

Voorlopige resultaten 2015

Stijging direct resultaat in 2015

Highlights

Update strategie

- Significante kwaliteitsverbetering in portefeuille door asset rotatie gerealiseerd in 2015:
 - Het aandeel van de regio Randstad in de kantorenportefeuille nam toe van 42,5% naar 52,5%
 - Het aandeel 'core' panden in de kantorenportefeuille nam toe van 54% naar 65%
- NSI verkocht in 2015 € 49,4 miljoen aan panden, verkleinde het belang in IOW van 50,2% naar 15,2% (bruto opbrengst circa €111 miljoen), en acquireerden € 168,8 miljoen aan kwalitatief hoogwaardige kantoorpanden.
- De portefeuille groeide van € 1.056,7 miljoen (ultimo 2014) naar € 1.203,5 miljoen (ultimo 2015)

Financieel

- Direct resultaat steeg met 4,4% naar € 50,6 miljoen (2014: € 48,5 miljoen); o.a. aankopen en lagere financieringskosten compenseerden de lagere bijdrage van het verkleinde belang in IOW; direct resultaat per aandeel van € 0,34 in 2014 naar € 0,35 in 2015
- Positief totaal beleggingsresultaat van € 63,8 miljoen (2014: -€ 136,9 miljoen)
- Per saldo een positief herwaarderingsresultaat van € 0,4 miljoen met name door positief resultaat van de kantorenportefeuille
- Gemiddelde rentekosten dalen significant van 4,6% per 31 december 2014 naar 3,7% per 31 december 2015
- De beleningsgraad daalde naar (LTV) 43,2% per 31 december 2015 (ultimo 2014: 48,9%)
- Voorstel slotdividend van € 0,14 per aandeel, waarmee het totale dividend over 2015 uitkomt op € 0,27 per aandeel (2014: € 0,25)

Kantoren (inclusief HNK)

- Bezettingsgraad verbeterde van 71,5% per jaareinde 2014 naar 73,6% per jaareinde 2015, met name dankzij asset rotatie
- Opname/aanbod ratio van 24,8% in 2015 ten opzichte van een marktgemiddelde van 14,7%
- Stabiel gemiddeld effectieve huurniveau nieuwe verhuringen € 135 per m² over afgelopen 12 maanden

HNK

- Uitrol op schema; 10 HNK's in operatie op weg naar 20 HNK's in 2016
- Opname/aanbod ratio van 45% in 2015 ten opzichte van een marktgemiddelde van 14,7% toont kracht van HNK
- De like-for-like groei in HNK bedroeg 18,6%
- HNK wint Nationale Business Success award als "Beste kantoorverhuurder in Nederland"

Winkels

- Like-for-like groei van 4,3% in 2015 versus 2014
- De bezettingsgraad nam af van 88,4% (31 december 2014) naar 84,8%

Resultaten (x € 1.000)	Nederland 2015	Nederland 2014	België 2015*	België 2014*	Totaal 2015**	Totaal 2014
Brutohuuropbrengsten	90.796	93.333	23.039	40.266	113.835	133.599
Nettohuuropbrengsten	68.203	72.053	22.812	37.067	91.324	109.160
Direct beleggingsresultaat	40.048	35.816	10.203	12.592	50.575	48.451
<i>Per aandeel</i>					<i>0,35</i>	<i>0,34</i>
Indirect beleggingsresultaat	10.366	-181.894	2.853	-3.454	13.219	- 185.348
<i>Per aandeel</i>					<i>0,09</i>	<i>- 1,30</i>
Resultaat na belastingen	50.144	-146.078	13.056	16.618	63.794	- 136.897
Bezettingsgraad (in %)	77,3%	77,1%	-	-	77,3%	79,9%
Loan-to-value (in %)					43,2%	48,9%
<i>Dividend per aandeel</i>					<i>0,27</i>	<i>0,25</i>

* Op 18 juni 2015 heeft NSI haar belang in het Belgische IOW verkleind van 50,2% naar 15,2%. Dientengevolge is IOW vanaf het 3^e kwartaal van 2015 niet meer in de resultatenrekening en per 30 juni 2015 niet meer in de balans geconsolideerd

** inclusief resultaat Zwitserland

Johan Buijs, CEO van NSI:

“Bij de halfjaarcijfers zagen we voor het eerst sinds lange tijd positieve herwaarderingen in de kantorenmarkt. De positieve herwaardering over 2015 bevestigen dat het kantelpunt in de waarderingen van de Nederlandse kantorenmarkt is bereikt. We hebben ons in de 2^e helft van het jaar dan ook nadrukkelijk gericht op aankopen. We hebben voor € 169 miljoen 8 kwalitatief hoogwaardige panden gekocht waardoor we samen met de eerdere verkopen dit jaar een belangrijke kwaliteitsslag in de portefeuille hebben gemaakt. Per saldo groeide de Nederlandse portefeuille met 15%.

2015 liet ook een kentering zien voor wat betreft ons directe resultaat. Het directe resultaat per aandeel steeg, na een lange periode van daling, van € 0,34 naar € 0,35 per aandeel. We verbeterden ons resultaat ten opzichte van vorig jaar onder meer door onze financieringsvoorwaarden te verbeteren. We presteerden met bijna 50.000 m² aan nieuwe verhuringen, niet alleen significant beter dan vorig jaar, maar ook aanzienlijk beter dan de algemene kantorenmarkt. Met name HNK blijft haar kracht in de markt bewijzen. We zijn 2016 dan ook vol vertrouwen van start gegaan, waarbij we voort zullen gaan op ons strategische pad. Naast het continue verbeteren van onze portefeuille zullen we vol doorgaan met de verdere uitrol van HNK en het verbeteren van de bezettingsraad.”

Outlook

Naar verwachting zullen de in 2015 ingezette verbeterde economische omstandigheden in Nederland verder doorzetten. Zoals ook de hoge opnamecijfers in 2015 lieten zien, zorgt dit voor meer dynamiek in de kantorenmarkt. In combinatie met de verbeteringen die NSI in de kantorenportefeuille heeft gerealiseerd door asset-rotatie en de verdere uitrol van HNK, verwacht NSI de bezettingsgraad in de kantorenportefeuille te kunnen verbeteren.

