

NSI: stabiel direct resultaat

Resultaten

- **Direct beleggingsresultaat stijgt met 24% HY 2012 vs. HY 2011 door fusie met VNOI**
- **Direct beleggingsresultaat Q2 2012 € 16,4 miljoen, stijging van 1,3% vs. Q1 2012**
- **Verhoogde efficiency en kostenbeheersing resulteren in stabiel direct beleggingsresultaat van € 0,26 per gemiddeld uitstaand aandeel over Q2 2012**
- Kostensynergiën uit fusie ontwikkelen zich in lijn met planning
- Negatief indirect beleggingsresultaat HY 2012 € 78,3 miljoen voornamelijk door afwaarderingen (- € 60,4 miljoen in HY 2012)
- Interim dividend Q2 2012: €0,25 per aandeel

Financiering

- **Belengingsgraad verbeterd naar 56,4% in Q2 2012 (57,3% in Q1 2012)**
- **Herfinanciering van in 2012 & 2013 expirerende schuld met Deutsche Bank (€ 121 miljoen); 2012 herfinanciering nagenoeg afgedekt**
- 70% van verkoop Zwitserse portefeuille afgerond in Q2 2012; verkoop van twee resterende panden wordt naar verwachting in de loop van 2012 afgerond
- Netto schuld nam in HY 2012 af met € 95 miljoen versus jaareinde 2011, waarvan €82 miljoen in Q2
- Rentedekkingsratio stabiel op 2,5
- Succesvolle opname van dividend in aandelen bij slotdividend 2011 en het eerste kwartaal 2012, gemiddeld 53%, waarmee een aanzienlijk deel van de kasstroom uit operatie binnen organisatie is gehouden

Operationeel

Retail NL (27 % van portfolio)

- Hoge retentie bewijst de kwaliteit en goede locaties van de winkelpanden
- Stabiele bezettingsgraad op 95%

Kantoren NL (40% van portfolio)

- 33.114 m² nieuwe verhuringen, wat 6% is van totale opname in Nederlandse kantorenmarkt (561.000 m², bron: DTZ)
- Toename van opname kantoorruimte nog niet voldoende om bovengemiddelde expiratieniveau in 2012 te compenseren
- Bezettingsgraad gedaald naar 71,7% (exclusief toekomstige verhuringen)
- Herontwikkeling Rode Olifant en HNK Rotterdam op schema
- Effectieve huurniveau stabiel op € 120 p/m²

België (27% van portfolio)

- Benutten van operationele synergie:
 - Flexibel verhuurconcept gelanceerd in Mechelen Campus Toren
 - Online planning tool gelanceerd in België: Officeplanner.be
- Acquisitie van logistieke site Oevel (€ 7,9 miljoen) met contractverlenging

Overig (6% van portfolio)

- Hieronder vallen de twee Zwitserse panden die naar verwachting in 2012 verkocht worden en een aantal woningen in Nederland.

Kerncijfers

	30-06-2012	30-06-2011	2011
Resultaten (x € 1.000)			
Brutohuuropbrengsten	81.349	51.694	119.964
Nettohuuropbrengsten	69.501	43.580	101.497
Direct beleggingsresultaat	32.570	26.316	56.030
Indirect beleggingsresultaat	- 78.305	- 7.305	6.675
Resultaat na belastingen	- 45.735	19.011	62.705
Bezettingsgraad (in %)	81,8	89,5	84,1
Loan-to-value (schulden aan kredietinstellingen/vastgoedbeleggingen in %)	56,4	56,0	57,2
Geplaatst kapitaal (in stuks)			
Gewone aandelen met een nominale waarde van € 0,46 op 30 juni	65.964.770	43.286.677	60.282.917
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in de verslagperiode	61.956.195	43.286.677	46.978.800
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)			
Direct beleggingsresultaat	0,53	0,61	1,19
Indirect beleggingsresultaat	- 1,27	- 0,17	0,14
Totaal beleggingsresultaat	- 0,74	0,44	1,33
Gegevens per aandeel (x € 1)			
(Interim-) dividend	0,51	0,60	1,19
Intrinsieke waarde	11,26	13,28	12,96
Intrinsieke waarde conform EPRA	12,38	13,78	14,02

Johan Buijs, CEO of NSI:

“De resultaten van vandaag laten zien hoe we dit transitiejaar actief managen. We doen alles wat nodig is om ons resultaat te waarborgen en onze balans te verbeteren. We verlagen onze schuldgraad door de verkoop van onze Zwitserse portefeuille, waarvan we al 70% gerealiseerd hebben in het eerste halfjaar van 2012. We zijn er in geslaagd om de verwachte daling in huurinkomsten te compenseren: het direct resultaat in het tweede kwartaal in lijn is met het eerste kwartaal. De kostensynergiën van de fusie worden zichtbaar en daarnaast hebben we maatregelen genomen om onze efficiency verder te verhogen en onze kosten te verlagen.

Een andere belangrijke ontwikkeling is de voortgang die we hebben geboekt in onze financieringsbasis. We hebben onze uitstaande leningen significant verlaagd met € 95 miljoen en hebben de looptijd van onze leningen verlengd. We hebben 40% van onze Nederlandse uitstaande leningen van in totaal €863 miljoen geherfinancierd in slechts zes maanden tijd, voornamelijk bestaande uit: €225 miljoen met het door ING geleide syndicaat en onlangs €121 miljoen met Deutsche Bank.”

Outlook 2012

De onzekerheid in de Eurozone en de politieke worsteling om het financiële systeem te herstructureren blijven het marktsentiment domineren. Als gevolg daarvan blijft ook het sentiment in de vastgoedmarkten bijzonder uitdagend.

Marktindicatoren laten een gemengd beeld zien van de Nederlandse winkel- en kantorenmarkt.

Omzetniveaus van winkels nemen af, met uitzondering van Food, hoewel recent onderzoek laat zien dat de leegstand (bron:Locatus) een stabiele niveau van 6,3% laat zien (NSI: 5%). In de kantorenmarkt hebben we transactievolumes zien afnemen en afwaarderingniveaus zien toenemen in de eerste helft van 2012 ten opzichte van 2011. Echter, de spread tussen vastgoed yields en 'risk free rate' is in Nederland het hoogst in Europa (bron:RREEF).

In het tweede halfjaar zal NSI zich richten op:

Operationeel:

- **Bezettingsgraad:**
 - Winkels: Voortzetting van de stabiele bezettingsgraad (95%)
 - Kantoren: Actief managen van de uitdagende expiratiekalender, die een piek laat zien in 2012 (23% voor het volledige jaar ten opzichte van een gemiddelde van 20%). Ons Client Focus programma en proactieve benadering van huurders bieden de best mogelijke aanpak om huurders te behouden. In 2013 laat de expiratie kalender een beneden gemiddeld beeld zien (17%).
- **Synergiën:** Verzilveren van synergiën uit de fusie met VNOI. De overhead-gerelateerde kosten zullen op jaarbasis € 2,0 miljoen bedragen. Daarnaast ligt de focus op het transformeren van de organisatie om operationele synergiën te benutten.
- **Kostenbeheersing:** Voortgaande focus op kostenbeheersing en verhogen van de efficiency.
- **Ontwikkeling:**
 - Ontwikkelingsmogelijkheden in de winkelportefeuille, waaronder uitbreiding en herontwikkeling van winkelcentrum Keizerslanden (van 7.500 m² naar 14.800 m²). Het voorbereidende werk zal naar verwachting aanvangen in het vierde kwartaal van 2012 en worden afgerond in het vierde kwartaal van 2014.
 - De lancering en verdere ontwikkeling van de nieuwe full service en flexibele verhuurconcepten. HNKR (HNK Rotterdam in het Vasteland) zal volgens planning aan het einde van het derde kwartaal van 2012 worden opgeleverd. De Rode Olifant zal naar verwachting aan het einde van het jaar opgeleverd worden.

