

Tussentijds bericht per 30 september 2013

NSI N.V.

Verslag van de directie

NSI: Herkapitaliseren voor de toekomst

Transactie highlights

- NSI kondigt een plaatsing van nieuwe gewone aandelen aan tegen een uitgiftekoers van € 4,00 per aandeel om € 300 miljoen kapitaal op te halen.
- De opbrengst van de plaatsing zal worden gebruikt om de balans te versterken en kansen in de Nederlandse markt te benutten.
- Een groep beleggers heeft zich vooraf gecommitteerd om voor een totaal van circa € 220 miljoen te participeren in de plaatsing. Het restant is gewaarborgd door ABN AMRO, ING en Rabobank, die gekwalificeerde beleggers zullen benaderen om in te schrijven op deze aandelen.
- Details van de transactie staan in een separaat persbericht gepubliceerd.

Resultaten

- Direct beleggingsresultaat over de eerste drie kwartalen van 2013 bedroeg € 36,1 miljoen (€ 0,53 per aandeel); over het 3^e kwartaal € 10,6 miljoen (€ 0,16 per aandeel)
- Totale beleggingsresultaat over de eerste drie kwartalen van 2013 bedroeg € 88,5 miljoen negatief, bestaande uit een positief direct beleggingsresultaat van € 36,1 miljoen en een negatief indirect beleggingsresultaat van € 124,6 miljoen.
- Herwaarderingen van de vastgoedportefeuille bedroegen € 139,3 miljoen negatief in de eerste drie kwartalen 2013; € 59,3 miljoen negatief in het 3^e kwartaal
- Verbetering bezettingsgraad in Nederlandse kantorenportefeuille zette door van 72,8% per 30 juni 2013 naar 73,1% per 30 september 2013
- Stabiele like-for-like huurontwikkeling (0,2%) Q3 2013 vs Q2 2013 in Nederlandse kantorenportefeuille
- NSI heeft in totaal voor € 115,7 miljoen aan panden verkocht in de eerste drie kwartalen van 2013 (brutohuuropbrengst € 9,3 miljoen op jaarbasis)
- De beleningsgraad bedroeg 59,6% op 30 september 2013 (58,9% per 30 juni 2013)
- Volgens het dividendbeleid wordt de hoogte en distributie van het dividend bepaald door de hoogte van de beleningsgraad na dividenduitkering. De beleningsgraad na (theoretische) dividenduitkering overschrijdt de 60%, wat betekent dat een uitkering van 50% in aandelen van toepassing is. In het licht van de vandaag aangekondigde transactie, zal het stock dividend over het 3e kwartaal komen te vervallen.
- Na de aandelenplaatsing zal de beleningsgraad met circa 45% (op pro forma basis per 30 september 2013) uitkomen onder de 55% grens in het dividendbeleid, wat correspondeert met een uitkering van 85-100% in contanten voor de toekomst.

NSI zal een conference call houden om de aankondiging van de aandelenplaatsing toe te lichten. Een presentatie is beschikbaar op de website (www.nsi.nl).

Media is uitgenodigd voor de conference call om 8:15 uur
Dial-in: + 31 (0) 45 63 16 902 or + 44 207 153 20 27.

Analisten en beleggers voor de call die begint om 9:30 uur
Dial-in: + 31 (0) 45 63 16 905 or + 44 207 153 20 27.

Johan Buijs, CEO van NSI:

“Nederland heeft te kampen met een lange en diepe financiële en economische crisis. Als gevolg hiervan is het landschap van de vastgoedsector ingrijpend veranderd. De beschikbaarheid van krediet is afgenomen en internationale beleggers keerden de Nederlandse markt de rug toe. Het overaanbod op de Nederlandse kantorenmarkt nam toe wat de huurniveaus onder druk gezet heeft. Het lage consumentenvertrouwen en lage consumentenbestedingen raken de winkelmarkt. Als gevolg hiervan hebben we vastgoedwaardes zien dalen. Sinds het begin van de crisis in 2008 hebben we bijna de helft van de waarde van de Nederlandse kantorenportefeuille afgewaardeerd.

Deze omstandigheden creëren tegelijkertijd ook kansen, met name in de Nederlandse kantorenmarkt. Om van deze omstandigheden te kunnen profiteren is het cruciaal om het beste verhuurplatform te hebben. NSI heeft een bewezen operationeel platform en heeft aanhoudend beter gepresteerd dan de markt op het gebied van opname. Daarnaast komt er weer beweging in de kantorenbeleggingsmarkt, wat een indicatie is dat de markt aan momentum wint. NSI heeft over de afgelopen jaren geïnvesteerd in het bouwen van een sterk verhuurplatform en een schaalbare organisatie, waardoor NSI goed is gepositioneerd om een belangrijke rol te spelen in de consolidatie van de markt en te profiteren van de verbeterende omstandigheden.

Beide mechanismen noodzaakten NSI tot een omvangrijke herkapitalisering. De vandaag aangekondigde transactie brengt onze balans in lijn met de eisen van de markt, waarborgt onze strategie in het belang van al onze stakeholders, en stelt NSI in staat om ons sterke verhuurplatform nog verder uit te nutten.”

Operationele highlights

Winkels NL (26% van portefeuille)

- Bezettingsgraad nam af van 92,0% naar 89,7%, met name als gevolg van de verkopen van volledig bezette winkelcentra
- 3 winkelcentra verkocht in het 3^e kwartaal: De Esch in Rotterdam, Kersenboogerd in Hoorn en Overwhere in Purmerend
- Herwaarderingsresultaat Q3 2013 (-€15,9 miljoen) negatief beïnvloed door een aantal specifieke situaties, waaronder de tijdelijk lagere huurinkomsten in winkelcentrum 't Loon totdat de herbouw is afgerond, en een aantal voorziene contractexpiraties in de portefeuille grootschalige detailhandel.

Kantoren NL (38% van portefeuille)

- Verbetering van de bezettingsgraad voor het 4^e opeenvolgende kwartaal naar 73,1% (72,8% per 30 juni 2013).
- Stabiele 'like-for-like' huurontwikkeling (0,2%) in 3^e kwartaal vs. 2^e kwartaal 2013.
- Betere prestaties ten opzichte van de markt op het gebied van opname; opname bedroeg 20.613 m² in de eerste drie kwartalen en 7.019 m² in het 3^e kwartaal, wat ruim 3% van de marktopname in de respectievelijke periode betekent, terwijl de portefeuille van NSI 1,2% van de Nederlandse markt vertegenwoordigd.
- 2^e HNK Hoofddorp geopend in september, HNK Utrecht zal in november worden geopend.
- Eerste huurcontract HNK Utrecht getekend (625 m²).
- HNK Rotterdam vierde haar eenjarig jubileum. Een jaar na lancering zijn de 'managed offices' volledig verhuurd. HNK Rotterdam zal de ruimte beschikbaar voor 'managed offices' verder uitbreiden.

België (31% van de portefeuille)

- Licht gedaalde bezettingsgraad naar 84,8% (30 juni 2013: 85,3%).
- Herontwikkeling van de logistieke sites Neerland 1 en Wilrijk vorderen volgens plan, en zullen naar verwachting half december 2013 worden opgeleverd.

Overig (5% van de portefeuille)

- Laatste pand in Zwitserland (Pérolles 2000 in Fribourg) op boekwaarde verkocht in oktober 2013.
- Liquidatie van Zwitserse entiteiten in gang gezet.

Kerncijfers

	30-09-2013	30-09-2012	31-12-2012
Resultaten (x € 1.000)			
Brutohuuropbrengsten	109.404	120.228	160.545
Nettohuuropbrengsten	92.890	103.042	137.334
Direct beleggingsresultaat	36.076	48.447	63.405
Indirect beleggingsresultaat	- 124.556	- 124.296	- 166.522
Resultaat na belastingen	- 88.480	- 75.849	- 103.117
Bezettingsgraad (in %)	80,7	80,5	81,1
Loan-to-value (schulden aan kredietinstellingen/vastgoedbeleggingen in %)	59,6*	57,6	58,2
Geplaatst kapitaal (in stuks)			
Gewone aandelen met een nominale waarde van € 0,46 ultimo verslagperiode	68.201.841	66.897.112	68.201.841
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in de verslagperiode	68.201.841	63.346.375	64.288.818
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)			
Direct beleggingsresultaat	0,53	0,76	0,99
Indirect beleggingsresultaat	- 1,83	- 1,96	- 2,59
Totaal beleggingsresultaat	- 1,30	- 1,20	- 1,60
Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)			
(Interim-) dividend	0,19	0,75	0,86
Intrinsieke waarde	8,18	10,50	9,78
Intrinsieke waarde conform EPRA	9,03	11,73	10,95
*) Loan-to-value voor dividenduitkering. Loan-to-value is na (theoretische) dividenduitkering 60%			

Outlook 2013

De economische omstandigheden blijven uitdagend. Een aantal economische indicatoren laat een voorzichtige positieve richting zien, alhoewel er nog geen sprake is van een breed en robuust herstel. De onderscheidende en proactieve strategie van NSI blijft daarom cruciaal om de bezettingsgraad in deze uitdagende markt verder te verbeteren.

Financiering

- NSI heeft vandaag een plaatsing van nieuwe gewone aandelen aangekondigd, tegen een uitgiftekoers van € 4,00 per aandeel om € 300 miljoen kapitaal op te halen. De opbrengst van de plaatsing zal worden gebruikt om de balans te versterken en kansen in de Nederlandse markt te benutten.

De aandelenuitgifte zal de beleningsgraad terug brengen tot circa 45% na de transactie (op pro forma basis per 30 september 2013) als gevolg van het aflossen op bepaalde lange termijn leningen en het terugbrengen van gecommitteerde doorlopende kredietfaciliteiten. Hierdoor is de flexibiliteit aanwezig om deze kredietruimte weer te gebruiken in het geval van toekomstige investeringen. NSI beoogt de beleningsgraad op lange termijn structureel onder de 50% te houden.

