van banken ('broker quotes'). Deze opgaven worden periodiek op redelijkheid gecontroleerd door discontering van kasstromen op basis van de marktrente op de waarderingsdatum voor een vergelijkbaar instrument. Reële waarden bevatten een afspiegeling van het kredietrisico van het instrument en omvatten waar nodig aanpassingen die rekening houden met het kredietrisico van de Groepsentiteit en de tegenpartij.

De afgeleide financiële instrumenten hebben op balansdatum de volgende looptijden:

	aantal contracten	nominaal	reële waarde activa 2014	reële waarde passiva 2014
Binnen 1 jaar	3	30.000	-	258
Van 1 tot 5 jaar	20	357.325	-	27.837
Van 5 tot 10 jaar	3	79.300	-	13.057
Totaal swaps	26	466.625	-	41.152
Totaal derivaten index loans	2	54.000	44	-
Totaal derivaten	28	520.625	44	41.152

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 1,2725% tot 4,613% en aflooptdata van 2015 tot en met 2022. De marktwaarde van de financiële derivaten bedroeg - € 41,2 miljoen per 30 juni 2014.

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de derivaten bedraagt 3,4 jaar. NSI is tegen een gewogen gemiddelde rente van 3,1% (exclusief marge) afgedekt. Voor 5,3% van de huidige leningen en kredietfaciliteiten geldt een variabele rente en deze zijn derhalve niet afgedekt.

14. Overige schulden en overlopende passiva

De grootste posten vermeld onder overige schulden en overlopende passiva betreffen vooruitontvangen huren (€ 10,5 miljoen), te betalen exploitatiekosten (€ 11,0 miljoen) en te betalen interest (€ 5,6 miljoen).

15. Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Desinvesteringen

NSI heeft eind juni 2014 overeenstemming bereikt over de verkoop van:

- een kantoorgebouw aan de Luchthavenweg in Eindhoven (koopsom € 1,9 miljoen), geleverd op 1 juli 2014;
- een kantoorgebouw aan de Kobaltweg in Utrecht (koopsom € 1,5 miljoen), geleverd op 1 juli 2014.

Verklaring van de directie

De directie verklaart dat voor zover hem bekend dat:

- dit halfjaarbericht, dat is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 “*Tussentijdse Financiële Verslaggeving*”, een getrouw beeld geeft van de activa, verplichtingen, de financiële positie en het resultaat van NSI en de entiteiten die in de consolidatie zijn opgenomen als geheel;
- dit halfjaarbericht een getrouw beeld geeft omtrent de toestand op de balansdatum, de gang van zaken gedurende de verslagperiode van NSI en de entiteiten die in de consolidatie zijn opgenomen als geheel, en de verwachte gang van zaken; en
- dit halfjaarbericht een getrouw overzicht van de op grond van artikel 5:25 d leden 8 en 9 van de Nederlandse financieel toezicht (Wet op het financieel toezicht) vereiste informatie geeft. Zoals in detail beschreven in het jaarverslag 2013, is NSI blootgesteld aan bepaalde risico's.

NSI beschouwt het kredietrisico, liquiditeitsrisico, renterisico en valutarisico's als financiële risico's. Naast deze risico's wordt tevens het marktrisico onderkend.

Risico's

Voor wat betreft de bestaande risico's wordt verwezen naar de beschrijving in het jaarverslag 2013. Marktrisico's omvatten veranderingen in de economische omstandigheden en de beschikbaarheid van financiering op de kredietmarkten, dat gedeeltelijk gerelateerd is aan de euro crisis, die zowel de verhuurvooruitzichten, alsook de marktwaarde van het onroerend goed kunnen beïnvloeden. Marktomstandigheden hebben geleid tot hoge negatieve herwaarderingen van het vastgoed in de voorgaande perioden en het is onzeker wanneer dit zal veranderen.

Hoofddorp, 7 augustus 2014

Directie

ir. J. Buijs, CEO

drs. D.S.M. van Dongen RC, CFO

ir. M.R. Siezen, COO

Overige gegevens

Verklaring uit hoofde van de Wet financieel toezicht

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.

Grotaandeelhouders

Krachtens de Wet melding zeggenschap in ter beurze genoteerde vennootschappen is melding ontvangen van houders van gewone aandelen met een kapitaalbelang van meer dan 3% in de vennootschap. Volgens de meest recente melding waren deze belangen als volgt:

Cohen & Steers Capital Management, Inc.	12,3%
Habas H.Z. Investments (1960) Ltd.	6,4%
CBRE Clarion Securities, LLC	5,9%
Mayer (kesher) Real Estate Ltd.	4,3%
BlackRock, Inc.	3,0%

Financiële agenda 2014

Financiële agenda 2014

Trading Update over de eerste drie kwartalen van 2014

14 november 2014

Interim dividenduitkering

Vaststelling interim dividend HY 2014

8 augustus 2014

Notering ex-dividend

12 augustus 2014

Betalbaarstelling interim dividend HY 2014

20 augustus 2014

Conference call voor analisten halfjaarcijfers 2014

Om vrijdag 8 augustus 11.30 uur zullen Johan Buijs (CEO) en Daniël van Dongen (CFO) een toelichting geven op de halfjaarcijfers. Het inbelnummer van de conference call is: 020 717 68 68, deelnemerscode 36492844#

Door in te loggen op http://player.companywebcast.com/nsi/20140808__1/en/Player kan de presentatie gevolgd worden via een audiocast

De presentatie zal op de website beschikbaar zijn.

Beoordelingsverklaring

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

Opdracht

Wij hebben de in dit tussentijds bericht, op pagina 14 tot en met 28 opgenomen verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie (hierna 'tussentijdse financiële informatie') per 30 juni 2014 van NSI N.V. te Hoofddorp (statutair te Amsterdam) bestaande uit de verkorte geconsolideerde balans per 30 juni 2014, het verkort geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten voor de 6-maands periode eindigend op 30 juni 2014, het verkort geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen en het verkorte geconsolideerd kasstroomoverzicht voor de 6-maands periode eindigend op 30 juni 2014 met de toelichting 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 30 juni 2014 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, 7 Augustus 2014
KPMG Accountants N.V.

H.D. Grönloh RA