

032011

Tussentijds bericht per 30 september 2011

NSI N.V.

publicatie: 9 november 2011 voor opening van Euronext Amsterdam

Voor nadere informatie:

Johan Buijs, CEO
Daniël van Dongen, CFO
T 020 76 30 300

info@nsi.nl
www.nsi.nl

nsi



Tussentijds bericht per 30 september 2011

Inhoudsopgave

• Verslag van de directie	3
• Kerncijfers	11
• Geconsolideerd direct en indirect beleggingsresultaat	12
• Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	14
• Geconsolideerde balans	15
• Geconsolideerd kasstroomoverzicht	16
• Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen	17
• Toelichting op de cijfers over het eerste kwartaal	18
• Overige gegevens	24
• Financiële agenda	26



Verslag van de directie

NSI continueert de constante lijn uit voorgaande kwartalen

Highlights

- Interim dividend over het derde kwartaal 2011: € 0,30 per aandeel
- Direct resultaat van € 39,1 miljoen over de eerste drie kwartalen 2011 versus € 39,6 miljoen over dezelfde periode in 2010 (inclusief eenmalige bate in 2010)
- Brutohuuropbrengsten in Q3 2011 stijgen met € 0,2 miljoen ten opzichte van Q3 2010, € 25,7 miljoen versus € 25,5 miljoen
- Nettohuuropbrengsten Q3 2011 gelijk aan Q2 2011 (€ 21,7 miljoen)

Met ingang van 14 oktober 2011 zijn NSI en VastNed Offices / Industrial N.V. (VastNed O/I) gefuseerd en wordt de nieuwe combinatie onder de naam NSI voortgezet. Het derde kwartaal van 2011 was derhalve reeds afgelopen voordat de fusie tot stand kwam en daarom publiceren NSI en VastNed O/I ieder een eigen tussentijds bericht per 30 september 2011. Het onderhavige kwartaalbericht ziet dus uitsluitend op NSI voor fusie, behalve daar waar dit expliciet vermeld wordt.

NSI behaalde over de eerste drie kwartalen van 2011 een direct beleggingsresultaat van € 39,1 miljoen tegenover € 39,6 miljoen in de eerste drie kwartalen van 2010. In het directe resultaat over de eerste drie kwartalen 2010 is evenwel een eenmalige bate van € 1,2 miljoen begrepen in verband met het vertrek van een huurder uit het kantoorgebouw La Tour. Zonder deze eenmalige bate is het directe resultaat over de eerste drie kwartalen 2011 € 0,7 miljoen hoger dan het directe resultaat over dezelfde periode in 2010. Dit verschil wordt met name veroorzaakt door de bijdrage van de twee winkelcentra die in 2010 werden aangekocht en het dividend dat werd uitgekeerd op het 4,99% belang dat NSI in VastNed O/I hield.

Ofschoon NSI en VastNed O/I ieder een apart tussentijds bericht tot en met 30 september 2011 publiceren, zal NSI het gecombineerde interim-dividend over het derde kwartaal 2011 van het fusiebedrijf uitkeren. Dit interim-dividend bedraagt € 0,30 per aandeel.

Johan Buijs, CEO van NSI, zegt in een reactie:

“We zijn erg verheugd dat NSI weer in staat is geweest een goed direct resultaat te behalen. Ondanks druk op de bezettingsgraad in de kantorenmarkt zijn de netto huuropbrengsten gelijk gebleven ten opzichte van het vorige kwartaal. Wat verder ook goed is om te constateren, is dat we nu al een dividend uit de resultaten van VastNed O/I kunnen uitkeren dat gelijk is aan het NSI dividend. De integratie van VastNed O/I in de NSI organisatie verloopt zeer voorspoedig. De commerciële verhuurteams zijn al volledig geïntegreerd en operationeel en naar verwachting zal de volledige integratie in december kunnen worden afgerond.”

Het indirecte beleggingsresultaat, dat naast de herwaardering van de vastgoedportefeuille met name bestaat uit de veranderingen in de marktwaarde van de rentedekkingsinstrumenten, bedroeg € 31,8 miljoen negatief over de eerste drie kwartalen van 2011 (de eerste drie kwartalen 2010: -€ 34,3 miljoen). De waarde van de rentedekkingsinstrumenten daalde met € 7,7 miljoen.

Het totale beleggingsresultaat bedroeg € 7,4 miljoen over de eerste drie kwartalen 2011 (de eerste drie kwartalen 2010: € 5,3 miljoen).

Als gevolg van het indirecte beleggingsresultaat, de uitkering van het slotdividend 2010 en de interim dividenden over het eerst en tweede kwartaal 2011 daalde de intrinsieke waarde per aandeel naar € 12,71 (31 december 2010: € 13,44; 30 juni 2011: € 13,28). De intrinsieke waarde zonder de belastinglatenties en de waarde van de derivaten (intrinsieke waarde volgens EPRA) bedroeg op 30 september 2011 € 13,58.

Op 30 september 2011 bedroeg de bezettingsgraad 89,0%, terwijl deze op 30 juni 2011 89,5% en op 31 december 2010 90,1% bedroeg. De lichte daling van de bezettingsgraad is het gevolg van het aflopen van enkele huurovereenkomsten.

Financiële resultaten

Het totale beleggingsresultaat, bestaande uit het saldo van het directe en het indirecte beleggingsresultaat bedroeg over de eerste drie kwartalen van 2011 € 7,4 miljoen. Dit totale beleggingsresultaat was over dezelfde periode in 2010 € 5,3 miljoen.

Direct resultaat

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

Het directe beleggingsresultaat over de eerste drie kwartalen 2011 bedroeg € 39,1 miljoen. In de eerste drie kwartalen 2010 bedroeg het directe beleggingsresultaat € 39,6 miljoen, inclusief een eenmalige bate van € 1,2 miljoen. Gecorrigeerd voor deze eenmalige bate in 2010 is het directe resultaat over de eerste drie kwartalen 2011 derhalve € 0,7 miljoen hoger dan het directe resultaat over dezelfde periode in 2010. Dit verschil wordt veroorzaakt door de bijdrage van de twee winkelcentra die in 2010 werden aangekocht en het slotdividend 2010 dat werd uitgekeerd op het 4,99% belang dat NSI in VastNed O/I hield. Het direct resultaat in het derde kwartaal 2011 is gelijk aan het direct resultaat in 2010 over dezelfde periode: € 12,8 miljoen.

