

# Tussentijds bericht per 30 september 2012

NSI N.V.

Verslag van de directie

## NSI: Een jaar na de fusie

### Stabiele operationele resultaten in een lastige markt

#### Resultaten

- Stijging van direct beleggingsresultaat met 24% in de eerste drie kwartalen van 2012 vergeleken met dezelfde periode in 2011 als gevolg van de fusie met VNOI
- Aanhoudend marktaandeel van 6% van totale opname in Nederlandse kantorenmarkt verg. met omvang portefeuille van 1,3%
- Naar verwachting verbetert de bezettingsgraad in m<sup>2</sup> in het vierde kwartaal fractioneel, verder verbetering in 2013
- Licht gedaalde 'like-for-like' bruto huuropbrengsten (-1,2%) in het derde kwartaal 2012 ten opzichte van het tweede kwartaal
- Kostensynergiën (€ 2,0 miljoen op jaarbasis) binnen een jaar na fusie volledig zichtbaar, in lijn met de verwachting
- Direct beleggingsresultaat over het derde kwartaal 2012 bedraagt € 15,9 miljoen, een daling van 3% ten opzichte van het tweede kwartaal 2012 (€ 16,4 miljoen), voornamelijk als gevolg van een lagere bijdrage uit de Zwitserse portefeuille door (70% van portefeuille verkocht in juni 2012 voor € 82.1 miljoen) en een stabiele bijdrage van de Nederlandse en de Belgische portefeuille
- De fusie met VNOI levert een belangrijke bijdrage aan het directe resultaat per aandeel
- Negatief indirect beleggingsresultaat van € 46 miljoen door afwaarderingen in de vastgoed portefeuille (-€ 38 miljoen), met name in de Nederlandse kantorenportefeuille, en van derivaten (-€ 8 miljoen)
- Interim dividend over het derde kwartaal 2012: € 0,24 per aandeel, over de eerste drie kwartalen van 2012 € 0,75 per aandeel
- Beleningsgraad steeg naar 57,6% in het derde kwartaal 2012 ten opzichte van 56,4% in het tweede kwartaal als gevolg van afwaarderingen.

#### Johan Buijs, CEO van NSI:

"We zijn bijna een jaar geleden de gezamenlijke portefeuille van Vastned Offices en NSI gaan managen. We hebben de organisaties geïntegreerd, synergiën verzilverd, en het meest belangrijke, onze klantgerichte aanpak op de huurders en panden van VNOI gaan toepassen. We zijn verheugd dat de VNOI portefeuille binnen een jaar na de fusie belangrijk bijdraagt aan ons directe resultaat per aandeel. Onze prognose geeft aan dat onze actieve verhuuraanpak zal zorgen, na de verwachte daling in 2012, voor een kantelpunt in de bezettingsgraad in de Nederlandse kantorenmarkt. Naar verwachting zal de bezettingsgraad gemeten in m<sup>2</sup> fractioneel verbeteren in het vierde kwartaal en zal de verbetering naar verwachting doorzetten in 2013. Daarnaast hebben we recent ons eerste HNK pand geopend, waarmee we de vraag naar full service en flexibele concepten in de kantorenmarkt kunnen benutten. Onze aanpak toont aan goed te werken in deze markt die uitdagend blijft, zoals ons 6% markt aandeel in de totale opname in de kantorenmarkt laat zien, terwijl onze portefeuille slechts 1,3% van de markt vertegenwoordigd."

#### Integratie highlights

- Organisatie en portefeuille zijn geïntegreerd en worden sinds januari 2012 als één onderneming gemanaged
- Grotere portefeuille bevordert retentie huurders; eerste huurders (Grontmij en Eleos voor in totaal 5.000 m<sup>2</sup>) zijn binnen portefeuille verhuisd
- Integrale verhuurstrategie NSI werpt vruchten af; bijvoorbeeld De Rode Olifant; NSI identificeerde de commerciële kans, bracht eisen aan het pand in lijn met het bedrijfsmodel van de huurder (Spaces) en begeleidt de herontwikkeling (naar verwachting half december 2012 afgerond).
- Kosten synergiën conform doelstelling en planning; €2,0 miljoen op jaarbasis
- Fundament voor operationele synergie ingebed; kennis van panden en huurders van VNOI om de portefeuille pro-actief te managen; eerste successen in het spreiden en verlagen van de toekomstige jaarlijkse expiratiekalender
- Insourcing van bouwtechnisch management van de VNOI portefeuille grotendeels afgerond, om kennis van huurders en panden verder uit te bouwen



Grontmij moved to property K.P. van der Mandele laan in Rotterdam



Impression of the interior of De Rode Olifant

### Operationele highlights

#### Winkels NL (28% van portefeuille)

- Solide bezettingsgraad van 94,5%, boven gemiddelde bezettingsgraad in de Nederlandse winkelmarkt (93,2%)
- Focus op verhuren leegstand werpt vruchten af; 11.020 m<sup>2</sup> nieuwe verhuur
- Uitbreidingen in strategisch belangrijke food segment door herontwikkelingen met bestaande huurders, in o.a. Rotterdam en Alphen aan de Rijn

#### Kantoren NL (39% van portefeuille)

- Eerste getransformeerde pand naar HNK formule recent geopend in Rotterdam
- NSI heeft marktaandeel van 6% van opname Nederlandse markt behouden terwijl omvang portefeuille 1,3% vertegenwoordigt
- Significante uitbreidingen bij bestaande huurders (5.261 m<sup>2</sup>)
- Pro-actieve herverhuringen voor expiratedatum; managen van de expiratie kalender en benutten onderhandelingsmomentum; als gevolg daalde de toekomstige expiratiekalender van 17% naar 16% in 2013 en van 16% naar 15% in 2014. Expiratieniveaus voor 2013 en 2014 zijn substantieel lager dan gemiddeld (20%).
- De bovengemiddelde expiratie van contracten in 2012 wordt niet volledig gecompenseerd door nieuwe verhuringen en verlengingen; bezettingsgraad gaat van 71,7 naar 70%
- Naar verwachting verbetert de bezettingsgraad in m<sup>2</sup> in het vierde kwartaal fractioneel, verdere verbetering in 2013

#### België (28% van de portefeuille)

- Intervest Offices & Warehouses heeft het contract met de grootste huurder PwC verlengd, die circa 10% van de huurinkomsten vertegenwoordigt, tot jaareinde 2021
- De herontwikkeling van de (voor-verhuurde) logistieke sites Oevel and Neerland is gestart

#### Overig (5% of portfolio)

- Het proces van de verkoop van de resterende Zwitserse panden loopt en wordt naar verwachting voor jaareinde 2012 grotendeels afgerond.

## Kerncijfers

|                                                                                | Derde kwartaal<br>2012 | Tweede kwartaal<br>2012 | 30-09-2012 | 31-12-2011 |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------|------------|
| Resultaten (x € 1.000)                                                         |                        |                         |            |            |
| Brutohuuropbrengsten                                                           | 38.879                 | 39.850                  | 120.228    | 119.964    |
| Nettohuuropbrengsten                                                           | 33.541                 | 34.421                  | 103.042    | 101.497    |
| Direct beleggingsresultaat                                                     | 15.877                 | 16.388                  | 48.447     | 56.030     |
| Indirect beleggingsresultaat                                                   | - 45.991               | - 45.002                | - 124.296  | 6.675      |
| Resultaat na belastingen                                                       | - 30.114               | - 28.614                | - 75.849   | 62.705     |
| Bezettingsgraad (in %)                                                         | 80,5                   | 81,8                    | 80,5       | 84,1       |
| Loan-to-value (schulden aan krediet-<br>instellingen/vastgoedbeleggingen in %) | 57,6                   | 56,4                    | 57,6       | 57,2       |
| Geplaatst kapitaal (in stuks)                                                  |                        |                         |            |            |
| Gewone aandelen met een nominale waarde<br>van € 0,46 op 30 juni               | 66.897.112             | 65.964.770              | 66.897.112 | 60.282.917 |
| Gemiddeld aantal uitstaande gewone<br>aandelen in de verslagperiode            | 63.346.375             | 61.956.195              | 63.346.375 | 46.978.800 |
| Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon<br>aandeel (x € 1)                     |                        |                         |            |            |
| Direct beleggingsresultaat                                                     | 0,24                   | 0,26                    | 0,76       | 1,19       |
| Indirect beleggingsresultaat                                                   | - 0,70                 | - 0,71                  | - 1,96     | 0,14       |
| Totaal beleggingsresultaat                                                     | - 0,46                 | - 0,45                  | - 1,20     | 1,33       |
| Gegevens per aandeel (x € 1)                                                   |                        |                         |            |            |
| (Interim-) dividend                                                            | 0.24                   | 0,25                    | 0,75       | 1,19       |
| Intrinsieke waarde                                                             | 10.50                  | 11,26                   | 10,50      | 12,96      |
| Intrinsieke waarde conform EPRA                                                | 11.73                  | 12,38                   | 11,73      | 14,02      |

### Outlook 2012

De Nederlandse kantorenmarkt wordt momenteel gekenmerkt door huurders die beslissingen voor herhuisvesting uitstellen en er zijn minder bedrijven op zoek naar nieuwe huisvestingslocaties. Tegelijkertijd is het totale aanbod in de markt licht afgenomen en lijkt het aanbodvolume zich te stabiliseren. De afname is met name het gevolg van herbestemming van kantoren naar woningen voor studenten en naar hotels in de randstad en beperkte nieuwbouw. Aan de vraagzijde van de markt vindt een verschuiving naar duurzaam vastgoed plaats, wat kansen biedt voor herontwikkeling van bestaand vastgoed. De (financiële) kracht om te investeren in de kwaliteit van vastgoed en om te kunnen voldoen aan specifieke eisen van huurders is cruciaal.

Ook de detailhandel beleeft turbulente tijden door afnemende consumentenbestedingen en toenemende internet aankopen.

In deze marktomgeving is NSI goed geëquipeerd om haar unieke onderscheidende competenties verder uit te nutten. Het actieve verhuurmanagement, de aantrekkelijke verhuurconcepten en het vermogen te kunnen investeren in panden om tegemoet te komen aan klanteisen zijn van groot belang in deze markt. In de winkelmarkt werpt NSI's strategie van een gebalanceerde mix van ketens en lokale ondernemers, ondersteund door een sterke vertegenwoordiging van supermarkten, vruchten af. De winkelportefeuille kent een leegstand van 5,5% (tegenover landelijk 6.8%).

In de rest van het jaar zal NSI zich richten op:

### Operationeel

- Bezettingsgraad:
  - Winkels: voortzetten van de solide bezettingsgraad
  - Kantoren: voortzetting van actief verhuurmanagement en verder uitrollen van het HNK concept.
  - NSI verwacht, gebaseerd op de expiratiekalender en getekende contracten met een toekomstige ingangsdatum, dat de bezettingsgraad in m<sup>2</sup> fractioneel zal verbeteren in het vierde kwartaal van 2012.
- Synergiën:
  - Verzilveren van synergiën uit de fusie met VNOI. De overhead-gerelateerde kosten zullen op jaarbasis € 2,0 miljoen bedragen. Daarnaast ligt de focus op het verder transformeren van de organisatie om operationele synergiën te benutten.
- Ontwikkeling:
  - Actief nastreven van ontwikkelingsmogelijkheden in de winkelportefeuille.
  - De lancering en verdere ontwikkeling van de nieuwe full service en flexibele verhuurconcepten. NSI streeft er naar om in de komende jaren circa 15% van de Nederlandse kantorenportefeuille te transformeren naar HNK kantoren. Daarbij zal NSI zich richten op de grote steden, en selectief op daartoe geschikte bedrijventerreinen een vereenvoudigd HNK concept lanceren.
  - De Rode Olifant zal naar verwachting, conform planning, half december 2012 opgeleverd worden.

### Financiering:

- Beleningsgraad: het verder terugbrengen van de beleningsgraad naar 55% op de middellange termijn door de verkoop van niet strategische panden.  
Het marktsentiment is nog steeds negatief en volatiel ten aanzien van waarderingen. De eerste drie kwartalen van 2012 laten een toename van afwaarderingen zien. Afwaarderingen bepalen voornamelijk de ontwikkeling van de beleningsgraad. NSI zal de effectiviteit van de huidige maatregelen die gericht zijn op het managen van de beleningsgraad monitoren en haar maatregelen daarop afstemmen.
- Leningportefeuille: focus op herfinancieren van aflopende leningen.
- Dividend: NSI streeft ernaar om 30-50% van het dividend in 2012 uit te keren in aandelen. Sinds de introductie van stock dividend is gemiddeld voor 47% van de dividendrechten voor stockdividend gekozen.
- Desinvesteringen: de verkoop van de resterende Zwitserse panden loopt en zal naar verwachting grotendeels voor het eind van 2012 grotendeels worden afgerond.

