

TRADING UPDATE Q3 2016

Vastned verhoogt aandeel premium city high street shops naar 73%

HOOFDPUNTEN:

- AANDEEL PREMIUM CITY HIGH STREET SHOPS STIJGT NAAR 73%
- BEZETTINGSGRAAD PREMIUM CITY HIGH STREET SHOPS BLIJFT HOOG OP 99,1%
- BEZETTINGSGRAAD TOTALE PORTEFEUILLE STIJGT LICHT NAAR 96,9%
- ACQUISITIES VAN PREMIUM CITY HIGH STREET SHOPS IN DE EERSTE NEGEN MAANDEN BEDRAGEN € 42 MILJOEN
- STRATEGISCHE DESINVESTERINGEN IN DE EERSTE NEGEN MAANDEN BEDRAGEN € 81 MILJOEN
- DE GEREALISEERDE HUURSTIJGING VAN 19,5% OP AFGESLOTEN HUURCONTRACTEN VOOR PREMIUM CITY HIGH STREET SHOPS MINIMALISEERT DE GEMIDDELDE HUURDALING VOOR DE TOTALE PORTEFEUILLE NAAR 0,6%
- VERWACHTING DIRECT RESULTAAT 2016 AAN DE BOVENKANT VAN EERDER AFGEGEVEN BAND-BREEDTE VAN € 2,30 - € 2,40 PER AANDEEL

Rotterdam, 1 november 2016 - Vastned, de beursgenoteerde Europese winkelvastgoed-onderneming met focus op 'venues for premium shopping', zet belangrijke stappen in de uitvoering van haar premiumcity-highstreetstrategie met acquisities in Parijs, Amsterdam en Utrecht en strategische desinvesteringen in een groot aantal plaatsen in Nederland. Verder verwacht Vastned dat het direct resultaat 2016 aan de bovenkant van de eerder afgegeven prognose van € 2,30 - € 2,40 per aandeel uitkomt.

Taco de Groot, Chief Executive Officer van Vastned: "*In de eerste negen maanden hebben we in totaal voor € 9 miljoen, 88 huurcontracten afgesloten. Zo sloten we onder andere huurcontracten met Repeat Cashmere, Zadig & Voltaire, Adidas Originals, Cruyff Classics en Birkenstock. Door de gemiddelde huurstijging van 19,5%, die we voor de premium city high street shops realiseerden werd de daling voor de gehele portefeuille nagenoeg geheel weggewerkt. De verhuringen van onze premium city high street shops in Frankrijk droegen hier zeker aan bij, met een gemiddelde huurstijging van maar liefst 39%.*

Naast verhuringen, blijft de rotatie in de portefeuille onze aandacht houden. De afgelopen jaren vond het overgrote deel van de desinvesteringen van niet-strategisch vastgoed plaats in Spanje, België en Frankrijk. In Frankrijk, onze op één na grootste subportefeuille, is het aandeel premium city high street shops nu 90% en dat zien we terug in de robuuste resultaten die deze portefeuille behaalt.

De liquiditeit in de investeringsmarkt voor secundair vastgoed bleef in Nederland wat achter in vergelijking met de andere landen, maar daar zien we sinds kort enige verandering in komen en dat maakt desinvesteringen mogelijk. Dit jaar hebben we tot nu toe in totaal ruim € 81 miljoen niet-strategisch vastgoed verkocht, waarvan zo'n € 69 miljoen in Nederland. Zo verkochten we ons deelbezit van winkelcentra Overvecht in Utrecht en Boven 't IJ in Amsterdam-Noord en een groot aantal kleinere winkels in plaatsen als Gouda, Harlingen en Enschede. Samen met de acquisities van circa € 42 miljoen in populaire winkelstraten van Parijs, Amsterdam en Utrecht hebben wij hierdoor weer belangrijke stappen in de verdere rotatie van de portefeuille gezet.