3

Financiering:

- **Beleningsgraad:** Het verder terugbrengen van de beleningsgraad tot beneden de 55% op de middellange termijn en beneden 50% op de lange termijn door de verkoop van niet strategische panden.
- **Leningportefeuille:** Herfinancieren van aflopende leningen. Na de recente herfinanciering met Deutsche Bank heeft NSI haar herfinancieringsbehoefte voor 2012 nagenoeg afgedekt. NSI is in gesprek over de resterende 2% van de Nederlandse schuldpositie die voor 2012 geherfinancierd moet worden. Door de overeenkomst met Deutsche Bank is de herfinancieringsbehoefte voor 2013 voor 19% gedekt (uitstaand per 30 juni 2012).
- **Dividend:** NSI streeft ernaar om 30-50% van het dividend in 2012 uit te keren in aandelen.
- **Desinvesteringen:** De verkoop van de twee resterende Zwitserse panden loopt en zal naar verwachting in de loop van 2012 afgerond worden.

Op basis van bovenstaande verwacht NSI dat het directe resultaat voor het volledige jaar 2012 zich zal ontwikkelen in de range van € 0,97- €1,02 per gemiddeld uitstaand aandeel. Dit kan beïnvloed worden door de omvang en timing van desinvesteringen, de mate van succes van de verhuuractiviteiten en nieuwe concepten en door de hoeveelheid nieuw uit te geven aandelen als gevolg van het stock dividend programma.

Effecten van de fusie met Vastned Offices (VNOI)

De integratie tussen NSI en VNOI is in het eerste kwartaal van 2012 afgerond. De toename in het directe resultaat in het tweede kwartaal 2012 ten opzichte van het eerste kwartaal is gedeeltelijk het resultaat van kostenbeheersing en de kostensynergiën die effect beginnen te krijgen. De bereikte kostensynergiën, gerelateerd aan overheadkosten, hebben een niveau bereikt van € 0,5 miljoen per kwartaal. Naast kosten synergiën richt NSI zich op operationele synergiën. NSI heeft recent laten zien hoe de grotere schaal van de portefeuille bijdraagt aan de retentie van huurders en aan het vermogen om in te kunnen spelen op veranderende behoeften van huurders; zo heeft NSI een huurder uit een NSI pand met succes geherhuisvest in een voormalig VNOI pand.

Totaal beleggingsresultaat

Het totale beleggingsresultaat bedroeg in het eerste halfjaar 2012 € 45,7 miljoen negatief (Q2 2012:- € 28,6 miljoen), met name als gevolg van een positief operationeel resultaat en afwaarderingen in voornamelijk de Nederlandse kantorenportefeuille.

Direct beleggingsresultaat

In het tweede kwartaal van 2012 behaalde NSI een direct beleggingsresultaat van € 16,4 miljoen en € 32,6 miljoen in het eerste halfjaar van 2012 (HY 2011: € 26,3 miljoen). Ook ten opzichte van het eerste kwartaal van 2012 (€ 16,2 miljoen) is dit een lichte toename dankzij lagere operationele, administratieve en financieringskosten, waar een lagere bezettingsgraad tegenover stond. Vergeleken bij het eerste kwartaal van 2012 was NSI in staat de verwachte daling in huurinkomsten te compenseren door meer te focussen op kostenbeheersing, het verwezenlijken van kostensynergiën uit de fusie en lagere financieringskosten. Naast kostensynergiën door lagere overheadkosten, resulteerden besparingen ook uit de integratie van de operationele processen, inclusief het toepassen van NSI's aanpak van portfolio management op de VNOI portefeuille. Een voorbeeld van dat laatste is het insourcen van technisch onderhoud, wat nu voor ongeveer 50% van de voormalige VNOI portefeuille is gerealiseerd en in 2012 volledig wordt afgerond. Naast maatregelen om de kosten structureel te verlagen, zoals het verhogen van de efficiency in servicekosten in leegstaande panden (bijvoorbeeld door het beter managen van het energiegebruik), zit er ook een aantal eenmalige effecten in de gerealiseerde kostenreductie (o.a. vrijval van een voorziening in België gerelateerd aan Tibotec).

Verhuuractiviteiten

De bezettingsgraad van de gehele portefeuille daalde licht naar 81.8% per 30 juni 2012, vergeleken met 82,2% op 31 maart 2012. De toename van de leegstand wordt voornamelijk veroorzaakt door de Nederlandse kantorenportefeuille en de verkoop van twee goed verhuurde Zwitserse panden. Het effectieve huurniveau in de kantorenportefeuille bleef stabiel op € 120 p/m².

Kantoren

De opname van kantoorruimte in de Nederlandse kantorenportefeuille nam toe, echter niet voldoende om het bovengemiddelde expiratieniveau van huurcontracten te compenseren waardoor de bezettingsgraad daalde naar 71,7% (Q1 2012: 73,4%). In het eerste halfjaar is er 33.114 m² aan nieuwe verhuringen gerealiseerd en 21.585 m² herverhuringen, wat in totaal 8,7% van de Nederlandse kantorenportefeuille vertegenwoordigt. Een deel van de leegstand kan worden verklaard uit panden die momenteel worden herontwikkeld en daardoor tijdelijk niet beschikbaar zijn voor verhuur, maar wel in de leegstandscijfers zijn verwerkt. De Rode Olifant is al volledig verhuurd en zal 2% bijdragen in de bezettingsgraad zodra het pand wordt opgeleverd, wat naar verwachting aan het einde van het vierde kwartaal van 2012 zal plaatsvinden.

De herontwikkeling van het Vasteland in HNK Rotterdam ligt op schema en zal naar verwachting aan het einde van het derde kwartaal van 2012 worden afgerond. De pre-marketing is onlangs gestart.

Het verlengen van bestaande verhuringen blijft top prioriteit. NSI benadert proactief huurders ruim voordat de contracten aflopen om tijdig een passend verlengingsvoorstel te doen. In het tweede kwartaal van 2012 zijn 15 contracten (13.818 m²) verlengd die in 2014 zouden expireren, waarmee de expiratiekalender met ongeveer 2% wordt gemitigeerd. Verder wordt een aantal initiatieven ontwikkeld om de verhuurproposities verder te versterken, inclusief een toename van marketing en *branding* activiteiten.

Zoals eerder aangegeven kent 2012 een bovengemiddeld niveau van contractexpiraties (23%), wat ook effect zal hebben op de bezettingsgraad in de tweede helft van het jaar.

Winkels

De leegstand in de winkelportefeuille bleef op het normale niveau van frictieleegstand (95%). In het tweede kwartaal werden in totaal 148 contracten afgesloten, goed voor 25.302 m² (8.4% portfolio), waarvan het grootste gedeelte herverhuringen. De hoge retentiegraad van 97% toont zowel de kwaliteit van de objecten als het feit dat NSI in staat is huurders de juiste omgeving te bieden om hun onderneming te bestieren.

België

De bezettingsgraad in België bleef voor de gehele portefeuille stabiel op 86% (Kantoren: 85%, Logistiek 88%).

Intervest Offices & Warehouses positioneert zichzelf in toenemende mate als aanbieder van turn-key huisvestingsoplossingen. Een flexibel verhuurconcept ("Re:flex; flexible business hub") is recent gelanceerd in Mechelen Campus Toren. Verder is het logistieke complex in Oevel uitgebreid, welke integraal gemanaged zal worden als één complex met de West Logistics site. Onderliggend aan de uitbreiding is een nieuw contract afgesloten met UTi België, de logistieke partner van Estee Lauder.

Indirect beleggingsresultaat

Het negatieve indirecte beleggingsresultaat in het eerste halfjaar van € 78,3 miljoen (HY 2011- € 7,3 miljoen) wordt voornamelijk veroorzaakt door de afwaardering van de vastgoedportefeuille van € 60,4 miljoen, een negatief resultaat op verkoop van investeringen (2 Zwitserse objecten en aan aantal kleinere Nederlandse panden) en het negatieve effect van de ontwikkeling van de waarde van derivaten (€10,9 miljoen).

Het netto resultaat op vastgoedbeleggingen bevat een boekverlies (€ 3,8 miljoen), kosten van afkoop van vastrentende CHF leningen (€ 1,9 miljoen), verkoopkosten (€ 0,7 miljoen) en een voorziening voor een huurgarantie (€ 1,3 miljoen). Het boekverlies wordt gedeeltelijk gecompenseerd door de vrijval van een latente belastingvoorziening (€ 1,2 miljoen).

De negatieve herwaardering vond voornamelijk plaats in de Nederlandse kantorenportefeuille. Deze ontwikkeling wordt gedeeltelijk veroorzaakt door de toegenomen leegstand in de portefeuille van NSI, maar reflecteert ook de hoge leegstand in de markt in het algemeen door overaanbod, hetgeen voor aanhoudende druk op vastgoedwaarden zorgt.

