



NSI: Stabiele resultaten, weg naar groei weer ingezet

Publicatie: 9 februari 2011 voor opening van Euronext Amsterdam

Highlights 2010:

- Stijging direct beleggingsresultaat 2010 met 1,5% ten opzichte van 2009
- Positieve winst na belasting van € 23,4 miljoen ten opzichte van een verlies van € 14,6 miljoen over 2009
- Stabiele bezettingsgraad 2^e helft 2010
- Geslaagde aandelenemissie ter grootte van € 54,5 miljoen in juni 2010
- Aankoop van twee winkelcentra: "Sterpassage" in Rijswijk en "Zuiderterras" in Rotterdam voor respectievelijk € 38,7 miljoen en € 24,0 miljoen

Kerncijfers

	2010	2009
Resultaten (x € 1.000)		
Brutohuuropbrengsten	103.170	103.794
Nettohuuropbrengsten	88.685	89.559
Direct beleggingsresultaat	52.398	51.627
Indirect beleggingsresultaat	- 29.007	- 66.223
Winst na belastingen	23.391	- 14.596
Bezettingsgraad (in %)	90,0	90,9

Geplaatst aandelenkapitaal

Gewone aandelen ultimo boekjaar	43.286.677	39.351.527
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in het boekjaar	41.560.680	37.861.756

Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)

Direct beleggingsresultaat	1,26	1,36
Indirect beleggingsresultaat	- 0,70	- 1,75
Totaal beleggingsresultaat	0,56	- 0,39

Gegevens per aandeel (x € 1)

Dividend	1,26	1,34
Intrinsieke waarde (voor winstverdeling)	13,40	14,10
Intrinsieke waarde conform EPRA	14,11	14,84

HOOFFDORP – Nieuwe Steen Investments N.V. (NSI) sluit het jaar 2010 af met een direct resultaat per gemiddeld uitstaand aandeel van € 1,26. Het vierde kwartaal 2010 kenmerkt zich door een stabiele bezettingsgraad in de kantorenportefeuille en dalende leegstand in de segmenten winkels, bedrijfsgebouwen en woningen. Het directe resultaat 2010 is hierdoor ten opzichte van 2009 met 1,5% gestegen. Het direct resultaat wordt nagenoeg geheel in contanten aan de aandeelhouders uitgekeerd. In de loop van het jaar is reeds € 0,96 aan interim-dividenden per aandeel uitgekeerd. Het voorgestelde slotdividend bedraagt € 0,30 per uitstaand aandeel. Het totale voorgestelde dividend per uitstaand aandeel komt daarmee op € 1,26. Dit is een rendement van 8,5% op de huidige aandelenkoers van € 14,90.

NSI behaalde over 2010 een direct beleggingsresultaat van € 52,4 miljoen (2009: € 51,6 miljoen). Dit is een stijging van 1,5% als gevolg van lagere financieringskosten en lagere niet doorberekende servicekosten en ondanks hogere exploitatiekosten. Het directe beleggingsresultaat over het vierde kwartaal 2010 bedroeg € 12,8 miljoen en was gelijk aan het directe beleggingsresultaat in het derde kwartaal 2010. Met name door de aandelenemissie in juni 2010 daalde het directe resultaat per uitstaand aandeel echter van € 1,36 in 2009 naar € 1,26 in 2010. In de loop van 2010 is reeds € 0,96 aan interim-dividenden uitgekeerd in contanten. Het voorgestelde slotdividend bedraagt € 0,30 per uitstaand aandeel.

De afwaardering van het vastgoed bedroeg in 2010 € 24,8 miljoen (2009: - € 52,3 miljoen). De afwaarderingen waren niet gelijkmatig over het jaar en over de segmenten verdeeld. Met name in het winkelsegment stegen de waarden van het vastgoed in de tweede helft van 2010 na correctie voor aankoopkosten. De kantorenportefeuille daalde gedurende alle kwartalen licht in waarde.

Het totale beleggingsresultaat bedroeg € 23,4 miljoen (2009: - € 14,6 miljoen). Deze positieve ontwikkeling was het gevolg van de geringere waardedaling van het vastgoed en de gestegen marktwaarde van de rentedekkingsinstrumenten ten opzichte van het voorgaande jaar.

Ondanks de druk op de kantorenmarkt bleef de bezettingsgraad in de kantorenportefeuille over de tweede helft van 2010 constant. In de andere segmenten daalde de leegstand in het vierde kwartaal 2010. De totale portefeuille laat over de tweede helft van 2010 een dalende leegstand zien, van 10,4% op 1 juli 2010 via 10,2% op 30 september 2010 naar net onder 10,0% op 31 december 2010.

Begin juni 2010 heeft NSI nieuwe aandelen uitgegeven. De verkregen middelen zijn aangewend om twee winkelcentra aan te kopen. Eind juni verwierf NSI de Sterpassage, onderdeel van winkelcentrum In de Boogaard te Rijswijk, voor een bedrag van € 38,7 miljoen. In december kocht NSI het Zuidterras, onderdeel van winkelcentrum Zuidplein te Rotterdam, voor een bedrag van € 24,0 miljoen. De acquisities van beide winkelcentra passen binnen de strategie van NSI om te investeren in winkelcentra met een vloeroppervlak van minimaal 10.000 m² en een rendement dat vergelijkbaar is met de bestaande portefeuille van NSI.