De winkelmarkt is ondanks de toegenomen consumentenbestedingen nog altijd uitdagend. Dankzij de focus op wijkwinkelcentra, verwacht NSI een stabiele ontwikkeling in haar winkelportefeuille.

Per saldo verwacht NSI overall de bezettingsgraad van de totale portefeuille te verbeteren.

In de afgelopen jaren zijn grote stappen gezet met het verbeteren van de kwaliteit van de portefeuille. Het aandeel kantoren in de G4 (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) en de Randstad steeg in 2015 naar 52,5% (was 42,5%) en de kwaliteit op basis van de onafhankelijke ranking van JLL nam toe naar 57,8 % (was 42,5%). In 2016 zal worden doorgegaan met het verbeteren van de kwaliteit en de performance van de portefeuille. De focus ligt daarbij op het autonoom laten groeien van de kantorenportefeuille en de verdere uitrol van het HNK concept naar 20 vestigingen aan het eind van 2016.

Voortgang strategie

Door middel van ‘asset rotatie’ verbetert NSI de gemiddelde kwaliteit van de portefeuille. Door panden te verkopen die geoptimaliseerd zijn of waar 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, op locaties waar NSI gelooft in een fundamenteel gezonde kantorenmarkt.

In 2015 heeft NSI € 49,4 miljoen middelen vrijgemaakt uit de verkoop van 27 niet strategische panden (86.500 m²). Daarnaast heeft NSI haar belang in het Belgische beursgenoteerde Intervest Offices & Warehouses (“IOW”) verkleind van 50,2% naar 15,2% om zodoende € 111 miljoen aan kapitaal vrij te maken.

NSI heeft in 2015 in totaal voor €168,8 miljoen 8 kantoorpanden gekocht. Hiermee geeft NSI invulling aan haar strategie om te groeien in Nederlandse kantoren in geselecteerde regio's met aanzienlijke, kwalitatief hoogstaande panden. Als gevolg van deze acquisities verbeterde de kantorenportefeuille per 31 december 2015 vergeleken met 31 december 2014:

- Het aandeel van de regio Randstad in de kantorenportefeuille van NSI toegenomen van 42,5% naar 52,5%, en in de regio Amsterdam zelfs van 11,8% naar 24,7%.
- Het aandeel 'core' panden in de portefeuille van NSI toegenomen van 54% naar 65%, wat een grote stap is in de richting van het bereiken van de strategische doelstelling van 70% core per jaareinde 2016.
- De gemiddelde kwaliteit op basis van de JLL kantorenranking toegenomen van 49,3% naar 57,8%

De uitrol van HNK naar 20 vestigingen in 2016 ligt op schema. In 2015 zijn drie nieuwe HNK's geopend (HNK Den Bosch, HNK Ede en HNK Utrecht Centraal Station), wat betekent dat er per jaareinde 2015 10 HNK vestigingen operationeel zijn.

De voorbereidingen voor een 2^e HNK vestiging in Rotterdam, en een vestiging in Dordrecht en in Amsterdam Zuidoost zijn in volle gang en zullen naar verwachting in het 1^e kwartaal van 2016 worden geopend.

Verhuuractiviteiten

	Kantoren (ex HNK)		HNK		Kantoren totaal		Winkels	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Bezettingsgraad	76,7%	77,3%	59,6%	56,6%	73,6%	71,5%	84,4%	88,4%
Opname in m ² (verhuur uit leegstand)	28.006	18.910	21.139	4.855	49.145	23.764	5.029	10.310
Opname/aanbod ratio	18,5%	10,5%	45,2%	26,2%	24,8%	13,3%	14,7%	41,1%
Autonome netto mutatie verhuring in m ²	-22.261	-39.641					-6.367	558
Effectieve huur niveau per m ² nieuwe verhuringen (over 12 maanden)	€ 107	€ 113	€ 165	€ 169	€ 135	€ 129	€ 215	€ 135
Effectieve huur niveau per m ² totale portefeuille	€ 157	€ 143	€ 188	€ 160	€ 161	€ 149	€ 178	€ 183
Like-for-like groei brutohuuropbrengsten	- 11,5%	-4,0%	18,6%	25,5%	-6,9%	-1,7%	4,3%	- 11,0%

Kantoren (exclusief HNK)

De bezettingsgraad steeg in het 4^e kwartaal van 73,1% per 30 september naar 76,7% per 31 december 2015, met name door acquisities. De bezettingsgraad daalde licht ten opzichte van 31 december 2014 (77,3%).

In 2015 werd voor 28.006 m² aan nieuwe verhuringen getekend (opname uit leegstand) in 2015, wat een duidelijke stijging is ten opzichte van 2014. Daarmee realiseerde NSI ook in de traditionele kantorenportefeuille een hogere opname/aanbod ratio (18,5%) ten opzichte van het marktgemiddelde (14,7% op basis van marktcijfers DTZ).

De negatieve like-for-like groei werd grotendeels veroorzaakt door de expiratie van een aantal grote contracten per 31 december 2014, waaronder de Rijksgebouwendienst (5.000 m²), ROC Amsterdam (5.000 m²) en Prorail (9.000 m²) met een totale huurstroom € 3,2 miljoen.

Intmiddels is het pand waarin Prorail gehuisvest was (Arthur van Schendelstraat in Utrecht) succesvol getransformeerd naar HNK Utrecht Centraal Station. Het pand waarin ROC Amsterdam gehuisvest was (Wilhelminaplein in Amsterdam) is langjarig verhuurd ten behoeve van studentenhuysvesting. Hiermee laat NSI zien met een actieve strategie een goede herbestemming te kunnen ontwikkelen voor deze grotere metrages.

Het effectieve huurniveau van nieuwe verhuringen ontwikkelde zich met € 107 per m² in lijn met de markthuur. Als gevolg van de acquisities steeg het gemiddelde huurniveau in de kantorenportefeuille van € 143 per m² per 31 december 2014 naar € 157 m² per 31 december 2015.

In 2016 kan 9% van de contracten in de kantorenportefeuille expireren.