Op basis van bovenstaande verwacht NSI dat het directe resultaat voor het volledige jaar 2012 zich zal ontwikkelen in de range van € 0,98- € 1,01 per gemiddeld uitstaand aandeel. Dit kan beïnvloed worden door de hoeveelheid nieuw uit te geven aandelen als gevolg van het stock dividendprogramma.

# Samenvatting

## Totaal beleggingsresultaat

Het totale beleggingsresultaat bedroeg in het derde kwartaal 2012 -€30,1 miljoen en -€75,8 miljoen over de eerste drie kwartalen van 2012, met name als gevolg van een positief operationeel resultaat en afwaarderingen in voornamelijk de Nederlandse kantorenportefeuille.

## Direct beleggingsresultaat

In het derde kwartaal van 2012 behaalde NSI een direct beleggingsresultaat van € 15,9 miljoen (€ 48,4 miljoen in de eerste drie kwartalen van 2012, € 39,1 miljoen over dezelfde periode in 2011). Dit is een lichte daling ten opzichte van het tweede kwartaal van 2012 (€16,4 miljoen), voornamelijk door een lagere bijdrage van de Zwitserse portefeuille als gevolg van de verkoop van de Zwitserse panden Thalwil en Perolles Centre (met een jaarlijkse bruto huuropbrengst van respectievelijk €2,4 miljoen en €2,6 miljoen). Per saldo bleven de brutohuuropbrengsten van de Nederlandse en de Belgische portefeuille stabiel ondanks een lagere bezettingsgraad. Verder bleef NSI zich richten op kostenbeheersing, het verwezenlijken van kostensynergiën uit de fusie en lagere financieringskosten. Het beoogde niveau van kostensynergiën uit de fusie van €0,5 miljoen per kwartaal is gerealiseerd.

## Verhuuractiviteiten

De bezettingsgraad van de gehele portefeuille daalde naar 80,5% per 30 september 2012, vergeleken met 81,8% op 30 juni 2012, met name door de Nederlandse kantorenportefeuille.

## Kantoren NL

De financiële bezettingsgraad van de Nederlandse kantoren portefeuille daalde in het derde kwartaal naar 70% (tweede kwartaal 2012: 71,7%). Zoals eerder aangegeven expireert in 2012 een bovengemiddeld aantal contracten (23% op jaarbasis), wat niet volledig wordt gecompenseerd door het niveau van (her)verhuringen. Bovendien betrof een aantal van deze gexpireerde contracten grote panden die aan 1 huurder (single-tenant) waren verhuurd, die in het algemeen met een langere doorlooptijd te maken hebben voordat deze opnieuw verhuurd zijn. Daarnaast heeft NSI haar verhuurstrategie ten opzichte van een aantal panden veranderd in een 'multi-tenant' aanpak, wat een tijdelijke (strategische) leegstand veroorzaakt gedurende de herontwikkeling. Het meest duidelijke voorbeeld hiervan is het grote pand van 18.000 m<sup>2</sup> aan het Vasteland in Rotterdam dat is getransformeerd op basis van het HNK concept ("Het Nieuwe Kantoor"). Het HNK concept speelt in op de groeiende behoefte aan full service en flexibele concepten in de kantorenmarkt. NSI zal het HNK concept verder in haar portefeuille gaan uitrollen. De herontwikkeling van De Rode Olifant (10.000 m<sup>2</sup> in Den Haag) verloopt volgens plan en zal naar verwachting half december 2012 worden opgeleverd.

De onderstaande tabel laat de ontwikkeling van de bezettingsgraad in vierkante meters zien. In de financiële rapportage rapporteert NSI de financiële bezettingsgraad, die wordt berekend als contactuele huur / (contractuele huur + leegstand \* markthuur).

| Porte-<br>feuille 1<br>jan 2012 | Verhuurd 1 jan 2012 |      | Ver-huurd in<br>periode | Leeg-<br>gekomen<br>in periode | Porte-<br>feuille<br>30 sept<br>2012 | Verhuurd 30 sept<br>2012 |      | Verwachtingen in Q4 2012 |                          |                  |                  |
|---------------------------------|---------------------|------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|------|--------------------------|--------------------------|------------------|------------------|
|                                 | m <sup>2</sup>      | %    |                         |                                |                                      | m <sup>2</sup>           | %    | Expiratie/<br>opgezegd   | Nieuw<br>verhuring<br>en | Verlengin<br>gen | m <sup>2</sup> % |
| 644.590                         | 488.540             | 75,8 | 36.561                  | 97.015                         | 642.956                              | 426.452                  | 66,3 | 7.899/<br>6.755          | 17.650                   | 4.761            | 67,8             |

Het effectieve huurniveau, rekening houdend met incentives, in de kantorenportefeuille bleef stabiel op € 120 p/m<sup>2</sup> over de eerste drie kwartalen van 2012. Het effectieve huurniveau van nieuwe contracten die in het derde kwartaal zijn afgesloten bedroeg circa € 100 per m<sup>2</sup>, wat echter geen trend aangeeft omdat het gemiddelde niveau in het kwartaal sterk bepaald wordt door type contract, type object en regio. De gemiddelde huurtermijn van de portefeuille ging van 3,0 jaar per 30 juni 2012 naar 2,9 jaar op 30 september 2012.

Het derde kwartaal werd gekenmerkt door het gebruikelijke seizoenspatroon. De opname in de Nederlandse markt daalde in het derde kwartaal 2012 sterk ten opzichte van het tweede kwartaal (bron: Dynamis), wat ook wordt gereflecteerd in de Nederlandse kantorenportefeuille van NSI. NSI tekende voor circa 37.274 m<sup>2</sup> nieuwe verhuringen (opname) in de Nederlandse kantorenportefeuille in de eerste drie kwartalen van 2012, wat circa 6% van de totale opname in de Nederlandse kantorenmarkt<sup>1</sup> is, terwijl de portefeuille van NSI 1,3% vertegenwoordigt. In het derde kwartaal tekende NSI 4.160 m<sup>2</sup> aan contracten, wat 2,6% van de opname in het derde kwartaal van de Nederlandse kantorenmarkt is. Een recente transactie betreft een huurovereenkomst met Danfoss voor 1.931 m<sup>2</sup> op de Vareseweg 105 in Rotterdam. In Arnhem heeft NSI een overeenkomst getekend met het snelgroeiende Beslist.nl voor 773 m<sup>2</sup>. In Eindhoven heeft NSI de Open Universiteit verwelkomd als huurder (538 m<sup>2</sup>). NSI heeft twee nieuwe huurders verwelkomd aan de Burgemeester Stramanweg in Amsterdam; Norbain Nederland (442 m<sup>2</sup>) en ADV Market Research (444 m<sup>2</sup>).

Naast het aantrekken van nieuwe huurders was NSI ook in staat om significante uitbreidingen te realiseren bij bestaande huurders, zoals SNT Nederland (1.481 m<sup>2</sup> uitbreiding en 2.439 m<sup>2</sup> verlenging in Zoetermeer), BetonSon (2.500 m<sup>2</sup> in Son) en Robert Bosch (606 m<sup>2</sup> uitbreiding en 2.915 m<sup>2</sup> verlenging in Hoevelaken). Huurder Eleos is verhuisd binnen de portefeuille van Nieuwegein naar Amersfoort (Hoefse Wing), waar Eleos ook uitbreidt in ruimte van 1.271 m<sup>2</sup> naar 1.946 m<sup>2</sup>.

Verder is NSI zich blijven richten op de herverhuringen. NSI heeft 64.347 m<sup>2</sup> verlengd in de eerste drie kwartalen van 2012. Daarnaast heeft NSI door haar pro-actieve aanpak en continue dialoog met huurders contracten met een expiratedatum in de toekomst herverhuurd. Dit laat zien hoe NSI actief omgaat met de expiratiekalender en een meer gebalanceerd onderhandelingsmomentum creëert. Als gevolg hiervan is het expiratie niveau voor 2013 gedaald van 17% naar 16% en voor 2014 van 16% naar 15%. De expiratieniveaus voor 2013 en 2014 zijn substantieel lager dan het gemiddelde niveau (20%).

Retentie:

| Expiratie m <sup>2</sup> 2012 | Herverhuurd m <sup>2</sup> | Retentie |
|-------------------------------|----------------------------|----------|
| 150.299                       | 64.347                     | 43%      |

De lagere retentiegraad dan gebruikelijk wordt veroorzaakt door de bovengemiddeld expiratie van grote contracten van panden (single-tenant; die door één huurder werden gehuurd) in 2012.

HNK-R (Het Nieuwe Kantoor- Rotterdam) is op 18 oktober 2012 geopend. Het transformatieproces heeft 4 maanden geduurd en vergde een investering van € 3,0 miljoen; conform planning en budget. HNK-R biedt flexibiliteit in ruimte en looptijd, ICT voorzieningen, vergaderaccommodaties, flexplekken, een horecaomgeving en ondersteunende diensten. HNK-R is voor 10% voorverhuurd. De marketing inspanningen zijn geïntensiveerd sinds de opening, wat heeft geresulteerd in een toename van de pijplijn van potentiële huurders (voor meer informatie zie [www.hnkr.nl](http://www.hnkr.nl)).

<sup>1</sup> In de eerste drie kwartalen van 2012 was de opname in de Nederlandse markt volgens Dynamis 663.857m<sup>2</sup>.

### Winkels NL

De winkelportefeuille continueerde de solide bezettingsgraad (94,5%); de leegstand bleef op frictieniveau. Naast een hoge retentiegraad, heeft de focus op het verhuren uit leegstand vruchten afgeworpen.

De onderstaande tabel laat de ontwikkeling van de bezettingsgraad in vierkante meters zien. In de financiële rapportage rapporteert NSI de financiële bezettingsgraad, die wordt berekend als contactuele huur / (contractuele huur + leegstand \* markthuur).

| Porte-feuille 1 jan 2012 | Verhuurd 1 jan 2012 |      | Verhuurd in periode | Leeg-gekomen in periode | Porte-feuille 30 sept 2012 | Verhuurd 30 sept 2012 |      | Verwachtingen in Q4 2012 |                   |              |                  |
|--------------------------|---------------------|------|---------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------|------|--------------------------|-------------------|--------------|------------------|
| Area                     | Area                | %    | Area                | Area                    | Area                       | Area                  | %    | Expiratie/opgezegd       | Nieuw verhuringen | Verlengingen | % m <sup>2</sup> |
| 292.843                  | 275.720             | 94.2 | 11.020              | 11.862                  | 292.843                    | 274.878               | 93.8 | 9.745/2.367              | 2.249             | 6.390        | 94.4             |

Naast behoud van huurders, heeft de focus op het verhuren uit leegstand vruchten afgeworpen. In het winkelcentrum Zuidplein in Rotterdam zijn bijvoorbeeld recent drie nieuwe huurders verwelkomd. Bruynzeel keukens opent binnenkort haar deuren op de Woonboulevard in Apeldoorn. Verder kon NSI een aantal supermarkten faciliteren in hun behoefte aan uitbreiding, ondersteunend aan de strategie van NSI om een goede vertegenwoordiging van supermarkten binnen de portefeuille te hebben. In Alphen aan de Rijn (winkelcentrum Euromarkt) heeft NSI samengewerkt met de gemeente en huurder Aldi voor het plan tot herontwikkeling van een pand (circa 1.000 m<sup>2</sup>) naar een supermarkt, waarvoor de vergunning recentelijk is verkregen.

### Retentie:

| Expiratie m <sup>2</sup> 2012 | Herverhuurd m <sup>2</sup> | Retentie |
|-------------------------------|----------------------------|----------|
| 48.857                        | 43.825                     | 90%      |

De gemiddelde huurtermijn van de portefeuille ging van 3,2 jaar per 30 juni 2012 naar 3,0 jaar 30 september 2012.

### België

De bezettingsgraad van de Belgische portefeuille is licht afgenomen naar 84,4% (van 85,6% op 30 juni 2012). De bezettingsgraad van de logistieke portefeuille daalde van 88,3% naar 85,2%, voornamelijk als gevolg van het vertrek van een huurder uit Merchtem Cargo Center. Voor kantoren bleef de bezettingsgraad stabiel op 85%.

Intervest Offices & Warehouses heeft het contract verlengd met de grootste huurder PwC, die 10% van de brutohuuropbrengsten vertegenwoordigd. Het contract voor 21.272 m<sup>2</sup> in Woluwe Garden (in- Sint- Stevens- Woluwe) is verlengd tot 31 december 2021.

In de logistieke portefeuille is Intervest Offices & Warehouses bezig met de herontwikkeling van de logistieke site in Oevel. De site wordt met 5.036 m<sup>2</sup> uitgebreid en is al verhuurd aan UTi Belgium, ingaand in het derde kwartaal 2013 tot 31 december 2023. Verder zijn ook de bestaande contracten met UTi Belgium voor de site in Oevel verlengd tot 31 december 2023.

