



HALFJAAR BERICHT

H1 2017

- Executie van nieuwe strategie op schema, gecombineerd €337m aan aan- en verkopen in H1
- EPRA EPS €1,35 per aandeel (+21% t.o.v. H1 2016)
- EPRA NAV eind 2016 €35,10 per aandeel op 30 juni 2017 (+1.4% t.o.v. dec 2016)
- Organische netto huurontwikkeling H1 2017 +1.8% t.o.v. H1 2016
- Interim dividend stabiel (€1.04 per aandeel), optioneel stock dividend
- Acquisitie van 7.200 m² kantoor pand in Leiden voor €17,5m

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

INDEX

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 trading update Q3 2017	26 oktober 2017
Publicatie voorlopige jaarcijfers 2017	30 januari 2018
Publicatie jaarverslag	9 maart 2018
Publicatie trading update Q1 2018	19 april 2018
Publicatie halfjaar bericht 2018	19 juli 2018
Ex-dividend datum	31 juli 2017
Registerdatum	1 augustus 2017
Stock dividend keuze periode	2 – 16 augustus 2017
Betaalbaarstelling slotdividend	21 augustus 2017

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

NSI KERNCIJFERS

Belangrijkste financiële kerncijfers ¹

(€ '000)	Aanvullende rapportage ²		IFRS ³		Verskil (%)
	H1 2017	H1 2016	H1 2017	H1 2016	
Direct en indirect beleggingsresultaat					
Bruto huuropbrengsten	45.640	45.787	32.400	30.122	7,6%
Netto huuropbrengsten	36.446	33.910	25.273	21.839	15,7%
Direct resultaat			24.175	19.842	21,8%
Indirect resultaat			13.372	-9.050	
IFRS resultaat			37.547	10.792	247,9%
EPRA earnings per aandeel (€)			1,35	1,11	21,4%
Dividend (€)			1,04	1,04	0,0%
EPRA cost ratio A (incl. directe leegstandskosten)			26,4%	31,3%	-4,9pp
EPRA cost ratio B (excl. directe leegstandskosten)			23,9%	26,7%	-2,8pp

(€ '000)	30 jun 17	31 dec 16	Verskil (%)
Balans			
Vastgoedbeleggingen	879.323	770.434	14,1%
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	195.899	389.923	-49,8%
Netto schulden aan kredietinstellingen	-410.176	-512.267	-19,9%
Eigen vermogen	629.441	604.254	4,2%
IFRS Eigen vermogen per aandeel (€)	34,70	33,76	2,8%
EPRA NAV per aandeel (€)	35,10	34,61	1,4%
EPRA NNAV per aandeel (€)	34,55	33,56	2,9%
Netto LTV (%)	38,1%	44,1%	-6,0pp
Aantal uitstaande aandelen ⁴	18.137.084	17.900.230	1,3%
Gewogen aantal uitstaande aandelen	17.961.734	17.900.230	0,3%

Belangrijkste portefeuille kerncijfers

	jun 17				Totaal	Totaal
	Kantoren	HNK	Winkels ⁵	Overige		
Aantal objecten	107	13	19	3	142	165
Marktwaaarde (€m)	721	157	186	11	1.075	1.160
Bruto contractuele huur (€m) ⁶	57	13	15	1	86	98
ERV (€m)	70	20	16	1	107	116
Verhuurbaar vloeroppervlak (m ²)	477	122	106	15	720	870
EPRA leegstand	20,5%	33,2%	16,1%	13,8%	22,2%	21,4%
Gem. resterende looptijd van huurcontacten (jaren)	5,2	3,1	5,0	4,2	4,8	4,7
Gemiddelde huur per m ² (€/p.j.)	164	171	185	98	167	149
EPRA net initial yield	5,9%	4,4%	6,1%	10,0%	5,6%	6,0%

¹ Gebaseerd op cijfers waarop geen accountantscontrole is toegepast

² Cijfers met alleen IOW als beëindigde activiteit (verkocht), winkels en Belgisch direct gehouden vastgoed zoals historisch gerapporteerd

³ Winkels, België direct en Intervest (IOW) verwerkt als beëindigd onder toepassing IFRS regels zoals aanvaard door de EU

⁴ Aantal uitstaande gewone aandelen is veranderd door uitgifte stock dividend en een aandelen consolidatie (8 voor 1 aandeel)

⁵ Inclusief object Keizerslanden in Deventer dat verkocht is in april. Het transport vindt plaats in 2018, in de tussentijd ontvangt NSI de huurinkomsten

⁶ Voor huurvrij en andere huur incentives

BERICHT VAN DE CEO

NSI is vanaf dit jaar overgestapt naar een volledige rapportage in het Engels, uit het oogpunt van efficiëntie en kostenbesparing. Wij begrijpen volledig dat voor een groot deel van de trouwe, kleinere, Nederlandse aandeelhouders die NSI al jaren volgen een beknopte Nederlandse vertaling van het H1 persbericht helpt om beter op de hoogte te blijven van de activiteiten. Vandaar dat we de eerste drie pagina's van het Engelse persbericht in het Nederlands zullen blijven vertalen, zowel voor de H1 rapportage als de jaarcijfers. Deze geven ons inziens een goed inzicht, maar voor de volledige details verwijzen wij toch naar het Engelstalige persbericht.

De executie van onze nieuwe strategie om uit te groeien tot dé vastgoedinvesteerder en manager in de Nederlandse kantorenmarkt, zoals aangekondigd in februari 2017, ligt op schema. In H1 hebben we voor €237m aan niet strategische panden verkocht en voor €99m kantoren met potentieel aangekocht. We hebben nu voor ongeveer €1,1 mld. aan objecten, waarvan 81% kantoren en HNK.

