

[Analisten webcast voorlopige resultaten 2012 op vrijdag 15 februari 2013 om 11.00 uur: zie details op www.nsi.nl](http://www.nsi.nl)

Verslag van de directie

NSI- Voortbouwen op operationele kracht

- Verbetering van de bezettingsgraad Nederlandse kantorenportefeuille
- Herfinancieringen van 60% van Nederlandse uitstaande schuld in 2012
- Naar een duurzaam dividend en een reductie van de beleningsgraad
- Vooruitzichten: Direct resultaat in de range van € 50 tot € 56 miljoen, verbetering in 2014

Financiële highlights

- Directe beleggingsresultaat stijgt met 13% € 63,4 miljoen in 2012 vergeleken met € 56,0 miljoen in 2011 als gevolg van de fusie met Vastned Offices & Industrial (VNOI)
- Directe beleggingsresultaat per aandeel bedroeg € 0,99 in 2012, vergeleken met € 1,19 in 2011, mede door een significante toename (13%) van het aantal uitstaande aandelen
- Bezettingsgraad van de totale portefeuille verbeterde van 80,5% in het derde kwartaal 2012 naar 81,0%
- Bezettingsgraad van Nederlandse kantorenportefeuille verbeterde van 70% in het derde kwartaal 2012 naar 71,3%
- De gemiddelde huurtermijn steeg naar 3,9 jaar voor de totale portefeuille in 2012 (2011: 3,5 jaar)
- NSI heeft met € 47,9 miljoen aan verkopen van Nederlandse panden haar verkoopdoelstelling gerealiseerd, gedeeltelijk afgerond in 2012. In totaal is voor € 100,9 miljoen aan verkopen afgerond (inclusief Zwitserland en België) in 2012
- Totale beleggingsresultaat bedroeg € 103,1 miljoen negatief, bestaande uit een positief direct beleggingsresultaat van € 63,4 miljoen en een negatief indirect beleggingsresultaat van -€ 166,5 miljoen. Herwaarderingen van de vastgoedportefeuille bedroegen -€ 146,2 miljoen negatief
- De beleningsgraad steeg van 57,2% per jaareinde 2011 naar 58,2% (30 september 2012: 57,6%). De verkopen zoals aangekondigd in januari 2013 (€ 35,4 miljoen) zijn nog niet verwerkt in de beleningsgraad per ultimo 2012. ('stand alone' effect verlaagt beleningsgraad met circa 0,8%)
- NSI zal aan de algemene aandeelhoudersvergadering van 26 April 2013 een wijziging van het dividendbeleid voorstellen, gericht op een duurzaam dividend dat de strategie ondersteunt, waarvan de belangrijkste elementen zijn:
 - Pay out ratio van 85-100%
 - Dividend zal worden gekoppeld aan de ontwikkeling van de beleningsgraad
- NSI is sterk geïnteresseerd aan het verlagen van de beleningsgraad naar beneden de 55%

Johan Buijs, CEO van NSI:

"Het jaar 2012 was in veel opzichten uitdagend, voornamelijk door de dalende vastgoedwaarden. Echter, onze operationele kracht en strategie hebben hun waarde bewezen. We zien een verbeterende trend in de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille in het vierde kwartaal, die zich naar verwachting voort zal zetten gedurende 2013. We hebben VNOI succesvol geïntegreerd en de operationele en de beoogde kostensynergiën verzilverd, wat geleid heeft tot een belangrijke bijdrage van VNOI aan het directe resultaat. En we hebben niet te vergeten een enorme herfinancieringsoperatie uitgevoerd.

Het uitvoeren van onze strategie vergt investeringen. Investeren om te zorgen dat onze portefeuille in optimale staat is om voor huurders aantrekkelijk te blijven. In dat kader heeft NSI haar dividendbeleid geëvalueerd. NSI streeft naar het bieden van een 'sustainable' dividend, dat toekomstbestendig is en de lange termijn strategie faciliteert. Met het oog op het creëren van lange termijn aandeelhouderswaarde, zal NSI haar aandeelhouders voorstellen om een deel van het directe resultaat in te houden, en over te gaan op een uitkering van 85-100% als een duurzaam dividendbeleid. Om te waarborgen dat NSI ook in een neergaande markt kan blijven investeren om haar portefeuille te optimaliseren om huurders aan te trekken, stelt NSI voor dat de vorm en hoogte van het dividend gekoppeld worden aan de ontwikkeling van de beleningsgraad (LtV) met als te komen tot een duurzame beleningsgraad van onder de 55%.

Het is van groot belang om te kunnen blijven investeren, zeker gezien het feit dat de operationele resultaten een verbeterende trend laten zien die zich naar verwachting zal voortzetten in 2013 en daarna. De markt zal uitdagend blijven in 2013, maar ik ben ervan overtuigd dat we de juiste strategie hebben, die er in combinatie met de sterke operationele organisatie voor zorgen dat we er sterker uitkomen."



Winkels NL (27% van de portefeuille)

- Bezettingsgraad op een solide niveau van 92,5%, een daling ten opzichte van het derde kwartaal 2102 (94,5%) voornamelijk als gevolg van het aflopen van een huurgarantie in het Zuiderterras in Rotterdam. Er zijn geen huurgaranties meer in de portefeuille van NSI.
- Sterk aandeel van food en supermarkten (20%), wat een sterke basis verschaft voor de huurstream van de winkelportefeuille.
- C&A heeft een nieuw contract getekend voor winkelcentrum 't Loon in Heerlen. NSI heeft de vereiste vergunningsaanvragen ingediend en streeft er naar de herbouw in januari 2014 op te leveren.
- Aldi heeft half december een filiaal geopend in Alphen aan den Rijn in een unit waar voorheen een winkel van It's gevestigd was.
- Recente verkopen van panden (Mereveldplein in De Meern, Sint Trudostraat in Eindhoven, Rozemarijndonk in Spijkenisse) tonen NSI's actieve management van de vastgoedcyclus en de kracht van NSI's in house competenties. NSI heeft in Rozemarijndonk uitgebreid waarna NSI in staat was om dit object te verkopen.

Kantoren NL (39% van de portefeuille)

- De bezettingsgraad verbeterde van 70% in het derde kwartaal naar 71,3% per jaareinde, en zal naar verwachting verder verbeteren gedurende 2013
- "De Rode Olifant" in december 2012 op tijd en binnen budget opgeleverd aan huurder Spaces na afronding verbouwing
- Effectieve huurniveau voor nieuwe verhuringen stabiliseerde op € 120 p/ m², voor zowel het vierde kwartaal als heel 2012
- HNK-Rotterdam is, na een volledige renovatie in slechts 5 maanden en binnen budget, half oktober geopend; 30% bezettingsgraad tot op heden.
- NSI bleef beter dan de markt presteren in opname niveaus; NSI realiseerde circa 4% van de opname in de Nederlandse kantoren markt, terwijl de portefeuille van NSI 1,3% van de totale Nederlandse kantorenmarkt uitmaakt.
- Afwaarderingen vertraagde naar een niveau van -€ 23,3 miljoen in het vierde kwartaal vergeleken met -€ 32,6 miljoen in het derde kwartaal van 2013
- Een aantal kleinere niet strategische panden werd verkocht als onderdeel van de strategie

België (28% van de portefeuille)

- Licht verbeterde bezettingsgraad van 84,4% in het derde kwartaal naar 85,7% per ultimo 2012, stabiel over het hele jaar
- Tijdige ontwikkeling van alternatieve scenario's om leegstand als gevolg van het vertrek van Deloitte in 2016 in Diegem op te vangen
- Focus op verlengingen wierp vruchten af in 2012, significante stijgingen in herverhuringen in zowel de kantoren als de logistieke portefeuille, het niveau van nieuwe verhuringen was onder dat van 2011.
- Uitbreidingen in diverse logistieke locaties, met reeds getekende ondersteund door huurcontracten.
- Contract met grootste huurder PwC verlengd tot 2021
- Herwaarderingen in het vierde kwartaal van -€ 13,5 miljoen voornamelijk als gevolg van veranderingen bij twee grote huurders (vernieuwd contract met PwC en het vertrek van Deloitte in 2016)

Overige (6% van de portefeuille)

- Het verkoopproces van de resterende Zwitserse panden loopt.