### Indirect beleggingsresultaat

Het indirecte beleggingsresultaat bedroeg in het derde kwartaal € 46,0 miljoen negatief (in de eerste drie kwartalen 2012: -€ 124,3 miljoen en -€ 31,8 miljoen in dezelfde periode vorig jaar), voornamelijk door de afwaardering van de vastgoedportefeuille van €38 miljoen en het negatieve effect van de waardeontwikkeling van derivaten (€ 8,3 miljoen). De afwaardering vond met name in de Nederlandse kantorenportefeuille plaats (€ 32,6 miljoen). Deze ontwikkeling wordt gedeeltelijk veroorzaakt door de toegenomen leegstand in de portefeuille van NSI, maar reflecteert ook de hoge leegstand in de markt in het algemeen door overaanbod, hetgeen voor aanhoudende druk op vastgoedwaarden zorgt. Daarnaast zijn er weinig vastgoedtransacties die als referentie kunnen dienen voor het bepalen van markt yields en markthuur, en zijn gedwongen verkopen niet geschikt voor de bepaling van referentiewaardes. Als gevolg hiervan is de invloed van aannames op waarden toegenomen.

### Intrinsieke waarde per aandeel

Het aantal uitstaande aandelen nam toe van 66 miljoen (per 30 juni 2012) naar 66,9 miljoen per 30 september 2012 als gevolg van uitkering van dividend in aandelen.

De intrinsieke waarde per aandeel (met inbegrip van belastinglatentie en de marktwaarde van de derivaten) daalde van € 11,26 op 30 juni 2012 naar € 10,50 op 30 september 2012. Exclusief belastinglatentie en de marktwaarde van derivaten (intrinsieke waarde op basis van EPRA) bedroeg de intrinsieke waarde per aandeel € 11,73 (€ 12,38 per 30 juni 2012).

NSI hanteert rentederivaten alleen ter afdekking van aanwezige operationele renterisico's. Er is geen sprake van een "overdekkingssituatie" (de nominale waarde van derivaten zijn lager dan de nominale waarde van rentedragende schulden) en NSI hoeft geen additionele kasstortingen (margin calls) te doen bij een verandering in de waarde van deze instrumenten. De waarde van deze instrumenten loopt over de looptijd automatisch terug naar nul.

### Financiering

NSI wenst de beleningsgraad te verlagen naar beneden de 55% op middellange termijn en beneden de 50% op lange termijn.

De beleningsgraad steeg van 56,4% per 30 juni 2012 naar 57,6%, voornamelijk als gevolg van het negatieve effect van € 38 miljoen aan afwaarderingen in het derde kwartaal. Het proces van verkoop van de resterende Zwitserse objecten (boekwaarde CHF 43,9 miljoen) loopt en zal na afronding de beleningsgraad verlagen.

Verder werkt NSI hard aan de herfinanciering en de verlenging van de looptijd van de uitstaande schuldpositie. In augustus heeft NSI het volledige financieringsarrangement met Deutsche Bank verlengd. De leningen van in totaal € 121 miljoen die in 2012 en 2013 zouden aflopen, zijn verlengd tot 2015 en 2016.

Als gevolg van een hogere attentie bij financieringspartners ten aanzien van vastgoed gerelateerde risico's, in combinatie met de algemene economische situatie en de veranderende regelgeving (Basel III / Solvency II), ziet NSI een algemeen verminderde beschikbaarheid van vastgoedfinanciering in de markt. Processen van herfinanciering duren aanmerkelijk langer. De marges en kosten laten een aanzienlijke stijging zien sinds het begin van de crisis als gevolg van de eerder genoemde trends. Leningsconvenanten worden meer restrictief en worden intensiever gemonitord ten aanzien van effecten van vastgoed waarden, -verkoop en leegstand.

NSI merkt dat de transparantie van beursgenoteerd vastgoed voordelen biedt ten opzichte van niet-beursgenoteerde vastgoed voor wat betreft de beschikbaarheid in financiering. NSI werkt nauw samen met een groep van langdurige relatiebanken. Met het oog op hiervoor beschreven onzekerheden ten aanzien van herfinanciering, is NSI proactief en tijdig begonnen met de onderhandelingen van leningen die in 2013 (€281,5 miljoen) en 2014 expireren. De resterende € 17,7 miljoen schuld die in 2012 vervalt zal naar verwachting binnenkort worden geherfinancierd.

De gemiddeld resterende looptijd van leningen bleef stabiel op 2,2 jaar (30 juni 2012: 2,2 jaar).

Hoewel de gemiddelde rentekosten stegen naar 4,7%, daalden de financieringskosten licht doordat hogere bankkosten werden gecompenseerd door lagere rentetarieven, lagere hedgingskosten en het lagere niveau van uitstaande leningen (waaronder terugbetaling van Zwitserse leningen met een relatief lage interest).

De rentedekkingsratio bleef onveranderd op 2,5 op 30 september 2012.

*Interim-dividend Q3 2012*

Het voorgestelde interim-dividend voor het derde kwartaal bedraagt € 0,24 per uitstaand aandeel, waarmee het totale dividend over de eerste drie kwartalen in 2012 uitkomt op € 0,75 per aandeel. NSI biedt de aandeelhouders, conform het dividendbeleid zoals vastgesteld in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, de keuze om dividend in contanten, in aandelen of in een combinatie van beide te ontvangen. Voor 2012 streeft NSI naar een uitkeringspercentage van 30-50% in aandelen. Sinds de introductie van stockdividend heeft gemiddeld 47% van de aandelenrechten voor dividend in aandelen gekozen. NSI zal op 23 november 2012 het interim-dividend vaststellen en nadere details bekendmaken.

Hoofddorp, 9 november 2012  
De directie

Voor meer informatie:  
Johan Buijs, CEO  
Daniël van Dongen, CFO  
T + 31 20 76 30 300  
[info@nsi.nl](mailto:info@nsi.nl)

## Financiële resultaten

### Leeswijzer

Op 14 oktober 2011 is NSI samengegaan met VastNed Offices/Industrial N.V. (VNOI). In de cijfers in dit persbericht is dit als volgt verwerkt:

- Het resultaat over het eerste drie kwartalen 2012 en de balans per 30 september 2012 zijn inclusief de resultaten van VNOI.
- De eerste drie kwartalen van 2011 zijn niet aangepast voor vergelijkingsdoeleinden en bevatten alleen de NSI cijfers.
- Vanaf het vierde kwartaal van 2011 zijn de resultaten van NSI en VNOI volledig geconsolideerd.

### Totaal beleggingsresultaat

Het totale beleggingsresultaat, bestaande uit het saldo van het direct en het indirect beleggingsresultaat bedroeg over de eerste drie kwartalen 2012 -€ 75,8 miljoen (eerste drie kwartalen 2011: € 7,4 miljoen).

### Direct beleggingsresultaat

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 bedroeg in de eerste drie kwartalen van 2012 € 48,4 miljoen (eerste drie kwartalen 2011: € 39,1 miljoen). Het directe beleggingsresultaat in het derde kwartaal daalde naar € 15,9 miljoen vergeleken met € 16,4 miljoen in het tweede kwartaal van 2012.

De brutohuuropbrengsten stegen in de eerste drie kwartalen 2012 naar € 120,2 miljoen ten opzichte van de eerste drie kwartalen 2011 (€ 77,4 miljoen) als gevolg van de fusie met VNOI. In het derde kwartaal daalden de brutohuuropbrengsten ten opzichte van het tweede kwartaal 2012 met 2,4%, met name door de verkoop van Zwitserse panden. De Zwitserse panden die aan het einde van het tweede kwartaal (70% van de Zwitserse portefeuille) zijn verkocht leverden een jaarlijkse bruto huuropbrengst van circa € 5,0 miljoen, wat ook zichtbaar is in de winkel portefeuille (Perolles Centre: jaarhuur € 2,6 miljoen) en de kantorenportefeuille (Silvergate: € 2,4 miljoen). De bruto huuropbrengsten van de logistieke portefeuille namen in het derde kwartaal met 7% toe ten opzichte van het tweede kwartaal van 2012 als gevolg van een eenmalig effect (uitkering huurdering in verband met een brand in Rotterdam in april 2012), ondanks een lagere bezettingsgraad (van 88,5% in het tweede kwartaal naar 86% in het derde kwartaal in 2012).

De bezettingsgraad van de gehele portefeuille daalde naar 80,5% op 30 september 2012 vergeleken met 81,8% per 30 juni 2012. De toename van de leegstand wordt voornamelijk veroorzaakt door de Nederlandse kantorenportefeuille. De bezettingsgraad van de kantorenportefeuille daalde van 75,2% in het tweede kwartaal naar 73,8% in het derde kwartaal, terwijl winkels redelijk stabiel bleven op het solide niveau van 94,5%.

NSI bleef zich richten op kostenbeheersing en het realiseren van verdere kosten synergiën uit de fusie met VNOI. De gerealiseerde synergiën uit de fusie zijn gerelateerd aan overhead kostenbesparingen en hebben het beoogde niveau van € 0,5 miljoen per kwartaal bereikt. Niet doorberekende servicekosten lieten een daling zien, ondanks hogere leegstand, als gevolg van de verkochte panden in Zwitserland. De financieringskosten daalden licht ondanks hogere bankkosten, die werden gecompenseerd door lagere rentetarieven, lagere hedgingskosten en het lagere niveau van uitstaande leningen.

## Huuropbrengsten in Nederland, België en Zwitserland x € 1.000

|                      | t/m 3 <sup>e</sup> kwartaal 2012 | t/m 3 <sup>e</sup> kwartaal 2011 |
|----------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Nederland</b>     |                                  |                                  |
| Brutohuuropbrengsten | 84.959                           | 71.900                           |
| Nettohuuropbrengsten | 70.123                           | 61.195                           |
| <b>Zwitserland</b>   |                                  |                                  |
| Brutohuuropbrengsten | 4.384                            | 5.489                            |
| Nettohuuropbrengsten | 3.179                            | 4.098                            |
| <b>België</b>        |                                  |                                  |
| Brutohuuropbrengsten | 30.885                           | -                                |
| Nettohuuropbrengsten | 29.740                           | -                                |

## Brutohuuropbrengsten t/m Q3 2011 – t/m Q3 2012

De brutohuuropbrengsten per segment in Nederland, België en Zwitserland bedroegen:

| x €1,000           | t/m Q3 2011   | bedrijfs-<br>combinaties | aankopen   | verkopen        | autonome groei | t/m Q3 2012    |
|--------------------|---------------|--------------------------|------------|-----------------|----------------|----------------|
| <b>Nederland</b>   |               |                          |            |                 |                |                |
| Kantoren           | 36.818        | 18.562                   | -          | - 91            | - 6.515        | 48.774         |
| Winkels            | 31.451        | -                        | 132        | - 63            | - 1.022        | 30.498         |
| Bedrijfsgebouwen   | 3.154         | 1.998                    | -          | -               | 31             | 5.183          |
| Woningen           | 477           | -                        | -          | -               | 27             | 504            |
| <b>Totaal</b>      | <b>71.900</b> | <b>20.560</b>            | <b>132</b> | <b>- 154</b>    | <b>- 7.479</b> | <b>84.959</b>  |
| <b>Zwitserland</b> |               |                          |            |                 |                |                |
| Kantoren           | 2.327         | -                        | -          | - 716           | 22             | 1.633          |
| Winkel             | 3.162         | -                        | -          | - 508           | 97             | 2.751          |
| <b>Totaal</b>      | <b>5.489</b>  | <b>-</b>                 | <b>-</b>   | <b>- 1.224*</b> | <b>119</b>     | <b>4.384</b>   |
| <b>België</b>      |               |                          |            |                 |                |                |
| Kantoren           | -             | 19.733                   | -          | -               | -              | 19.733         |
| Bedrijfsgebouwen   | -             | 11.152                   | -          | -               | -              | 11.152         |
| <b>Totaal</b>      | <b>-</b>      | <b>30.885</b>            | <b>-</b>   | <b>-</b>        | <b>-</b>       | <b>30.885</b>  |
| <b>Totaal NSI</b>  | <b>77.389</b> | <b>51.445</b>            | <b>132</b> | <b>- 1.378</b>  | <b>- 7.360</b> | <b>120.228</b> |

\* Inclusief valutakoersverschillen van € 0,1 miljoen.

Vergeleken met de eerste drie kwartalen stegen de financieringslasten in lijn met de toegenomen portefeuille van € 24,9 miljoen naar € 41,5 miljoen. De financieringslasten daalden in het derde kwartaal met 0,7 % ten opzichte van Q2 2012 als gevolg van lagere rentetarieven, lagere hedgingkosten en een afname van de uitstaande leningen.

