

Vastned strategie-update: Focus op groei in geselecteerde Europese steden

Turkse portefeuille gedesinvesteerd en aankondiging aandeleninkoop

- Strategie-update: Focus op groei in geselecteerde Europese steden
- Vastned trekt zich terug uit Turkije door verkoop van haar Turkse entiteit, wat een nettoverkoopresultaat oplevert van € 5,9 miljoen
- Circa € 50 miljoen van de opbrengst zal worden aangewend voor een aandeleninkoop
- Verwachting voor direct resultaat 2017 ongewijzigd op € 2,10 - € 2,20 per aandeel

Amsterdam, 8 maart 2017 – Vastned, de beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming met focus op venues for premium shopping, maakt een update van haar strategie bekend en heeft een overeenkomst getekend voor de verkoop van haar Turkse entiteit, waarmee zij zich uit Turkije terugtrekt. Een deel van de opbrengst van deze verkoop zal voor een aandeleninkoop van circa € 50 miljoen worden gebruikt.

Taco de Groot, CEO van Vastned: "Sinds het begin van de high street strategie in september 2011 heeft Vastned haar strategie op een proactieve en gedisciplineerde wijze voortgezet. Wij hebben aanzienlijke verbeteringen in de kwaliteit van de portefeuille tot stand gebracht en clusters opgebouwd. Dit is een van onze sterke kanten geweest in de afgelopen jaren.

Wij zullen ons blijven richten op de beste winkelstraten in de beste winkelsteden in grote Europese steden, in het bijzonder op groei in vijf geselecteerde steden: Amsterdam, Antwerpen, Madrid, Parijs en Barcelona. Wij zullen ons pragmatisch en gedisciplineerd concentreren op stapsgewijze uitbreiding van de clusters in deze steden.

De desinvestering van de Turkse portefeuille draagt duidelijk bij aan de verhoogde stabiliteit van de portefeuille. De huidige geopolitieke, politieke en economische situatie in Turkije en de verwachting dat deze op de korte tot middellange termijn niet zal verbeteren maakt het minder aantrekkelijk voor retailers om in Istanbul aanwezig te zijn. Dit zal in de komende jaren de huren onder druk zetten. Omdat de verkoop van deze portefeuille bijdraagt aan ons doel van het genereren van stabiele resultaten, zijn wij blij vandaag de verkoop van onze Turkse entiteit bekend te kunnen maken.

Vanwege de grootte van deze desinvestering hebben wij besloten om na het afronden van de transactie een deel van de opbrengst te gebruiken om aandelen in te kopen. Gezien de combinatie van de desinvestering enerzijds en de aandeleninkoop anderzijds blijft de verwachting voor het direct resultaat voor 2017 van € 2,10 - € 2,20 per aandeel, zoals gepubliceerd op 15 februari 2017, ongewijzigd."

Strategie-update: Focus op groei in vijf grotere Europese steden die stabiele resultaten genereren

Met de vooruitgang die Vastned in de afgelopen jaren heeft geboekt, waaronder deze verkoop van de Turkse portefeuille, is de kwaliteit van de portefeuille duidelijk verbeterd, wat geleid heeft tot stabielere en voorspelbare resultaten.

Deze focus op kwaliteit zal centraal blijven staan in de strategie van Vastned. Daarnaast is ook de gestage ontwikkeling van de waarde van de vastgoedportefeuille die tot uiting komt in het indirecte resultaat een belangrijk element. Vandaar de uitbreiding van Vastneds doelstelling om een stabiel direct en indirect resultaat te genereren.

Acquisities

Vastned zal haar acquisitiestrategie specifiek richten op het uitbreiden van de bestaande clusters in Amsterdam, Antwerpen, Madrid en Parijs. Tevens streeft Vastned ernaar een cluster prime retailvastgoed in Barcelona te creëren.

Barcelona zou perfect in onze portefeuille passen. Het heeft een prachtige binnenstad, het is een populaire toeristenbestemming, kent positieve demografische ontwikkeling en groeiende koopkracht, en herbergt verschillende internationale en nationale instellingen en universiteiten.

De resultaten in de afgelopen jaren bevestigen dat winkels in de beste winkelstraten in de grote Europese steden stabiele en voorspelbare resultaten genereren. Het retaillandschap is continu in beweging en zorgt ervoor dat populaire locaties nog aantrekkelijker worden. Bovendien zijn deze vijf steden de steden die retailers kiezen als zij uitbreiden. Ook zijn dit juist de steden waar retailers willen blijven als zij zich terugtrekken uit bepaalde markten.

