



VOORLOPIGE JAARCIJFERS 2020

- Sterk operationeel resultaat in een ongekend jaar met een huurinningspercentage van 98,0%
- EPRA leegstandsratio van 7,0%, een 0,7% verbetering op autonome basis (like-for-like)
- EPRA EPS €2,35 per aandeel, na negatieve COVID-gerelateerde impact van € 0,08
- EPRA NTA € 44,44 per aandeel (-7,3% t.o.v. jaareinde 2019)
- LTV van 29,2% biedt financiële ruimte voor (project) ontwikkeling en selectieve acquisities
- Stabiel dividend van € 2,16 per aandeel

(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

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 2020	5 maart 2021
Publicatie trading update Q1 2021	15 april 2021
Publicatie halfjaarverslag 2021	14 juli 2021
Publicatie trading update Q3 2021	24 oktober 2021
AvA besluit op slot dividend	21 april 2021
Ex-dividend datum (slot dividend 2020)	23 april 2021
Registerdatum keuze periode stockdividend	26 april 2021
Stock dividend keuze periode	27 april – 10 mei 2021
Betaalbaarstelling interim-dividend	13 mei 2021

Voor meer informatie kunt u contact opnemen:

NSI N.V.

Investor Relations

Laura Gomez Zuleta

T +31 (0)20 763 0300

E ir@nsi.nl

Publicatie datum:

26 januari 2021

NSI KERNCIJFERS

BELANGRIJKSTE FINANCIËLE KERNCIJFERS¹

DIRECT EN INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT (€ '000)

	2020	2019	Vershil (%)
Bruto huuropbrengsten	76,854	82,831	-7.2% ²
Netto huuropbrengsten	60,466	67,227	-10.1% ²
Direct resultaat	44,943	49,439	-9.1%
Indirect resultaat	-65,357	146,858	-144.5%
IFRS resultaat	-20,414	196,297	-110.4%
Winst per aandeel (€)	-1.07	10.47	-110.2%
EPRA earnings per aandeel (€)	2.35	2.64	-10.9%
Dividend (€)	2.16	2.16	
EPRA cost ratio A (incl. directe leegstandskosten)	30.6%	28.4%	2.2 pp
EPRA cost ratio B (excl. directe leegstandskosten)	28.4%	26.3%	2.1 pp

BALANS (€ '000)

	31 december 2020	31 december 2019	Vershil (%)
Vastgoedbeleggingen	1,240,192	1,263,089	-1.8%
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop		15,903	-100.0%
Netto schulden aan kredietinstellingen	-366,194	-352,632	3.8%
Eigen vermogen	854,438	903,308	-5.4%
IFRS Eigen vermogen per aandeel (€)	44.29	47.75	-7.2%
EPRA NAV per aandeel (€)	44.44	47.95	-7.3%
Netto LTV (%)	29.2%	27.4%	1.8 pp
Aantal uitstaande aandelen	19,291,415	18,917,764	2.0%
Gem. gewogen aantal uitstaande aandelen	19,138,717	18,751,178	2.1%

BELANGRIJKSTE KERNCIJFERS PORTEFEUILLE

	31 december 2020			TOTAAL	31 december 2019	Δ
	Kantoren	HNK	Overig			
Aantal objecten ³	43	13	4	60	65	-7.7%
Markt waarde (€m) ⁴	931	249	73	1,253	1,287	-2.7%
Bruto contractuele huur (€m) ⁵	58	19	7	84	81	4.0%
Markt huur (€m)	63	23	7	93	92	1.4%
Verhuurbaar vloeroppervlak (m ²)	296	124	53	473	491	-3.7%
Gemiddelde huur per m ² (€/p.j.)	206	190	153	197	188	4.8%
EPRA leegstand	4.2%	14.9%	6.9%	7.0%	7.1%	-0.1 pp
EPRA net initial yield	4.4%	4.3%	6.1%	4.5%	4.6%	-0.1 pp
Reversionary yield	6.8%	9.2%	9.6%	7.5%	7.3%	0.1 pp
Gem. gewogen resterende looptijd van huurcontracten (jaren)	4.1	3.2	5.2	4.0	4.2	-6.2%

