

Tussentijds bericht per 30 juni 2013

NSI N.V.

Verslag van de directie

NSI: investeren in operationele performance

Resultaten

- Direct beleggingsresultaat over het 1^e halfjaar 2013 bedroeg € 25,5 miljoen (€ 0,37 per aandeel); over het 2^e kwartaal € 12,1 miljoen (€ 0,18 per aandeel)
- Totale beleggingsresultaat over het 1^e halfjaar 2013 bedroeg € 43,3 miljoen negatief, bestaande uit een positief direct beleggingsresultaat van € 25,5 miljoen en een negatief indirect beleggingsresultaat van € 68,7 miljoen.
- Herwaarderingen van de vastgoedportefeuille bedroegen € 80,0 miljoen negatief in het 1^e halfjaar 2013; -€ 37,6 miljoen negatief in het 2^e kwartaal
- Bezettingsgraad van de totale portefeuille verbeterde van 81,3% per 31 maart 2013 naar 81,5% per 30 juni 2013;
- Verbetering bezettingsgraad Nederlandse kantorenportefeuille zette door van 72,1% per 31 maart 2013 naar 72,8% per 30 juni 2013
- Like-for-like huurontwikkeling Q2 2013 vs Q1 2013 stabiel (0,2%) in de winkelportefeuille, licht negatief in de kantorenportefeuille (-0,4%)
- NSI heeft in totaal voor €86 miljoen aan panden verkocht in het 1^e halfjaar van 2013, (brutohuuropbrengst € 6,7 miljoen op jaarbasis)
- Grootste kredietfaciliteit van € 260 miljoen succesvol geherfinancierd; gemiddelde looptijd lening portefeuille verbeterd naar 2,6 jaar per 30 juni 2013 (31 Maart 2013: 2,1 jaar)
- De beleningsgraad bedroeg 58,9% op 30 juni 2013 (58,0% per 31 maart 2013)
- Het interim dividend voor het 2^e kwartaal bedraagt € 0,09 per aandeel in contanten (€ 0,19 per aandeel over het 1^e halfjaar)

Johan Buijs, CEO van NSI:

“De resultaten over het 1^e halfjaar laten onze operationele kracht zien in een markt die aanhoudend uitdagend blijft. Zo hebben wij de bezettingsgraad voor het 3^e opeenvolgende kwartaal verbeterd.

Verder zijn wij doorgegaan met het verkopen van panden die niet strategisch zijn of die de optimale waarde onder ons management hebben bereikt. Ondanks dat ook de transactiemarkt nog steeds weinig actief is, zijn we daar succesvol in geweest met een totaal verkoopvolume van € 86 miljoen in het 1^e halfjaar van 2013, boven op de in 2012 gerealiseerde € 101 miljoen. De keerzijde is dat we daardoor ook huuropbrengsten verliezen en als gevolg daarvan de verwachting voor 2013 hebben bijgesteld.

Ook hebben wij in juni de grootste kredietfaciliteit van € 260 miljoen succesvol geherfinancierd. Over de afgelopen 6 kwartalen hebben wij ruim 90% (€ 790 miljoen) van onze Nederlandse uitstaande schuld geherfinancierd. Dat is een sterk signaal van vertrouwen van onze financieringspartners.

In de kantorenmarkt blijven we beter presteren dan de markt wat betreft nieuwe verhuur en slagen wij er in de druk op de markthuurler te mitigeren met nieuwe verhuurconcepten. Zo hebben wij in juli onze 2^e HNK vestiging geopend in Hoofddorp. In de winkelportefeuille hebben we de bezettingsgraad op peil gehouden, mede dankzij de sterke vertegenwoordiging van supermarkten in onze portefeuille, maar zien we de druk op met name de grootschalige detailhandel toenemen.

Een andere ontwikkeling die doorzette, was het aanhoudend hoge niveau van afwaarderingen in de 1^e twee kwartalen van 2013, voor een totaal van € 80 miljoen. De onzekerheid met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling van waarderingen legt nog meer nadruk op onze commitment en inspanningen om onze balans te verbeteren, zoals wij ook hebben laten zien met een hoog gerealiseerd verkoopvolume in het 1^e halfjaar van 2013.

In de vastgoedmarkt van vandaag maakt de kracht van het operationele verhuurplatform het verschil; een sterk fundament waar wij al jaren op voortbouwen op basis van onze visie van actief asset management, waarbij wij alle operationele disciplines in huis hebben. Met de komst van onze nieuwe COO Mark Siezen kunnen wij nog sterker op ons streven naar ‘operational excellence’ in zetten.”

Operationele highlights

Winkels NL (28% van portefeuille)

- Stabiele bezettingsgraad van 92,0%
- Verlengingen met landelijke ketens in zowel food als non-food
- Opname van 4.029 m² in 1^e halfjaar o.a. Rotterdam (Ambachtsplein) en Rijswijk (Sterpassage) en Heerlen ('t Loon)
- Bouwwerkzaamheden winkelcentrum 't Loon in Heerlen van start gegaan
- Stabiele like-for-like huurontwikkeling Q2 2013 vs Q1 2013 (0,2%)
- Het effectieve huurniveau van de portefeuille verbeterde licht naar € 155 per m² in Q2 2013 (Q1 2013: € 152)
- Verkoop van Winkelcentrum de Esch in Rotterdam in juli 2013

Kantoren NL (38% van portefeuille)

- Verdere verbetering van de bezettingsgraad voor 3^e opeenvolgende kwartaal naar 72,8% per 30 juni 2013 (72,1% per 31 maart 2013, 71,3% per 31 december 2012)
- Ondanks lichte verbetering van de bezettingsgraad was de like-for-like huurontwikkeling licht negatief (-0,4%)
- Opname van 13.236 m² in het 1^e halfjaar 2013, hetgeen 2,7% van de opname in de Nederlandse kantorenmarkt betekent, terwijl de portefeuille van NSI maar 1,2% van de totale Nederlandse kantorenmarkt uitmaakt
- Transformatie van HNK kantoor Hoofddorp afgerond, waar het hoofdkantoor van NSI per 15 juli 2013 gehuisvest is. HNK Utrecht wordt in het najaar geopend
- Effectieve huurniveau op € 135 per m² over de laatste 12 maanden (Q2: € 142 per m²). Effectieve huur voor de totale portefeuille was nagenoeg stabiel op € 145 per m² in Q2 (Q1: € 146 per m²).
- NSI won met HNK de Springwrq award voor het meest innovatieve verhuurconcept

België (30% van de portefeuille)

- Stabiele bezettingsgraad van 85,3% door een positieve ontwikkeling in de logistieke portefeuille en een daling in de kantorenportefeuille
- Uitbreiding logistieke site Oevel opgeleverd in juni 2013
- Hogere verhuuractiviteit en actieve pijplijn in 1^e halfjaar 2013 ten opzichte van 1^e halfjaar 2012
- Herwaarderingsresultaat 2^e kwartaal van per saldo € 5,5 miljoen (1^e halfjaar € 3,8 miljoen) door positieve herwaardering in logistieke portefeuille (€ 20,2 miljoen) en negatieve herwaardering in kantoren (€ 14,7 miljoen)
- Verkoop van semi industrieel gebouw "Guldendelle" in Kortenberg. Verkoop 15% boven de boekwaarde van 31/12/2012

Overig (4% van de portefeuille)

- Verkochte Zwitsers winkelcentrum HertiZentrum geleverd
- De verkoop van het laatste Zwitserse object (2.267 m² kantoorpand in Fribourg) loopt.

