

4 november 2013

## VASTNED VERHOOGT BEZETTINGSGRAAD HIGH STREET SHOPS DOOR AANTREKKELIJKE VERHUURACTIVITEITEN

### Hoofdpunten eerste negen maanden 2013

- Bezettingsgraad high street shops stijgt naar 96,4% eind Q3 2013 (eind Q2 2013: 95,5%)
- Bezettingsgraad totale portefeuille vrijwel stabiel op 93,5% (eind Q2 2013: 93,8%)
- Huurstijging van 8,9% bij verhuringen high street shops in eerste negen maanden
- Acquisitie van high street shops in Bordeaux, Brugge, Amsterdam en Utrecht en desinvestering van winkelcentra Thoiry in Val Thoiry en Het Rond in Houten verbeteren het high street profiel
- Verdere spreiding onder kredietverstrekkers met nieuwe vijfjarige lening van € 40 miljoen van het Belgische Belfius
- Verwacht direct beleggingsresultaat 2013 tussen de € 2,75 - € 2,85 per aandeel
- Dividendvoorstel 2013 bevestigd op € 2,55 per aandeel (FY 2012: € 2,55)

**Rotterdam, 4 november 2013 – Vastned, het beursgenoteerde Europese beleggingsfonds in winkelvastgoed met de focus op high street shops, heeft de bezettingsgraad van de high street shops verhoogd naar 96,4% door aantrekkelijke verhuuractiviteiten. De bezettingsgraad van de totale portefeuille bleef vrijwel stabiel op 93,5%. Het verwacht direct beleggingsresultaat voor 2013 is met € 2,75 - € 2,85 per aandeel lager dan 2012 met name als gevolg van de voortvarende stappen die gezet zijn met desinvesteringen van niet-strategische vastgoedbeleggingen.**

Taco de Groot, Chief Executive Officer van Vastned: "Het economische klimaat blijft haar weerslag hebben op retailers in Europa, doordat de consumentenbestedingen onder druk blijven, met name in Nederland en Spanje. Dit betekent dat het steeds belangrijker wordt dat we weten wat er speelt onder retailers en dat we weten wat zij belangrijk vinden, zodat we daarop kunnen anticiperen. We zien een steeds duidelijkere tweedeling tussen de beste winkellocaties en de secundaire winkelstraten en -locaties. Retailers kiezen steeds bewuster voor de populaire winkelstraten. Dit zien wij terug in de huurstijgingen van gemiddeld 9% voor de huurcontracten op de high streets. Ook de bezettingsgraad op deze premium venues is gestegen van 95,5% naar 96,4% in het derde kwartaal, door met name een stijging van de bezettingsgraad van de Nederlandse high street shops van 96,3% naar 97,0%. Wij zien deze ontwikkelingen als een bevestiging van onze keuze voor high streets.

Desinvesteringen passen in onze high street shop strategie om de kwaliteitsverbetering van de portefeuille te realiseren die wij voor ogen hebben. Zo hebben wij in Nederland, Frankrijk en België

niet-strategische assets zoals winkelcentra in Duinkerken, Val Thoiry, Houten en verschillende winkelunits in kleinere steden verkocht. De verkoopopbrengsten zijn gebruikt om de balans te versterken en voor acquisities van premium venues in de historische binnensteden van Amsterdam, Utrecht, Brugge en Bordeaux. Hierdoor zijn de clusters in deze steden uitgebreid en kan Vastned retailers een nog ruimere keuze aan de beste winkellocaties aanbieden.

In Spanje blijven wij ons richten op de bezettingsgraad van onze winkelcentra. Op dit moment zien wij nog geen verbetering van de Spaanse consumentenbestedingen. Desalniet-temin zijn wij blij met de resultaten die ons team aldaar heeft bereikt. In de afgelopen negen maanden hebben wij maar liefst 90 huurcontracten afgesloten voor units in onze Spaanse winkelcentra en is de bezettingsgraad hoger dan de gemiddelde bezettingsgraad in vergelijkbare Spaanse winkelcentra.

Op het gebied van financiering hebben wij eveneens stappen gezet. Zo hebben wij vorige maand een nieuwe vijfjarige lening van € 40 miljoen met kredietverstrekker Belfius afgesloten. Hierdoor is de spreiding onder de kredietverstrekkers vergroot, wat volledig in lijn is met onze strategie.