Medio december 2010 verhuisde het hoofdkantoor van NSI naar een eigen leegstaand kantoorpand in Hoofddorp. Het primaire doel van deze verhuizing is om de klanten van NSI beter te kunnen bedienen vanuit deze centraler gelegen locatie. Daarnaast is deze gelegenheid gebruikt om het kantoorpand te revitaliseren en te verduurzamen. Het hoofdkantoor van NSI dient nu als voorbeeldproject. Het voormalige hoofdkantoor in Hoorn is met ingang van het vertrek van NSI aan de Rabobank verhuurd.

Johan Buijs, algemeen directeur van NSI, zegt in een reactie:

"In 2010 heeft NSI de weg naar groei weer ingeslagen. Met de aankoop van twee winkelcentra hebben we niet alleen onze winkelportefeuille vergroot, maar ook kwalitatief verbeterd. Wij zijn verheugd over de gestegen bezettingsgraad en positieve like-for-like groei in de winkelportefeuille. Onze winkelportefeuille vormt hiermee de ruggengraat van onze gehele portefeuille en zorgt voor een stabiele inkomstenstroom.

We zien dat in de kantorenmarkt de yields zijn gestabiliseerd, maar dat markthuren en bezettingsgraad nog enigszins onder druk staan. Wij zijn dan ook trots op het feit dat we in het afgelopen halfjaar de bezettingsgraad in onze kantorenportefeuille op peil hebben weten te houden.

Wij menen dat voor de kantorenmarkt een verdergaande specialisatie noodzakelijk is. NSI heeft daar in 2010 stevig geïnvesteerd door het commerciële team te versterken en (her)ontwikkelexpertise in huis te halen. Schaalgrootte zal in de toekomst eveneens leiden tot betere verhuurmogelijkheden in de Nederlandse kantorenmarkt. In dit kader is NSI positief over het mogelijk samengaan met VastNed Offices/Industrial. NSI beschouwt dit echter zeker niet als de enige mogelijkheid, maar als een van de mogelijkheden om de nagestreefde schaalvergroting te realiseren."

Financiële resultaten

De totale winst na belasting, bestaande uit het saldo van het directe en het indirecte beleggingsresultaat was over het jaar 2010 € 23,4 miljoen positief, terwijl over 2009 nog een verlies van € 14,6 miljoen werd geleden. Hiermee wordt de positieve trend die behoudens het tweede kwartaal reeds gedurende heel 2010 zichtbaar was, bestendigd.

Direct resultaat

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 was in 2010 met € 52,4 miljoen 1,5% hoger dan het directe beleggingsresultaat in 2009 (2009: € 51,6 miljoen). Het directe beleggingsresultaat in het vierde kwartaal 2010 was met € 12,8 miljoen gelijk aan het derde kwartaal 2010.

De brutohuuropbrengsten daalden in 2010 (€ 103,2 miljoen) met 0,6% ten opzichte van 2009 (€ 103,8 miljoen). Dit is de resultante van het saldo van aankopen, huurindexeringen, de toegenomen leegstand en verkopen. Brutohuuropbrengsten in het vierde kwartaal 2010 (€ 25,4 miljoen) bleven ten opzichte van het derde kwartaal 2010 (€ 25,5 miljoen) nagenoeg onveranderd.

De nettohuuropbrengsten daalden in 2010 ten opzichte van 2009 van € 89,6 miljoen naar € 88,7 miljoen. Deze daling werd voornamelijk veroorzaakt door de toegenomen leegstand, gestegen exploitatiekosten en lagere niet doorberekende servicekosten. De nettohuuropbrengsten in het vierde kwartaal 2010 stegen ten opzichte van het derde kwartaal 2010 van € 21,7 miljoen naar € 22,3 miljoen.

De exploitatiekosten zijn over het jaar 2010 ten opzichte van 2009 met € 0,8 miljoen toegenomen, met name vanwege de sterk gestegen gemeentelijke belastingen. De niet doorberekende servicekosten daalden in 2010 met € 0,5 miljoen ten opzichte van 2009. Dit komt doordat deze post in 2009 eenmalig hoger was door een inhaalslag en in 2010 weer op een normaal niveau is.

Huuropbrengsten in Nederland en Zwitserland (x € 1.000)

	2010	2009
<i>Nederland</i>		
Brutohuuropbrengsten	96.443	97.191
Nettohuuropbrengsten	83.899	84.533
<i>Zwitserland</i>		
Brutohuuropbrengsten	6.727	6.603
Nettohuuropbrengsten	4.786	5.026

De brutohuuropbrengsten 2009 - 2010 per segment in Nederland en Zwitserland
(x € 1.000)

	2009	Aankopen	Verkopen	Autonome groei	2010
<i>Nederland</i>					
Kantoren	52.442	-	- 1.430	838*	51.850
Winkels	38.827	1.933	- 913	- 469	39.378
Bedrijfsgebouwen	5.264	298	- 452	- 513	4.597
Woningen	658	-	-	- 40	618
Totaal Nederland	97.191	2.231	- 2.795	-184	96.443
<i>Zwitserland</i>					
Kantoren	2.532	-	-	217	2.749
Winkels	4.071	-	- 520**	427	3.978
Totaal Zwitserland	6.603	-	- 520	644***	6.727
Totaal NSI	103.794	2.231	-3.315	460	103.170

* het effect van het vertrek van Ernst & Young uit La Tour bedraagt € 1,4 miljoen in de post autonome groei

** dit betreft de verkoop van de woningen boven het winkelcentrum Pérolles Centre.

*** de autonome groei in Zwitserland is inclusief koersverschillen (€ 0,6 miljoen).

De financieringskosten daalden in 2010 met € 1,7 miljoen ten opzichte van 2009 als gevolg van lagere gemiddeld uitstaande rentedragende schulden en gemiddeld lagere rentekosten.