### Indirect beleggingsresultaat

Het indirect beleggingsresultaat over de eerste drie kwartalen van 2012 bedroeg € 124,3 miljoen negatief. Het indirecte resultaat bestaat naast de gerealiseerde herwaardering (verkoopresultaten op verkochte beleggingen) ook uit ongerealiseerde herwaardering. Deze ongerealiseerde herwaardering heeft betrekking op de wijzigingen in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille (-€ 98,3 miljoen) en de rentedekkingsinstrumenten (-€ 19,2 miljoen).

De gerealiseerde herwaarderingen bevatten het verkoopresultaat van verkochte panden. In het derde kwartaal is een industrieel pand in Antwerpen (Kaaen 218-220) licht boven boekwaarde verkocht.

De waarde van rentedekkingsinstrumenten daalde verder door een aanhoudende daling van de rentetarieven als gevolg van de economische situatie in de Eurozone.

NSI hanteert rentederivaten louter ter afdekking van aanwezige operationele renterisico's. Er is geen sprake van een "overdekkingssituatie" en NSI hoeft geen additionele kasstortingen (margin calls) te doen bij een verandering in de waarde van deze instrumenten. De waarde van deze instrumenten loopt gedurende de looptijd automatisch terug naar nul.

De herwaardering van de Nederlandse vastgoedportefeuille bedroeg in het derde kwartaal -€ 37,6 miljoen (tweede kwartaal 2012 -€ 30,8 miljoen), waarmee het totaal aan herwaarderingen in de eerste drie kwartalen 2012 uitkomt op € 92,3 miljoen negatief. De herwaardering werd voornamelijk veroorzaakt door de Nederlandse kantorenportefeuille die met € 32,6 miljoen in waarde daalde in het derde kwartaal (eerste drie kwartalen 2012: € 78,8 miljoen). Lagere bezettingsgraden, en het overaanbod op de Nederlandse kantorenmarkt in het algemeen, zorgen voor aanhoudende druk op waarderingsniveaus. De waarde van de Belgische vastgoedportefeuille bleef per saldo stabiel in het derde kwartaal (-€ 0,3 miljoen; eerste drie kwartalen van 2012: -€ 0,5 miljoen). Tegenover de toegenomen waardering in de industriële portefeuille in het derde kwartaal van 2012 (€ 2,5 miljoen) stond een negatieve herwaardering van de kantorenportefeuille (€ 2,8 miljoen).

De waarde van de Zwitserse beleggingen zijn geherclassificeerd naar activa bestemd voor verkoop. Als gevolg van deze herclassificatie zijn de verwachte verkoopkosten op de waarde van de Zwitserse portefeuille in mindering gebracht.

### Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in Nederland (x € 1.000)

|                       | Totaal          | Q3              | Q2             | Q1             | 2011*          | Q4             | Q3             | Q2             | Q1             | 2010*          | 2009*           | 2008*           |
|-----------------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
|                       |                 | 2012            | 2012           | 2012           |                | 2011*          | 2011*          | 2011*          | 2011*          |                |                 |                 |
| Kantoren              | -214.4071       | - 32.583        | -25.434        | -20.809        | -31.400        | -10.278        | - 5.667        | - 8.795        | - 6.660        | - 21.435       | -37.875         | - 44.871        |
| Winkels               | - 11.623        | - 2.893         | - 3.951        | - 2.828        | - 622          | - 3.525        | 317            | 925            | 1.661          | - 1.179        | - 7.920         | 7.770           |
| Bedrijfs-<br>gebouwen | - 17.265        | - 2.145         | - 1.285        | - 197          | - 1.351        | - 1.071        | - 265          | 135            | - 150          | - 2.416        | - 5.504         | - 4.367         |
| Woningen              | - 1.971         | - 25            | - 125          | - 5            | 135            | 65             | - 10           | 20             | 60             | - 1.747        | 44              | - 248           |
| <b>Totaal</b>         | <b>-245.266</b> | <b>- 37.646</b> | <b>-30.795</b> | <b>-23.839</b> | <b>-33.238</b> | <b>-14.809</b> | <b>- 5.625</b> | <b>- 7.715</b> | <b>- 5.089</b> | <b>-26.777</b> | <b>- 51.255</b> | <b>- 41.716</b> |

\*) In overeenstemming met IFRS zijn de cijfers van voor de fusie (van 2008 tot en met eerste drie kwartalen 2011) niet aangepast en representeren alleen de cijfers van NSI. Vanaf het vierde kwartaal van 2011 zijn de cijfers van VNOI volledig geconsolideerd.

De herwaarderingen in de portefeuille van VNOI in deze periode voor de fusie, met betrekking tot de panden die per fusiedatum onderdeel van de portefeuille waren, bedragen € 116,9 miljoen, waarmee het totaal aan herwaarderingen uitkomt op € 362,2 miljoen.

### Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in België (x € 1.000)

|                  | Q3 2012      | Q2 2012        | Q1 2012      | 2011           | Q4 2011        |
|------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|----------------|
| Kantoren         | - 2.847      | - 3.587        | 426          | 2.555          | 2.555          |
| Bedrijfsgebouwen | 2.529        | 1.872          | 1.125        | - 6.126        | - 6.126        |
| <b>Totaal</b>    | <b>- 318</b> | <b>- 1.715</b> | <b>1.551</b> | <b>- 3.571</b> | <b>- 3.571</b> |

## Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in Zwitserland (x € 1.000)

|          | Q3<br>2012 | Q2<br>2012 | Q1<br>2012 | 2011    | Q4<br>2011 | Q3<br>2011 | Q2<br>2011 | Q1<br>2011 | 2010  | 2009    | 2008    |
|----------|------------|------------|------------|---------|------------|------------|------------|------------|-------|---------|---------|
| Kantoren | 3          | - 265      | - 2.559    | 208     | 263        | - 47       | - 7        | - 1        | 980   | - 278   | 802     |
| Winkels  | 6          | - 1.011    | - 1.734    | - 1.152 | - 762      | - 347      | - 36       | - 7        | 1.036 | - 749   | - 1.800 |
| Totaal   | 9          | - 1.276    | - 4.293    | - 944   | - 499      | - 394      | - 43       | - 8        | 2.016 | - 1.027 | - 998   |

## Yields in % op 30 september 2012 en 31 december 2011

|                  | bruto yield*<br>30-09-2012 | netto yield**<br>30-09-2012 | bruto yield*<br>31-12-2011 | netto yield**<br>31-12-2011 |
|------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Kantoren         | 9,8                        | 8,3                         | 9,9                        | 8,4                         |
| Winkels          | 7,6                        | 6,5                         | 7,5                        | 6,3                         |
| Bedrijfsgebouwen | 8,9                        | 8,2                         | 8,6                        | 7,5                         |
| Woningen         | 7,2                        | 6,7                         | 7,0                        | 6,0                         |
| Totaal           | 9,1                        | 7,8                         | 9,0                        | 7,6                         |

\* 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*<br>30-09-2012 | netto yield**<br>30-09-2012 | bruto yield*<br>31-12-2011 | netto yield**<br>31-12-2011 |
|-------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Nederland   | 9,3                        | 8,1                         | 9,4                        | 8,0                         |
| Zwitserland | 6,8                        | 4,9                         | 6,6                        | 4,9                         |
| België      | 8,7                        | 8,4                         | 8,5                        | 7,9                         |
| Totaal      | 9,1                        | 7,8                         | 9,0                        | 7,6                         |

## Balansverhoudingen en financiering

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 30 september 2012 € 2.154,8 miljoen (30 september 2011: € 1.351 miljoen, 30 juni 2012: € 2.189 miljoen). Dit is het gevolg van het saldo van aankopen, verkopen, herwaarderings, maar voornamelijk door de fusie met VNOI en de daaropvolgende verkoop van met name Zwitserse objecten.

De beleningsgraad steeg naar 57,6% per 30 september 2012, vergeleken met 56,4% per 30 juni 2012, voornamelijk als gevolg van negatieve herwaarderings. NSI zal actief blijven werken aan het verder verlagen van de beleningsgraad door middel van het verkopen van objecten die strategisch niet in de portefeuille passen. Schulden aan kredietinstellingen bedroegen € 1.242,0 miljoen op 30 september 2012 (31 december 2011: € 1.329 miljoen).

Verder werkt NSI hard aan de benodigde herfinanciering en de verlenging van de looptijd van de uitstaande schuldpositie. In augustus heeft NSI het volledige financieringsarrangement met Deutsche Bank verlengd. De leningen van in totaal € 121 miljoen die in 2012 en 2013 zouden aflopen, zijn verlengd tot 2015 en 2016.

## Eigen vermogen

Het eigen vermogen nam gedurende de eerste drie kwartalen 2012 af tot € 828,6 miljoen (31 december 2011: € 909,6 miljoen). Dit was het gevolg van het saldo van het nettoverlies van € 69,2 miljoen, de aandelenemissie (€ 24,3 miljoen), de contante dividendbetalingen inclusief het volledige 2011 dividend van Intervest Warehouses & Offices (€ 35,7 miljoen), en de toename van de (wettelijke) reserve koersverschillen.

Het aantal uitstaande aandelen nam toe van 60,3 miljoen ultimo 2011 naar 66,9 miljoen per 30 september. De intrinsieke waarde per aandeel (met inbegrip van belastinglatentie en de marktwaarde van de derivaten) daalde naar € 10,50 op 30 september 2012 (31 december 2012: € 12,96). Exclusief belastinglatentie en de marktwaarde van derivaten (intrinsieke waarde op basis van EPRA) bedroeg de intrinsieke waarde per aandeel € 11,73 (31 december 2011: € 14,02).

### Financiële ratio's

De financieringsruimte onder de gecommitteerde faciliteiten bedroeg per 30 september 2012 € 109,2 miljoen (31 december 2011: € 102,7 miljoen). De schulden aan kredietinstellingen daalden naar € 1.242,0 per 30 september 2012 (31 december 2011: € 1.329,2 miljoen). De gemiddelde resterende looptijd van de leningen verbeterde licht naar 2,2 jaar en het vastrentende deel van de hypothecaire leningen nam toe van 91,3% (ultimo 2011) naar 97,8% per 30 september 2012. Het gemiddelde rentepercentage van de leningen en rentedekkingsinstrumenten steeg van 4,2% naar 4,7% (inclusief marge) op 30 september 2012, voornamelijk als het gevolg van het herfinanciering van lage interest leningen tegen hogere marktconforme marges en de terugbetaling van Zwitserse leningen met een relatief lage rente. Door lagere uitstaande leningen daalde de totale financieringskosten. De rentedekkingsratio bedroeg op 30 september 2012 2,5 (31 december 2011: 2,4).

### Interim-dividend derde kwartaal 2012

Uitgangspunt van het dividendbeleid is om nagenoeg het totale directe resultaat als dividend aan aandeelhouders ter beschikking te stellen. Voor de eerste drie kwartalen 2012 zal een interim-dividend van € 0,75 per aandeel worden vastgesteld, waarvan € 0,51 per aandeel reeds is uitgekeerd als interim dividend. Het interim dividend over het derde kwartaal zal derhalve € 0,24 per aandeel bedragen.

NSI biedt aandeelhouders een keuzedividend geboden, waarbij aandeelhouders de keuze kunnen maken dividend te ontvangen in contacten, aandelen, of een combinatie van beide. NSI zal op 23 november 2012 het interim-dividend vaststellen en nadere details bekendmaken.

## Ontwikkelingen in de portefeuille

De waarde van de vastgoedportefeuille daalde gedurende de eerste drie kwartalen 2012 met € 167,0 miljoen, van € 2.321,8 miljoen per jaareinde 2011 naar € 2.154,8 miljoen. Deze daling is het resultaat van herwaarderingen (-€ 98,3 miljoen), verkopen (€ 91 miljoen), acquisities (€ 8,0 miljoen), investeringen (€ 13,4 miljoen) en koersverschillen (€ 0,9 miljoen).

In het derde kwartaal is een industrieel pand in Antwerpen (Kaaïen 218-220) verkocht voor € 1,3 miljoen. NSI heeft de intentie de verkoop van de resterende Zwitserse panden, waarvan het proces loopt, voor het einde van het jaar af te ronden. De verkoop van het pand aan het Plein van de Verendigde Naties in Zoetermeer werd in oktober 2012 afgerond.

De belangrijkste investeringen vonden plaats in de herontwikkeling van 'De Rode Olifant' in Den Haag (€ 2,9 miljoen) en de transformatie van het pand aan het Vasteland in Rotterdam naar HNK-R (€ 3,0 miljoen)

NSI blijft doorgaan met het desinvesteren van panden die strategisch niet in de portefeuille passen. NSI merkt echter dat er weinig markt is. Er vinden weinig transacties plaats die bovendien langer duren voordat ze afgerond zijn.

