

Highlights

Strategie

- NSI heeft in het 1^e kwartaal de portefeuille focus op Nederlandse kantoren verder aangescherpt:
 - Verkoop van nagenoeg de gehele bedrijfsgebouwenportefeuille (€ 48,1 miljoen)
 - Verkoop van het resterende belang (15,2%) in het Belgische Intervest Offices & Warehouses (IOW)
- Akkoord met syndicaatsbanken voor vrijgave zekerheden op bancaire financiering (€450 miljoen) per 1 september 2016
- Na verkopen en dividenduitkering bedraagt de beleningsgraad circa 38,5% per heden
- De bezettingsgraad van de totale portefeuille stijgt naar 78,1% per 31 maart 2016 (31 maart 2015: 77,6%, 31 december 2015: 77,3%)

Kantoren totaal

- De bezettingsgraad van de totale kantorenportefeuille stijgt naar 74,3% (31 maart 2015 :71,4% : 31 december 2015: 73,6%)

HNK

- HNK blijft sterk presteren
- Het aandeel van HNK in de totale brutohuuropbrengsten uit kantoren bedraagt 18,6% in het 1e kwartaal van 2016.
- HNK opende in het 1e kwartaal haar 11^e vestiging, HNK Dordrecht, er zijn 3 vestigingen in transformatie
- Het effectieve huurniveau van nieuwe verhuringen over de afgelopen 12 maanden bleef stabiel op € 166 per m².

Kantoren (exclusief HNK)

- Bezettingsgraad van Nederlandse kantorenportefeuille stijgt naar 79,7% per 31 maart 2016
- Het voortrollende 12 maand gemiddelde van het effectieve huurniveau van nieuwe verhuringen blijft stabiel op € 106 per m²
- Positieve netto opname in m² in het 1^e kwartaal van 2016 mede dankzij hoge retentiegraad

Retail

- De bezettingsgraad van de winkelportefeuille stijgt naar 85,3% per 31 maart 2016 (31 december 2015: 84,4%)
- Het voortrollende 12 maand gemiddelde van het effectieve huurniveau van nieuwe verhuringen bedroeg € 199 per m² (€ 215 per m² per 31 december 2015)

Overig (volumineuze detailhandel)

- De bezettingsgraad van de volumineuze detailhandel portefeuille steeg naar 93,3% per 31 maart 2016 (per 31 december 2015: 90,5%)

Johan Buijs, CEO van NSI:

“De huurinkomsten uit de gehele Nederlandse kantorenportefeuille groeiden licht ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Samen met de hogere bezettingsgraad bevestigt dit dat de focus op kwaliteitsverbetering en HNK zijn vruchten begint af te werpen, temeer daar we verwachten dat deze trend zal voortzetten. Binnen de kantorenportefeuille blijft HNK sterk presteren. Inmiddels is de 11^e HNK geopend, HNK Dordrecht, en worden nog eens 3 vestigingen getransformeerd.”

Verhuuractiviteiten

*)	Kantoren (ex HNK)		HNK		Kantoren totaal		Retail	
	Q1 2016	Q4 2015	Q1 2016	Q4 2015	Q1 2016	Q4 2015	Q1 2016	Q4 2015
Bezettingsgraad	79,7%	76,7%	57,0%	59,6%	74,3%	73,6%	85,3%	84,4%
Opname in m ² (verhuur uit leegstand)	2.925	4.618	3.414	6.167	6.338	10.785	2.059	560
Opname/aanbod ratio (12 maanden)	17,4%	18,5%	39%	45,2%	22,9%	24,8%	18,4%	14,7%
Autonome netto mutatie verhuring in m ²	5.006		4.521		9.527		-374	
Effectieve huur niveau per m ² nieuwe verhuringen (voortrollend 12 maand gemiddelde)	€ 106	€ 107	€ 166	€ 165	€ 138	€ 135	€ 199	€ 215
Effectieve huur niveau per m ² totale portefeuille	€ 153	€ 157	€ 180	€ 188	€ 157	€ 161	€ 179	€ 178
Like-for-like groei brutohuuropbrengsten	-9,1%	-11,5%	12,8%	18,6%	-5,0%	-6,9%	-8,0%	4,3%

*) Er heeft een aantal herclassificaties plaatsgevonden; de 2 resterende bedrijfsgebouwen zijn per 1 april onder kantoren geclassificeerd. Verder zijn objecten (in totaal 30.000 m²) uit de kantorenportefeuille verplaatst naar de HNK portefeuille per 1 januari 2016 vooruitlopend op conversie.