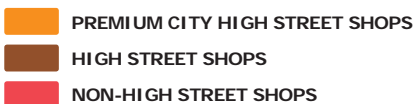
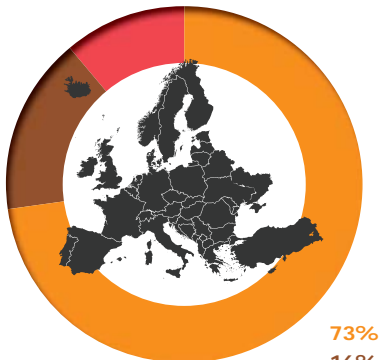
Ook qua organisatie hebben we een aantal veranderingen doorgevoerd. Eerder dit jaar kondigden we de invoering van eigen bestuur bij Vastned Retail Belgium aan. Dit is inmiddels doorgevoerd en daar plukken we nu al de vruchten van. Het Belgische team is als onderdeel van het eigen management verhuisd naar een andere locatie in Antwerpen en er zijn een aantal nieuwe collega's gestart. Voor de verhuizing van ons kantoor in Nederland worden op dit moment de laatste zaken geregeld en vanaf 14 november zijn wij operationeel in ons kantoor aan De Boelelaan 7 in Amsterdam."

Toelichting op de vastgoedportefeuille

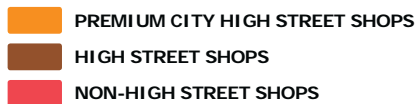
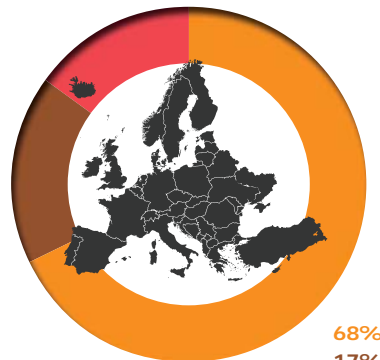
Introductie

Eind Q3 2016 bestond de portefeuille uit 73% premium city high street shops, 16% high street shops en 11% non-high street shops. De waarde van de totale portefeuille bedroeg ongeveer € 1,6 miljard eind Q3 2016.

Portefeuilleverdeling eind Q3 2016



Portefeuilleverdeling eind 2015



Bezettingsgraad

De bezettingsgraad is het afgelopen kwartaal licht gestegen naar 96,9% (eind Q2 2016: 96,7%). De verhuringen en de desinvesteringen in Nederland resulteerden in een hogere bezettingsgraad van de high street shops. De bezettingsgraad voor premium city high street shops bleef met 99,1% hoog (eind Q2 2016: 99,2%).

De daling van de bezettingsgraad voor premium city high street shops in Frankrijk werd slechts veroorzaakt door frictieleegstand van enkele appartementen en één vrijgekomen kantoorruimte. De retail units van de premium city high street shops in Frankrijk waren volledig bezet.

Ontwikkeling bezettingsgraad in Q3 2016

	Nederland		Frankrijk		België		Spanje/ Portugal		Turkije		Totaal	
	Q3	Q2	Q3	Q2	Q3	Q2	Q3	Q2	Q3	Q2	Q3	Q2
in %												
Premium city high street shops	99,1	98,8	98,4	99,4	99,2	99,3	100	100	99,5	99,5	99,1	99,2
High street shops	91,3	90,3	97,2	97,2	97,9	98,1	100	100	n.v.t.	n.v.t.	93,7	92,9
Non-high street shops	91,4	92,9	78,9	78,9	97,4	98,1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	93,0	93,9
Totaal	95,2	94,7	97,1	97,9	98,4	98,7	100	100	99,5	99,5	96,9	96,7

Ontwikkeling bezettingsgraad in de eerste negen maanden van 2016

	Nederland		Frankrijk		België		Spanje/ Portugal		Turkije		Totaal	
	Q3 2016	Q4 2015	Q3 2016	Q4 2015	Q3 2016	Q4 2015	Q3 2016	Q4 2015	Q3 2016	Q4 2015	Q3 2016	Q4 2015
in %												
Premium city high street shops	99,1	99,7	98,4	99,5	99,2	100	100	100	99,5	99,5	99,1	99,7
High street shops	91,3	94,8	97,2	92,9	97,9	98,1	100	100	n.v.t.	n.v.t.	93,7	95,5
Non-high street shops	91,4	96,3	78,9	85,7	97,4	95,7	n.v.t.	100	n.v.t.	n.v.t.	93,0	95,6
Totaal	95,2	97,3	97,1	97,7	98,4	98,3	100	100	99,5	99,5	96,9	97,9

