

NSI sluit enerverend fusiejaar af met goede resultaten

Publicatie: 17 februari 2012 voor opening van Euronext Amsterdam

Highlights 2011:

- Fusie met VastNed Offices/Industrial creëert top 3 beursgenoteerd Nederlands gemengd vastgoedbedrijf met portefeuille van € 2,3 miljard en verbeterde toegang tot de kapitaalmarkten
- Integratie afgerond, op schema met de realisatie van minimaal € 2,0 - € 2,5 miljoen aan directe kostensynergiën in 2012
- Bruto- en nettohuurinkomsten stijgen met respectievelijk 16,3% en 14,4%, met name als gevolg van de fusie
- Recordaantal verhuurde vierkante meters in de Nederlandse kantoren- en bedrijfsgebouwenportefeuille
- Winst na belastingen naar € 62,7 miljoen mede door eenmalige boekwinst door fusie
- Stijging intrinsieke waarde ten opzichte van derde kwartaal 2011 ondanks afwaarderingen
- Direct beleggingsresultaat van € 1,19 per aandeel
- Voorgesteld slotdividend 2011 van € 0,29 per aandeel, met de mogelijkheid om dit geheel of gedeeltelijk als stockdividend te ontvangen, brengt totaal dividend over 2011 op € 1,19 per aandeel (NSI 2010: € 1,26 per aandeel)

Kerncijfers

	NSI 2011 ¹	NSI 2010
Resultaten (x € 1.000)		
Brutohuuropbrengsten	119.964	103.170
Nettohuuropbrengsten	101.497	88.658
Direct beleggingsresultaat	56.030	52.398
Indirect beleggingsresultaat	6.675	- 27.314
Winst na belastingen	62.705	25.084
Bezettingsgraad in %	84,1	90,0
Geplaatst aandelenkapitaal (in stuks)		
Gewone aandelen ultimo boekjaar	60.282.917	43.286.677
Gemiddeld aantal uitstaande aandelen in het boekjaar	46.978.800	41.560.680
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)		
Direct beleggingsresultaat	1,19	1,26
Indirect beleggingsresultaat	0,14	0,66
Totaal beleggingsresultaat	1,33	0,60
Gegevens per aandeel (x € 1)		
Dividend	1,19	1,26
Intrinsieke waarde (voor winstverdeling)	12,96	13,44
Intrinsieke waarde conform EPRA	14,02	14,11

Johan Buijs, algemeen directeur van NSI, zegt over het jaar 2011 het volgende:

"2011 was een enerverend jaar voor NSI. De totstandkoming van de fusie met VastNed Offices/Industrial was een absoluut hoogtepunt. Wij hebben deze stap gezet omdat een verdergaande specialisatie op de kantorenmarkt noodzakelijk is en schaalgrootte in de toekomst zal leiden tot betere verhuurmogelijkheden in de Nederlandse kantorenmarkt. Daarnaast biedt de fusie met VastNed Offices/Industrial de mogelijkheid om naar een bedrijfsomvang te groeien die in staat is een breder investeerderspubliek en alternatieve financieringsvormen aan te trekken. Wij zien reeds nu, na enkele maanden, de toegevoegde waarde van de fusie. De verhuur van het 10.000 m² grote kantoorgebouw De Rode Olifant in Den Haag is hiervan een mooi voorbeeld.

Operationeel bekeken was 2011 voor wat de kantorenportefeuille betreft voor ons zeker geen slecht jaar. We zien dat onze strategie van het centraal stellen van de klant, meedenken en maatwerk leveren, vruchten afwerpt. We hebben een recordaantal vierkante meters verhuurd het afgelopen jaar wat iets zegt over onze slagkracht en de aantrekkelijkheid van onze panden. Daarnaast heeft onze winkelportefeuille uitstekend gepresteerd. Wat dat betreft hoeven we slechts op de bezettingsgraad te wijzen die zich op het niveau van frictieleegstand beweegt."

¹ Zoals in de leeswijzer aangegeven zijn de cijfers over 2011 inclusief de resultaten van de VNOI-portefeuille over het 4^e kwartaal.

HOOFDOP, 17 februari 2012 – NSI N.V. (NSI) sluit het jaar 2011 af met een winst na belastingen van € 62,7 miljoen. Het direct beleggingsresultaat per gemiddeld uitstaand aandeel bedroeg € 1,19. Dit direct resultaat wordt nagenoeg geheel aan de aandeelhouders uitgekeerd. In de loop van het jaar is reeds € 0,90 in contanten aan interim-dividend per aandeel uitgekeerd. Het voorgestelde slotdividend bedraagt € 0,29 per uitstaand aandeel, waarmee het totale dividend over 2011 € 1,19 bedraagt.

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:

- In het resultaat 2011 zijn inzake VNOI alleen de resultaten van het vierde kwartaal opgenomen.
- De balans ultimo 2011 is inclusief VNOI.
- De cijfers van NSI over de eerste 3 kwartalen 2011 en de vergelijkende cijfers over 2010 zijn niet aangepast.

Dit maakt vergelijking van de resultaten met eerdere periodes soms lastig. Deze wijze van presenteren en verwerken is voorgeschreven in de IFRS-regelgeving.

Totale beleggingsresultaat

Het totale beleggingsresultaat van NSI bedroeg € 62,7 miljoen (2010: € 25,1 miljoen). Dit positieve resultaat is met name het gevolg van een positief operationeel resultaat in combinatie met de boekwinst bij fusie. Deze boekwinst bij fusie van € 68,2 miljoen is ontstaan omdat de reële waarde van de verworven activa en passiva van VNOI 35% hoger was dan de in NSI-aandelen betaalde overgedragen waarde.