Na de verkoop van 16 winkelobjecten in april voor €151m (op boekwaarde) en de verkoop van onze Volumineuze Detailhandel portefeuille voor €74m (tegen een 9% premie) is onze winkel portefeuille gereduceerd tot €164m. De snelheid waarmee we onze winkels verkopen zal vanaf nu afnemen, omdat de verwachting is dat de resterende objecten per pand verkocht zullen worden. Zoals eerder gecommuniceerd hebben we geen haast en zullen we alleen verkopen als dat het beste resultaat oplevert voor onze aandeelhouders.

Externe taxaties

In H1 2017 hebben we het aantal taxateurs verder teruggebracht naar drie zeer bekende internationale firma's. Ondanks verdere afschrijvingen van onze regionale kantoren is er een positieve herwaardering voor de totale portefeuille, voornamelijk door een waardeverhoging van kantoren in de G4.

In een verbeterende, maar nog steeds gepolariseerde, investeringsmarkt rapporteren we een gemiddelde herwaardering van 0,6% voor H1 2017. De €237m aan verkopen, tegen gemiddeld 3% boven boekwaarde, zouden daarnaast voldoende vertrouwen in onze taxaties moeten geven.

Operationele prestatie en duurzaamheid

Het leegstandspercentage van 22,2% aan het einde van H1 is negatief beïnvloed door de verkopen van onze winkelobjecten met lagere leegstand. Organisch is de bezettingsgraad met 0,8% gedaald, voornamelijk door drie grote huurcontracten die afliepen in het eerste kwartaal.

We verwachten dat de bezettingsgraad zal verbeteren in H2 2017, ondanks verdere huurexpiraties. Gedeeltelijk door het afsluiten van nieuwe huurcontracten en gedeeltelijk door het roteren van objecten.

Vanaf heden zullen wij regelmatig rapporteren over de duurzaamheid van onze portefeuille. Er is natuurlijk meer dan alleen energielabels, maar op dit moment wordt hier extern het meest op gelet. De overheid heeft aangegeven dat voor 2023 alle kantoorgebouwen een energie label van C of beter moeten hebben.

Per H1 2017 heeft 79% van onze kantoren (inclusief HNK) een C-label of beter. We schatten dat het verbeteren van de resterende panden naar minimaal een C-label ongeveer €5m gaat kosten.

Strategie update

We werken hard aan een totale verkoop van onze winkelportefeuille. Het kan echter zijn dat we in sommige panden eerst meer zullen investeren om een beter verkoopresultaat te realiseren.

De liquiditeit in verschillende regionale kantorenmarkten kent een opleving. We kunnen daarom nu meerdere opties overwegen voor sommige van onze kleinere niet-G4 panden. We kijken hoe we deze kans optimaal kunnen benutten om onze portefeuille verder te rationaliseren. Op dit moment is NSI nog steeds actief op 50+ locaties en door dit aantal te reduceren kunnen we onze kosten verder optimaliseren.

Na een herziening van de transformatieprojecten hebben we het aantal objecten met transformatiepotentieel naar beneden bijgesteld tot 9. Er zal gefocust worden op de grote, meest kansrijke projecten. Voor ieder object zijn gedetailleerde plannen ontwikkeld om de winstgevendheid te maximaliseren. Er is geen reden om snel te verkopen en daarbij potentiële winst weg te geven aan een ontwikkelaar.

Een gezonde balans

Eind juni 2017 staat de LTV op 38,1%. De aankoop in Leiden (aangekondigd na balansdatum) leidt tot een stijging tot 39,3%. Dit is onder de streefbandbreedte van 40-45%. Op dit moment voelen wij ons comfortabel aan de onderkant van de bandbreedte, omdat dit ons de kans geeft selectief iets meer risico te nemen en daarmee mogelijk betere winsten te realiseren.

De LTV zal volatiel blijven door de timing van aan- en verkopen. Wij blijven ons richten op een conservatieve balans, vooral nu de huidige Nederlandse vastgoedcyclus toch al weer enkele jaren in een opwaartse trend zit, waarbij het verbeterende risicoprofiel van de organisatie zeker in overweging wordt genomen.

Vooruitzichten voor 2017

Het nieuwe team is na de grote verandering in de laatste 12 maanden voor het grootste gedeelte neergezet. Met de start van een traineeshipprogramma in september bouwen we een organisatie die klaar is voor de toekomst.

De EPRA EPS over H1 2017 is €1,35 per aandeel. We verwachten een lagere EPS in H2 door het effect van de recente verkopen en we houden rekening met hogere onderhoudskosten in de laatste zes maanden van het jaar. We voorspellen een EPRA EPS voor 2017 tussen de €2,52 en €2,55 per aandeel, al moest daarbij gezegd worden dat verdere aan- en verkopen dit cijfer nog aanzienlijk kunnen beïnvloeden.

We hebben besloten om het 2017 interim dividend op €1.04 per aandeel te houden en we zullen wederom een keuze dividend aanbieden.

We werken hard om op meerdere fronten de organisatie te verbeteren. Op dit moment zijn de kwaliteit van de portefeuille en de nog steeds relatief magere bezettingsgraad de hoogste prioriteit. We zijn overtuigd van het succes van de huidige transitie, die verder wordt ondersteund door positieve verwachtingen voor de Nederlandse economie en de G4 kantorenmarkt in het bijzonder.

Bernd Stahlh