



# VOORLOPIGE JAARCIJFERS

2019

- Herstructurering voltooid, focus richt zich op meer ontwikkeling en aanbieden van services
- LTV van 27,4% biedt financiële ruimte voor ontwikkeling en selectieve acquisities
- Sterke operationele prestaties met organische netto huurgroei van 5,2%
- Overeenkomst met ING voor ontwikkeling Laanderpoort, start Q1 2022
- EPRA NAV €48,0 per aandeel (+20,7% t.o.v. jaareinde 2018)
- EPRA EPS €2,64 per aandeel (stabiel t.o.v. 2018)
- Leegstand 7,1% (6,7% daling t.o.v. jaareinde 2018)

(Dit Nederlandstalige rapport is een vertaling van de oorspronkelijke Engelse versie. In geval van afwijkingen prevaleert de Engelse versie.)

## Definities

### EPRA

European Public Real Estate Association - Zie definities op [www.epra.com/bpr](http://www.epra.com/bpr)

### ERV

De estimated rental value (ERV) ofwel de markthuur zoals geschat door de taxateur waarvoor een object in de huidige staat redelijkerwijs verhuurd kan worden, gegeven zijn karakteristieken, conditie, voorzieningen, locatie en lokale marktcondities

### Theoretische huur

De contractuele huur voor verhuurde units plus de ERV voor leegstaande units.

### G4

Met G4 worden de locaties Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht aangeduid.

### ICR

NSI berekent haar "interest coverage ratio" voor een gegeven periode door de netto huur weer te geven als percentage van de netto financieringskosten.

### Netto LTV

De uitstaande lange en korte termijn schulden, netto liquide middelen, als percentage van de totale vastgoed beleggingsportefeuille, inclusief activa bestemd voor verkoop.

## Financiële kalender

|   |                        |
|---|------------------------|
| Publicatie jaarverslag 2019               | 5 maart 2020           |
| Publicatie trading update Q1 2020         | 16 april 2020          |
| Publicatie halfjaarverslag 2020           | 13 juli 2020           |
| Publicatie trading update Q3 2020         | 22 oktober 2020        |
|   |                        |
| AvA besluit op slot dividend              | 24 april 2020          |
| Ex-dividend datum (slot dividend 2019)    | 28 april 2020          |
| Registerdatum keuze periode stockdividend | 29 april 2020          |
| Stock dividend keuze periode              | 30 april – 14 mei 2020 |
| Betaalbaarstelling slot-dividend          | 19 mei 2020            |

Voor meer informatie kunt u contact opnemen:

NSI N.V.

Investor Relations

Dirk Jan Lucas

T +31 (0)20 763 0368

E [dirkjan.lucas@nsi.nl](mailto:dirkjan.lucas@nsi.nl)

Publicatie datum:

28 januari 2020

## NSI KERNCIJFERS

### Belangrijkste financiële kerncijfers<sup>1</sup>

#### Direct en indirect beleggingsresultaat (€ '000)

|  | 2019    | 2018   | Vershil (%)        |
|--|---------|--------|--------------------|
| Bruto huuropbrengsten                              | 82.831  | 83.721 | -1,1% <sup>2</sup> |
| Netto huuropbrengsten                              | 67.227  | 69.228 | -2,9% <sup>2</sup> |
| Direct resultaat                                   | 49.439  | 48.745 | 1,4%               |
| Indirect resultaat                                 | 146.858 | 42.780 | 243,3%             |
| IFRS resultaat                                     | 196.297 | 91.525 | 114,5%             |
| Winst per aandeel (€)                              | 10,47   | 4,95   | 111,3%             |
| EPRA earnings per aandeel (€)                      | 2,64    | 2,64   | -0,1%              |
| Dividend (€)                                       | 2,16    | 2,16   | 0,0%               |
| EPRA cost ratio A (incl. directe leegstandskosten) | 28,4%   | 26,5%  | 1,9 pp             |
| EPRA cost ratio B (excl. directe leegstandskosten) | 26,3%   | 25,0%  | 1,3 pp             |