De ontwikkeling in het direct resultaat gedurende 2010 was als volgt. Het direct resultaat over het eerste kwartaal van 2010 bedroeg € 14,8 miljoen. Dit resultaat bevat een incidentele bate van € 2,4 miljoen als gevolg van de beëindiging van de huurovereenkomst van Ernst & Young in La Tour. In het tweede kwartaal 2010 bedroeg het directe beleggingsresultaat € 12,0 miljoen terwijl dit in het derde kwartaal 2010 € 12,8 miljoen was. Het verschil tussen het tweede kwartaal en het derde kwartaal wordt verklaard door hogere netto huuropbrengsten (€ 0,5 miljoen), hogere administratiekosten (€ 0,1 miljoen) en lagere financieringskosten (€ 0,4 miljoen). In het vierde kwartaal bedroeg het directe resultaat € 12,8 miljoen en was daarmee gelijk aan het directe resultaat in het derde kwartaal.

Direct beleggingsresultaat per kwartaal 2010
(x € 1.000)

	Q4 2010	Q3 2010	Q2 2010	Q1 2010
Huuropbrengsten	25.394	25.465	25.079	27.232
Niet doorberekende				
Servicekosten	- 373	- 427	- 478	- 460
Exploitatiekosten	- 2.754	- 3.366	- 3.488	- 3.139
Netto-inkomsten uit exploitatie	22.267	21.672	21.113	23.633
Administratieve kosten	- 1.097	- 778	- 710	- 761
Financieringsresultaat	- 8.342	- 8.028	- 8.389	- 8.078
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	12.828	12.866	12.014	14.794
Belastingen	42	19	26	17
Direct beleggingsresultaat	12.786	12.847	11.988	14.777

Indirect resultaat

Het indirecte beleggingsresultaat over 2010 bedroeg - € 29,0 miljoen (2009: - € 66,2 miljoen). Dit indirecte beleggingsresultaat bestaat naast gerealiseerde herwaardering (verkoopresultaten op verkochte beleggingen) voornamelijk uit ongerealiseerde herwaarderingen. Deze ongerealiseerde herwaardering heeft betrekking op de wijzigingen in de marktwaarde van de vastgoedgoedgeportefeuille met - € 24,8 miljoen (2009: - € 52,3 miljoen) en wijzigingen in de marktwaarde van de rentedekkingsinstrumenten met - € 1,4 miljoen (2009: - € 12,3 miljoen)

Het indirecte resultaat over het vierde kwartaal 2010 bedroeg € 5,3 miljoen positief (Q4 2009: - € 13,8 miljoen). Dit indirecte resultaat bestaat grotendeels uit herwaardering van het vastgoed (- 3,1 miljoen) en herwaardering van de rentedekkingsinstrumenten (€ 9,6 miljoen). De negatieve herwaardering van de rentedekkingsinstrumenten liep gedurende 2010 steeds verder terug en boog in het vierde kwartaal om in een positieve herwaardering met name als gevolg van gestegen swaprentes.

Het belangrijkste onderdeel van het indirecte resultaat is de waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille. Uit de onderstaande tabellen valt op te maken dat de herwaarderingen van het vastgoed in 2010 niet gelijkmatig over het jaar verdeeld waren en dat ook de diverse segmenten grote verschillen laten zien. De Nederlandse winkelportefeuille van NSI vertoonde de laatste twee kwartalen een waardestijging van in totaal € 1,8 miljoen. Daarbij dient aangetekend te worden dat de waarde van de winkelportefeuille negatief werd beïnvloed door de aankoopkosten van de “Sterpassage” en “Zuiderterras” in respectievelijk het tweede en vierde kwartaal waardoor de werkelijke waardestijging van de winkelportefeuille € 4,5 miljoen hoger is.

De waarde van de kantorenportefeuille daalde gedurende alle vier kwartalen van 2010. De geringe afwaarderingen in de kantorenportefeuille worden veroorzaakt door de moeilijke kantorenmarkt waar markthuren (en bijbehorende incentives) en de bezettingsgraad onder druk staan. Hierbij moet wel vermeld worden dat de bezettingsgraad in de kantorenportefeuille over de tweede helft van 2010 stabiel is gebleven.