Intrinsieke waarde per aandeel

Het aantal uitstaande aandelen nam toe van 60,2 miljoen per 31 maart 2012 naar 66 miljoen per 30 juni 2012 als gevolg van de aandelenemissie en uitkering van dividend in aandelen.

De intrinsieke waarde per aandeel (met inbegrip van belastinglatentie en de marktwaarde van de derivaten) daalde van € 12,68 op 31 maart 2012 naar €11,26 op 30 juni 2012. Exclusief belastinglatentie en de marktwaarde van derivaten (intrinsieke waarde op basis van EPRA) bedroeg de intrinsieke waarde per aandeel € 12,38 vergeleken met € 13,83 per 30 maart 2012.

NSI hanteert rentederivaten alleen 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 over de looptijd automatisch terug naar nul.

Financiering

NSI wenst de beleningsgraad te verlagen naar beneden de 55% op middellange termijn en beneden de 50% op lange termijn.

NSI verbeterde de beleningsgraad van 57,3% per 31 maart 2012 naar 56,4%, ondanks het effect van €33,8 miljoen aan afwaarderingen in het tweede kwartaal, dankzij opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen en opbrengsten uit de aandelenemissie. NSI verkocht 70% van de Zwitserse portefeuille in het tweede kwartaal en een aantal kleinere panden in Nederland. Het proces van verkoop van de twee resterende Zwitserse objecten loopt en zal na afronding de beleningsgraad verder verlagen.

Verder werkt NSI hard aan de benodigde herfinanciering en de verlenging van de looptijd van de uitstaande schuldpositie. NSI heeft in het eerste kwartaal van 2012 de syndicaatslening van € 225 miljoen verlengd tot 31 december 2015.

Na afsluiting van het tweede kwartaal heeft NSI het volledige financieringsarrangement met Deutsche Bank verlengd. De leningen van in totaal € 121 miljoen die in 2012 en 2013 zouden aflopen, zijn verlengd tot 2015 en 2016. NSI heeft haar herfinancieringsbehoefte voor 2012 nu nagenoeg afgedekt. NSI is in gesprek over de herfinanciering van de resterende 2% van de Nederlandse schuldpositie die voor 2012 nog geherfinancierd moet worden. Door de overeenkomst met Deutsche Bank is de herfinancieringsbehoefte in 2013 voor 19% gedekt (uitstaand per 30 juni 2012).

Na deze herfinanciering (na afsluiting van het tweede kwartaal) verbeterde de resterende gemiddelde looptijd van de leningen naar 2,4 jaar (per 30 juni 2012: 2,1 jaar).

NSI heeft in het eerste kwartaal een emissie van € 25 miljoen aan nieuwe gewone aandelen (ongeveer 5% van het uitstaande aandelenkapitaal) geplaatst.

NSI heeft de netto schuldpositie met € 95 miljoen verlaagd ten opzichte van jaareinde 2011, waarvan €82 miljoen in het tweede kwartaal van 2012.

De financieringskosten daalden licht ondanks hogere bankkosten, die werden gecompenseerd door lagere rentetarieven, lagere hedgingskosten en het lagere niveau van uitstaande leningen.

De rentedekkingsratio bleef onveranderd op 2,5 op 30 juni 2012.

Interim-dividend Q2 2012

Het interim-dividend bedraagt € 0,25 per uitstaand aandeel. NSI biedt de aandeelhouders, conform het dividendbeleid zoals vastgesteld in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, de keuze om dividend in contanten, in aandelen of in een combinatie van beide te ontvangen.

Voor 2012 streeft NSI naar een uitkeringspercentage van 30-50% in aandelen. NSI zal op 24 augustus 2012 het interim dividend vaststellen en nadere details bekendmaken.

Hoofddorp, 10 augustus 2012

De directie

Voor meer informatie:

Johan Buijs, CEO

Daniël van Dongen, CFO

T + 31 20 76 30 300

info@nsi.nl

Financiële resultaten

Leeswijzer

Op 14 oktober 2011 is NSI samengegaan met VastNed Offices/Industrial N.V. (VNOI). In de cijfers in dit persbericht is dit als volgt verwerkt:

- Het resultaat over het eerste halfjaar 2012 en de balans per 30 juni 2012 zijn inclusief de resultaten van VNOI.
- De eerste drie kwartalen van 2011 zijn niet aangepast voor vergelijkingsdoeleinden en bevatten alleen de NSI cijfers.
- Vanaf het vierde kwartaal van 2011 zijn de resultaten van NSI en VNOI volledig geconsolideerd.

Integratie

De integratie tussen NSI en VNOI is in het eerste kwartaal van 2012 volledig afgerond. De toename van het directe resultaat in het tweede kwartaal 2012 ten opzichte van het eerste kwartaal is deels het resultaat van kostenbeheersing en de kosten synergiën die effect beginnen te krijgen. Naast kostensynergiën richt NSI zich op het behalen van operationele synergiën. NSI kan huurders meer keuze bieden als gevolg van de toegenomen portefeuille, wat zal leiden tot een betere retentie. Zo heeft NSI recent huurder Grontmij gefaciliteerd in een organisatiewijziging door hen vanuit een NSI pand in Roosendaal te herhuisvesten in een voormalig VNOI pand in Rotterdam, terwijl het pand in Roosendaal aan een nieuwe huurder kon worden verhuurd. Andere voorbeelden van operationele synergiën zijn het uitrollen van een flexibel kantorenverhuur concept en de virtuele kantoorplanner (officeplanner.be) in België. Dat laatste is een bewezen commerciële tool om de succesratio om vacante ruimte te verhuren te vergroten.

Totaal beleggingsresultaat

Het totale beleggingsresultaat, bestaande uit het saldo van het direct en het indirect beleggingsresultaat bedroeg over het eerste halfjaar 2012 -€ 45,7 miljoen (HY 2011: € 19 miljoen).

Direct beleggingsresultaat

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 bedroeg in het eerste halfjaar 2012 € 32,6 miljoen (HY 2011: € 26,3 miljoen). In het tweede kwartaal van 2012 nam het directe beleggingsresultaat (€ 16,4 miljoen) toe vergeleken met het eerste kwartaal van 2012. (€ 16,2 miljoen).

De brutohuuropbrengsten stegen in het eerste halfjaar 2012 (€ 81,3 miljoen) ten opzichte van het eerste halfjaar 2011 (€ 51,7 miljoen) als gevolg van de fusie. De brutohuuropbrengsten daalden ten opzichte van het eerste kwartaal 2012 met 4,0%, met name doordat een aantal grote huurovereenkomsten afliepen (zoals RET in Rotterdam, gemeente Amsterdam, KPN). In België daalden de brutohuuropbrengsten met €0,3 miljoen vergeleken met het eerste kwartaal 2012, voornamelijk door de vrijval van een eenmalige voorziening in het eerste kwartaal. De vrijval van een andere voorziening beïnvloedde de operationele kosten in het eerste halfjaar van 2012.

De winkelportefeuille bleef sterk presteren. De brutohuuropbrengsten in de winkelportefeuille namen met 1,9% toe in het tweede kwartaal ten opzichte van het eerste kwartaal, voornamelijk als gevolg van de heropening van winkelcentrum 't Loon op 11 februari 2012; het winkelcentrum was sinds december 2011 gesloten vanwege gedeeltelijke sloop en verbouwing.

De brutohuuropbrengsten in Zwitserland namen met 6% toe vergeleken met het eerste halfjaar van 2011. De Zwitserse objecten die zijn verkocht aan het einde van het tweede kwartaal (70% van de portefeuille) genereerden een jaarlijkse brutohuuropbrengst van € 2,6 miljoen.

De bezettingsgraad over de gehele portefeuille daalde licht naar 81,8% per 30 juni 2012 vergeleken met 82,2% per 31 maart 2012. De toename in leegstand wordt voornamelijk veroorzaakt door de Nederlandse kantorenportefeuille en de verkoop van goed verhuurde Zwitserse objecten.

De bezettingsgraad van de totale kantorenportefeuille nam af met 0.8% van 76% naar 75,2%, terwijl de bezettingsgraad van de winkelportefeuille stabiel bleef op 95%.

