

11 mei 2015

TRADING UPDATE Q1 2015

Tweedeling in het retaillandschap bevestigt strategische keuze voor de beste locaties

Hoofdpunten:

- Bezettingsgraad eind Q1 2015: 96,4% (premium city high street shops: 98,8%)
- Huurcontracten gemiddeld tegen 1,7% hogere huren afgesloten
- Huurcontracten gesloten met aantrekkelijke retailers zoals Ted Baker, Manilla Grace, AS Adventure en Costa Coffee
- Polarisatie tussen populaire en minder populaire locaties duidelijk zichtbaar
- Acquisities in premium cities Amsterdam en Antwerpen voor in totaal € 26,3 miljoen
- Verkoop niet-strategische portefeuille in Angers voor circa € 20 miljoen
- Bevestiging van de prognose van het direct resultaat voor 2015 van € 2,10 - € 2,30 per aandeel

Rotterdam, 11 mei 2015 – Vastned, de beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming met focus op 'venues for premium shopping', ziet een duidelijke tweedeling in het Europese retaillandschap met een hoge bezettingsgraad en forse huurverhogingen op de beste locaties.

Taco de Groot, Chief Executive Officer van Vastned: " *We hebben de kwaliteit van de portefeuille in de afgelopen maanden verder versterkt door acquisities in de premium cities Amsterdam en Antwerpen en de verkoop van de portefeuille in Angers. Hiermee zijn goede stappen gezet richting een portefeuille die voor 75% bestaat uit premium city high street shops. Ook ben ik trots dat we sterke internationale retailers, zoals Ted Baker, Manilla Grace, AS Adventure en Costa Coffee hebben weten te interesseren voor onze panden. Robuuste huurders dragen bij aan stabiele en voorspelbare huurinkomsten.*

De resultaten van het afgelopen kwartaal laten zien dat onze strategische keuze voor premium cities succesvol is. We moeten echter ook de economische realiteit onder ogen zien. De afgelopen jaren heeft de economische situatie en het veranderende consumentengedrag gezorgd voor lagere omzetten bij retailers in de kleinere plaatsen en dorpen. Wij hebben hierdoor op deze locaties huurconcessies moeten doen en verwachten dat dit het komende jaar niet zal veranderen. Retailers kiezen bewust voor de beste locaties: daar waar de consument graag heen gaat om te winkelen."

TOELICHTING OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Bezettingsgraad

Als gevolg van de lagere bezettingsgraad in de winkelstraten van Kleinere plaatsen en dorpen, en op de non-high street locaties nam de bezettingsgraad voor de hele portefeuille af van 97,6% eind 2014 naar 96,4% eind Q1 2015. Op de premium city high street shops, de grootste portefeuille van Vastned met circa € 936 miljoen, bleef de bezettingsgraad hoog met 98,8% (eind 2014: 99,1%).

Bezettingsgraad eind Q1 2015 t.o.v. eind 2014

Eind 2014

	in %	Totaal	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops
Nederland		97,3	99,0	95,9	97,1
Frankrijk		96,5	98,5	97,3	76,8
België		97,9	100,0	93,8	97,7
Spanje/Portugal		100,0	100,0	100,0	100,0
Turkije		99,3	99,3	n.v.t.	n.v.t.
<i>Totaal</i>		97,6	99,1	96,0	96,2

Eind Q1 2015

	in %	Totaal	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops
Nederland		95,7	98,2	93,6	95,4
Frankrijk		96,2	98,3	95,4	78,7
België		96,5	100,0	90,6	95,5
Spanje/Portugal		100,0	100,0	100,0	100,0
Turkije		99,3	99,3	n.v.t.	n.v.t.
Totaal		96,4	98,8	93,7	94,6

Verhuuractiviteit

In totaal sloot Vastned in Q1 2015 40 huurcontracten voor een bedrag van € 2,5 miljoen. Dit is een toename ten opzichte van Q1 2014 toen 31 huurcontracten voor € 2,2 miljoen werden afgesloten. De verhuringen werden afgelopen kwartaal gemiddeld tegen 1,7% hogere huurprijzen afgesloten. Ook hier is de tweedeling tussen de populaire en minder populaire winkellocaties duidelijk zichtbaar. Op de premium city high street shops en de non-high street shops stegen de huurprijzen met respectievelijk 56% en 5%. In de winkelstraten van kleinere plaatsen en dorpen in met name Nederland werden gemiddeld huurverlagingen van 21% gegeven ten opzichte van de oude huur. Ook deze resultaten bevestigen dat de strategische keuze van Vastned gericht op premium city high street shops de juiste is.

In de eerste drie maanden van 2015 sloot Vastned voor € 0,8 miljoen vijf huurcontracten op premium city high street shops.

Eén van de verhuringen betrof het nieuwe huurcontract met AS Adventure, de Belgische winkelketen gespecialiseerd in outdoor, vrije tijd en fashion, voor circa 3.000 vierkante meter op de Veldstraat 81/Zonnestraat 6-10 in Gent. Door het nieuwe huurcontract stijgt de huur met 87% ten opzichte van de voorgaande huur. Voordat AS Adventure haar deuren opent in het najaar van 2016 renoveert Vastned dit historische pand voor circa € 2 miljoen.



Gent, Veldstraat 81/Zonnestraat 6-10

Op de Schuttershofstraat 30 in Antwerpen opent Manilla Grace, een Italiaanse high-end fashion retailer, haar deuren, wat resulteerde in een huurstijging van 48%.