Kantoren (exclusief HNK)

De bezettingsgraad steeg van 76,7% per 31 december 2015 naar 79,7% per 31 maart 2016 (31 maart 2015: 74,4%). De bezettingsgraad werd positief beïnvloed door de herclassificatie van de 2 resterende (volledig verhuurde) bedrijfsgebouwen onder kantoren en door de verplaatsing van objecten naar de HNK portefeuille. Zonder deze effecten liet de bezettingsgraad een stabiele ontwikkeling zien ten opzichte van 31 december 2015.

NSI heeft voor 2.925 m² aan nieuwe verhuringen (opname) getekend in het 1^e kwartaal, waarmee de opname/aanbod ratio uitkwam op 9,7% in het 1^e kwartaal van 2016, en 17,4 % over de afgelopen 12 maanden (marktgemiddelde 2015: 14,7%). Door de combinatie van geringe expiraties en een hoge retentiegraad nam het aantal verhuurde m² autonoom toe.

Het voortrollende 12 maand gemiddelde van het effectieve huurniveau van nieuwe verhuringen bleef stabiel op € 106 per m². Het effectieve huurniveau over de gehele kantorenportefeuille (exclusief HNK) bedroeg € 153 per m² per 31 maart 2016 (31 december 2015 € 157 per m²).

De brutohuuropbrengsten stegen in het 1^e kwartaal van 2016 naar € 11,6 miljoen ten opzichte van € 10,6 miljoen in het 1^e kwartaal 2015 (4^e kwartaal 2015: € 12,1 miljoen), met name door asset rotatie. De like-for-like ontwikkeling¹ (-9,1%) wordt voornamelijk veroorzaakt door beëindigde huurcontracten in de afgelopen 12 maanden.

De gemiddelde huurtermijn van de portefeuille (WAULT) bleef stabiel op 5,1 jaar 31 maart 2016. In 2016 kan 7% van de contracten in de kantorenportefeuille expireren.

HNK

Alle productcategorieën in HNK (memberships, managed offices, kantoor op maat en vergaderen) hebben een positieve trend laten zien in het 1^e kwartaal van 2016. De brutohuuropbrengsten van HNK als % van de totale brutohuuropbrengsten uit de kantorenportefeuille stegen van 14,7% in het 4^e kwartaal van 2015 naar 18,6% in het 1^e kwartaal van 2016. De like-for-like¹ groei van 12,8% wordt grotendeels gedreven door nieuwe verhuringen.

Met de opname van 3.414 m² (nieuwe verhuringen uit leegstand) bedroeg de opname/aanbod ratio 20%, en 39 % over de afgelopen 12 maanden (marktgemiddelde 2015: 14,7%).

De bezettingsgraad van HNK wordt beïnvloed door de toevoeging van toekomstige HNK's, die bij de start doorgaans een lage bezettingsgraad kennen. In het 1^e kwartaal zijn panden (circa 30.000 m²) ten behoeve van HNK Dordrecht (Burg. De Raadtsingel), HNK Amsterdam Arena (Burg. Stramanweg) en HNK Rotterdam Westblaak (Westblaak) toegevoegd aan de

¹ Like-for-like is gedefinieerd als de brutohuuropbrengsten in het 1^e kwartaal van 2016 ten opzichte van het 1^e kwartaal van 2015 op basis van dezelfde (autonome) portefeuille; dus zonder de effecten van aankopen en verkopen

HNK portefeuille, waardoor de bezettingsgraad daalde van 59,6% per 31 december 2015 naar 57,0% er 31 maart 2016 (31 maart 2015: 57,5%). Gecorrigeerd voor dit effect steeg de gemiddelde bezettingsgraad van de overige HNK's naar 62,7%.