HNK

De gemiddelde bezettingsgraad steeg naar 59,6% per 31 december 2015 ten opzichte van 56,6% per 31 december 2014 (30 september 2015: 67,6%). De bezettingsgraad wordt doorlopend beïnvloed door de toevoeging van nieuwe HNK's die bij de start doorgaans een lage bezettingsgraad kennen waardoor de ontwikkeling van de bezettingsgraad geen indicatie voor de onderliggende trendis. Daarnaast daalde de bezettingsgraad in het 4^e kwartaal doordat 2 grote huurders wegvielen; door het faillissement van Imtech werd het huurcontract in HNK Den Haag (3.695 m²) beëindigd. Daarnaast expireerde het contract van een overheidsdienst in HNK Rotterdam (3.855 m²). Deze overheidsdienst was al in HNK Rotterdam gehuisvest voor het pand getransformeerd werd, en is in een nieuw ontwikkeld pand gecentraliseerd met andere overheidsdiensten. In alle andere HNK vestigingen liet de bezettingsgraad een stijgende lijn zien in het 4^e kwartaal.

De brutohuurinkomsten uit HNK stegen naar € 8,0 miljoen in 2015 ten opzichte van € 5,4 miljoen in 2014. De like-for-like groei bedroeg 18,6%. In 2016 kan 25% van de contracten in de HNK expireren.

De uitrol naar de beoogde 20 HNK vestigingen in 2016 ligt op schema. Op dit moment zijn er 10 HNK vestigingen operationeel en worden er 3 nieuwe HNK's in het 1^e kwartaal van 2016 geopend (2^e vestiging Rotterdam, Dordrecht, Amsterdam Zuidoost). NSI heeft in 2015 € 9,5 miljoen geïnvesteerd in HNK, waarmee de totale cumulatieve investering in HNK € 21,8 miljoen bedraagt. Voor de verdere uitrol naar 20 vestigingen in 2016 wordt een investering voorzien van € 15 miljoen.

HNK heeft onlangs de Nationale Business Success award gewonnen in de categorie "Beste kantoorverhuurder in Nederland".

Retail

Het consumentenvertrouwen is in 2015 voor het eerst weer positief sinds 7,5 jaar. Tegelijkertijd verbeterde de koopkracht als het gevolg van een stijging van het reële inkomen. Dit heeft zich vertaald in toegenomen consumentenbestedingen met circa 0,9% in 2015. De verkoopvolumes liggen echter nog altijd 10,5% lager dan acht jaar terug. De consumentenbestedingen liggen nu 2,7% onder het niveau van voor de crisis.

Gecombineerd met de structurele veranderingen van het consumentengedrag, blijft de winkelmarkt uitdagend. In 2015 vroegen verschillende landelijke retailketens faillissement aan. Hier waren circa 1.300 winkelunits mee gemoeid, waarvan 9 units in de portefeuille van NSI zaten. De impact is mede zo beperkt doordat NSI zich richt op het dagelijkse boodschappensegment wat minder kwetsbaar is voor zowel de economische omstandigheden als verkopen via internet. Inmiddels heeft bij een aantal faillissementen een doorstart plaatsgevonden waardoor de totale impact van die faillissementen in de NSI portefeuille nog beperkter is geweest (€ 0.5 miljoen).

De bezettingsgraad van de winkelportefeuille daalde naar 84,4% (30 september 2015: 86,6%, 31 december 2014: 88,4%), onder andere door de expiratie van kantoorruimte in de winkelportefeuille en de verkoop van het volledig verhuurde winkelcentrum Zevenkampse ring.

In 2016 kan 7% van de contracten in de winkelportefeuille expireren.

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 naar 90,5% per 31 december 2015 (30 september 2015: 89,8%, 31 december 2014: 84,5%).

In de bedrijfsgebouwenportefeuille bedroeg de bezettingsgraad 77,1% (31 december 2014: 76,6%, 30 september: 79,0%). De bedrijfsgebouwen portefeuille is per 31 december 2015 gerubriceerd als 'held for sale'.

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 van de verwerking van het belang is als volgt:

Balans

Per 30 juni 2015 is 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 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 waarderingsgrondslagen van NSI gehanteerd.

Resultatenrekening

In de resultatenrekening over het eerste halfjaar 2015 is het 50,2% belang in IOW tot en met 30 juni mee geconsolideerd (€ 7,1 miljoen). Na deze tijd wordt het partiële gedeelte van het IOW resultaat verwerkt in de post "Resultaat deelneming".

Totaal beleggingsresultaat

Het totale beleggingsresultaat, bestaande uit het saldo van het direct en het indirect beleggingsresultaat bedroeg over het 2015 € 63,8 miljoen (2014: -€ 136,9 miljoen).

Directe beleggingsresultaat

(x € 1.000)	2015	2014	Nederland 2015	Nederland 2014
Brutohuuropbrengsten	113.835	133.599	90.796	93.333
Niet doorberekende servicekosten	- 5.796	- 5.828	- 5.216	- 5.027
Exploitatiekosten	- 16.715	- 18.611	-17.377	- 16.253
Nettohuuropbrengsten	91.324	109.160	68.203	72.053
Financieringsbaten	2.541	176	2.540	112
Financieringslasten	-30.777	- 42.391	-24.694	30.509
Aandeel in resultaat deelnemingen	2.337	-	-	-
Administratieve kosten	-6.914	-7.710	6.018	5.833
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	58.510	59.234	40.031	35.832
Belastingen over de winst	-125	-111	18	-7
Direct beleggingsresultaat na belastingen	58.385	59.123	40.048	35.816
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	- 7.811	-10.672	-	-
Direct beleggingsresultaat	50.575	48.451	40.048	35.816

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 2015 € 50,6 miljoen (2014: € 48,5 miljoen), met name dankzij lagere financieringskosten die de lagere bijdrage uit het verkleinde belang in IOW compenseerden. Daarnaast werd het resultaat beïnvloed door 2 eenmalige posten. In België werd een wederinstaatstellingsvergoeding (€ 2,5 miljoen) ontvangen in verband met het aanstaande vertrek van een huurder. Daarnaast ontving NSI een eenmalige rentevergoeding uit hoofde van in het verleden teveel betaalde bronbelasting op Belgische dividenduitkeringen, welke is verantwoord als financieringsbate (€ 2,5 miljoen). Het directe resultaat van Nederland nam toe van € 35,8 miljoen in 2014 naar € 40,0 miljoen in 2015.