- Als gevolg van de verbetering van de balans als gevolg van deze transactie heeft NSI overeenstemming bereikt met de banken die betrokken zijn in deze transactie over gunstigere financieringsvoorwaarden teneinde de gemiddelde financieringskosten te verlagen. NSI zal met de overige banken onderhandelingen initiëren.

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

Organisatie

- Verdere professionalisering van de organisatie

Kantoren:

- Verdere uitrol van HNK. HNK Hoofddorp is in september 2013 geopend. HNK Utrecht zal in november 2013 haar deuren openen. NSI streeft er naar om volgend jaar nog 2 HNK's te openen en bij aanhoudend succes de verdere uitrol te versnellen.
- Door verschillende concepten en proposities streeft NSI er naar om de effectieve huur op stabiel niveau te houden of te verhogen door een aantrekkelijk verhuurproduct, aanvullende diensten en flexibiliteit aan te bieden, zoals in het HNK concept.
- Verdere verbetering van de bezettingsgraad door heronderhandelingen met bestaande huurders en gerichte verhuurinspanningen.

Winkels:

- NSI zal actief blijven sturen op de juiste mix van branches, inclusief een verdere toename van het aandeel van supermarkten, *convenience stores* en *discount* ketens.
- NSI verwacht druk op de bezettingsgraad in de winkelportefeuille in het 4^e kwartaal van 2013.

Het directe resultaat in 2013 zal naar verwachting uitkomen in de bandbreedte van € 46 miljoen tot € 48 miljoen.

Financiële resultaten

Totaal beleggingsresultaat

Het totaal beleggingsresultaat, bestaande uit het saldo van het direct en het indirect beleggingsresultaat bedroeg over de eerste drie kwartalen 2013 -€ 88,5 miljoen (eerste drie kwartalen 2012: -€ 75,8 miljoen).

Direct beleggingsresultaat

NSI hanteert het directe beleggingsresultaat (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 2013 € 36,1 miljoen (eerste drie kwartalen 2012: € 48,4 miljoen). Het directe beleggingsresultaat in het 3^e kwartaal 2013 nam af tot € 10,6 miljoen ten opzichte van € 12,1 miljoen in het tweede kwartaal van 2013 met name als gevolg van toegenomen financieringslasten (€ 1,3 miljoen) en verkopen.

De brutohuuropbrengsten bedroegen € 109,4 miljoen (eerste drie kwartalen 2012: € 120,2 miljoen). In het 3^e kwartaal bedroegen de brutohuuropbrengsten € 35,8 miljoen ten opzichte van € 36,5 miljoen in het tweede kwartaal van 2013, met name als gevolg van verkopen (€ 0,7 miljoen). De like-for-like ontwikkeling van het 3^e kwartaal ten opzichte van het 2^e kwartaal van 2013 was min of meer stabiel.

De bezettingsgraad van de gehele portefeuille daalde licht naar 80,7% per 30 september 2013 ten opzichte van 81,5% per 30 juni 2013 (ultimo 2012: 81,1%). De bezettingsgraad van de Nederlandse kantorenportefeuille verbeterde voor het 3^e kwartaal op rij van 72,8% per 30 juni 2013 naar 73,1% per 30 september 2013. De bezettingsgraad van de winkelportefeuille daalde van 92,0% naar 89,7%, met name door verkoop van volledig verhuurde winkelcentra in Rotterdam, Hoorn en Purmerend (effect 0,7%).

Verhuuractiviteiten

Kantoren NL

De onderstaande tabel laat de ontwikkeling van de bezettingsgraad in vierkante meters zien. Naast de bezettingsgraad in m² rapporteert NSI de financiële bezettingsgraad, die verbeterde van 72,8% per 30 juni 2013 naar 73,1% per 30 september 2013.

Verhuurd per 1 januari 2013	Verhuurd in periode	Leeggekomen in periode	Portefeuille per 30 september 2013	Verhuurd per 30 september 2013	
%	m ²	m ²	m ²	m ²	%
68,2	26.939	34.393	622.189	421.521	67,7

‘Verhuurd in periode’ (zie tabel) zijn verhuringen die in de eerste drie kwartalen van 2013 zijn ingegaan.

Opname (nieuwe verhuringen) zijn contracten die in de verslagperiode zijn getekend. Het derde kwartaal werd gekenmerkt door het gebruikelijke seizoenspatroon. NSI tekende voor 7.019 m² nieuwe verhuringen (opname) in de Nederlandse kantorenportefeuille in het 3^e kwartaal van 2013 en 20.613 m² in de eerste drie kwartalen 2013, wat ruim 3% van de totale opname in de Nederlandse kantorenmarkt¹ over de respectievelijke perioden is. De portefeuille van NSI vertegenwoordigt 1,2% van de totale Nederlandse kantorenmarkt, wat aangeeft dat NSI wat betreft opname beter is blijven presteren dan het marktgemiddelde.

Retentie:

Expiratie m ² t/m Q3 2013	Herverhuurd m ² t/m Q3 2013	Retentie t/m Q3 2013
84.763	51.806	61%

¹ Volgens marktonderzoek van Dynamis bedroeg opname in de Nederlandse kantorenmarkt 185.700 in het 3e kwartaal en 614.768 in de eerste drie kwartalen van 2013

De like-for-like huurontwikkeling was in het 3^e kwartaal 0,2% positief ten opzichte van het 2^e kwartaal.

Het effectieve huurniveau van nieuwe verhuringen in de kantorenportefeuille, rekening houdend met incentives, bedroeg € 131 per m² over de afgelopen 12 maanden (€ 112 in het derde kwartaal). De effectieve huur over de gehele portefeuille bedroeg € 146 per m² per 30 september 2013 (30 juni 2013: € 145 per m²). De gemiddelde huurtermijn van de portefeuille bedroeg 3,6 jaar op 30 september 2013.

Winkels NL

De financiële bezettingsgraad van de winkelportefeuille daalde van 92,0% naar 89,7%, met name door verkoop van volledig verhuurde winkelcentra in Rotterdam, Hoorn en Purmerend (effect 0,7%). Verder is een aantal winkels tijdelijk aan outlets verhuurd ter overbrugging van de periode totdat de huurder intrekt aan wie het object langjarig verhuurd is.

Zoals eerder aangegeven, bleef de retail sector onder druk in het 3^e kwartaal door lage consumptieve bestedingen. NSI profiteert van de gebalanceerde mix in huurders en branches, met een sterke vertegenwoordiging van supermarkten. Dankzij de actieve verhuurstrategie, is NSI erin geslaagd om nieuwe huurders aan te trekken die het profiel in een aantal winkelcentra hebben verbeterd.

De lage consumentenbesteding heeft ook voor druk gezorgd in de grootschalige detailhandel (16% van de winkelportefeuille). Met name de woningbranche, waar het effect van de lage bestedingen versterkt wordt door het gebrek aan beweging op de woningmarkt. De verwachting voor dit segment is dan ook dat de leegstand zal toenemen.

De onderstaande tabel laat de ontwikkeling van de bezettingsgraad in vierkante meters zien.

Verhuurd per 1 januari 2013	Verhuurd in periode	Leeggekomen in periode	Portefeuille per 30 september 2013	Verhuurd per 30 september 2013	
%	m ²	m ²	m ²	m ²	%
93,0	9.332	19.981	270.552	239.842	88,6

Expiratie m ² t/m Q3 2013	Herverhuurd m ² t/m Q3 2013	Retentie t/m Q3 2013
43.830	27.516	63%

De effectieve huur over de gehele winkelportefeuille bedroeg € 154 per m² in het 3^e kwartaal van 2013 (Q2 2013: € 155 per m²). De gemiddelde huurtermijn van de winkelportefeuille bedroeg 3,7 jaar op 30 september 2013.

België

De bezettingsgraad van de Belgische portefeuille is per saldo licht afgenomen naar 84,8% (30 juni 2013: 85,3%) als gevolg van een min of meer stabiele ontwikkeling in de kantorenportefeuille en een daling in de logistieke portefeuille.

Huuropbrengsten in Nederland, Zwitserland en België x € 1.000

	t/m 3 ^e kwartaal 2013	t/m 3 ^e kwartaal 2012
Nederland		
Brutohuuropbrengsten	78.364	84.959
Nettohuuropbrengsten	62.692	70.123
Zwitserland		
Brutohuuropbrengsten	1.122	4.384
Nettohuuropbrengsten	950	3.179
België		
Brutohuuropbrengsten	29.918	30.885
Nettohuuropbrengsten	29.248	29.740

Brutohuuropbrengsten t/m Q3 2012 - t/m Q3 2013

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

x € 1.000	t/m Q3 2012	aankopen	verkop	autonome groei	t/m Q3 2013
Nederland					
Kantoren	47.630	-	- 1.123	- 4.030	42.477
Winkels	30.498	-	- 1.194	501	29.805
Bedrijfsgebouwen	6.327	-	- 285	- 193	5.849
Woningen	504	-	- 251	- 20	233
Totaal	84.959	-	- 2.853	- 3.742	78.364
Zwitserland					
Kantoren	1.633	-	- 1.269	- 61	303
Winkels	2.751	-	- 1.898	- 34	819
Totaal	4.384	-	- 3.167	- 95	1.122
België					
Kantoren	19.733	-	-	- 1.144	18.589
Bedrijfsgebouwen	11.152	-	- 569	746	11.329
Totaal	30.885	-	- 569	- 398	29.918
Totaal NSI	120.228	-	- 6.589	- 4.180	109.404

Brutohuuropbrengsten Q2 2013 t/m Q3 2013

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

x € 1.000	Q2 2013	aankopen	verkop	autonome groei	Q3 2013
Nederland					
Kantoren	14.508	-	- 104	33	14.437
Winkels	9.895	-	- 83	83	9.895
Bedrijfsgebouwen	1.662	-	- 165	- 96	1.401
Woningen	73	-	-	- 2	71
Totaal	26.138	-	- 352	18	25.804
Zwitserland					
Kantoren	100	-	-	1	101
Winkels	318	-	- 317	2	3
Totaal	418	-	- 317	3	104
België					
Kantoren	6.238	-	-	- 153	6.085
Bedrijfsgebouwen	3.743	-	- 1	57	3.799
Totaal	9.981	-	- 1	- 96	9.884
Totaal NSI	36.537	-	- 670	- 75	35.792

NSI blijft zich richten op kostenbeheersing. De exploitatiekosten bedroegen €13,2 miljoen in de eerste drie kwartalen van 2013 (eerste drie kwartalen 2012: €13,6 miljoen). De exploitatiekosten daalden licht in het 3^e kwartaal (€4,4 miljoen) ten opzichte van het 2^e kwartaal (€4,5 miljoen).