Direct beleggingsresultaat

NSI behaalde over 2011 een direct beleggingsresultaat van € 56,0 miljoen (NSI 2010: € 52,4 miljoen). De stijging van het direct beleggingsresultaat in 2011 met 6,9% is met name het gevolg van de fusie met VNOI die met ingang van het vierde kwartaal 2011 in het direct resultaat van NSI is verwerkt. Het direct beleggingsresultaat van het gefuseerde bedrijf over het vierde kwartaal 2011 bedroeg € 16,9 miljoen (NSI Q4 2010: € 12,8 miljoen), een stijging met 32,1%. De bijdrage als gevolg van de fusie met VNOI hieraan was 5,7 miljoen.

Indirect beleggingsresultaat

Het effect van de herwaardering van de vastgoedportefeuille van NSI in 2011 bedroeg - € 37,8 miljoen (2010: - € 24,8 miljoen). De afwaardering van het vastgoed in 2011 bedroeg tot en met het derde kwartaal voor de NSI-portefeuille - € 18,9 miljoen (2010: - € 21,5 miljoen). Over het vierde kwartaal 2011 bedroeg de afwaardering van de gecombineerde portefeuille van NSI en VNOI - € 18,9 miljoen (NSI in Q4 2010: - 3,2 miljoen). De derivaten hadden een effect van - € 13,6 miljoen. NSI realiseerde een boekwinst bij fusie van € 68,2 miljoen.

De intrinsieke waarde per aandeel steeg van € 12,71 op 30 september 2011 (EPRA intrinsieke waarde: € 13,58) naar € 12,96 (EPRA € 14,02) op 31 december 2011, als gevolg van de fusie; dit getal is inclusief de resultaten van VNOI over de eerste drie kwartalen van 2011.

Bezettingsgraad

Mede door de fusie met VNOI bedroeg de leegstand 15,9% op 31 december 2011. Als beide bedrijven zouden zijn gefuseerd op 30 september 2011 had de leegstand op dat moment 15,6% bedragen. Deze lichte toename komt met name voort uit de kantorenportefeuille.

Financiële slagkracht

NSI heeft in Nederland sinds de fusie meer dan € 100 miljoen geherfinancierd. Daarnaast is er door Intervest Offices & Warehouses in 2011, de Belgische beursgenoteerde vastgoedbevak waarin NSI een belang van 54,7% houdt, € 130 miljoen geherfinancierd. Het resultaat hiervan is dat NSI meer dan twee derde van de herfinancieringsbehoefte in 2012 reeds nu heeft afgedekt.

Dividend 2011

In de loop van 2011 is door NSI reeds € 0,90 aan interim-dividend uitgekeerd in contanten. Het voorgestelde slotdividend bedraagt € 0,29 per uitstaand aandeel waarmee het totale dividend 2011 op € 1,19 uitkomt. NSI biedt de aandeelhouders, in navolging van de meeste andere beursgenoteerde FBI's in Nederland, de keuzemogelijkheid om dit dividend in contanten, in aandelen of als een combinatie van beide te ontvangen. Het slotdividend en het voorgestelde stockdividend zijn onderworpen aan goedkeuring van de algemene vergadering van aandeelhouders.

Vooruitzichten 2012

Europa's interne politieke worsteling met besluitvorming omtrent de economische maatregelen die nodig zijn om tot gezonde begrotingen en financieringsbehoeften van alle lidstaten te komen zal hopelijk in 2012 afgerond kunnen worden. Zolang de onzekerheid hieromtrent aanhoudt zullen de financiële markten zeer volatiel blijven. Inmiddels is duidelijk geworden dat als gevolg hiervan Europa – en Nederland – twee kwartalen van economische krimp hebben gekend. Alhoewel er voorzichtige tekenen van herstel zichtbaar zijn (met name in de Verenigde Staten) zal 2012 gekenmerkt blijven worden door politieke en economische onzekerheid.

Voor de vastgoedmarkten waarin NSI opereert betekent dit in ieder geval dat er weinig positieve rugwind valt te verwachten. Directe tekenen om negatief te zijn, zijn er echter ook niet. 2012 zal een onbestendig jaar blijken, waarbij wij verwachten dat – dit in tegenstelling tot eerdere verwachtingen – de waardedaling van de kantorenportefeuille de komende twee kwartalen van 2012 nog niet is afgelopen. Ten aanzien van de huurniveaus in onze portefeuille zien wij dat deze in de laatste twee kwartalen van 2011 een stabiel niveau hebben bereikt. Deze stabilisatie is sneller dan verwacht opgetreden. Voor 2012 verwachten wij dat de huurniveaus op het niveau van eind december 2011 zullen blijven.

Aangezien de integratie van de activiteiten van VNOI inmiddels is afgerond zullen kostensynergiën voor heel 2012 bijdragen in de resultaten. Voor 2012 richt NSI zich met name op het verder benutten van de operationele synergiën van de fusie. Concreet betekent dit dat hetzelfde kennisniveau over alle huurders van de voormalige VNOI-panden zal worden opgebouwd in de loop van 2012 als van de NSI portefeuille aanwezig is. Deze kennisopbouw is noodzakelijk om de juiste aanbiedingen aan huurders te kunnen doen en de retentiegraad (de grootheid waarmee gemeten wordt hoeveel huidige huurders hun contract verlengen) van de voormalige VNOI-portefeuille naar hetzelfde niveau te tillen als de voormalige NSI-portefeuille en de bezettingsgraad te verbeteren.