Kerncijfers

	Q4 2012	Q3 2012	Q4 2011	31-12-2012	31-12-2011
Resultaten (x € 1.000)					
Brutohuuropbrengsten	40.317	38.879	42.575	160.545	119.964
Nettohuuropbrengsten	34.292	33.541	36.204	137.334	101.497
Direct beleggingsresultaat	14.958	15.877	16.888	63.405	56.030
Indirect beleggingsresultaat	- 42.226	- 45.991	38.429	- 165.917	6.675
Resultaat na belastingen	- 27.268	- 30.114	55.317	- 103.117	62.705
Bezettingsgraad (in %)	81,1	80,5	84,1		84,1
Belengingsgraad (schulden aan kredietinstellingen/vastgoedbeleggingen in %)	58,2	57,6	57,2	58,2	57,2
Geplaatst kapitaal (in stuks)					
Gewone aandelen met een nominale waarde van € 0,46 op 31 december	68.201.841	66.897.112	6.282.917	68.201.841	60.282.917
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in de verslagperiode	67.095.658	63.346.375	57.934.772	64.288.818	46.978.800
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)					
Direct beleggingsresultaat	0,22	0,24	0,29	0,99	1,19
Indirect beleggingsresultaat	- 0,63	- 0,70	0,66	- 2,58	0,14
Totaal beleggingsresultaat	- 0,41	- 0,46	0,95	- 1,59	1,33
Gegevens per aandeel (x € 1)					
(Interim-) dividend	0,11	0,24	0,29	0,86	1,19
Intrinsieke waarde	9,78	10,50	12,96	9,78	12,96
Intrinsieke waarde conform EPRA	10,96	11,73	14,02	10,96	14,02

Vooruitzichten

De economische omstandigheden waren uitdagend in 2012, en zullen dat naar verwachting blijven in 2013. In de Nederlandse kantorenmarkt, die wordt gekenmerkt door overaanbod, is het daarom nog belangrijker om goed in te spelen op de markt en om innovatief te zijn.

NSI's organisatiemodel en strategie zijn gericht op een optimale afstemming tussen het aanbod en de wensen van huurders. NSI heeft geïnvesteerd in de kennis van huurders en panden om haar verhuurstrategie pro-actief te kunnen uitvoeren. Haar sterke verhuurplatform en complete scala aan vastgoedcompetenties stelt NSI in staat om te excelleren in haar operationele management, zoals de verbeterende trend van de bezettingsgraad in het vierde kwartaal laat zien in een markt die een tegengestelde ontwikkeling laat zien. Terwijl de traditionele kantorenmarkt naar verwachting uitdagend blijft, is de verwachting dat het segment van flexibele verhuur zal groeien. NSI speelt met het HNK concept in op deze groeiende trend. Het consumentenvertrouwen en consumentenbestedingen blijven onder druk. NSI streeft naar een vertegenwoordiging van ten minste 25% food in haar winkelcentra, wat haar vruchten afwerpt; met name supermarkten hebben bewezen minder gevoelig te zijn voor de effecten van recessie. NSI's goed gebalanceerde mix van branches, met een sterke vertegenwoordiging van dagelijkse goederen, zorgt voor hoge bezoekersaantallen.

In 2013 zal NSI zich specifiek richten op:

Organisatie

- NSI heeft in 2012 de organisatie van VNOI succesvol geïntegreerd. De volgende fase in het realiseren van haar ambitie van 'operational excellence' is het verbeteren van de effectiviteit en efficiency van de organisatie. Een transformatie proces is gestart om de primaire processen te optimaliseren (transformaie proces "efficiënte processen")

Kantoren:

- Verdere verbetering van de bezettingsgraad wordt ondersteund door de expiratiekalender; als gevolg van het proactief managen van de expiratiekalender zal in 2013 slechts 13% van de contracten expireren, wat significant lager is dan het niveau van 2012 (23%).
- Verdere uitrol van het HNK concept. NSI is gestart met de transformatie van twee panden, in Utrecht en Hoofddorp, die in 2013 opgeleverd zullen worden. De geplande investering bedraagt € 2,0 miljoen.
- In de uitdagende markt in 2012 was NSI in staat om het effectieve huurniveau van nieuwe verhuringen te stabiliseren op €120 per m². Door verschillende concepten en proposities streeft NSI er naar om de effectieve huur op dit niveau te houden of te verhogen door aanvullende diensten en flexibiliteit aan te bieden, zoals in het HNK concept.

Winkels:

- NSI zal actief blijven sturen op de juiste mix van branches, inclusief een verdere toename van de vertegenwoordiging van supermarkten

Financiering

- NSI werkt actief aan de herfinancieringsbehoefte. Circa € 186,3 miljoen aan financiering zal in 2013 expireren. Circa € 258,5 miljoen financiering die in 2013 zou aflopen is al in 2012 geherfinancierd. In het algemeen geldt dat bankkosten toenemen, wat zich vertaalt in hogere financieringslasten in 2013. Het marktsentiment rond waarderingen van vastgoed blijft negatief en volatiel, waarbij het niveau van afwaarderingen door het jaar is toegenomen in 2012. Het niveau van herwaarderingen bepaalt in belangrijke mate de ontwikkeling van de beleningsgraad.
- NSI zal haar verkoopstrategie van niet strategische panden en panden waarvan het waardepotentieel onder NSI's management is geoptimaliseerd voortzetten. De verkoop van de resterende Zwitserse panden loopt. NSI heeft in 2012 voor € 100,9 miljoen aan panden verkocht, die een jaarlijkse bruto huurstream van € 7,2 miljoen vertegenwoordigden. De in januari 2013 verkochte panden (€ 35,4 miljoen) vertegenwoordigden een jaarlijkse bruto huurstream van € 2,1 miljoen.
- NSI zal een wijziging van het dividendbeleid aan de aandeelhoudersvergadering van 26 april 2013 voorstellen, ter ondersteuning van de financiering van de strategie, het terugbetalen van schuld en het versterken van de balans, om uiteindelijk aandeelhouders een duurzaam dividend te bieden.

NSI verwacht dat de bezettingsgraad gedurende het jaar zal verbeteren, maar het financiële effect hiervan zal nauwelijks. Verder zal NSI te maken hebben met hogere financieringslasten en de uitstroom van huurinkomsten van verkochte panden. Als gevolg hiervan, zal het directe resultaat in 2013 naar verwachting uitkomen in de bandbreedte van €50 miljoen tot € 56 miljoen, met een verbetering in 2014.

Dividend beleid en slotdividend 2012

Het huidige dividendbeleid is om nagenoeg het gehele directe resultaat aan de aandeelhouders als (keuze)dividend uit te keren. In de aandeelhoudersvergadering van 2012 is de introductie van keuzedividend geïntroduceerd, wat NSI de mogelijkheid biedt om liquide middelen binnen de onderneming te houden om te herinvesteren in de portefeuille of om schuld of te lossen. Dit beleid is succesvol, getuige de 48% van de operationele kasstroom (€ 32,7 miljoen) dat binnen de onderneming is gehouden dankzij de uitkering van stockdividend, in lijn met de beoogde 30-50%. Op de basis van NSI's strategie, veranderende trends in de markt, en de intentie om een duurzaam dividend aan aandeelhouders te bieden, heeft NSI de effectiviteit van het huidige dividendbeleid geëvalueerd.

In de huidige competitieve omgeving is het cruciaal dat NSI voort kan blijven gaan met de uitvoering van haar strategie. Investing in de kwaliteit van panden en nieuwe concepten zijn van groot belang om het lange termijn waardepotentieel van NSI te kunnen benutten. Een voorbeeld daarvan is de investering van € 8,2 miljoen in "De Rode Olifant", waarna het pand voor 20 jaar is verhuurd met een jaarlijkse huurstream van ten minste € 1,7 miljoen.

NSI heeft geconcludeerd dat de mate en de zekerheid van het beschikbaar houden van liquideiten binnen de onderneming, en de verwaterende invloed van het huidige dividendbeleid, onvoldoende de lange termijn strategie van NSI ondersteunt, en daardoor beperkend is in het creëren van waarde voor de aandeelhouders. Daarom zal NSI een nieuw dividendbeleid voorstellen aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 26 April 2013.

Introductie van een duurzaam dividend

Het uitgangspunt van het voorgestelde dividendbeleid is dat de pay-out ratio is afgestemd op het financieren van de reguliere investeringen uit de operationele kasstroom.