#### Balans (€ '000)

|  | 31 december 2019 | 31 december 2018 | Vershil (%) |
|--|------------------|------------------|-------------|
| Vastgoedbeleggingen                      | 1.263.089        | 1.202.691        | 5,0%        |
| Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop | 15.903           | 3.940            | 303,6%      |
| Netto schulden aan kredietinstellingen   | -352.632         | -447.909         | -21,3%      |
| Eigen vermogen                           | 903.308          | 733.283          | 23,2%       |
| IFRS Eigen vermogen per aandeel (€)      | 47,75            | 39,48            | 21,0%       |
| EPRA NAV per aandeel (€)                 | 47,97            | 39,75            | 20,7%       |
| EPRA NNAV per aandeel (€)                | 47,40            | 39,20            | 20,9%       |
| Netto LTV (%)                            | 27,4%            | 36,9%            | -9,5 pp     |
| Aantal uitstaande aandelen               | 18.917.764       | 18.574.298       | 1,8%        |
| Gem. gewogen aantal uitstaande aandelen  | 18.751.178       | 18.473.101       | 1,5%        |

### Belangrijkste kerncijfers portefeuille

|  | 31 december 2019 |       |                | 31 december 2018 |       |
|--|------------------|-------|----------------|------------------|-------|
|  | Kantoren         | HNK   | Overig         | TOTAAL           |       |
| Aantal objecten  | 48               | 14    | 3 <sup>3</sup> | 65               | 95    |
| Marktwaaarde (€m) <sup>4</sup>                             | 964              | 262   | 61             | 1.287            | 1.214 |
| Bruto contractuele huur (€m) <sup>5</sup>                  | 56               | 20    | 6              | 81               | 87    |
| ERV (€m) <sup>6</sup>                                      | 63               | 23    | 6              | 92               | 102   |
| Verhuurbaar vloeroppervlak (m <sup>2</sup> )               | 317              | 127   | 47             | 491              | 603   |
| Gemiddelde huur per m <sup>2</sup> (€/p.j.)                | 191              | 190   | 155            | 188              | 179   |
| EPRA leegstand <sup>7</sup>                                | 4.0%             | 14.5% | 10.1%          | 7.1%             | 13.8% |
| EPRA net initial yield                                     | 4.5%             | 4.6%  | 6.3%           | 4.6%             | 5.2%  |
| Reversionary yield   | 6.5%             | 8.8%  | 9.8%           | 7.1%             | 8.5%  |
| Gem. gewogen resterende looptijd van huurcontacten (jaren) | 4.5              | 3.1   | 5.8            | 4.2              | 4.4   |

<sup>1</sup> Gebaseerd op cijfers waarop geen accountantscontrole is toegepast

<sup>2</sup> Organische groei bruto huuropbrengsten +7.8% en netto huuropbrengsten +5.2%.

<sup>3</sup> Aan het eind van 2019 zijn vier winkel objecten, allen onderdeel van Winkelcentrum Zuidplein in Rotterdam, geconsolideerd tot één object

<sup>4</sup> Op marktwaaarde, in de balans op boekwaaarde exclusief lease-incentives en NSI hoofdkantoor in eigen gebruik

<sup>5</sup> Exclusief huurvrije periode en andere lease-incentives

<sup>6</sup> Bentinck Huis, Lange Voorhout, geclassificeerd als vastgoedbelegging in ontwikkeling, niet meegenomen in ERV en EPRA leegstand

<sup>7</sup> In lijn met EPRA-richtlijn is EPRA leegstand zonder Bentinck Huis en Donauweg, die op dit moment worden herontwikkeld

## BERICHT VAN DE CEO

Wij hebben het genoegen u onze resultaten over het boekjaar 2019 te presenteren. We plukken nu de vruchten van alle inspanningen die het team de afgelopen drie jaar heeft geleverd. De portefeuille is opgeschoond, de balans is sterk en we hebben een pijplijn van value-add initiatieven die het rendement in de toekomst kunnen verhogen.

