

Trading update Q1 2018

Hoge bezettingsgraad op core city assets bevestigt succes van strategie

Hoofdpunten

- Vastned realiseert huurstijging van 4,7% op de huurcontracten die het afsloot voor core city assets in Q1 2018
- Bezettingsgraad core city assets licht gestegen naar 99,7% per einde Q1 2018
- Acquisitie afgerond van Vredenburg 1 in Utrecht voor € 4,1 miljoen
- Niet-strategische panden verkocht in Nederland en Frankrijk voor in totaal € 55,0 miljoen
- Vastned brengt formeel overnamebod uit van € 57,50 per aandeel op de free float van Vastned Retail Belgium
- Verwacht direct resultaat 2018 van € 2,10 - € 2,20 per aandeel bevestigd

Amsterdam, 8 mei 2018 – Vastned, de beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming met focus op 'venues for premium shopping', publiceert haar trading update over het eerste kwartaal 2018.

Taco de Groot, CEO Vastned: "2018 is goed van start gegaan. De portefeuille laat goede en stabiele resultaten zien en we zijn voorzichtig positief voor de rest van het jaar, ondanks de blijvend uitdagende retailmarkt en het beperkte aanbod van aantrekkelijke acquisitiemogelijkheden. Wij hebben in het eerste kwartaal van dit jaar 22 huurcontracten voor € 5,4 miljoen afgesloten. Op de nieuwe contracten voor core city assets realiseerden we gemiddeld 4,7% huurstijging, terwijl de huurprijzen voor onze mixed retail locations onder druk bleven staan en gemiddeld met 11,1% daalden.

Wij hebben onze core city assets portefeuille uitgebreid door acquisities te doen in de historische binnenstad van Utrecht en wij hebben het risicoprofiel van de portefeuille verlaagd door niet-strategische panden te verkopen in Nederland en Frankrijk. Wij gaan stap-voor-stap voorwaarts in de uitvoering van onze strategie en wij bevestigen onze eerder afgegeven verwachting voor het direct resultaat voor 2018 van € 2,10 tot € 2,20 per aandeel."

Toelichting op de vastgoedportefeuille

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de totale portefeuille daalde van 98,1% eind 2017 naar 97,9% eind Q1 2018. De core city assets realiseerden een lichte stijging van de bezettingsgraad, van 99,6% eind 2017 naar 99,7% eind Q1 2018, terwijl de bezettingsgraad van de mixed retail locations daalde van 95,1% eind 2017 naar 93,9% eind Q1 2018. De desinvesteringen van winkelcentrum Walburg in Zwijndrecht en Rue Saint-Jean 44-45 in Nancy hadden een positief effect op de bezettingsgraad, maar dit werd teniet gedaan door het vertrek van huurders in mixed retail locations in Nederland en België.

Bezettingsgraad in %	Core city assets		Mixed retail locations		Totaal	
	31 maart 2018	Jaareinde 2017	31 maart 2018	Jaareinde 2017	31 maart 2018	Jaareinde 2017
Nederland	99,6	99,6	91,8	93,7	96,7	97,1
Frankrijk	99,8	99,3	80,1	83,7	98,7	98,4
België	99,9	99,9	97,5	98,4	98,8	99,1
Spanje	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Totaal	99,7	99,6	93,9	95,1	97,9	98,1

Verhuuractiviteit

Het afgelopen kwartaal sloot Vastned 22 huurcontracten voor in totaal € 5,4 miljoen, ofwel 7,1% van de totale theoretische brutohuuropbrengsten per eind Q1 2018 ten opzichte van 27 huurcontracten voor een totaalbedrag van € 2,3 miljoen (2,8% van de theoretische jaarhuur) in Q1 2017.



Van de 22 huurcontracten die in Q1 2018 werden afgesloten, zijn 11 huurcontracten afgesloten voor core city assets. Vastned sloot in Amsterdam onder andere huurcontracten met Claudia Sträter op de Kalverstraat 162-164, BA&SH op P.C. Hoofdstaat 35 en Eyewish op de Ferdinand Bolstraat 126. Daarnaast werd een huurcontract afgesloten met het Japanse UNIQLO voor hun eerste winkel in Nederland op de Kalverstraat 11/Rokin 12 in Amsterdam.

Vastned realiseerde gemiddeld een huurstijging van 4,7% (circa € 0,2 miljoen) op de afgesloten core city assets huurcontracten. Op de huurcontracten die werden afgesloten voor mixed retail locations daalden de huurinkomsten met 11,1% (circa € 0,1 miljoen). In de kleinere plaatsen in Nederland bleef de vraag naar winkelruimte laag dat leidde tot lagere huren voor mixed retail huurcontracten in Ridderkerk, Goor en Renkum.

Q1 2018

	Verhuuractiviteit			Huurverandering	
	in aantal huurcontracten	in € miljoen	% van theoretische jaarhuur	in %	in € miljoen
Core city assets	11	4,8	6,3	4,7	0,2
Mixed retail locations	11	0,6	0,8	(11,1)	(0,1)
Totaal	22	5,4	7,1	2,8	0,1

Acquisities en desinvesteringen

Op 9 januari 2018 werd de acquisitie afgerond van Vredenburg 1 in Utrecht, voor € 4,1 miljoen inclusief acquisitiekosten. Dit pand is langjarig verhuurd aan Dunkin' Donuts en omvat ruim 260 vierkante meter, waarvan 70 vierkante meter op de begane grond.

In Zwijndrecht heeft Vastned haar deelbezit in winkelcentrum Walburg verkocht voor € 16,5 miljoen. Tevens zijn de panden aan het Schaaapmarktplein 4 in Sneek en aan de Schoutenstraat 6 en 8 in Hilversum verkocht voor een totaalbedrag van € 1,2 miljoen. In Nancy heeft Vastned haar pand aan de Rue Saint-Jean 44-45 verkocht voor € 34,2 miljoen. Verder werd het bezit aan de Rue Saint-Ferréol 29 in Marseille verkocht voor € 3,1 miljoen.