Het gemiddelde investeringsniveau in panden ligt over het algemeen tussen de 10-15% van het directe beleggingsresultaat op jaarbasis. Dit betekent dat NSI:

- 85%-100% van het directe beleggingsresultaat zal uitkeren als dividend, met de mogelijkheid om het dividend als keuzedividend aan te bieden als de omstandigheden zich daarvoor lenen, op kwartaalbasis.

Financiële ruimte om de uitvoering van de strategie te waarborgen

In de huidige markt is het essentieel om financieel behoedzaam te opereren om te waarborgen dat NSI in staat blijft om te investeren en haar strategie te blijven uitvoeren. De marktomstandigheden hebben gezorgd voor hoge negatieve herwaarderingen van vastgoed in de afgelopen periodes, en het is onzeker wanneer dit zal veranderen. Daarom stelt NSI voor om haar dividendbeleid in lijn te brengen met deze uitzonderlijke marktomstandigheden, door het dividendbeleid te koppelen aan de ontwikkeling van de beleningsgraad, om te voorkomen dat NSI zou worden beperkt in haar operationele ontwikkeling. Dit houdt in dat de pay-out zal worden bepaald door de hoogte van de beleningsgraad totdat de doelstelling van een beleningsgraad van onder de 55% is bereikt.

Om de benodigde middelen te waarborgen onder deze uitzonderlijke omstandigheden stelt NSI verder voor dat:

- Als de beleningsgraad (na uitkering dividend) boven de 55% maar onder de 60% is, zal de pay-out ratio 50% van het directe beleggingsresultaat, uit te keren in contanten.
- Als de beleningsgraad (na uitkering dividend) boven de 60% is, zal de pay-out ratio 50% van het directe beleggingsresultaat bedragen en zal het dividend uitgekeerd worden als stock dividend.

Het terugbrengen van de beleningsgraad naar beneden de 55% is een van NSI's hoogste prioriteiten.

Slotdividend 2012

Onder voorbehoud dat het dividendvoorstel door de aandeelhoudersvergadering wordt aangenomen, zal het dividendbeleid onmiddellijk ingaan en van toepassing zijn op het slotdividend 2012. Dit betekent dat het dividendvoorstel voor het slotdividend € 0,11 per aandeel bedraagt, aangeboden als dividend in contanten, wat 50% van het directe resultaat per aandeel is (beleningsgraad per ultimo 2012: 58,2%). Hiermee komt het totale dividend per aandeel voor 2012 op € 0,86 per aandeel, waarvan € 0,75 al is uitgekeerd als interim dividend.

Financieel verslag

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:

- 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.

Totaal beleggingsresultaat

Het totale beleggingsresultaat, bestaande uit het saldo van het direct en het indirect beleggingsresultaat bedroeg in 2012 -€ 103,1 miljoen (2011: € 62,7 miljoen). In het vierde kwartaal bedroeg het totale beleggingsresultaat -€27,3 miljoen, voornamelijk als gevolg van een positief operationeel resultaat en negatieve herwaarderingen.

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 2012 € 63,4 miljoen (2011: € 56,0 miljoen). Het directe beleggingsresultaat in het vierde kwartaal daalde naar € 15,0 miljoen vergeleken met € 15,9 miljoen in het derde kwartaal van 2012 (vierde kwartaal 2011: € 16,9 miljoen), voornamelijk als gevolg van hogere financieringslasten, hogere administratieve kosten, en het verlies van huurinkomsten door verkopen.

De brutohuuropbrengsten stegen in 2012 naar € 160,5 miljoen ten opzichte van €120,0 miljoen in 2011 als gevolg van de fusie met VNOI. Op kwartaalbasis stegen de bruto huuropbrengsten met 3,6% in het vierde kwartaal vergeleken met het derde kwartaal 2012 (-5,3% vergeleken met het vierde kwartaal van 2011), met name als gevolg van bijzondere posten van € 2,0 miljoen, waar verlies van huuropbrengsten door de verkoop van panden (€ 7,2 miljoen op jaarbasis) tegenover stond. De bijzondere posten omvatten € 1,5 miljoen aan voorziene verzekeringspenningen in verband met gedeerde huurinkomsten in winkelcentrum 't Loon (over de periode december 2011 tot en met december 2012). NSI is van mening dat de gevolgen van de verzakking een verzekerd evenement betreffen. Verder bevatten de bijzondere posten circa € 0,7 miljoen aan ontvangen afkoopsommen van huurders.

De bezettingsgraad van de gehele portefeuille (81,0%) verbeterde ten opzichte van 30 september 2012 (80,5%), waarbij met name de verbetering in de Nederlandse kantorenportefeuille van 70% naar 71,3% vermeldenswaardig is, maar daalde vergeleken met de bezettingsgraad van 84,1% per 31 december 2011. De bezettingsgraad van de winkelportefeuille daalde van 94,5% in het derde kwartaal naar 92,5% (31 december 2011: 95,0%, voornamelijk als gevolg van het aflopen van huurgaranties in het Zuidterras (gekocht in 2011) in winkelcentrum Zuidplein in Rotterdam. Er is verder geen sprake meer van resterende huurgaranties.

Verhuuractiviteiten

Kantoren NL

NSI denkt dat de bezettingsgraad in de Nederlandse kantorenportefeuille het dieptepunt achter zich heeft, zoals de verbetering in het vierde kwartaal naar 71,3% vergeleken met het derde kwartaal (70,0%) laat zien. NSI heeft het 10.000 m² pand "De Rode Olifant" overgedragen aan huurder Spaces na een grootscheepse verbouwing, wat betekent dat het contract half december is ingegaan. HNK-R (Het Nieuwe Kantoor- Rotterdam) werd op 18 oktober 2012 geopend, en is inmiddels voor 30% verhuurd.

De daling in bezettingsgraad ten opzichte van jaareinde 2011 (77,3%) is grotendeels het gevolg van het hoge niveau van aflopende huurcontractencontract expiraties in 2012 (23% over het gehele jaar). Bovendien betrof een aantal van deze contracten grote panden die aan 1 huurder (single-tenant) waren verhuurd en die in het algemeen met een langere doorlooptijd te maken hebben voordat deze opnieuw verhuurd zijn. Daarnaast heeft NSI haar verhuurstrategie ten opzichte van een aantal panden veranderd in een 'multi-tenant' aanpak, wat een tijdelijke (strategische) leegstand veroorzaakt

gedurende de herontwikkeling. In 2013 kan slechts 13% van de contracten expireren (2012: 23%), wat een belangrijk element is in de verwachte verbetering van de bezettingsgraad gedurende 2013.

De onderstaande tabel laat de ontwikkeling van de bezettingsgraad in vierkante meters zien. In de financiële rapportage rapporteert NSI de financiële bezettingsgraad, die wordt berekend als contactuele huur / (contractuele huur + leegstand * markthuur).

Porte-feuille 1 jan 2012	Verhuurd 1 jan 2012		Ver-huurd in periode	Leeg-gekomen in periode	Porte-feuille 30 sept 2012	Verhuurd 30 dec 2012	
	Area	sqm%				Area	sqm%
644.590	488.540	75,8	71.409	108.796	609.881	433.056	71,0

'Verhuurd in periode' (zie tabel) zijn verhuringen die in 2012 zijn ingegaan, opname (nieuwe verhuringen) zijn contracten die in 2012 zijn getekend.

NSI tekende voor circa 46.270 m² nieuwe verhuringen (opname) in de Nederlandse kantorenportefeuille in 2012, wat circa 4% van de totale opname in de Nederlandse kantorenmarkt is, terwijl de portefeuille van NSI 1,3% van de totale markt vertegenwoordigd. Een recente transactie betreft een huurovereenkomst met Besam voor 2.050 m² op Horapark in Ede.

Verder is NSI zich blijven richten op de herverhuringen. NSI heeft 71.085 m² verlengd in 2012. Daarnaast heeft NSI door haar pro-actieve aanpak en continue dialoog met huurders contracten met een expiratedatum in de toekomst herverhuurd. Dit laat zien hoe NSI actief omgaat met de expiratiekalender en een meer gebalanceerd onderhandelingsmomentum creëert. Als gevolg hiervan is het expiratie niveau voor 2013 13%, wat significant lager is dan 2012 (23%).