De portefeuille bestond per 30 september 2012 uit 94 woningen en 271 bedrijfsmatige vastgoedobjecten, gespreid over:

|                               | in % | x € 1.000 |
|-------------------------------|------|-----------|
| <b>Sectorale spreiding</b>    |      |           |
| Kantoren                      | 56   | 1.216.683 |
| Winkels                       | 28   | 608.993   |
| Bedrijfsgebouwen              | 15   | 319.388   |
| Woningen                      | 1    | 9.690     |
| Totaal vastgoedbeleggingen    | 100  | 2.154.754 |
| <b>Geografische spreiding</b> |      |           |
| Nederland                     | 70   | 1.517.000 |
| Zwitserland                   | 2    | 36.319    |
| België                        | 28   | 601.435   |
| Totaal vastgoedbeleggingen    | 100  | 2.154.754 |

### Bezettingsgraad portefeuille

De bezettingsgraad in de gehele portefeuille bedroeg per 30 september 2012 80,5% (30 september 2011: 89,0%; exclusief VNOI). Per sector bedroeg de bezettingsgraad: 73,8% in kantoren, 86,0% in bedrijfsgebouwen en 94,5% in winkels. Per land bedroegen de bezettingsgraden: 78,8% in Nederland, 95,3 % in Zwitserland en 84,4% in België.

#### Winkels

De winkelportefeuille zette de solide bezettingsgraad voort (94,5%), met leegstand op frictieniveau.

#### Kantoren

De bezettingsgraad in de kantorenportefeuille daalde van 75,2% per 30 juni naar 73,8% op 30 september 2012, voornamelijk door de ontwikkeling bij de Nederlandse kantorenportefeuille. De bezettingsgraad van de Nederlandse kantorenportefeuille daalde naar 70% (30 juni 2012: 71,7%).

#### Logistiek

De bezettingsgraad van de logistieke portefeuille daalde van 88,5% per 30 juni 2012 naar 86,0% per 30 september 2012.

De theoretische brutohuurinkomsten per segment in Nederland, België en Zwitserland bedroegen per 30 september 2012:  
(x € 1.000)

|                  | Nederland | België | Zwitserland | Totaal  |
|------------------|-----------|--------|-------------|---------|
| Kantoren         | 88.554    | 33.577 | 507         | 122.638 |
| Winkels          | 44.534    | -      | 1.959       | 46.493  |
| Bedrijfsgebouwen | 9.940     | 18.544 | -           | 28.484  |
| Woningen         | 700       | -      | -           | 700     |
| Totaal           | 143.728   | 52.121 | 2.466       | 198.315 |

De contractuele huurinkomsten van de vastgoedportefeuille per 30 september 2012 bedroegen € 159,6 miljoen.

## Kerncijfers

|                                                                                | 30-09-2012 | 30-09-2011 | 2011       |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| <b>Resultaten (x € 1.000)</b>                                                  |            |            |            |
| Brutohuuropbrengsten                                                           | 120.228    | 77.389     | 119.964    |
| Nettohuuropbrengsten                                                           | 103.042    | 65.293     | 101.497    |
| Direct beleggingsresultaat                                                     | 48.447     | 39.142     | 56.030     |
| Indirect beleggingsresultaat                                                   | - 124.296  | - 31.754   | 6.675      |
| Resultaat na belastingen                                                       | - 75.849   | 7.388      | 62.705     |
| Bezettingsgraad (in %)                                                         | 80,5       | 89,0       | 84,1       |
| <b>Balansgegevens (x € 1.000)</b>                                              |            |            |            |
| Vastgoedbeleggingen                                                            | 2.154.754  | 1.348.991  | 2.321.813  |
| Eigen vermogen                                                                 | 828.575    | 550.210    | 909.620    |
| Eigen vermogen aandeelhouders NSI                                              | 702.304    | 550.210    | 781.218    |
| Netto schulden aan kredietinstellingen<br>(exclusief overige beleggingen)      | 1.241.966  | 760.228    | 1.329.166  |
| Loan-to-value (schulden aan krediet-<br>instellingen/vastgoedbeleggingen in %) | 57,6       | 56,4       | 57,2       |
| <b>Geplaatst kapitaal (in stuks)</b>                                           |            |            |            |
| Gewone aandelen met een nominale waarde<br>van € 0,46 ultimo op 30 juni        | 66.897.112 | 43.286.677 | 60.282.917 |
| Gemiddeld aantal uitstaande gewone<br>aandelen in de verslagperiode            | 63.346.375 | 43.286.677 | 46.978.800 |
| <b>Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon<br/>aandeel (x € 1)</b>             |            |            |            |
| Direct beleggingsresultaat                                                     | 0,76       | 0,90       | 1,19       |
| Indirect beleggingsresultaat                                                   | - 1,96     | - 0,73     | 0,14       |
| Totaal beleggingsresultaat                                                     | - 1,20     | 0,17       | 1,33       |
| <b>Gegevens per aandeel (x € 1)</b>                                            |            |            |            |
| (Interim-) dividend                                                            | 0,75       | 0,90       | 1,19       |
| Intrinsieke waarde                                                             | 10,50      | 12,71      | 12,96      |
| Intrinsieke waarde conform EPRA                                                | 11,73      | 13,58      | 14,02      |
| Gemiddelde beursomzet<br>(stuks per dag, zonder dubbeltelling)                 | 94.672     | 67.660     | 77.675     |
| Hoogste koers                                                                  | 9,70       | 15,34      | 15,34      |
| Laagste koers                                                                  | 5,95       | 10,33      | 8,28       |
| Ultimo koers                                                                   | 6,37       | 11,19      | 9,45       |

## Geconsolideerd direct en indirect beleggingsresultaat

(x € 1.000)

|                                                                | t/m 3 <sup>e</sup> kwartaal 2012 | t/m 3 <sup>e</sup> kwartaal 2011 | 3 <sup>e</sup> kwartaal 2012 | 3 <sup>e</sup> kwartaal 2011 |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Brutohuuropbrengsten                                           | 120.228                          | 77.389                           | 38.879                       | 25.695                       |
| Niet doorberekende servicekosten                               | - 3.613                          | - 1.282                          | - 1.026                      | - 467                        |
| Exploitatiekosten                                              | - 13.573                         | - 10.814                         | - 4.312                      | - 3.515                      |
| <b>Nettohuuropbrengsten</b>                                    | <b>103.042</b>                   | <b>65.293</b>                    | <b>33.541</b>                | <b>21.713</b>                |
| Financieringsbaten                                             | 84                               | 1.184                            | 32                           | 316                          |
| Financieringslasten                                            | - 41.466                         | - 24.922                         | - 13.679                     | - 8.508                      |
| Administratieve kosten                                         | - 4.539                          | - 2.361                          | - 1.386                      | - 713                        |
| <b>Direct beleggingsresultaat voor belastingen</b>             | <b>57.121</b>                    | <b>39.194</b>                    | <b>18.508</b>                | <b>12.808</b>                |
| Belastingen over de winst                                      | - 231                            | - 52                             | - 5                          | - 18                         |
| <b>Direct beleggingsresultaat na belastingen</b>               | <b>56.890</b>                    | <b>39.142</b>                    | <b>18.503</b>                | <b>12.826</b>                |
| Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen   | - 8.443                          | -                                | - 2.626                      | -                            |
| <b>Direct beleggingsresultaat</b>                              | <b>48.447</b>                    | <b>39.142</b>                    | <b>15.877</b>                | <b>12.826</b>                |
| Herwaardering vastgoedbeleggingen                              | - 98.322                         | - 18.873                         | - 37.955                     | - 6.018                      |
| Eliminatie huurincentives                                      | 46                               | -                                | 137                          | -                            |
| Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen                      | - 7.754*                         | 707                              | 47                           | 694                          |
| Herwaardering overige beleggingen                              | -                                | - 2.603                          | -                            | - 2.263                      |
| Waardemutaties financiële derivaten                            | - 19.176                         | - 7.681                          | - 8.283                      | - 15.390                     |
| Valutakoersverschillen                                         | - 139                            | - 93                             | - 17                         | 63                           |
| Toegerekende beheerkosten                                      | - 1.741                          | - 1.019                          | - 580                        | - 340                        |
| Acquisitiekosten fusie                                         | -                                | - 1.584                          | -                            | - 896                        |
| <b>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</b>           | <b>- 127.086</b>                 | <b>- 31.146</b>                  | <b>- 46.651</b>              | <b>- 24.150</b>              |
| Belastingen over de winst                                      | 1.015**                          | 608                              | 46                           | 299                          |
| <b>Indirect beleggingsresultaat na belastingen</b>             | <b>- 126.071</b>                 | <b>- 31.754</b>                  | <b>- 46.697</b>              | <b>- 24.449</b>              |
| Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen | 1.775                            | -                                | 706                          | -                            |
| <b>Indirect beleggingsresultaat</b>                            | <b>- 124.296</b>                 | <b>- 31.754</b>                  | <b>- 45.991</b>              | <b>- 24.449</b>              |
| <b>Totaal beleggingsresultaat</b>                              | <b>- 75.849</b>                  | <b>7.388</b>                     | <b>- 30.114</b>              | <b>- 11.623</b>              |
| <b>Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)</b>        |                                  |                                  |                              |                              |
| Direct beleggingsresultaat                                     | 0,76                             | 0,90                             | 0,24                         | 0,30                         |
| Indirect beleggingsresultaat                                   | - 1,96                           | - 0,73                           | - 0,70                       | - 0,56                       |
| <b>Totaal beleggingsresultaat</b>                              | <b>- 1,20</b>                    | <b>0,17</b>                      | <b>- 0,46</b>                | <b>- 0,27</b>                |

\* inclusief de kosten €1,9 miljoen gemoeid met vervroegde aflossing voor de vastrentende CHF leningen en de voorziening voor een huurgarantie (€ 1,2 miljoen).

\*\* inclusief € 1,3 miljoen wegens vrijval van een voorziening voor latent belastingverplichting in verband met de verkoop van Zwitserse beleggingen.

## Verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

# Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

(x € 1.000)

| toelichting                                                                 |          | t/m 3 <sup>e</sup><br>kwartaal<br>2012 | t/m 3 <sup>e</sup><br>kwartaal<br>2011 | 3 <sup>e</sup><br>kwartaal<br>2012 | 2 <sup>e</sup><br>kwartaal<br>2011 |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Brutohuuropbrengsten                                                        |          | 120.228                                | 77.389                                 | 38.879                             | 25.695                             |
| Servicekosten doorbelast aan huurders                                       | 17.051   | 9.511                                  | 6.373                                  | 3.112                              |                                    |
| Servicekosten                                                               | - 20.664 | -10.793                                | - 7.399                                | - 3.579                            |                                    |
| Niet doorberekende servicekosten                                            |          | - 3.613                                | - 1.282                                | - 1.026                            | - 467                              |
| Exploitatiekosten                                                           | 4        | -13.573                                | -10.814                                | - 4.312                            | - 3.515                            |
| <b>Nettohuuropbrengsten</b>                                                 | <b>2</b> | <b>103.042</b>                         | <b>65.293</b>                          | <b>33.541</b>                      | <b>21.713</b>                      |
| Herwaardering beleggingen                                                   |          | -98.276                                | -18.873                                | -37.818                            | - 6.018                            |
| Nettoverkoopresultaat                                                       | 5        | - 7.754                                | 707                                    | 47                                 | 694                                |
| <b>Totaal netto-opbrengsten uit</b>                                         |          | <b>- 2.988</b>                         | <b>47.127</b>                          | <b>- 4.230</b>                     | <b>16.389</b>                      |
| Administratieve kosten                                                      | 6        | - 6.280                                | - 4.964                                | - 1.966                            | - 1.949                            |
| Financieringsbaten                                                          | 84       | 28                                     | 32                                     | 15                                 |                                    |
| Financieringslasten                                                         | - 41.605 | -25.015                                | - 13.696                               | - 8.445                            |                                    |
| Resultaat overige beleggingen                                               | -        | - 1.447                                | -                                      | - 1.962                            |                                    |
| Waardemutaties financiële derivaten                                         | - 19.176 | - 7.681                                | - 8.283                                | -15.390                            |                                    |
| Nettofinancieringslasten                                                    |          | -60.697                                | - 34.115                               | -21.947                            | -25.782                            |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                           |          | <b>-69.965</b>                         | <b>8.048</b>                           | <b>-28.143</b>                     | <b>- 11.342</b>                    |
| Winstbelastingen                                                            | 13       | 784                                    | - 660                                  | - 51                               | - 281                              |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                             |          | <b>- 69.181</b>                        | <b>7.388</b>                           | <b>-28.194</b>                     | <b>- 11.623</b>                    |
| Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen                         |          | 70                                     | 159                                    | 39                                 | - 60                               |
| <b>Totaal niet gerealiseerde resultaten</b>                                 |          | <b>70</b>                              | <b>159</b>                             | <b>39</b>                          | <b>- 60</b>                        |
| <b>Totaal gerealiseerde en niet</b>                                         |          | <b>- 69.111</b>                        | <b>7.547</b>                           | <b>- 28.155</b>                    | <b>- 11.683</b>                    |
| <b>Resultaat na belastingen toe te rekenen aan:</b>                         |          |                                        |                                        |                                    |                                    |
| Aandeelhouders NSI                                                          |          | -75.849                                | 7.388                                  | - 30.114                           | - 11.623                           |
| Minderheidsbelangen                                                         |          | 6.668                                  | -                                      | 1.920                              | -                                  |
| <b>Winst na belastingen</b>                                                 |          | <b>- 69.181</b>                        | <b>7.388</b>                           | <b>-28.194</b>                     | <b>- 11.623</b>                    |
| <b>Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten toe te rekenen</b> |          |                                        |                                        |                                    |                                    |
| Aandeelhouders NSI                                                          |          | -75.779                                | 7.547                                  | -30.075                            | - 11.683                           |
| Minderheidsbelangen                                                         |          | 6.668                                  | -                                      | 1.920                              | -                                  |
| <b>Totaal gerealiseerde en niet-</b>                                        |          | <b>- 69.111</b>                        | <b>7.547</b>                           | <b>- 28.155</b>                    | <b>- 11.683</b>                    |
| <b>Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)</b>                     |          |                                        |                                        |                                    |                                    |
| Zowel niet als wel verwaterd resultaat na belastingen                       |          | - 1,20                                 | 0,17                                   | - 0,46                             | - 0,12                             |