De toename van het directe beleggingsresultaat in het tweede kwartaal ten opzichte van het eerste kwartaal is voornamelijk het gevolg van kostenbeheersing en de kostensynergiën uit de fusie die effect beginnen te krijgen. De operationele kosten, administratieve kosten en niet doorberekende servicekosten lieten een daling zien vergeleken met het eerste kwartaal. De operationele kosten bevatte ook een aantal eenmalige effecten (o.a. vrijval van een voorziening in België gerelateerd aan Tibotec).

Huuropbrengsten in Nederland, België en Zwitserland

x € 1,000

	1 ^{ste} halfjaar 2012	1 ^{ste} halfjaar 2011
Nederland		
Brutohuuropbrengsten	57.046	48.150
Nettohuuropbrengsten	46.663	40.955
Zwitserland		
Brutohuuropbrengsten	3.787	3.544
Nettohuuropbrengsten	2.697	2.625
België		
Brutohuuropbrengsten	20.516	-
Nettohuuropbrengsten	20.141	-

Brutohuuropbrengsten HY 2011 – HY 2012

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

x €1,000	halfjaar 2011	bedrijfs-combinaties	aankopen	verkopen	autonome groei	halfjaar 2012	
Nederland							
Kantoren	24.638	11.938	-	-	69	4.112	32.395
Winkels	21.083	-	108	-	63	890	20.238
Bedrijfsgebouwen	2.116	1.909	-	-	-	50	4.075
Woningen	313	-	-	-	-	25	338
Totaal	48.150	13.847	108	-	132	4.927	57.046
Zwitserland							
Kantoren	1.509	-	-	-	40	60	1.529
Winkel	2.035	-	-	-	104	119	2.258
Totaal	3.544	-	-	-	64	179*	3.787
België							
Kantoren	-	13.190	-	-	-	-	13.190
Bedrijfsgebouwen	-	7.326	-	-	-	-	7.326
Totaal	-	20.516	-	-	-	-	20.516
Totaal NSI	51.694	34.363	108	-	68	4.748	81.349

* Inclusief valutakoersverschillen van € 0,2 miljoen.

De financieringslasten stegen in lijn met de toegenomen portefeuille naar € 27,9 miljoen (HY 2011: € 16,6 miljoen). De financieringslasten daalden in het tweede kwartaal met 1,6% ten opzichte van Q1 2012 als gevolg van lagere rentetarieven, lagere hedgingkosten en een afname van de uitstaande leningen.

Indirect beleggingsresultaat

Het indirect beleggingsresultaat over het eerste halfjaar van 2012 bedroeg € 78,3 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 (- € 60,4 miljoen) en de rentedekkingsinstrumenten (- € 10,9 miljoen).

De gerealiseerde herwaarderingen bevatten het verkoopresultaat van - € 0,1 miljoen dat is gerealiseerd op de verkoop van kantoorpanden aan de Lairessestraat en Herengracht in Amsterdam en het afstoten van 70% van de Zwitserse portefeuille van NSI. De Zwitserse objecten zijn verkocht met een boekverlies van € 3,8 miljoen. Verder bevat het netto verkoopresultaat kosten voor het aflossen van vastrentende CHF leningen (€ 1,9 miljoen), verkoopkosten (€ 0,7 miljoen) en een voorziening voor een huurgarantie (€ 1,3 miljoen). Het boekverlies werd gedeeltelijk gecompenseerd door de vrijval van een latente belastingvoorziening (€ 1,2 miljoen).

De waarde van rentedekkingsinstrumenten daalde verder door een aanhoudende daling van de rentetarieven als gevolg van de economische situatie in de Eurozone.

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 eerste halfjaar 2012 € 54,6 miljoen negatief, waarvan € 30,8 miljoen negatief in het tweede kwartaal en - € 23,8 miljoen in het eerste kwartaal van 2012 (HY 2011: € 12,8 miljoen negatief). De herwaardering werd voornamelijk veroorzaakt door de Nederlandse kantorenportefeuille die met € 46,2 miljoen daalde. De bezettingsgraden blijven onder druk, wat tot een aanhoudende druk op waarderingniveau's leidt.

De waarde van de Belgische vastgoedportefeuille bleef stabiel gedurende de eerste helft van 2012. De waarde van de Zwitserse beleggingen daalde met € 5,6 miljoen voornamelijk als gevolg van de herclassificatie naar activa bestemd voor verkoop. De verwachte verkoopkosten zijn op de waarde van de Zwitserse portefeuille in mindering gebracht.

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in Nederland (x € 1.000)

	Q2 2012	Q1 2012	2011	Q4 2011	Q3 2011	Q2 2011	Q1 2011	2010	2009	2008
Kantoren	-25.434	-20.809	-31.400	-10.278	-5.667	-8.795	-6.660	-21.435	-37.875	-44.871
Winkels	-3.951	-2.828	-622	-3.525	317	925	1.661	-1.179	-7.920	7.770
Bedrijfs- gebouwen	-1.285	-197	-1.351	-1.071	-265	135	-150	-2.416	-5.504	-4.367
Woningen	-125	5	135	65	-10	20	60	-1.747	44	248
Totaal	-30.795	-23.839	-33.238	-14.809	-5.625	-7.715	-5.089	-26.777	-51.255	-41.716

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in België (x € 1.000)

	Q2 2012	Q1 2012	2011	Q4 2011
Kantoren	- 3.587	426	2.555	2.555
Bedrijfsgebouwen	1.872	1.125	- 6.126	- 6.126
Totaal	- 1.715	1.551	- 3.571	- 3.571

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in Zwitserland (x € 1.000)

	Q2 2012	Q1 2012	2011	Q4 2011	Q3 2011	Q2 2011	Q1 2011	2010	2009	2008
Kantoren	- 265	- 2.559	208	263	- 47	- 7	- 1	980	- 278	802
Winkels	- 1.011	- 1.734	- 1.152	- 762	- 347	- 36	- 7	1.036	- 749	- 1.800
Totaal	- 1.276	- 4.293	- 944	- 499	- 394	- 43	- 8	2.016	- 1.027	- 998

Yields in % op 30 juni 2012 en 31 december 2011

	bruto yield* 30-06-2012	netto yield** 30-06-2012	bruto yield* 31-12-2011	netto yield** 31-12-2011
Kantoren	9,8	8,3	9,9	8,4
Winkels	7,5	6,4	7,5	6,3
Bedrijfsgebouwen	8,9	8,2	8,6	7,5
Woningen	7,2	6,6	7,0	6,0
Totaal	9,0	7,7	9,0	7,6

* *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* 30-06-2012	netto yield** 30-06-2012	bruto yield* 31-12-2011	netto yield** 31-12-2011
Nederland	9,2	8,0	9,4	8,0
Zwitserland	6,7	4,8	6,6	4,9
België	8,7	8,5	8,5	7,9
Totaal	9,0	7,7	9,0	7,6

Balansverhoudingen en financiering

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 30 juni 2012 € 2.189 miljoen (30 juni 2011: € 1.357 miljoen, 31 december 2011: € 2.322 miljoen). Deze stijging is het gevolg van het saldo van aankopen, verkopen, herwaarderings, maar voornamelijk door de fusie met VNOI en de daaropvolgende verkoop van met name Zwitserse objecten.

NSI heeft haar nettoschuld met € 95 miljoen teruggebracht ten opzichte van 31 december 2011.

De beleningsgraad daalde gedurende het eerste halfjaar van 2012 van 57,3% naar 56,4% per 30 juni 2012, voornamelijk als gevolg van de verkoop van 70% van de Zwitserse portefeuille; de opbrengst van deze verkoop is gebruikt om schulden af te lossen. NSI zal actief blijven werken aan het verder verlagen van de beleningsgraad door middel van het verkopen van objecten die strategisch niet in de portefeuille passen. Schulden aan kredietinstellingen bedroegen € 1.234 miljoen op 30 juni 2012 (31 december 2011: € 1.329 miljoen).

Eigen vermogen

Het eigen vermogen nam gedurende het eerste halfjaar 2012 af met € 42,5 miljoen tot € 867,1 miljoen (ultimo 2011: € 909,6 miljoen). Dit was het gevolg van het saldo van het nettoverlies in HY 2012 (€ 41 miljoen), de aandelenemissie (€ 24,3 miljoen), de contante dividendbetalingen inclusief het volledige 2011 dividend van Intervest Warehouses & Offices (€ 25,3 miljoen), en de toename van de (wettelijke) reserve koersverschillen.