Verder zal in 2012 de nadruk liggen op het verlagen van de beleningsgraad en het verlengen van de looptijd van financieringen. Het verlagen van de schuldgraad zal met name gebeuren via de verkoop van kleinere kantoorpanden (< € 5 miljoen) in Nederland. NSI heeft voorts in december 2011 aangekondigd dat de Zwitserse activiteiten niet langer als kernmarkt worden beschouwd. In 2012 zal veel nadruk worden gelegd op het aangaan van allianties met betrekking tot het dienstenpakket dat aan huurders wordt geboden. Dit zowel in de kantorenportefeuille, denk aan Spaces, en in de winkelportefeuille.

Hoorn, 17 februari 2012

De directie

Voor nadere informatie:

Johan Buijs, CEO

Daniël van Dongen, CFO

T + 020 76 30 300
info@nsi.nl

Financiële resultaten

De fusie met VNOI

Op 20 april 2011 kondigde NSI aan dat overeenstemming was bereikt met VNOI over het samengaan van beide bedrijven, waarbij de 19.035.339 uitstaande aandelen van VNOI zouden worden omgeruild tegen 17.074.699 nieuw uit te geven aandelen NSI, een ruilverhouding van 0,897 aandeel NSI voor ieder aandeel VNOI.

De aandeelhouders van VNOI en NSI gaven met overweldigende meerderheden hun goedkeuring aan deze fusie op respectievelijk 25 augustus 2011 en 7 oktober 2011, waarna de fusie op 14 oktober 2011 een feit werd. De fusie met VNOI heeft een boekwinst van € 68,2 miljoen opgeleverd omdat de reële waarde van de verworven activa en passiva 35% hoger was dan de in NSI-aandelen betaalde overgedragen waarde van € 194,5 miljoen. In het resultaat over 2011 is separaat € 8,1 miljoen aan fusiekosten opgenomen.

Beleggingsresultaat

Het totale beleggingsresultaat, bestaande uit het saldo van het direct en het indirect beleggingsresultaat bedroeg over het jaar 2011 € 62,7 miljoen (2010: 25,1 miljoen). De bijdrage van VNOI als gevolg van de fusie bedroeg over het laatste kwartaal 2011 circa € 5,7 miljoen. De boekwinst bij fusie bedroeg € 68,2 miljoen.

Direct resultaat

NSI hanteert het direct resultaat (huuropbrengsten minus exploitatiekosten, niet doorberekende servicekosten, algemene kosten en financieringskosten) als maatstaf voor de kernactiviteiten en voor het dividendbeleid.

Conform de gebezigde methodiek waarbij de eerste drie kwartalen van 2011 NSI stand alone en vanaf het vierde kwartaal het fusiebedrijf in aanmerking wordt genomen, bedroeg het direct beleggingsresultaat in 2011 € 56,0 miljoen (2010: € 52,4 miljoen). Deze stijging van het direct resultaat is het gevolg van de fusie op 14 oktober 2011 en positieve operationele resultaten.

De brutohuuropbrengsten stegen van € 103,2 miljoen in 2010 tot € 120,0 miljoen in 2011. Deze stijging is de resultante van de fusie met VNOI, het saldo van aankopen, huurindexeringen, de toegenomen leegstand en verkopen. De bijdrage als gevolg van de fusie met VNOI in het laatste kwartaal van 2011 bedroeg € 17,5 miljoen. De nettohuuropbrengsten stegen van € 88,7 miljoen in 2010 naar € 101,5 miljoen in 2011.

De exploitatiekosten bedroegen in 2011 € 15,7 miljoen (2010: € 12,7 miljoen). Deze stijging wordt grotendeels verklaard door de fusie met VNOI. Ook de niet doorberekende servicekosten stegen, van € 1,7 miljoen in 2010 naar € 2,8 miljoen in 2011, met name als gevolg van de grotere omvang van de onderneming, de toegenomen leegstand en een eenmalige correctie in Zwitserland.

Huuropbrengsten in Nederland, België en Zwitserland² (x € 1.000)

		2011	2010
Nederland	Brutohuuropbrengsten	102.482	96.443
	Nettohuuropbrengsten	86.661	83.899
België	Brutohuuropbrengsten	10.028	N.V.T.
	Nettohuuropbrengsten	9.796	N.V.T.
Zwitserland	Brutohuuropbrengsten	7.454	6.727
	Nettohuuropbrengsten	5.040	4.786

² Zoals in de leeswijzer aangegeven zijn de cijfers over 2011 inclusief de resultaten van de VNOI-portefeuille over het 4^e kwartaal.

Brutohuuropbrengsten 2010 – 2011³

De brutohuuropbrengsten in Nederland, België en Zwitserland bedroegen:

(x € 1.000)

	2010	Verworven via bedrijfscombinaties	Aankopen	Verkopen	Autonome groei	2011
Nederland						
Kantoren	51.850	6.365	–	- 178	- 3.125 *	54.912
Winkels	39.378	–	3.143	- 108	- 781	41.632
Bedrijfsgebouwen	4.597	1.067	–	- 206	- 166	5.292
Woningen	618	–	–	–	28	646
Totaal	96.443	7.432	3.143	- 492	- 4.044	102.482
Zwitserland						
Kantoren	2.749	–	–	–	395 **	3.144
Winkels	3.978	–	–	–	332 **	4.310
Totaal	6.727	–	–	–	727 **	7.454
België						
Kantoren	–	6.369	–	–	–	6.369
Bedrijfsgebouwen	–	3.659	–	–	–	3.659
Totaal	–	10.028	–	–	–	10.028
Totaal	103.170	17.460	3.143	- 492	- 3.317	119.964

* Het effect van de eenmalige bate als gevolg van de beëindiging van de huurovereenkomst met Ernst & Young in La Tour bedraagt € 1,3 miljoen in de post autonome groei.

