

Vastned strategie update:

Vastned optimaliseert en concentreert binnenstedelijke vastgoedportefeuille

Reinier Walta wordt voorgedragen als nieuwe CEO Vastned

- Vastned houdt vast aan haar missie om lange termijn stabiele en voorspelbare resultaten te genereren
- Transitie van de retailmarkt door de groei van e-commerce en veranderend consumentengedrag houdt aan, proces versneld door COVID-19
- Vastned voorziet blijvende trend naar verstedelijking
- Focus op optimalisatie en concentratie van binnenstedelijke vastgoedportefeuille:
 - Creëren van een binnenstedelijke portefeuille met vastgoed voor gemengd gebruik in historische stadscentra waar winkelen, wonen, werken en ontspannen samenkomen
 - Diversificatie van type huurders: verlagen aandeel fashion, meer nadruk op retail met exposure naar de lokale economie
 - Combinatie van woningen of kantoren creëren boven winkels in de historische binnensteden
 - Groei van de clusters van panden in de binnensteden
 - Actief portefeuillebeheer met verkopen tegen de juiste waarde
- Verdere verduurzaming van de vastgoedportefeuille met behulp van data analyse
- Lagere kantoorkosten door verhuizing hoofdkantoor van Amsterdam naar Hoofddorp
- Kostenefficiënte organisatie door digitalisatie en datagedreven werken, resulterend in een besparing van 10% van de genormaliseerde algemene kosten in 2021 ten opzichte van 2020¹
- Conservatieve financieringsstructuur aangepast: loan-to-value ratio van maximaal 40% (voorheen 35%-45%)
- Dividendbeleid ongewijzigd: minimaal 75% van het direct resultaat wordt uitgekeerd als dividend

Amsterdam, 11 februari 2021, Vastned gaat haar portefeuille optimaliseren en concentreren naar panden voor gemengd gebruik in de historische binnensteden, waar winkelen, wonen, werken, en ontspannen samenkomen. De focus zal komen te liggen op winkelpanden die verschillende typen huurders aantrekken en waar potentieel is om woningen of kantoren boven de winkels te creëren. Vastned richt zich waar mogelijk op het creëren van clusters van panden in de verschillende steden. Dat is de kern van de strategie update die Reinier Walta, die als nieuwe CEO van Vastned zal worden voorgedragen, vandaag presenteert. De Raad van Commissarissen heeft besloten om Reinier Walta, sinds 1 december 2020 interim CEO, tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 15 april 2021 voor te dragen als nieuwe CEO.

Vastned verwacht een sterke voorkeur voor retailvastgoed in de binnensteden op een select aantal locaties, als gevolg van de marktontwikkelingen zoals online winkelen en veranderend consumentengedrag, gekoppeld met de voortdurende trend van verstedelijking. Daarnaast is er toenemende vraag naar woningen en kantoren boven de winkels, in combinatie met de afnemende populariteit van winkels met meerdere verdiepingen. Met de optimalisatie en concentratie van haar binnenstedelijke portefeuille speelt Vastned hierop in.

Reinier Walta, CEO ad interim Vastned:

“Vastned staat voor een nieuwe fase met een update van de strategie. Ik voel mij vereerd om samen met een sterk team de uitdagingen waar Vastned voor staat, aan te gaan. De retailmarkt is in transitie door de groei van e-commerce en veranderend consumentengedrag en COVID-19 heeft dit proces alleen maar versneld. Zo is tijdens de COVID-19 pandemie gebleken dat met name het gedeelte van onze vastgoedportefeuille dat afhankelijk is van fashion en toerisme, kwetsbaar is.

Daarom zal Vastned de vastgoedportefeuille verder optimaliseren en concentreren met als doel een binnenstedelijke portefeuille te creëren met een grotere diversificatie aan typen huurders in historische stadscentra waar winkelen, wonen, werken en ontspannen hand in hand gaan. Dit betekent optimalisatie van de huidige portefeuille door het ontwikkelen van woningen of kantoren op bovengelegen verdiepingen en concentratie op vastgoed dat geschikt is voor meerdere typen huurders. Daarnaast zullen we een actief portefeuillebeheer voeren, wat kan leiden tot het afstoten van panden of delen van de portefeuille, mits tegen de juiste waarde. We verwachten dat vastgoed in de historische binnensteden aantrekkelijk blijft, omdat de trend naar verstedelijking zal voortduren.