De brutohuuropbrengsten zijn ten opzichte van de eerste drie kwartalen 2010 gedaald, van € 77,8 miljoen in 2010 naar € 77,4 miljoen in 2011. Gecorrigeerd voor de hiervoor genoemde eenmalige bate bedroegen de brutohuuropbrengsten in de eerste drie kwartalen 2010 echter € 76,6 miljoen. De brutohuuropbrengsten stegen in het derde kwartaal van 2011 met € 0,2 miljoen ten opzichte van de brutohuuropbrengsten in het derde kwartaal van 2010 (€ 25,5 miljoen) als gevolg van de aankopen van de Sterpassage te Rijswijk in juni 2010, winkelcentrum Zuiderterras eind december 2010 en de winkelunits in winkelcentrum Zuidplein eind februari 2011.

De nettohuuropbrengsten bedroegen over de eerste drie kwartalen 2011 € 65,3 miljoen ten opzichte van € 66,4 miljoen over de eerste drie kwartalen 2010. Het effect van de eenmalige bate in het eerste kwartaal van 2010 bedroeg € 1,2 miljoen zodat de gecorrigeerde nettohuuropbrengsten over de eerste drie kwartalen 2010 € 65,2 miljoen bedroegen. De nettohuuropbrengsten in het derde kwartaal 2011 waren met € 21,7 miljoen gelijk aan de nettohuuropbrengsten in het derde kwartaal 2010.

De exploitatiekosten stegen in de eerste drie kwartalen 2011 (€ 10,8 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2010 (€ 10,0 miljoen) met € 0,8 miljoen als gevolg van hogere onderhoudskosten, verhuurkosten en overige kosten.

De interestkosten stegen van € 24,6 miljoen over de eerste drie kwartalen in 2010 naar € 24,9 miljoen over dezelfde periode in 2011 vanwege de toegenomen financieringen. De renteniveaus als zodanig daalden.

Huuropbrengsten in Nederland en Zwitserland

x€1.000

		t/m 3 ^e kwartaal 2011	t/m 3 ^e kwartaal 2010
Nederland	Brutohuuropbrengsten	71.900	72.778
	Nettohuuropbrengsten	61.195	62.885
Zwitserland	Brutohuuropbrengsten	5.489	4.998
	Nettohuuropbrengsten	4.098	3.533

Verloop brutohuuropbrengsten (t/m Q3 2010 - t/m Q3 2011) per segment in Nederland en Zwitserland

x € 1.000	t/m Q3 2010	Aankopen	Verkopen	Autonome groei	t/m Q3 2011
<i>Nederland</i>					
Kantoren	39.444	-	- 154	- 2.472 *	36.818
Winkels	29.330	2.635	- 77	- 437	31.451
Bedrijfsgebouwen	3.536	-	- 206	- 176	3.154
Woningen	468	-	-	9	477
Totaal Nederland	72.778	2.635	- 437	- 3.076	71.900
<i>Zwitserland</i>					
Kantoren	2.015	-	-	312	2.327
Winkels	2.983	-	-	179	3.162
Totaal Zwitserland	4.998	-	-	491 **	5.489
Totaal NSI	77.776	2.635	- 407	- 2.615	77.389

* Het effect van de eenmalige bate bedraagt € 1,2 miljoen in de post autonome groei.

** De autonome groei in Zwitserland is inclusief koersverschillen (€ 0,6 miljoen).

Indirect resultaat

Het indirecte beleggingsresultaat over de eerste drie kwartalen van 2011 bedroeg - € 31,8 miljoen (eerste drie kwartalen 2010: - € 34,3 miljoen). 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 (- € 18,9 miljoen) en de rentedekkingsinstrumenten (- € 7,7 miljoen).

De herwaardering van de Nederlandse vastgoedportefeuille bedroeg in de eerste drie kwartalen 2011 - € 18,4 miljoen (de eerste drie kwartalen 2010: - € 22,4 miljoen). De waarde van de Zwitserse beleggingen bleef behoudens koersverschillen nagenoeg gelijk. De waarde van de Nederlandse winkelportefeuille van NSI steeg met € 2,7 miljoen. De waarde van de Nederlandse kantorenportefeuille daalde met € 21,1 miljoen omdat markthuren (en bijbehorende incentives) en bezettingsgraad nog steeds onder druk staan. In het derde kwartaal 2011 daalde de waarde van de vastgoedportefeuille met € 6,0 miljoen ten opzichte van een daling van € 6,8 miljoen in het derde kwartaal van 2010.

De herwaardering van de rentedekkingsinstrumenten was - € 7,7 miljoen over de eerste drie kwartalen van 2011. In de eerste drie kwartalen 2010 was dit - € 11,0 miljoen. Na drie achtereenvolgende kwartalen met positieve herwaarderingen van de rentedekkingsinstrumenten was deze herwaardering in het derde kwartaal 2011 € 15,4 miljoen negatief. Dit komt doordat de rente gedurende dit kwartaal sterk daalde.