** De autonome groei in Zwitserland bestaat met name uit koersverschillen (€ 0,8 miljoen).

De financieringslasten stegen van € 32,8 miljoen in 2010 naar € 38,5 miljoen in 2011 met name als gevolg van een grotere geconsolideerde rentedragende schuld door de fusie met VNOI. De gemiddelde renteniveaus daalden echter, met name als gevolg van het oversluiten van bestaande renteswaps tegen een lagere rente.

³ Zoals in de leeswijzer aangegeven zijn de cijfers over 2011 inclusief de resultaten van de VNOI-portefeuille over het 4e kwartaal.

De ontwikkeling in het direct resultaat gedurende 2011 was als volgt.

Direct beleggingsresultaat per kwartaal 2011

(x € 1.000)

	Q4 2011	Q3 2011	Q2 2011	Q1 2011
Brutohuuropbrengsten	42.575	25.695	25.823	25.871
Niet doorberekende				
Servicekosten	- 1.469	- 467	- 408	- 407
Exploitatiekosten	- 4.902	- 3.515	- 3.750	- 3.549
Nettohuuropbrengsten	36.204	21.713	21.665	21.915
Administratieve kosten	- 1.819	713	- 649	- 999
Interest	- 14.776	- 8.192	- 7.475	- 8.071
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	19.609	12.808	13.541	12.845
Belastingen	- 113	18	- 51	- 19
Direct beleggingsresultaat na belasting	19.496	12.826	13.490	12.826
Minderheidsbelangen	- 2.608	-	-	-
Direct beleggingsresultaat	16.888	12.826	13.490	12.826

Indirect resultaat

Het indirect beleggingsresultaat bestaat naast gerealiseerde herwaardering (het verkoopresultaat op verkochte beleggingen) uit de boekwinst bij fusie ter grootte van € 68,2 miljoen en ongerealiseerde herwaardering. Deze ongerealiseerde herwaardering heeft voornamelijk betrekking op de wijzigingen in de marktwaarde van de vastgoedgoedgeportefeuille en wijzigingen in de marktwaarde van de rentedekkingsinstrumenten.

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 over de looptijd naar nul terug. Het indirect resultaat 2011 bedroeg € 6,7 miljoen (2010: - € 27,3 miljoen).

Een belangrijk onderdeel van het indirect resultaat is de waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille. Uit de onderstaande tabellen valt op te maken dat de herwaardering van het vastgoed in 2011 niet gelijkmatig over het jaar verdeeld was en dat ook de diverse segmenten grote verschillen laten zien. De herwaardering van de Nederlandse vastgoedportefeuille bedroeg - € 33,2 miljoen (2010: - € 26,8 miljoen). Dit wordt met name veroorzaakt door de waardedaling van de kantorenportefeuille. De waarde van de Zwitserse beleggingen daalde met € 0,9 miljoen.

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in Nederland

(x € 1.000)

	2011	Q4 2011	Q3 2011	Q2 2011	Q1 2011	2010	2009	2008
Kantoren	- 31.400	- 10.278	- 5.667	- 8.795	- 6.660	- 21.435	- 37.875	- 44.871
Winkels	- 622	- 3.525*	317	925	1.661	- 1.179	- 7.920	7.770
Bedrijfsgebouwen	- 1.351	- 1.071	- 265	135	- 150	- 2.416	- 5.504	- 4.367
Woningen	135	65	- 10	20	60	- 1.747	44	- 248
Totaal	- 33.238	- 14.809	- 5.625	- 7.715	- 5.089	- 26.777	- 51.255	- 41.716

* Inclusief eenmalige afwaardering van € 1,7 miljoen als gevolg van de gedeeltelijke sloop van winkelcentrum 't Loon.

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in België
(x € 1.000)

	2011	Q4 2011
Kantoren	2.555	2.555
Bedrijfsgebouwen	- 6.126	- 6.126
Totaal	- 3.571	- 3.571

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in Zwitserland
(x € 1.000)

	2011	Q4 2011	Q3 2011	Q2 2011	Q1 2011	2010	2009	2008
Kantoren	208	263	- 47	- 7	- 1	980	- 278	802
Winkels	- 1.152	- 762	- 347	- 36	- 7	1.036	- 749	- 1.800
Totaal	- 944	- 499	- 394	- 43	- 8	2.106	- 1.027	- 998

Yields op 31 december in %

	Bruto yield*	Netto yield**	Bruto yield	Netto yield
	31-12-2011	31-12-2011	31-12-2010	31-12-2010
Kantoren	9,9	8,4	9,6	8,1
Winkels	7,5	6,3	7,4	6,4
Bedrijfsgebouwen	8,6	7,5	10,3	9,1
Woningen	7,0	6,0	7,2	6,3
Totaal	9,0	7,6	8,5	7,3

* bruto yield: de theoretische jaarhuur uitgedrukt in een percentage van de marktwaaarde van het vastgoed.