Ook in Frankrijk werd een aanzienlijke huurstijging van 36% gerealiseerd op de verhuring van Rue Faidherbe 50 aan het populaire Costa Coffee uit Londen.

Verhuuractiviteit in Q1 2015

Overzicht van de verhuuractiviteiten per type

	Volume in € en % van de brutohuuropbrengsten		Mutatie in de brutohuur in %
	€ miljoen	%	
Premium city high street shops	0,8	0,9	56,0
High street shops	1,1	1,1	(20,8)
Non-high street shops	0,6	0,6	5,0
<i>Totaal</i>	2,5	2,6	1,7

Overzicht van de verhuuractiviteiten per land

	Volume in € en % van de brutohuuropbrengsten		Mutatie in de brutohuur in %
	€ miljoen	%	
Nederland	1,0	2,3	(17,8)
Frankrijk	0,2	1,4	19,0
België	1,1	5,1	39,3
Spanje/Portugal	0,2	4,1	(30,0)
Turkije	-	-	-
<i>Totaal</i>	2,5	2,6	1,7

Acquisities

In Q1 2015 verwierf Vastned twee premium city high street shops in hartje Antwerpen voor een bedrag van € 15,4 miljoen. De portefeuille werd uitgebreid met Schuttershofstraat 22 en Korte Gasthuisstraat 17/ Groendalstraat 18.



Antwerpen, Korte Gasthuisstraat 17/Groendalstraat 18

De Schuttershofstraat is dé luxueuze winkelstraat van Antwerpen met retailers als Hermès, Gucci, Jimmy Choo en Chanel. Schuttershofstraat 22 ligt naast Schuttershofstraat 24, dat reeds in eigendom is van Vastned. Door samenvoeging van deze twee units kan Vastned inspelen op de toenemende vraag van luxury retailers naar grotere winkeloppervlaktes.

De Korte Gasthuisstraat is één van de populaire winkelstraten van Antwerpen met retailers als Superdry, COS, Scotch & Soda en Terre Bleue. Korte Gasthuisstraat 17/Groendalstraat 18 is langjarig verhuurd aan één van de nieuwe merken van H&M, & Other Stories.

Desinvesteringen

In Q1 2015 verkocht Vastned € 1,1 miljoen niet-strategisch vastgoed aan de rand van Brugge. Deze retail unit van 600 vierkante meter is verhuurd aan Décor Heytes. Vastned realiseerde een nettoverkoopresultaat van circa 10% op deze verkoop.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

In respectievelijk april en mei kocht Vastned voor een bedrag van in totaal € 10,9 miljoen de twee naast elkaar gelegen premium city high street shops op de P.C. Hoofdstraat 35 en 37 in Amsterdam verhuurd aan de luxueuze Italiaanse modemerken Tru Trussardi en Stone Island. Op termijn kunnen deze buurpanden samengevoegd worden, waardoor Vastned ook in Amsterdam kan inspelen op de toenemende vraag van luxury retailers naar grotere winkeloppervlaktes.



Amsterdam, P.C. Hoofdstraat 35

Vastned verkocht in april de portefeuille in Angers bestaande uit zeven winkelunits gelegen op Rue Lenepveu 25-29 en Rue d'Alsace 7 en 9 voor circa € 20 miljoen, 5% boven boekwaarde.

Doorslaggevende reden voor de verkoop was dat de huurinkomsten in Angers voor een groot deel afhankelijk waren van één huurder: Fnac. De retailunit die Fnac huurde bedroeg ruim 3.000 vierkante meter, waarvan het merendeel op de eerste verdieping is gelegen. Tevens is Angers een middelgrote plaats in West-Frankrijk, die niet in de premiumcity-highstreetportefeuille past.

Tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 24 april 2015 werden alle ter stemming gebrachte agendapunten goedgekeurd.

Op 28 april 2015 noteerde het aandeel Vastned ex-dividend en op 15 mei 2015 wordt het slotdividend van € 1,27 per aandeel betaalbaar gesteld.

VOORUITZICHTEN 2015

Voor 2015 verwacht Vastned dat de tweedeling tussen populaire en minder populaire winkellocaties verder toeneemt, waardoor de vraag naar retailunits op de bekende winkelstraten van de grote Europese steden hoog blijft en die in de kleinere plaatsen en dorpen verder afneemt. Retailers willen aanwezig zijn daar waar de consument graag winkelt. De strategie van Vastned gericht op premium city high street shops sluit hierop aan en Vastned blijft zich richten op het verder uitbreiden van de premiumcity-highstreetshoppportefeuille en het desinvesteren van niet-strategisch vastgoed. Vastned bevestigt de afgegeven prognose voor 2015 voor het direct resultaat van tussen de € 2,10 en € 2,30 per aandeel.

FINANCIËLE KALENDER 2015

Datum	Tijd	Onderwerp
Vrijdag 15 mei 2015		Betaalbaarstelling slotdividend
Donderdag 20 augustus 2015	Voorbeurs	Publicatie halfjaarcresultaten 2015
Maandag 24 augustus 2015 (dinsdag 25 augustus 2015: record date)		Ex-interim-dividend
Dinsdag 8 september 2015		Betaalbaarstelling interim-dividend
Dinsdag 3 november 2015	Voorbeurs	Publicatie trading update negen maandscijfers 2015

Over Vastned

Vastned is een beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming met focus op 'venues for premium shopping'. Vastned investeert 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: +31 10 242 43 68
 Mobiel: +31 6 31637374
 Email: anneke.hoijtink@vastned.com