1 Gebaseerd op voorlopige cijfers waarop geen accountantscontrole is toegepast

2 Autonome groei van bruto huuropbrengsten is 3.5% en netto huuropbrengsten is 0.8%

3 Twee Kantorenobjecten zijn heringedeeld in 2020 naar de categorie "Overig" vanwege de aard van het gebruik als een school en als studentenwoningen

4 Op marktwaarde, in de balans op boekwaarde exclusief lease-incentives en NSI hoofdkantoor o.b.v. "eigen gebruik"

5 Vóór huurvrij en andere huurincentives

BERICHT VAN DE CEO

We kijken met gemengde gevoelens terug op het jaar 2020. De wereldwijde coronapandemie heeft het afgelopen jaar bijna alle aspecten van het zakelijke en privéleven geraakt. De Lock downs, het thuiswerken, het stilleggen van delen van de economie en de daaruit voortvloeiende economische krimp leverden enorme uitdagingen op.

Toch heeft NSI – als onderneming en vooral als team – in deze periode bewezen robuust en weerbaar te zijn en in staat om deze uitdagingen relatief eenvoudig het hoofd te kunnen bieden.

Robuuste operationele resultaten

Aan het begin van de coronapandemie in maart lag de focus van het team in de eerste plaats op de gezondheid en het welzijn van onze klanten, alsmede op het veilige gebruik van onze panden. We hebben de dialoog met onze klanten geïntensiveerd om erachter te komen wat hun directe behoeften waren en hoe deze mogelijk zouden veranderen op de lange termijn. Operationeel lag onze focus op de bezettingsgraad en huurinning.

Aan het einde van het jaar lag het leegstandspercentage op 7,0%. Op jaarbasis een daling van 0,1% in absolute zin en van 0,7% op autonome (like-for-like) basis. Dit is een bijzonder goed resultaat in deze uitdagende tijden en getuigt van de kracht van onze portefeuille als het gaat om locatie en kwaliteit, de kracht van ons Asset Management team en het feit dat onze huurniveaus realistisch zijn.

In 2020 bedroeg het huurinningspercentage 98,0%. Dit is lager dan het niveau van boven de 99% dat we in 'normale' tijden doorgaans bereiken, maar zeker respectabel gezien de verstoring van de bedrijfsactiviteiten waarmee sommige huurders het afgelopen jaar te kampen hadden. Op pagina 6 van dit verslag wordt nader ingegaan op dit onderwerp.

In 2020 bedroeg de EPRA-winst per aandeel € 2,35 per aandeel, conform onze verwachting. Hierin zit een negatief effect van € 0,08 per aandeel in verband met inkomstenverlies en gemaakte kosten als gevolg van de coronapandemie.

Meer asset-rotatie op komst

In het vierde kwartaal hebben we de verkoop van HNK Groningen en twee kleinere objecten in Rotterdam afgerond voor een totaalbedrag van € 13,9m. De totale opbrengst uit desinvesteringen bedroeg het afgelopen jaar € 30,0m. Daarnaast is er in maart een pand gekocht: het ONE20-gebouw in Amsterdam voor een bedrag van € 34,0m. Bij aankoop had ONE20 nog een leegstandspercentage van 31%, maar aan het einde van het jaar was het pand volledig verhuurd.

2020 was weliswaar een relatief rustig jaar voor wat betreft asset-rotatie maar toch blijft dit een integraal onderdeel van onze activiteiten. Aan het begin van 2021 hebben we nog circa € 125m aan objecten die niet tot de kernportefeuille behoren, inclusief onze twee overgebleven retail-objecten. Deze zullen we te zijner tijd verkopen en de opbrengsten herinvesteren in nieuwe aankopen in de steden waar we ons op richten en/of in ons ontwikkelingsprogramma.