Verder zal Vastned specifieke groeimogelijkheden overwegen in andere core cities zoals Utrecht en Gent, waar het reeds actief is, als zich specifieke kansen voordoen, zoals verwerving van winkelunits die naast units liggen die Vastned reeds in bezit heeft.

Vastgoed in core cities en mixed retail locations

Door de rotatie in de portefeuille, die heeft geleid tot afname van de non-high street en high street shops heeft Vastned besloten de segmentatie van de portefeuille te wijzigen van drie naar twee segmenten.

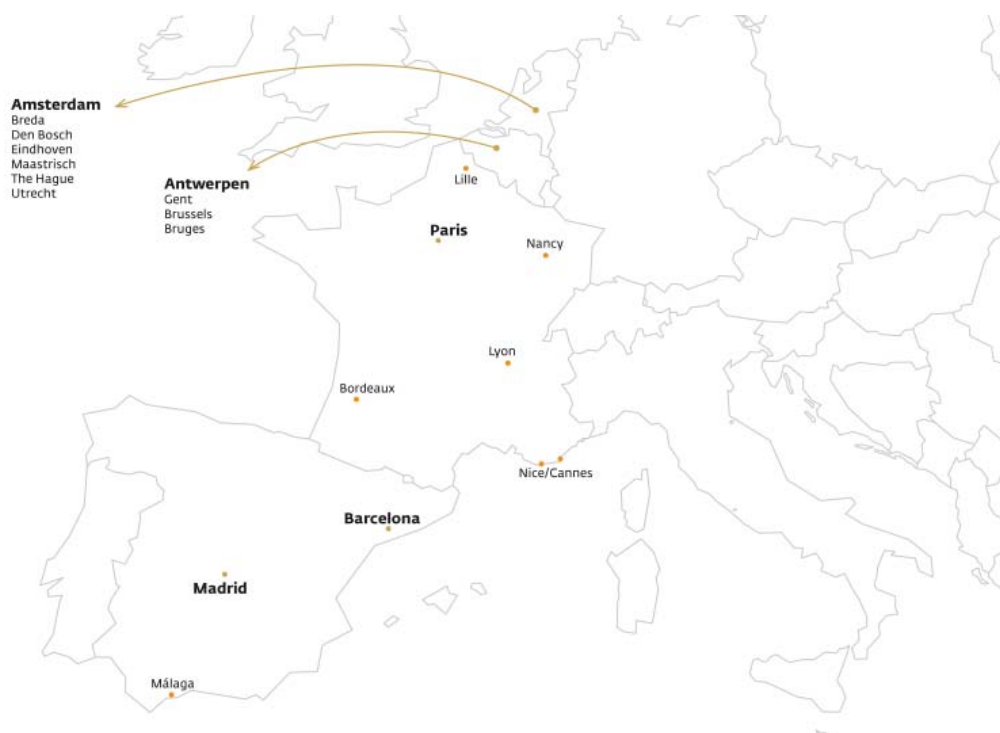
De nieuwe segmenten zijn: Core city assets en mixed retail locations

Core city assets

De 'core city assets' portefeuille bevat winkelvastgoed in de beste winkelstraten van grotere Europese steden. Alle vroegere premium city high street shops plus de high street assets in Eindhoven en Nancy worden daarin meegenomen. Eindhoven en Nancy zijn vergelijkbaar met kleinere premium cities zoals Den Bosch en Breda. Beide steden zijn populaire winkelsteden en het vastgoed dat Vastned daar bezit is van hoge kwaliteit.

De totale core city assets portefeuille heeft momenteel een waarde van € 1.143 miljoen.

Overzicht Core Cities



Mixed retail locations

Dit segment zal al het andere winkelvastgoed bevatten, zoals de Belgische baanwinkels, supermarkten van goede kwaliteit, high street shops in kleinere steden, zoals Arnhem en Mechelen en (gedeeld eigendom van) winkelcentra.

De waarde van deze portefeuille is momenteel € 372 miljoen.

Belangrijke parameters

Na de verkoop van de portefeuille in Istanbul bestaat 75% van de portefeuille uit core city assets en 25% uit mixed retail locations. Na de verkoop in Istanbul bedraagt de totale waarde van de portefeuille € 1,5 miljard.

