



HALFJAAR BERICHT

H1 2018

- **Asset rotatie en reductie van leegstand versterken operationeel resultaat**
- **Leegstand 16,6% (1,8% daling t.o.v. jaareinde 2017)**
- **EPRA NAV €38,44 per aandeel (+5% t.o.v. jaareinde 2017)**
- **EPRA EPS €1,19 per aandeel (inclusief eenmalig negatief effect van €0,11 a.g.v. IFRS 9)**
- **Prognose EPRA EPS 2018 verhoogd naar €2,50-2,55 per aandeel (was €2,35-2,45)**

(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 2018	18 oktober 2018
Publicatie voorlopige jaarcijfers 2018	29 januari 2019
Publicatie jaarverslag 2018	8 maart 2019
Publicatie trading update Q1 2019	18 april 2019
<hr/>	
Ex-dividend datum (interim 2018)	23 juli 2018
Registerdatum	24 juli 2018
Stock dividend keuze periode	25 juli – 8 augustus 2018
Betaalbaarstelling interim-dividend	13 augustus 2018

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

Publicatie datum:

19 juli 2018

NSI KERNCIJFERS

Belangrijkste financiële kerncijfers¹

Direct en indirect beleggingsresultaat (€ '000)

	H1 2018	H1 2017	Vershil (%)
Bruto huuropbrengsten	42,372	45,598	-7.1%
Netto huuropbrengsten	33,286	36,418	-8.6%
Direct resultaat	21,897	24,175	-9.4%
Indirect resultaat	27,824	13,372	108.1%
IFRS resultaat	49,721	37,547	32.4%
Winst per aandeel (€)	2.70	2.09	29.3%
EPRA earnings per aandeel (€)	1.19	1.35	-11.5%
Dividend (€)	1.04	1.04	0.0%
EPRA cost ratio A (incl. directe leegstandskosten)	26.8%	26.4%	0.4 pp
EPRA cost ratio B (excl. directe leegstandskosten)	24.4%	23.9%	0.6 pp

Balans (€ '000)

	30 juni 2018	31 december 2017	Vershil (%)
Vastgoedbeleggingen	1,128,037	1,072,180	5.2%
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	27,330	28,791	-5.1%
Netto schulden aan kredietinstellingen	-422,473	-408,453	3.4%
Eigen vermogen	706,954	672,688	5.1%
IFRS Eigen vermogen per aandeel (€)	38.27	36.63	4.5%
EPRA NAV per aandeel (€)	38.44	36.66	4.9%
EPRA NNNAV per aandeel (€)	38.15	36.13	5.6%
Netto LTV (%)	36.3%	36.9%	-0.5 pp
Aantal uitstaande aandelen	18,474,298	18,364,998	0.6%
Gem. gewogen aantal uitstaande aandelen	18,393,984	18,133,178	1.4%

Belangrijkste kerncijfers portefeuille

	30 juni 2018			31 december 2017	
	Kantoren	HNK	Overig ²	TOTAAL	
Aantal objecten	82	14	18	114	126
Marktwaaarde (€m) ³	778	202	183	1,163	1,108
Bruto contractuele huur (€m) ⁴	57	15	15	88	87
ERV (€m)	66	22	16	104	105
Verhuurbaar vloeroppervlak (m ²)	412	127	108	648	676
EPRA leegstand	13.6%	28.2%	13.4%	16.6%	18.4%
Gem. gewogen resterende looptijd van huurcontacten (jaren)	4.7	3.1	5.5	4.6	4.7
Gemiddelde huur per m ² (€/p.j.)	171	180	178	174	169
EPRA net initial yield	5.5%	3.6%	6.2%	5.2%	5.5%

¹ Gebaseerd op cijfers waarop geen accountantscontrole is toegepast

² Keizerslanden in Deventer is verkocht in april 2017 en toegevoegd aan vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop in categorie "Overig". De levering zal in de tweede helft van 2018 plaatsvinden

³ Op marktwaaarde, in de balans op boekwaaarde exclusief lease-incentives en NSI hoofdkantoor in eigen gebruik

⁴ Exclusief huurvrij en andere lease-incentives

BERICHT VAN DE CEO

We blijven goede vorderingen maken bij het versterken en de verdere uitbouw van onze business. We gaan onverminderd door met asset-rotatie richting een meer geconcentreerde portefeuille van grotere kantoorobjecten van hoge kwaliteit en een structureel lagere leegstand. De balans is sterk en het potentieel om waarde toe te voegen wordt steeds beter zichtbaar.

Gezonde operationele prestaties

In H1 2018 bedroeg het leegstandspercentage 16,6%, een daling van 1,8% ten opzichte van eind 2017. Dit is mede te danken aan een autonome leegstandsdingaling van 0,6%. De leegstand van de kantoren daalde naar 13,6%. Dit is nog altijd boven het niveau van de totale Nederlandse kantorenmarkt (10,5%), maar we liggen op schema om dit verschil verder te verkleinen en blijven een leegstand nastreven die onder het niveau van de markt ligt.

Een aantal van onze recente acquisities hebben een significante leegstandscomponent (Q-Port: 25%; Lange Voorhout: 100%). Op de korte termijn zal dit ons leegstandsniveau vanzelfsprekend niet ten goede komen. Toch zullen we, wanneer we voor de keuze worden gesteld, altijd de voorkeur geven aan het vooruitzicht van een beter aandeelhoudersrendement op de middellange termijn boven korte termijn gevolgen voor de leegstand.

Herontwikkeling Laanderpoort

In navolging van berichtgeving van ING bevestigden wij in juni 2018 middels een persbericht dat wij actief met ING in gesprek zijn over de herontwikkeling van ons Laanderpoort-gebouw (12.739m²) in Amsterdam. Het plan is om de bestaande gebouwen te vervangen door twee moderne kantoorgebouwen met een totale oppervlakte van 30.000 – 35.000m².