Brutohuuropbrengsten 2014 t/m 2015

De totale brutohuuropbrengsten daalden in 2015 naar € 113,8 miljoen (2014: € 133,6 miljoen), met name door de verkleining van het belang in, en de daarmee samenhangende deconsolidatie van, het Belgische Intervest Offices & Warehouses (IOW).

x € 1.000	2014	Aankopen	Verkopen	Like-for-like	Transformatie HNK/ Deconsolidatie IOW	2015
Nederland						
Kantoren	45.291	2.591	-1.909	-5.262	1.736	43.077
HNK	8.223	-	-	1.526	-1.736	8.013
Winkels	26.772	-	- 67	1.150	-	27.855
Volumineuze detailhandel	5.366	-	-	529	-	5.895
Bedrijfsgebouwen	6.931	-	- 372	- 603	-	5.956
Woningen	120	-	- 120	-	-	-
Totaal	93.333	2.591	- 2.468	- 2.660	-	90.796
België						
Kantoren	24.740	-	-	-	-12.077	12.663
Bedrijfsgebouwen	15.526	-	-	-	-5.150	10.376
Totaal	40.266	-	-	-	-17.227	23.039
Totaal NSI	133.599	2.591	-2.468	-2.660	-17.227	113.835

In de Nederlandse kantorenportefeuille had 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 € 3,2 miljoen in 2015.

Bij de berekening van de like-for-like groei voor HNK geldt dat zodra een HNK gereed is na transformatie, deze wordt meegerekend in de HNK portefeuille. Indien nog zittende huurders aanwezig waren die voorafgaand aan de transformatie zijn vertrokken, dan wordt dit effect in Kantoren meegenomen. In 2015 werden HNK Utrecht Centraal Station, HNK Ede en HNK Den Bosch getransformeerd, waarin voor transformatie de zittende huurders een totale huurstroom van € 1,7 miljoen vertegenwoordigden.

De autonome groei in de Nederlandse winkelportefeuille wordt gedreven door de verhuringen in het Zuidterras in Rotterdam, na een periode van strategische leegstand ten behoeve van herontwikkeling.

Brutohuuropbrengsten Q3 2015 t/m Q4 2015

x € 1.000	Q3 2015	Aankopen	Verkopen	autonome groei	Q4 2015
Nederland					
Kantoren	10.028	2.591	- 75	-491	12.053
HNK	1.923	-	-	154	2.077
Winkels	6.982	-	- 70	- 16	6.896
Volumineuze detailhandel	1.430	-	-	- 50	1.380
Bedrijfsgebouwen	1.457	-	-	3	1.460
Totaal	21.820	2.591	-145	- 400	23.866

NSI kocht in oktober 2015 in totaal acht kantoorpanden die conform verwachting bijdroegen aan de huuropbrengsten. De autonome groei in de kantorenportefeuille werd onder andere beïnvloed door de expiratie van 2 grote single tenant contracten (7.000 m² in totaal) zoals gemeld in de trading update van het 3^e kwartaal.

De niet- doorberekende servicekosten bleven stabiel in 2015 op € 5,8 miljoen, maar daalden in de 2^e helft van 2015 (€ 2,5 miljoen) ten opzichte van het 1^{ste} halfjaar van 2015 (€ 3,3 miljoen) door de deconsolidatie van IOW en de verkoop van de non-core portefeuille. Daarnaast slaagde NSI erin om de kosten te verlagen door inkoopvoorwaarden verder te verbeteren.

De exploitatiekosten daalden van € 18,6 miljoen in 2014 naar € 16,7 miljoen in 2015 door een eenmalige ontvangen wederinstaatstellingsvergoeding in België van € 2,5 miljoen in het 1^{ste} kwartaal en de deconsolidatie van IOW. De exploitatiekosten van de Nederlandse portefeuille stegen van € 16,3 miljoen naar € 17,4 miljoen door onderhoud en eenmalige hogere bijdragen aan VVE's.

De totale netto huuropbrengsten komen hiermee op € 91,3 miljoen (2014: 109,2 miljoen), waarbij de nettohuuropbrengsten in Nederland € 68,2 miljoen bedroegen ten opzichte van € 72,1 miljoen in 2014.

De administratieve kosten daalden van € 7,7 miljoen naar € 6,9 miljoen door het effect van IOW. In Nederland bedroegen de administratieve kosten € 6,0 miljoen (2014: € 5,8 miljoen).

De netto financieringslasten namen in 2015 verder af tot € 28,2 miljoen, ten opzichte van € 42,2 miljoen in 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. Verder werd de derivatenportefeuille herschikt waarbij de looptijd van renteswaps werd verlengd tegen lagere kosten. Beide zaken leidden tot een significante daling van de financieringslasten voor de Nederlandse portefeuille van 19%. Daarnaast werden de financieringsinkomsten verhoogd door een eenmalige financieringsbate (circa € 2,5 miljoen) resulterend uit de verrekening van rentevergoedingen door de Belgische fiscus met betrekking tot historisch betaalde bronbelasting in België.

Indirecte beleggingsresultaat

Het indirecte beleggingsresultaat bedroeg € 13,2 miljoen positief ten opzichte van € 185,3 miljoen negatief in 2014. 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 marktwaaarde van de vastgoedportefeuille (€ 0,4 miljoen), de rentedekkingsinstrumenten (€ 7,5 miljoen) de gedeeltelijke verkoop van het belang in IOW (€ 2,9 miljoen) en herwaardering overige beleggingen (- € 2,2 miljoen). De gerealiseerde herwaardering omvat het verkoopresultaat van panden (€ 5,2 miljoen).

Gerealiseerde herwaardering

In 2015 werden in totaal 24 kantoorpanden, 2 bedrijfsgebouwen en 1 winkelobject verkocht met een totaal verkoopresultaat van € 5,2 miljoen. De totale verkoopopbrengst van de in 2015 afgeronde transacties bedroeg € 49,4 miljoen.