Retentie:

Expiratie m ² 2012	Herverhuurd m ²	Retentie
150.039	71.085	47%

Deze retentiegraad is het gevolg van de bovengemiddeld expiratie van grote contracten van panden (single-tenant) in 2012. Verder nam NSI de portefeuille van VNOI in het vierde kwartaal van 2011 over, toen het moment om nog te kunnen onderhandelen over een contract dat in 2012 zou expireren al voorbij was. Verder is het niveau van expiraties in 2013 significant lager dan in 2012, maar betreffen de expiraties ook minder grote 'single tenant' contracten.

Het effectieve huurniveau van nieuwe verhuringen in de kantorenportefeuille, rekening houdend met incentives, bleef stabiel op € 120 p/m² in 2012. Het effectieve huurniveau van nieuwe contracten die in het vierde kwartaal zijn afgesloten bedroeg circa € 136 per m² (exclusief "De Rode Olifant": € 123 per m²). De effectieve huur over de gehele portefeuille bedroeg €148 per m². De huurovereenkomst met Spaces met een looptijd van 20 jaar is in het vierde kwartaal ingegaan. Dit resulteert in een hogere gemiddelde huurtermijn van de portefeuille van 3,3 jaar per 31 december 2011 naar 3,9 jaar per 31 december 2012 (30 september 2012: 2,9 jaar),

Winkels NL

De bezettingsgraad van de winkelportefeuille daalde naar 92,5% ten opzichte van 95,0% per 31 december 2012 (30 september 2012: 94,5%), voornamelijk als gevolg van een aflopende huurgarantie in het in 2011 aangekochte winkelcentrum Zuiderterras in Rotterdam. NSI is een vergevorderd stadium van onderhandeling om de unit waar de huurgarantie betrekking op had weer te verhuren. Half december opende supermarktketen Aldi in Alphen aan de Rijn (winkelcentrum Euromarkt) een nieuwe winkel (circa 1.000 m²).

De onderstaande tabel laat de ontwikkeling van de bezettingsgraad in vierkante meters zien. In de financiële rapportage rapporteert NSI de financiële bezettingsgraad, die wordt berekend als contactuele huur / (contractuele huur + leegstand * markthuurl).

Porte-feuille 1 jan 2012	Verhuurd 1 jan 2012		Ver-huurd in periode	Leeg- gekomen in periode	Porte-feuille 30 sept 2012	Verhuurd 30 dec 2012	
	Area	%				Area	%
292.913	275.723	94,1	16.036	16.963	272.018	274.878	92,9

Expiratie m ² 2012	Herverhuurd m ²	Retentie
66.951	50.897	76%

In het vierde kwartaal heeft NSI een nieuw contract getekend (4.000 m²) met C&A in het winkelcentrum 't Loon. De bevestiging dat huurder C&A gecommitteerd blijft aan 't Loon is een belangrijke basis voor de herbouw- en revitalisatieplannen voor het winkelcentrum. De bouwactiviteiten zijn gepland om in januari 2014 te zijn afgerond.

Het effectieve huurniveau van nieuwe verhuringen in de winkelportefeuille, rekening houdend met incentives, bedroeg € 151 p/m² in 2012. Het effectieve huurniveau van nieuwe contracten die in het vierde kwartaal zijn afgesloten bedroeg circa € 164 per m². De effectieve huur over de gehele portefeuille bedroeg € 153 per m² (2011: € 151 per m²)

De gemiddelde huurtermijn van de winkelportefeuille ging van 3,8 jaar per 31 december 2011 naar 4,0 jaar per 31 december 2012.

België

De bezettingsgraad van de Belgische portefeuille verbeterde licht naar 85,8% (30 september 2012: 84,4%, 31 december 2011: 84,5%). De bezettingsgraad in de logistieke portefeuille verbeterde van 85,2% (30 september 2012) naar 89,0%, maar daalde met 2% ten opzichte van jaareinde 2011 (90,6%). De bezettingsgraad in de kantorenportefeuille verbeterde 85% in 2012. De overeenkomsten met Viabuild en de uitbreiding van MC Square, beiden op Mechelen Campus, en de uitbreiding van Biocartis in Mechelen Intercity Business Park droegen bij aan deze verbetering.

Het huurcontract met de grootste huurder PwC is verlengd tot 2021, ingaand per 1 januari 2013, echter tegen een lager (€1,4 miljoen op jaarbasis) huurniveau.

Huurder Deloitte (21.302 m²) heeft besloten de gebouwen in Diegem te verlaten wanneer het contract expireert in 2016. Gezien de kwaliteit van de gebouwen, de goede ligging dichtbij openbaar vervoer, en de periode van drie jaar tot het contract verloopt, verschaffen een goede uitgangspostie om alternatieve verhuurstrategieën te ontwikkelen. Intervest Offices & Warehouses onderzoekt momenteel verschillende scenario's, waaronder het inzetten van het flexibele huurconcept RE:flex.

De gemiddelde huurtermijn van de portefeuille steeg van 3,7 jaar per 31 december 2011 naar 4,3 jaar per ultimo 2012.

Huuropbrengsten in Nederland, België en Zwitserland x € 1.000

	31-12-2012	31-12-2011
Nederland		
Brutohuuropbrengsten	114.027	102.482
Nettohuuropbrengsten	93.761	86.661
Zwitserland		
Brutohuuropbrengsten	5.013	7.454
Nettohuuropbrengsten	3.660	5.040
België		
Brutohuuropbrengsten	41.505	10.028
Nettohuuropbrengsten	39.913	9.796

Brutohuuropbrengsten per segment

De brutohuuropbrengsten per segment in Nederland, België en Zwitserland (bedrijfscombinaties heeft betrekking op de fusie met VNOI) bedroegen:

x €1,000	2011	bedrijfs- combinaties	aankopen	verkoop	autonome groei	2012
Nederland						
Kantoren	54.912	-	-	98	8.778	62.707
Winkels	41.632	-	124	100	562	42.218
Bedrijfsgebouwen	5.292	-	-	-	60	8.434
Woningen	646	-	-	-	22	668
Totaal	102.482		124	- 198	8.134	114.027
Zwitserland						
Kantoren	3.144	-	-	-	15	1.751
Winkel	4.310	-	-	1.163	115	3.262
Totaal	7.454		-	- 2.571	130*	5.013
België						
Kantoren	6.369	20.029	-	-	-	26.398
Bedrijfsgebouwen	3.659	11.448	-	-	-	15.107
Totaal	10.028	31.477	-	-	-	41.505
Totaal NSI	119.964		124	-	8.004	160.545

* Inclusief koersverschillen van €0,2 miljoen

NSI bleef zich richten op kostenbeheersing en het realiseren van verdere kosten synergiën uit de fusie met VNOI. De gerealiseerde synergiën uit de fusie zijn gerelateerd aan overhead kostenbesparingen en hebben het beoogde niveau van circa € 0,5 miljoen per kwartaal bereikt.

De exploitatiekosten bedroegen € 4,9 miljoen in het vierde kwartaal (vierde kwartaal 2011: €4,9 miljoen, derde kwartaal 2012: € 4,3 miljoen) als gevolg van toegenomen verhuurkosten, een lichte toename in gemeentelijke belastingen en licht hogere onderhoudskosten. Toegenomen verhuurkosten laten de toegenomen inspanningen om huurders te werven zien, zowel in toegenomen makelaarskosten als (afschrijvingen op) investeringen om panden te verbeteren.

De administratieve kosten namen toe tot € 1,9 miljoen, (vierde kwartaal 2011: €1,8 miljoen, derde kwartaal 2012: € 1,4 miljoen) voornamelijk als gevolg van de eenmalige ‘crisis’ belasting (€ 0,1 miljoen), adviseurskosten (€ 0,3 miljoen) in Nederland en België, onder andere gerelateerd aan het transformatieproces “efficiënte processen”, en licht hogere kosten van toezicht.

De financieringslasten namen toe tot € 56,0 miljoen (2011: €39,7 miljoen), als gevolg van de toegenomen portefeuille door de fusie met VNOI, hogere bank kosten, lagere rentetarieven en lagere gemiddelde hedgingkosten. In het vierde kwartaal bedoegen de financieringslasten €14,5 miljoen, vergeleken met €13,7 miljoen in het derde kwartaal van 2012, door een combinatie van hogere bank kosten, lagere rentetarieven, hogere hedgingkosten en een afname van de uitstaande leningen.