De administratieve kosten bleven stabiel op €4,5 miljoen in de eerste drie kwartalen van 2013 (eerste drie kwartalen 2012 €4,5 miljoen).

De financieringslasten namen in de eerste drie kwartalen toe tot € 44,0 miljoen ten opzichte € 41,5 miljoen in de eerste drie kwartalen van 2012 door hogere marges en financieringskosten, die deels werden gecompenseerd door lagere rente tarieven en hedgingkosten, en een afname van de uitstaande leningen. Op kwartaalbasis namen de financieringslasten toe van € 14,4 miljoen in het 2^e kwartaal naar € 15,6 miljoen in het 3^e kwartaal door de effectuering van een nieuwe financieringsovereenkomst.

Indirecte beleggingsresultaat

Het indirecte beleggingsresultaat over de eerste drie kwartalen van 2013 bedroeg € 124,6 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 (-€ 139,3 miljoen) en de rentedekkingsinstrumenten (€ 22,3 miljoen).

De gerealiseerde herwaarderingen bevatten het verkoopresultaat (-€ 2,0 miljoen) van 15 verkochte objecten. In het derde kwartaal zijn in Nederland 3 winkelcentra (De Esch in Rotterdam, Kersenboogerd in Hoorn en Overwhere in Purmerend) en een kantoorgebouw in Heerhugowaard verkocht.

De negatieve waarde van rentedekkingsinstrumenten nam per saldo af als gevolg van aanhoudende lage renteverwachting in combinatie met teruglopende looptijd van de derivaten.

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 totale vastgoedportefeuille bedroeg in de eerste drie kwartalen van 2013 -€ 139,3 miljoen (eerste drie kwartalen 2012: -€ 98,3 miljoen).

De herwaardering van de Nederlandse vastgoedportefeuille bedroeg in de eerste drie kwartalen van 2013 -€ 139,1 miljoen (eerste drie kwartalen van 2012: -€ 92,3 miljoen). In het derde kwartaal bedroeg de herwaardering van de Nederlandse vastgoedportefeuille € 55,4 miljoen (eerste drie kwartalen van 2012: -€ 43,0 miljoen).

De waarde van de Nederlandse kantorenportefeuille daalde met € 100,2 miljoen in de eerste drie kwartalen van 2013 (eerste drie kwartalen 2012: € 78,8 miljoen), waarvan € 37,5 miljoen in het 3^e kwartaal (2^e kwartaal 2013: -€ 29,4 miljoen). Hoewel de bezettingsgraad licht verbeterde, nam de druk op markthuur toe en bleven ook de yields onder druk staan. Verder hanteren taxateurs een strakker beleid ten aanzien van gebouwen die grotendeels en voor langere tijd leeg staan, wat de waardering van een aantal specifieke panden heeft beïnvloed. De impact van deze additionele afwaarderingen bedroeg circa € 7 miljoen.

De herwaardering in de winkelportefeuille was in het 3^e kwartaal € 15,9 miljoen negatief (2^e kwartaal 2013: -€ 11,7 miljoen). Ook in de winkelportefeuille geldt dat de yields en markthuur onder druk staan. Daarnaast is het herwaarderingsresultaat beïnvloed door een aantal specifieke factoren, waaronder een tijdelijk lagere huurstream in winkelcentrum 't Loon totdat de herbouw is afgerond, en een aantal voorziene contractexpiraties in de grootschalige detailhandel portefeuille. Het totale effect van deze factoren bedroeg circa € 7 miljoen.

In de Belgische portefeuille werd een negatieve herwaardering in de kantorenportefeuille over de eerste 3 kwartalen van 2013 (€ 21,4 miljoen) gecompenseerd door een positieve herwaardering in de logistieke portefeuille (€ 21,3 miljoen).

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in Nederland (x € 1.000)

	Q3 2013	Q2 2013	Q1 2013	Q4 2012	Q3 2012	Q2 2012	Q1 2012	2011*	2010*	2009*	2008*
Kantoren	- 37.463	- 29.394	- 33.313	- 23.264	- 32.583	- 25.434	- 20.809	- 31.400	- 21.435	- 37.875	- 44.871
Winkels	- 15.939	- 11.716	- 5.296	- 6.752	- 2.893	- 3.951	- 2.828	- 622	- 1.179	- 7.920	7.770
Bedrijfsgebouwen	- 1.983	- 1.865	- 1.980	- 2.467	- 2.145	- 1.285	- 197	- 1.351	- 2.416	- 5.504	- 4.367
Woningen	- 20	-	85	-	25	125	5	135	1.747	44	248
Totaal	- 55.405	- 42.975	- 40.674	- 32.483	- 37.646	- 30.795	- 23.839	- 33.238	- 26.777	- 51.255	- 41.716

*) In overeenstemming met IFRS zijn de cijfers van voor de fusie met VNOI (van 2008 tot en met 1^{ste} drie kwartalen 2011) niet aangepast en representeren alleen de cijfers van NSI. Vanaf het 4^e kwartaal van 2011 zijn de cijfers van VNOI volledig geconsolideerd.

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in België (x € 1.000)

	Q3 2013	Q2 2013	Q1 2013	2012	2011
Kantoren	- 4.722	- 14.730	- 1.913	- 15.891	2.555
Bedrijfsgebouwen	872	20.240	198	2.420	- 6.126
Totaal	- 3.580	5.510	- 1.715	- 13.471	- 3.571

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in Zwitserland (x € 1.000)

	Q3 2013	Q2 2013	Q1 2013	2012	2011
Kantoren	- 25	- 15	- 22	- 161	208
Winkels	-	- 105	-	- 1.782	- 1.152
Totaal	- 25	- 120	- 22	- 1.943	- 944

Yields in % op 30 september 2013 en 31 december 2012

	bruto yield 30-09-2013	netto yield 30-09-2013	bruto yield 31-12-2012	netto yield 31-12-2012
Kantoren	10,9	9,0	10,3	8,6
Winkels	8,3	7,2	7,8	6,7
Bedrijfsgebouwen	8,6	7,8	9,1	8,3
Woningen	8,0	7,3	7,2	6,8
Totaal	9,8	8,4	9,4	8,0

	bruto yield* 30-09-2013	netto yield** 30-09-2013	bruto yield* 31-12-2012	netto yield** 31-12-2012
Nederland	10,3	8,8	9,6	8,3
Zwitserland	5,8	4,9	7,3	5,3
België	8,8	8,6	9,0	8,7
Totaal	9,8	8,4	9,4	8,0

* 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.

Balansverhoudingen en financieringen

De aandelenuitgifte zoals vandaag aangekondigd zal de beleningsgraad terug brengen tot circa 45% na de transactie (op pro forma basis per 30 september 2013) als gevolg van het aflossen op bepaalde lange termijn leningen en het terugbrengen van gecommiteerde doorlopende kredietfaciliteiten. Hierdoor is de flexibiliteit aanwezig om deze kredietruimte weer te gebruiken in het geval van toekomstige investeringen. NSI beoogt de beleningsgraad structureel onder de 50% te houden. De beleningsgraad bedroeg per 30 september 2013 59,6%.

Als gevolg van de verbetering van de balans als gevolg van deze transactie heeft NSI een overeenstemming bereikt met de banken die betrokken zijn in deze transactie over gunstigere financieringsvoorwaarden teneinde de gemiddelde financieringskosten te verlagen. NSI zal met de overige banken onderhandelingen initiëren.

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 30 september 2013 € 1.863,9 miljoen (30 juni 2013: € 1.948,6 miljoen, ultimo 2012: € 2.106,1 miljoen). Dit is het gevolg van het saldo van investeringen, verkopen en herwaarderingen.

NSI heeft de kredietfaciliteit van € 65 miljoen met FGH Bank/ Rabobank geherfinancierd. De looptijd van de oorspronkelijk in 2014 en 2015 expirerende schuld is verlengd tot 2018. De resterende in 2014 aflopende schuld in de Nederlandsche lening portefeuille bedraagt circa € 75 miljoen. Het proces om deze schuld te herfinancieren is gestart.

In de eerste drie kwartalen van 2013 heeft NSI € 118,7 miljoen aan schuld afgelost, in lijn met het streven de schuldpositie te verlagen. Schulden aan kredietinstellingen bedroegen € 1.110,2 miljoen op 30 september 2013 (30 juni 2013: € 1.148,6 miljoen, ultimo 2012: € 1.226,4 miljoen).

Eigen vermogen

Het eigen vermogen nam gedurende de eerste drie kwartalen van 2013 af tot € 686,6 miljoen (ultimo 2012: € 789,8 miljoen), voornamelijk als gevolg van het negatieve totale beleggingsresultaat van € 88,5 miljoen.