** netto yield: de theoretische nettohuuropbrengst uitgedrukt in een percentage van de marktwaaarde van het vastgoed.

	Bruto yield*	Netto yield**	Bruto yield	Netto yield
	31-12-2011	31-12-2011	31-12-2010	31-12-2010
Nederland	9,4	8,0	8,7	7,6
België	8,5	7,9	N.V.T.	N.V.T.
Zwitserland	6,6	4,9	6,7	5,3
Totaal	9,0	7,6	8,5	7,3

Balansverhoudingen en financiering

Door het saldo van aankopen, verkopen en afwaarderingen, maar met name door de fusie met VNOI steeg het balanstotaal van € 1.390 miljoen op 31 december 2010 naar € 2.353 miljoen op 31 december 2011. De loan-to-value bedroeg op 31 december 2011 57,2% (31 december 2010: 54,8%). Zondere reële waardecorrecties zou de pro forma loan-to-value van de gezamenlijke ondernemingen per 30 september 2011 56,9% hebben bedragen. De schulden aan kredietinstellingen stegen als gevolg van de fusie naar € 1.329,2 miljoen op 31 december 2011 (31 december 2010: € 744,2 miljoen).

Eigen vermogen

Het eigen vermogen nam door de resultaten 2011, waaronder het fusieresultaat en additioneel uitgegeven aandelen door de fusie met VNOI in 2011 toe met € 328,0 miljoen tot € 909,6 miljoen (2010: € 581,6 miljoen).

De intrinsieke waarde per 31 december 2011 (met inbegrip van belastinglatentie en de marktwaarde van de derivaten) bedroeg € 12,96 per aandeel (NSI 2010: € 13,44). Indien de belastinglatentie en de waarde van de derivaten buiten beschouwing worden gelaten (intrinsieke waarde volgens EPRA), bedraagt de intrinsieke waarde eind 2011 € 14,02 per aandeel (NSI 2010: € 14,11).

Financiële ratio's

De financieringsruimte onder de gecommitteerde faciliteiten bedroeg per 31 december 2011 € 102,7 miljoen (ultimo 2010: € 97,4 miljoen). De schulden aan kredietinstellingen namen als gevolg van de fusie toe van € 744,2 miljoen ultimo 2010 tot € 1.329,2 miljoen op 31 december 2011. De hierin opgenomen rentedragende schulden namen gedurende 2011 toe van € 713,6 miljoen tot € 1.259,8 miljoen. Dit was het gevolg van de overname van de schulden van VNOI (€ 526,4 miljoen), opnamen (€ 41,2 miljoen), aflossingen (€ 24,8 miljoen) en € 3,4 miljoen aan koersverschillen. De gemiddelde resterende looptijd van de leningen steeg van 2,0 jaar ultimo 2010 naar 2,1 jaar en het vastrentende deel van de hypothecaire leningen ging van 93,9% (ultimo 2010) naar 91,3% per 31 december 2011. Het gemiddelde rentepercentage van de leningen en rentedekkingsinstrumenten daalde van 4,4% eind 2010 naar 4,2% (inclusief marge) op 31 december 2011. De rentedekkingsratio bedroeg op 31 december 2011 2,4 (ultimo 2010: 2,7).

Slotdividend 2011

Uitgangspunt van het dividendbeleid is dat nagenoeg het totale direct resultaat als dividend aan aandeelhouders ter beschikking wordt gesteld. Na de uitkering van interim-dividend over het eerste, tweede en derde kwartaal 2011 van in totaal € 0,90 per aandeel stelt de directie voor om een slotdividend van € 0,29 per aandeel uit te keren. Hiermee komt – indien de algemene vergadering van aandeelhouders op 27 april 2012 hiermee instemt – het totale dividend per uitstaand aandeel over 2011 uit op € 1,19 (2010: € 1,26).

NSI biedt aandeelhouders, indien zij hiermee instemmen, de keuzemogelijkheid om dit dividend in contanten, in aandelen of als een combinatie van beide te ontvangen. Deze keuze werd reeds door VNOI geboden en wordt ook door de meeste andere beursgenoteerde FBI's toegepast. Aangezien het hier om een keuze op basis van vrijwilligheid gaat, biedt dit meer mogelijkheden voor de aandeelhouders en geeft het NSI de kans een deel van de operationele kasstroom te herinverteren of de schuldgraad te verlagen. Om de aandeelhouders voldoende tijd te geven om een keuze te maken tussen stock- en cashdividend is de financiële kalender enigszins aangepast, verwezen wordt naar de laatste pagina van dit persbericht.

Ontwikkelingen in de portefeuille

De waarde van de vastgoedportefeuille bedroeg op 31 december 2010 € 1.360,7 miljoen en op 31 december 2011 € 2.321,8 miljoen. Deze stijging is het gevolg van de toevoeging van de VNOI-portefeuille ter grootte van € 975,7 miljoen, de herwaardering van - € 37,8 miljoen, verkopen ter waarde van € 4,5 miljoen, aankopen ter waarde van € 9,3 miljoen, investeringen in de portefeuille ter waarde van € 15,0 miljoen en koersverschillen met een omvang van € 3,4 miljoen.

Gedurende de eerste helft van het jaar breidde NSI haar positie in het winkelcentrum Zuidplein verder uit door de aankoop van twee winkelunits. Deze winkelunits met een totale oppervlakte van ongeveer 2.500 m² zijn aangekocht voor een bedrag van € 6,1 miljoen. Deze aankoop is complementair aan de aankoop van het Zuiderterras eind december 2010 en het deel van het winkelcentrum Zuidplein dat reeds in bezit was van NSI. De thans door NSI verworven winkelunits zijn verhuurd aan modeketen "1982", onderdeel van de Duitse Takko Fashion groep, en fitnessclub SportCity. De huurinkomsten bedragen € 0,45 miljoen per jaar.