De desinvesteringen in het vierde kwartaal lagen 3,9% boven de taxatiewaardes van juni 2020, en 0,7% onder de waarde per december 2019. Hoewel deze desinvesteringen slechts een klein deel van onze

portefeuille vertegenwoordigen, zijn we van mening dat dit verkoopresultaat helpt met het onderschrijven van de taxatie waarde van onze totale beleggingsportefeuille.

Belangrijke ontwikkelingsmijlpalen

2020 was een zeer actief jaar voor het nieuwe ontwikkelingsteam. Er is extra externe capaciteit aangetrokken om alle lopende initiatieven in de verschillende fasen goed te beheren.

In september kondigden we plannen aan om een innovatieve, houten kantoortoren op de Amsterdamse Zuidas te bouwen. Er is goede vooruitgang geboekt bij zowel Laanderpoort als Vitrum, terwijl potentiële projecten bij Centerpoint en Motion voorlopig van de baan zijn.

De belangrijkste bereikte ontwikkelingsmijlpalen in 2020 zijn o.a.:

- afsprakenbrief met de gemeente Amsterdam met betrekking tot Vivaldi III;
- een intentieverklaring met de gemeente Amsterdam met betrekking tot Laanderpoort;
- architecten en designteam geselecteerd voor alle drie de projecten.

In 2021 moeten er nog andere mijlpalen worden bereikt, waaronder het afronden van de scope en de plannen, het verkrijgen van alle benodigde vergunningen en de bevestiging van de kostenraming door de betreffende aannemers. Daarna kunnen de werkzaamheden in 2022 van start gaan.

Zoals het er nu naar uitziet, zullen alle drie de projecten elkaar waarschijnlijk (deels) overlappen, zowel qua tijd als qua capex/kapitaalvereisten. Gezien de relatieve omvang, risico's en complexiteit van onze plannen in relatie tot onze bestaande portefeuille en balans zijn we ons ervan bewust dat de projecten zorgvuldig beheerd moeten worden, zeker ook in relatie tot het risico/rendements-profiel van potentiële nieuwe acquisitiekansen die er kunnen komen.

Onze sterke balans is een troef

We onderkennen de huidige onzekerheid ten aanzien van de toekomstige vraag naar kantoorruimte als de coronapandemie eenmaal voorbij is, maar zien nog altijd dat beleggers actief op zoek zijn naar investeringen die kwalitatief goede inkomsten genereren. Ze zijn daarbij bereid om scherp te bieden op de beste objecten tegen steeds lagere rendementen, een trend die sterk ingegeven wordt door de structureel lage rente.

De waardering van de portefeuille daalde met 4,1% in de eerste helft van het jaar en met 0,4% beperkter in de tweede helft. Dit was min of meer in lijn met de trend in de gehele beleggingsmarkt in 2020. Deze negatieve herwaardering heeft geleid tot een NTA van € 44,44 per aandeel aan het einde van het boekjaar. Deze waardering wordt ondersteund door een gefocuste beleggingsportefeuille met een aantrekkelijk EPRA-nettorendement van 4,5% dat nog geen rekening houdt met de mogelijke toegevoegde waarde van onze drie ontwikkelingsinitiatieven.

De beleningsgraad (LTV) aan het einde van het jaar bedroeg 29,2%. Gezien het volume van de non-core assets die we nog altijd van plan zijn af te stoten, in combinatie met de potentiële kapitaalvereisten voor onze ontwikkelingsprogramma's, biedt onze LTV ruimte voor

verdere selectieve acquisities. We hebben voorwaardelijke overeenstemming bereikt over de acquisitie van een portefeuille ter waarde van € 80-85m.

