

# VASTNED OP SCHEMA MET EXECUTIE STRATEGIE DOOR DESINVESTERINGEN

Trading update eerste kwartaal 2013

Hoofdpunten Q1 2013 (tussen haakjes Q4 2012)

- Bezettingsgraad eind Q1 2013: 94,3% (95,0%), high street shops 97,0% (97,4%)
- Verhuuractiviteiten high street shops resulteerden in huurstijging van 28,3% op deze contracten
- Desinvesteringen niet-strategisch vastgoed op schema met verkoop van Val Thoiry, Centre Marine in Duinkerken en retail warehouses in Frankrijk
- Aandeel high street shops stijgt naar 59% (55%); in Frankrijk 90% (65%)

ROTTERDAM, 15 mei 2013 – Vastned, het beursgenoteerde Europese beleggingsfonds in winkelvastgoed met de focus op high street shops, laat in haar trading update over het eerste kwartaal 2013 weten dat het goede voortgang boekt met het desinvesteren van niet-strategisch vastgoed. Vooral in Frankrijk is succesvol verkocht, waardoor het aandeel high street shops in de Franse portefeuille is gestegen tot 90%.

*Taco de Groot, Chief Executive Officer van Vastned: "In de eerste drie maanden van 2013 steeg het aantal afgesloten huurcontracten. Dit resulteerde gemiddeld in 0,5% hogere huren voor deze contracten, waarbij de high street shops beduidend beter presteerden dan de overige vastgoedbeleggingen. Ook qua bezettingsgraad waren de resultaten van de high street shops beter. De bezettingsgraad van high street shops bedroeg 97,0% tegenover 91,9% van overige vastgoedbeleggingen. Het op peil houden van de bezettingsgraad heeft, gezien het lastige economische klimaat, onze volledige aandacht. Onze proactieve en pragmatische aanpak past daar goed bij.*

*Dat high street shops beter presteren dan de overige vastgoedbeleggingen sterkt ons en bevestigt onze strategische keuze voor high street shop-beleggingen.*

*In het eerste kwartaal hebben we vooral goede voortgang geboekt met het desinvesteren van niet-strategische objecten. Na 31 maart werden twee Franse winkelcentra, in Thoiry en Duinkerken, verkocht. De opbrengst zullen wij aanwenden voor het versterken van de kapitaalspositie en voor acquisities van premium assets op de beste winkellocaties. De aankoop van high street shops is een delicaat proces, waarbij wij pragmatisch en stap voor stap te werk gaan. Acquisities dienen een duidelijk opwaarts potentieel te hebben en zich*

op de beste locaties van de grotere winkelsteden te bevinden. Het afgelopen kwartaal hebben wij één acquisitie gedaan, die aan deze eisen voldoet. Het betrof een high street shop aan de P.C. Hoofdstraat 78 in Amsterdam, verhuurd aan het Franse merk Zadig & Voltaire. Een goed voorbeeld van het realiseren van opwaarts potentieel vond plaats in Bordeaux bij de in 2011 verworven Rue Sainte Catherine 35-37. Hier hebben wij door de verhuur aan het Italiaanse cosmeticamerk KIKO, in het eerste kwartaal van 2013 een significante huursprong van 22% weten te realiseren. Een tweede high street shop met een substantiële huurverhoging in het eerste kwartaal 2013 was de Calle Serrano 36 in Madrid, waar de huur met 74% steeg.

De afgelopen maanden hebben wij wederom goede stappen gezet in de executie van onze strategie. Uiteraard zullen wij deze lijn voortzetten, maar tegelijkertijd verwachten we dat 2013 geen makkelijk jaar zal worden. Onze focus zal op de bezettingsgraad liggen. Wij blijven de langetermijnstrategie gestaag uitvoeren."

## Vastgoedportefeuille

### Bezettingsgraad

Ten opzichte van eind 2012 is de bezettingsgraad gedaald van 95,0% naar 94,3%. High street shops blijven favoriet bij retailers.

