

Interim rapport per 30 juni 2015

NSI N.V.

Positieve herwaardering Nederlandse kantorenportefeuille van NSI markeert duidelijke trendbreuk

Circa € 140 miljoen kapitaal vrijgemaakt voor groei in Nederlandse kantorenmarkt

Direct resultaat stijgt naar € 25,1 miljoen (+2,7%)

Highlights

Update strategie

- Circa € 140 miljoen kapitaal vrijgemaakt voor groei in de Nederlandse kantorenmarkt:
- Verkleining van het belang in het Belgische Intervest Offices & Warehouses ("IOW") van 50,2% naar 15,2% (bruto opbrengst circa € 111 miljoen, verkoop boven boekwaarde)
- Verkopen van panden in de Nederlandse portefeuille voor een totaal van € 28 miljoen in 1^{ste} halfjaar 2015

Financieel

- Direct resultaat HY 2015 is toegenomen tot € 25,1 miljoen (HY 2014: € 24,5 miljoen)
- Totaal beleggingsresultaat stijgt van € 69 miljoen negatief naar € 42,4 miljoen positief
- Positief herwaarderingsresultaat van € 1,2 miljoen voor totale portefeuille per 30 juni 2015 (30 juni 2014: - € 90,0 miljoen), met name door positief herwaarderingsresultaat Nederlandse kantorenportefeuille (€ 4,5 miljoen)
- LTV is afgenomen tot 35,1% (ultimo 2014: 48,9%)
- Interim dividend van € 0,13 per aandeel

Kantoren NL (inclusief HNK)

- Positieve trend in opname zet door; 22.077 m² in HY 2015 (HY 2014: 11.030 m²); NSI realiseert een opname/aanbod ratio van 25% ten opzichte van een marktgemiddelde van 12%
- Licht hogere bezettingsgraad 71,7% (71,4% per 31 maart 2015)
- Gemiddeld effectieve huurniveau nieuwe verhuringen € 123 per m² over afgelopen 12 maanden
- Like-for-like groei van 4% Q2 2015 versus Q1 2015

HNK

- Uitrol op schema; HNK Den Bosch en HNK Ede Horapark geopend in het 1^{ste} halfjaar 2015
- Like-for-like groei van 9,3% Q2 2015 versus Q1 2015
- Aandeel HNK in totale brutohuuropbrengst van de kantorenportefeuille stijgt naar 18% (31 maart 2015: 12,6%)
- Opname/aanbod ratio van 32% in HY 2015 ten opzichte van een marktgemiddelde van 12%
- Gemiddeld effectieve huurniveau nieuwe verhuringen € 171 per m² over afgelopen 12 maanden

Winkels NL

- Licht lagere bezettingsgraad van 87,1% per 30 juni 2015 (31 maart 2015: 88,2%)
- Gemiddeld effectieve huurniveau nieuwe verhuringen € 204 per m² over afgelopen 12 maanden
- Like-for-like groei van 3,1% HY 2015 versus HY 2014

Resultaten (x € 1.000)	1ste halfjaar 2015	Per aandeel	1ste halfjaar 2014	Per aandeel
Brutohuuropbrengsten	68.132		67.003	
Nettohuuropbrengsten	56.734		54.854	
Direct beleggingsresultaat	25.149	0,18	24.489	0,17
Indirect beleggingsresultaat	17.251	0,12	- 93.487	- 0,65
Resultaat na belastingen	42.400	0,30	- 68.998	- 0,48
Bezettingsgraad Nederland (in %)	77,8		77,6	
Loan-to-value (in %)	35,1		47,8	
Dividend		0,13		0,13

Johan Buijs, CEO van NSI:

“Door het verkleinen van ons belang in het Belgische Intervest Offices & Warehouses en het verkopen van panden in de Nederlandse portefeuille hebben we de middelen vrijgemaakt om te kunnen investeren in de Nederlandse kantorenmarkt. We kunnen nu ook met nieuwe aankopen invulling geven aan de uitvoering van onze asset rotatie strategie en daarmee zowel de kwaliteit van de Nederlandse kantorenportefeuille verbeteren als de portefeuille laten groeien. Zoals de waarderingen in de Nederlandse kantorenmarkt per 30 juni laten zien, lijkt het kantelpunt in de waarderingen eindelijk bereikt na de aaneengesloten jaren van afwaarderingen sinds 2008. Deze trendbreuk geeft ons des te meer mogelijkheden om daadwerkelijk te groeien. De komst van Anne de Jong als Chief Investment Officer past dan ook perfect bij deze nieuwe fase in onze strategie.

Tegelijkertijd gaan we onverminderd door met onze operationele focus. De positieve ontwikkeling in nieuwe verhuringen zet duidelijk door. Over het eerste halfjaar liet het directe resultaat een stijging zien ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De bezettingsgraad van de Nederlandse kantorenportefeuille steeg. De Nederlandse kantorenportefeuille liet een positieve autonome groei zien over het kwartaal en de effectieve huurniveaus bleven stabiel. Binnen de kantorenportefeuille blijft HNK sterk presteren. De bezettingsgraad voor de HNK portefeuille steeg van 57,5% naar 62,3% en de autonome groei in het 2^{de} kwartaal ten opzichte van het voorgaande kwartaal bedroeg 9.3% en inmiddels vertegenwoordigt HNK ruim 18% van onze Nederlandse kantorenomzet. De focus in onze winkelportefeuille op het dagelijkse boodschappen winkelcentrum werpt ook zijn vruchten af, met een meer dan verdubbeling in nieuwe verhuringen tegen een duidelijk gestegen effectief huur niveau.”

Voortgang strategie

Door middel van ‘asset rotatie’ beoogt NSI de gemiddelde kwaliteit van de portefeuille te verbeteren. Door verkoop van panden die geoptimaliseerd zijn of als de benodigde investeringen niet tot het vereiste rendement leiden maakt NSI middelen vrij om te kunnen herinvesteren. De investeringsfocus van NSI ligt op de Nederlandse kantorenmarkt, waar NSI de beste mogelijkheden ziet om waarde te creëren op basis van haar actieve management strategie.

In dit kader is op 18 juni 2015 het belang van NSI in het Belgische Intervest Offices & Warehouses (“IOW”) verkleind van 50,2% naar 15,2%. De bruto opbrengst van deze transactie bedroeg € 111 miljoen. (De invloed van deze transactie op de cijfers van NSI wordt toegelicht op pagina 5 van dit bericht). Daarnaast heeft NSI in het 1^{ste} halfjaar van 2015 voor € 28 miljoen aan Nederlandse panden verkocht, waaronder de afronding van de verkoop van de Nederlandse non-core kantoorpanden en een aantal panden waarvan NSI de waarde had geoptimaliseerd.

De eerder aangekondigde herfinanciering van € 550 miljoen werd in mei 2015 volledig afgerond. Met deze nieuwe faciliteit heeft NSI invulling gegeven aan de belangrijkste doelstellingen van haar financieringsstrategie: de diversificatie in financieringsbronnen, het verlengen van de gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille en het verlagen van de financieringskosten. Bovendien heeft NSI de structuur sterk vereenvoudigd.

Als gevolg van deze herfinanciering en de bovengenoemde verkopen van assets en panden is per 30 juni 2015 circa € 250 miljoen gecommitteerde ongetrokken financiering voor investeringen beschikbaar.

Outlook 2015

De trendbreuk in de waarderingen en het vrijgemaakte kapitaal door de verkleining van het belang in IOW geven nu de ruimte om te groeien in de Nederlandse kantorenmarkt, waar NSI haar verhuurplatform optimaal kan benutten.

De economische omstandigheden zijn duidelijk verbeterd, NSI ziet dit terug in fors hogere opnames in de Nederlandse kantorenmarkt en in haar operationele performance in het algemeen. De verwachting is dat deze trend zich voortzet. Voor geheel 2015 verwacht NSI een direct resultaat per aandeel tussen € 0,31 en € 0,33. Hierin is het netto effect van het verkleinen van het belang in IOW van circa - € 0,025 per aandeel meegenomen.

Verhuuractiviteiten

	Kantoren NL*		HNK		Winkels	
	Q2 2015	Q1 2015	Q2 2015	Q1 2015	Q2 2015	Q1 2015
Bezettingsgraad	71,7%	71,4%	62,3%	57,5%	87,1%	88,2%
Opname in m ²	12.987	9.090	2.782	4.250	1.738	831
Opname/aanbod ratio	25%	21%	32%	36%	19%	13%
Retentiegraad	63,6%		73,2%		78,1%	
Gestarte verhuringen in periode	24.779		6.545		6.982	
Expiraties in periode	43.692		11.483		23.132	
Effectieve huur niveau per m ² nieuwe verhuringen (over 12 maanden)	€ 123	€ 130	€ 171	€ 175	€ 204	€ 178
Effectieve huur niveau per m ² totale portefeuille	€ 145	€ 146	€ 171	€ 167	€ 179	€ 180
*) Inclusief HNK						

Kantoren NL (inclusief HNK)

In het 1^{ste} halfjaar van 2015 heeft NSI onder meer een kantoorpand van circa 5.000 m² in Amsterdam verhuurd, waar de huurder de kantoorruimte gaat transformeren naar woonruimte. Dit kantoorpand was per 31 december 2014 leeggekomen door het vertrek van ROC. Door het actief creëren van kansen heeft NSI het pand in relatief korte tijd voor 20 jaar verhuurd. Verder wist NSI in Hoofddorp een kantoorpand na een langere leegstandssituatie weer te verhuren (1.200 m²) door aansluiting te zoeken bij een huurdersprofiel waarvoor de locatie een strategische waarde heeft.