Het aantal uitstaande aandelen is in de eerste drie kwartalen van 2013 niet gewijzigd (68,2 miljoen). De intrinsieke waarde per aandeel (met inbegrip van belastinglatentie en de marktwaarde van de derivaten) daalde naar € 8,18 per 30 september 2013 (ultimo 2012: € 9,78). Exclusief belastinglatentie en de marktwaarde van derivaten (intrinsieke waarde op basis van EPRA) bedroeg de intrinsieke waarde per aandeel € 9,03 (ultimo 2012: € 10,95).

Het aantal aandelen zal als gevolg van de aangekondigde aandelenuitgifte van € 300 miljoen significant toenemen; er zullen 75 miljoen nieuwe aandelen worden uitgegeven, waarna het totale aantal aandelen op 143,2 miljoen zal uitkomen.

Financiële ratio's

De financieringsruimte onder de gecommiteerde faciliteiten bedroeg per 30 september 2013 € 53,2 miljoen (30 juni 2013: € 52,4 miljoen, ultimo 2012: € 71,3 miljoen).

De gemiddelde resterende looptijd van de leningen bleef stabiel op 2,6 jaar (30 juni 2013: 2,6 jaar, 30 september 2012: 2,3 jaar).

Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningen en rentedekkingsinstrumenten steeg van 5,2% per 30 juni 2013 (30 september 2012: 4,8%) naar (inclusief marge) 5,3% op 30 september 2013, voornamelijk als het gevolg van de herfinanciering van lage interest leningen tegen hogere marktconforme marges. Dit is gebaseerd op de vigerende - gestegen - rentemarges per kwartaaleinde, hetgeen niet de gemiddelde rentemarge over de periode weergeeft. De rentedekkingsratio bedroeg op 30 september 2013 2,1.

Interim-dividend derde kwartaal 2013

Conform het dividendbeleid is het uitkeringspercentage en de wijze van distributie van het dividend gekoppeld aan de ontwikkeling van de beleningsgraad om te waarborgen dat NSI in staat blijft om te investeren en haar strategie uit te voeren. Het uitkeringspercentage en de wijze van distributie wordt bepaald aan de hand van de beleningsgraad na dividend.

- Als de beleningsgraad (na dividenduitkering) onder de 55% is, dan geldt het pay-out ratio van 85% tot 100% van het directe resultaat in contanten.
- Als de beleningsgraad (na dividenduitkering) boven de 55% maar onder de 60% is, zal de pay-out ratio 50% van het directe beleggingsresultaat zijn en worden uitgekeerd in contanten.
- Als de beleningsgraad (na dividenduitkering) boven de 60% is, zal de pay-out ratio 50% van het directe beleggingsresultaat bedragen en zal het dividend uitgekeerd worden als stockdividend.

De beleningsgraad bedraagt per 30 september 59,6% voor uitkering van dividend. De beleningsgraad na (theoretische) dividenduitkering overschrijdt de 60%, wat betekent dat een uitkering van 50% in aandelen van toepassing is. In het licht van de vandaag aangekondigde transactie, zal het stock dividend over het 3^e kwartaal komen te vervallen.

Na de aandelenplaatsing zal de beleningsgraad onder de 55% grens in het dividendbeleid uitkomen, wat correspondeert met een uitkering van 85-100% in contanten voor de toekomst.

NSI heeft over het 1^{ste} halfjaar van 2013 een interim dividend van € 0,19 per aandeel in contanten uitgekeerd.

Ontwikkelingen in de portefeuille

De waarde van de vastgoedportefeuille daalde de eerste drie kwartalen van 2013 met € 242,2 miljoen naar € 1.863,9 miljoen per 30 september 2013 (ultimo 2012: € 2.106,1 miljoen). Deze daling is het resultaat van herwaarderingen (-€ 139,3 miljoen), verkopen (€ 115,2 miljoen), investeringen (€ 12,4 miljoen), herclassificatie eigen kantoor (€ 0,8 miljoen) en koersverschillen (-€ 0,9 miljoen).

Verkochte objecten in het 3^e kwartaal van 2013 in Nederland zijn drie winkelcentra (De Esch in Rotterdam, Kersenboogerd in Hoorn en Overwhere in Purmerend) en een kantoorgebouw in Heerhugowaard.

In de 1^{ste} helft van 2013 zijn in Nederland 4 kantoorgebouwen verkocht (Herengracht, Leidsegracht en Oudezijds Voorburgwal in Amsterdam, en Parklaan in Eindhoven), 2 bedrijfsgebouwen (Cessnalaan op Schiphol en Archimedesbaan in Nieuwegein) en 2 winkelcentra (Mereveldplein in De Meern en Rozemarijndonk in Spijkenisse). In België is een bedrijfsgebouw (Guldendelle in Kortenberg) en een stuk land verkocht. In Zwitserland werd het winkelcentrum HertiZentrum verkocht.

Gemiddeld genomen zijn de objecten 1,7% onder boekwaarde verkocht.

In oktober 2013 werd het laatste Zwitserse pand (Pérolles 2000 in Fribourg) verkocht tegen boekwaarde.

NSI blijft doorgaan met het desinvesteren van panden die strategisch niet (meer) in de portefeuille passen.

De portefeuille bestond per 30 september 2013 uit 48 woningen en 256 bedrijfsmatige vastgoedobjecten, gespreid over:

	in %	x € 1.000
Sectorale spreiding		
Kantoren	57	1.053.416
Winkels	26	489.767
Bedrijfsgebouwen	17	316.505
Woningen	-	4.220
Totaal vastgoedbeleggingen	100	1.863.908
Geografische spreiding		
Nederland	68	1.276.499
Zwitserland	1	7.935
België	31	579.474
Totaal vastgoedbeleggingen	100	1.863.908

Financiële bezettingsgraad portefeuille

De bezettingsgraad in de gehele portefeuille daalde per 30 september 2013 naar 80,7% (per 30 juni 2013: 81,5%). Per sector bedroeg de bezettingsgraad per 30 september 2013: 75,6% in kantoren, 88,9% in bedrijfsgebouwen en 89,7% in winkels. Per land bedroegen de bezettingsgraden: 79,1% in Nederland en 84,8% in België.

Winkels

De bezettingsgraad in de winkelportefeuille nam af van 92,0% per 30 juni 2013 naar 89,7% per 30 september 2013 als gevolg van de verkoop van volledig verhuurde winkelcentra in Rotterdam, Hoorn en Purmerend (impact 0,7%). Verder is een aantal winkels tijdelijk aan outlets verhuurd ter overbrugging van de periode totdat de huurder intrekt aan wie het object langjarig verhuurd is.

Kantoren

De bezettingsgraad in de kantorenportefeuille verbeterde licht van 75,3% per 30 juni 2013 naar 75,6%, doordat de bezettingsgraad van de Nederlandse kantorenportefeuille voor het 4^e kwartaal op rij verbeterde van 72,8% per 30 juni 2013 naar 73,1% per 30 september 2013.

Logistiek

De bezettingsgraad in de logistieke portefeuille nam af tot 88,9% per 30 september 2013 (30 juni 2013:91,0%).

De theoretische brutohuurinkomsten per segment in Nederland, België en Zwitserland bedroegen per 30 september 2013:
(x € 1.000)

	Nederland	België	Zwitserland	Totaal
Kantoren	81.805	462	32.921	115.188
Winkels	40.838	-	-	40.838
Bedrijfsgebouwen	9.166	-	18.101	27.267
Woningen	335	-	-	335
Totaal	132.144	462	51.022	183.628

De contractuele huurinkomsten van de vastgoedportefeuille per 30 september 2013 bedroegen € 148,2 miljoen (30 juni 2013: € 151,9 miljoen).

Kerncijfers

	30-09-2013	30-09-2012	2012
Resultaten (x € 1.000)			
Brutohuuropbrengsten	109.404	120.228	160.545
Nettohuuropbrengsten	92.890	103.042	137.334
Direct beleggingsresultaat	36.076	48.447	63.405
Indirect beleggingsresultaat	- 124.556	- 124.296	- 166.522
Resultaat na belastingen	- 88.480	- 75.849	- 103.117
Bezettingsgraad (in %)	80,7	80,5	81,1
Balansgegevens (x € 1.000)			
Vastgoedbeleggingen	1.863.908	2.154.754	2.106.091
Eigen vermogen	686.639	828.575	789.788
Eigen vermogen aandeelhouders NSI	557.899	702.304	666.850
Netto schulden aan kredietinstellingen (exclusief overige beleggingen)	1.110.237	1.241.966	1.226.432
Loan-to-value (schulden aan krediet- instellingen/vastgoedbeleggingen in %)	59,6*	57,6	58,2
Geplaatst kapitaal (in stuks)			
Gewone aandelen met een nominale waarde van € 0,46 ultimo verslagperiode	68.201.841	66.897.112	68.201.841
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in de verslagperiode	68.201.841	63.346.375	64.288.818
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)			
Direct beleggingsresultaat	0,53	0,76	0,99
Indirect beleggingsresultaat	- 1,83	- 1,96	- 2,59
Totaal beleggingsresultaat	- 1,30	- 1,20	- 1,60
Gegevens per aandeel (x € 1)			
(Interim-) dividend	0,19	0,75	0,86
Intrinsieke waarde	8,18	10,50	9,78
Intrinsieke waarde conform EPRA	9,03	11,73	10,95
Gemiddelde beursomzet (stuks per dag, zonder dubbeltelling)			
	153.431	94.672	92.580
Hoogste koers	7,00	9,70	9,70
Laagste koers	4,86	5,95	5,95
Ultimo koers	5,22	6,37	6,08

* Loan-to-value voor dividenduitkering, Loan-to-value is na (theoretische) dividenduitkering 60%