Gedurende 2011 verkocht NSI twee kantoorvilla's aan de Kanaalweg in Utrecht (€ 1,9 miljoen), het winkelcentrum aan de Kloetenseweg te Winterswijk (€ 1,5 miljoen) en een kantoor aan het Zernikepark te Groningen (€ 2,0 miljoen).

De vastgoedportefeuille van NSI bestond op 31 december 2010 uit 146 en op 31 december 2011 uit 275 bedrijfsmatige vastgoedobjecten:

	2011 in %	2011 in € x 1.000	2010 in %	2010 in € x 1.000
Sectorale spreiding				
Kantoren	57	1.331.525	47	644.492
Winkels	29	664.897	48	656.267
Bedrijfsgebouwen	13	310.496	4	50.220
Woningen	1	9.845	1	9.710
Totaal vastgoedbeleggingen	100	2.316.763	100	1.360.689
Geografische spreiding				
Nederland	69	1.605.790	91	1.243.167
België	26	587.889	N.V.T.	N.V.T.
Zwitserland	5	123.084	9	117.522
Totaal vastgoedbeleggingen	100	2.316.763	100	1.360.689

De theoretische huurinkomsten per segment in Nederland, België en Zwitserland bedroegen per 31 december 2011: (x € 1.000)

	Nederland	België	Zwitserland	Totaal	Like-for-like (%)*
Kantoren	95.570	33.108	3.306	131.984	- 5,5
Winkels	44.871	-	4.804	49.675	- 0,5
Bedrijfsgebouwen	9.968	16.655	-	26.623	1,3
Woningen	686	-	54	740	10,6
Totaal	151.095	49.763	8.164	209.022	- 2,9

* like-for-like groei vergelijkt de nettohuuropbrengsten van de objecten die zowel op 1 januari 2011 als op 31 december 2011 in exploitatie waren. Dit betreft uitsluitend de NSI-portefeuille.

Bezettingsgraad portefeuille

De bezettingsgraad van de gehele portefeuille bedroeg per 31 december 2011 84,1% (ultimo 2010: 89,8%). Per sector bedroeg de leegstand: 21,1% in kantoren, 10,6% in bedrijfsgebouwen, 5,0% in winkels en 1% in de woningen.

Door de fusie met VNOI is de totale leegstand toegenomen tot 15,9% op 31 december 2011 (NSI 30 september 2011: 11%). Dit is uiteraard het meest zichtbaar in de kantorenportefeuille waar de leegstand op 21,1% uitkwam. Hierbij moet echter bedacht worden dat NSI bij de fusie een korting van circa 35% op de verworven reële waarde van VNOI heeft gerealiseerd. Aan de leegstand van VNOI is derhalve geen waarde toegekend. Een verbetering van de bezettingsgraad draagt derhalve direct bij in het resultaat. De bezettingsgraad van de bedrijfsgebouwenportefeuille steeg van 85,2% op 31 december 2010 naar 89,4% op 31 december 2011. De bezettingsgraad van de winkelportefeuille bleef met ongeveer 95% nagenoeg gelijk gedurende 2011. NSI hanteert bij de berekening van de bezettingsgraad het principe dat reeds gesloten huurovereenkomsten die nog niet zijn ingegaan niet meetellen als verhuurd. Indien deze zouden worden meegeteld, bedraagt de leegstand 14,9% over de gehele portefeuille en 19,6% in de kantorenportefeuille. Hiermee worden de eerste resultaten van de verbeterde verhuurmogelijkheden als gevolg van de fusie met VNOI zichtbaar.

Leegstand in de kantorenportefeuille in %

	Q3 2011	Q4 2011
NSI Nederland	16,9	
VNOI Nederland	27,3	
Gecombineerd Nederland (<i>pro forma</i>)	21,7	22,7
Totale kantoren portefeuille		21,1

Leegstand in de bedrijfsgebouwenportefeuille in %

	Q3 2011	Q4 2011
NSI Nederland	13,6	
VNOI Nederland	12,0	
Gecombineerd Nederland (<i>pro forma</i>)	12,8	12,5
Totale bedrijfsgebouwen portefeuille		10,6

Kerncijfers

	2011	2010
Resultaten (x € 1.000)		
Brutohuuropbrengsten	119.964	103.170
Nettohuuropbrengsten	101.497	88.658
Direct beleggingsresultaat	56.030	52.398
Indirect beleggingsresultaat	6.675	- 27.314
Winst na belastingen	62.705	25.084
Bezettingsgraad in %	84,1	90,0
Balansgegevens (x € 1.000)		
Vastgoedbeleggingen	2.321.813	1.360.689
Eigen vermogen inclusief minderheidsbelangen	909.620	581.626
Eigen vermogen aandeelhouders NSI	781.218	581.626
Netto schulden aan kredietinstellingen (exclusief derivaten)	1.329.166	744.188
Loan-to-value (schulden aan kredietinstellingen/beleggingen in %)	57,2	54,8
Geplaatst aandelenkapitaal		
Gewone aandelen ultimo boekjaar	60.282.917	43.286.677
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in het boekjaar	46.978.800	41.560.680
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)		
Direct beleggingsresultaat	1,19	1,26
Indirect beleggingsresultaat	0,14	- 0,66
Totaal beleggingsresultaat	1,33	0,60
Gegevens per aandeel (x € 1)		
Dividend	1,19	1,26
Intrinsieke waarde (voor winstverdeling)	12,96	13,44
Intrinsieke waarde conform EPRA	14,02	14,11
Gemiddelde beursomzet (stuks per dag, zonder dubbel telling)	77.675	58.713
Hoogste koers	15,34	16,00
Laagste koers	8,28	13,25
Ultimo koers	9,45	14,98