Het voortrollende 12 maand gemiddelde van het effectieve huurniveau van nieuwe verhuringen bleef stabiel op € 166 per m². Het effectieve huurniveau over de gehele HNK portefeuille bedroeg € 180 per m² per 31 maart 2016 (31 december 2015 € 188 per m²).

De uitrol naar de beoogde 20 HNK vestigingen per jaareinde 2016 verloopt voorspoedig. NSI zal de uitrol deels realiseren door transformatie van al in bezit zijnde kantoorgebouwen en deels door verwerving van locaties. In het 1^e kwartaal is de 11^e HNK vestiging geopend; HNK Dordrecht. HNK Rotterdam Westblaak (2^e vestiging in Rotterdam) en HNK Amsterdam Arena (2^e vestiging in Amsterdam) worden momenteel getransformeerd.

NSI heeft in het 1^e kwartaal van 2016 € 2,3 miljoen geïnvesteerd in HNK.

HNK heeft in het 1^e kwartaal de Nationale Business Success award gewonnen in de categorie "Beste kantoorverhuurder in Nederland".

Retail

Ondanks de aantrekkelijke economie blijft de dynamiek in de retailmarkt onveranderd groot door veranderend consumentengedrag. NSI speelt hier op in met het Easy Shopping concept. Dit concept behelst een combinatie van actief management in het winkelcentrum en een actieve online strategie, waardoor het bereik en de (lokale) betrokkenheid wordt vergoot. Het concept is in 2015 gelanceerd in winkelcentrum Zevenkamp en is inmiddels ook gestart in winkelcentrum 't Plateau in Spijkenisse.

De bezettingsgraad van de winkelportefeuille steeg van 84,4% per 31 december 2015 naar 85,3% per 31 maart 2016 (31 maart 2015: 88,2%).

Het effectieve huurniveau van nieuwe verhuringen over de afgelopen 12 maanden bedroeg € 199 per m². Het effectieve huurniveau over de gehele retailportefeuille bedroeg € 179 per m² per 31 maart 2016 (31 december 2015 € 178 per m²).

De gemiddelde huurtermijn van de portefeuille (WAULT) daalde licht naar 4,4 jaar 31 maart 2016 (31 december 2016: 4,6). In 2016 kan 5% van de contracten in de winkelportefeuille expireren.

Overig

De bezettingsgraad van de volumineuze detailhandelportefeuille steeg van 90,5% per 31 december 2015 naar 93,3% per 31 maart 2016 (31 maart 2015: 91,6%) door verschillende nieuwe verhuringen.

Brutohuuropbrengsten Nederland per segment Q1 2015 t/m Q1 2016

x € 1.000	Q1 2015	Aankopen	Verkopen	Like-for-like	Transformatie HNK	Q1 2016
Kantoren	10.664	3.088	-666	-918	-616	11.552
HNK	1.718	-	-	299	616	2.633
Retail	7.060	-	-90	-568	-	6.402
Volumineuze detailhandel	1.646	-	-	-236	-	1.410
Bedrijfsgebouwen	1.497	-	-86	1	-	1.412
Totaal	22.585	3.088	-842	-1.422	-	23.409

De negatieve autonome ontwikkeling ten opzichte van het 1^e kwartaal van 2015 (-€ 0,9 miljoen, -9,1%) in de kantorenportefeuille is het saldo van nieuwe verhuringen (€0,3 miljoen), lagereerverhuringen (-€ 0,2 miljoen) en beëindigde huurcontracten (-€1,0 miljoen). Deze ontwikkeling laat het na-ijlende effect zien van verhuuractiviteiten over de afgelopen 12 maanden. De bezettingsgraad is een indicator van de toekomstige huuropbrengsten. De autonome ontwikkeling in het 1^e kwartaal van 2016 ten opzichte van het 4^e kwartaal van 2015 (-€ 0,2 miljoen) reflecteert de verbeterende trend. Inclusief de effecten van aan- en verkopen laten de brutohuuropbrengsten van de kantorenportefeuille een positief beeld zien.