In Eindhoven werd het contract met het Rijksvastgoedbedrijf verlengd (6.000 m²) en in Zoetermeer met de RDW (7.200 m²).

NSI tekende voor 12.987 m² aan nieuwe verhuringen (opname uit leegstand) in het 2^e kwartaal van 2015, een duidelijke verbetering ten opzichte van het 2^e kwartaal vorig jaar (6.311 m²) en ook een bevestiging dat het sterke 1^{ste} kwartaal (9.090 m²) is voortgezet. De totale opname in het 1^{ste} halfjaar bedroeg 22.077 m² (HY 2014: 11.030 m²), wat circa 4,4 % van de totale opname in de Nederlandse kantorenmarkt¹ in het 1^{ste} halfjaar van 2015 is, terwijl de kantorenportefeuille van NSI circa 1,1% van de totale markt vertegenwoordigt. De opname/aanbod² ratio komt uit op 25%, tegen een landelijk gemiddelde van 12%.

In de resterende maanden van 2015 kan 8,1% van de huurcontracten expireren. De retentiegraad bedroeg 63,6% over het 1^{ste} halfjaar 2015 (1^e halfjaar 2014: 68%).

Het effectieve huurniveau van nieuwe verhuringen in de kantorenportefeuille, rekening houdend met incentives, bedroeg € 123 per m² over de afgelopen 12 maanden. De effectieve huur over de gehele portefeuille bedroeg € 145 per m² per 30 juni 2015 (31 maart 2015: € 146 per m²). De gemiddelde huurtermijn van de portefeuille bedroeg 3,6 jaar op 30 juni 2015.

HNK

De gemiddelde bezettingsgraad nam per 30 juni 2015 toe tot 62,3% (31 maart 2015: 57,5%). De brutohuurinkomsten uit HNK bedroegen € 2,3 miljoen in het 2^e kwartaal van 2015, hetgeen 18% van de brutohuurinkomsten in de Nederlandse kantorenportefeuille vertegenwoordigt (1^{ste} kwartaal 2015: 12,6%). Het gemiddelde effectieve huurniveau van nieuwe verhuringen is € 171 per m² over de afgelopen 12 maanden, ten opzichte van een gemiddelde van € 171 per m² voor de totale HNK portefeuille.

Het verhuursucces van HNK profiteert steeds nadrukkelijker van de kracht van het landelijke netwerk. Zo heeft HNK in het 1^{ste} halfjaar 2 adviesbureaus als huurder verwelkomd. Voor kennis gedreven organisaties met ambulant werkend personeel blijft de mogelijkheid om op verschillende locaties te kunnen werken, samenwerken en vergaderen een grote toegevoegde waarde. De uitrol naar de beoogde 20 HNK vestigingen in 2016 ligt op schema. Met de opening van HNK Ede is in het 2^e kwartaal de 9^e HNK vestiging geopend. HNK Utrecht Centraal Station zal naar verwachting in september openen. Rond de jaarwisseling zullen naar verwachting nog 4 HNK vestigingen geopend worden, waaronder een tweede vestiging in Rotterdam en een vestiging in Amsterdam Zuidoost.

¹ Opname Nederlandse markt in 1^{ste} halfjaar 2015: 497.000 m² (bron: DTZ)

² Herberekend op basis van geannualiseerde data

NSI heeft in het 1^e halfjaar 2015 € 5,3 miljoen geïnvesteerd in HNK, waarmee de totale cumulatieve investering in HNK € 17,6 miljoen bedraagt, uit het totale 3-jaars investeringsplan tot 2016 van € 31,0 miljoen.

Retail NL³

Het retail klimaat in Nederland laat een stijgende lijn zien. Zowel het consumentenvertrouwen als de consumentenbestedingen nemen toe. Desondanks blijven de marktomstandigheden in dit segment uitdagend. De winkelportefeuille van NSI werd in het 1^{ste} halfjaar van 2015 geraakt door een aantal faillissementen, waaronder Miss Etam en de Schoenenreus, waardoor de bezettingsgraad daalde van 88,2% per 31 maart 2015 naar 87,1% per 30 juni 2015.

Het effectieve huurniveau van nieuwe verhuringen in de winkelportefeuille bedroeg € 204 per m² over de laatste 12 maanden. De effectieve huur over de gehele winkelportefeuille bedroeg € 179 per m² per 30 juni 2015 (31 maart 2015: € 180 per m²). De gemiddelde huurtermijn van de winkelportefeuille was 4,4 jaar op 30 juni 2015 (4,6 jaar per 31 maart 2015).

De strategie van NSI om zich volledig te richten op het “dagelijkse boodschappen” segment waar gemak voor de klant cruciaal is, werpt zijn vruchten af. Ook de online ondersteuning van de winkeliers wordt verder ontwikkeld.

In de resterende maanden van 2015 kan 1,9% van de contracten expireren. De retentiegraad bedroeg 87,1%.

Overig (Bedrijfsgebouwen en volumineuze detailhandel)

Het segment volumineuze detailhandel profiteert duidelijk van het herstel van de woningmarkt. Na jaren van krimp laat deze sector weer groei zien. De bezettingsgraad in dit segment verbeterde van 91,1% per 31 maart 2015 naar 93,5% per 30 juni 2015.

In de bedrijfsgebouwenportefeuille bleef de bezettingsgraad met 81,2% stabiel ten opzichte van een kwartaal eerder.

België

De bezettingsgraad van de Belgische vastgoedportefeuille is toegenomen van 86,7% per 31 maart 2015 tot 88% per 31 juni 2015. In de logistieke portefeuille is de bezettingsgraad toegenomen van 91,7% naar 93%, onder meer door de aankoop van een site in Luik en de verkoop van een niet-strategisch pand in Duffel. In de kantorenportefeuille verbeterde de bezettingsgraad van 83,1% naar 84%.

In 2015 vonden vooral verlengingen van bestaande huurovereenkomsten plaats. In het 1^{ste} kwartaal vond binnen de logistieke portefeuille een verhuring van 3.653 m² in Wilrijk aan het Facilitair Agentschap plaats. In het 2^{de} kwartaal is onder meer een verlenging en uitbreiding voor 13.737 m² gerealiseerd met CooperVision Belgium voor de in februari dit jaar aangekochte logistieke site in Herstal. Ook zijn er huurovereenkomsten verlengd met DHL Freight en Covidien (totaal 7.488 m²).

In de kantorenportefeuille zijn in het 1^{ste} halfjaar van 2015 voor 26.109 m² aan lopende huurovereenkomsten heronderhandeld, verlengd of uitgebreid (HY 2014: 20.907m²). De belangrijkste contractverlengingen vonden plaats met Deloitte, Kuwait Petroleum, Technicolor en ON Semiconductor.

³ Voorheen rapporteerde NSI winkels en Volumineuze detailhandel als 1 segment. Gezien de strategische focus rapporteert NSI winkels en volumineuze detailhandel apart.

Financiële resultaten

Toelichting op de verwerking van Intervest Offices & Warehouses

NSI heeft op 18 juni 2015 haar belang in het Belgische Intervest Offices & Warehouses ("IOW") verkleind van 50,2% naar 15,2%. De impact op de verwerking van het belang is als volgt:

Balans

Per 18 juni 2015 wordt IOW niet meer in de balans van NSI geconsolideerd.

Het resterende belang van 15,2% in IOW (2.476.241 aandelen) is per 18 juni gehewaardeerd volgens de fair value per aandeel (beurskoers IOW: € 20,02).

Vanaf 18 juni 2015 wordt IOW als geassocieerde deelneming aangemerkt en wordt de 'equity'-methode toegepast. Dit houdt in dat de waarde van de deelneming de fluctuaties in de intrinsieke waarde (NAV) van IOW zal volgen.

Bij deze methode worden de waarderingsgrondslagen van NSI gehanteerd.

Resultatenrekening

In de resultatenrekening over het eerste halfjaar 2015 heeft het 50,2% belang in IOW tot en met 18 juni 2015 bijgedragen aan het resultaat en is tot en met 30 juni mee geconsolideerd (€ 7,1 miljoen).

Verkoopresultaat

NSI heeft 5,7 miljoen aandelen (hetgeen een belang van 35% in IOW vertegenwoordigt) verkocht tegen € 19,50 per aandeel.