Gebeurtenissen in het tweede kwartaal 2018

Acquisitie van core city assets in de Drieharingstraat in Utrecht

Op 1 mei 2018 werd de acquisitie afgerond van de Drieharingstraat 2-8, 14-18 en 22 in Utrecht, voor € 11,0 miljoen inclusief acquisitiekosten. De Drieharingstraat verbindt de Oudegracht met het Vredenburg en wordt gezien als de nieuwe culinaire hoofdstraat van Utrecht. Deze acquisitie betreft 4 horecapanden inclusief bovengelige kantoorruimten. De totale oppervlakte bedraagt circa 3.000 vierkante meter en wordt verhuurd aan in totaal 9 huurders.



Formeel overnamebod van € 57,50 per aandeel op de free float van Vastned Retail Belgium

Op 12 april 2018 heeft Vastned de Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten ("FSMA") formeel geïnformeerd over het vrijwillige en voorwaardelijke openbaar overnamebod op alle aandelen in Vastned Retail Belgium die nog niet in haar bezit zijn, in vervolg op haar op 14 januari 2018 aangekondigde intentie. Door een verandering in de wetgeving is het mogelijk om in België een niet-beursgenoteerd vastgoedfonds aan te houden met dezelfde fiscale status als een beursgenoteerd vastgoedfonds. Door de beëindiging van de beursnotering kunnen kosten worden bespaard, waardoor Vastned in staat is de aandeelhouders van Vastned Retail Belgium een aantrekkelijke premie te bieden. Door de overname creëert Vastned een eenvoudigere en slagvaardigere organisatiestructuur.

Op 24 april 2018 heeft de FSMA het prospectus en memorie van antwoord van de raad van bestuur van Vastned Retail Belgium goedgekeurd, waarna de enige aanvaardingsperiode is gestart op 2 mei 2018. Aandeelhouders van Vastned Retail Belgium hebben tot en met 1 juni 2018 (16:00 uur) de tijd om hun aandelen aan te bieden.

Op 25 april 2018 heeft de gewone algemene vergadering van Vastned Retail Belgium het voorgestelde bruto dividend van € 2,62 per aandeel voor het boekjaar 2017 vastgesteld. Indien Vastned de aandelen in Vastned Retail Belgium verwerft na de ex-dividenddatum, dan zal het brutodividend met de biedprijs van € 57,50 per aandeel worden verrekend en zal de biedprijs per saldo € 54,88 per aandeel bedragen.

Om effectief over te kunnen gaan tot de voltooiing van het overnamebod dient Vastned 90% van alle aandelen in Vastned Retail Belgium te verwerven die nog niet in haar bezit zijn. Rekening houdend met de reeds in bezit zijnde aandelen Vastned Retail Belgium veronderstelt dit een totale deelneming van 96,55%. De overige voorwaarden van het overnamebod worden vermeld in het prospectus, welke verkrijgbaar is op de website: www.vastned.com/overnamebod.

Alle voorstellen op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders goedgekeurd

Op 19 april 2018 vond de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Vastned Retail N.V. plaats. Tijdens deze vergadering zijn alle ter stemming gebrachte agendapunten goedgekeurd, waaronder de vaststelling van het dividend van € 2,05 per aandeel over 2017. Het slotdividend van € 1,41 per aandeel is per vandaag betaalbaar gesteld.

Vooruitzichten

Vastned is voorzichtig optimistisch over de marktontwikkelingen, alhoewel het aanbod van aantrekkelijke acquisitiemogelijkheden, waar Vastned waarde aan toe kan voegen, beperkt blijft. De storm in het retaillandschap is nog niet voorbij. De manier waarop consumenten hun aankopen doen blijft veranderen en het is belangrijk dat de retailers hierop inspelen en zich aanpassen aan de nieuwe realiteit.

Het gemak en de snelle ontwikkeling van online winkelen heeft de vraag naar winkels in de minder bekende winkelstraten verminderd. De locatie van de winkel is belangrijker geworden en de functie verandert. Winkels worden brandstores en flagshipstores, waar merken volledige controle hebben over het verkoopproces en het klantencontact. Ook wordt de nabije aanwezigheid van goede voorzieningen, zoals food & beverage en musea, steeds belangrijker voor het winkelend publiek.

Vastned gaat stap-voor-stap voorwaarts in de uitvoering van haar strategie. De resultaten bevestigen de juiste koers en geven het vertrouwen dat een verdere focus op core city assets bijdraagt aan het realiseren van goede en stabiele resultaten.

Huurinkomsten zullen afnemen als gevolg van de desinvesteringen vorig jaar en dit jaar, maar dit zal worden gecompenseerd door de afkopsom van Forever 21, alsmede door actief management en het optimaliseren van de portefeuille. Vastned bevestigt haar eerder afgegeven verwachting voor het direct resultaat 2018 van € 2,10 tot € 2,20 per aandeel. De voorgenomen overname van de nog niet in ons bezit zijnde aandelen Vastned Retail Belgium is niet meegenomen in de guidance.

Financiële kalender 2018

1 augustus 2018	nabeurs	Halfjaarresultaten 2018
6 augustus 2018		Ex-interim-dividenddatum
7 augustus 2018		Recorddate interim-dividend
21 augustus 2018		Uitbetaling interim-dividend
30 oktober 2018	nabeurs	Q3 trading update 2018

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 € 1,5 miljard per 31 maart 2018.

Voor verdere informatie:

Ronald Beemsterboer, Manager Investor Relations

Tel: +31 20 2424 368