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in Nederland

(x € 1.000)	2011			2010			2009				
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Kantoren	- 5.667	- 8.795	- 6.660	- 4.562	- 5.876	- 6.767	- 4.230	- 6.094	- 4.092	- 4.300	- 23.389
Winkels	317	925	1.661	1067	- 206	- 2.647	607	- 4.146	- 229	- 446	- 3.099
Bedrijfs- gebouwen	- 265	135	- 150	- 585	- 380	- 109	- 1.342	- 2.005	- 347	- 322	- 2.830
Woningen	- 10	20	60	- 320	- 1.337	- 90	-	127	3	262	- 94
Totaal	-5.625	-7.715	-5.089	-4.400	-7.799	-9.613	-4.965	-12.372	-4.665	-4.806	-29.412

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in Zwitserland

(x € 1.000)	2011			2010			2009				
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Kantoren	- 55	- 7	- 1	-	963	-	-	- 350	-	52	20
Winkels	- 390	- 36	- 7	-	9	- 142	-	- 564	- 2	- 51	- 132
Totaal	- 445	- 43	- 8	-	972	- 142	-	- 914	- 2	1	- 112

Yields in % op 30 september 2011 en 31 december 2010

	Bruto yield *	Netto yield **	Bruto yield *	Netto yield **
	30-09-2011	30-09-2011	31-12-2010	31-12-2010
Kantoren	9,6	8,2	9,6	8,1
Winkels	7,4	6,3	7,4	6,4
Bedrijfsgebouwen	10,3	8,9	10,3	9,1
Woningen	7,2	6,7	7,2	6,3
Totaal	8,6	7,3	8,5	7,3

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

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

	Bruto yield *	Netto yield **	Bruto yield *	Netto yield **
	30-09-2011	30-09-2011	31-12-2010	31-12-2010
Nederland	8,8	7,5	8,7	7,6
Zwitserland	6,7	5,2	6,7	5,3
Totaal	8,6	7,3	8,5	7,3

Balansverhoudingen en financiering

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 30 september 2011 € 1.349,0 miljoen (ultimo 2010: € 1.358,1 miljoen). Deze daling is het gevolg van het saldo van aankopen, verkopen, herwaarderingen, koersverschillen en investeringen. De loan-to-value bedroeg op 30 september 2011 56,4% en is ten opzichte van ultimo 2010 (54,8%) met 1,6% gestegen. Dit is met name het gevolg van het negatieve indirecte resultaat en van de uitkering van het slotdividend 2010 en het interim-dividend over het eerste kwartaal en tweede kwartaal 2011. De nettoschulden aan kredietinstellingen bedroegen op 30 september 2011 € 760,2 miljoen (ultimo 2010: € 744,2 miljoen).

Eigen Vermogen

Het eigen vermogen nam gedurende de eerste drie kwartalen 2011 af met € 31,4 miljoen tot € 550,2 miljoen (ultimo 2010: € 581,6 miljoen). Dit was het gevolg van het saldo van de winst over de eerste drie kwartalen 2011 (€ 7,4 miljoen), (wettelijke) reserve valutakoersverschillen (€ 0,2 miljoen), de uitkering van het slotdividend 2010 (€ 13,0 miljoen) en het interim-dividend over de eerste twee kwartalen 2011 (€ 26,0 miljoen).

De intrinsieke waarde (inclusief belastinglatentie en de marktwaarde van de derivaten) bedroeg op 30 september 2011 € 12,71 per aandeel (30 september 2010: € 13,27; ultimo 2010: € 13,44). Indien de belastinglatentie en de waarde van de derivaten buiten beschouwing worden gelaten (intrinsieke waarde volgens EPRA), bedroeg de intrinsieke waarde op 30 september 2011 € 13,58 per aandeel (30 september 2010: € 14,21, ultimo 2010: € 14,11).

Financiële ratio's

De financieringsruimte onder de gecommiteerde faciliteiten bedroeg per 30 september 2011 € 57,3 miljoen (ultimo 2010: € 97,4 miljoen). De schulden aan kredietinstellingen namen toe van € 744,2 miljoen ultimo 2010 tot € 760,2 miljoen per 30 september 2011. De gemiddelde resterende looptijd van de leningen daalde van 2,3 jaar (ultimo 2010) naar 1,8 jaar en het vastrentende deel van de hypothecaire leningen ging van 93,7% (ultimo 2010) naar 91,7% per 30 september 2011. Het gemiddelde rentepercentage van de leningen inclusief rentedekkingsinstrumenten daalde van 4,4% naar 4,1% (inclusief marge) op 30 september 2011. De rentedekkingsratio bedroeg op 30 september 2011 2,7 (ultimo 2010: 2,7).

Interimdividend derde kwartaal 2011

Het interimdividend over het derde kwartaal 2011 bedraagt € 0,30 per aandeel.

Uitgangspunt van het dividendbeleid is om nagenoeg het totale directe resultaat als dividend aan aandeelhouders ter beschikking te stellen. Het directe resultaat van NSI op 30 september 2011 bedroeg € 0,30 per aandeel. Dit is evenwel gebaseerd op het op dat moment uitstaande aantal aandelen van 43.286.677.

Als gevolg van de fusie staan op dit moment evenwel 60.361.376 aandelen uit. NSI zal het direct resultaat van VastNed O/I over het derde kwartaal 2011 aanwenden zodat het interimdividend € 0,30 zal bedragen. Eventuele verschillen ten opzichte van het hiervoor beschreven dividendbeleid zullen met het slotdividend 2011 gecorrigeerd worden. Het aandeel NSI noteert op 24 november 2011 ex-dividend en het dividend zal op 1 december 2011 betaalbaar worden gesteld.

Ontwikkelingen in de portefeuille

De waarde van de vastgoedportefeuille daalde gedurende de eerste drie kwartalen 2011 met € 9,1 miljoen, oftewel 0,7%, van € 1.358,1 miljoen naar € 1.349,0 miljoen. Deze daling is het resultaat van het saldo van de herwaarderingen van - € 18,8 miljoen, investeringen van € 2,8 miljoen, koersverschillen (€ 3,2 miljoen), verkopen (€ 3,6 miljoen) en aankopen (€ 7,3 miljoen).