Kerncijfers

	HY 2013	HY 2012	2012
Resultaten (x € 1.000)			
Brutohuuropbrengsten	73.612	81.349	160.545
Nettohuuropbrengsten	62.466	69.501	137.334
Direct beleggingsresultaat	25.471	32.570	63.405
Indirect beleggingsresultaat	- 68.721	- 78.305	- 166.522
Resultaat na belastingen	- 43.250	- 45.735	- 103.117
Bezettingsgraad (in %)	81,5	81,8	81,1
Loan-to-value (schulden aan kredietinstellingen/vastgoedbeleggingen in %)	58,9	56,4	58,2
Geplaatst kapitaal (in stuks)			
Gewone aandelen met een nominale waarde van € 0,46 ultimo verslagperiode	68.201.841	65.964.770	68.201.841
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in de verslagperiode	68.201.841	61.956.195	64.288.818
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)			
Direct beleggingsresultaat	0,37	0,53	0,99
Indirect beleggingsresultaat	- 1,00	- 1,27	- 2,59
Totaal beleggingsresultaat	- 0,63	- 0,74	- 1,60
Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)			
(Interim-) dividend	0,19	0,51	0,86
Intrinsieke waarde	8,93	11,26	9,78
Intrinsieke waarde conform EPRA	9,85	12,38	10,95

Outlook 2013

De macro-economische indicatoren wijzen op aanhoudende negatieve groei in Nederland in 2013, waarbij een bescheiden herstel verwacht wordt in de 2^e helft van 2013 (juni raming CPB). De onderscheidende en proactieve strategie van NSI blijft daarom cruciaal om de bezettingsgraad in deze uitdagende markt verder te verbeteren.

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

Organisatie

- Verdere professionalisering van de organisatie onder andere door de aanstelling van COO (Chief Operating Officer) Mark Siezen. Mark Siezen is per 1 juli bij NSI in dienst getreden.

Kantoren:

- Verdere verbetering van de bezettingsgraad in 2013. Door het proactief managen van de expiratiekalender in voorgaande jaren kan in de resterende maanden van 2013 slechts 6% (in waarde) van de contracten expireren, wat de verdere verbetering van de bezettingsgraad zal ondersteunen.
- Verdere uitrol van HNK. HNK Hoofddorp is onlangs opgeleverd en HNK Utrecht zal in het najaar worden opgeleverd. De geplande investering bedraagt circa € 2,3 miljoen.
- Door verschillende concepten en proposities streeft NSI er naar om de effectieve huur op stabiel niveau te houden (€ 120 per m² in 2012) of te verhogen door aanvullende diensten en flexibiliteit aan te bieden, zoals in het HNK concept.

Winkels:

- NSI zal actief blijven sturen op de juiste mix van branches, inclusief een verdere toename van het aandeel van supermarkten.
- NSI verwacht dat de druk op de bezettingsgraad in de winkelportefeuille, met name in de grootschalige detailhandel, in de 2^e helft van 2013 verder toe zal nemen.
- Het effectieve huurniveau zal naar verwachting in 2013 op het huidige peil blijven (€ 155 per m²)

Strategische focus

- NSI zal haar verkoopstrategie ten aanzien van niet strategische panden en panden waarvan het waardepotentieel onder NSI's management is geoptimaliseerd, voortzetten. De verkoop van het laatste resterende Zwitserse object loopt. Verkoopopbrengsten zullen worden aangewend om de balans te versterken. Het gerealiseerde verkoop volume in 2013 per 30 juni bedraagt € 86 miljoen).

Financiering

- NSI heeft de herfinanciering van initieel in 2013 expirerende schuld zo goed als volledig gedekt en voor 2014 grotendeels. NSI is gestart met de gesprekken aangaande herfinanciering van de resterende in 2014 expirerende schuld (ca. €100 miljoen).
- NSI is sterk gecommitteerd aan het verlagen van de beleningsgraad naar beneden de 55%. Echter, de 1^e twee kwartalen van 2013 lieten een aanhoudend hoog niveau van afwaarderingen zien, waardoor de beleningsgraad steeg naar 58,9% per 30 juni 2013. De onzekerheid met betrekking tot waarderingen vergroot de nadruk op ons commitment om de beleningsgraad te verlagen naar beneden de 55%, zoals ook het gerealiseerd verkoopvolume van panden in het 1^e halfjaar (€86 miljoen) laat zien.

Intervest Offices & Warehouses

- Het belang dat NSI houdt in het Belgische Intervest Offices & Warehouses is verwaterd van 54,8% naar 54,0% doordat NSI het keuzedividend in contanten heeft ontvangen, terwijl 20,6% van het dividend door Intervest Offices & Warehouses in aandelen is uitgekeerd.

NSI streeft ernaar de bezettingsgraad in de 2^e helft van het jaar verder te verbeteren. Verder heeft NSI de verkoop van panden in 2013 verder voortgezet. Het effect op de brutohuuropbrengsten bedraagt € 6,7 miljoen op jaarbasis van de in 2013 (per 30 juni 2013)geëffectueerde verkopen en € 6,7 miljoen van de in 2012 gerealiseerde verkopen. Daarnaast heeft NSI te maken met (voorziene) hogere financieringslasten en heeft NSI daarnaast een krediet van circa € 100 miljoen dat in 2014 zou expireren in 2013 reeds geherfinancierd.

Met name de effecten van verkopen van panden en herfinanciering leiden er toe dat het directe resultaat in 2013 naar verwachting zal 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 het 1e halfjaar 2013 -€ 43,3 miljoen (HY 2012: -€ 45,7 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 het 1^e halfjaar van 2013 € 25,5 miljoen (HY 2012: € 32,6 miljoen). Het directe beleggingsresultaat in het 2^e kwartaal 2013 nam af tot € 12,1 miljoen ten opzichte van € 13,4 miljoen in het 1^e kwartaal van 2013 met name als gevolg van verkopen, toegenomen financieringslasten (€ 0,4 miljoen) en verwatering van het aandeel van NSI in Intervest Offices & Warehouses (€ 0,2 miljoen).

De brutohuuropbrengsten bedroegen € 73,6 miljoen (HY 2012: € 81,3 miljoen). In het 2^e kwartaal bedroegen de brutohuuropbrengsten € 36,5 miljoen ten opzichte van € 37,1 miljoen in het 1^e kwartaal van 2013, met name als gevolg van verkopen (€ 4,8 miljoen op jaarbasis). In het 2^e kwartaal zijn de verkopen van twee kantoorpanden (Herengracht en Leidsegracht in Amsterdam), 1 industrieel pand (Cessnalaan op Schiphol), het Zwitserse winkelcentrum Hertizentrum en een industrieel pand in België (Kortenbergh) geëffectueerd.

De bezettingsgraad van de gehele portefeuille verbeterde naar 81,5% per 30 juni 2013 ten opzichte van 81,3% per 31 maart 2013 (ultimo 2012: 81,1%). De bezettingsgraad van de Nederlandse kantorenportefeuille verbeterde voor het 3^e kwartaal op rij van 72,1% per 31 maart 2013 naar 72,8% per 30 juni 2013. De bezettingsgraad van de winkelportefeuille bleef stabiel op 92,0%.

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 72,1% per 31 maart 2013 naar 72,8% per 30 juni 2013.

Verhuurd per 1 januari 2013		Verhuurd in periode	Leeggekomen in periode	Portefeuille 30 juni 2013	Verhuurd per 30 juni 2013	
m ²	%	m ²	m ²	m ²	m ²	%
434.277	68,2	14.055	18.243	604.020	425.786	70,5%

'Verhuurd in periode' (zie tabel) zijn verhuringen die in het 1^e halfjaar van 2013 zijn ingegaan.

Opname (nieuwe verhuringen) zijn contracten die in de verslagperiode zijn getekend. NSI tekende voor 3.314 m² nieuwe verhuringen (opname) in de Nederlandse kantorenportefeuille in het 2^e kwartaal van 2013 en 13.236 m² in het 1^e halfjaar, wat circa 2,7% van de totale opname in de Nederlandse kantorenmarkt in het 1^e halfjaar van 2013 is. De portefeuille van NSI vertegenwoordigt 1,2% van de totale Nederlandse kantorenmarkt, wat aangeeft dat NSI wat betreft opname beter presteert dan het marktgemiddelde.

NSI heeft per 1 augustus 2013 haar voormalige eigen kantoor aan de Kruisweg in Hoofddorp aan BuyItDirect.com verhuurd. Deze transactie toont aan dat NSI met de juiste kennis en expertise aantrekkelijke panden weet te creëren voor haar klanten. Het hoofdkantoor van NSI is per half juli verhuisd naar het nieuwe HNK pand in Hoofddorp. Het HNK pand aan de Antareslaan 69-75 in Hoofddorp is de 2^e HNK vestiging in de portefeuille van NSI. Hoofddorp is een uitstekende hub locatie, dichtbij Schiphol en Amsterdam, waar HNK prima aansluit bij de wens van ondernemingen die efficiënt willen huren en werken. HNK Hoofddorp biedt in totaal circa 3.500 m² kantoorruimte, waarvan NSI circa 1.900 m² in gebruik heeft genomen.

