



22 mei 2014

## TRADING UPDATE Q1 2014

### *Vastned's premiumcitystrategie verbetert bezettingsgraad*

#### Hoofdpunten Q1 2014:

- Bezettingsgraad stijgt van 94,0% eind 2013 naar 96,5% eind Q1 2014 (premium city high street shops: 99,1%)
- Vastned sluit in het eerste kwartaal 31 huurcontracten ter waarde van € 2,2 miljoen
- Verkoop Spaanse winkelcentra/galeries succesvol afgerond
- (Overige) desinvesteringen in Q1 2014: € 48,7 miljoen
- Vastned versterkt aandeel alternatieve financiering door succesvolle plaatsing van converteerbare obligatielening ter waarde van € 110 miljoen

**Rotterdam, 22 mei 2014 – Vastned, het beursgenoteerde Europese winkelvastgoedfonds met focus op 'venues for premium shopping', verbetert in het eerste kwartaal van 2014 de bezettingsgraad naar 96,5%. Ook zet Vastned goede stappen in de uitvoering van haar highstreetstrategie gericht op groei in premium cities met desinvesteringen van niet-strategische vastgoedbeleggingen ter waarde van € 48,7 miljoen. Ook boekt Vastned goede progressie in de verdere diversificatie van de haar financieringen met de succesvolle plaatsing van converteerbare obligatieleningen van € 110 miljoen.**

Taco de Groot, Chief Executive Officer van Vastned: *"De strategie van Vastned is gericht op groei in premium city high street shops. Dit zijn de locaties waar de consument het liefst winkelt en retailers geld verdienen, ook in economisch minder goede tijden. Onze resultaten over het eerste kwartaal tonen aan dat de premium city high street shops goed blijven presteren. De bezettingsgraad in onze premium cities blijft met 99,1% eind van het eerste kwartaal 2014 sterk. Tevens realiseerden we het afgelopen kwartaal huurverhogingen van gemiddeld zo'n 7% op de huurcontracten die wij op deze locaties afsloten, voorbeelden hiervan zijn aantrekkelijke huurcontracten met Topshop in Istanbul en Credo Mannenmode in Den Haag. In totaal werden 31 huurcontracten afgesloten voor een bedrag van € 2,2 miljoen.*

*In het eerste kwartaal hebben we de verkoop van de Spaanse winkelcentra/galeries voor € 160 miljoen succesvol afgerond. Daarnaast hebben we begin dit jaar in Frankrijk een groot aantal niet-strategische vastgoedbeleggingen verkocht voor € 45 miljoen. In totaal verkochten wij voor bijna € 50 miljoen niet-strategische vastgoedbeleggingen, waardoor de kwaliteit van de gehele portefeuille verbeterde, maar ook de bezettingsgraad van high street en non-high street shops steeg naar respectievelijk 95,1% en 94,0%. De verkoopopbrengsten gebruiken we voor het handhaven van een solide balans en voor acquisities van premium city high street shops. In de markt zien wij*

voldoende investeringskansen. Wij blijven bijzonder kritisch en selectief in ons investeringsbeleid, maar verwachten onze exposure naar premium city high street shops verder te kunnen vergroten door acquisities.

Ook op het gebied van financiering hebben wij goede stappen gezet in de uitvoering van de strategie. Door de succesvolle plaatsing van de converteerbare obligatieleningen begin april is het aandeel niet-bancaire leningen gestegen tot ruim 30% van de totale leningenportefeuille. Hierdoor passeerden wij ruimschoots de ondergrens van 25%, die wij onszelf gesteld hadden.

De rest van het jaar zetten wij onze highstreetstrategie gericht op groei in de premium cities pragmatisch en stap voor stap voort, waarbij de nadruk ligt op acquisities, optimalisatie van de non-highstreetshopportefeuille en het aantrekken van sterke nationale en internationale retailers."

## TOELICHTING OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

### Inleiding

De vastgoedportefeuille van Vastned had eind Q1 2014 een waarde van € 1,5 miljard en bestond voor 52% uit premium city high street shops, 24% high street shops en voor 24% uit non-high street shops, op basis van de recente boekwaardes.

### Verdeling van de vastgoedportefeuille



### Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de totale vastgoedportefeuille steeg van 94,0% eind 2013 naar 96,5% eind Q1 2014. De bezettingsgraad van premium city high street shops bleef nagenoeg gelijk op 99,1% (eind 2013: 99,2%). Het minieme verschil werd voornamelijk veroorzaakt door vrijgekomen kantoorruimte boven de McDonalds aan de Oudegracht in Utrecht. In de andere landen realiseerde Vastned een stijging van de bezettingsgraad van de premium city high street shops, of bleef deze met een volledige bezetting gelijk.