Gedurende de eerste helft van het jaar breidde NSI haar positie in het winkelcentrum Zuidplein verder uit door de aankoop van twee winkelunits. Deze winkelunits met een totale oppervlakte van ongeveer 2.500 m² zijn aangekocht voor een bedrag van € 6,1 miljoen. Deze aankoop is complementair aan de aankoop van het Zuidterras eind december 2010 en het deel van het winkelcentrum Zuidplein dat reeds in bezit was van NSI. De thans door NSI verworven winkelunits zijn verhuurd aan modeketen "1982", onderdeel van de Duitse Takko Fashion groep, en fitnessclub SportCity. De huurinkomsten bedragen € 0,45 miljoen per jaar.

Gedurende de eerste negen maanden van 2011 verkocht NSI een kantoorvilla aan de Kanaalweg in Utrecht (€ 0,9 miljoen), het winkelcentrum aan de Kloetenseweg te Winterswijk (€ 1,5 miljoen) en een kantoor aan het Zernikepark te Groningen (€ 2,0 miljoen).

De portefeuille bestond per 30 september 2011 uit 96 woningen en 147 bedrijfsmatige vastgoedobjecten, gespreid over:

	in %	x € 1.000
<i>Sectorale spreiding</i>		
Kantoren	46	621.783
Winkels	49	667.883
Bedrijfsgebouwen	4	49.545
Woningen	1	9.780
Totaal vastgoedbeleggingen	100	1.348.991
<i>Geografische spreiding</i>		
Nederland	91	1.226.690
Zwitserland	9	122.301
Totaal vastgoedbeleggingen	100	1.348.991

Bezettingsgraad portefeuille

De leegstand in de gehele portefeuille bedroeg op 30 september 2011 11,0% (ultimo 2010: 10,2%; 30 juni 2011: 10,5%). Per sector bedroeg de leegstand: 16,1% in kantoren, 13,6% in bedrijfsgebouwen en 4,7% in winkels. De stijging van de leegstand wordt veroorzaakt door de combinatie van huuropzeggingen en nieuwe verhuringen, maar is met name het gevolg van het faillissement van Impact Retail (o.a. It's) en het aflopen van enkele huurcontracten in de kantorenportefeuille.

De contractuele huurinkomsten van de vastgoedportefeuille per 30 september 2011 bedroegen € 101,4 miljoen.

De theoretische brutohuurinkomsten per segment in Nederland en Zwitserland bedroegen per 30 september 2011:

(x € 1.000)	Nederland	Zwitserland	Totaal
Kantoren	56.010	3.329	59.339
Winkels	44.440	4.772	49.212
Bedrijfsgebouwen	5.124	-	5.124
Woningen	686	54	740
Totaal	106.260	8.155	114.415

Vooruitzichten 2011

De fusie tussen NSI en VastNed O/I is op 14 oktober 2011 tot stand gekomen. Inmiddels zijn de commerciële verhuurteams volledig operationeel en naar verwachting zal de volledige integratie van VastNed O/I in de NSI organisatie in december worden afgerond. Met het operationeel worden van de commerciële teams kan nu optimaal aandacht worden gegeven aan het opbouwen van de relatie met klanten en het verhuren van de panden. Voor 2011 en 2012 zal hierop uitdrukkelijk de nadruk blijven liggen.

Door de turbulente ontwikkelingen in Europa lijken de afwaarderingen van vastgoed langer door te gaan dan verwacht. Deze waardedaling is beperkt en alleen zichtbaar in de kantorenmarkt. Gezien deze ontwikkelingen zullen slechts op incidentele basis aankoopmogelijkheden in met name het winkelsegment worden onderzocht en zal – temeer nu de fusie is afgerond – des te meer aandacht worden besteed aan het verkopen van niet strategische kantoorpanden.

In het kader van de boekhoudkundige verwerking onder IFRS 3 van de fusie worden mogelijke aanpassingen bezien. Zo rapporteert VNOI momenteel een lagere waarde dan de intrinsieke waarde voor haar deelneming in Intervest Offices. Verschillen moeten nader geanalyseerd worden.

Hoofddorp, 9 november 2011

De directie

Kerncijfers

	30-09-2011	30-09-2010	ultimo 2010
Resultaten (x € 1.000)			
Brutohuuropbrengsten	77.389	77.776	103.170
Nettohuuropbrengsten	65.293	66.418	88.685
Direct beleggingsresultaat	39.142	39.612	52.398
Indirect beleggingsresultaat	- 31.754	- 34.325	- 27.314
Winst na belastingen	7.388	5.287	25.084
Bezettingsgraad (in %)	89,0	89,8	90,0
Balansgegevens (x € 1.000)			
Vastgoedbeleggingen	1.348.991	1.326.150	1.358.097
Eigen vermogen	550.210	574.348	581.626
Netto schulden aan kredietinstellingen (exclusief overige beleggingen)	760.228	710.087	744.188
Loan-to-value (netto schulden aan kredietinstellingen/vastgoedbeleggingen in %)	56,4	53,5	54,8
Geplaatst aandelenkapitaal (in stuks)			
Gewone aandelen met een nominale waarde van € 0,46 ultimo kwartaal	43.286.677	43.286.677	43.286.677
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in verslagperiode	43.286.677	40.980.362	41.561.680
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)			
Direct beleggingsresultaat	0,90	0,97 *	1,26
Indirect beleggingsresultaat	- 0,73	- 0,84	- 0,66
Totaal beleggingsresultaat	0,17	0,13	0,60
Gegevens per aandeel (x € 1)			
(Interim-)dividend (in contanten)	0,90	0,96	1,26
Intrinsieke waarde ultimo kwartaal	12,71	13,27	13,44
Intrinsieke waarde conform EPRA	13,58	14,21	14,11
Gemiddelde beursomzet (stuks per dag, zonder dubbel telling)	67.660	54.012	58.713
Hoogste koers	15,34	16,00	16,00
Laagste koers	10,33	13,25	13,25
Ultimo koers	11,19	14,68	14,98