# Geconsolideerde balans

vóór verwerking voorstel winstverdeling derde kwartaal 2012  
(x € 1.000)

|                                                                | toelichting | 30-09-2012       | 31-12-2011       | 30-09-2011       |
|----------------------------------------------------------------|-------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Activa</b>                                                  |             |                  |                  |                  |
| Vastgoedbeleggingen                                            | 7           | 2.117.210        | 2.321.813        | 1.351.263        |
| Immateriële activa                                             |             | 8.486            | 8.509            | 8.483            |
| Materiële vaste activa                                         |             | 3.836            | 3.890            | 3.337            |
| Afgeleide financiële instrumenten                              |             | -                | -                | -                |
| <b>Totaal vaste activa</b>                                     |             | <b>2.129.532</b> | <b>2.334.212</b> | <b>1.363.083</b> |
| Activa bestemd voor verkoop                                    | 8           | 37.544           | -                | -                |
| Overige beleggingen                                            |             | -                | -                | 9.232            |
| Debiteuren en overige vorderingen                              | 9           | 21.554           | 13.957           | 3.174            |
| Liquide middelen                                               |             | 7.601            | 4.399            | 3.872            |
| <b>Totaal vlottende activa</b>                                 |             | <b>66.699</b>    | <b>18.356</b>    | <b>16.278</b>    |
| <b>Totaal activa</b>                                           |             | <b>2.196.231</b> | <b>2.352.568</b> | <b>1.379.361</b> |
| <b>Eigen vermogen</b>                                          |             |                  |                  |                  |
| Geplaatst aandelenkapitaal                                     |             | 30.773           | 27.732           | 19.914           |
| Agioreserve                                                    |             | 658.527          | 637.054          | 451.076          |
| Overige reserves                                               |             | 88.854           | 53.727           | 97.807           |
| Ingehouden resultaat                                           |             | - 75.849         | 62.705           | - 18.587         |
| <b>Totaal eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders</b> |             | <b>702.305</b>   | <b>781.218</b>   | <b>550.210</b>   |
| Minderheidsbelangen                                            |             | 126.270          | 128.402          | -                |
| <b>Totaal eigen vermogen</b>                                   | <b>10</b>   | <b>828.575</b>   | <b>909.620</b>   | <b>550.210</b>   |
| <b>Verplichtingen</b>                                          |             |                  |                  |                  |
| Rentedragende verplichtingen                                   | 11          | 847.931          | 1.122.648        | 579.314          |
| Afgeleide financiële instrumenten                              | 12          | 81.133           | 62.297           | 35.532           |
| Uitgestelde belastingverplichtingen                            | 13          | 670              | 1.678            | 1.562            |
| <b>Totaal langlopende verplichtingen</b>                       |             | <b>929.734</b>   | <b>1.186.623</b> | <b>616.408</b>   |
| Aflossingsverplichting langlopende verplichtingen              | 11          | 306.644          | 137.189          | 155.821          |
| Afgeleide financiële instrumenten                              | 12          | 436              | 96               | 401              |
| Schulden aan kredietinstellingen                               |             | 94.992           | 73.727           | 38.197           |
| Overige schulden en overlopende activa                         | 14          | 35.850           | 45.313           | 18.324           |
| <b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>                       |             | <b>437.922</b>   | <b>256.325</b>   | <b>212.743</b>   |
| <b>Totaal verplichtingen</b>                                   |             | <b>1.367.656</b> | <b>1.442.948</b> | <b>829.151</b>   |
| <b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>                 |             | <b>2.196.231</b> | <b>2.352.568</b> | <b>1.379.361</b> |

## Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

|                                                                              | toelichting |         | 30-09-2012       | 30-09-2011      |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------|------------------|-----------------|
| Resultaat na belastingen                                                     |             |         | - 69.181         | 7.388           |
| Aanpassing voor:                                                             |             |         |                  |                 |
| Herwaardering vastgoedbeleggingen                                            | 5           | 98.322  |                  | 18.873          |
| Herwaardering overige beleggingen                                            |             | -       |                  | 2.603           |
| Nettoverkoopresultaat beleggingen                                            |             | 7.754   | -                | 712             |
| Nettofinancieringslasten                                                     |             | 60.697  |                  | 32.639          |
| Latente belastingverplichtingen                                              | 13          | - 1.015 |                  | 608             |
| Afschrijvingen                                                               |             | 389     |                  | 609             |
| Kasstroom uit bedrijfsuitoefening                                            |             |         | 166.147          | 54.620          |
| Mutatie in debiteuren en overige vorderingen                                 | 9           |         | - 7.597          | - 868           |
| Mutatie overige schulden en overlopende passiva                              |             |         | - 6.309          | - 1.305         |
| Financieringsbaten                                                           |             |         | 84               | 28              |
| Financieringslasten                                                          |             |         | - 44.621         | - 25.207        |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                                |             |         | <b>38.523</b>    | <b>34.656</b>   |
| Aankoop vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten           | 7           |         | - 21.419         | - 10.189        |
| Opbrengst van verkoop vastgoedbeleggingen                                    |             |         | 83.287           | 4.355           |
| Investerings materiële vaste activa                                          |             |         | - 344            | - 209           |
| Desinvesteringen materiële vaste activa                                      |             |         | 31               | 19              |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                               |             |         | <b>61.555</b>    | <b>- 6.024</b>  |
| Uitgekeerd dividend                                                          |             |         | - 35.712         | - 38.963        |
| Kosten keuzedividend                                                         |             |         | - 68             | -               |
| Aandelenemissie                                                              |             |         | 24.348           | -               |
| Terugkoop eigen aandelen                                                     |             |         | - 502            | -               |
| Opname leningen                                                              | 11          |         | 30.043           | 31.010          |
| Aflossing leningen                                                           | 11          |         | - 136.382        | - 12.783        |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                               |             |         | <b>- 118.273</b> | <b>- 20.736</b> |
| <b>Netto kasstroom</b>                                                       |             |         | <b>- 18.195</b>  | <b>7.896</b>    |
| Valutakoersverschillen                                                       |             |         | 132              | 194             |
| Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per 1 januari           |             |         | - 69.328         | - 42.415        |
| <b>Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per 30 september</b> |             |         | <b>- 87.391</b>  | <b>- 34.325</b> |

## Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen (x € 1.000)

Het verloop van de post eigen vermogen in het eerste drie kwartalen 2012 was als volgt:

|                                                                       | geplaatst<br>aandelen-<br>kapitaal | agioreserve    | overige<br>reserves | Ingehouden<br>resultaat | totaal eigen<br>vermogen<br>toe te<br>rekenen aan<br>aandeel-<br>houders | minderheids-<br>belangen | totaal eigen<br>vermogen |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------|---------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stand op 1 januari 2012                                               | 27.732                             | 637.054        | 53.727              | 62.705                  | 781.218                                                                  | 128.402                  | 909.620                  |
| Winst eerste drie kwartalen 2012                                      | -                                  | -              | -                   | - 75.849                | - 75.849                                                                 | 6.668                    | - 69.181                 |
| Omrekeningsverschillen op<br>buitenlandse deelnemingen                | -                                  | -              | 70                  | -                       | 70                                                                       | -                        | 70                       |
| <b>Totaal gerealiseerde en niet<br/>gerealiseerde resultaten 2012</b> | <b>-</b>                           | <b>-</b>       | <b>70</b>           | <b>- 75.849</b>         | <b>- 75.779</b>                                                          | <b>6.668</b>             | <b>- 69.111</b>          |
| Uitgekeerd contant slotdividend 2011                                  | -                                  | -              | - 7.539             | -                       | - 7.539                                                                  | - 8.800                  | - 16.339                 |
| Stockdividend                                                         | 685                                | - 685          | -                   | -                       | -                                                                        | -                        | -                        |
| Kosten keuzedividend                                                  | -                                  | - 25           | - 10                | -                       | - 35                                                                     | -                        | - 35                     |
| Winstbestemming 2011                                                  | -                                  | -              | 62.705              | - 62.705                | -                                                                        | -                        | -                        |
| Uitgekeerd contant interim-dividend<br>2012                           | -                                  | -              | - 19.373            | -                       | - 19.373                                                                 | -                        | - 19.373                 |
| Stockdividend                                                         | 995                                | - 995          | -                   | -                       | -                                                                        | -                        | -                        |
| Kosten keuzedividend                                                  | -                                  | - 25           | - 8                 | -                       | - 33                                                                     | -                        | - 33                     |
| Aandelenemissie                                                       | 1.389                              | 23.677         | - 718               | -                       | 24.348                                                                   | -                        | 24.348                   |
| Ingekochte eigen aandelen                                             | - 28                               | - 474          | -                   | -                       | - 502                                                                    | -                        | - 502                    |
| <b>Totaal bijdragen van en uitkeringen<br/>aan aandeelhouders</b>     | <b>3.041</b>                       | <b>21.473</b>  | <b>35.057</b>       | <b>- 62.705</b>         | <b>- 3.134</b>                                                           | <b>- 8.800</b>           | <b>- 11.934</b>          |
| <b>Stand op 30 september 2012</b>                                     | <b>30.773</b>                      | <b>658.527</b> | <b>88.854</b>       | <b>- 75.849</b>         | <b>702.305</b>                                                           | <b>126.270</b>           | <b>828.575</b>           |

Het verloop van de post eigen vermogen in de eerste drie kwartalen 2011 was als volgt:

|                                                                                       | geplaatst<br>aandelen-<br>kapitaal | agioreserve    | overige<br>reserves | Ingehouden<br>resultaat | totaal eigen<br>vermogen toe<br>te rekenen aan<br>aandeel-<br>houders | minderheids-<br>belangen | totaal<br>eigen<br>vermogen |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------|---------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Stand op 1 januari 2011                                                               | 19.914                             | 451.076        | 85.552              | 25.084                  | 581.626                                                               | -                        | 581.626                     |
| Winst eerste drie kwartalen 2011                                                      | -                                  | -              | -                   | 7.388                   | 7.388                                                                 | -                        | 7.388                       |
| Omrekeningsverschillen op buitenlandse<br>deelnemingen                                | -                                  | -              | 159                 | -                       | 159                                                                   | -                        | 159                         |
| <b>Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde<br/>resultaten eerste halfjaar 2011</b> | <b>-</b>                           | <b>-</b>       | <b>159</b>          | <b>7.388</b>            | <b>7.547</b>                                                          | <b>-</b>                 | <b>7.547</b>                |
| Uitgekeerd contant slotdividend 2010                                                  | -                                  | -              | - 12.988            | -                       | - 12.988                                                              | -                        | - 12.988                    |
| Winstbestemming 2010                                                                  | -                                  | -              | 25.084              | - 25.084                | -                                                                     | -                        | -                           |
| Uitgekeerd contant interim-dividend 2011                                              | -                                  | -              | -                   | - 25.975                | - 25.975                                                              | -                        | - 25.975                    |
| <b>Totaal bijdragen van en uitkeringen aan<br/>aandeelhouders</b>                     | <b>-</b>                           | <b>-</b>       | <b>12.096</b>       | <b>- 51.059</b>         | <b>- 38.963</b>                                                       | <b>-</b>                 | <b>- 38.963</b>             |
| <b>Stand op 30 september 2011</b>                                                     | <b>19.914</b>                      | <b>451.076</b> | <b>97.807</b>       | <b>- 18.587</b>         | <b>550.210</b>                                                        | <b>-</b>                 | <b>550.210</b>              |

# Toelichting op de cijfers over de eerste drie kwartalen

## 1. Belangrijkste grondslagen van waardering en resultaatbepaling

De financiële overzichten van NSI N.V. over de eerste drie kwartalen van 2012 worden opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Dit bericht over de eerste drie kwartalen van 2012 is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 (tussentijdse financiële verslaggeving).