In totaliteit is met deze transactie een resultaat behaald van € 3,0 miljoen. De verkoopkosten voor de realisatie van deze transactie bedroegen € 2,2 miljoen. Deze maken onderdeel uit van het behaalde resultaat.

Totaal beleggingsresultaat

Het totale beleggingsresultaat, bestaande uit het saldo van het direct en het indirect beleggingsresultaat bedroeg over het 1^{ste} halfjaar 2015 € 42,4 miljoen (HY 2014: -€ 69,0 miljoen).

Directe beleggingsresultaat

	1ste halfjaar 2015	1ste halfjaar 2014
Brutohuuropbrengsten	68.132	67.003
Niet doorberekende servicekosten	- 3.343	- 2.926
Exploitatiekosten	- 8.055	- 9.223
Nettohuuropbrengsten	56.734	54.854
Financieringsbaten	47	123
Financieringslasten	- 19.864	- 21.328
Administratieve kosten	- 3.839	- 3.777
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	33.078	29.872
Belastingen over de winst	- 118	- 67
Direct beleggingsresultaat na belastingen	32.960	29.805
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	- 7.811	- 5.316
Direct beleggingsresultaat	25.149	24.489

NSI hanteert het directe beleggingsresultaat (huuropbrengsten minus exploitatiekosten, niet doorberekende servicekosten, algemene kosten en financieringskosten) als maatstaf voor het dividendbeleid.

Het directe beleggingsresultaat bedroeg in het 1^{ste} halfjaar van 2015 € 25,1 miljoen (HY 2014: € 24,5 miljoen) als gevolg van hogere bruto huuropbrengsten in België door aankopen van vastgoed, lagere financieringslasten en een eenmalige bate in België in Q1 2015.

Brutohuuropbrengsten HY 2014 t/m HY 2015

De totale brutohuuropbrengsten stegen in het 1^{ste} halfjaar 2015 naar € 68,1 miljoen (HY 2014: € 67,0 miljoen), onder andere als gevolg van twee aankopen in de Belgische portefeuille.

x € 1.000	HY 2014	aankopen	verkopten	autonome groei	HY 2015
Nederland					
Kantoren	27.319		- 484	- 1.826	25.009
Winkels	13.555			422	13.977
Volumineuze detailhandel	2.700			384	3.084
Bedrijfsgebouwen	3.311		35	- 307	3.039
Woningen	120		- 120		
Totaal	47.005		- 569	- 1.327	45.109
België					
Kantoren	12.293			354	12.647
Bedrijfsgebouwen	7.705	2.480	33	158	10.376
Totaal	19.998	2.480	33	512	23.023
Totaal NSI	67.003	2.480	- 536	- 815	68.132

In de Nederlandse kantorenportefeuille heeft de expiratie van een aantal grote contracten per 31 december 2014 impact op autonome (like-for-like) groei in alle kwartalen van 2015. De impact van de expiratie van deze contracten met onder andere de Rijksgebouwendienst (5.000 m²), ROC Amsterdam (5.000 m²) en Prorail (9.000 m²) bedroeg € 1,8 miljoen in het 1^{ste} halfjaar van 2015.

De positieve like-for-like groei in de Nederlandse winkelportefeuille wordt gedreven door de verhuringen in het Zuiderterras in Rotterdam, na een periode van strategische leegstand ten behoeve van herontwikkeling.

Brutohuuropbrengsten Q1 2015 t/m Q2 2015

x € 1.000	Q1 2015	aankopen	Verkopten	autonome groei	Q2 2015
Nederland					
Kantoren	12.382		- 259	503	12.626
Winkels	7.059			- 141	6.918
Volumineuze detailhandel	1.646			- 208	1.438
Bedrijfsgebouwen	1.498		50	- 6	1.542
Totaal	22.585		- 209	148	22.524
België					
Kantoren	6.405			- 163	6.242
Bedrijfsgebouwen	5.095	233		- 47	5.281
Totaal	11.500	233		- 210	11.523
Totaal NSI	34.085	233	- 209	- 62	34.047

In het tweede kwartaal van 2015 laten de brutohuuropbrengsten in de Nederlandse portefeuille een lichte like-for-like groei zien van 0,6% ten opzichte van het eerste kwartaal. Deze groei is volledig toe te schrijven aan de positieve ontwikkelingen in HNK. De negatieve autonome ontwikkeling in de winkelportefeuille werd veroorzaakt door een aantal faillissementen, waaronder Miss Etam. In de volumineuze detailhandel werd het 1^{ste} kwartaal 2015 beïnvloed door de positief uitvallende verrekening van omzethuur over 2014 (€ 0,4 miljoen). Exclusief deze eenmalige verrekening liet de volumineuze detailhandel een positieve like-for-like groei zien in het tweede kwartaal versus het eerste kwartaal 2015.

De niet- doorberekende servicekosten namen in het 1^{ste} halfjaar van 2015 (€ 3,3 miljoen) toe ten opzichte van het 1^{ste} halfjaar van 2014 (€ 2,9 miljoen), onder andere door de daling van de bezettingsgraad ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar en de opstartkosten in nieuwe HNK-vestigingen. Nieuwe HNK vestigingen kennen een bovengemiddeld servicekosten niveau maar starten doorgaans vanuit een (nagenoeg) leegstand situatie, waardoor de niet door te berekenen service kosten relatief hoog zijn bij de opstart van een vestiging. HNK-vestigingen hebben overigens een beduidend andere opname ratio dan overige kantoren, waardoor leegstand sneller wordt opgevuld.

De exploitatiekosten daalden in het 1^{ste} halfjaar van 2015 naar € 8,1 miljoen (HY 2014: € 9,2 miljoen) door eenmalige ontvangen wederinstaatstellingsvergoedingen in België van € 2,5 miljoen in het 1^{ste} kwartaal. De onderliggende trend in exploitatiekosten laat een stijging zien ten opzichte van voorgaande kwartalen. Dit is met name te verklaren door de, vooral in het 2^e kwartaal, hogere onderhoudskosten. Over het algemeen laat het 2^e kwartaal hoger dan gemiddelde onderhoudskosten zien.

De totale netto huuropbrengsten komen hiermee op € 56,7 miljoen (€ 54,9 miljoen in HY 2014), waarbij de nettohuuropbrengsten in Nederland € 33,6 miljoen bedroegen voor de 1^{ste} halfjaar van 2015 (€ 36,6 miljoen in HY 2014) en in België € 22,9 miljoen (HY 2014: € 18,3 miljoen).

De administratieve kosten bleven stabiel met € 3,8 miljoen in het 1^{ste} halfjaar van 2015 (HY 2014 € 3,8 miljoen). De hogere taxatiekosten als gevolg van het extern waarden van de gehele portefeuille werden gecompenseerd door lagere advieskosten in vergelijking met het 1^{ste} halfjaar 2014.

De financieringslasten namen in het 1^e halfjaar af tot € 19,9 miljoen ten opzichte € 21,3 miljoen in het 1^{ste} halfjaar 2014, onder andere door de effectuering van de herfinanciering van € 550 miljoen tegen gunstigere voorwaarden in mei 2015 en de verdere afname van de netto uitstaande schuld.

Indirecte beleggingsresultaat

Het indirecte beleggingsresultaat over het 1^e halfjaar 2015 bedroeg € 17,3 miljoen positief (HY 2014: -€ 93,5 miljoen). 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 (€ 1,2 miljoen), de rentedekkingsinstrumenten (€ 7,4 miljoen) en de gedeeltelijke verkoop van het belang in IOW (€ 3,0 miljoen). De gerealiseerde herwaardering omvat het verkoopresultaat van panden (€ 5,5 miljoen).

Gerealiseerde herwaardering

In het 1^e halfjaar werd in de Nederlandse portefeuille de verkoop van 17 kantoorpanden en 2 bedrijfsgebouwen afgerond met een totaal verkoopresultaat van € 5,5 miljoen. De totale verkoopopbrengst van de in 2015 afgeronde transacties bedroeg € 27,8 miljoen. De verkopen vonden gemiddeld 25,5% boven boekwaarde plaats.

Ongerealiseerde herwaardering

De herwaardering van de Nederlandse vastgoedportefeuille bedroeg in het 1^{ste} halfjaar € 3,6 miljoen positief (HY 2014: - € 87,4 miljoen). De waarde van de Nederlandse kantorenportefeuille liet voor het eerst, na een lange aaneengesloten periode van afwaarderingen, een positieve ontwikkeling zien van € 4,5 miljoen in het 1^{ste} halfjaar door stabiliserende yields en markthuren. In de winkelportefeuille liet de waardering een licht positieve ontwikkeling zien (€ 1,5 miljoen). In de bedrijfsgebouwen portefeuille bedroeg de herwaardering - € 2,5 miljoen, dit wordt voornamelijk veroorzaakt door één object (- € 1,8 miljoen).

In de Belgische portefeuille bedroeg de herwaardering - € 2,3 miljoen, het gevolg van de negatieve herwaardering van de kantorenportefeuille (- € 2,3 miljoen).