* inclusief eenmalige bate

Geconsolideerd direct en indirect beleggingsresultaat

(x € 1.000)

	t/m 3 ^e kwartaal 2011	t/m 3 ^e kwartaal 2010	3 ^e kwartaal 2011	3 ^e kwartaal 2010
Brutohuuropbrengsten	77.389	77.776	25.695	25.465
Niet doorberekende servicekosten	- 1.282	- 1.365	- 467	- 427
Exploitatiekosten	- 10.814	- 9.993	- 3.515	- 3.366
Nettohuuropbrengsten	65.293	66.418	21.713	21.672
Financieringsbaten	1.184	76	316	64
Financieringslasten	- 24.922	- 24.571	- 8.508	- 8.092
Administratieve kosten	- 2.361	- 2.249	- 713	- 778
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	39.194	39.674	12.808	12.866
Belastingen over de winst	52	62	- 18	19
Direct beleggingsresultaat	39.142	39.612	12.826	12.847
Herwaardering beleggingen	- 18.873	- 21.547	- 6.018	- 6.827
Nettoverkoopresultaat beleggingen	707	- 247	694	- 2
Resultaat overige beleggingen	- 2.603	-	- 2.263	-
Acquisitiekosten fusie	- 1.584	-	- 896	-
Waardemutaties financiële derivaten	- 7.681	- 10.974	- 15.390	- 461
Valutakoersverschillen	- 93	- 438	63	62
Toegerekende beheerkosten	- 1.019	- 977	- 340	- 326
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	-31.146	-34.183	-24.150	-7.554
Belastingen over de winst	608	142	299	43
Indirect beleggingsresultaat	-31.754	-34.325	-24.449	-7.597
Totaal beleggingsresultaat	7.388	5.287	-11.623	5.250

Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x €1)				
Direct beleggingsresultaat	0,90	0,97	0,30	0,30
Indirect beleggingsresultaat	- 0,73	- 0,84	- 0,56	- 0,18
Totaal beleggingsresultaat	0,17	0,13	- 0,27	0,12



Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

(x € 1.000)

	Toelichting	t/m 3 ^e kwartaal 2011	t/m 3 ^e kwartaal 2010	3 ^e kwartaal 2011	3 ^e kwartaal 2010
Brutohuuropbrengsten		77.389	77.776	25.695	25.465
Servicekosten doorbelast aan huurders		9.511	11.482	3.112	2.990
Servicekosten		- 10.793	- 12.847	- 3.579	- 3.417
Niet doorberekende servicekosten		- 1.282	- 1.365	- 467	- 427
Exploitatiekosten	4	- 10.814	- 9.993	- 3.515	- 3.366
Nettohuuropbrengsten	2	65.293	66.418	21.713	21.672
Herwaardering beleggingen		- 18.873	- 21.547	- 6.018	- 6.827
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen		707	- 247	694	- 2
Totaal netto opbrengsten uit beleggingen		47.127	44.624	16.389	14.843
Administratieve kosten	5	- 4.964	- 3.226	- 1.949	- 1.104
Financieringsbaten		28	76	15	64
Financieringslasten		- 25.015	- 25.009	- 8.445	- 8.030
Resultaat overige beleggingen		- 1.447	-	- 1.962	-
Waardemutaties financiële derivaten		- 7.681	- 10.974	- 15.390	- 461
Nettofinancieringslasten		- 34.115	- 35.907	- 25.782	- 8.427
Resultaat voor belastingen		8.048	5.491	- 11.342	5.312
Belastingen over het resultaat	12	660	204	281	62
Resultaat na belastingen		7.388	5.287	- 11.623	5.250
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen		159	85	- 60	85
Totaal niet gerealiseerde resultaten		159	85	- 60	85
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten toe te wijzen aan aandeelhouders		7.547	5.372	- 11.683	5.335
Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)					
Zowel niet als wel verwaterd resultaat na belastingen		0,17	0,13	- 0,27	- 0,12

Geconsolideerde balans

vóór verwerking voorstel winstverdeling derde kwartaal 2011

(x € 1.000)

	Toelichting	30-09-2011	31-12-2010	30-09-2010
Activa				
Vastgoedbeleggingen	6	1.348.991	1.358.097	1.326.150
Immateriële activa		8.483	8.505	8.482
Materiële vaste activa		3.337	3.409	4.054
Financiële derivaten		-	471	-
Overlopende activa in verband met huurincentives	6	2.272	2.592	2.467
Totaal vaste activa		1.363.083	1.373.074	1.341.153
Overige beleggingen	7	9.232	11.835	10.286
Debiteuren en overige vorderingen	8	3.174	2.305	4.704
Liquide middelen		3.872	2.885	-
Totaal vlottende activa		16.278	17.025	14.990
Totaal activa		1.379.361	1.390.099	1.356.143
Eigen vermogen				
Geplaatst aandelenkapitaal		19.914	19.914	19.914
Agioreserve		451.076	451.076	451.075
Overige reserves		97.807	85.552	125.149
Onverdeelde winst		-18.587	25.084	-21.790
Totaal eigen vermogen toe te wijzen aan aandeelhouders	9	550.210	581.626	574.348
Verplichtingen				
Rentedragende verplichtingen	10	579.314	669.498	640.090
Financiële derivaten	11	35.532	28.455	38.994
Uitgestelde belastingverplichtingen	12	1.562	929	1.065
Totaal langlopende verplichtingen		616.408	698.882	680.149
Aflossingsverplichting langlopende verplichtingen	10	155.821	44.109	43.756
Financiële derivaten	11	401	268	560
Schulden aan kredietinstellingen		38.197	45.300	36.527
Overige schulden en overlopende passiva	13	18.324	19.914	20.803
Totaal kortlopende verplichtingen		212.743	109.591	101.646
Totaal verplichtingen		829.151	808.473	781.795
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		1.379.361	1.390.099	1.356.143