Voor de belangrijkste grondslagen voor consolidatie, van waardering en resultaatbepaling toegepast in dit bericht wordt verwezen naar de gepubliceerde jaarrekening 2011 (zie [www.nsi.nl](http://www.nsi.nl)). De geconsolideerde cijfers zijn opgesteld op basis van historische kosten met uitzondering van vastgoedbeleggingen en financiële derivaten, die tegen reële waarde zijn verwerkt. Tenzij anders vermeld, worden de cijfers gepresenteerd in duizenden euro's afgerond op het naaste duizendtal.

Dit bericht over de eerste drie kwartalen van 2012 is goedgekeurd door de directie en raad van commissarissen op 9 november 2012.

Voor het opstellen van dit tussentijds bericht in overeenstemming met IFRS worden van de directie oordelingsvorming, ramingen en veronderstellingen verlangd die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de boekwaarde van activa, passiva, opbrengsten en kosten. De ramingen en hiermee samenhangende veronderstellingen zijn gebaseerd op ervaringskennis en verschillende andere factoren die in dit verband passend worden geacht. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze ramingen. De ramingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in het jaar waarin de schattingen worden herzien, wanneer de herzieningen alleen voor die periode gevolgen hebben, of in het jaar van herziening en toekomstige perioden, indien de herzieningen gevolgen hebben voor zowel de verslagperiode als toekomstige perioden.

## 2. Gesegmenteerde informatie

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de resultaten van elk van de te rapporteren segmenten.

| Per land                                                      | Nederland                              |                                        | Zwitserland                            |                                        | België                                 |                                        | Totaal                                 |                                        |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
|                                                               | t/m 3 <sup>e</sup><br>kwartaal<br>2012 | t/m 3 <sup>e</sup><br>kwartaal<br>2011 | t/m 3 <sup>e</sup><br>kwartaal<br>2012 | t/m 3 <sup>e</sup><br>kwartaal<br>2011 | t/m 3 <sup>e</sup><br>kwartaal<br>2012 | t/m 3 <sup>e</sup><br>kwartaal<br>2011 | t/m 3 <sup>e</sup><br>kwartaal<br>2012 | t/m 3 <sup>e</sup><br>kwartaal<br>2011 |
| Brutohuuropbrengsten                                          | 84.959                                 | 71.900                                 | 4.384                                  | 5.489                                  | 30.885                                 | -                                      | 120.228                                | 77.389                                 |
| Niet doorberekende                                            |                                        |                                        |                                        |                                        |                                        |                                        |                                        |                                        |
| servicekosten                                                 | - 2.719                                | - 1.092                                | - 160                                  | - 190                                  | - 734                                  | - -                                    | 3.613                                  | - 1.282                                |
| Exploitatiekosten                                             | - 12.117                               | - 9.613                                | - 1.045                                | - 1.201                                | - 411                                  | - -                                    | 13.573                                 | - 10.814                               |
| <b>Nettohuuropbrengsten</b>                                   | <b>70.123</b>                          | <b>61.195</b>                          | <b>3.179</b>                           | <b>4.098</b>                           | <b>29.740</b>                          | <b>-</b>                               | <b>103.042</b>                         | <b>65.293</b>                          |
| Herwaarderingsresultaat                                       | - 91.586                               | - 18.428                               | - 5.559                                | - 445                                  | - 1.131                                | - -                                    | 98.276                                 | - 18.873                               |
| Nettoverkoopresultaat                                         | - 123                                  | 729                                    | - 7.771                                | - 22                                   | 140                                    | - -                                    | 7.754                                  | 707                                    |
| <b>Segment resultaat</b>                                      | <b>- 21.586</b>                        | <b>43.496</b>                          | <b>- 10.151</b>                        | <b>3.631</b>                           | <b>28.749</b>                          | <b>- -</b>                             | <b>2.988</b>                           | <b>47.127</b>                          |
| <b>Reconciliatie</b>                                          |                                        |                                        |                                        |                                        |                                        |                                        |                                        |                                        |
| Administratieve kosten                                        | - 3.067                                | - -                                    | 471                                    | - -                                    | 2.742                                  | - -                                    | 6.280                                  | - 4.964                                |
| Nettofinancieringskosten                                      | - 47.855                               | - -                                    | 1.534                                  | - -                                    | 11.308                                 | - -                                    | 60.697                                 | - 34.115                               |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                             | <b>- 72.508</b>                        | <b>- -</b>                             | <b>12.156</b>                          | <b>-</b>                               | <b>14.699</b>                          | <b>- -</b>                             | <b>69.965</b>                          | <b>8.048</b>                           |
| Winstbelastingen                                              | -                                      | -                                      | 862                                    | - -                                    | 78                                     | -                                      | 784                                    | - 660                                  |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                               | <b>- 72.508</b>                        | <b>- -</b>                             | <b>11.294</b>                          | <b>-</b>                               | <b>14.621</b>                          | <b>- -</b>                             | <b>69.181</b>                          | <b>7.388</b>                           |
| Minderheidsbelangen                                           | -                                      | -                                      | -                                      | - -                                    | - 6.668                                | - -                                    | 6.668                                  | -                                      |
| <b>Beleggingsresultaat toekomstend aan aandeelhouders NSI</b> | <b>- 72.508</b>                        | <b>-</b>                               | <b>- 11.294</b>                        | <b>-</b>                               | <b>7.953</b>                           | <b>- -</b>                             | <b>75.849</b>                          | <b>-</b>                               |
| Aankopen en investeringen in bestaande objecten               | 7.010                                  | 8.191                                  | 166                                    | 1.998                                  | 14.243                                 | -                                      | 21.419                                 | 10.189                                 |

### 3. Wisselkoersen

Ter afdekking van valutarisico's worden beleggingen anders dan in euro's over het algemeen gefinancierd met leningen in de valuta (Zwitserse franken) van de beleggingen. Per 30 september 2012 was de wisselkoers voor de Zwitserse frank: CHF 1 is € 0,82651 (30 september 2011: € 0,82843).

### 4. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten van het vastgoed kunnen als volgt worden gespecificeerd:

|                                                                     | t/m 3 <sup>e</sup> kwartaal 2012 | t/m 3 <sup>e</sup> kwartaal 2011 |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Gemeentelijke belastingen                                           | 3.483                            | 2.706                            |
| Verzekeringspremies                                                 | 605                              | 483                              |
| Onderhoudskosten                                                    | 2.867                            | 1.883                            |
| Bijdrage vereniging van eigenaren                                   | 370                              | 453                              |
| Beheer van vastgoed (inclusief toegerekende administratieve kosten) | 3.607                            | 2.322                            |
| Verhuurkosten                                                       | 1.307                            | 2.104                            |
| Overige kosten                                                      | 1.334                            | 863                              |
| <b>Totaal</b>                                                       | <b>13.573</b>                    | <b>10.814</b>                    |

### 5. Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

|                                      | t/m 3 <sup>e</sup> kwartaal 2012 | t/m 3 <sup>e</sup> kwartaal 2011 |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Verkoopopbrengst vastgoedbeleggingen | 88.517                           | 4.407                            |
| Boekwaarde op moment van verkoop     | 92.266                           | 3.648                            |
| <b>Totaal</b>                        | <b>- 3.749</b>                   | <b>759</b>                       |
| Verkoopkosten                        | - 4.005                          | - 52                             |
| <b>Totaal</b>                        | <b>- 7.754</b>                   | <b>707</b>                       |

De verkoopkosten zijn inclusief de makelaarskosten, juridische kosten, kosten van afkoop van leningen en de verstrekte huurgarantie.

### 6. Administratieve kosten

De administratieve kosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

|                                                                              | t/m 3 <sup>e</sup> kwartaal 2012 | t/m 3 <sup>e</sup> kwartaal 2011 |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Managementkosten                                                             | 8.936                            | 3.499                            |
| Accountantskosten                                                            | 322                              | 112                              |
| Advieskosten                                                                 | 537                              | 241                              |
| Taxatiekosten                                                                | 335                              | 172                              |
| Bezoldiging commissarissen, leden beleggingsraad en Stichting Prioriteit NSI | 189                              | 196                              |
| Acquisitiekosten fusie                                                       | -                                | 1.584                            |
| Overige kosten                                                               | 339                              | 347                              |
| <b>Totaal</b>                                                                | <b>10.658</b>                    | <b>7.565</b>                     |
| Toegerekend aan exploitatiekosten                                            | - 4.108                          | - 2.406                          |
| Toegerekend aan vastgoedportefeuille                                         | - 270                            | - 195                            |
| <b>Totaal</b>                                                                | <b>6.280</b>                     | <b>4.964</b>                     |

## 7. Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en ontwikkeling was als volgt:

|                                     | 30-09-2012       | 30-09-2011       |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Vastgoedbeleggingen in exploitatie  | 2.101.565        | 1.351.263        |
| Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling | 15.645           | -                |
| <b>Totaal</b>                       | <b>2.117.210</b> | <b>1.351.263</b> |

De boekwaarde van het vastgoed is tot het moment van herwaardering gelijk aan de verkrijgingsprijs vermeerderd met de kosten van eventueel aangebrachte verbeteringen (inclusief alle aan de aankoop toe te rekenen kosten, zoals bijvoorbeeld juridische kosten, overdrachtsbelasting, makelaarskosten, de kosten van due diligence onderzoeken en andere transactiekosten) en daarna gelijk aan de marktwaarde.

Als gevolg van de financiële crisis, is het aantal vastgoedtransacties (zowel in termen van ondertekende huurovereenkomsten alsmede vastgoed verkopen) significant gedaald in de afgelopen jaren, en in 2012 nog sterker. Hierdoor is er minder referentie in de markt voor de bepaling van marktrendementen of markthuren. Als gevolg van het ontbreken van duidelijke vergelijkingspunten, is de invloed van aannames op de waardering toegenomen. Hierdoor neemt de volatiliteit in waarderungen in de markt toe. Gedwongen verkopen zijn niet geschikt om als referentiewaarde te dienen voor de waardering van vastgoed. Om dit te adresseren maakt NSI gebruik van een aantal gerenommeerde externe taxateurs, worden alle panden ieder kwartaal intern gewaardeerd en worden externe taxateurs gerouleerd in de tijd en over de panden.

### Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Het verloop van de vastgoedbeleggingen per land is als volgt:

|                                                           | 2012             |             |                |                  | 2011             |                |          |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-------------|----------------|------------------|------------------|----------------|----------|------------------|
|                                                           | Nederland        | Zwitserland | België         | Totaal           | Nederland        | Zwitserland    | België   | Totaal           |
| Balans op 1 januari                                       | 1.605.790        | 123.084     | 587.889        | 2.316.763        | 1.243.167        | 117.522        | -        | 1.360.689        |
| Aankopen                                                  | -                | -           | 7.966          | 7.966            | 7.331            | -              | -        | 7.331            |
| Investerings                                              | 7.010            | -           | 6.277          | 13.287           | 860              | 1.998          | -        | 2.858            |
| Herclassificatie naar vastgoedbeleggingen in ontwikkeling | - 10.595         | -           | -              | 10.595           | -                | -              | -        | -                |
| Herclassificatie naar activa bestemd voor verkoop         | -                | 119.925     | 1.225          | 121.150          | -                | -              | -        | -                |
| Verkopen                                                  | - 4.920          | -           | 3.865          | 8.785            | - 3.648          | -              | -        | 3.648            |
| Herwaarderungen                                           | - 92.280         | - 4.293     | - 482          | 97.055           | -18.748          | - 445          | -        | 19.193           |
| Valutakoersverschillen                                    | -                | 1.134       | -              | 1.134            | -                | 3.226          | -        | 3.226            |
| <b>Balans op 30 september</b>                             | <b>1.505.005</b> | <b>-</b>    | <b>596.560</b> | <b>2.101.565</b> | <b>1.228.962</b> | <b>122.301</b> | <b>-</b> | <b>1.351.263</b> |

In de taxatiewaarde per 30 september 2012 zijn opgenomen:

|                                                  | Nederland | Zwitserland | België | Totaal 2012 | Nederland | Zwitserland | België | Totaal 2011 |
|--------------------------------------------------|-----------|-------------|--------|-------------|-----------|-------------|--------|-------------|
| Overlopende activa in verband met huurincentives | 8.099     | -           | 4.720  | 12.819      | 2.272     | -           | -      | 2.272       |