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in Nederland
(x € 1.000)

	Q4 2010	Q3 2010	Q2 2010	Q1 2010	Q4 2009	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009	Q4 2008	Q3 2008	Q2 2008	Q1 2008
Kantoren	- 4.562	- 5.876	- 6.767	- 4.230	- 6.094	- 4.092	- 4.300	- 23.389	- 10.245	- 17.874	- 5.025	- 11.728
Winkels	1.067	206	- 2.647	607	- 4.146	- 229	- 446	- 3.099	- 2.717	42	5.117	5.329
Bedrijfs- gebouwen	- 585	- 380	- 109	- 1.342	- 2.005	- 347	- 322	- 2.830	- 1.330	- 2.473	- 268	- 296
Woningen	- 320	- 1.337	- 90	-	- 127	3	262	- 94	- 649	107	150	144
Totaal	- 4.400	- 7.799	- 9.613	- 4.965	- 12.372	- 4.665	- 4.806	- 29.412	- 14.941	- 20.198	- 26	- 6.551

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in Zwitserland
(x € 1.000)

	Q4 2010	Q3 2010	Q2 2010	Q1 2010	Q4 2009	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009	Q4 2008	Q3 2008	Q2 2008	Q1 2008
Kantoren	17	963	-	-	- 350	-	52	20	516	- 263	514	35
Winkels	1.169	9	- 142	-	- 564	- 2	- 51	- 132	- 1.498	- 52	89	- 339
Totaal	1.186	972	- 142	-	- 914	- 2	1	- 112	- 982	- 315	603	- 304

Yields gedurende 2010 in %

	Bruto yield *	Netto yield **	Bruto yield *	Netto yield **
	31-12-2010	31-12-2010	31-12-2009	31-12-2009
Kantoren	9,6	8,1	9,4	7,9
Winkels	7,4	6,4	7,4	6,5
Bedrijfsgebouwen	10,3	9,1	9,9	9,0
Woningen	7,2	6,3	6,2	5,9
Totaal	8,5	7,3	8,5	7,3

* 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**
	31-12-2010	31-12-2010	31-12-2009	31-12-2009
Nederland	8,7	7,6	8,6	7,5
Zwitserland	6,7	5,3	7,2	5,7
Totaal	8,5	7,3	8,5	7,3

Balansverhoudingen en financiering

Door het saldo van aankopen, verkopen en afwaarderingen steeg het balanstotaal van € 1.327 ultimo 2009 naar € 1.390 miljoen op 31 december 2010. De loan-to-value stond op 31 december 2010 op 54,8% (30 september 2010: 53,5%, 31 december 2009: 54,9%). Daarmee is de loan-to-value gedurende 2010 nagenoeg onveranderd gebleven. De toename van de loan-to-value van het derde op het vierde kwartaal 2010 wordt verklaard door de aankoop van het winkelcentrum “Zuiderterras” te Rotterdam eind 2010. De netto schulden aan kredietinstellingen bedroegen op 31 december 2010 € 744,2 (30 september 2010: € 710,1 miljoen, 31 december 2009: € 715,6 miljoen).

Overige beleggingen

NSI en VastNed Offices/Industrial zijn in onderhandeling over een mogelijke juridische fusie. NSI heeft een belang van 4,99% in VastNed Offices/Industrial opgebouwd. Deze aandelen worden op marktwaarde gewaardeerd.

Eigen Vermogen

Het eigen vermogen nam in 2010 toe met € 25,1 miljoen tot € 579,9 miljoen (2009: € 554,8 miljoen). Dit was het gevolg van enerzijds de emissie van 10 juni 2010 (€ 53,8 miljoen) en anderzijds de toevoeging van het totale beleggingsresultaat over 2010 van € 23,4 miljoen, de uitkering van het slotdividend 2009 (€ 12,6 miljoen) en het interim-dividend over de eerste drie kwartalen 2010 (€ 40,0 miljoen).

De intrinsieke waarde per 31 december 2010 (met inbegrip van belastinglatentie en de marktwaarde van de derivaten) bedroeg € 13,40 per aandeel (2009: € 14,10). Indien de belastinglatentie en de waarde van de derivaten buiten beschouwing worden gelaten (intrinsieke waarde volgens EPRA), bedraagt de intrinsieke waarde € 14,11 per aandeel (2009: € 14,84).

Financiële ratio's

De financieringsruimte onder de gecommitteerde faciliteiten bedroeg per 31 december 2010 € 97,4 miljoen (ultimo 2009: € 89,8 miljoen). De nettoschulden aan kredietinstellingen namen toe van € 715,6 miljoen ultimo 2009 tot € 744,2 miljoen op 31 december 2010: de rentedragende schulden namen gedurende 2010 toe van € 691,1 miljoen tot € 713,6 miljoen. Dit was het gevolg van opnamen (€ 56,8 miljoen), aflossingen (€ 53,1 miljoen) en € 18,9 miljoen aan valutakoersverschillen. De gemiddelde resterende looptijd van de leningen steeg van 1,8 jaar (ultimo 2009) naar 2,0 jaar en het vastrentende deel van de hypothecaire leningen ging van 97,1% (ultimo 2009) naar 93,9% per 31 december 2010. Het gemiddelde rentepercentage van de leningen en rentedekkingsinstrumenten daalde van 4,7% naar 4,4% (inclusief marge) op 31 december 2010. De rentedekkingsratio bedroeg op 31 december 2010 2,7 (2009: 2,6).