In HNK lieten alle afzonderlijke vestigingen een positieve like for like groei zien, met uitzondering van HNK Rotterdam door het eerder gemelde vertrek van een grote huurder in het 4^e kwartaal van 2015. Het huurverlies van 2 grote contracten in het 4^e kwartaal van 2015 (Imtech (3.695 m²) in HNK Den Haag en een overheidsdienst (3.855 m²) in HNK Rotterdam werd in het 1^e kwartaal van 2016 zo goed als gecompenseerd door nieuwe verhuringen.

De negatieve autonome groei in de retail portefeuille in het 1^e kwartaal van 2016 ten opzichte van respectievelijk het 1^e kwartaal van 2015 en het 4^e kwartaal van 2015 wordt in beide kwartalen grotendeels verklaard door een eenmalige bate uit een afkoopsom die in het 1^e kwartaal van 2015 (€ 0,3 miljoen) en in het 4^e kwartaal van 2015 (€ 0,3 miljoen) was ontvangen.

In 2015 is in de totale portefeuille circa €2,5 miljoen aan eenmalige baten ontvangen uit afkoopsommen. De impact van faillissementen is circa €0,8 miljoen voor geheel 2016 in de vergelijking met 2015.

Brutohuuropbrengsten Nederland per segment Q4 2015 t/m Q1 2016

x € 1.000	Q4 2015	Aankopen	Verkopen	autonome groei	Transformatie HNK	Q1 2016
Kantoren	12.052	497	-211	-213	-573	11.552
HNK	2.077	-	-	-17	573	2.633
Retail	6.896	-	-21	-473	-	6.402
Volumineuze detailhandel	1.381	-	-	29	-	1.410
Bedrijfsgebouwen	1.460	-	-48	-	-	1.412
Totaal	23.866	497	-280	-674	-	23.409

Financiering

NSI heeft in het 1^e kwartaal van 2016 de volgende stap gezet in de verdere uitvoering van haar financieringsstrategie. Conform de voorwaarden in de vorig jaar overeengekomen faciliteit van € 550 miljoen zullen de zekerheden van het bancaire deel van de financiering (€450 miljoen) vanaf 1 september vrijvallen. Hierdoor zal nog maar 30% van alle gecommitteerde financiering gedekt zijn door zekerheden. Deze stap vergroot de mogelijkheden van NSI tot diversificatie van haar financieringsbronnen.

Het gewogen gemiddelde rentepercentage bleef stabiel op 3,8% per 31 maart 2016 (31 december 2015: 3,7%).

De rentedekkingsratio bedroeg 2,9 per 31 maart 2016 (31 december 2015: 3,2).

De beleningsgraad bedroeg per 31 maart 2016 40,1% (31 december 2015: 43,2%). Hierbij moet in ogenschouw worden genomen dat er in het 1^e kwartaal niet wordt geherwaardeerd en geen dividend is uitgekeerd.

Na de verkoop van de bedrijfsgebouwenportefeuille en de uitbetaling van het slotdividend over 2015 bedraagt de beleningsgraad circa 38,5% per heden. De financieringsruimte onder de gecommitteerde faciliteiten bedroeg per 31 maart 2016 € 103 miljoen (31 december 2015: € 78 miljoen).

Ontwikkelingen in de portefeuille (acquisities en desinvesteringen)

NSI heeft op 1 april 2016 nagenoeg de hele bedrijfsgebouwenportefeuille verkocht. Daarnaast is een kantoorpand in Zoetermeer (Koraalrood) verkocht en is in april 2016 een kantoorpand in Breda (De Lage Mosten) verkocht. Verder heeft NSI overeenstemming bereikt over de verkoop van een aantal grondposities in België.

De opbrengst van de transacties zal worden aangewend om kansen in de Nederlandse kantorenmarkt te benutten, in lijn met de strategie.