Het aantal uitstaande aandelen nam toe van 60,3 miljoen ultimo 2011 naar 66 miljoen per 30 juni 2012 als gevolg van de aandelenemissie en de uitkering van dividend in aandelen. De intrinsieke waarde per aandeel (met inbegrip van belastinglatentie en de marktwaarde van de derivaten) bedroeg € 11,26 per 30 juni 2012. Exclusief belastinglatentie en de marktwaarde van derivaten (intrinsieke waarde op basis van EPRA) bedroeg de intrinsieke waarde per aandeel € 12,38. (€ 14,02 per ultimo 2011).

Financiële ratio's

De financieringsruimte onder de gecommiteerde faciliteiten bedroeg per 30 juni 2012 € 87,0 miljoen (31 december 2011: € 102,7 miljoen). De schulden aan kredietinstellingen namen af van € 1.329,2 miljoen ultimo 2011 tot € 1.233,7 miljoen per 30 juni 2012. De gemiddelde resterende looptijd van de leningen bleef stabiel op 2,1 jaar en het vastrentende deel van de hypothecaire leningen daalde van 91,3% (ultimo 2011) naar 90,6% per 30 juni 2012. Na de herfinanciering met Deutsche Bank (na afsluiting van het tweede kwartaal) verbeterde de resterende gemiddelde looptijd van de leningen naar 2,4 jaar.

Het gemiddelde rentepercentage van de leningen en rentedekkingsinstrumenten steeg van 4,2% naar 4,4% (inclusief marge) op 30 juni 2012. De rentedekkingsratio bedroeg op 30 juni 2012 2.5 (ultimo 2011:2.4).

Interim-dividend eerste halfjaar 2012

Uitgangspunt van het dividendbeleid is om nagenoeg het totale directe resultaat als dividend aan aandeelhouders ter beschikking te stellen. Voor het eerste halfjaar 2012 zal een interim-dividend van € 0,51 per aandeel worden vastgesteld, waarvan € 0,26 per aandeel reeds is uitgekeerd als eerste kwartaal interim dividend. Het interim dividend over het tweede kwartaal zal derhalve €0,25 per aandeel bedragen.

NSI biedt aandeelhouders een keuzedividend geboden, waarbij aandeelhouders de keuze kunnen maken dividend te ontvangen in contacten, aandelen, of een combinatie van beide. NSI zal op 24 augustus 2012 het interim dividend vaststellen en nadere details bekendmaken.

Ontwikkelingen in de portefeuille

De waarde van de vastgoedportefeuille daalde gedurende het eerste halfjaar 2012 met € 133,0 miljoen, van € 2.321,8 miljoen naar € 2.188,8 miljoen. Deze daling is het resultaat van de verkoop van het grootste gedeelte van de Zwitserse portefeuille (€ 82,1 miljoen), andere verkopen (€ 8,9 miljoen), acquisities (€ 8 miljoen) en herwaarderingen (- € 60,4 miljoen), investeringen (€ 9,4 miljoen) en koersverschillen (€ 1,0 miljoen).

NSI heeft de Zwitserse objecten “Silvergate” in Thalwil en het winkelcentrum “Perolles-Centre” in Fribourg in de laatste week van het tweede kwartaal van 2012 verkocht voor CHF 94,5 miljoen. Deze twee objecten besloegen ongeveer 70% van NSI's Zwitserse portefeuille. Het is de intentie van NSI om de resterende twee objecten in 2012 te verkopen.

In Nederland heeft NSI twee kleinere kantoorpanden in Amsterdam verkocht in twee afzonderlijke transacties voor in totaal € 4,9 miljoen. In België is een industrieel object in St. Niklaas verkocht voor € 4,0 miljoen terwijl een ander logistiek object in Oevel is gekocht voor € 8,0 miljoen.

De portefeuille bestond per 30 juni 2012 uit 94 woningen en 271 bedrijfsmatige vastgoedobjecten, gespreid over:

	in %	x € 1.000
Sectorale spreiding		
Kantoren	57	1.248.777
Winkels	27	612.094
Bedrijfsgebouwen	15	318.430
Woningen	1	9.715
Totaal vastgoedbeleggingen	100	2.188.816
Geografische spreiding		
Nederland	71	1.551.235
Zwitserland	2	36.527
België	27	601.054
Totaal vastgoedbeleggingen	100	2.188.816

Bezettingsgraad portefeuille

De bezettingsgraad in de gehele portefeuille bedroeg per 30 juni 2012 81,8% (31 maart 2012: 82,2%). Per sector bedroeg de bezettingsgraad: 75,2% in kantoren, 88,5% in bedrijfsgebouwen en 95,1% in winkels. Per land bedroegen de bezettingsgraden: 80,2% in Nederland, 95,4% in Zwitserland en 85,6% in België.

Winkels

De bezettingsgraad in de winkelportefeuille bleef stabiel op het niveau van frictieeengstand (95%).

Kantoren

De bezettingsgraad in de Nederlandse kantorenportefeuille daalde naar 71,7% op 30 juni 2012 ten opzichte van 73,4% per 31 maart 2012. Een gedeelte van de leegstand van 28,3% per 30 juni 2012 wordt verklaard door panden die momenteel worden herontwikkeld en daardoor tijdelijk niet beschikbaar zijn voor verhuur, maar wel in de leegstandscijfers zijn verwerkt.

De bezettingsgraad voor de totale kantorenportefeuille daalde met 0,8% naar 75,2% (Q1 2012: 76%).

Zoals eerder aangegeven kent 2012 een bovengemiddeld niveau van contractexpiraties (23%), hetgeen ook effect zal hebben op de bezettingsgraad in het tweede halfjaar van het jaar.

Logistiek

De bezettingsgraad van de logistieke portefeuille bleef stabiel op 88%.

De contractuele huurinkomsten van de vastgoedportefeuille per 30 juni 2012 bedroegen € 161,7 miljoen.

De theoretische brutohuurinkomsten per segment in Nederland, België en Zwitserland bedroegen per 30 juni 2012:
(x € 1.000)

	Nederland	België	Zwitserland	Totaal
Kantoren	88.572	33.672	497	122.741
Winkels	44.022	-	1.958	45.980
Bedrijfsgebouwen	9.826	18.424	-	28.250
Woningen	701	-	-	701
Totaal	143.121	52.096	2.455	197.672

Aangenomen besluit aandeelhoudersvergadering

Op 15 juni 2012 werd een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders gehouden, die besloten heeft tot het opheffen van de Stichting Prioriteit. De Stichting Prioriteit oefende bevoegdheden uit, zoals het vaststellen van de beloning van de commissarissen en het doen van bindende voordrachten voor commissarissen en directieleden, die nu conform de huidige corporate governance maatstaven bij de aandeelhoudersvergadering liggen.

Kerncijfers

	30-06-2012	30-06-2011	2011
Resultaten (x € 1.000)			
Brutohuuropbrengsten	81.349	51.694	119.964
Nettohuuropbrengsten	69.501	43.580	101.497
Direct beleggingsresultaat	32.570	26.316	56.030
Indirect beleggingsresultaat	- 78.305	- 7.305	6.675
Resultaat na belastingen	- 45.735	19.011	62.705
Bezettingsgraad (in %)	81,8	89,5	84,1
Balansgegevens (x € 1.000)			
Vastgoedbeleggingen	2.188.816	1.354.499	2.321.813
Eigen vermogen	867.120	574.881	909.620
Eigen vermogen aandeelhouders NSI	742.770	574.881	781.218
Netto schulden aan kredietinstellingen (exclusief overige beleggingen)	1.233.736	759.044	1.329.166
Loan-to-value (schulden aan krediet- instellingen/vastgoedbeleggingen in %)	56,4	56,0	57,2
Geplaatst kapitaal (in stuks)			
Gewone aandelen met een nominale waarde van € 0,46 ultimo op 30 juni	65.964.770	43.286.677	60.282.917
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in de verslagperiode	61.956.195	43.286.677	46.978.800
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)			
Direct beleggingsresultaat	0,53	0,61	1,19
Indirect beleggingsresultaat	- 1,27	- 0,17	0,14
Totaal beleggingsresultaat	- 0,74	0,44	1,33
Gegevens per aandeel (x € 1)			
(Interim-) dividend	0,51	0,60	1,19
Intrinsieke waarde	11,26	13,28	12,96
Intrinsieke waarde conform EPRA	12,38	13,78	14,02
Gemiddelde beursomzet (stuks per dag, zonder dubbel telling)	105.463	55.795	77.675
Hoogste koers	9,70	15,34	15,34
Laagste koers	5,95	13,42	8,28
Ultimo koers	6,72	14,01	9,45