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

	Toelichting	2011	2010
Resultaat na belastingen		7.388	5.287
Aanpassing voor:			
Herwaardering beleggingen		18.873	21.547
Herwaardering overige beleggingen	7	2.603	-
Nettoverkoopresultaat beleggingen		- 712	247
Nettofinancieringslasten		32.639	35.469
Latente belastingverplichtingen	12	608	142
Verstreckte huurincentives	6	- 526	- 653
Afschrijvingen		<u>1.135</u>	<u>838</u>
Kasstroom uit bedrijfsuitoefening		54.620	57.590
Mutatie in debiteuren en overige vorderingen	8	- 868	- 2.281
Mutatie overige schulden en overlopende passiva		- 1.305	10
Financieringsbatens		28	76
Financieringslasten		- 25.207	- 24.571
Kasstroom uit operationele activiteiten		34.656	36.111
Aankoop vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	6	- 10.189	- 44.541
Opbrengst van verkoop vastgoedbeleggingen		4.355	11.032
Investeringen materiële vaste activa		- 209	- 383
Desinvesteringen materiële vaste activa		19	10
Investeringen immateriële activa		-	- 170
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		- 6.024	- 34.052
Uitgekeerd dividend		- 38.963	- 39.671
Aandelenemissie		-	53.819
Opname leningen	10	31.010	33.700
Aflossing leningen	10	- 12.783	- 52.721
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		- 20.736	- 4.873
Netto kasstroom		7.896	- 2.814
Valutakoersverschillen		194	1.096
Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per 1 januari		- 42.415	- 24.523
Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per 30 september		- 34.325	- 26.241

Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen

(x € 1.000)

Het verloop van de post eigen vermogen in de eerste drie kwartalen 2011 was als volgt:

	geplaatst aandelen- kapitaal	agio- reserve	overige reserves	onverdeeld resultaat	totaal
Stand op 1 januari 2011	19.914	451.076	85.552	25.084	581.626
Winst eerste drie kwartalen 2011	-	-	-	7.388	7.388
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	-	-	159	-	159
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten eerste drie kwartalen 2011	-	-	159	7.388	7.547
Uitgekeerd contant slotdividend 2010	-	-	- 12.988	-	- 12.988
Winstbestemming 2010	-	-	25.084	- 25.084	-
Uitgekeerd contant interim-dividend 2011	-	-	-	- 25.975	- 25.975
Totaal bijdragen van en uitkeringen aan aandeelhouders	-	-	12.096	- 51.059	- 38.963
Stand op 30 september 2011	19.914	451.076	97.807	- 18.587	550.210

Het verloop van de post eigen vermogen in de eerste drie kwartalen 2010 was als volgt:

	geplaatst aandelen- kapitaal	agio- reserve	overige reserves	onverdeeld resultaat	totaal
Stand op 1 januari 2009	18.104	397.795	153.525	- 14.596	554.828
Winst eerste drie kwartalen 2010	-	-	-	5.287	5.287
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	-	-	85	-	85
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten eerste drie kwartalen 2010	-	-	85	5.287	5.372
Uitgekeerd contant slotdividend 2009	-	-	- 12.594	-	- 12.594
Winstbestemming 2009	-	-	- 14.596	14.596	-
Uitgekeerd contant interim-dividend 2010	-	-	-	- 27.077	- 27.077
Aandelenemissie	1.810	53.280	- 1.271	-	53.819
Totaal bijdragen van en uitkeringen aan aandeelhouders	1.810	53.280	- 28.461	- 12.481	14.148
Stand op 30 september 2010	19.914	451.075	125.149	- 21.790	574.348

Toelichting op de cijfers over de eerste drie kwartalen 2011

1. Belangrijkste grondslagen van waardering en resultaatbepaling

De financiële overzichten van NSI N.V. over de eerste drie kwartalen van 2011 worden opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Dit bericht over de eerste drie kwartalen van 2011 is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 (tussentijdse financiële verslaggeving).

Voor de belangrijkste grondslagen voor consolidatie, van waardering en resultaatbepaling toegepast in dit bericht wordt verwezen naar de gepubliceerde jaarrekening 2010 (zie www.nsi.nl). De geconsolideerde cijfers zijn opgesteld op basis van historische kosten met uitzondering van vastgoedbeleggingen en financiële derivaten, die tegen reële waarde zijn verwerkt. Tenzij anders vermeld, worden de cijfers gepresenteerd in duizenden euro's afgerond op het naaste duizendtal.

Dit bericht over de eerste drie kwartalen van 2011 is goedgekeurd door de directie en raad van commissarissen op 9 november 2011.

Voor het opstellen van dit tussentijds bericht in overeenstemming met IFRS worden van de directie oordelingsvorming, ramingen en veronderstellingen verlangd die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de boekwaarde van activa, passiva, opbrengsten en kosten. De ramingen en hiermee samenhangende veronderstellingen zijn gebaseerd op ervaringskennis en verschillende andere factoren die in dit verband passend worden geacht. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze ramingen. De ramingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in het jaar waarin de schattingen worden herzien, wanneer de herzieningen alleen voor die periode gevolgen hebben, of in het jaar van herziening en toekomstige perioden, indien de herzieningen gevolgen hebben voor zowel de verslagperiode als toekomstige perioden.

2. Gesegmenteerde informatie

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

Per land	Nederland		Zwitserland		Totaal	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Bruto huuropbrengsten	71.900	72.778	5.489	4.998	77.389	77.776
Niet doorberekende servicekosten	- 1.092	- 1.176	- 190	- 189	- 1.282	- 1.365
Exploiatiekosten	- 9.613	- 8.717	-1.201	-1.276	-10.814	- 9.993
Nettohuuropbrengsten	61.195	62.885	4.098	3.533	65.293	66.418
Herwaarderingsresultaat	-18.428	-22.377	- 445	830	-18.873	-21.547
Gerealiseerd verkoopresultaat	729	- 191	- 22	- 56	707	- 247
Segment resultaat	43.496	40.317	3.631	4.307	47.127	44.624
Administratieve kosten					- 4.964	- 3.226
Netto financieringslasten					-34.115	-35.907
Resultaat voor belastingen					8.048	5.491
Belastingen over de winst					660	204
Resultaat na belastingen					7.388	5.287
Aankopen en investeringen in bestaande objecten	8.191	43.527	1.998	1.014	10.189	44.541

Segmentatie

De performance wordt bepaald op basis van de totale netto-opbrengsten uit beleggingen, zoals opgenomen in de interne managementrapportages die door de directie worden beoordeeld.