De waarde van de rentedekkingsinstrumenten nam per saldo toe met € 7,4 miljoen als gevolg van de licht gestegen Euribor-rente. NSI hanteert rentederivaten louter ter afdekking van aanwezige operationele renterisico's. Er is geen sprake van een "overdekkingssituatie" en NSI hoeft geen additionele kasstorting (margin calls) te doen bij een verandering in de waarde van deze instrumenten. De waarde van deze instrumenten loopt gedurende de looptijd automatisch naar nul.

Het totale resultaat behaald met de verkoop van het 35% belang in IOW bedraagt € 3,0 miljoen.

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in Nederland (x € 1.000)

	HY1 2015	HY2 2014	HY1 2014	HY2 2013	HY1 2013	2012*	2011*	2010*
Kantoren	4.518	- 63.010	- 59.510	- 68.951	- 62.707	- 102.090	- 31.400	- 21.435
Winkels	- 3.077	- 19.232	- 22.371	- 25.395	- 13.417	- 11.304	- 72	- 668
Vol. Detailhandel	4.577	- 7.486	- 6.159	- 7.689	- 3.595	- 5.120	- 550	- 511
Bedrijfsgebouwen	- 2.456	- 759	650	- 7.178	- 3.845	- 6.094	- 1.351	- 2.416
Woningen	-	-	-	- 490	- 85	- 155	135	- 1.747
Totaal	3.562	- 90.487	- 87.390	- 109.703	- 83.649	- 124.763	- 33.238	- 26.777

*) 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)

	HY1 2015	HY2 2014	HY1 2014	2013	2012	Q4 2011
Kantoren	- 2.352	- 4.845	- 2.126	- 19.308	- 21.899	2.555
Bedrijfsgebouwen	21	2.218	- 445	20.513	7.946	- 6.126
Totaal	- 2.331	- 2.627	- 2.572	1.205	- 13.953	- 3.571

EPRA Yields in % op 30 juni 2015 en 31 december 2014

EPRA net initial yield zijn de contractuele huurinkomsten op jaarbasis op de balansdatum, min de niet- doorbelaste exploitatie - en service kosten, gedeeld door de marktwaaarde van het vastgoed in exploitatie, vermeerderd met de (geschatte) transactiekosten.

EPRA topped up Net Initial Yield wordt berekend aan de hand van de EPRA NIY gecorrigeerd voor geëlimineerde huurincentives.

	EPRA gross yield 30-06-2015	EPRA net initial yield 30-06-2015	EPRA topped up net initial yield 30-06-2015	EPRA Gross yield 31-12-2014	EPRA net initial yield 31-12-2014	EPRA topped up net initial yield 31-12-2014
Kantoren	8,5	6,4	6,5	8,4	6,3	6,5
Winkels	7,1	6,2	6,2	7,0	6,0	6,1
Volumineuze detailhandel	8,0	6,3	6,3	7,8	6,0	6,0
Bedrijfsgebouwen	9,4	8,0	8,0	8,8	7,5	7,5
Totaal Nederland	8,0	6,4	6,5	7,9	6,2	6,4

Balansverhoudingen en financieringen

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 30 juni 2015 € 1.048,9 miljoen (ultimo 2014: € 1.668,2 miljoen). Deze daling is met name het gevolg van de deconsolidatie van IOW (€ 635,7 miljoen). De waarde van de Nederlandse vastgoedbeleggingen nam af naar € 1.047,0 miljoen per 30 juni 2015 (ultimo 2014: € 1.056,7 miljoen) als gevolg van het saldo van investeringen (€ 8,8 miljoen), verkopen (€ 22,1 miljoen) en herwaarderings (€ 3,6 miljoen).

De beleningsgraad (loan-to-value) nam per 30 juni 2015 af tot 35,1% ten opzichte van ultimo 2014 (48,9%), met name als gevolg van de deconsolidatie van IOW. De beleningsgraad wordt berekend als: uitstaande netto schuld/ (waarde van de vastgoedbeleggingen en de intrinsieke waarde (NAV) van de minderheidsdeelnemingen).

De netto uitstaande schulden aan kredietinstellingen bedroegen € 385,5 miljoen op 30 juni 2015 (ultimo 2014: € 815,5 miljoen), met name door de deconsolidatie van IOW en het aflossen van schuld met de opbrengst van de verkoop van het deelbelang.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders nam gedurende het 1^{ste} halfjaar 2015 toe tot € 658,0 miljoen (ultimo 2014: € 632,8 miljoen), voornamelijk als gevolg van het saldo van het positieve totale beleggingsresultaat van € 42,4 miljoen, en de uitkering van het slotdividend (€ 17,2 miljoen).

Het aantal uitstaande aandelen is in het 1^{ste} halfjaar 2015 niet gewijzigd. De intrinsieke waarde per aandeel (met inbegrip van belastinglatentie en de marktwaarde van de derivaten) steeg naar € 4,59 per 30 juni 2015 (ultimo 2014: € 4,42). Exclusief belastinglatentie en de marktwaarde van derivaten (intrinsieke waarde op basis van EPRA) bedroeg de intrinsieke waarde per aandeel € 4,78 (ultimo 2014: € 4,69).

Financiële ratio's

Q4-14	Uitstaande leningen	Swaps (vastrente-dragend)	% vaste rente na swaps	Rente % Swap	Rente % leningen	Gemiddeld rente%
Nederland	524.334	346.625	88,5%	3,4%	2,6%	4,9%
België	268.538	120.000	92,1%	2,0%	3,3%	4,0%
Totaal	792.872	466.625	89,7%	3,1%	2,8%	4,6%

Q2-15	Uitstaande leningen	Swaps (vastrente-dragend)	% vaste rente na swaps	Rente % Swap	Rente % leningen	Gemiddeld rente%
Nederland	394.359	336.625	94,2%	3,0%	2,3%	5,1%

Door de herfinanciering nam de gemiddelde resterende looptijd van de leningen toe van 2,0 jaar per ultimo 2014 naar 4,6 jaar per 30 juni 2015. Het vastrentende gedeelte van de hypothecaire leningen, inclusief rentederivaten, nam toe van 88,5% naar 94,2%, als gevolg van de afname van de totale leningenportefeuille. Hierdoor is het relatieve belang van de derivaten op de gemiddelde kosten van de totale leningenportefeuille toegenomen.

Het gemiddelde rentepercentage van de leningen en rentederivaten bedroeg eind 2014 4,6% (voor Nederland bedroeg dit rentepercentage 4,9%). Op 30 juni 2015 bedroeg het gemiddelde rentepercentage 5,1%. Dit rentepercentage heeft, gezien de deconsolidatie van IOW, alleen betrekking op Nederland.

De toename is het gevolg van het relatief toegenomen belang van derivaten met een relatief hoge rentevergoeding (3%) ten opzichte van de leningen (2,3%) op de totale financieringslasten. Dit is gedeeltelijk gecompenseerd door gedaalde rentemarges per kwartaaleinde als gevolg van de herfinanciering.

De rentedekkingsratio verbeterde naar 2,9 per 30 juni 2015 (ultimo 2014: 2,6).

Eerder is aangegeven dat onder de nieuw afgesloten kredietfaciliteit de gemiddelde financieringslasten in 2016 zullen dalen naar circa 4,0%. Gezien de deconsolidatie van IOW en de hiervoor omschreven effecten, zal de daling naar 4,0% naar verwachting vanaf het 1^{ste} kwartaal van 2017 gerealiseerd kunnen worden, bij gelijkblijvende uitstaande schuld. Bij herinvestering van de vrijgemaakte middelen zal de gemiddelde rente eerder dalen.

Interim-dividend 1^{ste} halfjaar 2015

Voor het 1^e halfjaar van 2015 bedraagt het interim-dividend € 0,13 per aandeel in contanten. Het interim dividend zal op 11 augustus 2015 betaalbaar worden gesteld.

Ontwikkelingen in de portefeuille

De waarde van de vastgoedportefeuille daalde het 1^{ste} halfjaar 2015 met € 619,3 miljoen naar € 1.048,9 miljoen per 30 juni 2015 (ultimo 2014: € 1.668,2 miljoen). Deze daling is het resultaat van de deconsolidatie van de vastgoedbeleggingen van IOW (€ 635,7 miljoen), herwaarderings (€ 3,6 miljoen), verkopen (€ 22,1 miljoen) en investeringen (€ 8,8 miljoen).