Geconsolideerd direct en indirect beleggingsresultaat (x € 1.000)

	1 ^{ste} halfjaar 2012	1 ^{ste} halfjaar 2011	2 ^e kwartaal 2012	2 ^e kwartaal 2011
Brutohuuropbrengsten	81.349	51.694	39.850	25.823
Niet doorberekende servicekosten	- 2.587	- 815	- 1.105	- 408
Exploitatiekosten	- 9.261	- 7.299	- 4.323	- 3.750
Nettohuuropbrengsten	69.501	43.580	34.422	21.665
Financieringsbaten	52	868	24	855
Financieringslasten	- 27.787	- 16.414	- 13.780	- 8.330
Administratieve kosten	- 3.153	- 1.648	- 1.337	- 649
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	38.613	26.386	19.329	13.541
Belastingen over de winst	- 226	- 70	- 146	- 51
Direct beleggingsresultaat na belastingen	38.387	26.316	19.183	13.490
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	- 5.817	-	- 2.794	- 51
Direct beleggingsresultaat	32.570	26.316	16.389	13.490
Herwaardering vastgoedbeleggingen	- 60.367	- 12.855	- 33.786	- 7.758
Eliminatie huurincentives	- 91	-	202	-
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	- *7.801	13	- 7.801	13
Herwaardering overige beleggingen	-	- 340	-	- 86
Waardemutaties financiële derivaten	- 10.893	7.709	- 6.09	- 3.855
Valutakoersverschillen	- 122	- 156	401	- 431
Toegerekende beheerkosten	- 1.161	- 679	- 580	- 339
Acquisitiekosten fusie	-	- 688	-	- 471
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	- 80.435	- 6.996	- 47.658	- 12.927
Belastingen over de winst	**1.061	-	**1.254	- 229
Indirect beleggingsresultaat na belastingen	- 79.374	- 7.305	- 46.404	- 13.156
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	1.069	-	1.401	-
Indirect beleggingsresultaat	- 78.305	- 7.305	- 45.003	- 13.156
Totaal beleggingsresultaat	- 45.735	19.011	- 28.614	334
Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)				
Direct beleggingsresultaat	0,53	0,61	0,26	0,31
Indirect beleggingsresultaat	- 1,27	- 0,17	- 0,71	- 0,30
Totaal beleggingsresultaat	- 0,74	0,44	- 0,45	0,01

* inclusief de kosten €1,9 miljoen gemoeid met vervroegde aflossing voor de vastrentende CHF leningen en de voorziening voor een huurgarantie (€ 1,2 miljoen).

** inclusief € 1,3 miljoen wegens vrijval van een voorziening voor latent belastingverplichting in verband met de verkoop van Zwitserse beleggingen.

Geconsoliseerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

(x € 1.000)

	toelichting	1 ^{ste} halfjaar 2012	1 ^{ste} halfjaar 2011	2 ^e kwartaal 2012	2 ^e kwartaal 2011
Brutohuuropbrengsten		81.349	51.694	39.850	25.823
Servicekosten doorbelast aan huurders	10.678	6.399	4.994	3.377	
Servicekosten	- 13.265	- 7.214	- 6.099	- 3.785	
Niet doorberekende servicekosten		- 2.587	- 815	- 1.105	- 408
Exploitatiekosten	4	- 9.261	- 7.299	- 4.323	- 3.750
Nettohuuropbrengsten	2	69.501	43.580	34.422	21.665
Herwaardering beleggingen		- 60.458	- 12.855	- 33.584	- 7.758
Nettoverkoopresultaat	5	- 7.801	13	- 7.801	13
Totaal netto-opbrengsten uit beleggingen		1.242	30.738	- 6.963	13.920
Administratieve kosten	6	- 4.314	- 3.015	- 1.917	- 1.459
Financieringsbatens	52	13	24	- 275	
Financieringslasten	- 27.909	- 16.570	- 13.379	- 8.486	
Resultaat overige beleggingen	-	515	-	769	
Waardemutaties financiële derivaten	- 10.893	7.709	- 6.094	- 3.855	
Nettofinancieringslasten		- 38.750	- 8.333	- 19.449	- 11.847
Resultaat voor belastingen		- 41.822	19.390	- 28.329	614
Winstbelastingen	13	835	- 379	1.108	- 280
Resultaat na belastingen		- 40.987	19.011	- 27.221	334
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen		31	219	- 21	417
Totaal niet gerealiseerde resultaten		31	219	- 21	417
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde		- 40.956	19.230	- 27.242	751
Resultaat na belastingen toe te rekenen aan:					
Aandeelhouders NSI		- 45.735	19.011	- 28.614	334
Minderheidsbelangen		4.748	-	1.393	-
Winst na belastingen		- 40.987	19.011	- 27.221	334
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten toe te rekenen aan:					
Aandeelhouders NSI		- 45.704	19.230	- 28.635	751
Minderheidsbelangen		4.748	-	1.393	-
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde		- 40.956	19.230	- 27.242	751
Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)					
Zowel niet als wel verwaterd resultaat na belastingen		- 0,74	0,44	- 0,45	0,01

Geconsolideerde balans

vóór verwerking voorstel winstverdeling tweede kwartaal 2012
(x € 1.000)

	toelichting	30-06-2012	31-12-2011	30-06-2011
Activa				
Vastgoedbeleggingen	7	2.152.289	2.321.813	1.356.784
Immateriële activa		8.495	8.509	8.490
Materiële vaste activa		3.928	3.890	3.420
Afgeleide financiële instrumenten		-	-	1.314
Totaal vaste activa		2.164.712	2.334.212	1.370.008
Activa bestemd voor verkoop	8	36.527	-	-
Overige beleggingen		-	-	11.495
Debiteuren en overige vorderingen	9	22.885	13.957	5.801
Liquide middelen		27.131	4.399	3.007
Totaal vlottende activa		86.543	18.356	20.303
Totaal activa		2.251.255	2.352.568	1.390.311
Eigen vermogen				
Geplaatst aandelenkapitaal		30.344	27.732	19.914
Agioreserve		658.966	637.054	451.076
Overige reserves		108.196	53.727	97.867
Ingehouden resultaat		- 54.736	62.705	6.024
Totaal eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders		742.770	781.218	574.881
Minderheidsbelangen		124.350	128.402	-
Totaal eigen vermogen	10	867.120	909.620	574.881
Verplichtingen				
Rentedragende verplichtingen	11	730.832	1.122.648	642.638
Afgeleide financiële instrumenten	12	72.854	62.297	21.313
Uitgestelde belastingverplichtingen	13	635	1.678	1.271
Totaal langlopende verplichtingen		804.321	1.186.623	665.222
Aflossingsverplichting langlopende verplichtingen	11	445.743	137.189	71.925
Afgeleide financiële instrumenten	12	432	96	544
Schulden aan kredietinstellingen		84.292	73.727	58.984
Overige schulden en overlopende activa	14	49.347	45.313	18.755
Totaal kortlopende verplichtingen		579.814	256.325	150.208
Totaal verplichtingen		1.384.135	1.442.948	815.430
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		2.251.255	2.352.568	1.390.311