Belangrijke parameters eind 2016*

	Core city assets	Mixed retail locations	Totaal
Waarde van de portefeuille (€ mln)	1.143	372	1.515
Bezettingsgraad (in %)	99,0	93,9	97,1
Like-for-like huurgroei (%)	0,7	(2,5)	(0,7)
Huurwijziging bij verhuuractiviteit (%)	18,6	(16,9)	(0,6)
Waardemutaties (%)	4,6	(4,7)	2,0

* Dit zijn de jaarresultaten 2016 exclusief de Turkse portefeuille

Doelstellingen

Portefeuille

Vastned heeft zichzelf ten doel gesteld het aandeel core city assets te verhogen van de huidige 75% tot meer dan 80% van de totale portefeuille. Vastned zal dit doen door winkelvastgoed te verwerven in de beste winkelstraten van geselecteerde steden en door een verdere € 100 miljoen in Nederland te desinvesteren. De target van meer dan 80% laat ruimte voor kwalitatief en hoger renderend vastgoed, zoals de Belgische baanwinkels, bepaalde high street shops in kleinere steden en supermarkten.

Financiering

Vastned is van mening dat een conservatieve financieringsstrategie in lijn is met het bereiken van stabiele resultaten en zal daarom deze strategie voortzetten, met enige aanscherping.

De loan-to-value bandbreedte zal vergroot worden van 40%-45% naar 35%-45%. Vastned is van mening dat zij met een lagere loan-to-value minder sterk blootgesteld is aan renteontwikkelingen, wat in lijn is met het totale doel van het bereiken van stabiele resultaten. Anderzijds wil Vastned graag in staat blijven om grote acquisities te plegen als de mogelijkheid daartoe zich voordoet. Een bredere bandbreedte van de loan-to-value biedt die flexibiliteit.

De doelstellingen van minstens 25% non-bancaire financiering en dat 2/3 van de leningen een vaste rente heeft, blijven gehandhaafd.

Organisatie

Vastned vindt het belangrijk om door te gaan met een compact team van specialisten en de organisatie 'lean and mean' te houden met een zeer commerciële en hands-on mentaliteit.

Desinvestering van de portefeuille in Istanbul

Vastned heeft een overeenkomst getekend met een groep plaatselijke private beleggers voor de desinvestering van Vastneds Turkse entiteit, Vastned Emlak, door middel van de verkoop van de aandelen van deze entiteit. Vastned zal zich uit Turkije terugtrekken en alle negen panden in Istanbul worden afgestoten. De werknemers van Vastned in Istanbul blijven in dienst bij Vastned Emlak. De transactie zal voor eind maart voltooid worden en zal een positief nettoverkoopresultaat opleveren van € 5,9 miljoen.

Vanwege de onzekere geopolitieke, politieke en economische situatie in Turkije zijn de consumentenuitgaven reeds geruime tijd aan het afnemen en laten veel toeristen - een belangrijke bron van inkomsten voor de Turkse economie - het land links liggen. Tevens heeft de negatieve ontwikkeling van de koers van de Turkse lira ten opzichte van de euro de effectieve huurkosten verhoogd, waardoor er in de komende jaren druk zal ontstaan op de huren, die in euro's worden betaald. Daarom wil Vastned zich uit Turkije terugtrekken en zich in de toekomst uitsluitend richten op West-Europese steden.

Aandeleninkoop

Vanwege de omvang van de verkoop van de portefeuille in Istanbul zal Vastned enerzijds aflossen op de doorlopende kredietfaciliteit en anderzijds aandelen inkopen.

Vastned zal de inkoop uitvoeren na voltooiing van de verkoop van de Turkse entiteit, die in overeenstemming met de koper uiterlijk 31 maart 2017 zal plaatsvinden. Vastned zal voor in totaal ongeveer € 50 miljoen aandelen inkopen, gezien de significante discount ten opzichte van NAV waarop het aandeel van het bedrijf momenteel noteert.

Vastned zal na de afronding van de desinvestering van de Turkse portefeuille en de aankondiging van de start van de aandeleninkoop met een persbericht komen.

Prognose voor direct resultaat 2017 ongewijzigd

Gezien de combinatie van de verkoop van vastgoed in Turkije en de aandeleninkoop blijft de verwachting voor het direct resultaat voor 2017 ongewijzigd op € 2,10 - € 2,20 per aandeel.