Ongerealiseerde herwaardering

De herwaardering van de vastgoedportefeuille bedroeg in 2015 € 0,4 miljoen positief (2014: - € 183,1 miljoen). De waarde van de Nederlandse portefeuille liet stijging zien van € 1,4 miljoen, bestaande uit een positieve herwaardering van € 9,1 miljoen in de kantorenportefeuille en € 4,3 miljoen in de volumineuze detailhandel, en een negatief herwaarderingsresultaat in de winkelportefeuille (€ 9,4 miljoen) en de bedrijfsgebouwen portefeuille (€ 2,6 miljoen). Het herwaarderingsresultaat in België was per saldo €1,0 miljoen

De positieve herwaardering in de kantorenportefeuille werd gedreven door een lichte daling in marktyields en markthuren. In de winkelportefeuille werd de negatieve herwaardering met name veroorzaakt door stijgende yields.

NSI heeft 5,7 miljoen aandelen IOW (hetgeen een belang van 35% in IOW vertegenwoordigde) verkocht waarmee een verkoopresultaat behaald werd van € 2,9 miljoen (IFRS).

De waarde van de Nederlandse rentedekkingsinstrumenten nam per saldo toe met € 7,1 miljoen als gevolg van de gestegen lange EURIBOR rente. De totale waarde bedroeg per 31 december 2015 - € 24,8 miljoen (2014: € 34,2 miljoen inclusief België).

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 naar nul.

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed (x € 1.000)

Nederland	2015	2014	2013	2012	2011*	2010*
Kantoren	9.082	- 122.519	- 131.658	- 102.090	- 31.400	- 21.435
Winkels	- 9.385	- 41.604	- 38.812	- 11.304	- 72	- 668

Vol. Detailhandel	4.283	-	13.645	-	11.284	-	5.120	-	550	-	511	
Bedrijfsgebouwen	-	2.599	-	109	-	11.024	-	6.094	-	1.351	-	2.416
Woningen	-	-	-	-	-	155	-	135	-	1.747	-	
Totaal	1.381	-	177.876	-	193.352	-	124.763	-	33.238	-	26.777	

België	-	1.005	-	5.198	-	1.205	-	13.953	-	3.571		
Totaal		376	-	183.074	-	192.147	-	138.716	-	36.809	-	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.

EPRA Yields in % op 31 december 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 marktwaarde 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 31-12-2015	EPRA net initial yield 31-12-2015	EPRA topped up net initial yield 31-12-2015	EPRA Gross yield 31-12-2014	EPRA net initial yield 31-12-2014	EPRA topped up net initial yield 31-12-2014
Kantoren	7,9	6,2	6,3	8,4	6,3	6,5
Winkels	6,8	5,7	5,7	7,0	6,0	6,1
Volumineuze detailhandel	7,8	6,7	6,7	7,8	6,0	6,0
Bedrijfsgebouwen	8,5	7,0	7,0	8,8	7,5	7,5
Totaal Nederland	7,6	6,1	6,2	7,9	6,2	6,4

Balansverhoudingen en financieringen

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 31 december 2015 € 1.203,5 miljoen (ultimo 2014: € 1.668,2 miljoen). Deze daling is met name het gevolg van de deconsolidatie van IOW (30 juni 2015: € 635,7 miljoen, 31 december 2014: € 610,8 miljoen). De waarde van de Nederlandse vastgoedbeleggingen nam toe van € 1.056,7 miljoen per 31 december 2014 naar € 1.200,2 miljoen als gevolg van het saldo van aankopen (€ 168,8 miljoen), verkopen (€ 43,3 miljoen), investeringen (€ 16,6 miljoen), en herwaarderingen (€ 0,4 miljoen).

De beleningsgraad (loan-to-value) bedroeg per 31 december 2015 43,2% (ultimo 2014: 48,9%) onder andere door de deconsolidatie van IOW en de aan- en verkoop van panden. 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 daalden naar € 542,3 miljoen op 31 december 2015 (ultimo 2014: € 815,5 miljoen), met name door de deconsolidatie van IOW.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders nam in 2015 met 4,4% toe tot € 660,7 miljoen (ultimo 2014: € 632,8 miljoen), voornamelijk als gevolg van het saldo van het positieve totale beleggingsresultaat van € 63,8 miljoen, en de uitkering van dividend (€ 35,8 miljoen). De waarde van de minderheidsdeelneming van 15,2% in IOW bedroeg per 31 december 2015 € 51,4 miljoen.

Het aantal uitstaande aandelen is in 2015 niet gewijzigd. De intrinsieke waarde per aandeel (met inbegrip van belastinglatentie en de marktwaarde van de derivaten) steeg met 4,3% naar € 4,61 per 31 december 2015 (ultimo 2014: € 4,42). Exclusief belastinglatentie en de marktwaarde van derivaten (intrinsieke waarde op basis van EPRA) bedroeg de intrinsieke waarde per aandeel € 4,79 (ultimo 2014: € 4,69).

Financiële ratio's

	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 2014	792.872	466.625	89,7%	3,1%	2,8%	4,6%
Nederland	564.434	414.300	80,4%	1,9%	2,2%	3,7%
Totaal 2015	564.434	414.300	80,4%	1,9%	2,2%	3,7%

Door de in mei 2015 afgeronde herfinanciering nam de gemiddelde resterende looptijd van de leningen toe van 2,0 jaar per ultimo 2014 naar 3,9 jaar per 31 december 2015. Het vastrentende gedeelte van de hypothecaire leningen, inclusief rentederivaten, nam af van 88,5% naar 80,4%.

Het gemiddelde rentepercentage van de Nederlandse leningen en rentederivaten daalde per 31 december 2015 significant naar 3,7% ten opzichte van 4,9% ultimo 2014 (4,6% inclusief België) als gevolg van de lagere rentemarges op de herfinanciering en de herschikking van de derivatenportefeuille waarbij de looptijd werd verlengd tegen lagere kosten.

NSI heeft, mede als gevolg van de lage rentestand, hiermee eerder dan verwacht haar doelstelling bereikt om de gemiddelde rentekosten te verlagen naar beneden de 4,0%. NSI heeft in 2015 twee opeenvolgende perioden voldaan aan de financieringsvoorwaarden om de hypothecaire onderpanden op het bancaire deel van de syndicaatslening gedeeltelijk op te heffen. Hierover zal NSI op korte termijn met de banken in gesprek gaan.

De rentedekkingsratio verbeterde naar 3,2 per 31 december 2015 (ultimo 2014: 2,6).

