

TRADING UPDATE 9M 2018

Resultaten 2018 op koers; direct resultaat naar bovenkant range

Hoofdpunten

- **Huurstijging van 2,0% op nieuwe core city assets huurcontracten afgesloten in 9M 2018**
- **Bezettingsgraad core city assets 96,7% per eind september 2018**
- **Core city assets portefeuille uitgebreid in Utrecht voor in totaal € 11,0 miljoen**
- **Niet-strategische panden verkocht in Nederland en Frankrijk voor in totaal € 64,3 miljoen**
- **Flagship store UNIQLO geopend aan de Kalverstraat 11/Rokin 12 in Amsterdam**
- **Nederlandse regering handhaaft FBI-regime; Vastned pleit voor omzetting naar een REIT-regime**
- **Aandeleninkoopprogramma gestart van maximaal € 40 miljoen**
- **Verwacht direct resultaat voor 2018 naar bovenkant range, tussen de € 2,15 en € 2,20 per aandeel**
- **Dividendvoorstel voor 2018 van in totaal € 2,05 per aandeel**

Amsterdam, 30 oktober 2018 – Vastned, de beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming met focus op 'venues for premium shopping', publiceert haar trading update over de eerste negen maanden van 2018.

Taco de Groot, CEO Vastned: "Onze portefeuille heeft goede resultaten laten zien in de eerste negen maanden van 2018, in lijn met onze verwachtingen. Het aandeel core city assets bedraagt 81% en de bezettingsgraad van de gehele portefeuille bleef hoog en bedroeg 96,3% per eind september. De retailmarkt is en blijft voorlopig nog in transitie, waarbij retailers voorzichtig zijn met het openen van nieuwe winkels. De karakteristieken van een winkelpand en de locatie zijn daarbij zeer bepalend.

De kwaliteit van onze portefeuille is verder verbeterd door de verkoop van verschillende niet-strategische panden in Frankrijk en Nederland. Daarnaast zijn food & beverage assets in de binnenstad van Utrecht toegevoegd aan onze core city assets portefeuille.

Op Prinsjesdag is het belastingplan van de Nederlandse regering bekendgemaakt. Nadien heeft de regering door toenemende weerstand van de oppositie besloten om de voorgenomen afschaffing van de dividendbelasting en de daarmee samenhangende afschaffing van het FBI-regime te schrappen. Dit is goed nieuws voor Vastned, omdat het fiscale regime in Nederland ongewijzigd blijft. Vastned blijft overigens wel pleiten voor een omzetting naar een REIT-regime voor vastgoedfondsen.

Op 19 oktober 2018 zijn wij gestart met een aandeleninkoopprogramma van maximaal € 40 miljoen. De investeringsmogelijkheden voor core city assets, waar Vastned waarde toe kan voegen, zijn momenteel beperkt en de yields hierop zijn historisch laag. Wij zijn van mening dat een aandeleninkoop op dit moment het beste alternatief is om rendement te genereren voor onze aandeelhouders.

In de resterende maanden van dit jaar gaan wij stap-voor-stap voorwaarts in de uitvoering van onze strategie en wij verwachten een direct resultaat voor 2018 aan de bovenkant van onze eerder afgegeven range, tussen de € 2,15 en € 2,20 per aandeel."

TOELICHTING OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Bezettingsgraad

In 2018 daalde de bezettingsgraad van de totale portefeuille van 98,1% eind 2017 naar 96,3% eind september 2018. De bezettingsgraad van de core city assets daalde van 99,6% naar 96,7%. Deze daling komt voornamelijk door het vertrek eind mei 2018 van Salvatore Ferragamo uit ons pand aan de Calle de Serrano 36 in Madrid. De onderhandelingen met kandidaat-huurders bevinden zich in een vergevorderd stadium en naar verwachting zal dit pand voor het einde van dit jaar zijn verhuurd. De bezettingsgraad van de mixed retail locations steeg van 95,1% naar 95,5%, gedreven door nieuwe verhuringen in Nederland.

Bezettingsgraad (%)	Core city assets		Mixed retail locations		Totaal	
	30 sept 2018	31 dec 2017	30 sept 2018	31 dec 2017	30 sept 2018	31 dec 2017
Nederland	99,2	99,6	94,6	93,7	97,6	97,1
Frankrijk	99,2	99,3	80,0	83,7	98,2	98,4
België	97,4	99,9	97,9	98,4	97,6	99,1
Spanje	65,9	100,0	100,0	100,0	67,6	100,0
Totaal	96,7	99,6	95,5	95,1	96,3	98,1

Verhuuractiviteit

In de eerste negen maanden van 2018 heeft Vastned 59 huurcontracten afgesloten voor in totaal € 8,2 miljoen, ofwel 10,8% van de totale jaarlijkse theoretische brutohuuropbrengsten.

Er werden 23 huurcontracten voor core city assets afgesloten voor een totaalbedrag van € 6,4 miljoen met een gemiddelde huurstijging van 2,0% (circa € 0,1 miljoen). Op de 36 huurcontracten die werden afgesloten voor mixed retail locations daalden de huurinkomsten met 10,1% (circa € 0,2 miljoen).

Van de 59 nieuwe huurcontracten werden er 16 in het derde kwartaal 2018 afgesloten voor een totaalbedrag van € 1,1 miljoen. Hiervan werden 2 huurcontracten afgesloten voor core city assets en 14 voor mixed retail locations. Vastned sloot onder andere huurcontracten met Sessùn in Lille, Levi's in Luik, A.S. Watson in Nijmegen en Okaidi in Mechelen.