Verhuuractiviteit

In het derde kwartaal sloot Vastned 21 huurcontracten af voor een totaalbedrag van € 2,9 miljoen (Q3 2015: 40 huurcontracten voor € 2,7 miljoen). Zeven van deze huurcontracten sloot Vastned af voor premium city high street shops voor een totaalbedrag van € 1,4 miljoen. Deze huurcontracten werden gemiddeld tegen 35,4% hogere huur afgesloten, waardoor de huur voor alle afgesloten huurcontracten gemiddeld met 4,1% steeg in Q3 2016. De grootste huurstijging behaalde Vastned in het derde kwartaal in Frankrijk op de verhuring van Rue des Rosiers 3 in Parijs aan Adidas Originals. De huur steeg hier met 55% ten opzichte van de voorgaande huur.

Verder sloot Vastned in het derde kwartaal onder andere een huurcontract met de online brillen-fashionretailer Polette voor Steenweg 9 in Utrecht. Polette opent showrooms op populaire winkellocaties ter versterking van haar online verkopen. Een andere online speler die binnenkort haar eerste winkel in Nederland opent is MyMuesli. Vastned heeft onlangs een huurcontract met hen getekend voor de Lange Elisabethstraat 6 in Utrecht. De fysieke winkel is een belangrijk onderdeel voor de verdere strategische groei in Nederland die MyMuesli voor ogen heeft.

In de eerste negen maanden van 2016 sloot Vastned 88 huurcontracten af voor een totaalbedrag van € 9,0 miljoen ten opzichte van 114 huurcontracten voor een totaalbedrag van € 8,4 miljoen in dezelfde periode vorig jaar. Van deze 88 huurcontracten sloot Vastned 25 huurcontracten voor premium city high street shops die gezamenlijk in een huurstijging van € 0,7 miljoen resulteerde, zijnde een toename van 19,5%. De grootste stijgingen behaalde Vastned op de zes verhuringen van premium city high street shops in Frankrijk met een gemiddelde stijging van 38,8%.

Door de gerealiseerde huurstijging van gemiddeld 4,1% in Q3 2016 werd de gemiddelde huurdaaling voor de eerste negen maanden van 2016 teruggebracht naar 0,6% negatief (H1 2016: 2,8% negatief).

Overzicht van de verhuuractiviteiten per type

	Volume in euro's en als percentage van de theoretische brutohuuropbrengsten				Volume in euro's en als percentage van de theoretische brutohuuropbrengsten			
	YTD 2016		Huurverandering		Q3 2016		Huurverandering	
	€ miljoen	%	€ miljoen	%	€ miljoen	%	€ miljoen	%
Premium city high street shops	4,4	4,9	0,7	19,5	1,4	1,7	0,4	35,4
High street shops	3,3	3,6	(0,6)	(14,7)	1,4	1,5	(0,2)	(14,1)
Non-high street shops	1,3	1,4	(0,2)	(14,4)	0,1	0,1	(0,03)	(21,2)
<i>Totaal</i>	9,0	9,9	(0,1)	(0,6)	2,9	3,3	0,1	4,1

Acquisities in premium cities Amsterdam, Parijs en Utrecht

Gedurende de eerste negen maanden van 2016 heeft Vastned voor een totaalbedrag van € 41,8 miljoen vier premium city high street shops verworven in Amsterdam, Parijs en Utrecht.

In het eerste kwartaal 2016 verwierf Vastned een premium city high street shop op Rue des Archives 21 in Parijs en in Utrecht werd de cluster in de oude binnenstad uitgebreid met Vredenburg 9. In het derde kwartaal acquireerde Vastned de premium city high street shop op Rue de Rennes 146 in Parijs en het hoekpand op Leidsestraat 2 in Amsterdam.



Desinvesteringen van niet-strategisch vastgoed

In totaal bedroegen de desinvesteringen in de eerste negen maanden € 81,2 miljoen. Deze assets werden gemiddeld 4,3% onder de boekwaarde verkocht.

Naast de desinvesteringen in het eerste halfjaar 2016 in Nederland en Spanje, verkocht Vastned in Q3 2016 een grote portefeuille van verschillende assets in Nederland voor een totaalbedrag van € 46,7 miljoen, waaronder het bezit in winkelcentrum Boven 't IJ, inclusief het voormalige V&D-pand, het bezit in winkelcentrum Overvecht in Utrecht, het vastgoed in Gouda en acht high street shops in Den Haag.