Slotdividend 2010

Uitgangspunt van het dividendbeleid is dat het totale directe resultaat als dividend aan aandeelhouders ter beschikking wordt gesteld. Na de uitkering van interim-dividenden over het eerste, tweede en derde kwartaal 2010 (in totaal € 0,96 per aandeel) stelt de directie voor een slotdividend van € 0,30 per aandeel uit te keren. Hiermee komt – indien de algemene vergadering van aandeelhouders hiermee instemt in de vergadering van 27 april 2011 – het totale dividend per uitstaand aandeel over 2010 uit op € 1,26 (2009: € 1,34).

Ontwikkelingen in de portefeuille

De waarde van de vastgoedportefeuille bedroeg op 31 december 2010 € 1.358,1 miljoen (31 december 2009: € 1.303,2 miljoen). Deze stijging is het gevolg van de herwaarderingen van - € 24,8 miljoen, verkopen ter waarde van € 11,2 miljoen, aankopen ter waarde van € 67,1 miljoen, investeringen in de portefeuille (€ 4,8 miljoen) en valutakoersverschillen (€ 18,0 miljoen).

In 2010 heeft NSI twee winkelcentra aangekocht.

Op 10 juni 2010 verwierf NSI de Sterpassage voor een bedrag van € 38,7 miljoen. De Sterpassage is onderdeel van winkelcentrum In de Bogaard in Rijswijk. Winkelcentrum In de Bogaard behoort tot 90.000 m² winkeloppervlakte en ruim 180 winkels tot de grootste winkelcentra van Nederland. De door NSI verworven Sterpassage omvat 10.500 m² en 44 winkels. De belangrijkste winkelketens in de Sterpassage zijn onder andere WE, Miss Etam, Mexx, Blokker, Prenatal en Block's. De Sterpassage is in 1994 geheel gerenoveerd en is nagenoeg geheel verhuurd met bruto contractuele huurinkomsten van circa € 3,0 miljoen per jaar.

Op 28 december 2010 verwierf NSI het Zuiderterras, onderdeel van winkelcentrum Zuidplein in Rotterdam voor een bedrag van € 24 miljoen. Het Zuiderterras omvat 8 winkels, waaronder Media Markt-Saturn en Bristol, met een oppervlakte van ruim 10.000 m² en een parkeergarage. Het Zuiderterras is nagenoeg geheel verhuurd. Recentelijk hebben meerdere huurders hun huurovereenkomst verlengd waardoor de gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten 6 jaar bedraagt. De huurinkomsten zijn circa € 1,8 miljoen per jaar. Winkelcentrum Zuidplein in Rotterdam is met 55.000 m² winkeloppervlakte en 155 winkels het grootste overdekte winkelcentrum van Nederland. Het centrum trekt jaarlijks 12 miljoen bezoekers en onderzoek toont aan dat deze bezoekers bovengemiddeld positief zijn. NSI bezat al voor de aankoop van het Zuiderterras een deel van winkelcentrum Zuidplein waarin ondermeer een Albert Heijn is gevestigd van 3.500 m². Door de aankoop vergroot NSI het aandeel in winkelcentrum Zuidplein naar ongeveer 30%.

De acquisities van beide winkelcentra passen binnen de strategie van NSI om te investeren in winkelcentra met een vloeroppervlak van minimaal 10.000 m² en een rendement dat vergelijkbaar is met de bestaande portefeuille van NSI.

NSI verkocht in 2010 6 objecten in het kader van het verkoopprogramma van kleinere, management-intensieve panden. In het eerste kwartaal werden een kantoor in Veenendaal en een bouwmarkt in Hoofddorp verkocht. In het tweede kwartaal volgden kantoorgebouwen te Houten en Vlaardingen en bedrijfsgebouwen in Houten en Hengelo. De totale verkoopopbrengst bedroeg € 11,2 miljoen en lag daarmee boven de boekwaarde.

De portefeuille bestond per 31 december 2010 uit woningen en 146 bedrijfsmatige vastgoedobjecten, gespreid over:

	in %	x € 1.000
<i>Sectorale spreiding</i>		
Kantoren	47	642.793
Winkels	48	655.769
Bedrijfsgebouwen	4	49.825
Woningen	1	9.710
Totaal vastgoedbeleggingen	100	1.358.097
<i>Geografische spreiding</i>		
Nederland	91	1.240.575
Zwitserland	9	117.522
Totaal vastgoedbeleggingen	100	1.358.097

Bezettingsgraad portefeuille

De leegstand in de gehele portefeuille bedroeg per 31 december 2010 9,96% (ultimo 2009: 9,1%). Per sector bedroeg de leegstand: 14,4% in kantoren, 14,5% in bedrijfsgebouwen en 4,0% in winkels. In Zwitserland daalde de leegstand verder, van 7,3% op 31 december 2009 naar 6,6% op 31 december 2010. Ten opzichte van 30 juni 2010 (10,4%) steeg de bezettingsgraad in alle segmenten, behalve in de kantorenportefeuille waar de leegstand gedurende de tweede helft van 2010 stabiel is gebleven.

De theoretische huurinkomsten van de vastgoedportefeuille per 31 december 2010 bedroegen € 115,8 miljoen op jaarbasis, terwijl de contractuele huurinkomsten op € 104,3 miljoen uitkwamen.