In het najaar van 2013 zal de 3^e HNK vestiging (ca. 3.000 m²) worden geopend in Utrecht. NSI won met HNK de Springwrcq award voor het meest innovatieve verhuurconcept. NSI heeft 22% in deze nieuwe locatie reeds voorverhuurd.

Verder blijft NSI zich richten op (proactief) herverhuren. Door de proactieve aanpak en continue dialoog met huurders creëert NSI een meer gebalanceerd onderhandelingsmomentum en wordt een betere spreiding in de expiratiekalender bewerkstelligd.

In de resterende maanden van 2013 kan 6% van de contracten expireren.

NSI heeft in het 1^e halfjaar van 2013 41.867m² aan herverhuringen gerealiseerd.

Retentie:

Expiratie m ² Q2 2013	Herverhuurd m ²	Retentie
58.977	41.867	71%

De retentiegraad bedroeg 71% in het 2^e kwartaal van 2013, wat het vermogen van NSI weergeeft om aan de wensen van huurders te blijven voldoen.

Ondanks de lichte verbetering in bezettingsgraad, was de like-for-like huurontwikkeling licht negatief.

Het effectieve huurniveau van nieuwe verhuringen in de kantorenportefeuille, rekening houdend met incentives, bedroeg €135 per m² over de afgelopen 12 maanden (€ 142 in het 2^e kwartaal). De effectieve huur over de gehele portefeuille bedroeg € 145 per m² per 30 juni 2013 (31 maart 2013: € 146 per m²). De gemiddelde huurtermijn van de portefeuille bedroeg 3,8 jaar op 30 juni 2013.

Winkels NL

De financiële bezettingsgraad van de winkelportefeuille bleef stabiel op 92,0% ten opzichte van het 1^e kwartaal 2013.

In het 1^e halfjaar is door lage consumptieve bestedingen in het algemeen de druk op de retail sector verder toegenomen. NSI profiteert van de gebalanceerde mix in huurders en branches. De winkelportefeuille wordt gekenmerkt door een goede mix, met een aandeel van circa 24% supermarkten. Supermarkten zijn traditioneel minder gevoelig voor economische omstandigheden, zoals ook het 1^e halfjaar van 2013 liet zien.

Verder streeft NSI in haar winkelcentra naar een goede verhouding tussen nationale ketens en lokale ondernemers. Waar ketens belangrijk zijn als publiekstrekkingen, zorgen lokale ondernemers voor onderscheidend vermogen. Veel winkelketens herzien hun vestigingsbeleid. De dynamiek die hieruit ontstaat biedt kansen voor de winkelcentra van NSI.

Ook in de grootschalige detailhandel (16% van de winkelportefeuille) is de druk door lage consumptieve bestedingen toegenomen. 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 30 juni 2013	Verhuurd per 30 juni 2013	
m ²	%	m ²	m ²	m ²	m ²	%
271.953	93,0%	5.490	13.422	284.761	256.692	90,1%

Expiratie m ² Q2 2013	Herverhuurd m ²	Retentie
26.598	19.190	72%

Nieuwe verhuringen betroffen verschillende kleinere transacties. In het 1^e halfjaar is 4.029 m² uit leegstand verhuurd (Q2 2013: 2.404 m²). Verder is in winkelcentrum 't Loon met Bricksworld Megastore een overeenkomst afgesloten om de grootste Lego winkel van Europa te gaan vestigen (690 m²).

Deze unit zal op de 1^e verdieping worden gesitueerd, naast C&A en BCC, waarmee een sterk aanbod voor een goede bezoekerstroom wordt gecreëerd. De bouwwerkzaamheden in 't Loon zijn recent gestart, nadat de benodigde vergunningen zijn verkregen.

Herverhuringen vonden onder meer plaats met een aantal supermarkten en verschillende nationale ketens, waaronder Plus supermarkt in winkelcentrum de Esch in Rotterdam en Lidl in winkelcentrum Zevenkampse ring in Rotterdam.

De like-for-like huurontwikkeling was stabiel. De effectieve huur over de gehele winkelportefeuille bedroeg € 155 per m² in het 2^e kwartaal van 2103 (Q1 2013: € 152 per m²). De gemiddelde huurtermijn van de winkelportefeuille bedroeg 3,7 jaar op 30 juni 2013.

België

De bezettingsgraad van de Belgische portefeuille is per saldo stabiel gebleven op 85,3%. Met name de logistieke portefeuille blijft sterk presteren. In de kantorenportefeuille is sprake van een actieve pijplijn, maar staat de bezettingsgraad onder druk door de moeilijke Belgische kantorenmarkt.

De gemiddelde huurtermijn van de Belgische portefeuille bedroeg op 30 juni 2013 4,2 jaar voor de kantorenportefeuille en 3,8 jaar voor de logistieke portefeuille.

Huuropbrengsten in Nederland, Zwitserland en België x € 1.000

	Q2 2013	Q2 2012
Nederland		
Brutohuuropbrengsten	52.560	57.046
Nettohuuropbrengsten	42.011	46.663
Zwitserland		
Brutohuuropbrengsten	1.018	3.787
Nettohuuropbrengsten	859	2.697
België		
Brutohuuropbrengsten	20.034	20.516
Nettohuuropbrengsten	19.596	20.141

Brutohuuropbrengsten HY 2012 t/m HY 2013

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

x € 1.000	Q2 2012	aankopen	verkoop	autonome groei	Q2 2013
Nederland					
Kantoren	32.395	-	-	773	29.106
Winkels	20.238	-	-	724	19.926
Bedrijfsgebouwen	4.075	-	-	98	3.381
Woningen	338	-	-	161	147
Totaal	57.046	-	-	1.756	52.560
Zwitserland					
Kantoren	1.529	-	-	1.269	202
Winkels	2.258	-	-	1.417	816
Totaal	3.787	-	-	2.686	1.018
België					
Kantoren	13.190	-	-	-	12.504
Bedrijfsgebouwen	7.326	-	-	271	7.530
Totaal	20.516	-	-	271	20.034
Totaal NSI	81.349	-	-	4.713	73.612

Brutohuuropbrengsten Q1 2013 t/m Q2 2013

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

x € 1.000	Q1 2013	aankopen	verkop	autonome groei	Q2 2013
Nederland					
Kantoren	14.598	-	36	54	14.508
Winkels	10.017	-	125	17	9.909
Bedrijfsgebouwen	1.719	-	16	41	1.662
Woningen	88	-	15	14	59
Totaal	26.422	-	192	92	26.138
Zwitserland					
Kantoren	102	-	-	2	100
Winkels	498	-	176	4	318
Totaal	600	-	176	6	418
België					
Kantoren	6.266	-	-	28	6.238
Bedrijfsgebouwen	3.787	-	328	284	3.743
Totaal	10.053	-	328	256	9.981
Totaal NSI	37.075	-	696	158	36.537

NSI blijft zich richten op kostenbeheersing. De exploitatiekosten bedroegen € 8,8 miljoen in het 1^e halfjaar van 2013 (HY 2012: € 9,3 miljoen). De exploitatiekosten namen het 2^e kwartaal (€ 4,5 miljoen) licht toe ten opzichte van het 1^e kwartaal (€ 4,2 miljoen) doordat de verhuurkosten in het 1^e kwartaal door eenmalige opleververgoedingen lager waren (€ 0,4 miljoen). Verder zag NSI de voorziening dubieuze debiteuren (€ 0,4 miljoen) oplopen.

De administratieve kosten daalden licht naar € 3,1 miljoen in het 1^e halfjaar van 2013 (HY 2012 € 3,2 miljoen).

De financieringslasten namen in het 1^e halfjaar toe tot € 28,3 miljoen ten opzichte € 27,8 miljoen in het 1^e halfjaar 2012 door hogere marges en financieringskosten, die deels werden gecompenseerd door lagere Euribor tarieven en hedgingkosten, en een afname van de uitstaande leningen. Op kwartaalbasis namen de financieringslasten toe van € 14,0 miljoen in het 1^e kwartaal naar € 14,3 in het 2^e kwartaal door de effectivering van een nieuwe financieringsovereenkomst.