Vooruitzichten voor 2021 en daarna

Bij het ingaan van 2021 erkennen we de algemene onzekerheid die heerst over hoe de structurele vraag naar kantoorruimtes zich gaat ontwikkelen en over het bredere economisch klimaat. Daarnaast komen we in de buurt van het frictieniveau voor leegstand van de portefeuille nadat we de afgelopen vijf jaar de jaarlijkse leegstand op like-for-like basis hebben weten terug te dringen. Hoewel we ons nog steeds actief inzetten om nieuwe klanten aan te trekken, is het niet zeker dat het leegstandspercentage in 2021 verder zal dalen.

We zijn van mening dat we het juiste team hebben, en de juiste portefeuille met initiatieven die een aanzienlijke waarde toevoegen zodat we de toekomst met vertrouwen tegemoet te kunnen zien. Het is onze taak om ervoor te zorgen dat we de juiste ruimtes blijven aanbieden qua locatie, specificaties, duurzaamheid, flexibiliteit, voorzieningen en prijs, zodat we aantrekkelijk blijven voor zowel bestaande als potentiële nieuwe klanten.

In 2020 hebben we de hoogste GRESB-rating (5-sterren) behaald. Met het oog op het groeiend belang van milieu, maatschappij en

governance (ESG) voor onze stakeholders en het NSI-team zelf blijven we het komende jaar hierin investeren en streven we naar het verder verbeteren van de portefeuille op het gebied van duurzaamheid.

Ofschoon er zo vroeg in het jaar nog veel factoren in beweging zijn, verwachten we op basis van de huidige portefeuille, exclusief mogelijk verdere kosten in verband met de coronapandemie, een EPRA-winst per aandeel van € 2,25-2,35 over het boekjaar 2021. Dat dit iets lager is dan in 2020 komt zoals eerder gemeld door de huur beëindiging van Vitrum in de loop van 2021 en de afspraak met ING om voor Laanderpoort halve huur te betalen voor het jaar 2021, in aanloop naar de herontwikkeling van dit object in 2022.

De ontwikkelingsactiviteiten op de middellange termijn, die tot op heden nog niet volledig vaststaan, zullen een materiële invloed hebben op de activiteiten en onze belangrijkste KPI's. Hoewel er nog veel onzekere en bewegende variabelen zijn, gaat ons huidige bedrijfsmodel uit van een conservatieve raming van de EPRA-winst per aandeel van meer dan €2,60-€2,70 in 2025, waarbij de balans op dat moment een LTV van circa 34-36% laat zien.

Het verheugt ons een stabiel dividend van € 2.16 per aandeel over het afgelopen boekjaar te kunnen voorstellen, een jaar dat we graag achter ons laten.

Bernd Stahl

NSI: STRATEGIE EN VOORUITBLIK NAAR 2025

Een jaar geleden hebben we onze strategie en doelstelling bijgewerkt om ervoor te zorgen dat de klant centraal staat bij alles wat we doen. We zeiden toen: “We stellen onze klanten in staat om maximale productiviteit en groei te realiseren door het bieden van hoogwaardige, flexibele kantooroplossingen en een ongeëvenaard niveau van diensten in moderne, gezonde en duurzame panden op toplocaties”.

Gesteund door een zeer sterke balans bleven we in 2020 investeren in onze panden, in ons productaanbod en in de relaties met onze klanten, conform onze doelstelling. Het directe resultaat van deze inspanningen was een retentiegraad van circa 70% en een daling van het leegstandspercentage met 0,7% op like-for-like basis.

Ondanks deze prestaties gaan we 2021 in met een nog altijd aanzienlijke invloed van de coronacrisis op het bedrijfsleven, inclusief het moeten leren omgaan met het nieuwe fenomeen van thuiswerken, en economische verwachtingen die onzekerder zijn. In dat kader achten we het gepast om onze strategie opnieuw onder de loep te nemen.