De bezettingsgraad van high street shops was hoger dan de bezettingsgraad van de overige vastgoedbeleggingen wat onze strategie bevestigt. De bezettingsgraad van high street shops vertoonde slechts een lichte daling van 97,4% naar 97,0% eind Q1 2013. De bezettingsgraad van de overige vastgoedbeleggingen bedroeg 91,9% (93,0%). De daling werd met name veroorzaakt doordat het vertrek van een aantal huurders in winkelcentra in Spanje en Frankrijk niet geheel kon worden opgevangen door het afsluiten van nieuwe huurcontracten. In Nederland is de bezettingsgraad afgenomen met name als gevolg van het vertrek van twee grotere huurders in het winkelcentrum Walburg in Zwijndrecht. Onderhandelingen met eventuele nieuwe huurders zijn in volle gang.

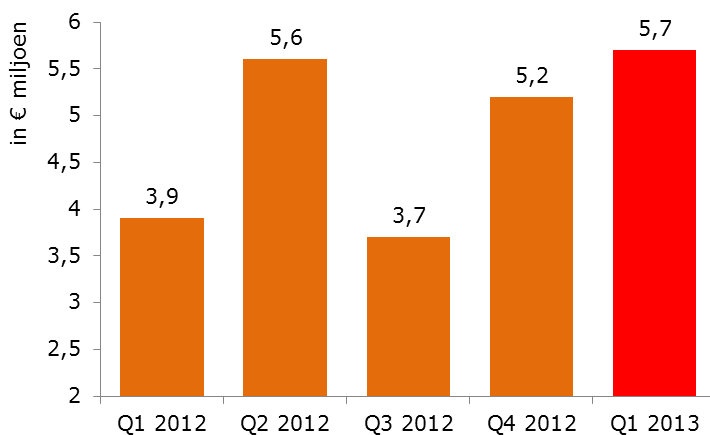
<b>Bezettingsgraad (%)</b>							
<b>Land</b>	<b>Totale portefeuille</b>		<b>High street shops</b>		<b>Overige</b>		
	<b>Eind Q1 2013</b>	<b>Eind Q4 2012</b>	<b>Eind Q1 2013</b>	<b>Eind Q4 2012</b>	<b>Eind Q1 2013</b>	<b>Eind Q4 2012</b>	
<b>Nederland</b>	96,6	97,0	96,6	96,3	96,7	97,8	
<b>Frankrijk</b>	93,2	94,4	97,0	97,6	87,0	89,7	
<b>België</b>	96,2	97,1	95,7	97,7	96,8	96,5	
<b>Spanje</b>	89,1	90,1	100,0	100,0	88,2	89,3	
<b>Turkije</b>	100,0	100,0	100,0	100,0	-	-	
<b>Portugal</b>	100,0	100,0	100,0	100,0	-	-	
<b>Totaal</b>	<b>94,3</b>	<b>95,0</b>	<b>97,0</b>	<b>97,4</b>	<b>91,9</b>	<b>93,0</b>	

### *Verhuuractiviteit*

In het eerste kwartaal van 2013 bedroeg de verhuuractiviteit € 5,7 miljoen ten opzichte van € 5,2 miljoen in Q4 2012. De stijging was hoofdzakelijk te danken aan het verlengen van bestaande huurcontracten. In totaal werden er 17 nieuwe huurcontracten afgesloten en 50 huurcontracten vernieuwd.

In alle landen werden huurvernieuwingen en nieuwe huurcontracten voor high street shops op hogere huurniveaus afgesloten (+28,3%). De verhuuractiviteit binnen de overige vastgoedbeleggingen resulteerden echter in lagere huurniveaus, met name in Nederland (-24,2%) en Spanje (-21,0%). De totale verhuuractiviteit resulteerde in een stijging van de brutohuurinkomsten van 0,5% voor deze nieuwe en vernieuwde contracten.