Slotdividend 2015

In lijn met het geldende dividendbeleid (pay-out van ten minste 75% van het directe resultaat), stelt NSI een slotdividend voor van € 0,14 per aandeel in contanten. Dit brengt het totale dividend over 2015 op € 0,27 per aandeel, waarvan € 0,13 per aandeel reeds is uitgekeerd als interim-dividend.

Ontwikkelingen in de portefeuille

De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 31 december 2015 € 1.203,5 miljoen (ultimo 2014: € 1.668,2 miljoen). Deze daling is met name het gevolg van de deconsolidatie van IOW (30 juni 2015: € 635,7 miljoen, 31 december 2014: € 610,8 miljoen). De waarde van de Nederlandse vastgoedbeleggingen nam toe van € 1.056,7 miljoen per 31 december 2014 naar € 1.200,2 miljoen als gevolg van het saldo van aankopen (€ 168,8 miljoen), verkopen (€ 43,3 miljoen), investeringen (€ 16,6 miljoen), en herwaarderings (€ 1,4 miljoen). De bedrijfsgebouwenportefeuille (€ 61,2 miljoen) is per 31 december 2015 als 'held for sale' gerubriceerd.

In 2015 heeft NSI de verkoop van 24 kantoorpanden afgerond, inclusief de non-core portefeuille van 14 panden waarover in 2014 overeenstemming werd bereikt. Over de verkoop van 2 kantoorpanden werd in 2015 overeenstemming bereikt (Koraalrood in Zoetermeer en Strekkerweg in Amsterdam), welke in 2016 geleverd zullen worden. Verder werden er 2 bedrijfspanden en 1 winkelcentrum (bestaande uit 2 units verkocht).

De jaarlijkse bruto huuropbrengsten van de in 2015 verkochte panden bedraagt in totaal € 3,3 miljoen (effect in 2015: € 1,7 miljoen).

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 (€ 9,5 miljoen).

De portefeuille bestond per 31 december 2015 uit 193 bedrijfsmatige vastgoedobjecten, gespreid over:

	in %	x € 1.000
Sectorale spreiding		
Kantoren	59	713.753
Winkels	30	356.934
Volumineuze detailhandel	6	68.240
Bedrijfsgebouwen	5	61.228
Totaal	100	1.200.156

Overzicht verkochte objecten in 2015

Segment	Locatie	m ²
Kantoor	Uraniumweg 23, Amersfoort	6.658
Kantoor	Hettenheuvelweg 12, Amsterdam	2.347
Kantoor	Hettenheuvelweg 14, Amsterdam	2.367
Kantoor	Paasheuvelweg 15, Amsterdam	1.929
Kantoor	Rivium Boulevard 82-100, Capelle a/d IJssel	1.875
Kantoor	Keulenstraat 6, Deventer	3.571
Kantoor	Snipperlingsdijk, Deventer	1.208
Kantoor	Hanzeweg 5, Gouda	5.855
Kantoor	Adelbert van Scharnlaan 170-180, Maastricht	3.937
Kantoor	Touwslagerstraat 17, Ridderkerk	1.711
Kantoor	Volmerlaan 7, Rijswijk	5.499
Kantoor	Van Houten Industriepark 23, Weesp	1.309
Kantoor	Zaagmolenlaan 12, Woerden	1.662
Kantoor	Engelandlaan 270-340, Zoetermeer	2.681
Kantoor	Montaubanstraat, Zeist	2.143
Kantoor	Karel du Jardinstraat, Amsterdam	6.107
Kantoor	Villawal, Nieuwegein	5.783
Kantoor	Bovendonk, Roosendaal	3.361

Kantoor	Nieuwe Steen, Hoorn	1.747
Kantoor	Delflandlaan, Amsterdam	7.440
Kantoor	Laan Copes van Cattenburch, Den Haag	1.705
Kantoor	Gildestraat, Heerhugowaard	2.014
Kantoor	Kanaalweg, Utrecht	970
Kantoor	Arnhemsestraatweg, Velp	2.155
Bedrijfsgebouw	Cairostraat, Rotterdam	2.550
Bedrijfsgebouw	Hardwareweg, Amersfoort	5.858
Winkels	Zevenkampse Ring	2.075
Totaal		86.530

Financiële bezettingsgraad Nederlandse portefeuille:

In %	31 december 2015	30 september 2015	31 december 2014
Kantoren (ex HNK)	76,7	73,1	77,3
HNK	59,6	67,6	56,6
Kantoren totaal	73,6	72,1	71,5
Winkels	84,4	86,6	88,4
Volumineuze detailhandel	90,5	89,8	84,5
Bedrijfsgebouwen	77,1	79,0	76,6
Totaal	77,3	77,5	77,1

De theoretische brutohuurinkomsten Nederlandse vastgoedportefeuille per segment (x € 1.000)

	2015	2014
Kantoren (ex HNK)	69.447	60.255
HNK	15.128	13.009
Kantoren totaal	84.575	73.264
Winkels	31.018	32.140
Volumineuze detailhandel	6.627	6.703
Bedrijfsgebouwen	7.914	8.159
Totaal	130.194	120.226

De contractuele huurinkomsten van de Nederlandse vastgoedportefeuille bedroegen € 100,6 miljoen per 31 december 2015 (31 december 2014: € 93,5 miljoen).