De bedrijfsgebouwen zijn begin april 2016 geleverd en hadden een jaarlijkse bruto huurstream van € 5,1 miljoen. Het kantoorpand in Zoetermeer is per 6 januari 2016 geleverd en had een jaarlijkse huurstream van € 0,3 miljoen. Het kantoorpand in Breda is half april 2016 geleverd en had een jaarlijkse huurstream van € 0,6 miljoen.

De grondposities in België betreffen percelen (totaal 18.905 m²) aan de Fabrieksstraat, de Luchthavenlaan en de Leuvensesteenweg in Vilvoorde. De grond zal naar verwachting in het 2^e kwartaal van 2016 worden geleverd.

De totale bruto verkoopopbrengst van deze transacties was € 53,8 miljoen.

Verder heeft NSI in het 1^e kwartaal van 2016 het resterende belang (15,2%, 2.476.241 aandelen) in IOW verkocht. De totale opbrengst hiervan bedroeg € 53,5 miljoen en leidde tot positief verkoopresultaat van circa € 1,6 miljoen (inclusief het aandeel in het lopende resultaat gedurende het 1^e kwartaal van 2016).

Vooruitzichten

In de vergelijkende cijfers met 2015 wordt 2016 in belangrijke mate beïnvloed door aan- en verkopen.

NSI heeft het belang in IOW op 18 juni verkleind van 50,2% naar 15,2%, en het restant in 2016 verkocht. IOW werd tot 30 juni 2015 volledig geconsolideerd in de cijfers van NSI, en daarna als deelneming in het resultaat verwerkt.

De impact in 2016 ten opzichte van 2015 van deze gefaseerde verkoop bedraagt circa € 23,0 miljoen op de brutohuur en circa € 8,5 miljoen op het directe resultaat.

Daarnaast heeft de verkoop van de bedrijfsgebouwenportefeuille een impact van circa € 3,7 miljoen op de brutohuur en circa € 2,5 miljoen op het direct resultaat in 2016 ten opzichte van 2015.

De exploitatiekosten zullen in het eerste halfjaar van 2016 hoger liggen vergeleken met 2015 als gevolg van toepassing van de IFRIC 21 bepalingen. Hierdoor worden alle kosten gerelateerd aan gemeentelijke belastingen (circa € 3 miljoen) direct in het eerste kwartaal ten laste van het resultaat geboekt in plaats van over het jaar verdeeld.

NSI verwacht onder meer door de verbeteringen die NSI in de kantorenportefeuille heeft gerealiseerd door asset-rotatie en de verdere uitrol van HNK 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 relatief stabiele ontwikkeling in de bezettingsgraad van de winkelportefeuille.

Per saldo verwacht NSI overall de bezettingsgraad van de totale portefeuille te verbeteren, en zullen de brutohuuropbrengsten van de Nederlandse portefeuille (exclusief de verkochte bedrijfsgebouwen) een licht stijgende trend laten zien. Hierbij is de verwachting dat HNK de negatieve autonome groei in de traditionele portefeuille grotendeels compenseert.

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.

Financiële kalender 2016

Publicatie halfjaarresultaat 2016	29 juli 2016
Publicatie Trading update Q3 2016	4 november 2016

Interim-dividend

Vaststelling interim-dividend over 1 ^e halfjaar 2016	29 juli 2016
Notering Ex-dividend	2 augustus 2016
Registratiedatum	3 augustus 2016
Betaalbaarstelling interim dividend over 1 ^e halfjaar 2016	9 augustus 2016

Over NSI

NSI creëert met en voor haar klanten inspirerende omgevingen om succesvol te ontmoeten, te werken en te ondernemen. NSI belegt in kantoren en winkels op kwalitatief hoogwaardige en bedrijvige locaties in Nederland. NSI is een beursgenoteerde vastgoedmaatschappij en beheert een belegd vermogen van circa € 1,1 miljard.

Noot voor de redactie:

Voor meer informatie kunt u contact opnemen:

NSI N.V. – Eva Lindner

T (020) 763 0300

E eva.lindner@nsi.nl / I www.nsi.nl/