Indirecte beleggingsresultaat

Het indirecte beleggingsresultaat over het 1^e halfjaar 2013 bedroeg € 68,7 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 (- € 80,0 miljoen) en de rentedekkingsinstrumenten (€ 17,9 miljoen).

De gerealiseerde herwaarderingen bevatten het verkoopresultaat (- € 0,8 miljoen) van 10 verkochte objecten. In het 2^e kwartaal zijn in Nederland twee kantoorpanden verkocht (Herengracht en Leidsegracht in Amsterdam) en 1 industrieel pand (Cessnalaan op Schiphol). Daarnaast is in België een stuk grond verkocht en is het logistiek gebouw "Guldendelle" in Kortenberg eind mei geleverd. In Zwitserland werd het winkelcentrum HertiZentrum verkocht.

In Nederland werden in het 1^e kwartaal werdentwee winkelcentra (Mereveldplein in De Meern en Rozemarijndonk in Spijkenisse), twee kantoren (Oudezijds Voorburgwal in Amsterdam en Parklaan in Eindhoven) en 1 bedrijfspand (Archimedesbaan in Nieuwegein) in Nederland verkocht.

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

De negatieve waarde van rentedekkingsinstrumenten nam per saldo af als gevolg van aanhoudende lage swaprentetarieven 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 Nederlandse vastgoedportefeuille bedroeg in het 1^e halfjaar - € 83,6 miljoen (HY 2012: - € 54,6 miljoen). In het 2^e kwartaal bedroeg de herwaardering van de Nederlandse vastgoedportefeuille - € 43,0 miljoen (1^e kwartaal 2013: - € 40,7 miljoen).

De waarde van de Nederlandse kantorenportefeuille daalde met € 29,4 miljoen in het 2^e kwartaal (1^e kwartaal: € 33,3 miljoen). Hoewel de bezettingsgraad licht verbeterde, nam de druk op markthuur toe en bleven ook de yields onder druk staan, met name als van gebrek aan marktreferentie door een aanhoudend laag transactievolume.

De herwaardering in de winkelportefeuille was in het 2^e kwartaal € 11,7 miljoen negatief (1^e kwartaal: - € 5,3 miljoen). Ook in de winkelportefeuille geldt dat de yields en markthuur onder druk staan.

In de Belgische portefeuille werd een negatieve herwaardering in de kantorenportefeuille (€ 14,7 miljoen) gecompenseerd door een positieve herwaardering in de logistieke portefeuille (€ 20,2 miljoen) door de toegenomen vraag naar logistiek vastgoed.

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in Nederland (x € 1.000)

	Q2 2013	Q1 2013	Q4 2012	Q3 2012	Q2 2012	Q1 2012	2011*	2010*	2009*	2008*
Kantoren	- 29.394	- 33.313	- 23.264	- 32.583	- 25.434	- 20.809	- 31.400	- 21.435	- 37.875	- 44.871
Winkels	- 11.716	- 5.296	- 6.752	- 2.893	- 3.951	- 2.828	- 622	- 1.179	- 7.920	7.770
Bedrijfsgebouwen	- 1.865	- 1.980	- 2.467	- 2.145	- 1.285	- 197	- 1.351	- 2.416	- 5.504	- 4.367
Woningen	-	85	-	25	- 125	5	135	- 1.747	44	248
Totaal	- 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^e 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)

	Q2 2013	Q1 2013	Q4 2012	Q3 2012	Q2 2012	Q1 2012	2011
Kantoren	- 14.730	- 1.913	- 15.891	- 2.847	- 3.587	426	2.555
Bedrijfsgebouwen	20.240	198	2.420	2.529	1.872	1.125	- 6.126
Totaal	5.510	- 1.715	- 13.471	- 318	- 1.715	1.551	- 3.571

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in Zwitserland (x € 1.000)

	Q2 2013	Q1 2013	Q4 2012	Q3 2012	Q2 2012	Q1 2012	2011
Kantoren	- 15	- 22	- 161	3	- 265	- 2.559	208
Winkels	- 105	-	- 1.782	6	- 1.011	- 1.734	- 1.152
Totaal	- 120	- 22	- 1.943	9	- 1.276	- 4.293	- 944

Yields in % op 30 juni 2013 en 31 december 2012

	bruto yield	netto yield	bruto yield	netto yield
	30-06-2013	30-06-2013	31-12-2012	31-12-2012
Kantoren	10,6	8,8	10,3	8,6
Winkels	8,1	6,9	7,8	6,7
Bedrijfsgebouwen	8,6	7,7	9,1	8,3
Woningen	8,0	7,8	7,2	6,8
Totaal	9,6	8,1	9,4	8,0

	bruto yield*	netto yield**	bruto yield*	netto yield**
	30-06-2013	30-06-2013	31-12-2012	31-12-2012
Nederland	9,9	8,4	9,6	8,3
Zwitserland	5,9	5,0	7,3	5,3
België	8,8	8,6	9,0	8,7
Totaal	9,6	8,1	9,4	8,0

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

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

Balansverhoudingen en financieringen

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 30 juni 2013 € 1.948,6 miljoen (31 maart 2013: € 2.039,7 miljoen, ultimo 2012: € 2.106,1 miljoen). Dit is het gevolg van het saldo van investeringen, verkopen en herwaarderingsen.

De beleningsgraad nam per 30 juni 2013 toe tot 58,9% (31 maart 2013: 58,0%, ultimo 2012: 58,2%). NSI is sterk gecommiteerd aan het verlagen van de beleningsgraad naar beneden de 55% en zal actief blijven werken aan het verder verlagen van de beleningsgraad door middel van het verkopen van objecten die strategisch niet in de portefeuille passen.

In het 1^e halfjaar van 2013 heeft NSI € 77,0 miljoen aan schuld afgelost, in lijn met het streven de schuldpositie te verlagen. Schulden aan kredietinstellingen bedroegen € 1.148,6 miljoen op 30 juni 2013 (31 maart 2013 € 1.183,2 miljoen, ultimo 2012: € 1.226,4 miljoen). In juni heeft NSI de grootste kredietfaciliteit van € 260 miljoen volledig geherfinancierd.

De syndicaatslening zou oorspronkelijk in 2013 en 2014 expireren en vertegenwoordigde het grootste gedeelte van de schuld die in deze jaren zou vervallen. De nieuwe lening loopt tot juli 2017, waarmee de gemiddelde looptijd significant is verlengd (2,6 jaar per 30 juni 2013). NSI heeft de herfinanciering van initieel in 2013 expirerende schuld zo goed als volledig gedekt en voor 2014 grotendeels. NSI is gestart met de gesprekken aangaande herfinanciering van de resterende in 2014 expirerende schuld (ca. €100 miljoen).

Eigen vermogen

Het eigen vermogen nam gedurende het 1^e halfjaar 2013 af tot € 735,4 miljoen (31 maart 2013 € 771,8 miljoen, ultimo 2012: € 789,8 miljoen), voornamelijk als gevolg van het negatieve totale beleggingsresultaat van € 43,3 miljoen.

Het aantal uitstaande aandelen is in het 1^e halfjaar 2013 niet gewijzigd. De intrinsieke waarde per aandeel (met inbegrip van belastinglatentie en de marktwaaarde van de derivaten) daalde naar € 8,93 per 30 juni 2013 (31 maart 2013: € 9,47, ultimo 2012: € 9,78). Exclusief belastinglatentie en de marktwaaarde van derivaten (intrinsieke waarde op basis van EPRA) bedroeg de intrinsieke waarde per aandeel € 9,85 (31 maart 2013: € 10,52, ultimo 2012: € 10,95).

Financiële ratio's

De financieringsruimte onder de gecommiteerde faciliteiten bedroeg per 30 juni 2013 € 52,4 miljoen (31 maart 2013: € 84,0 miljoen, ultimo 2012: € 71,3 miljoen).