9M 2018

	Verhuuractiviteit			Huurverandering	
	aantal huurcontracten	€ miljoen	% van theoretische jaarhuur	€ miljoen	%
Core city assets	23	6,4	8,4	0,1	2,0
Mixed retail locations	36	1,8	2,4	(0,2)	(10,1)
Totaal	59	8,2	10,8	(0,1)	(0,9)

Acquisities en desinvesteringen

In het eerste halfjaar van 2018 heeft Vastned food & beverage objecten aangekocht in de historische binnenstad van Utrecht. Begin januari werd de aankoop afgerond van Vredenburg 1 en begin mei werd de Drieharingstraat 2-8, 14-18 en 22 gekocht voor € 11,0 miljoen inclusief acquisitiekosten. In het derde kwartaal 2018 werden geen acquisities gedaan.

In de eerste negen maanden van 2018 heeft Vastned niet-strategische panden verkocht in Nederland en Frankrijk voor een totaalbedrag van € 64,3 miljoen, waaronder de verkoop in het derde kwartaal 2018 van een pand aan de Kerkstraat 55 in Hilversum en 12 units in het Centre Commercial Beaubreuil in Limoges.

Flagship store UNIQLO geopend aan de Kalverstraat 11/ Rokin 12 in Amsterdam

Op 28 september 2018 heeft UNIQLO haar eerste winkel in Nederland geopend in het pand aan de Kalverstraat 11/Rokin 12 in Amsterdam. Sinds 1 februari 2018 is UNIQLO de huurder van het pand van Vastned. Na een uitgebreide verbouwing opende UNIQLO onder veel belangstelling de deuren van haar nieuwe flagship store.



FINANCIERINGSSTRUCTUUR

In het derde kwartaal van 2018 heeft Vastned haar bestaande gesyndiceerde kredietfaciliteit heronderhandeld voor een bedrag van € 325 miljoen met een looptijd van 5 jaar tot september 2023. Tevens is een nieuwe lening met een looptijd van 7 jaar ten bedrage van € 50 miljoen afgesloten bij AXA Real Estate Investment managers SGP, die handelt namens haar klanten.

FBI-REGIME IN NEDERLAND GEHANDHAAFD

Op 18 september 2018 heeft de Nederlandse regering haar nieuwe belastingplan gepresenteerd, waarbij de regering de dividendbelasting en het FBI-regime wilde afschaffen. Het plan kreeg veel weerstand van de oppositie en na een heroverweging door de regering werd op 15 oktober 2018 aangekondigd dat de afschaffing van de dividendbelasting en de daarmee samenhangende afschaffing van het FBI-regime niet doorgaan. Dit betekent dat het fiscale regime in Nederland ongewijzigd zal blijven. Vastned zet de gesprekken met de betrokken ministeries voort en grijpt dit moment aan om te pleiten voor de omvorming van het bestaande FBI-regime naar een REIT-regime, in lijn met omliggende landen.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Op 19 oktober 2018 heeft Vastned een aandeleninkoopprogramma aangekondigd van maximaal € 40 miljoen. Het doel van het inkoopprogramma is rendement genereren voor de aandeelhouders. Op dit moment zijn de investeringsmogelijkheden voor core city assets, waar Vastned waarde toe kan voegen, beperkt en zijn de rendementen op dit soort vastgoed historisch laag. De directie van Vastned is van mening dat de investering in eigen aandelen door inkoop op dit moment het beste alternatief is om rendement te genereren voor de aandeelhouders. De voortgang van het inkoopprogramma zal wekelijks bekend worden gemaakt via een persbericht en via www.vastned.com/aandeleninkoop.

Het huurcontract met H&M voor de Rue de Rivoli 118-120 in Parijs zal worden beëindigd per 15 januari 2019. Vastned is in gesprek met geïnteresseerde kandidaat-huurders voor dit pand.

VOORUITZICHTEN 2018

Vastned blijft voorzichtig optimistisch over de marktontwikkelingen, ondanks de beperkte investeringsmogelijkheden en de transitie van het retaillandschap. De goede en stabiele resultaten van de portefeuille bevestigen de juiste koers en Vastned gaat stap-voor-stap voorwaarts met de optimalisatie van de portefeuille en de focus op core city assets. Vastned verwacht dat het direct resultaat 2018 aan de bovenkant van de eerder afgegeven range zal liggen, tussen de € 2,15 en € 2,20 per aandeel. Vastned bevestigt het dividendvoorstel voor 2018 van in totaal € 2,05 per aandeel.

FINANCIËLE KALENDER 2019

13 februari 2019	nabeurs	Jaarresultaten 2018
7 maart 2019	voorbeurs	Jaarverslag 2018
18 april 2019		Algemene Vergadering van Aandeelhouders
24 april 2019		Ex-slotdividenddatum 2018
25 april 2019		Recorddate slotdividend 2018
7 mei 2019		Uitbetaling slotdividend 2018
7 mei 2019	nabeurs	Q1 trading update 2019
31 juli 2019	nabeurs	Halfjaarresultaten 2019
5 augustus 2019		Ex-interim-dividenddatum 2019
6 augustus 2019		Recorddate interim-dividend 2019
20 augustus 2019		Uitbetaling interim-dividend 2019
29 oktober 2019	nabeurs	9M trading update 2019

OVER VASTNED

Vastned is een beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming (Euronext Amsterdam: VASTN) met focus op "venues for premium shopping". Vastned investeert 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 nationale retailmerken. De vastgoedportefeuille heeft een omvang van ongeveer € 1,6 miljard per eind september 2018.

Voor verdere informatie:

Ronald Beemsterboer, Manager Investor Relations

Tel: +31 20 2424 368