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

	toelichting		30-06-2012	30-06-2011
Resultaat na belastingen			- 40.987	19.011
Aanpassing voor:				
Herwaardering vastgoedbeleggingen	5	60.367		12.855
Herwaardering overige beleggingen		-		340
Nettoverkoopresultaat beleggingen		7.801	-	17
Nettofinancieringslasten		38.750		8.390
Latente belastingverplichtingen	13	- 1.061		309
Afschrijvingen		231		503
Kasstroom uit bedrijfsuitoefening			106.088	22.380
Mutatie in debiteuren en overige vorderingen	9	-	8.928	- 3.495
Mutatie overige schulden en overlopende passiva			6.031	- 971
Financieringsbatens			52	13
Financieringslasten			- 29.784	- 16.574
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			32.472	20.364
Aankoop vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	7	-	17.394	- 7.441
Opbrengst van verkoop vastgoedbeleggingen			83.238	2.413
Investeringen materiële vaste activa		-	287	- 206
Desinvesteringen materiële vaste activa			31	19
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			65.588	- 5.215
Uitgekeerd dividend			- 25.340	- 25.975
Kosten keuzedividend			- 50	-
Aandelenemissie			24.348	-
Terugkoop eigen aandelen			- 502	-
Opname leningen	11		30.775	- 150
Aflossing leningen	11		- 115.311	- 3.209
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			- 86.080	- 29.334
Netto kasstroom			11.980	- 14.185
Valutakoersverschillen			- 187	623
Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per 1 januari			- 69.328	- 42.415
Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per 30 juni			- 57.161	- 55.977

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

Het verloop van de post eigen vermogen in het eerste halfjaar 2012 was als volgt:

	geplaatst aandelen- kapitaal	agioreserve	overige reserves	Ingehouden resultaat	totaal eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders	minderheids- belangen	totaal eigen vermogen
Stand op 1 januari 2012	27.732	637.054	53.727	62.705	781.218	128.402	909.620
Winst eerste halfjaar 2012	-	-	-	- 45.735	- 45.735	4.748	- 40.987
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	-	-	31	-	31	-	31
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten 2012	-	-	31	- 45.735	- 45.704	- 4.748	- 40.958
Uitgekeerd contant slotdividend 2011	-	-	- 7.539	-	- 7.539	8.800	- 16.339
Stockdividend	685	685	-	-	-	-	-
Kosten keuzedividend	-	25	10	-	35	-	35
Winstbestemming 2011	-	-	62.705	- 62.705	-	-	-
Uitgekeerd contant interim-dividend 2012	-	-	-	- 9.001	- 9.001	-	- 9.001
Stockdividend	566	566	-	-	-	-	-
Kosten keuzedividend	-	15	-	-	15	-	15
Aandelenemissie	1.389	23.677	- 718	-	24.348	-	24.348
Ingekochte eigen aandelen	- 28	- 474	-	-	- 502	-	- 502
Totaal bijdragen van en uitkeringen aan aandeelhouders	2.612	21.912	54.438	- 71.706	7.256	- 8.800	- 1.544
Stand op 30 juni 2012	30.344	658.966	108.196	- 54.736	742.770	124.350	867.120

Het verloop van de post eigen vermogen in het eerste halfjaar 2011 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 2011	19.914	451.076	85.552	25.084	581.626	-	581.626
Winst eerste halfjaar 2011	-	-	-	19.011	- 19.011	-	19.011
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	-	-	219	-	219	-	219
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten eerste halfjaar 2011	-	-	219	- 19.011	19.230	-	19.230
Uitgekeerd contant slotdividend 2010	-	-	- 12.988	-	- 12.988	-	- 12.988
Winstbestemming 2010	-	-	25.084	- 25.084	-	-	-
Uitgekeerd contant interim-dividend 2011	-	-	-	- 12.987	- 12.987	-	- 12.987
Totaal bijdragen van en uitkeringen aan aandeelhouders	-	-	12.096	- 38.071	- 25.975	-	- 25.975
Stand op 30 juni 2011	19.914	451.076	97.867	- 6.024	574.881	-	574.881

Toelichting op de cijfers over het eerste halfjaar

1. Belangrijkste grondslagen van waardering en resultaatbepaling

De financiële overzichten van NSI N.V. over het eerste halfjaar van 2012 worden opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Dit bericht over het eerste halfjaar van 2012 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 2011 (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 het eerste halfjaar van 2012 is goedgekeurd door de directie en raad van commissarissen op 10 augustus 2012.

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		België		Totaal	
	1 ^{ste} halfjaar 2012	1 ^{ste} halfjaar 2011	1 ^{ste} halfjaar 2012	1 ^{ste} halfjaar 2011	1 ^{ste} halfjaar 2012	1 ^{ste} halfjaar 2011	1 ^{ste} halfjaar 2012	1 ^{ste} halfjaar 2011
Brutohuuropbrengsten	57.046	48.150	3.787	3.544	20.516	-	81.349	51.694
Niet doorberekende servicekosten	- 1.891	- 679	- 170	- 136	- 526	-	- 2.587	- 815
Exploitatiekosten	- 8.492	- 6.516	- 920	- 783	151	-	- 9.261	- 7.299
Nettohuuropbrengsten	46.663	- 40.955	2.697	2.625	20.141	-	69.501	43.580
Herwaarderingsresultaat	- 54.410	- 12.804	- 5.569	- 51	- 479	-	- 60.458	- 12.855
Nettoverkoopresultaat	- 123	20	- 7.678	- 7	-	-	- 7.801	13
Segment resultaat	- 7.870	28.171	- 10.550	2.567	19.662	-	1.242	30.738
Reconciliatie								
Administratieve kosten	- 2.141	-	- 358	-	- 1.815	-	- 4.314	- 3.015
Nettofinancieringskosten	- 29.939	-	- 1.353	-	- 7.458	-	- 38.750	- 8.333
Resultaat voor belastingen	- 39.950	-	- 12.261	-	10.389	-	- 41.822	19.390
Winstbelastingen	- 5	-	886	-	- 46	-	835	- 379
Resultaat na belastingen	- 39.955	-	- 11.375	-	10.343	-	- 40.987	19.011
Minderheidsbelangen	-	-	-	-	- 4.748	-	- 4.748	-
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders NSI	-	-	- 11.375	-	5.595	-	45.735	19.011
Aankopen en investeringen in bestaande objecten	3.599	6.147	111	987	13.684	-	17.394	7.134

21

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 juni 2012 was de wisselkoers voor de Zwitserse frank: CHF 1 is € 0,83126 (30 juni 2011: € 0,82843).

4. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten van het vastgoed kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	1 ^{ste} halfjaar 2012	1 ^{ste} halfjaar 2011
Gemeentelijke belastingen	2.482	1.717
Verzekeringspremies	379	312
Onderhoudskosten	1.974	1.127
Bijdrage vereniging van eigenaren	286	315
Beheer van vastgoed (inclusief toegerekende administratieve kosten)	2.440	1.551
Verhuurkosten	741	1.422
Overige kosten	959	855
Totaal	9.261	7.299

5. Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

	1 ^{ste} halfjaar 2012	1 ^{ste} halfjaar 2011
Verkoopopbrengst vastgoedbeleggingen	87.135	2.420
Boekwaarde op moment van verkoop	91.039	2.400
Totaal	- 3.904	20
Verkoopkosten	- 3.897	- 7
Totaal	- 7.801	13

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

6. Administratieve kosten

De administratieve kosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	1 ^{ste} halfjaar 2012	1 ^{ste} halfjaar 2011
Managementkosten	6.115	3.913
Accountantskosten	285	101
Advieskosten	300	197
Taxatiekosten	231	116
Bezoldiging commissarissen, leden beleggingsraad en Stichting Prioriteit NSI	135	132
Acquisitiekosten fusie	-	688
Overige kosten	222	228
Totaal	7.288	5.375
Toegerekend aan exploitatiekosten	- 2.794	- 1.617
Toegerekend aan vastgoedportefeuille	- 180	- 55
Acquisitiekosten fusie VastNed Offices/Industrial	-	688
Totaal	4.314	3.015

7. Vastgoedbeleggingen

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

	30-06-2012	30-06-2011
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.135.784	1.354.499
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	16.505	-
Totaal	2.152.289	1.354.499

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.