De gemiddelde resterende looptijd van de leningen nam toe van 2,3 jaar per 31 maart 2013 (ultimo 2012: 2,3 jaar) naar 2,6 jaar en het variabel rentende deel van de hypothecaire leningen nam toe van 3,1% (31 maart 2013) naar 9,9% per 30 juni 2013.

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. Leningsconvenanten worden meer restrictief en worden intensiever gemonitord ten aanzien van effecten van taxaties, verkopen van vastgoed en de leegstandsontwikkeling).

Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningen en rentedekkingsinstrumenten steeg van 5,0% per 31 maart 2013 (ultimo 2012: 4,8%) naar (inclusief marge) 5,2% op 30 juni 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 juni 2013 2,2.

Interim-dividend 1^e halfjaar 2013

De aandeelhoudersvergadering van 26 april 2013 heeft het nieuwe dividendbeleid aangenomen. Het dividendbeleid is afgestemd op het kunnen financieren van de reguliere investeringen uit de operationele kasstroom. Het uitgangspunt is dat 85%-100% van het directe resultaat per kwartaal uitgekeerd wordt als dividend. Verder, om te waarborgen dat NSI in staat blijft om te investeren, is het dividendbeleid gekoppeld aan de ontwikkeling van de beleningsgraad. Dit betekent dat:

- Als de beleningsgraad (na uitkering dividend) boven de 55% maar onder de 60% is, zal de pay-out ratio 50% van het directe beleggingsresultaat, uit te keren in contanten.
- Als de beleningsgraad (na uitkering dividend) boven de 60% is, zal de pay-out ratio 50% van het directe beleggingsresultaat bedragen en zal het dividend uitgekeerd worden als stock dividend.

De pay-out in in relatie tot de beleningsgraad zal ieder kwartaal worden bepaald.

Als alle andere variabelen constant verondersteld worden, dan heeft een wijziging in de waardering van de vastgoedportefeuille van €30 miljoen een effect van ongeveer 1% op de beleningsgraad.

Voor het 1^e halfjaar van 2013 bedraagt het dividend € 0,19 per aandeel in contanten, hetgeen een uitkering van 50% van het directe resultaat per aandeel vertegenwoordigt, in overeenstemming met de bepaalde uitkering bij de huidige beleningsgraad (58,8%). Hiervan is € 0,10 per aandeel reeds uitgekeerd als interim dividend over het 1^e kwartaal. De uitkering van € 0,09 per aandeel als interim dividend over het 2^e kwartaal zal op 3 september 2013 betaalbaar worden gesteld.

Ontwikkelingen in de portefeuille

De waarde van de vastgoedportefeuille daalde het 1^e halfjaar 2013 met € 157,5 miljoen naar € 1.948,6 miljoen per 30 juni 2013 (ultimo 2012: € 2.106,1 miljoen, 31 maart 2013: € 2.039,7 miljoen). Deze daling is het resultaat van herwaarderingen (-€ 80,0 miljoen), verkopen (€ 84,2 miljoen), investeringen (€ 6,9 miljoen) en koersverschillen (-€ 0,2 miljoen).

Verkochte objecten in het 1^e halfjaar 2013 in Nederland zijn:

In het tweede kwartaal zijn in Nederland twee kantoorpanden verkocht (Herengracht en Leidsegracht in Amsterdam) en 1 industrieel pand (Cessnalaan op Schiphol). Daarnaast is in België een stuk grond verkocht en is het logistiek gebouw “Guldendelle” in Kortenberg eind mei geleverd. In Zwitserland werd het winkelcentrum HertiZentrum verkocht.

In het 1^e kwartaal werd twee winkelcentra (Mereveldplein in De Meern en Rozemarijndonk in Spijkenisse), 2 kantoren (Oudezijds Voorburgwal Amsterdam en Parklaan in Eindhoven) en 1 bedrijfspand (Archimedesbaan in Nieuwegein) in Nederland verkocht.

Gemiddeld genomen zijn de objecten 1% onder boekwaarde verkocht.

In juli 2013 is het winkelcentrum De Esch in Rotterdam (1.888 m²) verkocht.

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

De portefeuille bestond per 30 juni 2013 uit 48 woningen en 257 bedrijfsmatige vastgoedobjecten, gespreid over:

	in %	x € 1.000
Sectorale spreiding		
Kantoren	56	1.091.727
Winkels	28	535.507
Bedrijfsgebouwen	16	317.152
Woningen	-	4.240
Totaal vastgoedbeleggingen	100	1.948.626
Geografische spreiding		
Nederland	70	1.358.754
Zwitserland	-	7.886
België	30	581.986
Totaal vastgoedbeleggingen	100	1.948.626

Financiële bezettingsgraad portefeuille

De bezettingsgraad in de gehele portefeuille steeg per 30 juni 2013 naar 81,5% (per 31 maart 2013: 81,3%, ultimo 2012: 81,1%). Per sector bedroeg de bezettingsgraad per 30 juni 2013: 75,3% in kantoren, 91,0% in bedrijfsgebouwen en 92,0% in winkels. Per land bedroegen de bezettingsgraden: 80,0% in Nederland, 86,2% in Zwitserland en 85,3% in België.

Winkels

De bezettingsgraad van de winkelportefeuille bleef stabiel op 92,0% per 30 juni 2013.

Kantoren

De bezettingsgraad in de kantorenportefeuille verbeterde licht van 75,1% per 31 maart 2013 naar 75,3%, doordat de bezettingsgraad van de Nederlandse kantorenportefeuille voor het 3^e kwartaal op rij verbeterde van 72,1% per 31 maart 2013 naar 72,8% per 30 juni 2013. De bezettingsgraad van de Belgische kantorenportefeuille daalde van 83,2% per 31 maart 2013 naar 81,3% per 30 juni 2013.

Logistiek

De bezettingsgraad van de logistieke portefeuille steeg naar 91,0% per 30 juni 2013 (31 maart 2013: 89,7%) dankzij een verbetering van de bezettingsgraad in de Belgische logistieke portefeuille.

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

	Nederland	België	Zwitserland	Totaal
Kantoren	82.208	33.086	464	115.758
Winkels	43.116	-	-	43.116
Bedrijfsgebouwen	9.091	18.130	-	27.221
Woningen	338	-	-	338
Totaal	134.753	51.216	464	186.433

De contractuele huurinkomsten van de vastgoedportefeuille per 30 juni 2013 bedroegen € 151,9 miljoen (31 maart 2013: € 157,0 miljoen, 30 juni 2012: € 161,7 miljoen).

Kerncijfers

	30-06-2013	31-3-2013	30-06-2012	2012
Resultaten (x € 1.000)				
Brutohuuropbrengsten	73.612	37.075	81.349	160.545
Nettohuuropbrengsten	62.466	31.692	69.501	137.334
Direct beleggingsresultaat	25.471	13.415	32.570	63.405
Indirect beleggingsresultaat	- 68.721	- 34.573	- 78.305	- 166.522
Resultaat na belastingen	- 43.250	- 21.158	- 45.735	- 103.117
Bezettingsgraad (in %)	81,5	81,3	81,8	81,1
Balansgegevens (x € 1.000)				
Vastgoedbeleggingen	1.948.626	2.039.746	2.188.816	2.106.091
Eigen vermogen	735.400	771.779	867.120	789.788
Eigen vermogen aandeelhouders NSI	609.269	645.679	742.770	666.850
Netto schulden aan kredietinstellingen (exclusief overige beleggingen)	1.148.577	1.183.219	1.233.736	1.226.432
Loan-to-value (schulden aan krediet- instellingen/vastgoedbeleggingen in %)	58,9	58,0	56,4	58,2
Geplaatst kapitaal (in stuks)				
Gewone aandelen met een nominale waarde van € 0,46 ultimo verslagperiode	68.201.841	68.201.841	65.964.770	68.201.841
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in de verslagperiode	68.201.841	68.201.841	61.956.195	64.288.818
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)				
Direct beleggingsresultaat	0,37	0,20	0,53	0,99
Indirect beleggingsresultaat	- 1,00	- 0,51	- 1,27	- 2,59
Totaal beleggingsresultaat	- 0,63	- 0,31	- 0,74	- 1,60
Gegevens per aandeel (x € 1)				
(Interim-) dividend	0,19	0,10	0,51	0,86
Intrinsieke waarde	8,93	9,47	11,26	9,78
Intrinsieke waarde conform EPRA	9,85	10,52	12,38	10,95
Gemiddelde beursomzet (stuks per dag, zonder dubbel telling)				
Hoogste koers	187.169	198.971	105.463	92.580
Laagste koers	7,00	7,00	9,70	9,70
Ultimo koers	4,86	5,00	5,95	5,95
	4,92	7,00	6,72	6,08