In het 1^{ste} halfjaar van 2015 heeft NSI in totaal voor € 27,8 miljoen aan panden verkocht. Een kantoorpand (6.300 m²) aan de Karel du Jardinstraat in Amsterdam werd voor 70% boven de boekwaarde verkocht voor € 11,3 miljoen. Door het identificeren van alternatieve gebruiksmogelijkheden, en het verkoopproces hier op in te richten, was NSI in staat deze maximale waarde onder haar management te realiseren. Verder werd een aantal eerder aangekondigde verkooptransacties afgerond, waaronder de verkoop van 14 non-core kantoorpanden waarmee circa 43.000 m² aan negatief renderend vastgoed is verkocht. Daarnaast werd de verkoop van het kantoorpand aan de Bovendonk (3.361 m²) in Roosendaal en van een niet-strategisch pand aan de Montaubanstraat (2.143 m²) in Zeist afgerond. Omdat de verkoopovereenkomst voor deze transacties in 2014 werd gesloten werden deze panden per 31 december 2014 op verkoopwaarde gewaardeerd, waardoor deze transacties geen invloed hebben op het gerealiseerde verkoopresultaat. In de bedrijfsgebouwen portefeuille werd een pand van 2.500 m² in Rotterdam (Cairostraat) en van 6.000 m² in Amersfoort (Hardwareweg) verkocht.

De jaarlijkse bruto huuropbrengsten van de verkochte panden bedraagt in totaal € 1,3 miljoen (effect in HY 2015: € 0,3 miljoen).

In het tweede kwartaal 2015 heeft NSI overeenstemming bereikt over de verkoop van de kantoorpanden aan de Villawal in Nieuwegein (geleverd 15 juli 2015) en Strekkerweg in Amsterdam (verwachte levering in Q1 2016).

NSI blijft doorgaan met de asset rotatie strategie door panden die strategisch niet (meer) in de portefeuille passen of waarvan de waarde is gemaximaliseerd te desinvesteren. De focus ligt nu op investeren om zo de kwaliteit van de portefeuille verder te verbeteren en groei realiseren van de Nederlandse kantoren portefeuille.

De belangrijkste investeringen betroffen de verdere uitrol van HNK (€ 5,3 miljoen).

De portefeuille bestond per 30 juni 2015 uit 192 bedrijfsmatige vastgoedobjecten, gespreid over:

	in %	x € 1.000
Sectorale spreiding		
Kantoren	53	550.865
Winkels	35	366.355
Volumineuze detailhandel	6	68.450
Bedrijfsgebouwen	6	61.300
Totaal Nederland	100	1.046.970
Kantoor in België		1.970
Totaal vastgoedbeleggingen		1.048.940

Financiële bezettingsgraad Nederlandse portefeuille:

	30 juni 2015	31 maart 2015
Kantoren	71,7%	71,4%
Winkels	87,1%	88,2%
Volumineuze detailhandel	93,5%	91,6%
Bedrijfsgebouwen	81,2%	80,8%
Totaal	77,8%	77,6%

De theoretische brutohuurinkomsten Nederlandse vastgoedportefeuille per segment bedroegen per 30 juni 2015:
(x € 1.000)

Kantoren	71.931
Winkels	32.025
Volumineuze detailhandel	7.659
Bedrijfsgebouwen	7.770
Totaal	119.385

De contractuele huurinkomsten van de Nederlandse vastgoedportefeuille per 30 juni 2015 bedroegen € 92,9 miljoen (30 juni 2014: € 100,0 miljoen).

Kerncijfers

	30-06-2015	30-06-2014	2014
Resultaten (x € 1.000)			
Brutohuuropbrengsten	68.132	67.003	133.599
Nettohuuropbrengsten	56.734	54.854	109.160
Direct beleggingsresultaat	25.149	24.489	48.451
Indirect beleggingsresultaat	17.251	- 93.487	- 185.348
Resultaat na belastingen	42.400	- 68.998	- 136.897
Bezettingsgraad Nederland (in %)	77,8	77,6	77,1
Balansgegevens (x € 1.000)			
Vastgoedbeleggingen	1.048.940	1.722.744	1.668.176
Eigen vermogen	657.951	847.790	788.948
Eigen vermogen aandeelhouders NSI	657.979	719.272	632.758
Netto schulden aan kredietinstellingen (exclusief overige beleggingen)	385.479	823.139	815.483
Loan-to-value (schulden aan krediet- instellingen/vastgoedbeleggingen en financiële vaste activa in %)	35,1	47,8	48,9
Geplaatst kapitaal (in stuks)			
Gewone aandelen met een nominale waarde van € 0,46 ultimo verslagperiode	143.201.841	143.201.841	143.201.841
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in de verslagperiode	143.201.841	143.201.841	143.201.841
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)			
Direct beleggingsresultaat	0,18	0,17	0,34
Indirect beleggingsresultaat	0,12	- 0,65	- 1,30
Totaal beleggingsresultaat	0,30	- 0,48	- 0,96
Gegevens per aandeel (x € 1)			
(Interim-) dividend	0,13	0,13	0,25
Intrinsieke waarde	4,59	5,02	4,42
Intrinsieke waarde conform EPRA	4,78	5,31	4,69
Gemiddelde beursomzet (stuks per dag, zonder dubbeltelling)			
Hoogste koers	4,56	5,04	5,04
Laagste koers	3,53	4,18	3,57
Ultimo koers	3,53	4,60	3,68

Geconsolideerd direct en indirect beleggingsresultaat

(x € 1.000)

	1ste halfjaar 2015	1ste halfjaar 2014
Brutohuuropbrengsten	68.132	67.003
Niet doorberekende servicekosten	- 3.343	- 2.926
Exploitatiekosten	- 8.055	- 9.223
Nettohuuropbrengsten	56.734	54.854
Financieringsbaten	47	123
Financieringslasten	- 19.864	- 21.328
Administratieve kosten	- 3.839	- 3.777
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	33.078	29.872
Belastingen over de winst	- 118	- 67
Direct beleggingsresultaat na belastingen	32.960	29.805
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	- 7.811	- 5.316
Direct beleggingsresultaat	25.149	24.489
Herwaardering vastgoedbeleggingen	1.231	- 89.961
Eliminatie huurincentives	- 63	473
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	5.461	- 684
Overige opbrengsten	2.988	-
Waardemutaties financiële derivaten	7.386	- 3.859
Valutakoersverschillen	529	31
Toegerekende beheerkosten	- 1.043	- 1.130
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	16.489	- 95.130
Belastingen over de winst	-	-
Indirect beleggingsresultaat na belastingen	16.489	- 95.130
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	762	1.643
Indirect beleggingsresultaat	17.251	- 93.487
Totaal beleggingsresultaat	42.400	- 68.998
Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)		
Direct beleggingsresultaat	0,18	0,17
Indirect beleggingsresultaat	0,12	- 0,65
Totaal beleggingsresultaat	0,30	- 0,48

Verkort geconsolideerd tussentijdse bericht

30 juni 2015

Verkort geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

(x € 1.000)

	toelichting	1ste halfjaar 2015	1ste halfjaar 2014
Brutohuuropbrengsten		68.132	67.003
Servicekosten doorbelast aan huurders	13.037	12.596	
Servicekosten	- 16.380	- 15.522	
Niet doorberekende servicekosten		- 3.343	- 2.926
Exploitatiekosten	5	- 8.055	- 9.223
Nettohuuropbrengsten	4	56.734	54.854
Herwaardering beleggingen		1.168	- 89.488
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	6	5.461	- 684
Overige opbrengsten	7	2.988	-
Totaal netto-opbrengsten uit beleggingen		66.351	- 35.318
Administratieve kosten	8	- 4.882	- 4.907
Financieringsbaten	576	154	
Financieringslasten	- 19.864	- 21.328	
Waardemutaties financiële instrumenten	7.386	- 3.859	
Nettofinancieringslasten		- 11.902	- 25.033
Resultaat voor belastingen		49.567	- 65.258
Winstbelastingen		- 118	- 67
Resultaat na belastingen		49.449	- 65.325
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen		5	-
Totaal niet gerealiseerde resultaten		5	-
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten		49.454	- 65.325

Resultaat na belastingen toe te rekenen aan:

Aandeelhouders NSI	42.400	- 68.998
Minderheidsbelangen	7.049	3.673
Winst na belastingen	49.449	- 65.325

Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten toe te rekenen aan:

Aandeelhouders NSI	42.405	- 68.998
Minderheidsbelangen	7.049	3.673
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	49.454	- 65.325

Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)

Zowel niet als wel verwaterd resultaat na belastingen	0,30	- 0,48
---	------	--------

Verkorte geconsolideerde balans

Vóór verwerking voorstel winstverdeling eerste halfjaar 2015
(x € 1.000)