Indirect investment result

Het indirect beleggingsresultaat over 2012 bedroeg € 166,5 miljoen negatief (2011: € 6,7 miljoen, inclusief € 68,2 miljoen boekwinst op de fusie met VNOI). 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 (-€ 146,2 miljoen) en de rentedekkingsinstrumenten (- € 19,4 miljoen).

NSI waardeert elk kwartaal intern de gehele vastgoedportefeuille. Daarnaast wordt elk kwartaal effectief ongeveer 50% van de portefeuille extern gewaardeerd.

Het indirecte beleggingsresultaat bedroeg in het vierde kwartaal € 42,2 miljoen negatief (derde kwartaal 2012: € 46,0 miljoen negatief) voornamelijk als gevolg van herwaarderingen in de vastgoedportefeuille ter hoogte van - € 47,9 miljoen. Waarderingen in de Nederlandse kantorenportefeuille blijven onder druk door de marktomstandigheden. Daarnaast zijn er weinig vastgoedtransacties die als referentie kunnen dienen voor het bepalen van markt yields en markthuurlen, en zijn gedwongen verkopen niet geschikt voor de bepaling van referentiewaardes. Als gevolg hiervan is de invloed van aannames op waarderingen toegenomen.

De negatieve herwaardering in de Nederlandse kantorenportefeuille (€ 21,4 miljoen) nam af ten opzichte van het derde kwartaal van 2012 (-€ 32,6 miljoen) en bedroeg € 102,1 miljoen voor het gehele jaar. NSI heeft ongeveer 34% afgeschreven in de Nederlandse kantorenportefeuille sinds 2008.

In de Nederlandse winkelportefeuille nam het niveau van afwaarderingen in het vierde kwartaal toe tot -€ 6,8 miljoen (derde kwartaal: -€ 2,9 miljoen), waarmee het totaal aan afwaarderingen voor geheel 2012 -€ 16,4 miljoen bedroeg. NSI heeft het herbouwplan voor winkelcentrum ‘t Loon afgerond, waarmee circa 2.400 m² weer zal worden herbouwd, wat 2.640 m² minder is dan de oorspronkelijke omvang van het winkelcentrum, wat is meegenomen in de waardering. Verder heeft het aanhoudend lage consumentenvertrouwen in toenemende mate invloed op het retail klimaat, in het bijzonder in het volumineuze detailhandel segment.

In de Belgische portefeuille is het niveau aan herwaarderingen in het vierde kwartaal beïnvloed door het eerder aangekondigde vernieuwde contract met PwC en dat Deloitte uit de kantoren in Diegem (21.302 m²) zal vertrekken als het contract expireert in 2016. Intervest Offices & Warehouses heeft het contract met haar grootste huurder PwC verlengd tot 31 december 2021 tegen een huur die € 1,4 miljoen lager is op jaarbasis. De herwaardering in de Belgische portefeuille bedroeg -€13,5 miljoen in het vierde kwartaal 2012 (2012: -€14.0 million), waarvan -€ 15,9 is gerelateerd aan de Belgische kantorenportefeuille, gecompenseerd door € 2,4 miljoen uit de industriële portefeuille. De positieve herwaardering in de industriële portefeuille is het resultaat van contractuitbreidingen en herontwikkelings- en uitbreidings activiteiten in verschillende locaties (Herenthals Logistics 1, Neerland 1 in Wilrijk and Oevel).

Het netto verkoopresultaat bedroeg in 2012 -€ 7,9 miljoen (vierde kwartaal 2012: -€ 0,1 miljoen). Verkochte panden in 2012 zijn de Zwitserse panden (kantoorpand “Silvergate” in Thalwil en winkelcentrum “Perolles-centre” in Fribourg), 3 kleinere Nederlandse kantoorpanden (De Lairessestraat en Herengracht (105-107) in Amsterdam, Plein van de Verenigde Naties in Zoetermeer), een Nederlands winkelcentrum (St. Trudostraat in Eindhoven) en een bedrijfsgebouw in Antwerpen (Kaaien 218-220). Verder heeft NSI aangekondigd nog een aantal panden te hebben verkocht in januari 2013 (Nederlandse winkelpanden: Mereveldplein in De Meern en Rozemarijndonk in Spijkenisse, Nederlandse kantoorpanden: Herengracht

(499), Leidschegracht en Oudezijds Voorburgwal in Amsterdam). Gemiddeld genomen zijn deze panden licht onder de boekwaarde verkocht.

De waarde van derivaten bleef stabiel in het vierde kwartaal van 2012 door een vlakke rente curve in deze periode, maar was € 19,3 miljoen negatief voor het hele jaar door de daling van de rentetarieven als gevolg van de economische situatie in de Eurozone.

NSI hanteert rentederivaten louter ter afdekking van aanwezige operationele renterisico's. De nominale waarde van derivaten is lager dan de nominale waarde van de rentedragende schuld. NSI staat niet bloot aan 'margin calls' (additionele kasstortingen). De waarde van deze instrumenten loopt gedurende de looptijd automatisch terug naar nul.

De waarde van de Zwitserse beleggingen zijn geherclassificeerd naar activa bestemd voor verkoop. Ook de Nederlandse panden die in januari 2013 zijn verkocht zijn geherclassificeerd als activa bestemd voor verkoop.

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in Nederland (x € 1.000)

	2012	Q4 2012	Q3 2012	Q2 2012	Q1 2012	2011*	2010*	2009*	2008*	Totaal 2008-2012
Kantoren	- 102.090	- 23.264	- 32.583	- 25.434	- 20.809	- 31.400	- 21.435	- 37.875	- 44.871	- 237.671
Winkels	- 16.424	- 6.752	- 2.893	- 3.951	- 2.828	- 622	- 1.179	- 7.920	7.770	- 18.375
Bedrijfs- gebouwen	- 6.094	- 2.467	- 2.145	- 1.285	- 197	- 1.351	- 2.416	- 5.504	- 4.367	- 19.732
Woningen	- 155	-	25	- 125	- 5	135	- 1.747	44	- 248	- 1.971
Totaal	- 124.763	- 32.483	- 37.646	- 30.795	- 23.839	- 33.238	- 26.777	- 51.255	- 41.716	- 277.749

*) In overeenstemming met IFRS zijn de cijfers van voor de fusie (van 2008 tot en met eerste drie kwartalen 2011) niet aangepast en geven alleen de cijfers van NSI weer. Vanaf het vierde kwartaal van 2011 zijn de cijfers van VNOI volledig geconsolideerd.

De herwaarderingsresultaten in de portefeuille van VNOI in de periode voor de fusie, met betrekking tot de panden die per fusiedatum onderdeel van de portefeuille waren, bedragen -€ 116,9 miljoen, waarmee het totaal aan herwaarderingsresultaten uitkomt op € 394,4 miljoen.

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in België (x € 1.000)

	2012	Q4 2012	Q3 2012	Q2 2012	Q1 2012	2011
Kantoren	- 21.899	- 15.891	- 2.847	- 3.587	426	2.555
Bedrijfsgebouwen	7.946	2.420	2.529	1.872	1.125	- 6.126
Totaal	- 13.953	- 13.471	- 318	- 1.715	1.551	- 3.571

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in Zwitserland (x € 1.000)

	2012	Q4 2012	Q3 2012	Q2 2012	Q1 2012	2011
Kantoren	- 2.982	- 161	3	- 265	- 2.559	208
Bedrijfsgebouwen	- 4.521	- 1.782	6	- 1.011	- 1.734	- 1.152
Totaal	- 7.503	- 1.943	9	- 1.276	- 4.293	- 944

Yields in % op en 31 december 2012, 30 september 2012 en 31 december 2011

	bruto yield*	netto yield*	bruto yield*	netto yield**	bruto yield*	netto yield**
	31-12-2012	31-12-2012	30-09-2012	30-09-2012	31-12-2011	31-12-2011
Kantoren	10,3	8,6	9,8	8,3	9,9	8,4
Winkels	7,8	6,7	7,6	6,5	7,5	6,3
Bedrijfsgebouwen	9,1	8,3	8,9	8,2	8,6	7,5
Woningen	7,2	6,8	7,2	6,7	7,0	6,0
Totaal	9,4	8,0	9,1	7,8	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*	netto yield*	bruto yield*	netto yield**	bruto yield*	netto yield**
	31-12-2012	31-12-2012	30-09-2012	30-09-2012	31-12-2011	31-12-2011
Nederland	9,6	8,3	9,3	8,1	9,4	8,0
Zwitserland	7,3	5,3	6,8	4,9	6,6	4,9
België	9,0	8,7	8,7	8,4	8,5	7,9
Totaal	9,4	8,0	9,1	7,8	9,0	7,6

Balansverhoudingen en financiering

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg 2012 € 2.036,1 miljoen (inclusief activa bestemd voor verkoop € 2.106,1 miljoen) op 31 december 2012 (31 december 2011: € 2.321,8 miljoen, 30 september 2011: € 2.154,8 miljoen). Dit is het gevolg van het saldo van aankopen, verkopen en herwaarderingen en investeringen.