Geconsolideerd direct en indirect beleggingsresultaat

(x € 1.000)

	1 ^e halfjaar 2013	1 ^e halfjaar 2012	2 ^e kwartaal 2013	2 ^e kwartaal 2012
Brutohuuropbrengsten	73.612	81.349	36.537	39.850
Niet doorberekende servicekosten	- 2.364	- 2.587	- 1.228	- 1.105
Exploitatiekosten	- 8.782	- 9.261	- 4.535	- 4.323
Nettohuuropbrengsten	62.466	69.501	30.774	34.422
Financieringsbaten	156	52	48	24
Financieringslasten	- 28.340	- 27.787	- 14.373	- 13.780
Administratieve kosten	- 3.087	- 3.153	- 1.562	- 1.337
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	31.195	38.613	14.887	19.329
Belastingen over de winst	- 66	- 226	- 49	- 146
Direct beleggingsresultaat na belastingen	31.129	38.387	14.838	19.183
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	- 5.658	- 5.817	- 2.782	- 2.794
Direct beleggingsresultaat	25.471	32.570	12.056	16.389
Herwaardering vastgoedbeleggingen	- 79.996	- 60.367	- 37.585	- 33.786
Eliminatie huurincentives	863	91	816	202
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	- 813	- *7.801	- 1.174	- 7.801
Waardemutaties financiële derivaten	17.589	- 10.893	9.245	- 6.094
Valutakoersverschillen	- 73	- 122	- 81	401
Toegerekende beheerkosten	- 1.273	- 1.161	- 637	- 580
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	- 63.703	- 80.435	- 29.416	- 47.658
Belastingen over de winst	- 61	**1.061	- 61	**1.254
Indirect beleggingsresultaat na belastingen	- 63.764	- 79.374	- 29.477	- 46.404
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	- 4.957	1.069	- 4.671	1.401
Indirect beleggingsresultaat	- 68.721	- 78.305	- 34.148	- 45.003
Totaal beleggingsresultaat	- 43.250	- 45.735	- 22.092	- 28.614
Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)				
Direct beleggingsresultaat	0,37	0,53	0,18	0,26
Indirect beleggingsresultaat	- 1,00	- 1,27	- 0,50	- 0,71
Totaal beleggingsresultaat	- 0,63	- 0,74	- 0,32	- 0,45

*) 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 juni 2013

Verkort geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

(x € 1.000)

	toelichting	1 ^{ste} halfjaar 2013	1 ^{ste} halfjaar 2012	2 ^e kwartaal 2013	2 ^e kwartaal 2012
Brutohuuropbrengsten		73.612	81.349	36.537	39.850
Servicekosten doorbelast aan huurders	9.959	10.678	4.226	4.994	
Servicekosten	- 12.323	- 13.265	- 5.454	- 6.099	
Niet doorberekende servicekosten		- 2.364	- 2.587	- 1.228	- 1.105
Exploitatiekosten	6	- 8.782	- 9.261	- 4.535	- 4.323
Nettohuuropbrengsten	4	62.466	69.501	30.774	34.422
Herwaardering beleggingen		- 79.133	- 60.458	- 36.769	- 33.584
Nettoverkoopresultaat	7	- 813	- 7.801	- 1.174	- 7.801
Totaal netto-opbrengsten uit beleggingen		- 17.480	1.242	- 7.169	- 6.963
Administratieve kosten	8	- 4.360	- 4.314	- 2.199	- 1.917
Financieringsbaten	156	52	48	24	
Financieringslasten	- 28.413	- 27.909	- 14.454	- 13.379	
Waardemutaties financiële	17.589	- 10.893	9.245	- 6.094	
Nettofinancieringslasten		- 10.668	- 38.750	- 5.161	- 19.449
Resultaat voor belastingen		- 32.508	- 41.822	- 14.529	- 28.329
Winstbelastingen	15	- 127	835	- 110	1.108
Resultaat na belastingen		- 32.635	- 40.987	- 14.639	- 27.221
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen		- 1	31	4	- 21
Totaal niet gerealiseerde resultaten		- 1	31	4	- 21
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten		- 32.636	- 40.956	- 14.635	- 27.242

Resultaat na belastingen toe te rekenen aan:

Aandeelhouders NSI	- 43.250	- 45.735	- 22.092	- 28.614
Minderheidsbelangen	10.615	4.748	7.453	1.393
Winst na belastingen	- 32.635	- 40.987	- 14.639	- 27.221

Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten toe te rekenen aan:

Aandeelhouders NSI	- 43.251	- 45.704	- 22.088	- 28.635
Minderheidsbelangen	10.615	4.748	7.453	1.393
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	- 32.636	- 40.956	- 14.635	- 27.242

Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)

Zowel niet als wel verwaterd resultaat na belastingen	- 0,63	- 0,74	- 0,32	- 0,45
---	--------	--------	--------	--------

Verkorte geconsolideerde balans

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

	Toelichting	30-06-2013	31-12-2012	30-06-2012
Activa				
Vastgoedbeleggingen	9	1.940.428	2.036.114	2.152.289
Immateriële activa		8.464	8.486	8.495
Materiële vaste activa		3.821	3.750	3.928
Afgeleide financiële instrumenten	14	448	666	-
Totaal vaste activa		1.953.161	2.049.016	2.164.712
Activa bestemd voor verkoop	10	8.198	69.977	36.527
Debiteuren en overige vorderingen	11	27.481	21.915	22.885
Liquide middelen		14.400	7.007	27.131
Totaal vlottende activa		50.079	98.899	86.543
Totaal activa		2.003.240	2.147.915	2.251.255
Eigen vermogen				
Geplaatst aandelenkapitaal		31.372	31.372	30.344
Agioreserve		657.912	657.912	658.966
Overige reserves	-	29.945	80.683	108.196
Ingehouden resultaat	-	50.070	- 103.117	- 54.736
Totaal eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders		609.269	666.850	742.770
Minderheidsbelangen		126.131	122.938	124.350
Totaal eigen vermogen	12	735.400	789.788	867.120
Verplichtingen				
Rentedragende verplichtingen	13	923.945	961.046	730.832
Afgeleide financiële instrumenten	14	62.509	80.787	72.854
Uitgestelde belastingverplichtingen	15	156	164	635
Totaal langlopende verplichtingen		986.610	1.041.997	804.321
Aflossingsverplichting langlopende verplichtingen	13	157.961	186.273	445.743
Afgeleide financiële instrumenten	14	394	-	432
Schulden aan kredietinstellingen		81.071	86.119	84.292
Overige schulden en overlopende activa	16	41.804	43.738	49.347
Totaal kortlopende verplichtingen		281.230	316.130	579.814
Totaal verplichtingen		1.267.840	1.358.127	1.384.135
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		2.003.240	2.147.915	2.251.255

Verkorte geconsolideerde kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

	toelichting		30-06-2013	30-06-2012
Resultaat na belastingen			- 32.635	- 40.987
Aanpassing voor:				
Herwaardering vastgoedbeleggingen	7	79.996		60.367
Nettoverkoopresultaat beleggingen		- 813		7.801
Nettofinancieringslasten		10.668		38.750
Latente belastingverplichtingen	15	- 8		- 1.061
Afschrijvingen		349		231
Kasstroom uit bedrijfsuitoefening			90.192	106.088
Mutatie in debiteuren en overige vorderingen	11		- 5.566	- 8.928
Mutatie overige schulden en overlopende passiva			1.341	6.031
Financieringsbatens			156	52
Financieringslasten			- 31.690	- 29.784
Kasstroom uit operationele activiteiten			21.798	32.472
Aankoop vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	9		- 6.899	- 17.394
Opbrengst van verkoop vastgoedbeleggingen			85.027	83.238
Investeringen materiële vaste activa			- 401	- 287
Desinvesteringen materiële vaste activa			3	31
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			77.730	65.588
Uitgekeerd dividend			- 21.744	- 25.340
Kosten keuzedividend			- 8	- 50
Aandelenemissie			-	24.348
Terugkoop eigen aandelen			-	- 502
Opname leningen	13		12.571	30.775
Aflossing leningen	13		- 77.007	- 115.311
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			- 86.188	- 86.080
Netto kasstroom			13.340	11.980
Valutakoersverschillen			- 899	187
Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per 1 januari			- 79.112	- 69.328
Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per 30 juni			- 66.671	- 57.161