Geconsolideerd direct en indirect beleggingsresultaat

(x € 1.000)

	2011	2010
Brutohuuropbrengsten	119.964	103.170
Niet doorberekende servicekosten	- 2.751	- 1.738
Exploitatiekosten	<u>- 15.716</u>	<u>- 12.747</u>
Nettohuuropbrengsten	101.497	88.685
Financieringsbaten	1.226	106
Financieringslasten	- 39.740	- 32.943
Administratieve kosten	- 4.180	- 3.346
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	58.803	52.502
Belastingen over de winst	<u>- 165</u>	<u>- 104</u>
Direct resultaat na belastingen	58.638	52.398
Direct resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	- 2.608	-
Direct beleggingsresultaat	56.030	52.398
Herwaardering vastgoedbeleggingen	- 37.753	- 24.761
Herwaardering overige beleggingen	- 2.433	1.283
Nettoverkoopresultaat beleggingen	835	- 247
Waardemutaties financiële derivaten	- 13.608	328
Valutakoersverschillen	- 106	- 905
Toegerekende beheerkosten	- 1.592	- 1.303
Acquisitiekosten fusie	- 8.141	- 1.283
Boekwinst als gevolg van verworven bedrijfscombinaties	68.161	-
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	5.363	- 26.888
Belastingen over de winst	<u>- 722</u>	<u>- 426</u>
Indirect resultaat na belastingen	4.641	- 27.314
Indirect resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	2.034	-
Indirect beleggingsresultaat	6.675	- 27.314
Totaal beleggingsresultaat	62.705	25.084
Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)		
Direct beleggingsresultaat	1,19	1,26
Indirect beleggingsresultaat	0,14	- 0,66
Totaal beleggingsresultaat	1,33	- 0,60

Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

(x € 1.000)

	2011	2010
Brutohuuropbrengsten	119.964	103.170
Servicekosten doorbelast aan huurders	13.594	12.726
Servicekosten	<u>-16.345</u>	<u>-14.464</u>
Niet doorberekende servicekosten	- 2.751	- 1.738
Exploitatiekosten	-15.716	-12.747
Nettohuuropbrengsten	101.497	88.685
Positieve herwaarderingen	20.748	18.909
Negatieve herwaarderingen	<u>-58.501</u>	<u>-43.670</u>
Herwaardering beleggingen	-37.753	-24.761
Opbrengst verkopen	9.291	11.032
Boekwaarde verkopen	<u>- 8.456</u>	<u>-11.279</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	835	- 247
Totaal netto-opbrengsten uit beleggingen	64.579	63.677
Administratieve kosten	-13.913	- 5.932
Financieringsbaten	71	106
Financieringslasten	-39.846	-33.848
Resultaten overige beleggingen	- 1.278	1.283
Waardemutaties financiële derivaten	<u>-13.608</u>	<u>328</u>
Nettofinancieringslasten	-54.661	-32.131
Boekwinst als gevolg van verworven bedrijfscombinaties	68.161	-
Resultaat voor belastingen	64.166	25.614
Winstbelastingen	- 887	- 530
Winst na belastingen	63.279	25.084
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	164	554
Totaal niet gerealiseerde resultaten	164	554
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	63.443	25.638
Winst na belastingen toe te rekenen aan:		
Aandeelhouders NSI	62.705	25.084
Minderheidsbelangen	574	-
Winst na belastingen	63.279	25.084
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten toe te rekenen aan:		
Aandeelhouders NSI	62.869	25.638
Minderheidsbelangen	574	-
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	63.443	25.638
Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)		
Zowel niet als wel verwaterd resultaat na belastingen	1,33	0,60

Geconsolideerde balans

vóór verwerking voorstel winstverdeling 2011

(x € 1.000)

	31-12-2011	31-12-2010
Activa		
Vastgoedbeleggingen	2.321.813	1.360.689
Immateriële activa	8.509	8.505
Materiële vaste activa	3.890	3.409
Afgeleide financiële instrumenten	–	471
Totaal vaste activa	2.334.212	1.373.074
Overige beleggingen	–	11.835
Debiteuren en overige vorderingen	13.957	2.305
Liquide middelen	4.399	2.885
Totaal vlottende activa	18.356	17.025
Totaal activa	2.352.568	1.390.099
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	27.732	19.914
Agioreserve	637.054	451.076
Overige reserves	53.727	85.552
Resultaat boekjaar	62.705	25.084
Totaal eigen vermogen toekomend aan aandeelhouders	781.218	581.626
Minderheidsbelangen	128.402	–
Totaal eigen vermogen	909.620	581.626
Verplichtingen		
Rentedragende verplichtingen	1.122.648	669.498
Afgeleide financiële instrumenten	62.297	28.455
Uitgestelde belastingverplichtingen	1.678	929
Totaal langlopende verplichtingen	1.186.623	698.882
Aflossingsverplichting langlopende verplichtingen	137.189	44.109
Afgeleide financiële instrumenten	96	268
Schulden aan kredietinstellingen	73.727	45.300
Overige schulden en overlopende passiva	45.313	19.914
Totaal kortlopende verplichtingen	256.325	109.591
Totaal verplichtingen	1.442.948	808.473
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	2.352.568	1.390.099