Het verloop van de vastgoedbeleggingen per type vastgoed:

|                                                           | winkels        | kantoren         | bedrijfsgebouwen | woningen     | totaal 2012      |
|-----------------------------------------------------------|----------------|------------------|------------------|--------------|------------------|
| Balans op 1 januari 2012                                  | 664.897        | 1.331.525        | 310.496          | 9.845        | 2.316.763        |
| Aankopen                                                  | -              | -                | 7.966            | -            | 7.966            |
| Investerings                                              | 758            | 9.637            | 2.892            | -            | 13.287           |
| Herclassificatie naar vastgoedbeleggingen in ontwikkeling | -              | - 10.595         | -                | -            | - 10.595         |
| Herclassificatie naar activa bestemd voor verkoop         | - 74.066       | - 45.859         | - 1.225          | -            | - 121.150        |
| Verkopen                                                  | -              | - 4.920          | - 3.865          | -            | - 8.785          |
| Herwaarderingen                                           | - 11.406       | - 87.393         | 1.899            | - 155        | - 97.055         |
| Valuatkoersverschillen                                    | 692            | 442              | -                | -            | 1.134            |
| <b>Balans op 30 september 2012</b>                        | <b>580.875</b> | <b>1.192.837</b> | <b>318.163</b>   | <b>9.690</b> | <b>2.101.565</b> |

Per 30 september 2012 waren objecten met een boekwaarde van € 1.545,5 miljoen (30 september 2011: € 1.322,1 miljoen) hypothecair tot zekerheid verstrekt voor opgenomen leningen en kredietfaciliteiten in rekening-courant bij banken ten bedrage van € 967,4 miljoen (30 september 2011: € 805,8 miljoen).

| Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling                     | 30-09-2012    | 30-09-2011 |
|---------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Balans op 1 januari                                     | 5.050         | -          |
| Herclassificatie van vastgoedbeleggingen in exploitatie | 10.595        | -          |
| <b>Balans op 30 september</b>                           | <b>15.645</b> | <b>-</b>   |

## 8. Activa bestemd voor verkoop

| Zwitserse vastgoedportefeuille                          | 30-09-2012    | 30-09-2011 |
|---------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Balans op 1 januari                                     | -             | -          |
| Herclassificatie van vastgoedbeleggingen in exploitatie | 121.150       | -          |
| Investerings                                            | 166           | -          |
| Verkopen                                                | - 82.256      | -          |
| Herwaarderingen                                         | - 1.266       | -          |
| Valutakoersverschillen                                  | - 250         | -          |
| <b>Balans op 30 september</b>                           | <b>37.544</b> | <b>-</b>   |

## 9. Debiteuren en overige vorderingen

De grootste posten betreffen vooruitbetaalde kosten 2012 voor € 6,2 miljoen, winstbelastingen (€ 3,3 miljoen) en te ontvangen huur voor een bedrag van € 6,0 miljoen.

## 10. Eigen vermogen

Het aantal geplaatste aandelen is door een aandelenemissie op 12 april 2012 (3.020.000 aandelen), het slotdividend 2011 (waarvan in stockdividend 1.489.976 aandelen), het interim-dividend 1<sup>ste</sup> en 2<sup>e</sup> kwartaal 2012 (waarvan in stockdividend 1.229.255 resp. 932.342 aandelen) en ingekochte aandelen (57.378 aandelen) met 6.614.195 toegenomen.

De Stichting Prioriteit NSI is op 30 juni 2012 ontbonden. De prioriteitsaandelen zijn omgezet in gewone aandelen die door NSI zijn gekocht.

## 11. Rentedragende verplichtingen

Het verloop van de leningen in de verslagperiode was als volgt:

|                                                                | 2012             | 2011           |
|----------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Balans op 1 januari                                            | 1.259.837        | 713.607        |
| Opnamen                                                        | 30.043           | 31.010         |
| Aflossingen                                                    | - 136.382        | - 12.783       |
| Valutakoersverschillen                                         | 1.077            | 3.301          |
| <b>Balans op 30 september</b>                                  | <b>1.154.575</b> | <b>735.135</b> |
| Aflossingsverplichtingen langlopende verplichtingen tot 1 jaar | 306.644          | 155.821        |
| <b>Balans op 30 september</b>                                  | <b>847.931</b>   | <b>579.314</b> |

De resterende looptijd van de leningen op 30 september 2012 was als volgt:

|                          | vaste rente    | variabele rente | 2012 totaal      |
|--------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| Tot 1 jaar               | 46.237         | 260.407         | 306.644          |
| Vanaf 1 jaar tot 2 jaar  | -              | 265.659         | 265.659          |
| Vanaf 2 jaar tot 5 jaar  | 227.521        | 342.524         | 570.045          |
| Vanaf 5 jaar tot 10 jaar | -              | 7.436           | 7.436            |
| Meer dan 10 jaar         | -              | 4.791           | 4.791            |
| <b>Totaal leningen</b>   | <b>273.758</b> | <b>880.817</b>  | <b>1.154.575</b> |

De rentedragende schulden betreffen leningen van banken met overeengekomen resterende looptijden van gemiddeld 2,2 jaar. De gewogen gemiddelde rente over de per 30 september 2012 uitstaande leningen en renteswaps bedraagt 4,7% per jaar inclusief marge. De rentedekkingsratio bedroeg 2,5 per 30 september 2012.

Als zekerheid voor de leningen en rekening-courantfaciliteiten bij de banken zijn hypotheek gevestigd op het vastgoed met een waarde van € 1.545,5 miljoen alsmede in een aantal gevallen pandrecht op de huuropbrengsten.

Verder werkt NSI hard aan de benodigde herfinanciering en de verlenging van de looptijd van de uitstaande schuldpositie. In augustus heeft NSI het volledige financieringsarrangement met Deutsche Bank verlengd. De leningen van in totaal € 121 miljoen die in 2012 en 2013 zouden aflopen, zijn verlengd tot 2015 en 2016.

Als gevolg van een hoger bewustzijn bij financieringspartners ten aanzien van vastgoed gerelateerde risico's, in combinatie met de algemene economische situatie en de veranderende regelgeving (Basel III / Solvency II), ziet NSI een algemeen verminderde beschikbaarheid van vastgoedfinanciering in de markt. Processen van herfinanciering duren aanmerkelijk langer. De marges en kosten laten een aanzienlijke stijging zien sinds het begin van de crisis als gevolg van de eerder genoemde trends. Leningsconvenanten worden meer restrictief en worden intensiever gemonitord ten aanzien van effecten van taxaties en verkopen van vastgoed en leegstand.

De transparantie van beursgenoteerd vastgoed biedt voordeel ten opzichte van niet-beursgenoteerde vastgoed in de interesse van financiers. NSI werkt nauw samen met een groep van langdurige relatiebancs. Met het oog op hiervoor beschreven onzekerheden ten aanzien van herfinanciering, is NSI proactief en tijdig begonnen met de onderhandelingen van leningen die in 2013 (€ 281,5 miljoen) en 2014 expireren. De resterende € 17,7 miljoen schuld die in 2012 vervalt zal naar verwachting binnenkort worden geherfinancierd.

Het raamwerk van convenanten, die per bank verschillen, die gerelateerd zijn aan de leningen worden door NSI nauwlettend gemonitord.

## 12. Afgeleide financiële instrumenten

NSI beperkt haar renterisico door de variabele rente die zij betaalt op het overgrote deel van haar leningen om te ruilen tegen een vaste rente. Hiertoe zijn contracten afgesloten met een vaste rente variërend van 1,995% tot 4,613% en aflooptdata van 2013 tot en met 2022. De marktwaarde van de financiële derivaten op 30 september 2012 bedraagt € - 81,6 miljoen.

|                          | aantal contracten | nominaal       | negatieve reële waarde | positieve reële waarde |
|--------------------------|-------------------|----------------|------------------------|------------------------|
| Binnen 1 jaar            | 2                 | 22.500         | 436                    | -                      |
| Vanaf 1 jaar tot 5 jaar  | 37                | 679.939        | 57.253                 | -                      |
| Vanaf 5 jaar tot 10 jaar | 8                 | 154.300        | 23.880                 | -                      |
| <b>Totaal swaps</b>      | <b>47</b>         | <b>856.739</b> | <b>81.569</b>          | <b>-</b>               |

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de derivaten bedraagt 4,2 jaar. NSI is tegen een gewogen gemiddelde rente van 3,1% (exclusief marge) afgedekt. Voor 2,2% van de huidige rentedragende schuld, exclusief schulden aan kredietinstellingen, zijn niet afgedekt.

## 13. Latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor de nominale waarde van in toekomstige perioden te betalen winstbelastingen die ontstaan als gevolg van verschillen tussen marktwaarde en fiscale waarde van het vastgoed in Zwitserland.

## 14. Overige schulden en overlopende passiva

De grootste posten vermeld onder overige schulden en overlopende passiva betreffen vooruitontvangen huren (€ 7,9 miljoen), te betalen exploitatiekosten (€ 9,2 miljoen) en te betalen interest (€ 4,7 miljoen).

## 15. Niet uit de balans blijken verplichtingen

NSI heeft de verkoop van een kantoorpand aan het Plein van de Verenigde Naties in Zoetermeer in oktober 2012 afgerond. De verkoopprijs bedroeg € 4,5 miljoen en de overdracht heeft plaatsgevonden in Oktober 2012.

Hoofddorp, 9 november 2012

### Directie

ir. J. Buijs, CEO

drs. D.S.M. van Dongen RC, CFO

### Raad van commissarissen

H. Habas, voorzitter

drs. H.J. van den Bosch RA

drs. H.W. Breukink

mr. G.L.B. de Greef MRE

mr. W.M. Steenstra Toussaint

## Overige gegevens

### Verklaring uit hoofde van de Wet financieel toezicht

De Autoriteit Financiële Markten heeft NSI N.V. op 13 juli 2006 een vergunning verstrekt. Een afschrift daarvan is verkrijgbaar ten kantore van de vennootschap alsmede via haar website: [www.nsi.nl](http://www.nsi.nl).

De leden van de raad van commissarissen en de directie van NSI hebben geen persoonlijk belang in de door NSI gedane beleggingen. Noch hebben zij op enig moment in de verslagperiode een dergelijk belang gehad. De vennootschap is niet op de hoogte van vastgoedtransacties in de verslagperiode met personen of instellingen die geacht kunnen worden een directe relatie met de vennootschap te hebben.

### Houders van aandelen met een kapitaalbelang van 5% of meer:

NSI N.V. had één grote belegger, Stichting Prioriteit NSI, houder van alle 5.000 prioriteitsaandelen. De Stichting Prioriteit NSI is op 30 juni 2012 ontbonden. De prioriteitsaandelen zijn omgezet in gewone aandelen die door NSI zijn gekocht. Krachtens de Wet financieel toezicht heeft de Autoriteit Financiële Markten een melding ontvangen van een aandeelhouder met een belang van meer dan 5% in de vennootschap. Volgens de meest recente melding was dit belang als volgt: Habas Investments (1960) Ltd. en haar deelnemingen (20,5%). De datum van voornoemde melding was 18 september 2012.

### Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden die NSI verplicht zou zijn toe te lichten.

## Financiële agenda 2012

| Interim dividenduitkeringen                                      |                  |
|------------------------------------------------------------------|------------------|
| Vaststelling interim-dividend 3 <sup>e</sup> kwartaal 2012       | 23 november 2012 |
| Notering ex-dividend                                             | 27 november 2012 |
| Betaalbaarstelling interim-dividend 3 <sup>e</sup> kwartaal 2012 | 18 december 2012 |

# Beoordelingsverklaring

Aan: de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van NSI N.V.

## Opdracht

Wij hebben de in dit tussentijds bericht, op pagina 19 tot en met 29, opgenomen verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie (hierna 'tussentijdse financiële informatie') van NSI N.V. te Hoofddorp (statutair Hoorn) bestaande uit de geconsolideerde balans per 30 september 2012, het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten voor de 3-maands periode en de 9-maands periode eindigend op 30 september 2012, het geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor de 9-maands periode eindigend op 30 september 2012 beoordeeld. De directie van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse financiële informatie op basis van onze beoordeling.

## Werkzaamheden

Wij hebben onze beoordeling van de tussentijdse financiële informatie verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 2410 'Het beoordelen van tussentijdse financiële informatie door de accountant van de entiteit'. Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het inwinnen van inlichtingen, met name bij personen die verantwoordelijk zijn voor financiën en verslaggeving, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle die is uitgevoerd in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden en stelt ons niet in staat zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben genomen van alle aangelegenheden van materieel belang die bij een controle onderkend zouden worden. Om die reden geven wij geen controleverklaring af.

## Conclusie

Op grond van onze beoordeling is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie per 30 september 2012 niet, in alle van materieel belang zijnde opzichten, is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Amstelveen, 9 november 2012

KPMG Accountants N.V.

H.D. Grönloh RA