Verkort geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen (x € 1.000)

Het verloop van de post eigen vermogen over het halfjaar eindigend op 30 juni 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 1 ^e halfjaar 2013	-	-	-	- 43.250	- 43.250	10.615	- 32.635
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	-	-	1	-	1	-	1
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten 1^e halfjaar 2013	-	-	1	- 43.250	- 43.251	10.615	- 32.636
Uitgekeerd contant slotdividend 2012	-	-	7.502	-	- 7.502	- 7.422	- 14.924
Winstbestemming 2012	-	-	103.117	103.117	-	-	-
Uitgekeerd contant interim dividend 2013	-	-	-	- 6.820	- 6.820	-	- 6.820
Kosten keuzedividend	-	-	8	-	- 8	-	- 8
Totaal bijdragen van en uitkeringen aan aandeelhouders	-	-	110.627	96.297	- 14.330	- 7.422	- 21.752
Stand op 30 juni 2013	31.372	657.912	- 29.945	- 50.070	609.269	126.131	735.400

Het verloop van de post eigen vermogen over het halfjaar eindigend op 30 juni 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
Resultaat 1 ^e halfjaar 2012	-	-	-	- 45.735	- 45.735	4.748	- 40.987
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	-	-	31	-	31	-	31
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten 1^e halfjaar 2012	-	-	31	- 45.735	- 45.704	4.748	- 40.956
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	-	-	-	- 9.001	- 9.001	-	- 9.001
Stockdividend	566	- 566	-	-	-	-	-
Kosten keuzedividend	-	- 15	-	-	- 15	-	- 15
Aandelenemissie	1.389	23.677	- 718	-	24.348	-	24.348
Ingekochte eigen aandelen	- 28	- 474	-	-	- 502	-	- 502
Totaal bijdragen van en uitkeringen aan aandeelhouders	2.612	21.912	54.438	- 71.706	7.256	- 8.800	- 1.544
Stand op 30 juni 2012	30.344	658.966	108.196	- 54.736	742.770	124.350	867.120

Toelichting op het verkorte geconsolideerde tussentijds bericht

1. Verslaggevende entiteit

NSI N.V. is gevestigd in Hoofddorp (statutair Hoorn). Het verkorte geconsolideerde tussentijdse bericht van de Vennootschap over het halfjaar eindigend op 30 juni 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) 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 7 augustus 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 informatieverstopping 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 informatieverstopping 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: informatieverstopping*. 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	
	HY 2013	HY 2012	HY 2013	HY 2012	HY 2013	HY 2012	HY 2013	HY 2012
Brutohuuropbrengsten	52.560	57.046	1.018	3.787	20.034	20.516	73.612	81.349
Niet doorberekende servicekosten	- 1.949	- 1.891	-	170	- 415	- 526	- 2.364	- 2.587
Exploitatiekosten	- 8.600	- 8.492	- 159	- 920	- 23	151	- 8.782	- 9.261
Nettohuuropbrengsten	42.011	46.663	859	2.697	19.596	20.141	62.466	69.501
Herwaarderingsresultaat	- 83.043	- 54.410	- 142	- 5.569	4.052	- 479	- 79.133	- 60.458
Nettoverkoopresultaat	- 1.847	- 123	- 1.081	- 7.678	2.115	-	813	- 7.801
Segment resultaat	- 42.879	- 7.870	- 364	- 10.550	25.763	19.662	- 17.480	1.242
Reconciliatie								
Administratieve kosten	- 2.412	- 2.141	- 129	- 358	- 1.819	- 1.815	- 4.360	- 4.314
Nettofinancieringskosten	- 7.243	- 29.939	- 170	- 1.353	- 3.255	- 7.458	- 10.668	- 38.750
Resultaat voor belastingen	- 52.534	- 39.950	- 663	- 12.261	20.689	10.389	- 32.508	- 41.822
Winstbelastingen	- 68	- 5	- 10	886	- 49	- 46	- 127	835
Resultaat na belastingen	- 52.602	- 39.955	- 673	- 11.375	20.640	10.343	- 32.635	- 40.987
Minderheidsbelangen	-	-	-	-	- 10.615	- 4.748	- 10.615	- 4.748
Beleggingsresultaat toekomst aan aandeelhouders NSI	- 52.602	-39.955	- 673	- 11.375	10.025	5.595	- 43.250	- 45.735

Per land	Nederland		Zwitserland		België		Totaal	
	30-6-2013	31-12-2012	30-6-2013	31-12-2012	30-6-2013	31-12-2012	30-6-2013	31-12-2012
Vastgoedbeleggingen	1.358.754	1.482.789	7.886	34.567	581.987	588.735	1.948.627	2.106.091
Overige activa	41.035	26.300	1.531	2.170	11.590	12.824	54.156	41.294
Niet toegerekende activa	-	-	-	-	-	-	457	530
Totale activa							2.003.240	2.147.915
Langlopende verplichtingen	747.109	782.016	165	164	239.346	259.817	986.610	1.041.997
Kortlopende verplichtingen	199.885	216.944	5.823	26.659	74.422	62.447	280.130	306.050
Niet toegerekende passiva	-	-	-	-	-	-	100	80
Totaal verplichtingen							1.266.840	1.356.944

Aankopen en investeringen in bestaande objecten	3.985	15.187	143	274	2.771	15.013	6.899	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 juni 2013 was de wisselkoers voor de Zwitserse frank: CHF 1 is € 0,81050 (30 juni 2012: € 0,83126).

6. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten van het vastgoed kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	HY 2013	HY 2012
Gemeentelijke belastingen	1.844	2.482
Verzekeringspremies	380	379
Onderhoudskosten	1.865	1.974
Bijdrage vereniging van eigenaren	204	286
Beheer van vastgoed (inclusief toegerekende administratieve kosten)	2.576	2.440
Verhuurkosten	1.131	741
Overige kosten	782	959
Totaal	8.782	9.261

7. Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

	HY 2013	HY 2012
Verkoopopbrengst vastgoedbeleggingen	85.533	87.135
Boekwaarde op moment van verkoop	84.214	91.039
Totaal	1.319	- 3.904
Verkoopkosten	- 2.132	- 3.897
Totaal	- 813	- 7.801

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

8. Administratieve kosten

De administratieve kosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	HY 2013	HY 2012
Managementkosten	6.221	6.115
Accountantskosten	176	285
Advieskosten	302	300
Taxatiekosten	202	231
Bezoldiging commissarissen, leden beleggingsraad en Stichting Prioriteit NSI	131	135
Overige kosten	271	222
Totaal	7.303	7.288
Toegerekend aan exploitatiekosten	- 2.713	- 2.794
Toegerekend aan vastgoedportefeuille	- 230	- 180
Totaal	4.360	4.314

9. Vastgoedbeleggingen

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

	HY 2013	HY 2012
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.918.978	2.135.784
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	21.450	16.505
Totaal	1.940.428	2.152.289

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: waardes 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 geherwaardeerd 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 juni 2013 is 54,2% 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 marktwaarde (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 juni 2013 bedroeg 8,1% (31 december 2012: 8,0%). De netto yield bedroeg 8,4% voor Nederland (2012: 8,3%), 5,0% voor Zwitserland (2012: 5,3) en 8,6% voor België (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 5,8% tot 17,4% voor Nederland (2012: 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:

	Nederland		Zwitserland		België	
	HY 2013	2012	HY 2013	2012	HY 2013	2012
Gemiddelde markthuur per m² (in €)						
Kantoren	124	131	216	218	142	145
Winkels	146	144	-	245	-	-
Bedrijfsgebouwen	61	63	-	-	44	47
Woningen (per woning) per maand	549	670	-	-	-	-
Gemiddelde bruto yield (in %)	9,9	9,6	5,9	7,3	8,8	9,0
Gemiddelde netto yield (in %)	8,4	8,3	5,0	5,3	8,6	8,7
Leegstandspercentage	20,0	21,0	13,8	4,1	14,7	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 8,1% (2012: 8,0%). Indien op 30 juni 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 14,0% (2012: 14,2%). Het eigen vermogen van NSI zou in die situatie € 273,7 miljoen (2012: € 299,7 miljoen) hoger uitkomen. De loan-to-value daalt in dat geval van 58,9% (2012: 58,2%) naar 51,7% (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	3.947	-	2.771	6.718	3.599	-	5.718	9.317
Herclassificatie naar vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	- 8.040	-	-	- 8.040	- 11.455	-	-	- 11.455
Herclassificatie naar activa bestemd voor verkoop	-	-	-	-	-	- 119.925	-	- 119.925
Verkopen	- 10.190	-	- 12.402	- 22.592	- 4.920	-	- 4.005	- 8.925
Herwaarderingen	- 83.222	-	5.245	- 77.977	- 54.634	- 4.293	- 164	- 59.091
Valutakoersverschillen	-	-	-	-	-	1.134	-	1.134
Balans op 30 juni	1.339.504	-	579.474	1.918.978	1.538.380	-	597.404	2.135.784

In de taxatiewaarde zijn opgenomen:

	Nederland	Zwitserland	België	Totaal 2013	Nederland	Zwitserland	België	Totaal 2012
Overlopende activa in verband met huurincentives	7.318	-	4.439	11.757	8.570	-	4.434	13.004

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	1.142	2.773	2.803	-	6.718
Herclassificatie naar vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	-	-	8.040	-	8.040
Verkopen	-	-	1.450	-	22.592
Herwaarderings	-	17.012	77.473	85	77.977
Balans op 30 juni 2013	535.507	1.062.079	317.152	4.240	1.918.978

Op 30 juni 2013 waren objecten met een boekwaarde van € 1.356,3 miljoen (ultimo 2012: € 1.507,2 miljoen) hypothecair tot zekerheid verstrekt voor opgenomen leningen en kredietfaciliteiten in rekening-courant bij banken ten bedrage van € 878,3 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	38	-
Herclassificatie van vastgoedbeleggingen in exploitatie	8.040	11.455
Herwaarderings	-	1.873
Balans op 30 juni	21.450	16.505

Onder de vastgoedbeleggingen in ontwikkeling zijn per 30 juni 2013 4 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	-	119.925
Investerings	143	111
Verkopen	-	61.622
Herwaarderings	-	148
Valutakoersverschillen	-	152
Balans op 30 juni	8.198	36.527

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 (€ 4,4 miljoen), vooruitbetaalde kosten 2013 voor € 4,2 miljoen, winstbelastingen (€ 3,3 miljoen) en te ontvangen huur voor een bedrag van € 5,2 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;
- Interimdividend Q1 2013 € 0,10 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	12.571	30.775
Aflossingen	- 77.007	- 115.311
Valutakoersverschillen	- 977	1.274
Balans op 30 juni	1.081.906	1.176.575
Aflossingsverplichtingen langlopende verplichtingen tot 1 jaar	157.961	445.743
Balans op 30 juni	923.945	730.832

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

	vaste rente	variabele rente	totaal
Tot 1 jaar	28.404	129.557	157.961
Vanaf 1 jaar tot 2 jaar	-	96.960	96.960
Vanaf 2 jaar tot 5 jaar	225.080	593.023	818.103
Vanaf 5 jaar tot 10 jaar	-	8.882	8.882
Meer dan 10 jaar	-	-	-
Totaal leningen	253.484	828.422	1.081.906

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 juni 2013 uitstaande leningen en renteswaps bedraagt 5,2% per jaar inclusief marge. De rentedekkingsratio bedroeg 2,2 per 30 juni 2013.

Als zekerheid voor de leningen en rekening-courantfaciliteiten bij de banken zijn hypotheek gevestigd op het vastgoed met een waarde van € 1.356,3 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 niveautwee 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 waarderingsdatum 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	2	20.000	-	394
Vanaf 1 jaar tot 5 jaar	38	694.497	-	49.512
Vanaf 5 jaar tot 10 jaar	4	99.300	-	12.997
Totaal swaps	44	813.797	-	62.903
Totaal derivaten index				
leningen	2	54.000	448	-
Totaal derivaten	46	867.797	448	62.903

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 € 62,5 miljoen per 30 juni 2013.

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de derivaten bedraagt 3,5 jaar. NSI is tegen een gewogen gemiddelde rente van 3,1% (exclusief marge) afgedekt. Voor 9,1% 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 (€ 13,8 miljoen), te betalen exploitatiekosten (€ 10,7 miljoen) en te betalen interest (€ 5,0 miljoen).

17. Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Exit tax

Er hebben zich in het 1^e halfjaar van 2013 geen wijzigingen voorgedaan in de voorwaardelijke verplichtingen van de bevak zoals beschreven in toelichting 25 van het financieel verslag in het jaarverslag 2012. In de zaak van de betwiste belastingaanslagen met betrekking tot de heffing van exit taks op effectiseringspremies heeft de fiscale overheid één van de bezwaarschriften afgewezen en bereidt de bevak een verzoekschrift voor de Rechtbank van de 1^e Aanleg voor. Verwacht wordt dat dit dossier in de loop van 2014 zal kunnen gepleit worden. Voor de overige bezwaarschriften wacht Intervest Offices & Warehouses op de verdere behandeling door de fiscale overheid.

Desinvesteringen

NSI heeft eind juni 2013 overeenstemming bereikt over de verkoop van winkelcentrum 'De Esch' in Rotterdam. De verkoopprijs bedraagt € 3,3 miljoen en naar verwachting vindt de levering eind juli 2013 plaats.

Verklaring van de directie

De directie verklaart dat voor zover hen bekend:

- dit halfjaarbericht, 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 halfjaarbericht 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 halfjaarbericht 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 meer dan 90% (€ 790 miljoen) van de Nederlandse uitstaande schuld in de afgelopen zes kwartalen geherfinancierd, waarvan het meest recent de grootste faciliteit (€ 260 miljoen). 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).

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.

NSI zal haar verkoopstrategie ten aanzien van niet strategische panden en panden waarvan het waardepotentieel onder NSI's management is geoptimaliseerd, voortzetten om de beleningsgraad te verlagen (gerealiseerd verkoopvolume in het 1^e halfjaar 2013 bedroeg € 86 miljoen en over geheel 2012 € 101 miljoen).

Hoofddorp, 9 augustus 2013

Directie

ir. J. Buijs, CEO

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

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.

Financiële agenda 2013

Financiële agenda 2013

Publicatie van de cijfers over de 1^e drie kwartalen 2013

8 november 2013

Interim dividenduitkeringen

Vaststelling interim dividend 1^e halfjaar 2013

23 augustus 2013

Notering ex-dividend

27 augustus 2013

Betalbaarstelling interim dividend 1^e halfjaar 2013

3 september 2013

Vaststelling interim dividend 1^e drie kwartalen 2013

22 november 2013

Notering ex-dividend

26 november 2013

Betalbaarstelling interim dividend 1^e drie kwartalen 2013

3 december 2013

Beoordelingsverklaring

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

Opdracht

Wij hebben de in dit tussentijds bericht, op pagina 18 tot en met 31 opgenomen verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie (hierna ‘tussentijdse financiële informatie’) van NSI N.V. te Hoofddorp (statutair Hoorn) bestaande uit de geconsolideerde balans per 30 juni 2013, het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten voor de 3-maands periode en de 6-maands periode eindigend op 30 juni 2013, het geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor de 6-maands periode eindigend op 30 juni 2013 beoordeeld. De directie van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 ‘Tussentijdse Financiële Verslaggeving’ zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Werkzaamheden

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

Conclusie

Op grond van onze beoordeling is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de tussentijdse financiële informatie per 30 juni 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, 9 Augustus 2013
KPMG Accountants N.V.

H.D. Grönloh RA