Geconsolideerd direct en indirect beleggingsresultaat (x € 1.000)

	t/m 3 ^e kwartaal 2013	t/m 3 ^e kwartaal 2012	3 ^e kwartaal 2013	3 ^e kwartaal 2012
Brutohuuropbrengsten	109.404	120.228	35.792	38.879
Niet doorberekende servicekosten	- 3.348	- 3.613	- 984	- 1.026
Exploitatiekosten	- 13.166	- 13.573	- 4.384	- 4.312
Nettohuuropbrengsten	92.890	103.042	30.424	33.541
Financieringsbaten	227	84	71	32
Financieringslasten	- 43.980	- 41.466	- 15.640	- 13.679
Administratieve kosten	- 4.548	- 4.539	- 1.461	- 1.386
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	44.589	57.121	13.394	18.508
Belastingen over de winst	- 92	- 231	- 26	- 5
Direct beleggingsresultaat na belastingen	44.497	56.890	13.368	18.503
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	- 8.421	- 8.443	- 2.763	- 2.626
Direct beleggingsresultaat	36.076	48.447	10.605	15.877
Herwaardering vastgoedbeleggingen	- 139.277	- 98.322	- 59.281	- 37.955
Eliminatie huurincentives	1.370	46	507	137
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	- 1.998	- *7.754	- 1.185	47
Waardemutaties financiële derivaten	22.259	- 19.176	4.670	- 8.283
Valutakoersverschillen	- 137	- 139	- 64	- 17
Toegerekende beheerkosten	- 1.909	- 1.741	- 636	- 580
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	- 119.692	- 127.086	- 55.989	- 46.651
Belastingen over de winst	- 61	**1.015	-	- 46
Indirect beleggingsresultaat na belastingen	- 119.753	- 126.071	- 55.989	- 46.697
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	- 4.803	1.775	154	706
Indirect beleggingsresultaat	- 124.556	- 124.296	- 55.835	- 45.991
Totaal beleggingsresultaat	- 88.480	- 75.849	- 45.230	- 30.114
Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)				
Direct beleggingsresultaat	0,53	0,76	0,16	0,24
Indirect beleggingsresultaat	- 1,83	- 1,96	- 0,83	- 0,70
Totaal beleggingsresultaat	- 1,30	- 1,20	- 0,67	- 0,46

*) 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 latente belastingverplichtingen in verband met de verkoop van Zwitserse beleggingen.

Verkorte geconsolideerde tussentijdse bericht

30 september 2013

Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

(x € 1.000)

toelichting	t/m 3 ^e kwartaal 2013	t/m 3 ^e kwartaal 2012	3 ^e kwartaal 2013	3 ^e kwartaal 2012
Brutohuuropbrengsten	109.404	120.228	35.792	38.879
Servicekosten doorbelast aan huurders	14.267	17.051	4.308	6.373
Servicekosten	- 17.615	- 20.664	- 5.292	- 7.399
Niet doorberekende servicekosten	- 3.348	- 3.613	- 984	- 1.026
Exploitatiekosten	6 - 13.166	- 13.573	- 4.384	- 4.312
Nettohuuropbrengsten	4 92.890	103.042	30.424	33.541
Herwaardering beleggingen	- 137.907	- 98.276	- 58.774	- 37.818
Nettoverkoopresultaat	7 - 1.998	- 7.754	- 1.185	47
Totaal netto-opbrengsten uit beleggingen	- 47.015	- 2.988	- 29.535	- 4.230
Administratieve kosten	8 - 6.457	- 6.280	- 2.097	- 1.966
Financieringsbaten	227	84	71	32
Financieringslasten	- 44.117	- 41.605	- 15.704	- 13.696
Waardemutaties financiële derivaten	22.259	- 19.176	4.670	- 8.283
Nettofinancieringslasten	- 21.631	- 60.697	- 10.963	- 21.947
Resultaat voor belastingen	- 75.103	- 69.965	- 42.595	- 28.143
Winstbelastingen	15 - 153	784	- 26	- 51
Resultaat na belastingen	- 75.256	- 69.181	- 42.621	- 28.194
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	- 2	70	1	39
Totaal niet gerealiseerde resultaten	- 2	70	1	39
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	- 75.258	- 69.111	- 42.622	- 28.155

Resultaat na belastingen toe te rekenen aan:

Aandeelhouders NSI	- 88.480	- 75.849	- 45.230	- 30.114
Minderheidsbelangen	13.224	6.668	2.609	1.920
Winst na belastingen	- 75.256	- 69.181	- 42.621	- 28.194

Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten toe te rekenen aan:

Aandeelhouders NSI	- 88.482	- 75.779	- 45.231	- 30.075
Minderheidsbelangen	13.224	6.668	2.609	1.920
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	- 75.258	- 69.111	- 42.622	- 28.155

Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)

Zowel niet als wel verwaterd resultaat na belastingen	- 1,30	- 1,20	- 0,67	- 0,46
---	--------	--------	--------	--------

Geconsolideerde balans

Vóór verwerking voorstel winstverdeling derde kwartaal 2013
(x € 1.000)

	Toelichting	30-09-2013	31-12-2012	30-09-2012
Activa				
Vastgoedbeleggingen	9	1.855.973	2.036.114	2.117.210
Immateriële activa		8.499	8.486	8.486
Materiële vaste activa		2.949	3.750	3.836
Afgeleide financiële instrumenten	14	429	666	-
Totaal vaste activa		1.867.850	2.049.016	2.129.532
Activa bestemd voor verkoop	10	7.935	69.977	37.544
Debiteuren en overige vorderingen	11	24.820	21.915	21.554
Liquide middelen		12.049	7.007	7.601
Totaal vlottende activa		44.804	98.899	66.699
Totaal activa		1.912.654	2.147.915	2.196.231
Eigen vermogen				
Geplaatst aandelenkapitaal		31.372	31.372	30.773
Agioreserve		657.912	657.912	658.527
Overige reserves	-	42.905	80.683	88.854
Ingehouden resultaat	-	88.480	- 103.117	- 75.849
Totaal eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders		557.899	666.850	702.305
Minderheidsbelangen		128.740	122.938	126.270
Totaal eigen vermogen	12	686.639	789.788	828.575
Verplichtingen				
Rentedragende verplichtingen	13	916.051	961.046	847.931
Afgeleide financiële instrumenten	14	56.615	80.787	81.133
Uitgestelde belastingverplichtingen	15	157	164	670
Totaal langlopende verplichtingen		972.823	1.041.997	929.734
Aflossingsverplichting langlopende verplichtingen	13	143.552	186.273	306.644
Afgeleide financiële instrumenten	14	1.561	-	436
Schulden aan kredietinstellingen		62.683	86.119	94.992
Overige schulden en overlopende activa	16	45.396	43.738	35.850
Totaal kortlopende verplichtingen		253.192	316.130	437.922
Totaal verplichtingen		1.226.015	1.358.127	1.367.656
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		1.912.654	2.147.915	2.196.231

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

	toelichting	30-09-2013	30-09-2012
Resultaat na belastingen		- 75.256	- 69.181
Aanpassing voor:			
Herwaardering vastgoedbeleggingen	139.277	98.322	
Nettoverkoopresultaat beleggingen	7 - 1.998	7.754	
Nettofinancieringslasten	21.631	60.697	
Latente belastingverplichtingen	15 - 7	- 1.015	
Afschrijvingen	538	389	
Kasstroom uit bedrijfsuitoefening		159.441	166.147
Mutatie in debiteuren en overige vorderingen	11	- 2.905	- 7.597
Mutatie overige schulden en overlopende passiva		1.394	- 6.309
Financieringsbaten		227	84
Financieringslasten		- 43.831	- 44.621
Kasstroom uit operationele activiteiten		39.070	38.523
Aankoop vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	9	- 12.387	- 21.419
Opbrengst van verkoop vastgoedbeleggingen		117.229	83.287
Investerings materiële vaste activa		- 563	- 344
Desinvesteringen materiële vaste activa		16	31
Investerings in immateriële vaste activa		- 50	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		104.245	61.555
Uitgekeerd dividend		- 27.883	- 35.712
Kosten keuzedividend		- 8	- 68
Aandelenemissie		-	24.348
Terugkoop eigen aandelen		-	- 502
Opname leningen	13	31.835	30.043
Aflossing leningen	13	- 118.723	- 136.382
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		- 114.779	- 118.273
Netto kasstroom		28.536	- 18.195
Valutakoersverschillen		- 58	132
Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per 1 januari		- 79.112	- 69.328
Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per 30 september		- 50.634	- 87.391

Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen (x € 1.000)

Het verloop van de post eigen vermogen over de eerste drie kwartalen eindigend op 30 september 2013 was als volgt:

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agioreserve	Overige reserves	Ingehouden resultaat	Totaal eigen vermogen toe te rekenen aan aandeel- houders	Minderheids- belangen	Totaal eigen vermogen
Stand op 1 januari 2013	31.372	657.912	80.683	- 103.117	666.850	122.938	789.788
Resultaat eerste drie kwartalen 2013	-	-	-	- 88.480	- 88.480	13.224	- 75.256
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	-	-	2	-	2	-	2
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten eerste drie kwartalen 2013	-	-	2	- 88.480	- 88.482	13.224	- 75.258
Uitgekeerd contant slotdividend 2012	-	-	7.502	-	7.502	7.422	- 14.924
Winstbestemming 2012	-	-	103.117	103.117	-	-	-
Uitgekeerd contant interim-dividend 2013	-	-	12.959	-	12.959	-	- 12.959
Kosten keuzedividend	-	-	8	-	8	-	- 8
Totaal bijdragen van en uitkeringen aan aandeelhouders	-	-	123.586	103.117	- 20.469	- 7.422	- 27.891
Stand op 30 september 2013	31.372	657.912	- 42.905	- 88.480	557.899	128.740	686.639

Het verloop van de post eigen vermogen over de eerste drie kwartalen eindigend op 30 september 2012 was als volgt:

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agioreserve	Overige reserves	Ingehouden resultaat	Totaal eigen vermogen toe te rekenen aan aandeel- houders	Minderheids- belangen	Totaal eigen 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 buitenlandse deelnemingen	-	-	70	-	70	-	70
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten 2012	-	-	70	- 75.849	- 75.779	6.668	- 69.111
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 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
Totaal bijdragen van en uitkeringen aan aandeelhouders	3.041	21.473	35.057	- 62.705	- 3.134	- 8.800	- 11.934
Stand op 30 september 2012	30.773	658.527	88.854	- 75.849	702.305	126.270	828.575

Toelichting op het verkorte geconsolideerde tussentijds bericht

1. Verslaggevende entiteit

NSI N.V. (hierna: “De Vennootschap”) is gevestigd in Hoofddorp (statutair Hoorn). Het verkorte geconsolideerde tussentijdse bericht van de Vennootschap over de eerste drie kwartalen eindigend op 30 september 2013 omvat de Vennootschap en haar dochterondernemingen (hierna gezamenlijk te noemen: “de Groep”) en belangen van de Groep in geassocieerde deelnemingen en entiteiten waarover gezamenlijke zeggenschap wordt uitgeoefend.