NSI richt zich op het verlagen van de beleningsgraad naar beneden de 55%. De beleningsgraad nam toe tot 58,2% op 31 december 2012 vergeleken met 57,2% at 31 December 2011 (30 September 2012: 57,6%), met name als gevolg van afwaarderingen, ondanks desinvesteringen ter hoogte € 100,9 miljoen. In aanvulling hierop heeft NSI in januari 2013 verdere verkopen gemeld van € 35,4 miljoen, momenteel geclassificeerd als activa bestemd voor verkoop, waarvan het effect nog niet zichtbaar is in de huidige beleningsgraad (het 'stand alone' effect zou een verlaging van 0,8% van de beleningsgraad zijn)). NSI zal actief blijven werken aan het verlagen van de beleningsgraad.

NSI blijft hard werken aan de benodigde herfinanciering en de verlenging van de looptijd van de uitstaande schuldpositie. In 2012 heeft NSI 60% (€ 507 miljoen) van haar Nederlandse uitstaande schuld (€ 844,9 miljoen) succesvol geherfinancierd.

Financieringspartners zijn zich meer bewust van vastgoed gerelateerde risico's en, in combinatie met de algemene economische situatie en de veranderende regelgeving (Basel III / Solvency II), ziet NSI een algemeen verminderde beschikbaarheid van vastgoedfinanciering in de markt. Processen van herfinanciering duren aanmerkelijk langer. De marges en kosten laten een aanzienlijke stijging zien sinds het begin van de crisis als gevolg van de eerder genoemde trends. Leningsconvenanten worden meer restrictief en worden intensiever gemonitord ten aanzien van effecten van taxaties en verkopen van vastgoed en leegstand.

De transparantie van beursgenoteerd vastgoed biedt voordelen ten opzichte van niet-beursgenoteerde vastgoed in de interesse van financiers. NSI werkt nauw samen met een groep van langdurige relatiebanken. Met het oog op hiervoor beschreven onzekerheden ten aanzien van herfinanciering, is NSI proactief en tijdig begonnen met de onderhandelingen van leningen die aflopen in 2013 (€ 258,4 miljoen) en 2014. Een gedeelte van de leningen die oorspronkelijk in 2013 zou expireren is in 2012 geherfinancierd.

De gemiddelde rentekosten stegen naar 4,8% (2011: 4,2%) als gevolg van terugbetaling van Zwitserse leningen met een relatief lage interest, hogere bankkosten, lagere rentetarieven en lagere hedgingskosten. De financieringsruimte onder de gecommitteerde faciliteiten bedroeg per 31 december 2012 € 71,3 miljoen (31 december 2011: € 102,7 miljoen, 30 september 2012: € 109,2 miljoen). De schulden aan kredietinstellingen daalden, inclusief de terugbetaling van Zwitserse leningen met een relatief lage rente, over het jaar van € 1.329,2 miljoen per 31 december 2011 naar € 1.226,4 per ultimo 2012 (30 september 2012: € 1.242,0 miljoen).

Het vastrentende deel van de hypothecaire leningen, inclusief rentederivaten, nam toe van 84,4% (ultimo 2011) naar 87,7% per 31 december 2012. NSI hanteert rentederivaten louter ter afdekking van aanwezige operationele renterisico's. De nominale waarde van derivaten is lager dan de nominale waarde van de rentedragende schuld. 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 gemiddelde resterende looptijd van leningen nam toe van naar 2,3 jaar (31 december 2011: 2,1 jaar, 30 september 2012: 2,2 jaar). De rentedekkingsratio verbeterde van 2,4 per 31 december 2011 naar 2,5 ultimo 2012. (30 september 2012: 2,5).

Eigen vermogen

Het eigen vermogen nam in 2012 af tot € 789,8 miljoen (31 december 2011: € 909,6 miljoen). Dit was het gevolg van het saldo van het nettoverlies van € 99,7 miljoen, de aandelenemissie (€ 24,3 miljoen), de contante dividendbetalingen inclusief het volledige 2011 dividend van Intervest Warehouses & Offices, en de toename van de (wettelijke) reserve koersverschillen.

Intrinsieke waarde per aandeel

Het aantal uitstaande aandelen nam toe van 60,3 miljoen ultimo 2011 naar 68,2 miljoen per 31 december 2012. De intrinsieke waarde per aandeel (met inbegrip van belastinglatentie en de marktwaarde van de derivaten) daalde naar € 9,79 op 31 december 2012 (31 december 2011: € 12,96, 30 september 2012: € 10,50). Exclusief belastinglatentie en de marktwaarde van derivaten (intrinsieke waarde op basis van EPRA) bedroeg de intrinsieke waarde per aandeel € 10,96 (31 december 2011: € 14,02. 30 september 2012: € 11,73).

Ontwikkelingen in de portefeuille

De waarde van de vastgoedportefeuille daalde met € 215,7 miljoen van € 2.321,8 miljoen per jaareinde 2011 naar € 2.106,1 miljoen per 31 december 2012. Deze daling is het resultaat van herwaarderingen (-€ 146,2 miljoen), verkopen (€ 100,9 miljoen), acquisities (€ 8,0 miljoen), investeringen (€ 22,5 miljoen) en koersverschillen (€ 0,9 miljoen).

In 2012 zijn het Zwitserse kantoorpand “Silvergate” in Thalwil en winkelpand “Perolles-centre” in Fribourg verkocht, 3 kleinere Nederlandse kantoorpanden (De Lairessestraat en Herengracht (105-107) in Amsterdam, Plein van de Verenigde Naties in Zoetermeer), een Nederlands winkelpand (St. Trudostraat in Eindhoven) en een Belgisch industrieel pand in Antwerpen (Kaaian 218-220). Verder heeft NSI een aantal verkopen aangekondigd in januari 2013 (Nederlandse winkelpanden: Mereveldplein in De Meern en Rozemarijndonk in Spijkenisse, Nederlands kantoorpanden: Herengracht (499), Leidschegracht en Oudezijds Voorburgwal in Amsterdam). Het verkoopproces van de resterende Zwitserse panden loopt. Gemiddeld genomen zijn de panden licht onder boekwaarde verkocht.

De waarde van de Zwitserse beleggingen zijn geherclassificeerd naar activa bestemd voor verkoop. Ook de Nederlandse panden die in januari 2013 zijn verkocht zijn geherclassificeerd als activa bestemd voor verkoop.

De belangrijkste investeringen vonden plaats in de herwontwikkeling van ‘De Rode Olifant’ in Den Haag (€ 8,2 miljoen) en de transformatie van het Vasteland in Rotterdam in HNK-R (€ 2,8 miljoen). In België, had de belangrijkste investering betrekking op een tweede logistiek site in Oevel (€ 7,9 miljoen), die zal worden uitgebreid en geïntegreerd met de West-Logistics site tot één site.

NSI blijft doorgaan met het desinvesteren van panden die strategisch niet in de portefeuille passen en panden waarvan het waardepotentieel onder NSI's management is geoptimaliseerd. NSI merkt echter dat er weinig markt is. Er vinden weinig transacties plaats die bovendien langer duren voordat ze afgerond zijn.