Aan de Zwitserse leningen worden geen rentekosten toegewezen aangezien door de fiscale structuur de beleningsgraad in Zwitserland hoger is en daarmee de rentekosten. Deze hogere rentekosten geven een onjuiste weergave van de separate economische performance en worden daarom niet meegenomen in de segmentinformatie.

3. Wisselkoersen

Ter afdekking van valutarisico's worden beleggingen anders dan in euro's over het algemeen gefinancierd met leningen in de valuta (Zwitserse franken) van de beleggingen. Per 30 september 2011 was de wisselkoers voor de Zwitserse frank: CHF 1 is € 0,82169 (2010: € 0,79974).

4. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten van het vastgoed kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Gemeentelijke belastingen	2.706	2.770
Verzekeringspremies	483	478
Onderhoudskosten	1.883	1.369
Bijdrage vereniging van eigenaren	453	585
Beheer van vastgoed	2.322	2.333
Verhuurkosten	2.104	1.597
Overige kosten	863	861
Totaal	10.814	9.993

5. Administratieve kosten

De administratieve kosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Managementkosten	2.312	1.791
Accountantskosten	112	136
Advieskosten	241	364
Taxatiekosten	172	196
Bezoldiging commissarissen, leden beleggingsraad en Stichting Prioriteit NSI	196	179
Acquisitiekosten fusie	1.584	-
Overige kosten	347	560
Totaal	4.964	3.226
Toegerekende beheerkosten aan het asset management	- 1.019	- 977
Acquisitiekosten fusie VastNed Offices/Industrial	- 1.584	-
Totaal	2.361	2.249

6. Beleggingen

De boekwaarde van het vastgoed is tot het moment van herwaardering gelijk aan de verkrijgingsprijs vermeerderd met de kosten van eventueel aangebrachte verbeteringen (inclusief alle aan de aankoop toe te rekenen kosten, zoals bijvoorbeeld juridische kosten, overdrachtsbelasting, makelaarskosten, de kosten van due diligence onderzoeken en andere transactiekosten) en daarna gelijk aan de marktwaarde.

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:

	Nederland		Zwitserland		Totaal	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Balans op 1 januari	1.240.575	1.206.894	117.522	96.313	1.358.097	1.303.207
Aankopen	7.331	41.508	-	-	7.331	41.508
Investerings	860	2.019	1.998	1.014	2.858	3.033
Verkopen	- 3.648	- 11.279	-	-	- 3.648	- 11.279
Herwaarderingen	- 18.428	- 22.377	- 445	830	- 18.873	- 21.547
Valutakoersverschillen	-	-	3.226	11.228	3.226	11.228
Balans op 30 september	1.226.690	1.216.765	122.301	109.385	1.348.991	1.326.150
Overlopend activa in verband met huurincentives	2.272	2.467	-	-	2.272	2.467
Taxatiewaarde op 30 september	1.228.962	1.219.232	122.301	109.385	1.351.263	1.328.617

	winkels	kantoren	bedrijfsgebouwen	woningen	totaal
Balans op 1 januari 2011	655.769	642.793	49.825	9.710	1.358.097
Aankopen	7.331	-	-	-	7.331
Investerings	1.848	1.010	-	-	2.858
Verkopen	- 1.535	- 2.113	-	-	- 3.648
Herwaarderingen	2.514	- 21.177	- 280	70	- 18.873
Valutakoersverschillen	1.956	1.270	-	-	3.226
Balans op 30 september 2011	667.883	621.783	49.545	9.780	1.348.991

Per 30 september 2011 waren objecten met een boekwaarde van € 1.322,1 miljoen hypothecair tot zekerheid verstrekt voor opgenomen leningen en kredietfaciliteiten in rekening-courant bij banken ten bedrage van € 805,8 miljoen.

7. Overige beleggingen

	2011	2010
Aandelen VastNed O/I:		
Reële waarde aandelen op 1 januari	11.835	-
Kostprijs aandelen	-	10.286
Herwaardering	- 2.603	-
Reële waarde aandelen op 30 september	9.232	10.286

Op 29 augustus 2011 is het interim-dividend 2011 (€ 0,3 miljoen) ontvangen. NSI heeft het belang van 4,99% in VastNed O/I op 4 oktober 2011 verkocht.

8. Debiteuren en overige vorderingen

De grootste posten betreffen vooruitbetaalde kosten 2011 voor € 1,9 miljoen en te ontvangen huur voor een bedrag van € 0,9 miljoen.

9. Eigen vermogen

Het aantal geplaatste aandelen is gedurende de verslagperiode niet gewijzigd.

10. Rentedragende verplichtingen

Het verloop van de hypothecaire leningen in de verslagperiode is als volgt:

	2011	2010
Stand op 1 januari 2011	713.607	691.048
Opnamen	31.010	33.700
Aflossingen	- 12.783	- 52.721
Valutakoersverschillen	3.301	11.819
Stand op 30 september	735.135	683.846
Aflossingsverplichtingen langlopende verplichtingen	155.821	43.756
Stand op 30 september 2011	579.314	640.090

De resterende looptijd van de hypothecaire leningen op 30 september 2011 is als volgt:

	Vaste rente	Variabele rente	Totaal
Tot 1 jaar	33.981	121.840	155.821
Vanaf 1 jaar tot 2 jaar	45.670	231.769	277.439
Vanaf 2 jaar tot 5 jaar	129.375	172.500	301.875
Totaal leningen	209.026	526.109	735.135

De rentedragende schulden betreffen leningen van banken met overeengekomen resterende looptijden van gemiddeld 1,8 jaar. Als zekerheid voor de hypothecaire leningen en de rekening-courant faciliteiten bij de banken zijn hypotheek gevestigd op het vastgoed met een waarde van € 1.322,1 miljoen. De gewogen gemiddelde rente over de per 30 september 2011 uitstaande hypothecaire leningen en renteswaps bedraagt 4,1% per jaar inclusief marge. De rentedekkingsratio bedroeg 2,7 per 30 september 2011.