De theoretische huurinkomsten per segment in Nederland en Zwitserland per 31 december 2010:

(x € 1.000)	Nederland	Zwitserland	Totaal	Like-for-like groei*
Kantoren	58.097	3.316	61.413	- 0,3%
Winkels	44.053	4.523	48.576	0,5%
Bedrijfsgebouwen	5.108	–	5.108	0,1%
Woningen	674	53	727	0,9%
Totaal	107.932	7.892	115.824	0,0%

* like-for-like groei is 31 december 2010 vergeleken met 1 januari 2010. Like-for-like groei vergelijkt de nettohuuropbrengsten van de objecten die zowel op 1 januari 2010 als op 31 december 2010 in exploitatie waren.

Vooruitzichten 2011

Het jaar 2011 zal voor NSI in het teken staan van verdere groei van de portefeuille. Er zal actief blijven worden gezocht naar winkelaankopen die passen in de strategie om te beleggen in winkels met een vloeroppervlak van minimaal 10.000 m² en een rendement dat vergelijkbaar is met de bestaande portefeuille van NSI. De waardes van winkels hebben zich in 2010 duidelijk positief ontwikkeld. Een trend waarvan wij verwachten dat die zal aanhouden, alhoewel er een duidelijke afremming hiervan verwacht wordt als gevolg van stijgende rentes op de kapitaalmarkt. Door de oplopende inflatie nemen de kansen op rentestijgingen alleen maar toe.

NSI zal gebruik maken van de relatief lage financieringsbehoefte in 2011 (€ 48 miljoen) om te anticiperen op de in 2012 en 2013 aflopende leningen. Hierbij wordt gestreefd naar een diversificatie van de financiering en een geleidelijke reductie van de beleningsgraad.

Verder zal in 2011 de nadruk blijven liggen op verhuren. Met name voor de kantorenportefeuille zal dit de hoogste prioriteit hebben. De verwachting ten aanzien van de kantorenmarkt is dat de yields stabiel zullen blijven in 2011 (net als in 2010). De neerwaartse trend van markthuren en bezettingsgraden zal naar verwachting in de tweede helft van 2011 omslaan waarna voorzichtig herstel mogelijk is. Om een kantorenportefeuille rendabel te exploiteren is verdergaande specialisatie nodig. De in 2009 en 2010 ingeslagen weg van het versterken van de commerciële teams en de (her)ontwikkelingsexpertise van NSI zal ook voor 2011 gelden.

Schaalgrootte is voor een kantorenportefeuille een duidelijke pre. Inzet van verhuurteams kan efficiënter en klanten (huurders) kunnen betere en duurzamere alternatieven worden geboden waardoor de key-prioriteit – het vasthouden van huurders – kan worden gerealiseerd. In dit kader zal NSI actief zoeken naar uitbreidingsmogelijkheden voor de kantorenportefeuille.

In 2011 zal verder het desinvesteringsprogramma van kleinere panden (kleiner dan € 5 miljoen) actief worden voortgezet.

Hoorn, 9 februari 2011

De directie

Voor nadere informatie:

NSI
Johan Buijs, CEO
Daniël van Dongen, CFO
tel.: 0 20 76 30 300
e-mail: info@nsi.nl
internet: www.nsi.nl

Kerncijfers

(x € 1.000)

	2010	2009
Resultaten (x € 1.000)		
Brutohuuropbrengsten	103.170	103.794
Nettohuuropbrengsten	88.685	89.559
Direct beleggingsresultaat	52.398	51.627
Indirect beleggingsresultaat	- 29.007	- 66.223
Winst na belastingen	23.391	- 14.596
Bezettingsgraad (in %)	90,0	90,9
Balansgegevens (x € 1.000)		
Beleggingen	1.358.097	1.303.207
Eigen vermogen	579.933	554.828
Netto schulden aan kredietinstellingen (exclusief derivaten)	744.188	715.571
Loan-to-value (schulden aan kredietinstellingen/beleggingen in %)	54,8	54,9
Geplaatst aandelenkapitaal		
Gewone aandelen ultimo boekjaar	43.286.677	39.351.527
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in het boekjaar	41.560.680	37.861.756
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)		
Direct beleggingsresultaat	1,26	1,36
Indirect beleggingsresultaat	- 0,70	- 1,75
Winst na belastingen	0,56	- 0,39
Gegevens per aandeel (x € 1)		
Dividend	1,26	1,34
Intrinsieke waarde (voor winstverdeling)	13,40	14,10
Intrinsieke waarde conform EPRA	14,11	14,84
Gemiddelde beursomzet (stuks per dag, zonder dubbeltelling)	58.713	61.733
Hoogste koers	16,00	14,50
Laagste koers	13,25	10,05
Ultimo koers	14,98	14,20
Koers Zwitserse frank		
Slotkoers	0,79974	0,67404
Gemiddelde koers	0,72462	0,66310

Geconsolideerd overzicht van het totaal resultaat

(x € 1.000)