2. Grondslag voor de presentatie

(a) Continuïteit

Dit verkorte geconsolideerde tussentijdse bericht is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling. Op 8 november 2013 heeft NSI een plaatsing van nieuwe aandelen aangekondigd om € 300 miljoen kapitaal op te halen voor het verder versterken van de balans.

(b) Overeenstemmingsverklaring

Dit verkorte geconsolideerde tussentijdse bericht is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 *Tussentijdse financiële verslaggeving*. Het bevat niet alle informatie die vereist is bij een volledige IFRS-jaarrekening. Er wordt echter wel toelichting gegeven op specifieke gebeurtenissen en transacties die van significant belang zijn voor het verkrijgen van inzicht in de veranderingen in de financiële positie en prestaties sinds de vorige jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2012.

De directie en raad van commissarissen hebben op 6 november 2013 goedkeuring gegeven aan de publicatie van dit tussentijds bericht.

(b) Gebruik van schattingen en oordelen

De opstelling van het tussentijdse bericht vereist dat de directie zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen voor financiële verslaggeving en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen.

De significante oordelen die de directie zich heeft gevormd bij de toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep, alsmede de belangrijke bronnen van schattingsonzekerheden, zijn dezelfde als toegepast in de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2012.

3. Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving

Tenzij hierna anders wordt vermeld, zijn de in dit verkorte geconsolideerde tussentijdse bericht toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving dezelfde als toegepast in de geconsolideerde jaarrekening van de Groep over het boekjaar 2012. Tenzij anders vermeld, worden de cijfers gepresenteerd in duizenden euro's afgerond op het naaste duizendtal.

De Groep heeft de volgende nieuwe richtlijnen en wijzigingen van richtlijnen, inclusief mogelijk hieruit resulterende wijzigingen van andere richtlijnen, met als datum van eerste toepassing 1 januari 2013.

IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening (2011)

Naar aanleiding van IFRS 10 (2011) heeft de Groep de grondslag gewijzigd voor het bepalen of entiteiten waarin is geïnvesteerd moeten worden geconsolideerd omdat de Groep er zeggenschap over uitoefent. IFRS 10 (2010) introduceert een nieuw zeggenschapsmodel dat van toepassing is op alle entiteiten waarin de Groep investeert en is gebaseerd op de vraag of de Groep macht heeft over de entiteit, is blootgesteld aan, of rechten heeft op, variabele rendementen vanwege haar

betrokkenheid bij de entiteit, en invloed kan uitoefenen op deze rendementen. IFRS 10 (2011) vereist specifiek dat de Groep entiteiten consolideert waarover zij op basis van feitelijke omstandigheden zeggenschap uitoefent.

Overeenkomstig de overgangsbepalingen van IFRS 10 (2011) heeft de Groep de conclusie over haar zeggenschap over de entiteiten waarin zij investeert per 1 januari 2013 herbeoordeeld. Deze stelselwijziging heeft geen invloed gehad op de consolidatie van entiteiten en de verwerking ervan.

IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten

Vanwege de toepassing van IFRS 11 heeft de Groep de grondslag gewijzigd voor de verantwoording van haar belangen in gezamenlijke overeenkomsten. Overeenkomstig IFRS 11 classificeert de Groep haar belangen in gezamenlijke overeenkomsten nu als gezamenlijke bedrijfsactiviteit of joint venture, afhankelijk van of de Groep vanwege de overeenkomst rechten heeft op activa of verplichtingen met betrekking tot passiva. Bij de beoordeling hiervan neemt de Groep de structuur van de overeenkomst, de rechtsvorm van eventuele afzonderlijke vehikels, de contractuele voorwaarden en andere feiten en omstandigheden in aanmerking. Voorheen was de classificatie uitsluitend gebaseerd op de structuur van de overeenkomst.

De Groep is bij geen gezamenlijke overeenkomst betrokken.

IFRS 13 Waardering tegen reële waarde

IFRS 13 introduceert een uniform raamwerk voor waardering tegen reële waarde en informatievervalsing over waardering tegen reële waarde waar deze waarderingsgrondslag op grond van andere IFRS-standaarden verplicht of is toegestaan. Daarbij wordt de reële waarde specifiek gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen bij de verkoop van een actief of die betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op de waarderingsdatum. De vereiste informatievervalsing in IFRS 13 inzake waarderings tegen reële waarde dient ook ter vervanging van of als uitbreiding op de vereisten in andere IFRS-standaarden, waaronder IFRS 7 *Financiële instrumenten: informatievervalsing*. Enkele van de punten waarover informatie moet worden verschaft hebben specifiek betrekking op financiële instrumenten in tussentijdse berichten; derhalve verschaft de Groep hierover nadere informatie in dit tussentijdse bericht.

Presentatie van posten van niet-gerealiseerde resultaten (wijzigingen in IAS 1)

Naar aanleiding van de wijzigingen in IAS 1 is de presentatie gewijzigd van posten met betrekking tot niet gerealiseerde resultaten in het verkorte geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten.

De inwerkingtreding van de wijzigingen in IAS 1 heeft geen effect op opgenomen activa en verplichtingen en gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten van de Groep.

IAS 19 Personeelsbeloningen (2011)

Naar aanleiding van IAS 19 (2011) is de grondslag gewijzigd voor de bepaling van de baten en lasten uit hoofde van de toegezegd-pensioenregeling.

Deze stelselwijziging heeft geen effect op de opgenomen activa en verplichtingen en gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten, daar de Groep de pensioenregelingen extern heeft verzekerd.

4. 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 ^e kwartaal	t/m 3 ^e kwartaal	t/m 3 ^e kwartaal	t/m 3 ^e kwartaal	t/m 3 ^e kwartaal	t/m 3 ^e kwartaal	t/m 3 ^e kwartaal	t/m 3 ^e kwartaal	t/m 3 ^e kwartaal	t/m 3 ^e kwartaal
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Brutohuuropbrengsten	78.364	84.959	1.122	4.384	29.918	30.885	109.404	120.228		
Niet doorberekende servicekosten	- 2.716	- 2.719	- 1	- 160	- 631	- 734	- 3.348	- 3.613		
Exploitatiekosten	- 12.956	- 12.117	- 171	- 1.045	- 39	- 411	- 13.166	- 13.573		
Nettohuuropbrengsten	62.692	70.123	950	3.179	29.248	29.740	92.890	103.042		
Herwaarderingsresultaat	- 138.123	- 91.856	- 167	- 5.559	383	- 1.131	- 137.907	- 98.276		
Nettoverkoopresultaat	- 3.017	- 123	- 1.113	- 7.771	2.132	140	- 1.998	- 7.754		
Segment resultaat	- 78.448	- 21.586	- 330	- 10.151	31.763	28.749	- 47.015	- 2.988		
Reconciliatie										
Administratieve kosten	- 3.570	- 3.067	- 181	- 471	- 2.706	- 2.742	- 6.457	- 6.280		
Nettofinancieringskosten	- 15.765	- 47.855	- 185	- 1.534	- 5.681	- 11.308	- 21.631	- 60.697		
Resultaat voor belastingen	- 97.783	- 72.508	- 696	- 12.156	23.376	14.699	- 75.103	- 69.965		
Winstbelastingen	- 71	-	- 10	862	- 72	- 78	- 153	784		
Resultaat na belastingen	- 97.854	- 72.508	- 706	- 11.294	23.304	14.621	- 75.256	- 69.181		
Minderheidsbelangen	-	-	-	-	- 13.224	- 6.668	- 13.224	- 6.668		
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders NSI	- 97.854	- 72.508	- 706	- 11.294	10.080	7.953	- 88.480	- 75.849		

Per land	Nederland		Zwitserland		België		Totaal	
	30-9-2013	31-12-2012	30-9-2013	31-12-2012	30-9-2013	31-12-2012	30-9-2013	31-12-2012
Vastgoedbeleggingen	1.276.499	1.482.789	7.935	34.567	579.474	588.735	1.863.908	2.106.091
Overige activa	36.557	26.300	1.541	2.170	10.223	12.824	48.321	41.294
Niet toegerekende activa	-	-	-	-	-	-	425	530
Totale activa							1.912.654	2.147.915
Langlopende verplichtingen	751.228	782.016	157	164	221.438	259.817	972.823	1.041.997
Kortlopende verplichtingen	160.434	226.944	5.849	26.659	86.807	62.447	253.090	316.050
Niet toegerekende passiva	-	-	-	-	-	-	102	80
Totaal verplichtingen							1.226.015	1.358.127
Aankopen en investeringen in bestaande objecten	7.823	15.187	143	274	4.421	15.013	12.387	30.474

5. 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 2013 was de wisselkoers voor de Zwitserse frank: CHF 1 is € 0,81800 (30 september 2012: € 0,82651).

6. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten van het vastgoed kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	t/m 3 ^e kwartaal 2013	t/m 3 ^e kwartaal 2012
Gemeentelijke belastingen	2.953	3.483
Verzekeringspremies	559	605
Onderhoudskosten	2.896	2.867
Bijdrage vereniging van eigenaren	365	370
Beheer van vastgoed (inclusief toegerekende administratieve kosten)	3.829	3.607
Verhuurkosten	1.638	1.307
Overige kosten	926	1.334
Totaal	13.166	13.573

7. Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

	t/m 3 ^e kwartaal 2013	t/m 3 ^e kwartaal 2012
Verkoopopbrengst vastgoedbeleggingen	115.745	88.517
Boekwaarde op moment van verkoop	115.231	92.266
Totaal	514	- 3.749
Verkoopkosten	- 2.512	- 4.005
Totaal	- 1.998	- 7.754

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

8. Administratieve kosten

De administratieve kosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	t/m 3 ^e kwartaal 2013	t/m 3 ^e kwartaal 2012
Managementkosten	9.265	8.936
Accountantskosten	209	322
Advieskosten	435	537
Taxatiekosten	326	335
Bezoldiging commissarissen, leden beleggingsraad en Stichting Prioriteit NSI	188	189
Overige kosten	453	339
Totaal	10.876	10.658
Toegerekend aan exploitatiekosten	- 4.074	- 4.108
Toegerekend aan vastgoedportefeuille	- 345	- 270
Totaal	6.457	6.280

9. Vastgoedbeleggingen

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

	30-09-2013	30-09-2012
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.836.953	2.101.565
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	19.020	15.645
Totaal	1.855.973	2.117.210

Vastgoedbeleggingen in exploitatie en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie reële waarde:

Niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten.

Niveau 2: waardering gebaseerd op (extern) observeerbare informatie.

Niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk op niet (extern) observeerbare informatie.

De vastgoedbeleggingen zijn van niveau 3. Alle vastgoedbeleggingen in België worden ieder kwartaal getaxeerd door onafhankelijke taxateurs. De reële waarde van de Nederlandse vastgoedbeleggingen wordt ieder kwartaal op basis van interne taxaties bepaald en wordt ten minste jaarlijks of vaker indien dit gewenst of voorschreven is, in lijn met de taxatieprocedure, getoetst aan de door onafhankelijke, bevoegde deskundigen vastgestelde taxatiewaarden. Eventuele afwijkingen tussen interne en externe waarderingen zijn beperkt en dienen op kwartaalbasis verklaard en onderbouwd te zijn.

Per 30 september 2013 is 53,9% van de vastgoedbeleggingen getaxeerd door onafhankelijke beëdigde taxateurs en de overige externe waarderingen zijn binnen het jaar verricht. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaaarde (kosten koper, dus gecorrigeerd voor aankoopkosten, zoals overdrachtsbelasting), dat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een vastgoedbelegging op waarderingsdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid waren.

Wanneer geen actuele marktprijzen in een actieve markt beschikbaar zijn, komen de waarderingen tot stand op basis van een nettoaanvangsrendementsberekening, waarbij de nettomarkthuren worden gekapitaliseerd. De gehanteerde rendementen zijn specifiek voor het land, type vastgoed, locatie, staat van onderhoud en de verhuurbaarheid van ieder object. De basis voor de bepaling van de rendementen wordt gevormd door vergelijkbare transacties, aangevuld met markt- en objectspecifieke kennis.

De rendementen beschreven in het directieverslag geven de marktpraktijk weer en worden berekend door de (theoretische) nettohuur van het vastgoed te delen door de reële waarde van de vastgoedbeleggingen uitgedrukt in een percentage. Het totale nettorendement per 30 september 2013 bedroeg 8,4% (ultimo 2012: 8,0%). De netto yield bedroeg 8,8% voor Nederland (ultimo 2012: 8,3%), 4,9% voor Zwitserland (ultimo 2012: 5,3%) en 8,6% voor België (ultimo 2012: 8,7%). De gehanteerde rendementen zijn specifiek voor het land, type vastgoed, locatie, staat van onderhoud en de verhuurbaarheid van ieder object. De basis voor de bepaling van de rendementen wordt gevormd door vergelijkbare transacties, aangevuld met markt- en object-specifieke kennis. Deze varieerden van 5,7% tot 17,0% voor Nederland (2012: van 5,4% tot 14,0) en van 6,0% tot 9,5% voor België (2012: van 7,0% tot 8,5%). Bij de waardebepaling is ook rekening gehouden met vergelijkbare transacties in de markt.

De meest belangrijke aannames met betrekking tot de waardering zijn:

	t/m 3 ^e kwartaal 2013	Nederland 2012	t/m 3 ^e kwartaal 2013	Zwitserland 2012	t/m 3 ^e kwartaal 2013	België 2012
Gemiddelde markthuur per m² (in €)						
Kantoren	124	131	218	218	141	145
Winkels	144	144	-	245	-	-
Bedrijfsgebouwen	60	63	-	-	44	47
Woningen (per woning) per maand	549	670	-	-	-	-
Gemiddelde bruto yield (in %)	10,3	9,6	5,8	7,3	8,8	9,0
Gemiddelde netto yield (in %)	8,8	8,3	4,9	5,3	8,6	8,7
Leegstandspercentage	20,8	21,0	14,0	4,1	15,2	14,4

Er worden per object, per huurder en per leegstaande ruimte veronderstellingen gemaakt van de kans op (her)verhuur, aantal maanden leegstand, incentives en verhuurkosten.

Gevoeligheidsanalyse

De waarde van de vastgoedbeleggingen impliceert een gemiddeld nettoaanvangsrendement van 8,3% (2012: 8,0%). Indien op 30 september 2013 de rendementen die gebruikt zijn bij het tot stand komen van de waarderingen van de vastgoedbeleggingen 100 basispunten lager zouden zijn uitgevallen dan thans gehanteerd, zou de waarde van de vastgoedbeleggingen toenemen met 13,6% (2012: 14,2%). Het eigen vermogen van NSI zou in die situatie € 253,2 miljoen (2012: € 299,7 miljoen) hoger uitkomen. De loan-to-value daalt in dat geval van 59,6% (2012: 58,2%) naar 52,4% (2012: 51,0%). Indien het netto aanvangsrendement 100 basispunten hoger zouden zijn uitgevallen, dan is het omgekeerde van toepassing.

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Het verloop van de vastgoedbeleggingen in exploitatie per land is als volgt:

	Nederland	Zwitserland	België	Totaal 2013	Nederland	Zwitserland	België	Totaal 2012
Balans op 1 januari	1.437.009	-	583.860	2.020.869	1.605.790	123.084	587.889	2.316.763
Aankopen	-	-	-	-	-	-	7.966	7.966
Investerings	7.768	-	4.421	12.189	7.010	-	6.277	13.287
Herclassificatie naar vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	- 8.125	-	-	8.125	- 10.595	-	-	10.595
Herclassificatie naar activa bestemd voor verkoop	-	-	-	-	-	119.925	- 1.225	- 121.150
Herclassificatie naar materiële vaste activa	- 1.665	-	-	1.665	-	-	-	-
Herclassificatie van materiële vaste activa	2.512	-	-	2.512	-	-	-	-
Verkopen	- 41.725	-	12.402	- 54.127	- 4.920	-	- 3.865	- 8.785
Herwaarderingen	- 138.045	-	3.345	- 134.700	- 92.280	- 4.293	- 482	- 97.055
Valutakoersverschillen	-	-	-	-	-	1.134	-	1.134
Balans op 30 september	1.257.729	-	579.224	1.836.953	1.505.005	-	596.560	2.101.565

In de taxatiewaarde zijn opgenomen:

	Nederland	Zwitserland	België	Totaal 2013	Nederland	Zwitserland	België	Totaal 2012
Overlopende activa in verband met huurincentives	6.992	-	4.260	11.252	8.099	-	4.720	12.819

Het verloop van de vastgoedbeleggingen in exploitatie per type vastgoed:

	Winkels	Kantoren	Bedrijfsgebouwen	Woningen	Totaal 2013
Balans op 1 januari 2013	551.377	1.146.269	318.898	4.325	2.020.869
Investerings	1.601	6.320	4.268	-	12.189
Herclassificatie naar materiële vaste activa	-	-	1.665	-	-
Herclassificatie van materiële vaste activa	-	2.512	-	-	2.512
Herclassificatie naar vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	-	-	8.125	-	-
Verkopen	-	30.260	-	21.142	-
Herwaarderings	-	32.951	-	116.125	14.481
Balans op 30 september 2013	489.767	1.026.461	316.505	4.220	1.836.953

Op 30 september 2013 waren objecten met een boekwaarde van € 1.279,6 miljoen (ultimo 2012: € 1.507,2 miljoen) hypothecair tot zekerheid verstrekt voor opgenomen leningen en kredietfaciliteiten in rekening-courant bij banken ten bedrage van € 845,9 miljoen (ultimo 2012: € 951,0 miljoen). De mate van zekerheidsstelling kan worden gevarieerd binnen bancaire afspraken, waardoor additioneel kan worden geleend onder de bestaande faciliteiten, of een deel van de zekerheidsstelling aan een andere financiering kan worden gealloceerd.

Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	2013	2012
Balans op 1 januari	15.245	5.050
Investerings	55	-
Herclassificatie van vastgoedbeleggingen in exploitatie	8.125	10.595
Herwaarderings	-	4.405
Balans op 30 september	19.020	15.645

Onder de vastgoedbeleggingen in ontwikkeling zijn per 30 september 2013 vier kantoorgebouwen en twee grondposities opgenomen.

10. Activa bestemd voor verkoop

De boekwaarde van vastgoed bestemd voor verkoop is de verwachte opbrengst bij verkoop, die de reële waarde vertegenwoordigt.