De onderhandelingen zijn gaande en zullen nog enige tijd duren, maar zoals de zaken nu staan verwachten we een startdatum in Q2 2020 en een investering van ruim €120m. Als wij er uit komen met ING dan nemen wij met vertrouwen dit project, met deze omvang en met dit volume en in deze fase van de cyclus, ter hand, gegeven dat een aanzienlijk deel van de kantoorruimte voorverhuurd zal worden en het feit dat Amsterdam Zuid-Oost zich naar verwachting verder zal ontwikkelen tot aantrekkelijke, multifunctionele locatie.

Discipline blijft noodzakelijk

Het is duidelijk dat de beleggersmarkt voor kantoren in de G4 sterk is opgelopen. We vragen ons de laatste tijd soms zelfs af of beleggers meer bezig zijn met het wegzetten van hun middelen dan met het behalen van rendementen. We blijven gedisciplineerd, met als gevolg dat we onszelf in de afgelopen maanden regelmatig bij potentiële deals overboden zien worden.

We zijn echter nog steeds in staat goede deals te sluiten, zoals de aankoop van Q-Port in Amsterdam en van Lange Voorhout 7 in Den Haag, die vandaag in een apart persbericht is aangekondigd.

De kracht van de beleggingsmarkt is ook zichtbaar in onze EPRA NAV per aandeel, die met 5% is gestegen naar €38,44. De waarde van de assets groeide in de eerste helft van het jaar met gemiddeld 3,1%, waarbij Amsterdam een stijging liet zien van 7,5%.

In plaats van ons in de huidige vastgoedcyclus te laten verleiden tot financieren met meer vreemd vermogen, blijven we ons richten op het verlagen van de LTV. Hierbij houden we rekening met de verdere verkoop van niet-strategische objecten, vooral nu we ons opmaken voor grote kapitaalinvesteringen in de komende jaren.

Veranderingen in het FBI regime

Het regeerakkoord van oktober 2017 bevatte het voornemen om vanaf 2020 directe beleggingen in Nederlands vastgoed door fiscale beleggingsinstellingen (FBI), waaronder NSI, niet langer toe te staan in verband met de geplande afschaffing van de dividendbelasting. We verwachten medio september meer duidelijkheid over dit onderwerp te verkrijgen bij de bekendmaking van het Belastingplan 2019.

Niet-beursgenoteerde FBI's kunnen zich fiscaal herstructureren en mogelijk hun fiscale transparantie behouden. Als beursgenoteerde onderneming is NSI verplicht een NV en is deze route afgesloten. Dit leidt volgens ons tot het ontstaan van een ongelijk speelveld en is waarschijnlijk een onverwacht en schadelijk neveneffect van de plannen van de overheid.

Aangezien meer dan 35 landen over de hele wereld (waaronder de meeste G20-landen) FBI-wetgeving hebben en veel andere landen de invoering ervan actief overwegen, vinden wij het dan ook moeilijk, zo niet onmogelijk, te begrijpen waarom de Nederlandse overheid – die de FBI nota bene in Europa in 1969 introduceerde – om politieke redenen nu tegen de trend ingaat.

Wij zijn van mening dat deze kwestie alsnog kan worden opgelost. Wij spannen ons in, in samenwerking met onze sectorgenoten, om een oplossing te vinden. Dit vooral voor Nederlandse particuliere beleggers, die de gevolgen van deze verandering waarschijnlijk het meest gaan voelen. Indien er geen oplossing gevonden kan worden dan denken wij dat potentiële toekomstige compensabele verliezen een van de mitigerende factoren kan zijn voor wat betreft de daadwerkelijke impact op de winstgevendheid van NSI.

Winkelcentrum 't Loon

Een positieve ontwikkeling is een tussenvonnis in het voordeel van NSI in juni jl. met betrekking tot het geschil inzake Winkelcentrum 't Loon in Heerlen en de bijbehorende vordering van ruim €12m op onze verzekeraar CHUBB. Het juridische proces zal nog wel enige tijd in beslag zal nemen, maar we blijven hier bovenop zitten. De vordering nog niet in onze boeken verwerkt, in lijn met IFRS regels.

Vooruitzichten voor 2018

In de EPRA EPS van € 1,19 van het eerste halfjaar van 2018 zit een €0,11 eenmalige last als gevolg van de recente herfinanciering. De progressie op het gebied van verhuur, de herfinanciering en het effect van recente acquisities en verkopen, maken het mogelijk om onze EPRA EPS-verwachting voor 2018 te verhogen naar € 2,50 – 2,55. De timing en omvang van mogelijke aan- en verkopen kan deze verwachting nog in belangrijke mate beïnvloeden.

Het verbeteren van de kwaliteit van de portefeuille en het verlagen van de LTV is tot dusver nauwelijks ten koste gegaan van de EPRA-EPS, mede door de recente herfinanciering.

We zullen ons nu vooral focussen op het terugbrengen van de resterende leegstand (t.w.v. €17m aan potentiële huur) om de EPRA-EPS verder te ondersteunen.

Wij zijn optimistisch gestemd over de vooruitzichten voor onze activiteiten. Met het huidige team, de nog altijd sterke Nederlandse economie, de vooruitzichten voor verdere huurgroei in onze belangrijkste markten en de potentie om waarde toe te voegen aan

de portefeuille, verwachten we de komende jaren aantrekkelijke rendementen voor onze aandeelhouders te kunnen blijven realiseren. Om die reden zijn we verheugd om een stabiel interim dividend van €1,04 voor te stellen.

Bernd Stahl