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

	2011	2010
Resultaat na belastingen	63.279	25.084
Aanpassing voor:		
Herwaardering vastgoedbeleggingen	37.753	24.545
Herwaardering overige beleggingen	2.433	- 1.283
Nettoverkoopresultaat beleggingen	- 835	247
Nettofinancieringslasten	54.661	34.697
Latente belastingverplichtingen	722	427
Afschrijvingen	474	409
Kasstroom uit bedrijfsuitoefening	95.208	59.042
Mutatie in debiteuren en overige vorderingen	- 1.740	118
Mutatie overige schulden en overlopende passiva	- 10.763	682
Ontvangen dividend	1.155	-
Financieringsbaten	71	106
Financieringslasten	- 41.737	- 35.788
Kasstroom uit operationele activiteiten	105.473	49.244
Verwerving bedrijfscombinaties na aftrek verworven liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen	- 81.379	-
Aankoop vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	- 24.327	- 72.012
Opbrengst van verkoop vastgoedbeleggingen	5.363	11.032
Verwerving van overige beleggingen	-	- 10.552
Opbrengsten verkoop overige beleggingen	9.402	-
Investeringen materiële vaste activa	- 273	- 818
Desinvesteringen materiële vaste activa	15	10
Investeringen immateriële activa	-	- 200
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	- 91.199	- 72.540
Uitgekeerd dividend	- 57.073	- 52.659
Aandelenemissie	-	53.819
Terugkoop eigen aandelen	- 685	-
Opname leningen	41.193	56.797
Aflossing leningen	- 24.785	- 53.146
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	- 41.350	4.811
Netto kasstroom	- 27.076	- 18.485
Valutakoersverschillen	163	593
Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per 1 januari	- 42.415	- 24.523
Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per 31 december	- 69.328	- 42.415

Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen

(x € 1.000)

Het verloop van de post eigen vermogen in het boekjaar 2011 was als volgt:

	geplaatst aandelen- kapitaal	agio- reserve	overige reserves	resultaat boekjaar	totaal	minder- heids- belang	totaal eigen vermogen
Stand op 1 januari 2011	19.914	451.076	85.552	25.084	581.626	-	581.626
Winst boekjaar 2011	-	-	-	62.705	62.705	574	63.279
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	-	-	164	-	164	-	164
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten 2011	-	-	164	62.705	62.869	574	63.443
Uitgekeerd contant slotdividend 2010	-	-	- 12.988	-	- 12.988	-	- 12.988
Winstbestemming 2010	-	-	25.084	- 25.084	-	-	-
Uitgekeerd contant interim-dividend 2011	-	-	- 44.085	-	- 44.085	-	- 44.085
Uitgifte gewone aandelen in verband met bedrijfscombinaties	7.854	186.627	-	-	194.481	127.828	322.309
Ingekochte eigen aandelen	- 36	- 649	-	-	- 685	-	- 685
Totaal bijdragen van en uitkeringen aan aandeelhouders	7.818	185.978	- 31.989	- 25.084	136.723	127.828	264.551
Stand op 31 december 2011	27.732	637.054	53.727	62.705	781.218	128.402	909.620

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

	geplaatst aandelen- kapitaal	agio- reserve	overige reserves	resultaat boekjaar	totaal	minder- heids- belang	totaal eigen vermogen
Stand op 1 januari 2010	18.104	397.795	153.525	-14.596	554.828	-	554.828
Winst boekjaar 2010	-	-	-	25.084	25.084	-	25.084
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	-	-	554	-	554	-	554
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten 2010	-	-	554	25.084	25.638	-	25.638
Uitgekeerd contant slotdividend 2009	-	-	- 12.594	-	- 12.594	-	- 12.594
Winstbestemming 2009	-	-	- 14.596	- 14.596	-	-	-
Uitgekeerd contant interim-dividend 2010	-	-	- 40.065	-	- 40.065	-	- 40.065
Aandelenemissie	1.810	53.281	- 1.272	-	53.819	-	53.819
Totaal bijdragen van en uitkeringen aan aandeelhouders	1.810	53.281	- 68.527	- 14.596	1.160	-	1.160
Stand op 31 december 2010	19.914	451.076	85.552	25.084	518.626	-	518.626

Voorlopige financiële agenda 2012

Agenda

Verzending jaarverslag 2011	omstreeks 12 maart 2012
Algemene Vergadering van Aandeelhouders	27 april 2012
Publicatie resultaat 1 ^e kwartaal 2012	11 mei 2012
Publicatie resultaat 1 ^e halfjaar 2012	10 augustus 2012
Publicatie resultaat eerste 3 kwartalen 2012	9 november 2012

Interim-dividenduitkeringen

Vaststelling slotdividend 2011	27 april 2012 ⁴
Notering ex-dividend	2 mei 2012
Betaalbaarstelling slotdividend 2011	23 mei 2012

Vaststelling interim-dividend 1 ^e kwartaal 2012	25 mei 2012
Notering ex-dividend	29 mei 2012
Betaalbaarstelling interim-dividend 1 ^e kwartaal 2012	19 juni 2012

Vaststelling interim-dividend 2 ^e kwartaal 2012	24 augustus 2012
Notering ex-dividend	28 augustus 2012
Betaalbaarstelling interim-dividend 2 ^e kwartaal 2012	18 september 2012

Vaststelling interim-dividend 3 ^e kwartaal 2012	23 november 2012
Notering ex-dividend	27 november 2012
Betaalbaarstelling interim-dividend 3 ^e kwartaal 2012	18 december 2012

Voorbehoud toekomstgerichte informatie

Dit persbericht bevat op de toekomst gerichte informatie met betrekking tot de financiële positie, doelstellingen en de marktomstandigheden waarin de vennootschap opereert.

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

Dit persbericht is niet onderhevig geweest aan een accountantscontrole.

⁴ Ter AvA.