	2013	2012
Balans op 1 januari	69.977	-
Herclassificatie van vastgoedbeleggingen in exploitatie	-	121.150
Investerings	143	166
Verkopen	-	61.103
Herwaarderings	-	173
Valutakoersverschillen	-	909
Balans op 30 september	7.935	37.544

11. Debiteuren en overige vorderingen

De grootste posten betreffen de te verwachten schade-uitkeringen in verband met winkelcentrum 't Loon, een lening aan koper winkelcentrum in Zug (€ 3,6 miljoen), vooruitbetaalde kosten 2013 voor € 4,2 miljoen, winstbelastingen (€ 1,6 miljoen) en te ontvangen huur voor een bedrag van € 4,5 miljoen.

12. Eigen vermogen

Het aantal geplaatste aandelen is gedurende de verslagperiode niet gewijzigd.

De vennootschap heeft de volgende dividenden vastgesteld en uitgekeerd:

- Slotdividend Q4 2012 € 0,11 per aandeel;
- Interim-dividend Q1 2013 € 0,10 per aandeel
- Interim-dividend Q2 2013 € 0,09 per aandeel

13. Rentedragende verplichtingen

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

	2013	2012
Balans op 1 januari	1.147.319	1.259.837
Opnamen	31.835	30.043
Aflossingen	- 118.723	- 136.382
Valutakoersverschillen	- 828	1.077
Balans op 30 september	1.059.603	1.154.575
Aflossingsverplichtingen langlopende verplichtingen tot 1 jaar	143.552	306.644
Balans op 30 september	916.051	847.931

De resterende looptijd van de leningen op 30 september 2013 was als volgt:

	vaste rente	variabele rente	totaal
Tot 1 jaar	28.263	115.289	143.552
Vanaf 1 jaar tot 2 jaar	-	43.177	43.177
Vanaf 2 jaar tot 5 jaar	216.034	648.118	864.151
Vanaf 5 jaar tot 10 jaar	-	8.722	8.722
Meer dan 10 jaar	-	-	-
Totaal leningen	244.297	815.306	1.059.603

De rentedragende schulden betreffen voornamelijk leningen van banken, een obligatielening van € 75 miljoen in België met overeengekomen resterende looptijden van gemiddeld 2,6 jaar. De gewogen gemiddelde rente over de per 30 september 2013 uitstaande leningen en renteswaps bedraagt 5,3% per jaar inclusief marge. De rentedekkingsratio bedroeg 2,1 per 30 september 2013.

Als zekerheid voor de leningen en rekening-courant faciliteiten bij de banken zijn hypotheek gevestigd op het vastgoed met een waarde van € 1.279,6 miljoen alsmede in een aantal gevallen pandrecht op de huuropbrengsten.

14. Financiële instrumenten

Tegen reële waarde gewaardeerde financiële instrumenten

In de onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van tegen reële waarde gewaardeerde financiële activa en financiële verplichtingen. Deze waarderingen tegen reële waarde worden gerubriceerd naar verschillende niveaus van de hiërarchie reële waarde, afhankelijk van de inputs op basis waarvan waarderingstechnieken zijn toegepast. De verschillende niveaus zijn als volgt gedefinieerd.

- 1 Niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten.
- 2 Niveau 2: waardes gebaseerd op (extern) observeerbare informatie.
- 3 Niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk op niet (extern) observeerbare informatie.

Alle afgeleide financiële instrumenten zijn van niveau 2: de tegenpartij gebruikt een model waarbij de reële waarde wordt vastgesteld op basis van direct of indirect waarneembare marktgegevens.

In niveau twee wordt de reële waarde van 'over-the-counter' derivaten gebaseerd op opgaven van banken ('broker quotes'). Deze opgaven worden periodiek op redelijkheid gecontroleerd door discontering van kasstromen op basis van de marktrente op de waardingsdatum voor een vergelijkbaar instrument. Reële waarden bevatten een afspiegeling van het kredietrisico van het instrument en omvatten waar nodig aanpassingen die rekening houden met het kredietrisico van de Groepsentiteit en de tegenpartij.

De afgeleide financiële instrumenten hebben op balansdatum de volgende looptijden:

	Aantal contracten	Nominaal	Reële waarde activa	Reële waarde verplichtingen
Binnen 1 jaar	6	65.000	-	1.561
Vanaf 1 jaar tot 5 jaar	34	649.704	-	44.126
Vanaf 5 jaar tot 10 jaar	4	99.300	-	12.489
Totaal swaps	44	814.004	-	58.176
Totaal derivaten index leningen	2	54.000	429	-
Totaal derivaten	46	868.004	429	58.176

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 2,14% tot 4,61% en afloopdata van 2014 tot en met 2022. De marktwaarde van financiële derivaten bedroeg € 57,7 miljoen per 30 september 2013.

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de derivaten bedraagt 3,2 jaar. NSI is tegen een gewogen gemiddelde rente van 3,1% (exclusief marge) afgedekt. Voor 6,7% van de huidige leningen en kredietfaciliteiten geldt een variabele rente en deze zijn derhalve niet afgedekt.

15. 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.

16. Overige schulden en overlopende passiva

De grootste posten vermeld onder overige schulden en overlopende passiva betreffen vooruitontvangen huren (€ 12,9 miljoen), te betalen exploitatiekosten (€ 9,9 miljoen) en te betalen interest (€ 8,5 miljoen).

17. Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Desinvesteringen

Op 4 oktober 2013 heeft de levering van het kantoorgebouw Pérolles 2000 in Fribourg (Zwitserland) plaatsgevonden. De verkoopprijs bedroeg CHF 9,7 miljoen.

Hoofddorp, 8 november 2013

Directie

ir. J. Buijs, CEO

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

Raad van commissarissen

H.W. Breukink, voorzitter

drs. H.J. van den Bosch RA

mr. G.L.B. de Greef

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.

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:

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 december 2012.

Verklaring van de directie

De directie verklaart dat voor zover hen bekend:

- dit tussentijdse bericht, dat is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 “Tussentijdse Financiële Verslaggeving”, een getrouw beeld geeft van de activa, passiva, de financiële positie en het resultaat van NSI en de entiteiten die in de consolidatie zijn opgenomen als geheel;
- dit tussentijdse bericht een getrouw beeld geeft omtrent de toestand op de balansdatum, de gang van zaken gedurende de verslagperiode van NSI en de entiteiten die in de consolidatie zijn opgenomen als geheel, en de verwachte gang van zaken; en
- dit tussentijdse bericht geeft een getrouw overzicht van de op grond van artikel 5:25 d leden 8 en 9 van de Nederlandse financieel toezicht (Wet op het financieel toezicht) vereiste informatie. Zoals in detail beschreven in het jaarverslag 2012, is NSI blootgesteld aan bepaalde risico's.

NSI beschouwt het kredietrisico, liquiditeitsrisico, renterisico en valutarisico's als financiële risico's. Naast deze risico's wordt het marktrisico tevens onderkend.

Financiële risico's

Financieringspartners zijn zich meer bewust van vastgoed gerelateerde risico's en, 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 bankkosten laten een aanzienlijke stijging zien sinds het begin van de crisis als gevolg van de eerder genoemde trends. Echter, NSI heeft €850 miljoen van de Nederlandse uitstaande schuld in de afgelopen zes kwartalen geherfinancierd. Het proces met betrekking tot herfinanciering van schuld die in 2014 zal expireren (ca. € 100 miljoen euro) is gestart. Leningsconvenanten worden meer restrictief en worden intensiever gemonitord ten aanzien van effecten van taxaties, verkopen van vastgoed en de leegstandsontwikkeling.

Negatieve herwaarderingen leiden tot een lagere solvabiliteit en een hogere Loan-to-value. Door het doen van extra aflossingen kan aan de financieringsconvenanten worden voldaan. Extra aflossingen kunnen resulteren in druk op de liquiditeiten van de onderneming. Door aanpassing van het dividendbeleid en het verkopen van vastgoed kan deze worden gemanaged. De verkoop van vastgoed en daaraan gerelateerde netto huurinkomsten in combinatie met stijgende financieringskosten leiden tot druk op de interest ratio.

Door de voorgenomen emissie zal de solvabiliteit en liquiditeitspositie versterkt worden, daalt de Loan-to-value door aflossing van schulden welke leidt tot lagere financieringskosten en een betere interest ratio.

Markt risico's

Marktrisico's omvatten veranderingen in de economische omstandigheden en de beschikbaarheid van financiering op de kredietmarkten, dat gedeeltelijk gerelateerd is aan de euro crisis, die zowel de verhuur vooruitzichten, alsook de marktwaarde van het onroerend goed kunnen beïnvloeden. Marktomstandigheden hebben geleid tot hoge negatieve herwaarderingen van het vastgoed in de voorgaande perioden en het is onzeker wanneer dit zal veranderen.

De risico's worden continu gemonitord.

Hoofddorp, 8 november 2013

Directie

ir. J. Buijs, CEO

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

Beoordelingsverklaring

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

Opdracht

Wij hebben de in dit tussentijds bericht, op pagina 17 tot en met 30 opgenomen verkorte geconsolideerde tussentijdse bericht per 30 september 2013 van NSI N.V. te Hoofddorp (statutair Hoorn) bestaande uit de geconsolideerde balans per 30 september 2013, het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten voor de 3-maands periode en de 9-maands periode eindigend op 30 september 2013, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor de 9-maands periode eindigend op 30 september 2013 met de toelichting beoordeeld. De directie van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van het verkorte geconsolideerde tussentijdse bericht in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij het verkorte geconsolideerde tussentijdse bericht op basis van onze beoordeling.

Werkzaamheden

Wij hebben onze beoordeling van het verkorte geconsolideerde tussentijdse bericht 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 het verkorte geconsolideerde tussentijdse bericht per 30 september 2013 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, 8 november 2013
KPMG Accountants N.V.

H.D. Grönloh RA