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Het verloop van de vastgoedbeleggingen per land is als volgt:

	2012			2011				
	Nederland	Zwitserland	België	Totaal	Nederland	Zwitserland	België	Totaal
Balans op 1 januari	1.605.790	123.084	587.889	2.316.763	1.243.167	117.522	-	1.360.689
Aankopen	-	-	7.966	7.966	6.126	-	-	6.126
Investerings	3.599	-	5.718	9.317	21	987	-	1.008
Herclassificatie naar vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	- 11.455	-	-	- 11.455	-	-	-	-
Herclassificatie naar activa bestemd voor verkoop	-	- 119.925	-	- 119.925	-	-	-	-
Verkopen	- 4.920	-	- 4.005	- 8.925	- 2.400	-	-	- 2.400
Herwaarderingen	- 54.634	- 4.293	- 164	- 59.091	- 12.804	- 51	-	- 12.855
Valutakoersverschillen	-	1.134	-	1.134	-	4.216	-	4.216
Balans op 30 juni	1.538.380	-	597.404	2.135.784	1.234.110	122.674	-	1.356.784

In de taxatiewaarde per 30 juni 2012 zijn opgenomen:

	Nederland	Zwitserland	België	Totaal 2012	Nederland	Zwitserland	België	Totaal 2011
Overlopende activa in verband met huurincentives	8.570	-	4.434	13.004	2.285	-	-	2.285

23

Het verloop van de vastgoedbeleggingen per type vastgoed:

	winkels	kantoren	bedrijfsgebouwen	woningen	totaal 2012
Balans op 1 januari 2012	664.897	1.331.525	310.496	9.845	2.316.763
Aankopen	-	-	7.966	-	7.966
Investerings	805	6.054	2.458	-	9.317
Herclassificatie naar vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	-	- 11.455	-	-	- 11.455
Herclassificatie naar activa bestemd voor verkoop	- 74.066	- 45.859	-	-	- 119.925
Verkopen	-	- 4.920	- 4.005	-	- 8.925
Herwaarderingen	- 8.513	- 51.963	1.515	- 130	- 59.091
Valuatkoersverschillen	692	442	-	-	1.134
Balans op 30 juni 2012	583.815	1.223.824	318.430	9.715	2.135.784

Per 30 juni 2012 waren objecten met een boekwaarde van € 1.195,4 miljoen (30 juni 2011: € 1.286,4 miljoen) hypothecair tot zekerheid verstrekt voor opgenomen leningen en kredietfaciliteiten in rekening-courant bij banken ten bedrage van € 958,7 miljoen (30 juni 2011: € 785,3 miljoen).

Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	30-06-2012	30-06-2011
Balans op 1 januari	5.050	-
Herclassificatie van vastgoedbeleggingen in exploitatie	11.455	-
Balans op 30 juni	16.505	-

8. Activa bestemd voor verkoop

Zwitserse vastgoedportefeuille	30-06-2012	30-06-2011
Balans op 1 januari	-	-
Herclassificatie van vastgoedbeleggingen in exploitatie	119.925	-
Investerings	111	-
Verkopen	- 82.114	-
Herwaarderingen	- 1.276	-
Valutakoersverschillen	- 119	-
Balans op 30 juni	36.527	-

9. Debiteuren en overige vorderingen

De grootste posten betreffen vooruitbetaalde kosten 2012 voor € 4,8 miljoen, winstbelastingen (€ 3,4 miljoen) en te ontvangen huur voor een bedrag van € 7,0 miljoen.

10. Eigen vermogen

Het aantal geplaatste aandelen is door een aandelenemissie op 12 april 2012 (3.020.000 aandelen), het slotdividend 2011 (waarvan in stockdividend 1.489.976 aandelen), het interim-dividend 1^{ste} kwartaal 2012 (waarvan in stockdividend 1.229.255 aandelen) en ingekochte aandelen (52.378 aandelen) met 5.686.853 toegenomen.

De Stichting Prioriteit NSI is op 30 juni 2012 ontbonden. De prioriteitsaandelen zijn omgezet in gewone aandelen die door NSI zijn gekocht.

24

11. Rentedragende verplichtingen

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

	2012	2011
Balans op 1 januari	1.259.837	713.607
Opnamen	30.775	- 150
Aflossingen	- 115.311	- 3.209
Valutakoersverschillen	1.274	4.315
Balans op 30 juni	1.176.575	714.563
Aflossingsverplichtingen langlopende verplichtingen	445.743	71.925
Balans op 30 juni	730.832	642.638

De resterende looptijd van de leningen op 30 juni 2012 was als volgt:

	vaste rente	variabele rente	2012 totaal
Tot 1 jaar	46.485	399.259	445.744
Vanaf 1 jaar tot 2 jaar	-	245.864	245.864
Vanaf 2 jaar tot 5 jaar	173.659	298.951	472.610
Vanaf 5 jaar tot 10 jaar	-	7.434	7.434
Meer dan 10 jaar	-	4.923	4.923
Totaal leningen	220.144	956.431	1.176.575

De rentedragende schulden betreffen leningen van banken met overeengekomen resterende looptijden van gemiddeld 2,1 jaar. De gewogen gemiddelde rente over de per 30 juni 2012 uitstaande leningen en renteswaps bedraagt 4,4% per jaar inclusief marge. De rentedekkingsratio bedroeg 2,5 per 30 juni 2012.

Als zekerheid voor de leningen en rekening-courantfaciliteiten bij de banken zijn hypotheek gevestigd op het vastgoed met een waarde van € 1.195,4 miljoen alsmede in een aantal gevallen pandrecht op de huuropbrengsten.

12. Afgeleide financiële instrumenten

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 1,95% tot 4,613% en afloopdata van 2013 tot en met 2022. De marktwaarde van de financiële derivaten op 30 juni 2012 bedraagt - € 73,3 miljoen.

	aantal contracten	nominaal	positieve reële waarde	positieve reële waarde
Binnen 1 jaar	2	22.500	-	432
Vanaf 1 jaar tot 5 jaar	37	699.370	-	56.566
Vanaf 5 jaar tot 10 jaar	7	125.000	-	16.288
Totaal swaps	46	846.870	-	73.286

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de derivaten bedraagt 3,9 jaar. NSI is tegen een gewogen gemiddelde rente van 3,1% (exclusief marge) afgedekt. Voor 9,4% van de huidige rentedragende schuld, exclusief schulden aan kredietinstellingen, zijn niet afgedekt.

13. 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.

25

14. Overige schulden en overlopende passiva

De grootste posten vermeld onder overige schulden en overlopende passiva betreffen vooruitontvangen huren (€ 15,8 miljoen), te betalen exploitatiekosten (€ 9,8 miljoen) en te betalen interest (€ 5,8 miljoen).

Verklaring raad van commissarissen en directie

De raad van commissarissen en de directie verklaren dat voor zover hen bekend:

- dit halfjaarbericht een getrouw beeld geeft van de activa, passiva, de financiële positie en het resultaat;
- dit halfjaarbericht een getrouw beeld geeft omtrent de toestand op de balansdatum en de gang van zaken gedurende de verslagperiode;
- dit halfjaarbericht de wezenlijke risico's waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, beschrijft.

Hoofddorp, 10 augustus 2012

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
drs. H.W. Breukink
mr. G.L.B. de Greef MRE
mr. W.M. Steenstra Toussaint

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. had één grote belegger, Stichting Prioriteit NSI, houder van alle 5.000 prioriteitsaandelen. De Stichting Prioriteit NSI is op 30 juni 2012 ontbonden. De prioriteitsaandelen zijn omgezet in gewone aandelen die door NSI zijn gekocht.

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 Investments (1960) Ltd. en haar deelnemingen (20,4%). De datum van voornoemde melding was 19 juni 2012.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden die NSI verplicht zou zijn toe te lichten.

Beoordelingsverklaring

Aan: de aandeelhouders van NSI N.V.

Opdracht

Wij hebben de in dit tussentijds bericht opgenomen verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van NSI N.V. te Hoofddorp (statutair Hoorn) bestaande uit de geconsolideerde balans per 30 juni 2012, het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, overzicht van mutaties in het eigen vermogen, het kasstroomoverzicht voor de periode 1 januari 2012 tot en met 30 juni 2012 en de toelichtingen beoordeeld. Het bestuur van de entiteit 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 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 1 januari 2012 tot en met 30 juni 2012 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, 10 augustus 2012

KPMG Accountants N.V.
H.D. Grönloh RA

Financiële agenda 2012

Financiële agenda 2012	
Publicatie resultaat eerste drie kwartalen 2012	9 november 2012
Interim dividenduitkeringen	
Vaststelling interim-dividend 2 ^e kwartaal 2012	24 august 2012
Notering ex-dividend	28 august 2012
Betalbaarstelling interim-dividend 2 ^e kwartaal 2012	18 september 2012
Vaststelling interim-dividend 3 ^e kwartaal 2012	23 november 2012
Notering ex-dividend	27 november 2012
Betalbaarstelling interim-dividend 3 ^e kwartaal 2012	18 december 2012