Verder verkocht Vastned een groot aantal solitaire high street shops in kleinere plaatsen in Nederland zoals Bussum, Culemborg, Enschede, Harlingen en Leiden en het deelbezit in winkelcentrum Buitenmere in Almere Buiten voor € 18,6 miljoen. De kopers waren voornamelijk lokale particuliere investeerders.

In België verkocht Vastned daarnaast een high street shop in Turnhout voor € 5,0 miljoen. Deze desinvestering betreft een retailunit van ruim 1.200 vierkante meter die verhuurd is aan H&M.

Vooruitzichten

De retailmarkt in Europa is volop in beweging. Eén van de redenen hiervoor is de constante ontwikkeling van het bestedingspatroon en -gedrag van de consument. Consumenten maken in toenemende mate slim gebruik van de combinatie online en fysiek winkelen. Daarnaast worden vaste kosten voor abonnementen zoals mobiele telefonie, tv, internet en online content steeds vaker een onderdeel van de standaard kosten voor levensonderhoud. Gelijktijdig zien we dat de kosten voor wonen stijgen, maar de bestedingsruimte niet toeneemt. Deze ontwikkelingen samen zorgen ervoor dat er minder wordt uitgegeven aan retail met als gevolg dat de polarisatie tussen de bekende winkelstraten en de minder populaire winkellocaties verder zal vergroten. Retailers hebben minder behoefte aan véél winkels en meer behoefte aan goede winkels op goede locaties: daar waar hun klanten winkelen. Juist door deze ontwikkelingen ziet Vastned haar strategische keuze gericht op groei van premium city high street shops bevestigd en blijft het haar strategie pragmatisch en stap-voor-stap voortzetten.

Verder verwacht Vastned dat het direct resultaat 2016 aan de bovenkant van de eerder afgegeven bandbreedte van € 2,30 - € 2,40 per aandeel zal uitkomen. Ook bevestigt Vastned het dividendvoorstel voor 2016 van € 2,05 per aandeel.

VBDO Tax transparency benchmark 2016

De Vereniging van Beleggers Voor Duurzame Ontwikkeling (VBDO) heeft recentelijk een onderzoek gehouden onder 68 multinationals met een beursnotering in Nederland naar de transparantie inzake belastingen. Vastned werd genoemd als één van de drie ondernemingen die de grootste progressie had geboekt op transparantie en behaalde een gedeelde zesde plaats.

Verhuizing

Vanaf 14 november 2016 verhuist het hoofdkantoor en het Nederlandse retailteam naar De Boelelaan 7 in Amsterdam. Vastned verhuist naar Amsterdam, omdat hier veel relaties gevestigd zijn en het de bereikbaarheid naar andere premium cities in Europa verbetert. Ook is Amsterdam één van de premium cities, de kern van Vastned's strategie.

FINANCIËLE KALENDER 2017

Datum	Tijd	Onderwerp
15 februari 2017	voorbeurs	Publicatie jaarresultaten 2016
9 maart 2017	voorbeurs	Publicatie Jaarverslag 2016
20 april 2017	15.00 uur	Algemene Vergadering van Aandeelhouders
24 april 2017		Notering ex-dividend 2016
9 mei 2017		Uitbetaling slotdividend 2016
10 mei 2017	voorbeurs	Publicatie Trading update Q1 2017
2 augustus 2017	voorbeurs	Publicatie halfjaarresultaten 2017
4 augustus 2017		Notering ex-interim-dividend 2017
7 augustus 2017		Recorddate interim-dividend 2017
21 augustus 2017		Uitbetaling interim-dividend 2017
1 november 2017	voorbeurs	Publicatie Trading update Q3 2017

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. Huurders van Vastned zijn sterke en toonaangevende internationale en nationale retailmerken. De vastgoedportefeuille heeft een omvang van ongeveer € 1,6 miljard.

Voor meer informatie

Anneke Hoijtink, Manager Investor Relations

Telefoon: +31 10 242 43 68

Mobiel: +31 6 31637374

Email: anneke.hoijtink@vastned.com