### **Verhuuractiviteit stijgt verder**



### Nederland

De dynamiek in de Nederlandse retailmarkt blijft groot. In totaal vernieuwde Vastned 15 huurcontracten en sloot 12 nieuwe huurcontracten af in het eerste kwartaal van dit jaar. De vernieuwde huurcontracten werden gemiddeld 17,6% onder het oude huurniveau afgesloten. De vernieuwing van een tweetal huurcontracten waaronder een tuincentrum in Heerlen, dat een doorstart maakte, lag hieraan ten grondslag. De overige huurvernieuwingen werden gemiddeld 4,0% boven het oude huurniveau afgesloten. De high street shop contracten werden gemiddeld 5,8% boven het oude huurniveau afgesloten.

### Frankrijk

In Frankrijk werden twee nieuwe huurcontracten afgesloten en één huurcontract verlengd. Op deze huurcontracten wist Vastned gemiddeld een huurverhoging van 11,5% te realiseren. Vastned sloot onder andere een nieuw huurcontract met de Italiaanse cosmeticaketen KIKO af voor de Rue Sainte Catherine 35-37 in Bordeaux. Vastned kocht deze high street shop in de 'Gouden Driehoek' in Bordeaux in 2011.

### België

De resultaten van de Belgische verhuuractiviteit lijken momenteel weinig hinder te ondervinden van de huidige economische crisis in Europa. In België werd één nieuw huurcontract afgesloten en werden acht huurcontracten vernieuwd. Deze huurcontracten werden gemiddeld tegen 25,9% hogere huren afgesloten.

### Spanje

In Spanje is de tweedeling tussen primaire en secundaire locaties duidelijk zichtbaar. Enerzijds realiseerde Vastned op Calle Serrano in Madrid een huurstijging van 74,0% door het huurcontract met Salvatore Ferragamo te verlengen met 5 jaar. Anderzijds werden echter 26 huurcontracten in verschillende Spaanse winkelcentra afgesloten tegen gemiddeld 21,0% lagere huurniveaus teneinde de bezettingsgraad zo hoog mogelijk te houden in het lastige economische klimaat. In totaal werden twee nieuwe huurcontracten getekend en 25 bestaande huurcontracten verlengd die samen leidden tot een huurstijging van deze contracten met 3,5%.

### Turkije

In Turkije werd het huurcontract met Turkcell aan de Istiklal Caddesi 98 verlengd, waarbij een huurstijging van 5,9% is gerealiseerd.

## Verhuuractiviteit Q1 2013

Land	Volume in € en % van de theoretische brutohuur				Mutatie in brutohuur (in %) op de afgesloten contracten			
	Totale portefeuille				Totale verhuuractiviteit	High street shops	Overig	
	Q1 2013		Q4 2012		Q1 2013	Q4 2012	Q1 2013	Q1 2013
	€ miljoen	%	€ miljoen	%	%	%	%	%
Nederland	1,8	3,5	1,4	2,7	(13,2)	(6,4)	5,8	(24,2)
Frankrijk	0,5	1,5	0,4	1,3	11,5	(57,2)	20,0	-
België	0,8	3,4	2,1	9,1	25,9	20,7	27,6	23,3
Spanje	2,4	7,4	1,3	4,2	3,5	(28,3)	74,0	(21,0)
Turkije	0,4	7,2	n.v.t.	n.v.t.	5,9	n.v.t.	5,9	n.v.t.
<b>Totaal</b>	<b>5,7</b>	<b>4,0</b>	<b>5,2</b>	<b>3,6</b>	<b>0,5</b>	<b>(13,1)</b>	<b>28,3</b>	<b>(18,1)</b>

### *Acquisities en desinvesteringen*

In het eerste kwartaal van 2013 heeft Vastned haar eerste high street shop op de P.C. Hoofdstraat in Amsterdam gekocht voor € 6,2 miljoen. De acquisitie betreft de P.C. Hoofdstraat 78 waar het Franse merk Zadig & Voltaire haar enige Nederlandse vestiging

heeft. De high street shop heeft een bruto verhuurbare oppervlakte van 180 vierkante meter.