Als gevolg van de verkoop van de Spaanse winkelcentra/galeries en het retail park, en de verkoop van de niet-strategische vastgoedbeleggingen in Frankrijk, die relatief hoge leegstand kenden, verbeterde de bezettingsgraad van de totale portefeuille van de high street shops en de non-high street shops naar respectievelijk 95,1% en 94,0%. In Frankrijk steeg de bezettingsgraad van de high street shops naar 100%.

## Bezettingsgraad eind Q1 2014 t.o.v. eind 2013

## Eind 2013

in %	Totaal	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops
Nederland	96,8	98,9	95,5	96,4
Frankrijk	95,4	99,2	95,7	76,1
België	95,4	98,6	89,0	95,8
Spanje/Portugal	86,6	100,0	100,0	84,9
Turkije	100,0	100,0	n.v.t.	n.v.t.
<i>Totaal</i>	94,0	99,2	94,7	89,7

## Eind Q1 2014

in %	Totaal	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops
<b>Nederland</b>	<b>96,1</b>	<b>97,8</b>	<b>95,2</b>	<b>95,8</b>
<b>Frankrijk</b>	<b>96,8</b>	<b>99,9</b>	<b>100,0</b>	<b>72,9</b>
<b>België</b>	<b>95,3</b>	<b>98,7</b>	<b>89,7</b>	<b>95,2</b>
<b>Spanje/Portugal</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Turkije</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>n.v.t.</b>
<b>Totaal</b>	<b>96,5</b>	<b>99,1</b>	<b>95,1</b>	<b>94,0</b>

## Verhuuractiviteit

Vastned sloot in totaal 31 huurcontracten voor € 2,2 miljoen in het eerste kwartaal 2014. Dit is 2,2% van de totale theoretische brutohuuropbrengsten. Ondanks de gemiddelde huurstijgingen van respectievelijk 7,4% en 6,7% op premium city high street shops en high street shops, werden gemiddeld genomen huurcontracten tegen 4,6% lagere huren afgesloten. Deze daling werd hoofdzakelijk veroorzaakt door twee huurcontracten in het winkelcentrum in het Belgische Tongeren en twee huurcontracten in het winkelcentrum in Limoges, Frankrijk. Dit betreft winkelcentra die druk ondervinden van de polarisatie in het retaillandschap, waarbij retailers kiezen voor de beste winkellocaties.

## Verhuuractiviteit in Q1 2014

	Volume in € en %		Q1 2014
	van de brutohuuropbrengsten		
	€ miljoen	%	Mutatie in de brutohuur in %
Nederland	1,1	2,5	8,7
Frankrijk	0,1	0,6	(58,1)
België	0,3	1,4	(16,7)
Spanje/Portugal	-	-	-
Turkije	0,6	7,4	4,6
<i>Totaal</i>	<b>2,2</b>	<b>2,2</b>	<b>(4,6)</b>



*Credo Mannenmode, Hoogstraat 27, Den Haag*

In totaal sloot Vastned vijf huurcontracten voor € 0,8 miljoen voor premium city high street shops en dertien huurcontracten voor € 0,9 miljoen voor high street shops. Dit betrof in het eerste kwartaal meerdere langjarige huurcontracten met onder andere sterke retailers als MANGO voor de Rechtestraat 44-48 in Eindhoven, gezondheidsketen De Tuinen voor de Beukerstraat 28 in Zutphen en Credo Mannenmode voor Hoogstraat 27 in Den Haag.

In Istanbul werd het huurcontract met de internationale fashionretailer Topshop verlengd.

Door deze verhuringen versterkte Vastned de kwaliteit van haar huurdersbestand, steeg de bezettingsgraad en realiseerde het aantrekkelijke huurverhogingen.

### Acquisities

In het eerste kwartaal van 2014 vonden geen acquisities plaats.

### Desinvesteringen

In het eerste kwartaal van 2014 verkocht Vastned niet-strategische vastgoedbeleggingen voor een bedrag van € 48,7 miljoen. Gemiddeld werden deze niet-strategische vastgoedbeleggingen 2,6% onder de waarde eind 2013 verkocht. Vastned verbeterde met de desinvesteringen de kwaliteit van de vastgoedportefeuille en het aandeel premium city high street shops steeg naar 52% eind Q1 2014.

### Nederland

In Nederland bedroegen de desinvesteringen € 0,6 miljoen en betrof een winkel in de kleine plaats Vaassen en leegstaande kantoorruimte in Houten.