Kerncijfers

	2015	2014	2013	2012	2011
Resultaten (x € 1.000)					
Brutohuuropbrengsten	113.835	133.599	144.564	160.545	119.964
Nettohuuropbrengsten	91.324	109.160	121.791	137.334	101.497
Direct beleggingsresultaat	50.575	48.451	46.272	63.405	56.030
Indirect beleggingsresultaat	13.219 -	185.348 -	180.345 -	166.522 -	6.675
Resultaat na belastingen	63.794 -	136.897 -	134.075 -	-103.117	62.705
Bezettingsgraad (in %)	77,3	79,9	79,5	81,1	84,1
Balansgegevens (x € 1.000)					
Vastgoedbeleggingen	1.203.465	1.668.176	1.808.768	2.106.091	2.321.813
Eigen vermogen	660.720	788.948	932.915	789.788	909.620
Eigen vermogen aandeelhouders NSI	660.748	632.758	801.159	666.850	781.218
Netto schulden aan kredietinstellingen (exclusief overige beleggingen)	542.332	815.483	821.854	1.226.432	1.329.166
Belengingsgraad (schulden aan kredietinstellingen/vastgoedbeleggingen in %)	43,2	48,9	45,4	58,2	57,2
Geplaatst kapitaal (in stuks)					
Gewone aandelen met een nominale waarde van € 0,46 op 31 december	143.201.841	143.201.841	143.201.841	68.201.841	60.282.917
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in de verslagperiode	143.201.841	143.201.841	75.804.581	64.288.818	46.978.800
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)					
Direct beleggingsresultaat	0,35	0,34	0,61	0,99	1,19
Indirect beleggingsresultaat	0,09 -	1,30 -	2,38 -	2,59 -	0,14
Totaal beleggingsresultaat	0,44 -	0,96 -	1,77 -	1,60	1,33
Gegevens per aandeel (x € 1)					
(Interim-) dividend	0,27	0,25	0,28	0,86	1,19
Intrinsieke waarde	4,61	4,41	5,59	9,78	12,96
Intrinsieke waarde conform EPRA	4,79	4,69	5,85	10,95	14,02
Gemiddelde beursomzet (stuks per dag, zonder dubbeltelling)	251.506	177.660	199.858	92.580	77.675
Hoogste koers	4,56	5,04	7,00	9,70	15,34
Laagste koers	3,43	3,57	4,51	5,95	8,28
Ultimo koers	3,98	3,68	4,60	6,08	9,45

Op de voorlopige jaarcijfers in dit persbericht heeft geen accountantscontrole plaatsgevonden

Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten (x € 1.000)

	2015		2014
Brutohuuropbrengsten	113.835		133.599
Niet doorberekende servciekosten	- 5.796	-	5.828
Exploitatiekosten	- 16.715	-	18.611
Nettohuuropbrengsten	91.324		109.160
Financieringsbaten	2.541		176
Financieringslasten	- 30.777	-	42.391
Aandeel in resultaat deelnemingen	2.337		-
Administratieve kosten	- 6.914	-	7.711
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	58.511		59.234
Belastingen over de winst	- 125	-	111
Direct resultaat na belastingen	58.386		59.123
Direct resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	- 7.811	-	10.672
Direct beleggingsresultaat	50.575	-	48.451
Herwaardering vastgoedbeleggingen	376	-	183.075
Herwaardering overige beleggingen	- 2.153		-
Eliminatie huurincentives	921	-	54
Overige opbrengsten	2.858		-
Aandeel in resultaat deelnemingen	- 538		-
Nettoverkoopresultaat beleggingen	5.225	-	1.358
Waardemutaties financiële derivaten	7.467	-	1.842
Valutakoersverschillen	502		72
Toegerekende beheerkosten	- 2.085	-	2.261
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	12.573	-	188.518
Belastingen over de winst	- 116	-	22
Indirect resultaat na belastingen	12.457	-	188.540
Indirect resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	762		3.192
Indirect beleggingsresultaat	13.219	-	185.348
Totaal beleggingsresultaat	63.794	-	136.897
Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x €1)			
Direct beleggingsresultaat	0,35		0,34
Indirect beleggingsresultaat	0,09	-	1,30
Totaal beleggingsresultaat	0,44	-	0,96

Op de voorlopige jaarcijfers in dit persbericht heeft geen accountantscontrole plaatsgevonden

Geconsolideerd direct en indirect beleggingsresultaat (x € 1.000)

	2015		2014	
Brutohuuropbrengsten		113.835		133.599
Servicekosten door belast aan huurders	19.445		21.104	
Servicekosten	- 25.241		- 26.932	
Niet doorberekende servicekosten	-	5.796	-	5.828
Exploitatiekosten	-	16.715	-	18.611
Nettohuuropbrengsten		91.324		109.160
Herwaardering beleggingen	-	856	-	183.129
Overige opbrengsten		2.858		-
Opbrengst verkopen	52.246		14.876	
Boekwaarde verkopen	- 47.021		- 16.234	
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen		5.225	-	1.358
Totaal netto-opbrengsten uit beleggingen		98.551	-	75.327
Administratieve kosten	-	8.999	-	9.972
Financieringsbaten	2.968		244	
Financieringslasten	- 30.295		- 42.072	
Waardemutaties financiële derivaten	7.060		- 2.157	
Nettofinancieringslasten	-	20.267	-	43.985
Aandeel in resultaat deelnemingen verwerkt volgens de "equity"-methode		1.799		-
Resultaat voor belastingen		71.084	-	129.284
Winstbelastingen	-	241	-	133
Resultaat na belastingen		70.843	-	129.417
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	-	4		-
Totaal niet gerealiseerde resultaten	-	4		
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten		70.839	-	129.417
Resultaat na belastingen toe te rekenen aan:				
Aandeelhouders NSI		63.794	-	136.897
Minderheidsbelangen		7.049		7.480
Resultaat na belastingen		70.843	-	129.417
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten toe te rekenen aan:				
Aandeelhouders NSI		63.790	-	136.897
Minderheidsbelangen		7.049		7.480
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten		70.839	-	129.417

Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)

Zowel niet als wel verwaterd resultaat na belastingen	0,44	-	0,96
---	------	---	------

Op de voorlopige jaarcijfers in dit persbericht heeft geen accountantscontrole plaatsgevonden

Geconsolideerde balans

vóór verwerking voorstel winstverdeling 2015

(x € 1.000)

	31-12-2015	31-12-2014
Activa		
Vastgoedbeleggingen	1.134.617	1.645.271
Financiële vaste activa	51.405	-
Materiële vaste activa	1.692	1.952
Immateriële activa	8.407	8.449
Totaal vaste activa	1.196.121	1.655.672
Vastgoed aangehouden voor verkoop	68.848	22.905
Debiteuren en overige vorderingen	1.269	11.374
Geldmiddelen en kasequivalenten	22.306	10.235
Totaal vlottende activa	92.423	44.514
Totaal activa	1.288.544	1.700.186
Eigen vermogen		
Geplaatst aandelenkapitaal	65.872	65.872
Agioreserve	923.435	923.435
Reserves	- 392.353	- 219.652
Resultaat boekjaar	63.794	136.897
Totaal eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders	660.748	632.758
Minderheidsbelangen	- 28	156.190
Totaal eigen vermogen	660.720	788.948
Verplichtingen		
Leningen	517.571	492.046
Afgeleide financiële instrumenten	24.767	37.866
Totaal langlopende verplichtingen	542.338	529.912
Aflossingsverplichting langlopende leningen	47.047	300.826
Afgeleide financiële instrumenten	-	1.430
Schulden aan kredietinstellingen	20	32.846
Overige schulden en overlopende activa	38.419	46.224
Totaal kortlopende verplichtingen	85.486	381.326
Totaal verplichtingen	627.824	911.238
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	1.288.544	1.700.186