Ook zullen we binnen de organisatie steeds meer processen digitaliseren en een flexibele kosten- efficiënte structuur opzetten die past bij onze portefeuille. Een eerste stap zal de verhuizing zijn van ons kantoor aan de Zuidas naar een kleinere kantoorruimte in Hoofddorp tegen lagere kosten. Het team zal in het komende jaar nog compacter worden, waardoor we minder ruimte nodig zullen hebben. Daarnaast verwachten we dat onze mensen ook in de toekomst thuiswerken zullen combineren met werken op kantoor.

Vastned streeft naar een verdergaande verduurzaming van haar portefeuille. Op basis van data-analyses wordt het energieverbruik daarvan in kaart gebracht en zullen energiebesparende renovaties worden uitgevoerd. Uiteindelijk zal dit de algehele waardering van de vastgoedportefeuille ondersteunen.”

Marc van Gelder, voorzitter Raad van Commissarissen:

“De Raad van Commissarissen van Vastned heeft besloten Reinier Walta voor te dragen als nieuwe CEO van Vastned. Reinier is sinds november 2014 CFO bij Vastned en sinds 1 december 2020 reeds werkzaam als CEO ad interim. De kennis die Reinier gedurende deze periode en zijn eerdere loopbaan in verschillende leidinggevende functies in binnen- en buitenland heeft opgedaan op het gebied van vastgoed en financiële transacties, beschouwt de Raad van Commissarissen als een waardevolle combinatie van vereiste competenties voor Vastned. Wij hebben het volste vertrouwen dat Reinier de strategie update zoals onder zijn leiding vormgegeven, succesvol tot uitvoering zal brengen.”

Vastned's strategie is gebouwd op drie pijlers: **geoptimaliseerde en geconcentreerde binnenstedelijke vastgoedportefeuille, efficiënte organisatie en conservatieve financiering.**

1. Geoptimaliseerde en geconcentreerde binnenstedelijke vastgoedportefeuille

Inspelend op de ontwikkelingen in de retailmarkt, gaat Vastned de huidige portefeuille optimaliseren en concentreren. Er zal toegewerkt worden naar een vastgoedportefeuille in de historische binnensteden waar winkelen, wonen, werken en ontspannen samenkomen, met nadruk op de lokale economie. Vastned zal waar mogelijk bovengelegen verdiepingen van de panden waarin het investeert, renoveren en omvormen tot appartementen en kantoren. Op deze wijze is de portefeuille minder afhankelijk van fashion en toerisme.

Aansluitend bij deze filosofie beoogt Vastned om de portefeuille verder te concentreren. Dat betekent enerzijds een evaluatie van de bestaande portefeuille aan de hand van een aantal criteria, wat zou kunnen leiden tot het afstoten van panden of delen van de portefeuille, mits tegen de juiste waarde. Anderzijds betekent dat investeren in nieuwe panden die passen binnen het gemengd gebruikersprofiel. Van belang hierbij is het synergiepotentieel tussen retailobjecten waar verschillende typen huurders kunnen worden bediend. Door te investeren in clusters van vastgoed op locaties die niet alleen afhankelijk zijn van toerisme, maar waar retail ook de lokale bevolking bedient, kan nieuw groeipotentieel worden gecreëerd.

Bovenstaande optimalisatie en concentratie van de vastgoedportefeuille zal leiden tot verdere diversificatie en een substantiële vermindering van het aandeel fashion in de vastgoedportefeuille. Vastned zal niet meer investeren in retailvastgoed dat alleen geschikt is voor fashion. Doel is om op de middellange termijn de huurinkomsten uit fashion in de portefeuille terug te brengen naar 30% (48% per 31 december 2020).

Data-analyse ondersteunt in toenemende mate de verduurzaming van de vastgoedportefeuille. Met behulp van analyses over het energieverbruik binnen de vastgoedportefeuille kunnen er gericht energiebesparende renovaties worden uitgevoerd, wat uiteindelijk leidt tot een hogere waardering van de vastgoedportefeuille.