Daarnaast verkocht Vastned gedurende het eerste kwartaal van 2013 in Nederland, Frankrijk en België een aantal retail warehouses in Borculo, Augny, Frouard, Nice en Sint-Job-in-'t-Goor, en enkele woningen in Lille. Deze niet-strategische objecten werden 2% onder de boekwaarde van eind 2012 verkocht voor € 16,5 miljoen.

## **Financiering**

In het eerste kwartaal van 2013 heeft Vastned een lening van € 10 miljoen geherfinancierd tegen marktconforme voorwaarden voor een periode van 4,5 jaar bij de huidige financier. Tevens heeft Vastned een in het eerste kwartaal expirerende banklening van € 30 miljoen afgelost uit de beschikbare ruimte onder de kredietlijnen.

## **Gebeurtenissen na balansdatum**

### *Desinvesteringen*

Na balansdatum verkocht Vastned de Franse winkelcentra in Val Thoiry en Duinkerken. Met inbegrip van deze transacties bedroegen de desinvesteringen in Frankrijk in 2013 circa € 130 miljoen. De desinvesteringen passen binnen de strategie om de kwaliteit van de vastgoedportefeuille verder te verbeteren. Vastned gaat door op de ingeslagen weg en zal meer niet-strategische objecten verkopen. De opbrengsten zullen in lijn met de strategie worden aangewend voor acquisities op premium venues en het verbeteren van de loan-to-value-ratio.

### *Dividenduitkering*

Op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 19 april 2013 zijn alle voorstellen goedgekeurd en aangenomen door de aandeelhouders van Vastned. Dit betekent onder andere dat het dividendbeleid is aangepast en dat het dividend over 2012 geheel in contanten zal worden uitgekeerd. Het dividend over 2012 is vastgesteld op € 2,55 per aandeel, waarvan reeds een interim-dividend is uitgekeerd van € 1,01 per aandeel. Het slotdividend over 2012 bedraagt hierdoor € 1,54 per aandeel en zal op 22 mei 2013, na aftrek van belasting, betaalbaar worden gesteld.

### *Overige gebeurtenissen na balansdatum*

Tijdens de Buitengewone Vergadering van Aandeelhouders van Intervest Retail op 24 april 2013 is onder andere besloten tot een naamswijziging. Intervest Retail gaat verder als Vastned Retail Belgium. Vastned heeft een belang van 65,5% in Vastned Retail Belgium. De naamswijziging bevestigt de langetermijnsamenwerking die beide partijen nastreven.

## Over Vastned

Vastned is een beursgenoteerd (NYSE Euronext Amsterdam) Europees winkelvastgoedfonds met de focus op *venues for premium shopping*. Er wordt belegd in geselecteerde geografische markten in Europa en Turkije, waarbij Vastned zich richt op het beste winkelvastgoed in de populairste winkelstraten in grotere steden ("high streets"). Vastned bezit daarnaast aantrekkelijke winkelcentra en retail warehouses. Huurders van Vastned zijn sterke en toonaangevende internationale en landelijke retailmerken. De vastgoedportefeuille heeft een omvang van ca. € 2,0 miljard.

## Financiële kalender 2013

<b>Datum</b>		<b>Onderwerp</b>
Woensdag 22 mei 2013		Betaalbaarstelling slotdividend
Woensdag 14 augustus 2013	voorbeurs	Publicatie halfjaarcijfers 2013
Woensdag 14 augustus 2013	11.00	Analistenbijeenkomst/webcast over halfjaarcijfers 2013
Vrijdag 16 augustus 2013 (20 augustus 2013: record date)		Notering ex-interim-dividend
Vrijdag 30 augustus 2013		Betaalbaarstelling interim-dividend
Maandag 4 november 2013	voorbeurs	Trading update eerste negen maanden 2013

Voor nadere informatie

**Anneke Hoijtink**, Manager Investor Relations

Tel: 010 2424368

Email: [anneke.hoijtink@vastned.com](mailto:anneke.hoijtink@vastned.com)