	Toelichting	30-06-2015	31-12-2014	30-06-2014
Activa				
Vastgoedbeleggingen	9	1.043.270	1.645.271	1.722.744
Financiële activa	10	49.607	-	-
Immateriële activa		8.421	8.449	8.450
Materiële vaste activa		1.701	1.952	2.704
Afgeleide financiële instrumenten	14	-	-	44
Totaal vaste activa		1.102.999	1.655.672	1.733.942
Vastgoed bestemd voor verkoop		5.670	22.905	-
Debiteuren en overige vorderingen	11	5.213	11.374	15.889
Liquide middelen		8.958	10.235	6.849
Totaal vlottende activa		19.841	44.514	22.738
Totaal activa		1.122.840	1.700.186	1.756.680
Eigen vermogen				
Geplaatst aandelenkapitaal		65.872	65.872	65.872
Agioreserve		923.435	923.435	923.435
Overige reserves		- 373.728	- 219.652	- 201.037
Resultaat boekjaar		42.400	- 136.897	- 68.998
Totaal eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders		657.979	632.758	719.272
Minderheidsbelangen		- 28	156.190	128.518
Totaal eigen vermogen	12	657.951	788.948	847.790
Verplichtingen				
Rentedragende verplichtingen	13	369.306	492.046	648.210
Afgeleide financiële instrumenten	14	27.209	37.866	40.894
Totaal langlopende verplichtingen		396.515	529.912	689.104
Aflossingsverplichting langlopende verplichtingen	13	25.053	300.826	155.287
Afgeleide financiële instrumenten	14	-	1.430	258
Schulden aan kredietinstellingen		78	32.846	26.491
Overige schulden en vooruitontvangen opbrengsten	15	43.243	46.224	37.750
Totaal kortlopende verplichtingen		68.374	381.326	219.786
Totaal verplichtingen		464.889	911.238	908.890
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		1.122.840	1.700.186	1.756.680

Verkorte geconsolideerde kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

	toelichting	30-06-2015	30-06-2014
Resultaat na belastingen		49.499	- 65.325
Aanpassing voor:			
Herwaardering vastgoedbeleggingen	- 1.231	89.961	
Nettoverkoopresultaat beleggingen	6 - 5.461	684	
Overige opbrengsten	7 - 2.988	-	
Boekwinst op verkoop materiële vaste activa	-	- 11	
Nettofinancieringslasten	11.902	25.033	
Winstbelastingen	- 118	- 67	
Afschrijvingen	164	267	
Kasstroom uit bedrijfsuitoefening		2.268	115.867
Mutatie in debiteuren en overige vorderingen	11 -	14.307	- 1.587
Mutatie overige schulden en overlopende passiva		20.398	- 3.605
Ontvangen rente		576	123
Betaalde rente	-	22.367	- 22.416
Betaalde winstbelastingen		1.085	143
Kasstroom uit operationele activiteiten		37.102	23.200
Aankoop vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	9 -	41.069	- 11.404
Opbrengst van verkoop vastgoedbeleggingen	6	31.272	6.783
Opbrengst verkoop belang IOW (inclusief verkoopkosten en liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen)		139.163	-
Investeringen materiële vaste activa	-	108	- 89
Desinvesteringen materiële vaste activa		-	25
Investeringen immateriële activa	-	25	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		- 129.233	- 4.685
Uitgekeerd dividend	-	25.654	- 19.800
Opname leningen	13	480.906	66.190
Aflossing leningen	13	- 590.101	- 76.572
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		- 134.849	- 30.182
Netto kasstroom		31.486	- 11.667
Valutakoersverschillen		4	-
Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per 1 januari	-	22.611	- 7.975
Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per 30 juni		8.879	- 19.642

Verkort geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen (x € 1.000)

Het verloop van de post eigen vermogen over het halfjaar eindigend op 30 juni 2015 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 2015	65.872	923.435	-	219.652	-	136.897	632.758	156.190	788.948		
Resultaat 1ste halfjaar 2015	-	-	-	42.400	42.400	7.049	49.449				
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	-	-	5	-	5	-	5				
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten 1ste halfjaar 2015	-	-	5	42.400	42.405	7.049	49.455				
Uitgekeerd contant slotdividend 2014	-	-	-	17.184	-	-	17.184	-	8.470	-	25.654
Winstbestemming 2014	-	-	-	136.897	136.897	-	-	-	-	-	-
Deconsolidatie belang IOW	-	-	-	-	-	-	-	-	154.797	-	154.797
Totaal bijdragen van en uitkeringen aan aandeelhouders	-	-									
Stand op 30 juni 2015	65.872	923.435	-	373.728	42.400	657.979	-	28	657.951		

Het verloop van de post eigen vermogen over het halfjaar eindigend op 30 juni 2014 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 2014	65.872	923.435	-	54.073	-	134.075	801.159	131.756	932.915		
Resultaat 1ste halfjaar 2014	-	-	-	-	68.998	-	68.998	3.673	-	65.325	
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten 1ste halfjaar 2014	-	-	-	-	68.998	-	68.998	3.673	-	65.325	
Uitgekeerd contant slotdividend 2013	-	-	-	12.889	-	-	12.889	-	6.911	-	19.800
Winstbestemming 2013	-	-	-	134.075	134.075	-	-	-	-	-	
Totaal bijdragen van en uitkeringen aan aandeelhouders	-	-	-	146.964	134.075	-	12.889	-	6.911	-	19.800
Stand op 30 juni 2014	65.872	923.435	-	201.037	-	68.998	719.272	128.518	-	847.790	

Toelichting op het verkorte geconsolideerde tussentijds bericht

1. Verslaggevende entiteit

NSI N.V. is gevestigd in Hoofddorp (statutair Amsterdam). Het verkorte geconsolideerde tussentijdse bericht van de vennootschap over het halfjaar eindigend op 30 juni 2015 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 2014.

De directie en raad van commissarissen hebben op 29 juli 2015 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 belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden, zijn dezelfde als toegepast in de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2014.

3. Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving

De waarderingsgrondslagen die zijn toegepast bij de opstelling van het verkorte tussentijdse financiële overzicht, zijn gelijk aan die welke zijn gebruikt voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening 2014 van de Groep, met uitzondering van de nieuwe normen en interpretaties die sinds 1 januari 2015 van kracht zijn. Er zijn geen normen en wijzigingen die aanpassingen van eerdere financiële overzichten vereisen. Er zijn geen andere nieuwe normen en wijzigingen in 2015 voor het eerst van kracht.

4. Gesegmenteerde informatie

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

	Nederland		Zwitserland		België		Totaal	
	HY 2015	HY 2014	HY 2015	HY 2014	HY 2015	HY 2014	HY 2015	HY 2014
Brutohuuropbrengsten	45.109	47.005	-	-	23.023	19.998	68.132	67.003
Niet doorberekende servicekosten	- 2.808	- 2.520	-	-	535	- 406	- 3.343	- 2.926
Exploitatiekosten	- 8.685	- 7.912	267	27	363	- 1.284	- 8.055	- 9.223
Nettohuuropbrengsten	33.616	36.573	267	27	22.851	18.308	56.734	54.854
Herwaarderingsresultaat	3.470	- 87.163	-	-	2.302	- 2.325	1.168	- 89.488
Nettoverkoopresultaat	5.341	95	-	-	120	589	5.461	684
Verkoopresultaat overige beleggingen	2.837	-	-	-	151	-	2.988	-
Segment resultaat	45.264	- 50.685	267	27	20.820	15.394	66.351	- 35.318
Reconciliatie								
Administratieve kosten	- 3.917	- 3.924	12	10	977	- 973	- 4.882	- 4.907
Nettofinancieringskosten	- 6.506	- 18.769	-	-	5.396	- 6.264	- 11.902	- 25.033
Resultaat voor belastingen	34.841	- 73.378	279	37	14.447	8.157	49.567	- 65.258
Winstbelastingen	21	6	4	21	143	82	118	67
Resultaat na belastingen	34.862	- 73.384	283	16	14.304	8.075	49.449	- 65.325
Minderheidsbelangen	-	-	-	-	7.049	- 3.673	7.049	3.673
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders NSI	34.862	- 73.384	- 283	16	7.255	4.402	42.400	- 68.998

	Nederland		Zwitserland		België		Totaal	
	30-6-2015	30-06-2014	30-06-2015	30-06-2014	30-6-2015	30-06-2014	30-6-2015	30-06-2014
Vastgoedbeleggingen	1.046.970	1.142.971	-	-	1.970	579.773	1.048.940	1.722.744
Overige activa	64.084	21.922	1.084	3.843	8.603	8.028	73.771	33.793
Niet toegerekende activa	-	-	-	-	-	-	129	143
Totale activa							1.122.840	1.756.680
Langlopende verplichtingen	396.515	532.480	-	-	-	156.624	396.515	689.104
Kortlopende verplichtingen	68.002	70.413	126	409	156	148.865	68.284	219.687
Niet toegerekende passiva	-	-	-	-	-	-	90	99
Totaal verplichtingen							464.889	908.890

Aankopen en investeringen in bestaande objecten	8.823	9.112	-	-	32.246	2.292	41.069	11.404
---	-------	-------	---	---	--------	-------	--------	--------

5. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten van het vastgoed kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	HY 2015	HY 2014
Gemeentelijke belastingen	1.700	2.068
Verzekeringspremies	430	390
Onderhoudskosten	3.041	1.716
Bijdrage vereniging van eigenaren	458	414
Beheer van vastgoed (inclusief toegerekende administratieve kosten)	2.385	2.345
Verhuurkosten*	475	1.562
Overige kosten	516	728
Totaal	8.055	9.223

* inclusief one off resultaat in België in Q1 201

6. Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

	HY 2015	HY 2014
Verkoopopbrengst vastgoedbeleggingen	31.494	6.899
Boekwaarde op moment van verkoop	25.811	7.467
Totaal	5.683	- 568
Verkoopkosten	- 222	- 116
Totaal	5.461	- 684

De verkoopkosten zijn inclusief de makelaarskosten en juridische kosten.