2. Efficiënte organisatie

De organisatie van Vastned zal aansluiten bij de concentratie en focus van de portefeuille. Het Vastned team zal onverminderd hands-on, proactief en pragmatisch de portefeuille beheren, met oog voor kostenefficiëntie. Indien specifieke kennis of capaciteit niet binnen de organisatie voorhanden is, zal deze indien nodig extern worden ingehuurd. Bij Vastned wordt steeds meer data-gedreven gewerkt. Data-analyses van aantallen bezoekers en consumentenbestedingen op microlocatieniveau zijn belangrijke input voor de optimalisatie en concentratie van de vastgoedportefeuille. Waar mogelijk zal digitalisering ook processen overnemen, wat tot een reductie van het aantal FTE's leidt. Eind 2020 waren er 37 FTE's werkzaam bij Vastned. Het doel is om dit aantal te reduceren met 20%, tot een aantal van circa 30 FTE's per eind 2021.

De statutaire Directie zal bestaan uit één lid (CEO). De Directie zal met ingang van 1 maart 2021 worden bijgestaan door het Executive Committee, dat de rol van het Managementteam zal overnemen. Maurice van Dongen zal met ingang van 1 maart 2021 als Finance Director een deel van de werkzaamheden van de CFO overnemen. Naast de leden van het huidige Managementteam, zal de Finance Director deel uitmaken van het Executive Committee. Thierry Fourez, de landenmanager Frankrijk, zal met ingang van 1 maart 2021 Head of Asset Management worden en neemt in die functie eveneens zitting in het Executive Committee.

Anticiperend op de verwachte aanhoudende trend van een combinatie van thuis- en op kantoor werken in de komende jaren, en met de ervaringen van de lockdown in 2020, heeft Vastned besloten om het hoofdkantoor van de Zuidas in Amsterdam naar een passende kantoorruimte in Hoofddorp te verhuizen, tegen lagere kosten. Als gevolg van bovenstaande efficiëntiemaatregelen verwacht Vastned in 2021 een besparing van 10% van de genormaliseerde algemene kosten te realiseren ten opzichte van 2020¹. Eind 2020 heeft Vastned reeds besparingen in algemene kosten gerealiseerd, waardoor de genormaliseerde algemene kosten zijn afgenomen met 6% in 2020 ten opzichte van 2019.

3. Conservatieve financiering

Vastned streeft een conservatieve financieringsstructuur na die de uitvoering van de strategie mogelijk maakt. De lange termijn doelstelling voor de loan-to-value ratio is verlaagd van 35%-45% naar maximaal 40%.

Om duurzaamheid in de financieringen van Vastned te verankeren heeft Vastned een Green Finance Framework ontwikkeld. Het framework heeft als doel het (her)financieren van energiezuinig commercieel en residentieel vastgoed, dat bijdraagt aan het behoud van historische stadscentra. Onder dit framework kan Vastned verschillende groene financieringsinstrumenten uitgeven.

Dividendbeleid

Het dividendbeleid blijft onveranderd en bepaalt dat Vastned ten minste 75% van het direct resultaat per aandeel als dividend uitkeert. Het dividendbeleid draagt op die manier bij aan de langetermijnwaardecreatie van Vastned.

¹ De besparing in algemene kosten in 2021 ten opzichte van 2020 is exclusief one-off items die gerapporteerd zijn in 2020.

Over Vastned

Vastned is een Europese beursgenoteerde vastgoedonderneming (Euronext Amsterdam: VASTN) met focus op het beste vastgoed in de populaire winkelgebieden van geselecteerde Europese steden met een historische binnenstad waar winkelen, wonen, werken en ontspannen samenkomen. De vastgoedclusters van Vastned hebben een sterke huurdersmix met internationale en nationale retailers, horeca-ondernemers, residentiële huurders en huurders van kantoren. De vastgoedportefeuille heeft een omvang van ongeveer € 1,5 miljard per eind december 2020.

Voor verdere informatie

Remco Vergeer
Manager Investor Relations
remco.vergeer@vastned.com
Tel: +31 20 2424 368