Conference call

Vastned zal een conference call voor analisten en beleggers organiseren op 9 maart 2017 om 10.00 uur. De webcast is te volgen via de website onder Investor Relations.

The dial-in codes voor de analisten en beleggerscall voor Nederland is: 020 531 5871.

Voor internationale codes zie: <https://www.kpnconferencing.nl/en/countryset-events-operatorwelcome.aspx>

Over Vastned

Vastned is een beursgenoteerd Europees winkelvastgoedfonds met focus op venues for premium shopping. Vastned belegt in geselecteerde steden in Europa, met een duidelijke focus op het beste winkelvastgoed in de populairste winkelstraten in grotere steden. Huurders van Vastned zijn sterke en toonaangevende internationale en landelijke retailmerken. De vastgoedportefeuille heeft een omvang van ongeveer € 1,6 miljard.

Voor nadere informatie:

Anneke Hoijtink, Manager Investor Relations

Tel: 06 31637374

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal*	Totaal excl. Turkije
Core city assets							
Brutohuuropbrengsten 2015	18,5	14,4	8,7	2,2	8,1	51,9	43,8
Acquisities	2,5	0,9	0,6	0,1	-	4,1	4,1
In exploitatie genomen	-	0,1	-	-	-	0,1	0,1
Desinvesteringen	(0,2)	(0,5)	-	-	-	(0,7)	(0,7)
Like-for-like-huurgroei	(0,1)	0,3	0,1	-	0,1	0,4	0,2
Brutohuuropbrengsten 2016	20,6	15,2	9,4	2,3	8,2	55,7	47,5
Exploitatiekosten	(2,4)	(1,3)	(0,6)	(0,2)	(0,5)	(5,0)	(4,5)
Nettohuuropbrengsten 2016	18,2	13,9	8,8	2,1	7,7	50,7	43,0
Nettohuuropbrengsten 2015	16,4	13,3	8,2	2,0	7,6	47,4	39,9
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten							
- in 2016	11,8	8,5	6,7	7,5	5,6	8,9	9,5
- in 2015	11,1	8,2	5,6	7,6	6,1	8,4	8,9
Mixed retail locations							
Brutohuuropbrengsten 2015	26,5	1,6	11,2	2,0	-	41,3	41,3
Acquisities	-	-	-	-	-	-	-
In exploitatie genomen	-	-	-	-	-	-	-
Desinvesteringen	(3,5)	(0,3)	(2,1)	(0,8)	-	(6,7)	(6,7)
Like-for-like-huurgroei	(1,2)	-	0,4	-	-	(0,8)	(0,8)
Brutohuuropbrengsten 2016	21,8	1,3	9,5	1,2	-	33,8	33,8
Exploitatiekosten	(4,0)	(0,4)	(0,9)	(0,1)	-	(5,4)	(5,4)
Nettohuuropbrengsten 2016	17,8	0,8	8,6	1,1	-	28,4	28,4
Nettohuuropbrengsten 2015	22,2	1,2	10,1	1,9	-	35,4	35,4
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten							
- in 2016	18,0	33,9	9,8	-	-	16,1	16,1
- in 2015	16,4	24,3	9,0	5,8	-	14,2	14,2
Totaal							
Brutohuuropbrengsten 2015	45,0	16,0	19,9	4,2	8,1	93,2	85,1
Acquisities	2,5	0,9	0,6	0,1	-	4,1	4,1
In exploitatie genomen	-	0,1	-	-	-	0,1	0,1
Desinvesteringen	(3,7)	(0,9)	(2,1)	(0,8)	-	(7,4)	(7,4)
Like-for-like-huurgroei	(1,3)	0,3	0,5	-	0,1	(0,5)	(0,6)
Brutohuuropbrengsten 2016	42,5	16,4	18,9	3,5	8,2	89,5	81,3
Exploitatiekosten	(6,4)	(1,7)	(1,5)	(0,3)	(0,5)	(10,4)	(9,9)
Nettohuuropbrengsten 2016	36,1	14,7	17,4	3,2	7,7	79,1	71,4
Nettohuuropbrengsten 2015	38,6	14,5	18,3	3,9	7,6	82,8	75,3
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten							
- in 2016	15,0	10,4	8,2	9,1	5,6	11,6	12,2
- in 2015	14,2	9,9	7,5	6,7	6,1	11,0	11,5

* Resultaten zoals gerapporteerd op 15 februari 2017