In wezen is onze strategie nog altijd valide. De rol van vastgoed als beleggingscategorie is onomstreden in een renteklimaat dat volgens velen blijvend laag zal zijn. Ondertussen blijft het kantoor een zeer relevant concept – los van de trend om thuis te werken – voor allerlei bedrijven die nog altijd een thuisbasis nodig hebben om hun merk en identiteit te etaleren, hun bedrijfscultuur uit te dragen en nieuw talent aan te trekken. Verder is de relatie met huurders nog belangrijker geworden omdat hun eisen waarschijnlijk zijn veranderd en hun onderhandelingspositie sterker is geworden sinds het begin van de coronapandemie.

Zoals altijd komt het er in wezen op neer dat het juiste product op de juiste locatie aan de juiste klant moet worden aangeboden. Dit vormt de basis van duurzame, stijgende waarderingen van het onderliggende vastgoed.

Juiste locatie, juist product

De juiste locatie is een levendige locatie met economische groei en goede verbindingen, waar ondernemingen graag willen zijn omdat hun bredere netwerk zich daar bevindt en het potentieel aan talent er het grootst is. We blijven ons dan ook voornamelijk richten op de grote verkeersknooppunten in de G5-steden (Amsterdam, Utrecht, Eindhoven, Rotterdam en Den Haag).

Het juiste product is veel moeilijker te bepalen. Het is zeker niet de ambitie van NSI om alles voor iedereen te zijn, want dat is een recept dat gedoemd is om te mislukken. Wel moeten we ervoor zorgen dat onze panden bruisende plekken zijn met de juiste combinatie van ruimtes en voorzieningen waar wij diverse diensten, waaronder flexibiliteit, kunnen leveren. Zo kunnen onze klanten zich richten op hun eigen activiteiten en succesvol zijn in de wetenschap dat het pand en alle bijkomende aspecten volledig verzorgd zijn. Dat is onze definitie van ‘customer excellence’. Space-as-a-service maakt hiervan wat ons betreft slechts één onderdeel uit, waarmee we een verscheidenheid aan inrichtingsoplossingen en diensten bieden en leveren, mogelijk in samenwerking met partners.

Inspelen op veranderende kantoorvraag en -gebruik

Veel ondernemingen zullen 2021 en 2022 gebruiken om kritisch te bekijken hoeveel ruimte ze nodig hebben om hun bedrijf te runnen, ook met het oog op alle nieuwe inzichten en ervaringen met betrekking tot thuiswerken.

We geloven dat wanneer de coronapandemie eenmaal voorbij is, (deels) thuiswerken niet meer weg te denken zal zijn en door de meeste ondernemingen geaccepteerd wordt als manier om talent aan te trekken en te behouden, alsmede om de balans tussen werk en privéleven van hun medewerkers te verbeteren.

Grotere ondernemingen (vooral de meer mobiele ondernemingen die op kennis gebaseerde diensten leveren) zouden het bredere ‘work from anywhere’ (werken waar je wilt) concept steeds meer willen toepassen. Dit zal vooral het geval zijn voor ondernemingen die het afgelopen jaar hebben gebruikt om te innoveren en hun organisatie, systemen en processen verder te digitaliseren.

Al met al denken we dat grote ondernemingen op den duur waarschijnlijk minder ruimte zullen gebruiken. Dit zal deels gebeuren door een consolidatieslag naar een kleiner aantal panden, hetgeen de huidige polarisatie van de kantorenmarkten zal versnellen. Daarbij zullen goede panden op toplocaties naar verwachting in trek blijven en oudere panden op zwakkere locaties het onderspit delven.

NSI is niet immuun voor deze veranderingen maar we geloven dat we goed gepositioneerd zijn dankzij de asset-rotatie die we de afgelopen jaren hebben doorgevoerd, waarmee we nu een veel betere portefeuille hebben. Maar ook dankzij het feit dat we continu in verbinding staan met onze huurders door een open dialoog en het creëren/opbouwen van de juiste samenwerkingsverbanden. Zodoende kunnen we onze diensten en/of aangeboden ruimtes aanpassen om huurders geschikte oplossingen voor hun dagelijkse activiteiten te bieden.