	2010	2009
Brutohuuropbrengsten	103.170	103.794
Servicekosten doorbelast aan huurders	12.726	10.552
Servicekosten	- 14.464	- 12.803
Niet doorberekende servicekosten	- 1.738	- 2.251
Exploitatiekosten	- 12.747	- 11.984
Nettohuuropbrengsten	88.685	89.559
Positieve herwaarderingen	18.909	8.853
Negatieve herwaarderingen	- 43.670	- 61.135
Herwaardering beleggingen	- 24.761	- 52.282
Opbrengst verkopen	11.032	66.997
Boekwaarde verkopen	- 11.279	- 66.898
Nettoverkoopresultaat beleggingen	- 247	99
Totaal netto opbrengsten uit beleggingen	63.677	37.376
Administratieve kosten	- 4.649	4.670
Financieringsbaten	106	233
Financieringslasten	- 33.848	- 34.879
Waardemutaties financiële derivaten	- 1.365	- 12.290
Nettofinancieringslasten	- 35.107	- 46.936
Resultaat voor belastingen	23.921	- 14.230
Belastingen over de winst	- 530	- 366
Winst/verlies na belastingen	23.391	- 14.596
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	554	180
Totaal resultaat toe te wijzen aan aandeelhouders	23.945	- 14.416

Geconsolideerd direct en indirect beleggingsresultaat

(x € 1.000)

	2010	2009
Brutohuuropbrengsten	103.170	103.794
Niet doorberekende servicekosten	- 1.738	- 2.251
Exploitatiekosten	- 12.747	- 11.984
Nettohuuropbrengsten	88.685	89.559
Financieringsbaten	106	233
Financieringslasten	- 32.943	- 34.744
Administratieve kosten	- 3.346	- 3.258
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	52.502	51.790
Belastingen over de winst	- 104	- 163
Direct beleggingsresultaat	52.398	51.627
Herwaardering beleggingen	- 24.761	- 52.282
Nettoverkoopresultaat beleggingen	- 247	99
Waardemutaties financiële derivaten	- 1.365	- 12.290
Valutakoersverschillen	- 905	- 135
Toegerekende beheerkosten	- 1.303	- 1.412
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	- 28.581	- 66.020
Belastingen over de winst	- 426	- 203
Indirect beleggingsresultaat	- 29.007	- 66.223
Totaal beleggingsresultaat	23.391	- 14.596

Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)		
Direct beleggingsresultaat	1,26	1,36
Indirect beleggingsresultaat	- 0,70	- 1,75
Totaal beleggingsresultaat	0,56	- 0,39

Geconsolideerde balans

vóór verwerking voorstel winstverdeling 2010

(x € 1.000)

	31-12-2010	31-12-2009
Activa		
Vastgoedbeleggingen	1.358.097	1.303.207
Immateriële activa	8.505	8.327
Materiële vaste activa	3.409	3.941
Financiële derivaten	471	4
Overlopende activa in verband met huurincentives	2.592	2.376
Totaal vaste activa	1.373.074	1.317.855
Overige beleggingen	11.835	-
Debiteuren en overige vorderingen	2.305	2.423
Liquide middelen	2.885	6.520
Totaal vlottende activa	17.025	8.943
Totaal activa	1.390.099	1.326.798
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	19.914	18.104
Agioreserve	451.076	397.795
Overige reserve	85.552	153.525
Resultaat boekjaar	23.391	- 14.596
Totaal eigen vermogen toe te wijzen aan aandeelhouders	579.933	554.828
Passiva		
Rentedragende schulden	669.499	661.086
Financiële derivaten	30.147	28.055
Latente belastingverplichtingen	929	502
Totaal langlopende schulden	700.575	689.643
Aflossingsverplichting langlopende schulden	44.109	29.962
Financiële derivaten	268	529
Schulden aan kredietinstellingen	45.300	31.043
Overige schulden en overlopende passiva	19.914	20.793
Totaal kortlopende schulden	109.591	82.327
Totaal schulden	810.166	771.970
Totaal eigen vermogen en schulden	1.390.099	1.326.798

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

	2010	2009
Resultaat na belastingen	23.391	- 14.596
Aanpassing voor:		
Herwaardering beleggingen	24.761	52.282
Nettoverkoopresultaat beleggingen	247	- 99
Nettofinancieringslasten	35.107	46.936
Latente belastingverplichtingen	427	203
Verstrekte huurincentives	- 1.007	- 1.258
Afschrijvingen	<u>1.220</u>	<u>1.012</u>
Kasstroom uit bedrijfsuitoefening	60.755	99.076
Mutatie in debiteuren en overige vorderingen	118	1.202
Mutatie overige schulden en overlopende passiva	682	- 3.964
Financieringsbaten	106	233
Financieringslasten	- 34.505	- 33.842
Kasstroom uit operationele activiteiten	50.547	48.109
Aankoop vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	- 72.012	- 10.768
Opbrengst van verkoop vastgoedbeleggingen	11.032	66.997
Verwerving van overige beleggingen	- 11.835	-
Investeringen materiële vaste activa	- 1.318	- 147
Desinvesteringen materiële vaste activa	489	20
Investeringen immateriële activa	- 200	- 122
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	- 73.844	55.980
Uitgekeerd dividend	- 52.659	- 51.415
Aandelenemissie	53.819	38.478
Opname leningen	56.797	30.000
Aflossing leningen	- 53.146	- 86.361
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.811	- 69.298
Netto kasstroom	- 18.486	34.791
Valutakoersverschillen	593	184
Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per 1 januari	- 24.523	- 59.498
Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per 31 december	- 42.416	- 24.523

Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen

(x € 1.000)