Op de voorlopige jaarcijfers in dit persbericht heeft geen accountantscontrole plaatsgevonden

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

		2015		2014
Resultaat na belastingen		70.843	-	129.417
Aanpassing voor:				
Herwaardering vastgoedbeleggingen	-	376	183.075	
Nettoverkoopresultaat beleggingen	-	5.225	1.358	
Aandeel in resultaat deelneming	-	1.799	-	
Overige opbrengsten	-	2.858	-	
Boekwinst op verkoop materiële vaste activa		-	18	
Nettofinancieringslasten		20.267	43.985	
Winstbelastingen	-	241	133	
Afschrijvingen		280	408	
		10.048		228.675
Mutatie in:				
Debiteuren en overige vorderingen	-	10.405		2.903
Overige schulden en overlopende passiva		18.367		1.109
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten:				
Ontvangen rente		3.043		244
Betaalde rente	-	36.162	-	39.773
Betaalde winstbelastingen		1.264		465
Kasstroom uit operationele activiteiten		56.998		64.206
Aankoop vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	-	217.659	-	58.717
Opbrengst van verkoop vastgoedbeleggingen		52.246		14.876
Opbrengst verkoop belang IOW (inclusief verkoopkosten en geldmiddelen en schulden aan kredietinstellingen)		139.674		-
Investerings materiële vaste activa	-	167	-	185
Desinvesteringen materiële vaste activa		-		774
Investerings immateriële activa	-	109	-	33
Desinvesteringen immateriële activa		50		-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-	25.965	-	43.285
Uitgekeerd dividend	-	44.270	-	38.415
Aandelenemissie				23.865
Afwikkeling van derivaten	-	3.131		-
Opname leningen		517.590		115.397
Aflossing leningen	-	456.321	-	136.404
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		13.868	-	35.557
Netto kasstroom		44.901	-	14.636
Valutakoersverschillen	-	4		-
Geldmiddelen, kasequivalenten en schulden aan kredietinstellingen per 1 januari	-	22.611	-	7.975
Geldmiddelen, kasequivalenten en schulden aan kredietinstellingen per 31 december		22.286	-	22.611

Op de voorlopige jaarcijfers in dit persbericht heeft geen accountantscontrole plaatsgevonden

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

Het verloop van de post eigen vermogen in het boekjaar 2015 was als volgt:

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agioreserve	Overige reserves	Resultaat boekjaar	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 na belastingen boekjaar 2015	-	-	-	63.794	63.794	7.049	70.843
Omrekeningsverschillen op buitelandse deelnemingen	-	- -	4	- -	4	- -	4
Totaal gerealiseerde en niet - gerealiseerde resultaten 2015	65.872	923.435	- 219.656	- 73.103	696.548	163.239	859.787
Uitgekeerd contant slotdividend 2014	-	- -	17.184	- -	17.184	- 8.470	- 25.654
Winstbestemming 2014	-	- -	136.897	136.897	-	-	-
Uitgekeerd contant interim-dividend 2015	-	- -	18.616	- -	18.616	- -	18.616
Deconsolidatie IOW	-	-	-	-	- -	154.797	- 154.797
Totaal bijdragen van en uitkeringen aan aandeelhouders	-	-	-	-	-	-	-
Stand op 31 december 2015	65.872	923.435	- 392.353	63.794	660.748	- 28	660.720

Het verloop van de post eigen vermogen in het boekjaar 2014 was als volgt:

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agioreserve	Overige reserves	Resultaat boekjaar	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 na belastingen boekjaar 2014	-	-	-	136.897	- 136.897	7.480	- 129.417
Totaal gerealiseerde en niet - gerealiseerde resultaten 2014	-	-	- -	136.897	- 136.897	7.480	- 129.417
Uitgekeerd contant slotdividend 2013	-	- -	12.888	- -	12.888	- 6.911	- 19.799
Winstbestemming 2013	-	-	134.075	- 134.075	-	-	-
Uitgekeerd contant interim-dividend 2014	-	- -	18.616	- -	18.616	-	18.616
Aandelenemissie	-	-	-	-	-	23.865	23.865
Totaal bijdragen van en uitkeringen aan aandeelhouders	-	-	165.579	- 134.075	- 31.504	16.954	- 14.550
Stand op 31 december 2014	65.872	923.435	- 219.652	- 136.897	632.758	156.190	788.948

Op de voorlopige jaarcijfers in dit persbericht heeft geen accountantscontrole plaatsgevonden

Conference call & audiowebcast voor analisten

NSI zal vandaag om 11 uur een conference call en een audiowebcast houden voor analisten.

Voor de conference call kan ingebeld worden op 020 531 5851,

Registreren voor de audiocast kan via onderstaande link:

http://player.companywebcast.com/nsi/20160212_1/en/Player

Over NSI

NSI creëert met en voor haar klanten inspirerende omgevingen om succesvol te ontmoeten, te werken en te ondernemen. NSI doet dit door te beleggen in kantoren en winkels op kwalitatief hoogwaardige locaties en haar portefeuille 'best in class' te beheren. NSI is een beursgenoteerde vastgoedmaatschappij en beheert een belegd vermogen van circa € 1,2 miljard.

Financiële kalender	Datum
Publicatie jaarverslag en agenda Algemene Vergadering van Aandeelhouders	18 maart 2016
Algemene Vergadering van Aandeelhouders	29 april 2016
Publicatie Q1 2016 trading update	12 mei 2016
Publicatie H1 2016	29 juli 2016
Publicatie Q3 2016 trading update	4 november 2016

Dividenduitkeringen 2016	Datum
Notering ex-dividend	5 mei 2016
Registratiedatum	6 mei 2016
Betalbaarstelling slotdividend 2015	12 mei 2016