11. Financiële derivaten

NSI beperkt haar renterisico door de variabele rente die zij betaalt op een deel van haar leningen om te ruilen tegen een vaste rente. Hiertoe zijn contracten afgesloten met een vaste rente variërend van 1,95% tot 4,58% en afloopdata van 2011 tot en met 2018. De marktwaarde van de financiële derivaten op 30 september 2011 bedraagt - € 35,9 miljoen.

	aantal contracten	nominaal	positieve reële waarde	negatieve reële waarde
Binnen 1 jaar	4	55.000	-	401
Vanaf 1 jaar tot 5 jaar	20	322.681	-	21.873
Vanaf 5 jaar tot 10 jaar	8	165.000	-	13.659
Totaal swaps	32	542.681	-	35.933

Het renterisico op de hypothecaire leningen is per 30 september 2011 voor 91,7% afgedekt voor een gemiddelde termijn van 3,8 jaar.

12. Latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor de nominale waarde van in toekomstige perioden te betalen winstbelastingen die ontstaan als gevolg van verschillen tussen marktwaarde en fiscale waarde van het vastgoed in Zwitserland.

13. Overige schulden en overlopende passiva

De grootste posten vermeld onder overige schulden en overlopende passiva betreffen vooruit ontvangen huur (€ 7,5 miljoen) en te betalen interest (€ 1,8 miljoen).

14. Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Fusie Vastned Offices / Industrial

Met ingang van 14 oktober 2011 zijn de activa en passiva alsmede de daarbij behorende rechten en verplichtingen van Vastned O/I door juridische splitsing opgegaan in NSI en is Vastned O/I opgehouden te bestaan.

Hoofddorp, 9 november 2011

directie

Ir. J. Buijs, CEO

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

raad van commissarissen

H. Habas, voorzitter

Drs. H.J. van den Bosch RA

Mr. G.L.B. de Greef MRE

Jhr. mr. A.P. van Lidth de Jeude

Drs. H.W. Breukink, vanaf 14 oktober 2011

Mr. W.M. Steenstra Toussaint, vanaf 14 oktober 2011

Overige gegevens

Verklaring uit hoofde van de Wet financieel toezicht

De Autoriteit Financiële Markten heeft NSI N.V. op 13 juli 2006 een vergunning verstrekt. Een afschrift daarvan is verkrijgbaar ten kantore van de vennootschap alsmede via haar website: www.nsi.nl.

De leden van de raad van commissarissen en de directie van NSI hebben geen persoonlijk belang in de door NSI gedane beleggingen. Noch hebben zij op enig moment in de verslagperiode een dergelijk belang gehad. De vennootschap is niet op de hoogte van vastgoedtransacties in de verslagperiode met personen of instellingen die geacht kunnen worden een directe relatie met de vennootschap te hebben.

Houders van aandelen met een kapitaalbelang van 5% of meer

NSI N.V. heeft één grote belegger, Stichting Prioriteit NSI, houder van alle 5.000 prioriteitsaandelen. Krachtens de Wet financieel toezicht heeft de Autoriteit Financiële Markten een melding ontvangen van een aandeelhouder met een belang van meer dan 5% in de vennootschap. Volgens de meest recente melding was dit belang als volgt: Habas-H.Z. Investments (1960) Ltd. (19,3%). De datum van voornoemde melding was 14 oktober 2011.

Gebeurtenissen na balansdatum

Fusie Vastned Offices / Industrial

Met ingang van 14 oktober 2011 zijn de activa en passiva alsmede de daarbij behorende rechten en verplichtingen van Vastned O/I door juridische splitsing opgegaan in NSI en is Vastned O/I opgehouden te bestaan.

Beoordelingsverklaring

Aan het bestuur en de raad van commissarissen van NSI N.V.

Opdracht

Wij hebben de in dit tussentijds bericht op pagina's 14 tot en met 24 opgenomen verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van NSI N.V. te Hoofddorp (statutair Hoorn) bestaande uit de geconsolideerde balans per 30 september 2011, het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en ongerealiseerde resultaten, het geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en de geselecteerde toelichtingen over de periode 1 januari 2011 tot en met 30 september 2011 beoordeeld. Het bestuur 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.

Werzaamheden

Wij hebben onze beoordeling van de tussentijdse financiële informatie verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 2410, "Het beoordelen van tussentijdse financiële informatie door de openbaar 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 verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie over de periode van 1 januari 2011 tot en met 30 september 2011 niet, in alle materieel belang zijnde opzichten, is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving", zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Amstelveen, 9 november 2011

KPMG ACCOUNTANTS N.V.
H.D. Grönloh RA

Financiële agenda 2011

Interim-dividenduitkeringen

Vaststelling interim-dividend 3 ^e kwartaal 2011	22 november 2011
Notering ex-dividend	24 november 2011
Betaalbaarstelling interim-dividend 3 ^e kwartaal 2011	1 december 2011

Voorbehoud toekomstgerichte informatie

Dit persbericht bevat op de toekomst gerichte informatie met betrekking tot de financiële positie, doelstellingen en de marktomstandigheden waarin de vennootschap opereert. Toekomstgerichte verklaringen en prognoses houden naar hun aard, risico's en onzekerheid in, aangezien ze betrekking hebben op bekende en onbekende gebeurtenissen en omstandigheden die zich in de toekomst al dan niet zullen voordoen. De toekomstgerichte verklaringen en prognoses in dit persbericht zijn gebaseerd op de huidige inzichten en aannames van de directie. De werkelijke resultaten en ontwikkelingen kunnen afwijken van de verwachtingen onder invloed van factoren zoals onder meer: algemene economische omstandigheden, resultaten van de financiële markten, veranderingen in renteniveaus, wijzigingen in wet- en regelgeving en in het beleid van regeringen en/of regelgevende autoriteiten.