Wij verwachten dat door druk op de consumentenuitgaven, de lastige tijd voor retailers nog niet voorbij is. Eerst dienen het consumentenvertrouwen en de werkgelegenheid te verbeteren, voordat wij over een breed herstel van retailbestedingen kunnen spreken. Wel zien wij dat retailers die investeren in hun formule en hun personeel betere resultaten behalen. Zij bieden meer service en kennen hun klant beter, waardoor zij het verschil maken voor de consument.

Stap voor stap en pragmatisch zullen wij onze strategie voortzetten en ons blijven richten op de beste locaties in de grotere steden: venues for premium shopping."

## VASTGOEDPORTEFEUILLE

### Bezettingsgraad

De bezettingsgraad bleef vrijwel stabiel in het afgelopen kwartaal met 93,5% eind september 2013 ten opzichte van 93,8% eind juni 2013. De lichte daling werd hoofdzakelijk veroorzaakt door de daling van de bezettingsgraad in Spanje.

De tweedeling tussen high street en overige vastgoedbeleggingen werd duidelijker in de afgelopen periode. De bezettingsgraad van high street shops verbeterde het afgelopen kwartaal van 95,5% naar 96,4%. De bezettingsgraad van de Nederlandse high street shops, onze grootste markt, steeg van 96,3% naar 97,0%. In Turkije werd de ontwikkeling aan Istiklal Caddesi 85, verhuurd aan H&M, in exploitatie genomen, waardoor de bezettingsgraad steeg naar 91,1%.

	Totale vastgoedportefeuille		High street shops		Overig	
	Eind Q3 2013	Eind Q2 2013	Eind Q3 2013	Eind Q2 2013	Eind Q3 2013	Eind Q2 2013
Nederland	96,5	96,7	97,0	96,3	95,6	97,2
Frankrijk	95,0	95,0	97,2	97,6	81,0	78,0
België	95,8	95,7	95,4	95,4	96,1	96,0
Spanje <sup>1</sup>	87,2	89,0	100,0	100,0	85,7	87,6
Turkije	91,1	80,9	91,1	80,9	n.v.t	n.v.t
<b>Totaal</b>	<b>93,5</b>	<b>93,8</b>	<b>96,4</b>	<b>95,5</b>	<b>90,1</b>	<b>92,0</b>

<sup>1</sup> incl. Portugal

### Verhuuractiviteit

Vastned sloot in de afgelopen negen maanden 187 huurcontracten af voor in totaal € 13,9 miljoen (9m 2012: € 13,1 miljoen), oftewel 10,7% van de brutohuuropbrengsten (9m 2012: 9,1%). Gemiddeld werden de huurcontracten tegen huurniveaus afgesloten die 10,4% lager waren, waarbij de high street shops gemiddeld een stijging van 8,9% toonden. De huurcontracten op de overige vastgoedbeleggingen werden gemiddeld tegen 24,5% lagere huurniveaus afgesloten, hoofdzakelijk veroorzaakt door de verhuuractiviteit in Spanje. Na het in aanmerking nemen van diverse huurincentives was de daling van de huurniveaus gemiddeld 15,4% ten opzichte van de oude huurniveaus. Het merendeel van de huurcontracten werd echter verhoogd met de index.

### Verhuuractiviteit 9M 2013 o.b.v. contracthuren

Land	Volume in € en % van de theoretische brutohuur				Mutatie in brutohuur	
	€ miljoen	Q3 %	€ miljoen	9M %	Q3 %	9M %
Nederland	1,8	3,3	4,7	9,2	6,7	(6,8)
Frankrijk	0,6	2,1	1,6	8,1	(13,8)	(3,7)
België	0,9	4,0	2,2	9,9	(7,3)	5,0
Spanje <sup>1</sup>	1,2	3,8	5,0	16,2	(26,9)	(20,9)
Turkije	0,1	3,6	0,4	8,6	(11,6)	3,0
<b>Totaal</b>	<b>4,6</b>	<b>3,2</b>	<b>13,9</b>	<b>10,7</b>	<b>(9,8)</b>	<b>(10,4)</b>

<sup>1</sup> incl. Portugal

### Nederland

De dynamiek in de Nederlandse retailmarkt blijft groot. Diverse retailers gingen failliet. Een aantal maakte een doorstart, zoals Free Record Shop en Schoenenreus. Andere retailers openen juist nieuwe flagship stores, zoals Pull & Bear aan de Oudegracht in Utrecht en Superdry in de Kalverstraat in Amsterdam.