De volgende fase voor NSI is gericht op het verder optimaliseren van de portefeuille, het ontwikkelen van vastgoed en het uitbreiden van ons dienstenaanbod.

### Klaar voor de volgende fase

Dankzij de toewijding waarmee het team onze strategie uitvoert en het gunstige economisch klimaat hebben we een solide basis kunnen leggen voor onze activiteiten. Dit is het meest zichtbaar in het leegstandspercentage van 7,1% dat onder het marktgemiddelde ligt en de lage beleningsgraad (LTV) van 27,4%. De periode van herstructurering ligt nu achter ons en er is een nieuwe fase aangebroken voor de onderneming, het team, onze klanten en onze aandeelhouders.

De key performance indicators (KPI's) hieronder geven een goed overzicht van de omslag die we de afgelopen drie jaar hebben gemaakt. Ons besluit om ons te richten op een meer gefocuste portefeuille van hogere kwaliteit en een sterkere balans is tot dusver niet ten koste gegaan van onze kasstroom. Dit is vrijwel geheel te danken aan de positieve effecten van onze sterke verhuuractiviteiten, ons vermogen om aantrekkelijke objecten te kopen en leegstaande objecten tegen redelijke prijzen te verkopen, en een verlaging van de administratie- en financieringskosten tijdens deze periode.

#### Kentering in portefeuille, uitgedrukt in KPI's - 2016-2019

|                                   | dec. 2019 | dec. 2016 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| Leegstandspercentage (%)          | 7,1%      | 21,4%     |
| Aantal objecten (#)               | 65        | 165       |
| Gemiddelde waarde per object (€m) | 19,8      | 7,0       |
| % objecten in kantorenssegment    | 95%       | 66%       |
| % kantoorobjecten in G4           | 79%       | 46%       |
| LTV (%)                           | 27,4      | 44,1      |
| EPRA EPS (€)                      | 2,64      | 2,64      |
| DPS (€)                           | 2,16      | 2,16      |

Eind 2019 hadden we, gecorrigeerd voor drie objecten die in het vierde kwartaal zijn verkocht en begin 2020 worden opgeleverd, nog maar twee retail-objecten en vijf kantoren die geen HNK-locatie zijn buiten onze doelmarkten (één in Delft en vier in Hoofddorp).

We zijn van plan Winkelcentrum 't Loon in Heerlen aan te houden totdat alle juridische procedures met betrekking tot het in 2011 ontstane 'sinkhole' zijn afgerond. Ook willen we ons belang in winkelcentrum Zuidplein in Rotterdam voorlopig aanhouden omdat we mogelijkheden zien om waarde toe te voegen aan dit object, terwijl tegelijkertijd het winkelcentrum opgeknapt wordt.

We zullen de nog resterende kantoren buiten onze doelsteden (in Delft en Hoofddorp) managen als normaal onderdeel van onze totale

portefeuillestrategie, waarbij de nadruk zal liggen op het verder rationaliseren en versterken van de beleggingsportefeuille.

### Acquisities vs. ontwikkelingsprojecten

De nog altijd sterke beleggingsmarkt heeft de prijzen van objecten op toplocaties omhooggestuwd naar een niveau waarop het vaak net zo aantrekkelijk (of zelfs aantrekkelijker) is om selectief nieuwe projecten te gaan ontwikkelen, ook al is het duidelijk dat de daaraan verbonden risico's hoger zijn.

Onze LTV van 27,4% biedt ruimte voor ontwikkelingsprojecten en selectieve acquisities, naast de geplande herontwikkelingsprojecten Laanderpoort en Vitrum.

In onze Q3 2019 kwartaalupdate signaleerden we twee potentiële acquisitiemogelijkheden. Een daarvan is niet langer in beeld, maar we voeren nog gesprekken over de andere. We zien nog steeds interessante acquisitiemogelijkheden en blijven zoals altijd zorgvuldig en gedisciplineerd in onze aanpak.