De portefeuille bestond per 31 december 2012 uit 94 woningen en 269 bedrijfsmatige vastgoedobjecten, gespreid over:

	in %	x € 1.000
Sectorale spreiding		
Kantoren	56	1.180.703
Winkels	28	595.575
Bedrijfsgebouwen	15	320.123
Woningen	1	9.690
Totaal vastgoedbeleggingen	100	2.106.091
Geografische spreiding		
Nederland	70	1.482.789
Zwitserland	2	34.567
België	28	588.735
Totaal vastgoedbeleggingen	100	2.106.091

Bezettingsgraad portefeuille

De bezettingsgraad in de gehele portefeuille verbeterde per 31 december 2012 naar 81,5% van 80,5% per 30 september 2012 (31 december 2011: 84,1%). Per sector bedroeg de bezettingsgraad: 74,8% in kantoren, 88,5% in bedrijfsgebouwen en 92,5% in winkels. Per land bedroegen de bezettingsgraden: 79,0% in Nederland, 95,9% in Zwitserland en 85,7% in België.

Winkels

De bezettingsgraad van de winkelportefeuille daalde naar 92,5% vergeleken met 94,5% per 30 september 2012 (31 december 2012: 95,0%), als gevolg van de expiratie van een huurgarantie in winkelcentrum Zuidterras in Rotterdam.

Kantoren

De bezettingsgraad in de totale kantorenportefeuille steeg van 73,8% per 30 september 2012 naar 74,8% per 31 december 2012. De bezettingsgraad van de Belgische kantorenportefeuille bleef stabiel op 84,5%. De bezettingsgraad van de Nederlandse kantorenportefeuille steeg naar 71,3% (Q3 2012: 70,0%).

Logistiek

De bezettingsgraad van de totale logistieke portefeuille nam toe van 86,0% per 30 september 2012 naar 88,5% per 31 december 2012.

De theoretische brutohuurinkomsten per segment in Nederland, België en Zwitserland bedroegen per 31 december 2012:
(x € 1.000)

	Nederland	België	Zwitserland	Totaal
Kantoren	87.155	494	33.849	121.498
Winkels	44.312	2.016	-	46.328
Bedrijfsgebouwen	9.847	-	19.275	29.122
Woningen	699	-	-	699
Totaal	142.013	2.510	53.124	197.647

De contractuele jaarlijkse huurinkomsten van de vastgoedportefeuille steeg naar € 161,9 miljoen per 31 december 2012 vergeleken met € 159,6 miljoen 30 september 2012 (31 december 2011: € 209,0 miljoen).

Kerncijfers

	2012	30-09-2012	2011
Resultaten (x € 1.000)			
Brutohuuropbrengsten	160.545	120.228	119.964
Nettohuuropbrengsten	137.334	103.042	101.497
Direct beleggingsresultaat	63.405	48.447	56.030
Indirect beleggingsresultaat	- 166.522	- 124.296	6.675
Resultaat na belastingen	- 103.117	- 75.849	62.705
Bezettingsgraad (in %)	81,1	80,5	84,1
Balansgegevens (x € 1.000)			
Vastgoedbeleggingen	2.106.091	2.154.754	2.321.813
Eigen vermogen	789.788	828.575	909.620
Eigen vermogen aandeelhouders NSI	666.850	702.304	781.218
Netto schulden aan kredietinstellingen (exclusief overige beleggingen)	1.226.432	1.241.966	1.329.166
Belengingsgraad (schulden aan krediet- instellingen/vastgoedbeleggingen in %)	58,2	57,6	57,2
Geplaatst kapitaal (in stuks)			
Gewone aandelen met een nominale waarde van € 0,46 ultimo op 31 december	68.201.841	66.897.112	60.282.917
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in de verslagperiode	64.288.818	63.346.375	46.978.800
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)			
Direct beleggingsresultaat	0,99	0,76	1,19
Indirect beleggingsresultaat	- 2,59	- 1,96	0,14
Totaal beleggingsresultaat	- 1,60	- 1,20	1,33
Gegevens per aandeel (x € 1)			
(Interim-) dividend	0,86	0,75	1,19
Intrinsieke waarde	9,78	10,50	12,96
Intrinsieke waarde conform EPRA	10,96	11,73	14,02
Gemiddelde beursomzet (stuks per dag, zonder dubbel telling)	92.580	94.672	77.675
Hoogste koers	9,70	9,70	15,34
Laagste koers	5,95	5,95	8,28
Ultimo koers	6,08	6,37	9,45

Geconsolideerd direct en indirect beleggingsresultaat (x € 1.000)

	2012	2011	Q4 2012	Q4 2011
Brutohuuropbrengsten	160.545	119.964	40.317	42.575
Niet doorberekende servciekosten	- 4.754	- 2.751	- 1.141	- 1.469
Exploitatiekosten	- 18.457	- 15.716	- 4.884	- 4.902
Nettohuuropbrengsten	137.334	101.497	34.292	36.204
Financieringsbaten	165	1.226	81	42
Financieringslasten	- 56.011	- 39.740	- 14.545	- 14.818
Administratieve kosten	- 6.469	- 4.180	- 1.930	- 1.819
Direc beleggingsresultaat voor belastingen	75.019	58.803	17.898	19.609
Belastingen over de winst	- 327	- 165	- 96	- 113
Direct resultaat na belastingen	74.692	58.638	17.802	19.496
Direct resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	- 11.287	- 2.608	- 2.844	- 2.608
Direct beleggingsresultaat	63.405	56.030	14.958	16.888
Herwaardering vastgoedbeleggingen	- 146.219	- 37.753	- 47.897	- 18.880
Eliminatie huurincentives	140	-	94	-
Herwaardering overige beleggingen	-	- 2.433	-	- 170
Nettoverkoopresultaat beleggingen	- 7.870	835	- 116	128
Waardemutaties financiële derivaten	- 19.369	- 13.608	- 193	- 5.927
Valutakoersverschillen	- 127	- 106	12	- 13
Toegerekende beheerkosten	- 2.554	- 1.592	- 813	- 573
Acquisitiekosten fusie	-	- 8.141	-	- 6.557
Boekwinst als gevolg van verworven bedrijfscombinaties	-	68.161	-	68.161
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	- 175.999	5.363	48.913	36.509
Belastingen over de winst	1.526	- 722	511	- 114
Indirect resultaat na belastingen	- 174.473	4.641	- 48.402	36.395
Indirect resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	7.951	2.034	6.176	2.034
Indirect beleggingsresultaat	- 166.522	6.675	- 42.226	38.429
Totaal beleggingsresultaat	- 103.117	62.705	- 27.268	55.317
Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)				
Direct beleggingsresultaat	0,99	1,19	0,22	0,29
Indirect beleggingsresultaat	- 2,59	0,14	- 0,63	0,66
Totaal beleggingsresultaat	- 1,60	1,33	- 0,41	0,95

Verkorte geconsolideerde financiële informatie

Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten (x € 1.000)

		2012		2011
Brutohuuropbrengsten		160.545		119.964
Servicekosten doorbelast aan huurders	23.009		13.594	
Servicekosten	- 27.763		- 16.345	
Niet doorberekende servicekosten	-	4.754	-	2.751
Exploiatiekosten	-	18.457	-	15.716
Nettohuuropbrengsten		137.334		101.497
Herwaarderingsvastgoedbeleggingen in exploitatie	- 142.868		- 37.753	
Herwaarderingsactiva bestemd voor verkoop	- 3.211		-	
Herwaarderingsbeleggingen	-	146.079	-	37.753
Opbrengst verkopen	93.041		9.291	
Boekwaarde verkopen	- 100.911		- 8.456	
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	-	7.870	-	835
Totaal netto-opbrengsten uit beleggingen		- 16.615		64.579
Administratieve kosten	-	9.023	-	13.913
Financieringsbaten	165		71	
Financieringslasten	- 56.138		- 39.846	
Resultaten overige beleggingen	-		- 1.278	
Waardemutaties financiële derivaten	- 19.369		- 13.608	
Nettofinancieringslasten	-	75.342	-	54.661
Boekwinst als gevolg van verworven bedrijfscombinaties		-		68.161
Resultaat voor belastingen		- 100.980		64.161
Winstbelastingen		1.199	-	887
Resultaat na belastingen		- 99.781		63.279
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen		55		164
Totaal niet gerealiseerde resultaten		55		164
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten		- 99.726		63.443
Resultaat na belastingen toe te rekenen aan:				
Aandeelhouders NSI	-	103.117		62.705
Minderheidsbelangen		3.336		574
Resultaat na belastingen		- 99.781		63.279
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten toe te rekenen aan:				
Aandeelhouders NSI	-	103.062		62.869
Minderheidsbelangen		3.336		574
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten		- 99.726		63.443
Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)				
Zowel niet als wel verwaterd resultaat na belastingen	-	1,59		1,33