7. Overige opbrengsten

De overige opbrengsten betreft een deelverkoop van het belang in IOW. Met deze transactie is een totaal resultaat uit hoofde van verkoop en uit hoofde van herwaardering van het resterende belang op € 20,02 per aandeel (kostprijs/fair value volgens IFRS) behaald van € 3,0 miljoen. De gemaakte verkoopkosten voor de realisatie van deze transactie bedraagt € 2,2 miljoen. Deze maken onderdeel uit van het behaalde resultaat.

8. Administratieve kosten

De administratieve kosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	HY 2015	HY 2014
Managementkosten	6.693	6.234
Accountantskosten	207	217
Advieskosten	272	423
Taxatiekosten	332	258
Bezoldiging commissarissen	130	175
Overige kosten	299	322
Totaal	7.933	7.629
Toegerekend aan exploitatiekosten	- 2.901	- 2.572
Toegerekend aan vastgoedportefeuille	- 150	- 150
Totaal	4.882	4.907

9. Vastgoedbeleggingen

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

	30-06-2015	30-06-2014
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.028.500	1.709.318
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	14.770	13.426
Totaal	1.043.270	1.722.744

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 gewaardeerd door onafhankelijke taxateurs. De reële waarde van de Nederlandse vastgoedbeleggingen wordt twee keer per jaar extern getaxeerd; 50% per 30 juni en 50% per 31 december door onafhankelijke, beëdigde taxateurs. De waarderingen worden geanalyseerd op gebruikte methoden, gehanteerde feiten en aannames en uitkomsten.

Per 30 juni 2015 is nagenoeg de gehele vastgoedportefeuille getaxeerd door onafhankelijke beëdigde taxateurs. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde (kosten koper, dus gecorrigeerd voor aankoopkosten, zoals overdrachtsbelasting), dat wil zeggen dat 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 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.

In onderstaande tabel wordt de waarderingstechniek, die gebruikt is voor het bepalen van de reële waarde, uiteengezet, evenals de significante niet-waarneembare input die daarvoor is gebruikt.

Waarderingstechniek	Significante niet-waarneembare input	Onderlinge relatie tussen significante niet-waarneembare input en de bepaling van de reële waarde
Nettoaanvangsrendementsberekening. Het waarderingsmodel gaat uit van de contante waarde van de nettokasstromen die moeten worden gegenereerd uit de beleggingen, rekening houdende met de verwachte huurstijging, de perioden van leegstand, de bezettingsgraad en kosten voor verhuur zoals huurvrije perioden en overige kosten die niet door de huurder worden gedragen. De verwachte nettokasstromen worden contant gemaakt met behulp van een voor risico's gecorrigeerde disconteringsvoet. Bij de schatting van de disconteringsvoet wordt onder andere rekening gehouden met de kwaliteit en de locatie van het object, de kredietwaardigheid van de huurder en de huurvoorwaarden.	- Verwachte groei van de markthuur. - Perioden van leegstand. - Bezettingsgraad verbeterd. - Huurvrije perioden. - Netto yield	De geschatte reële waarde zal toenemen (afnemen) naar gelang: - De verwachte groei van de markthuur hoger (lager) uitvalt. - De perioden van leegstand lager (hoger) uitvallen. - De bezettingsgraad hoger (lager) uitvalt. - De huurvrije perioden lager (hoger) uitvallen. - De netto yield lager (hoger) uitvalt.

De rendementen 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. De netto theoretische yield per 30 juni 2015 bedroeg 8,4% voor Nederland (31 december 2014: 9,0%). 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 16,1% voor Nederland. Bij de waardebepaling is ook rekening gehouden met vergelijkbare transacties in de markt.

De meest belangrijke aannames met betrekking tot de waardering zijn:

	HY 2015	Nederland 2014
Gemiddelde effectieve contractuele huuropbrengst per m² (in €)		
Kantoren	145	149
Winkels	147	151
Bedrijfsgebouwen	67	70
Gemiddelde markthuur per m² (in €)		
Kantoren	129	129
Winkels	137	137
Bedrijfsgebouwen	59	58
Gemiddelde theoretische bruto yield (in %)	11,4	11,7
Gemiddelde theoretische netto yield (in %)	8,4	9,0
Leegstandspercentage	22,2	22,9

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 6,4%. Indien op 30 juni 2015 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 5,3% (2014: 13,0%). Het eigen vermogen van NSI zou in die situatie € 56 miljoen (2014: € 217 miljoen) hoger uitkomen. De loan-to-value daalt in dat geval van 35,1% naar 33,4%.

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

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

	Nederland	België	30-06-2015	Nederland	België	30-06-2014
Balans op 1 januari	1.016.495	610.826	1.627.321	1.215.519	582.059	1.797.578
Aankopen	-	30.107	30.107			
Investerings	7.330	2.139	9.469	9.112	2.292	11.404
Herclassificatie van/naar vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	4.250	-	4.250	- 3.271	-	- 3.271
Herclassificatie naar activa bestemd voor verkoop	- 550	- 1.350	- 1.900	-	-	-
Verkopen	- 1.870	- 3.666	- 5.536	- 4.840	- 2.627	- 7.467
Herwaarderingen	2.845	- 2.331	514	- 86,355	- 2.571	- 88,926
Deconsolidatie belang IOW	-	- 635.725	- 635.725			
Balans op 30 juni	1.028.500	-	1.028.500	1.130.165	579.153	1.709.318

In de taxatiewaarde zijn opgenomen:

	Nederland	België	Totaal 30-06-2015	Nederland	België	Totaal 30-06-2014
Overlopende activa in verband met huurincentives	6.834	-	6.834	7.077	3.937	11.014

Het verloop van de vastgoedbeleggingen in exploitatie per type vastgoed:

	winkels	kantoren	bedrijfsgebouwen	totaal
Balans op 1 januari	431.075	855.866	340.380	1.627.321
Aankopen	-	-	30.107	30.107
Investerings	2.229	5.199	2.041	9.469
Herclassificatie van vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	-	4.250	-	4.250
Herclassificatie naar activa bestemd voor verkoop	-	-	1.900	-
Verkopen	-	-	-	5.536
Herwaarderingen	1.501	1.448	-	2.435
Afstoten minderheidsbelangen	-	-	332.468	-
Balans op 30 juni	434.805	532.395	61.300	1.028.500

Op 30 juni 2015 waren objecten met een boekwaarde van € 1.019,4 miljoen (ultimo 2014: € 1.031,2 miljoen) hypothecair tot zekerheid verstrekt voor opgenomen leningen en kredietfaciliteiten in rekening-courant bij banken ten bedrage van € 437,6 miljoen (ultimo 2014: € 572 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	30-06-2015	30-06-2014
Balans op 1 januari	17.950	11.190
Investerings	1.493	-
Herclassificatie naar/van vastgoedbeleggingen in exploitatie	-	4.250
Herclassificatie naar activa bestemd voor verkopen	-	620
Verkopen	-	520
Herwaarderingen	717	-
Balans op 30 juni	14.770	13.426

Onder de vastgoedbeleggingen in ontwikkeling zijn per 30 juni 2015 een kantoorgebouw en twee grondposities opgenomen.

10. Financiële activa

NSI heeft op 18 juni 2015 haar belang in het Belgische Intervest Offices & Warehouses ("IOW") verkleind van 50,2% naar 15,2%. De impact op de verwerking van het belang is als volgt:

Balans

Per 18 juni 2015 wordt IOW niet meer in de balans van NSI geconsolideerd.

Het resterende belang van 15,2% in IOW (2.476.241 aandelen) is per 18 juni 2015 geherwaardeerd volgens de fair value per aandeel (beurskoers IOW: € 20,02).

Vanaf 18 juni 2015 wordt IOW als geassocieerde deelneming aangemerkt en wordt de 'equity'-methode toegepast. Dit houdt in dat de waarde van de deelneming de fluctuaties in de intrinsieke waarde (NAV) van IOW zal volgen.

Bij deze methode worden de waarderinggrondslagen van NSI gehanteerd.

Resultatenrekening

In de resultatenrekening over het eerste halfjaar 2015 heeft het 50,2% belang in IOW tot en met 18 juni 2015 bijgedragen aan het resultaat (€ 7,1 miljoen).

Verkoopresultaat

NSI heeft 5,7 miljoen aandelen (hetgeen een belang van 35% in IOW vertegenwoordigt) verkocht tegen € 19,50 per aandeel.

In totaliteit is met deze transactie en herwaardering een resultaat behaald van € 3,0 miljoen. De verkoopkosten voor de realisatie van deze transactie bedroegen € 2,2 miljoen. Deze maken onderdeel uit van het behaalde resultaat.