In het derde kwartaal heeft Vastned nieuwe huurders aangetrokken voor de onlangs verworven P.C. Hooftstraat 49-51 in Amsterdam (juweliershuis Schaap & Citroen) en voor het historische winkel pand Oudegracht 161 in Utrecht. Vastned heeft hier substantiële huurverhogingen gerealiseerd (+42% en +20%). Oudegracht 161 was voorheen aan Miss Etam verhuurd. Deze high street shop is onlangs verhuurd aan Pull & Bear, onderdeel van de Spaanse Inditex groep en een populair modemerken onder jongeren. Deze verhuringen, evenals de doorstart van Free Record Shop en Schoenenreus in van Vastned gehuurde winkels tonen aan dat Vastned's winkellocaties in trek zijn.

Het totale huurvolume over de eerste negen maanden van 2013 bedroeg in Nederland € 4,7 miljoen en betrof 60 huurcontracten.

### Frankrijk

In Frankrijk heeft Vastned de afgelopen negen maanden grote stappen gezet met het verbeteren van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille door niet-strategische objecten te verkopen en high street shops op populaire winkellocaties in historische binnensteden te verwerven. In de eerste negen maanden was de verhuuractiviteit in vergelijking met de andere landen relatief klein en

bedroeg € 1,6 miljoen. In totaal werden er elf huurcontracten afgesloten, waarvan zeven in het derde kwartaal van 2013.

#### *België*

In het afgelopen kwartaal was de verhuuractiviteit in België relatief groot in vergelijking met de twee voorgaande kwartalen in 2013. 40% van het huurvolume ad € 2,2 miljoen vond plaats in het derde kwartaal. In het derde kwartaal werden zeven huurcontracten afgesloten, waarvan huurcontracten aan de Louizalaan 7 in Brussel (parfumerie ICI Paris XL) en aan de Leysstraat 28-30 in Antwerpen (opticienketen Pearl). Tevens werd de eerst Armani Jeans winkel geopend in onze high street shop aan de Leysstraat 28-30 in Antwerpen.

#### *Spanje*

In Spanje werden er in de afgelopen negen maanden maar liefst 91 huurcontracten voor in totaal € 5,0 miljoen afgesloten. Als gevolg van de huidige economische situatie in Spanje werd de grote hoeveelheid huurverleningen gemiddeld wel tegen 20,9% lagere huurniveaus afgesloten.

#### *Turkije*

In Turkije bestaat de vastgoedportefeuille uit negen high street shops. Boven de high street shop, verhuurd aan Turkcell, aan de Istiklal Caddesi 119 was de alumnistichting van één van de Istanbule universiteiten gehuisvest en stonden twee etages leeg. Vastned heeft alle vier bovenverdiepingen kunnen verhuren aan het talentencentrum Oxford House dat al jaren in die straat actief is.

## ACQUISITIES

Gedurende de eerste negen maanden van 2013 verwierf Vastned high street shops voor in totaal ruim € 90 miljoen. Vastned kocht twee high street shops aan de P.C. Hoofdstraat, een aantal winkelpanden in Utrecht (Oudegracht 157-159 en Steenweg 31-33), een zestal premium venues in Bordeaux en een high street shop aan de Steenstraat 38 in Brugge.

P.C. Hoofdstraat 49-51 betreft een dubbelwinkelpand dat bij acquisitie verhuurd was aan het internationale modemerkt Hugo Boss. Vastned heeft in het afgelopen kwartaal juweliershuis Schaap & Citroen weten aan te trekken als huurder voor deze premium venue. Hierdoor realiseerde Vastned een huurverhoging van ruim 40%. Eerder in het jaar kocht Vastned P.C. Hoofdstraat 78, dat is verhuurd aan het Franse modemerkt Zadig & Voltaire.

In Bordeaux heeft Vastned een cluster van high street shops in de Gouden Driehoek verworven. Hierdoor is een unieke cluster van mass-market en luxury retaillocaties ontstaan. De totale portefeuille in Bordeaux bestaat nu uit 18 premium venues met huurders als Louis Vuitton, Nespresso, Max Mara, Repetto, Kiko en New Look.

## DESINVESTERINGEN

Naast het grote aantal desinvesteringen in het eerste halfjaar, werden in het derde kwartaal een aantal kleinere objecten in Nederland en Frankrijk verkocht, onder andere in Annecy. Ook werd het 50%-belang in winkelcentrum Het Rond in Houten verkocht en werden in België een retail warehouse in Schelle en een high street shop in Merksem verkocht. De huurinkomsten van de drie grote winkelcentra bedroegen op jaarbasis € 10,9 miljoen; winkelcentrum Thoiry in Val Thoiry (€ 6,5 miljoen), Centre Marine in Duinkerken (€ 1,1 miljoen) en ons 50%-belang in winkelcentrum Het Rond in Houten (€ 3,3 miljoen).