NSI 2016-2025

Kantoorvastgoed is een kapitaalintensieve beleggingscategorie die meer servicegericht wordt en waar operationeel management belangrijker wordt. We proberen succesvol te zijn aan zowel de kapitaalintensieve kant als de operationele kant. Het uiteindelijke doel is om deze beide werelden, die tot op heden grotendeels gescheiden waren, met succes te verenigen.

Voorlopig blijft het potentiële rendement voor NSI bijna uitsluitend komen uit de kapitaalintensieve kant van de activiteiten, waaronder onze initiatieven op het gebied van asset management, asset-rotatie en onze ontwikkelingsactiviteiten.

Tegelijkertijd blijven we investeren in ons HNK-concept en zijn we bezig onze diensten die waardevol zijn voor de gebruiker aanzienlijk te verbeteren. Zo introduceren we een nieuw cateringconcept in de meeste HNK's en hebben we op locatie nieuwe teamleden ingezet om het dienstenniveau te verbeteren. Dit wordt te zijner tijd mogelijk verder uitgerold naar een groter deel van onze portefeuille.

Een grote aanjager van aandeelhoudersrendement in de periode tot en met 2025 is het potentiële succes van het ontwikkelingsprogramma, dat momenteel nog niet gecommiteerd is. Het programma zal gevolgen hebben voor alle KPI's binnen het bedrijf.

Ondanks alle vooruitgang die we de afgelopen jaren hebben geboekt om de activiteiten te verbeteren, is de transitie nog lang niet voltooid (zoals we hierboven al aanstipten). We verwachten dat de activiteiten er in 2025 veel beter voor zullen staan, met betere rendementen en een lager risicoprofiel, dan toen we deze nieuwe strategie in 2016 lanceerden.

De hieronder vermelde schattingen voor 2025 staan niet vast en zullen waarschijnlijk nog wijzigen omdat wordt uitgegaan van de verkoop van de objecten die niet tot de kernportefeuille behoren, geen verdere veranderingen van waarderingen worden meegenomen, en uitgegaan wordt van de uitvoering van de prognoses van het businessplan voor de bestaande portefeuille en de drie ontwikkelingsprojecten.

	2016	2020	2025E
Aantal objecten (#)	165	60	45
Gemiddelde waarde per object (€m)	7	21	30-35
% kantoorobjecten	66%	95%	100%
% objecten in Amsterdam	23%	51%	65-70%
LTV	44,1%	29,2%	34-36%
EPRA-winst per aandeel (€)	2,64	2,35	2,60-2,70

Exclusief de verkoop van de objecten die niet tot de kernportefeuille behoren, zal de EPRA-winst per aandeel in 2025 naar verwachting € 2,90 – 3,00 zijn, met een nog altijd comfortabele LTV van 40%. Er is daarom nog capaciteit om te investeren naast onze huidige ontwikkelingspijlijn.

GEDETAILLEERD OVERZICHT HUURINNING IN 2020

Huurinning in 2020 op 98%

Huur innen is een structureel onderdeel van de activiteiten van NSI. In de periode 2016-2019 hebben we meer dan 99% van alle gefactureerde huurgelden geïnd. Daarbij is 0,8% van alle bruto huuropbrengsten (GRI) afgeschreven als oninbare vorderingen. In 2020 was het huurningspercentage iets lager (98,0%) maar toch nog zeer respectabel gezien het plotselinge versturende effect van de coronapandemie op onze klanten.

We signaleerden al vroeg dat dit problemen zou gaan opleveren en begin april werd dit bevestigd toen de huurinning een vertraging liet zien ten opzichte van het gebruikelijke patroon, en we tal van verzoeken om opschorting van de huur ontvingen van onze klanten.