### Frankrijk

Vastned verkocht onder andere 29 niet-strategische vastgoedbeleggingen voor € 44,7 miljoen, na aftrek van verkoopkosten, in plaatsen als Alençon, Amiens, Dieppe en Chambéry, maar ook een cluster van vier retail warehouses in Toulon La Garde. De panden hebben een totale oppervlakte van circa 15.000 vierkante meter met een jaarlijkse brutohuuropbrengst van circa € 2,8 miljoen. De gemiddelde bezettingsgraad bedroeg 91%. Mede door deze verkoop steeg de bezettingsgraad van de high street shops in Frankrijk naar 100%. Ook werd nog een aantal appartementen verkocht in Ferrière La Grande voor € 0,5 miljoen.

### België

In België zijn twee retail warehouses in Hasselt die verhuurd zijn aan Baby 2000 en Décor Heytens verkocht met een nettoverkoopopbrengst van € 2,9 miljoen.

### Spanje

De verkoop van de Spaanse winkelcentra/galeries en het retail park voor € 160 miljoen werd succesvol afgerond. Na verkoopkosten bedroeg de opbrengst € 157,9 miljoen. De herwaardering van deze verkoop was reeds in de resultaten van 2013 verwerkt.

### Turkije

Er vonden geen desinvesteringen in Turkije plaats.

## FINANCIERING

De converteerbare obligatielening van € 110 miljoen werd geplaatst op 3 april 2014 bij een gevarieerd aantal beleggers. Door deze plaatsing steeg het aandeel niet-bancaire leningen naar ruim 30%. De converteerbare obligatielening werd geplaatst tegen een conversiekoers van 30% boven de referentiekoers, met een jaarlijkse rentecoupon van 1,875%. De converteerbare obligatielening heeft een looptijd van vijf jaar en zal bijdragen aan een verlaging van de financieringslasten. Bovendien versterkt het de positie van Vastned ten opzichte van andere kredietverstrekkers.

## GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Vastned sloot na balansdatum een aantrekkelijk huurcontract met Nike voor ruim 1.000 vierkante meter winkelruimte aan de Seinedreef in Utrecht-Overvecht. De Tuinen koos voor een high street shop van Vastned van 135 vierkant meter in Winterswijk aan de Misterstraat 12. Vastned wist deze winkel aansluitend aan het faillissement van Free Record Shop per 1 mei 2014 direct te verhuren.

Verder vond op 15 mei 2014 de Algemene Vergadering van Aandeelhouders plaats in het Rosarium te Amsterdam, waar alle agendapunten die ter stemming werden gebracht zijn goedgekeurd.

Op 19 mei 2014 noteerde het aandeel Vastned ex-dividend en op 29 mei 2014 wordt het slotdividend van € 1,63 per aandeel betaalbaar gesteld.

## VOORUITZICHTEN 2014

Vastned zet haar highstreetstrategie gericht op groei in premium cities naar 75% van de totale vastgoedportefeuille pragmatisch en stap voor stap voort. Vastned zal zich in 2014 voornamelijk richten op acquisities in premium cities en op het optimaliseren van de non-highstreetportefeuille ter verbetering van de kwaliteit van de totale vastgoedportefeuille. In 2014 blijft het aantrekken van sterke nationale en internationale retailers een speerpunt voor het verbeteren van de kwaliteit van de huurderbasis en daarmee de vastgoedportefeuille. Vastned handhaaft haar verwachting dat het direct beleggingsresultaat voor 2014 zal uitkomen tussen de € 2,10 - € 2,30 per aandeel.



Topshop, Istiklal Caddesi 18, Istanbul

## FINANCIËLE KALENDER 2014

Datum	Tijd	Onderwerp
Woensdag 29 mei 2014		Betaalbaarstelling slotdividend
Donderdag 14 augustus 2014	Voorbeurs	Publicatie halfjaarcijfers 2014
Maandag 18 augustus 2014 (woensdag 20 augustus 2014: record date)		Ex-interim-dividend
Vrijdag 29 augustus 2014		Betaalbaarstelling interim-dividend
Maandag 3 november 2014	Voorbeurs	Publicatie trading update negen maands cijfers 2014

## Over Vastned

Vastned is een beursgenoteerd Europees winkelvastgoedfonds met focus op 'venues for premium shopping'. Vastned belegt in geselecteerde steden in Europa en Istanbul, met een duidelijke focus op het beste winkelvastgoed in de populairste winkelstraten in grotere steden ("high streets"). Huurders van Vastned zijn sterke en toonaangevende internationale en nationale retailmerken. De vastgoedportefeuille heeft een omvang van ongeveer € 1,5 miljard.

## Voor nadere informatie

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