## FINANCIERING

Naast de herfinanciering van in totaal € 50 miljoen in het eerste halfjaar van 2013 heeft Vastned in het derde kwartaal een nieuwe vijfjarige lening van € 40 miljoen met de Belgische kredietverstrekker Belfius afgesloten. Ook is de kortlopende kasgeldfaciliteit bij Belfius met € 35 miljoen vernieuwd. De ongebruikte ruimte in kredietfaciliteiten bedroeg eind september 2013 € 181 miljoen.

## GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

### Acquisities

In oktober vergrootte Vastned haar cluster van high street shops in Utrecht met de acquisitie van Oudegracht 124 (Sissy Boy) en Bakkerstraat 16 (T-Mobile). In totaal heeft Vastned een cluster van 19 high street shops in de historische binnenstad van Utrecht. Hiermee concentreert Vastned's bezit in Utrecht zich op het allerbeste stuk op en rond de Oudegracht.

### Nieuwe landenmanager Nederland

Op 1 november maakte Vastned bekend dat het Annelou de Groot heeft benoemd tot landenmanager Nederland. Op 1 januari 2014 zal zij beginnen in haar nieuwe functie. Annelou de Groot zal rapporteren aan Taco de Groot, CEO Vastned.

## VOORUITZICHTEN 2013

Voor het resterende deel van het jaar blijft Vastned zich richten op acquisities in de populaire winkelstraten in de grotere steden met een historische binnenstad, waarbij zij streeft naar het vergroten van het aandeel high street shops. Gelijktijdig wenst zij de loan-to-value-ratio tussen de 40%-45% te houden. Vastned zal de strategie met overtuiging voortzetten en waar mogelijk high street shops verwerven en niet-strategische vastgoedobjecten desinvesteren. Daarnaast blijft de focus in met name Spanje op de bezettingsgraad liggen. De verwachting is dat de economische situatie in Spanje op korte termijn niet substantieel zal verbeteren. Verder zijn, zoals eerder aangegeven, de verkoopopbrengsten van bovengenoemde desinvesteringen gedeeltelijk aangewend voor nieuwe acquisities. Het resterende deel is gebruikt om de balans verder te versterken, waarbij vooral leningen met een relatief lage variabele rente zijn afgelost. Vastned verwacht dat als gevolg van met name de voortvarende stappen die gezet zijn met desinvesteringen van niet-strategische vastgoedbeleggingen het direct beleggingsresultaat voor 2013 lager zal zijn dan in 2012 en tussen de € 2,75 en € 2,85 per aandeel zal bedragen. Dit is ook in lijn met de uitvoering van de strategie, die in zijn algemeenheid zal leiden tot een lager direct beleggingsresultaat op korte termijn, waar op de middellange termijn een beter rendement tegenover zal staan met stabielere en voorspelbare resultaten. Vastned bevestigt het voorgestelde dividend van € 2,55 per aandeel, gelijk aan dat van 2012.

## 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 circa € 1,8 miljard.

### Voor nadere informatie

Anneke Hoijtink, Manager Investor Relations  
Telefoon: 010 242 43 68  
Email: [anneke.hoijtink@vastned.com](mailto:anneke.hoijtink@vastned.com)

## FINANCIËLE KALENDER 2014

Datum	Tijd	Onderwerp
Donderdag 6 maart 2014	Voorbeurs	Publicatie jaarresultaten 2013
Donderdag 6 maart 2014	11.00	Analistenbijeenkomst/webcast jaar cijfers 2013
Donderdag 15 mei 2014	13.00	Algemene Vergadering van Aandeelhouders
Maandag 19 mei 2014 (21 mei 2014: record date)		Ex-dividend
Donderdag 22 mei 2014	Voorbeurs	Trading update eerste kwartaal 2014
Donderdag 14 augustus 2014	Voorbeurs	Halfjaarverslag 2014

*Toekomstgerichte uitspraken*

Dit persbericht bevat een aantal toekomstgerichte uitspraken. Deze uitspraken zijn gebaseerd op de huidige verwachtingen, inschattingen en prognoses van het management en de informatie die de onderneming momenteel ter beschikking staat. De uitspraken zijn onderhevig aan bepaalde risico's en onzekerheden die moeilijk zijn in te schatten, zoals algemene economische omstandigheden, rentepercentages en veranderingen in wet- en regelgevingen. Het management van Vastned kan dan ook niet garanderen dat zijn verwachtingen zullen uitkomen. Verder aanvaardt Vastned geen verplichting om de in dit persbericht gedane uitspraken te actualiseren.