Verzoeken om tijdelijke clementie, bijvoorbeeld in de vorm van betaling per maand in plaats van per kwartaal of van betaling aan het einde van de maand in plaats van aan het begin, werden meestal ingewilligd. Ook hebben we selectief huurvrijstelling verleend in ruil voor huurverlenging, wat in de meeste gevallen retail-klanten betrof.

Gedurende het jaar hebben we huurders actief geholpen met de volgende initiatieven met het oog op de coronapandemie:

- **Kwijtschelding huur voor HNK-flexhuurders.** Om onze klanten te helpen, hebben we de huurbetalingen van HNK-flexhuurders in de maanden mei, augustus (helft van de maand) en december kwijtgescholden. Dit komt neer op een korting van circa 30% op hun huurbetalingen in de negen maanden vanaf april. **Kosten: € 0,9m.**
- **Herstructurering huur.** We hebben besloten om tijdelijk vrijstelling te verlenen aan een subgroep van kleinere huurders. **Kosten: € 0,1m.**
- **Gezondheid & veiligheid.** We hebben besloten alle kosten die verband houden met het invoeren van corona-gerelateerde maatregelen in de gemeenschappelijke ruimtes in de HNK-panden en de multi-tenant kantoorpanden voor onze rekening te nemen. Ook hebben we kosteloos plexiglas-schermen laten installeren tussen de bureaus in de door ons beheerde kantoren. Deze kosten zouden normaliter als servicekosten worden verhaald op de huurders. **Kosten: € 0,6m.**

De totale kosten van deze initiatieven bedragen € 1,6m, ofwel € 0,08 per aandeel, hetgeen een negatief effect had op de EPRA-winst per aandeel in 2020. We zijn van mening dat het volledig gepast is dat wij – als investeerder met een langetermijnvisie, een sterke balans, een duidelijk gevoel van saamhorigheid met onze klanten en een bredere maatschappelijke verantwoordelijkheid als beursgenoteerde onderneming – onze inspanningen hebben opgevoerd om steun te bieden in een jaar dat werkelijk niemand had kunnen voorspellen.

Weinig huurachterstanden eind 2020

Omdat we ons de afgelopen jaren actief gericht hebben op het proces van huurinning, startten we 2020 met minimale betalingsachterstanden. In combinatie met actieve gesprekken met onze huurders in heel 2020 heeft dit ertoe geleid dat we het afgelopen boekjaar weer met relatief weinig betalingsachterstanden hebben afgesloten.

Eind 2020 bedroeg het totaal aan betalingsachterstanden € 1,1m. Dit wordt deels gecompenseerd door cumulatieve debiteuren voorzieningen ten bedrage van € 0,5m, waarmee de netto-betalingsachterstanden eind 2020 uitkwamen op € 0,6m. De vergelijkende cijfers voor 2019 waren respectievelijk € 1,2m, € 0,7m en € 0,5m. De netto-betalingsachterstanden stegen het afgelopen boekjaar derhalve met slechts € 0,1m.

Overbrugging huurinning vierde kwartaal en 2020

In 2020 hebben we verhuurnota's verstuurd met een totale waarde van € 104,6m, inclusief servicekosten en btw. Hiervan hebben we uiteindelijk € 1,1m kwijtgescholden, € 0,5m gebruikt voor herstructurering (vaak in de vorm van verlenging van de huurovereenkomst waarbij het gehele of gedeeltelijke uitstaande huursaldo is omgezet in een incentive), Hiermee komt het totale huurningspercentage op 98,0%.

Verwachte huurinning in 2021

Sommige huurders voelen nog steeds de gevolgen van de coronamaatregelen van de overheid. We hebben begin 2021 een klein aantal verzoeken om huurvrijstelling ontvangen. We zullen deze individueel op hun merites beoordelen en beleggers een update geven wanneer daartoe aanleiding is.