### EPS/DPS-traject richting 2024

Hoewel onze operationele activiteiten sterk zijn en verbeteren, zal onze EPRA EPS in 2020 lager zijn als gevolg van de netto-desinvesteringen aan het einde van de tweede helft van 2019 en de daaropvolgende daling van de LTV. Gezien de huidige portefeuille verwachten we een EPRA EPS tussen de €2,30 - €2,40 voor het boekjaar 2020.

Door onze ontwikkelingspijl zal het negatieve effect op de EPRA EPS na 2020 naar verwachting tijdelijk aanhouden. In de loop van 2021 zullen we geen huuropbrengsten meer ontvangen van Vitrum (€3,6m) vanwege een 18-maanden durende herontwikkeling van dit object. En vanaf 2022 verwachten we voor een periode van circa 27 maanden geen huuropbrengsten te ontvangen van het bestaande Laanderpoort-object (€2,7m).

Als gevolg van deze twee projecten, ceteris paribus, geven onze interne prognoses aan dat de EPRA EPS in het boekjaar 2021 of 2022 het laagste punt zal bereiken, om in de daaropvolgende jaren weer te stijgen als de projecten zijn afgerond en weer zijn verhuurd. Op dit moment gaan we uit van een EPRA EPS van circa €2,20 voor het boekjaar 2021, circa €2,25 voor het boekjaar 2022, circa €2,55 voor het boekjaar 2023 en circa €2,75 voor het boekjaar 2024. Het spreekt voor zich dat deze voorspellingen niet vaststaan en in de loop van de tijd waarschijnlijk zullen wijzigen.

We zullen ons best doen om de negatieve impact van onze ontwikkelingspijl op de korte termijn te beperken, maar we geloven dat dit een noodzakelijke stap is om het totaalrendement voor aandeelhouders te laten groeien en op den duur een betere en duurzamere business te creëren. Na voltooiing van beide projecten beschikken we over een sterkere portefeuille met een hogere EPRA EPS. Dit zorgt voor de onderbouwing van een sterke businesscase voor deze ontwikkelingsprojecten, zelfs nog voordat we de verwachte positieve waardeontwikkeling van beide ontwikkelingsprojecten gaan zien.

Voor het bepalen van de hoogte van het dividend kijken we naar het bestendige niveau van EPRA EPS. Daarbij kijken we verder dan de verwachte tijdelijke daling van de EPRA EPS. We verwachten terug te keren naar een gezonde dekkingsgraad van het dividend vanaf het boekjaar 2024 en denken de aankomende jaren minimaal een dividend van €2,16 per aandeel te kunnen handhaven.

## Organisatie

Anne de Jong kondigde begin december zijn vertrek als CIO aan. We zijn Anne zeer erkentelijk voor zijn bijdrage aan de herstructurering van NSI de afgelopen jaren en wensen hem succes in het vervolg van zijn carrière.

We hebben daarna besloten de functie van CIO te laten vervallen en de directie voort te zetten met twee personen: de CEO en de CFO, ondersteund door een managementteam. Deze structuur sluit beter aan op waar de business de komende periode behoefte aan heeft.

## Vooruitzichten voor 2020

We beschikken over een solide basis en een plan om nog meer waarde voor onze klanten en aandeelhouders te creëren. De economische verwachtingen ondersteunen dit plan en hebben vertrouwen in onze vooruitzichten, mede door signalen van een tekort aan aanbod op veel van onze markten.

We hebben in 2019 een aanzienlijke vooruitgang geboekt met onze ESG-initiatieven, vooral als het gaat om het terugdringen van ons energie- en waterverbruik. We zijn tevreden met onze eerste GRESB-score van 71 punten en verwachten in 2020 een aanzienlijke verbetering te laten zien als gevolg van onze inspanningen.

Het verheugt ons een onveranderd slotdividend van €1,12 per aandeel te kunnen voorstellen, waarbij de gebruikelijke keuze van uitkering in aandelen weer tot de mogelijkheden behoort. Het totaaldividend voor het boekjaar 2019 blijft daarmee stabiel op €2,16 per aandeel.

Bernd Stahli