Het verloop van de post eigen vermogen in het boekjaar 2010 was als volgt:

	geplaatst aandelen- kapitaal	agio- reserve	overige reserves	resultaat boekjaar	totaal
Stand op 31 december 2009	18.104	397.795	153.525	- 14.596	554.828
Winst boekjaar 2010	-	-	-	23.391	23.391
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	-	-	554	-	554
Totaal resultaat 2010			554	23.391	23.945
Uitgekeerd contant slotdividend 2009	-	-	- 12.594	-	- 12.594
Winstbestemming 2009	-	-	- 14.596	- 14.596	-
Uitgekeerd contant interim-dividend 2010	-	-	- 40.065	-	- 40.065
Aandelenemissie	1.810	53.281	- 1.272	-	53.819
Stand op 31 december 2010	19.914	451.076	85.552	23.391	579.933

15/16

Het verloop van de post eigen vermogen in het boekjaar 2009 was als volgt:

	geplaatst aandelen- kapitaal	agio- reserve	overige reserves	resultaat boekjaar	totaal
Stand op 31 december 2008	16.458	360.090	226.973	- 21.340	582.181
Verlies boekjaar 2009	-	-	-	- 14.596	- 14.596
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	-	-	180	-	180
Totaal resultaat 2009			180	- 14.596	- 14.416
Uitgekeerd contant slotdividend 2008	-	-	- 12.523	-	- 12.523
Winstbestemming 2008	-	-	- 21.340	21.340	-
Uitgekeerd contant interim-dividend 2009	-	-	- 38.892	-	- 38.892
Aandelen emissie	1.646	37.705	- 873	-	38.478
Stand op 31 december 2009	18.104	397.795	153.525	- 14.596	554.828

Voorlopige financiële agenda 2011

Agenda

Publicatie jaarcijfers 2010	9 februari 2011
Verzending jaarverslag 2010	begin maart 2011
Algemene Vergadering van Aandeelhouders	27 april 2011
Publicatie resultaat 1 ^e kwartaal 2011	11 mei 2011
Publicatie resultaat 1 ^e halfjaar 2011	10 augustus 2011
Publicatie resultaat eerste 3 kwartalen 2011	9 november 2011

(Interim-) Dividenduitkeringen

Vaststelling slotdividend 4 ^e kwartaal 2010	27 april 2011
Notering ex-dividend	2 mei 2011
Betaalbaarstelling slotdividend 4 ^e kwartaal 2010	9 mei 2011

Vaststelling interim-dividend 1 ^e kwartaal 2011	23 mei 2011
Notering ex-dividend	25 mei 2011
Betaalbaarstelling interim-dividend 1 ^e kwartaal 2011	1 juni 2011

Vaststelling interim-dividend 2 ^e kwartaal 2011	23 augustus 2011
Notering ex-dividend	25 augustus 2011
Betaalbaarstelling interim-dividend 2 ^e kwartaal 2011	1 september 2011

Vaststelling interim-dividend 3 ^e kwartaal 2011	22 november 2011
Notering ex-dividend	24 november 2011
Betaalbaarstelling interim-dividend 3 ^e kwartaal 2011	1 december 2011

Voorbehoud toekomstgerichte informatie

Dit persbericht bevat op de toekomst gerichte informatie met betrekking tot de financiële positie, doelstellingen en de marktomstandigheden waarin de vennootschap opereert. Toekomstgerichte verklaringen en prognoses houden naar hun aard, risico's en onzekerheid in, aangezien ze betrekking hebben op bekende en onbekende gebeurtenissen en omstandigheden die zich in de toekomst al dan niet zullen voordoen. De toekomstgerichte verklaringen en prognoses in dit persbericht zijn gebaseerd op de huidige inzichten en aannames van de directie. De werkelijke resultaten en ontwikkelingen kunnen afwijken van de verwachtingen onder invloed van factoren zoals onder meer: algemene economische omstandigheden, resultaten van de financiële markten, veranderingen in renteniveaus, wijzigingen in wet- en regelgeving en in het beleid van regeringen en/of regelgevende autoriteiten.

DISCLAIMER

Dit persbericht en daaraan gerelateerde informatie vormen geen aanbod om aandelen of andere effecten in NSI of VastNed O/I te kopen of verkopen en betreffen evenmin een uitnodiging tot het doen van een aanbod om aandelen of andere effecten in NSI of VastNed O/I te kopen of verkopen. Dit persbericht moet evenmin worden gezien of uitgelegd als een bod op Intervest of een bevestiging dat een dergelijk bod zal of moet worden gedaan in verband met een samengaan van NSI en VastNed O/I.

Verklaringen die in dit persbericht zijn opgenomen, in het bijzonder die ten aanzien van synergieën, prestaties, kosten en groei, bevatten mogelijkserwijs een vooruitblik of andere toekomstgerichte opmerkingen, welke zijn gebaseerd op huidige analyses, opvattingen en redelijke aannames van het NSI management. De werkelijke resultaten en uitkomsten kunnen wezenlijk afwijken van deze verklaringen en zijn afhankelijk van verschillende factoren. Aanvullende informatie over deze factoren is opgenomen in financiële verslaggeving van de betrokken vennootschappen.

Dit persbericht is niet onderhevig geweest aan een accountantscontrole.