Geconsolideerde balans

Vóór verwerking voorstel winstverdeling 2012
(x € 1.000)

	31-12-2012	31-12-2011
Activa		
Vastgoedbeleggingen	2.036.114	2.321.813
Immateriële activa	8.486	8.509
Materiële vaste activa	3.750	3.890
Afgeleide financiële instrumenten	666	-
Totaal vaste activa	2.049.016	2.334.212
Vastgoed bestemd voor verkoop	69.977	-
Debiteuren en overige vorderingen	21.915	13.957
Liquide middelen	7.007	4.399
Totaal vlottende activa	98.899	18.356
Totaal activa	2.147.915	2.352.568
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	31.372	27.732
Agioreserve	657.912	637.054
Overige reserves	80.683	53.727
Resultaat boekjaar	- 103.117	62.705
Totaal eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders	666.850	781.218
Minderheidsbelangen	122.938	128.402
Totaal eigen vermogen	789.788	909.620
Verplichtingen		
Rentedragende verplichtingen	961.046	1.122.648
Afgeleide financiële instrumenten	80.787	62.297
Uitgestelde belastingverplichtingen	164	1.678
Totaal langlopende verplichtingen	1.041.997	1.186.623
Aflossingsverplichting langlopende verplichtingen	186.273	137.189
Afgeleide financiële instrumenten	-	96
Schulden aan kredietinstellingen	86.119	73.727
Overige schulden en overlopende activa	43.738	45.313
Totaal kortlopende verplichtingen	316.130	256.325
Totaal verplichtingen	1.358.127	1.442.948
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	2.147.915	2.352.568

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

	2012	2011
Resultaat na belastingen	- 99.176	63.279
Aanpassing voor:		
Boekwinst als gevolg van verworven bedrijfscombinaties	-	- 68.161
Acquisitie kosten fusie	-	8.141
Herwaardering vastgoedbeleggingen	146.219	37.73
Herwaardering overige beleggingen	-	2.433
Nettoverkoopresultaat beleggingen	7.870	- 835
Boekwinst op verkoop materiële vaste activa	- 19	
Nettofinancieringslasten	75.342	54.661
Latente belastingverplichtingen	- 1.526	722
Afschrijvingen	667	474
Kasstroom uit bedrijfsuitoefening	228.553	35.188
Mutatie in debiteuren en overige vorderingen	- 7.958	- 1.740
Mutatie overige schulden en overlopende passiva	- 1.968	- 10.763
Ontvangen dividend	-	1.155
Financieringsbatens	165	71
Financieringslasten	- 55.619	- 41.737
Kasstroom uit operationele activiteiten	63.392	45.453
Acquisitiekosten fusie en verworven liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen	-	- 21.359
Aankoop vastgoedbeleggingen en investerings in bestaande objecten	- 30.474	- 24.327
Opbrengst van verkoop vastgoedbeleggingen	93.041	5.363
Verwerving van overige beleggingen	-	-
Opbrengsten verkoop overige beleggingen	-	9.402
Investerings materiële vaste activa	- 537	- 273
Desinvesteringen materiële vaste activa	83	15
Investerings immateriële activa	- 33	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	62.080	- 31.179
Uitgekeerd dividend	- 43.861	- 57.073
Kosten keuzedividend	- 91	-
Aandelenemissie	24.348	-
Terugkoop eigen aandelen	- 502	- 685
Afwikkeling van derivaten	- 898	-
Opname leningen	58.544	41.193
Aflossing leningen	- 172.963	- 24.785
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	- 135.423	- 41.350
Netto kasstroom	- 9.951	- 27.076
Valutakoersverschillen	167	163
Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per 1 januari	- 69.328	- 42.415
Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per 31 december	- 79.112	- 69.328

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

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

	Geplaast 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 2012	27.732	637.054	53.727	62.705	781.218	128.402	909.620
Winst boekjaar 2012	-	-	-	- 103.117	- 103.117	3.336	- 99.176
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	-	-	55	-	55	-	55
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten 2012	-	-	55	- 103.117	-103.062	3.336	- 99.726
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	-	-	- 27.522	-	- 27.522	-	- 27.522
Stockdividend	1.594	- 1.594	-	-	-	-	-
Kosten keuzedividend	-	- 41	- 15	-	- 56	-	- 56
Aandelenemissie	1.389	23.677	- 718	-	24.348	-	24.348
Ingekochte eigen aandelen	- 28	- 474	-	-	- 502	-	- 502
Totaal bijdragen van en uitkeringen aan aandeelhouders	3.640	20.858	26.901	- 62.705	- 11.306	- 8.800	- 20.106
Stand op 31 december 2012	31.372	657.912	80.683	- 103.117	666.850	122.938	790.393

Het verloop van de post eigen vermogen in het boekjaar 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 boekjaar 2011	-	-	-	62.705	62.705	574	63.279
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	-	-	164	-	164	-	164
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten 2011	-	-	164	62.705	62.869	574	63.443
Uitgekeerd contant slotdividend 2010	-	-	- 12.988	-	- 12.988	-	- 12.988
Winstbestemming 2010	-	-	25.084	- 25.084	-	-	-
Uitgekeerd contant interim-dividend 2011	-	-	- 44.085	-	- 44.085	-	- 44.085
Uitgifte gewone aandelen in verband met bedrijfscombinaties	7.854	186.627	-	-	194.481	-	194.481
Minderheidsbelangen in verband met bedrijfscombinaties	-	-	-	-	-	127.828	127.828
Ingekochte eigen aandelen	- 36	- 649	-	-	- 685	-	- 685
Totaal bijdragen van en uitkeringen aan aandeelhouders	7.818	185.978	- 31.989	- 25.084	136.723	127.828	264.551
Stand op 31 december 2011	27.732	637.054	53.727	62.705	781.218	128.402	909.620

Financiële Kalender 2013

Publicatie jaarverslag 2012 & uitnodiging AVA	Medio maart 2013
Algemene Vergadering van Aandeelhouders	26 april 2013
Publicatie van het eerste kwartaal 2013	17 mei 2013
Publicatie van het eerste halfjaar 2013	9 augustus 2013
Publicatie van het derde kwartaal 2013	8 november 2013

Interim-dividends uitkeringen 2013	Datum
Vaststelling slotdividend 2012	26 april 2013
Notering ex-dividend	30 april 2013
Betaalbaarstelling slotdividend 2012	8 mei 2013
Vaststelling interim-dividend eerste kwartaal 2013	31 mei 2013
Notering ex-dividend	4 juni 2013
Betaalbaarstelling interim-dividend eerste kwartaal 2013	25 juni 2013
Vaststelling interim-dividend eerste halfjaar 2013	23 augustus 2013
Notering ex-dividend	27 augustus 2013
Betaalbaarstelling interim-dividend eerste halfjaar 2013	1 oktober 2013
Vaststelling interim-dividend derde kwartaal 2013	22 november 2013
Notering ex-dividend	26 november 2013
Betaalbaarstelling interim-dividend derde kwartaal 2013	29 november 2013

Op de cijfers in dit persbericht is geen accountantscontrole toegepast,

Over NSI

NSI biedt huurders duurzame huisvesting, zodat zij hun bedrijf voor lange tijd succesvol kunnen uitoefenen en waardoor institutionele en particuliere beleggers een stijgend rendement op het geïnvesteerde vermogen wordt geboden. NSI belegt in kantoren en winkels op kwalitatief hoogwaardige en bedrijvige locaties in Nederland en België. NSI is een beursgenoteerde closed-end vastgoedbeleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal en beheert een belegd vermogen van circa € 2,2 miljard.

Analistenmeeting voorlopige jaarcijfers 2012 op vrijdag 15 februari 2013 om 11.00 uur

Om de webcast van NSI met betrekking tot de voorlopige resultaten 2012 te kunnen volgen, kunt u zich registreren door op onderstaande link te klikken,

http://player.companywebcast.com/nsi/20130215__1/en/Player

U kunt ook telefonisch deelnemen via onderstaande nummers:

NL - +31 (0) 20 717 68 68

Israel - 180 921 4432

UK - +44 (0) 203 043 2442

Pincode: 28160971#

Investor relations / media relations NSI N.V.

Eva Lindner

Tel: +31 20 76 30 300

Email: eva.lindner@nsi.nl

Internet: www.nsi.nl