Impact transactie op activa, passiva, eigen vermogen en resultaat

NSI heeft met de transactie € 110,8 miljoen aan liquide middelen opgehaald. De waarde van de vastgoedbeleggingen is door de transactie gedaald met € 635,7 miljoen en het balanstotaal van NSI is gedaald met € 656,1 miljoen. De impact op de schulden aan kredietinstellingen bedraagt - € 320,4 miljoen. De beleningsgraad (loan-to-value) nam per 30 juni 2015 af tot 35,1% ten opzichte van ultimo 2014: 48,9%), met name als gevolg van de deconsolidatie van IOW. Het eigen vermogen is met € 154,8 miljoen gedaald.

11. Debiteuren en overige vorderingen

De grootste posten betreffen de te verwachten schade-uitkeringen in verband met winkelcentrum 't Loon en vooruitbetaalde kosten 2015 voor € 2,5 miljoen.

12. Eigen vermogen

Het aantal geplaatste aandelen is gedurende de verslagperiode niet gewijzigd.

13. Rentendragende verplichtingen

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

	30-06-2015	30-06-2014
Balans op 1 januari	792.872	813.879
Opnamen	480.906	66.190
Aflossingen	- 590.101	- 76.462
Amortisatie financiering	- 202	- 110
Deconsolidatie belang IOW	- 289.116	-
Balans op 30 juni	394.359	803.497
Aflossingsverplichtingen langlopende verplichtingen tot 1 jaar	25.053	155.287
Balans op 30 juni	369.306	648.210

De resterende looptijd van de leningen op 30 juni 2015 was als volgt:

	vaste rente	variabele rente	totaal
Tot 1 jaar	600	24.453	25.053
Vanaf 1 jaar tot 2 jaar	17.580	22.478	40.058
Vanaf 2 jaar tot 5 jaar	54.379	175.455	229.834
Vanaf 5 jaar tot 10 jaar	-	99.414	99.414
Meer dan 10 jaar	-	-	-
Totaal leningen	72.559	321.800	394.359

De rentedragende schulden betreffen leningen van banken en institutionele financiers. De overeengekomen resterende looptijden bedragen gemiddeld 4,6 jaar. De gewogen gemiddelde rente over de per 30 juni 2015 uitstaande leningen en renteswaps bedraagt 5,1% per jaar inclusief marge. Dit is het gevolg van de gedaalde rentemarges per kwartaaleinde als gevolg van de herfinanciering, in combinatie met een – door netto aflossingen op leningen – vergrote invloed van derivaten met een relatief hoge rentevergoeding. De rentedekkingsratio bedroeg 2,9 per 30 juni 2015.

	vaste rente	variabele rente	totale leningen	krediet-instellingen	swaps (variabele rente voor vaste rent)	% vaste rente na swaps	rente %
Nederland	72.559	321.800	394.359	40.000	336.625	94,2	5,1
België	-	-	-	-	-	-	-
Totaal 30 juni 2015	72.559	321.800	394.359	40.000	336.625	94,2	5,1
Totaal 31 december 2014	214.213	578.659	792.872	63.250	466.625	89,7	4,6

14. Financiële instrumenten

Reële waarde financiële instrumenten

De categorieën van financiële instrumenten volgens IAS 39 zijn: A. activa en passiva, B. leningen en vorderingen, C. financiële activa beschikbaar voor verkoop, D. liquide middelen en soortgelijke posten en E. financiële verplichtingen.

De in de balans opgenomen boekwaarde van de financiële instrumenten en de reële waarde zijn als volgt weer te geven:

	Toelichting	Categorieën volgens IAS 39	Boekwaarde	30-06-2015 reële waarde
Financiële activa				
Vastgoed bestemd voor verkoop		A	5.670	5.670
Debiteuren en overige vorderingen	11	B	5.213	5.213
Liquide middelen		D	8.958	8.958
Totaal			19.841	19.841
Financiële verplichtingen				
Rentedragende verplichtingen	13	E	394.359	396.445
Afgeleide financiële instrumenten	14	A	27.209	27.209
Kortlopende verplichtingen	15	E	43.321	43.321
Totaal			464.889	466.975

Reële waarde hiërarchie

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.

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.

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

In niveau 2 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 markttrente 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 NSI en de tegenpartij.

De afgeleide financiële instrumenten hebben op balansdatum de volgende looptijden:

	aantal contracten	nominaal	reële waarde activa 2014	reële waarde passiva 2015
Binnen 1 jaar	-	-	-	-
Van 1 tot 5 jaar	15	302.325	-	14.107
Van 5 tot 10 jaar	4	94.300	-	13.102
Totaal swaps	19	396.625	-	27.209
Totaal derivaten index leningen	2	54.000	-	-
Totaal derivaten	21	450.625	-	27.209

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 0,494% tot 4,445% en aflooptdata van 2016 tot en met 2022. De marktwaarde van de financiële derivaten bedroeg - € 27,2 miljoen per 30 juni 2015.

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de derivaten bedraagt 3,6 jaar. NSI is tegen een gewogen gemiddelde rente van 2,5% (exclusief marge) afgedekt. Voor 5,8% van de huidige leningen en kredietfaciliteiten geldt een variabele rente en deze zijn derhalve niet afgedekt.

15. Overige schulden en overlopende passiva

De grootste posten vermeld onder overige schulden en overlopende passiva betreffen vooruit ontvangen huren (€ 6,9 miljoen), te betalen exploitatiekosten (€ 5,0 miljoen) en te betalen interest (€ 6,5 miljoen).

16. Niet uit de balans blijken rechten en verplichtingen

Desinvesteringsverplichtingen

NSI heeft in het tweede kwartaal 2015 overeenstemming bereikt over de verkoop van:

- Een kantoorgebouw aan de Villawal in Nieuwegein (koopsom € 3,1 miljoen), geleverd 15 juli 2015;
- Een kantoorgebouw aan de Strekkerweg in Amsterdam (koopsom € 0,6 miljoen), verwachte levering eerste halfjaar 2016.

Verklaring van de directie

De directie verklaart dat voor zover hem bekend dat:

- dit halfjaarbericht, dat is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 “*Tussentijdse Financiële Verslaggeving*”, een getrouw beeld geeft van de activa, verplichtingen, 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 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 geeft. Zoals in detail beschreven in het jaarverslag 2014, 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 tevens het marktrisico onderkend.

Risico's

Voor wat betreft de bestaande risico's wordt verwezen naar de beschrijving in het jaarverslag 2014. 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 verhuurvooruitzichten, alsook de marktwaaarde van het onroerend goed kunnen beïnvloeden.

Hoofddorp, 31 juli 2015

Directie

ir. J. Buijs, CEO

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

Overige gegevens

Verklaring uit hoofde van de Wet financieel toezicht

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.

Grootaandeelhouders

Krachtens de Wet melding zeggenschap in ter beurze genoteerde vennootschappen is melding ontvangen van houders van gewone aandelen met een kapitaalbelang van meer dan 3% in de vennootschap. Volgens de meest recente melding waren deze belangen als volgt:

Cohen & Steers Capital Management, Inc.	12,3%
Habas H.Z. Investments (1960) Ltd.	6,4%
CBRE Clarion Securities, LLC	5,9%
BNP Paribas Investment Partners SA	4,5%
Phoenix Insurance Company Ltd	3,7%
Voya Financial Inc.	3,0%
BlackRock, Inc.	3,0%
Mayer (kesher) Real Estate Ltd.	3,0%

Financiële agenda 2015

Financiële agenda 2015

Trading Update over de eerste drie kwartalen van 2015

30 oktober 2015

Interim dividenduitkering

Vaststelling interim dividend HY 2015

31 juli 2015

Notering ex-dividend

4 augustus 2015

Registratiedatum

5 augustus 2015

Betalbaarstelling interim dividend HY 2015

11 augustus 2015

Conference call & audiowebcast voor analisten

Op vrijdag 31 juli om 09:30 uur zullen Johan Buijs (CEO) en Daniël van Dongen (CFO) een toelichting geven op de halfjaarcijfers. Het inbelnummer van de conference call is:

Nederland: (020) 531 5869

UK: +44 (0) 20 33653210

US: + 1 8663496093

Israël: + 1-80-9212794

Registreren voor de audiowebcast kan via onderstaande link: http://player.companywebcast.com/nsi/20150731_1/en/Player.

De presentatie zal op de website beschikbaar zijn.

Beoordelingsverklaring

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

Opdracht

Wij hebben de in dit interim rapport opgenomen verkort geconsolideerd tussentijdse bericht (hierna 'tussentijdse financiële informatie') per 30 juni 2015 van NSI N.V. te Hoofddorp (statutair te Amsterdam) bestaande uit de verkorte geconsolideerde balans per 30 juni 2015, het verkort geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het verkort geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen en het verkorte geconsolideerde kasstroomoverzicht voor de 6-maands periode eindigend op 30 juni 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen, 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 2015 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, 31 juli 2015
KPMG Accountants N.V.

H.D. Grönloh RA