



3 november 2015

TRADING UPDATE Q3 2015

Vastned verwacht direct resultaat 2015 van minimaal € 2,50 per aandeel

Hoofdpunten:

- Bezettingsgraad eind Q3 2015: 96,5% (premium city high street shops: 98,8%)
- Vastned sluit 114 huurcontracten af ter waarde van € 8,4 miljoen in de eerste negen maanden van 2015
- Verhuuractiviteit van premium city high street shops leidt in de eerste negen maanden van 2015 tot 33,5% hogere huren (verhuuractiviteit totale portefeuille: 0,4% negatief)
- Portefeuilles in premium cities Antwerpen en Parijs (na balansdatum) groeien met € 27 miljoen door acquisities
- Verwacht direct resultaat 2015 bevestigt op minimaal de bovengrens van de eerder afgegeven bandbreedte van € 2,40 - € 2,50 per aandeel

Rotterdam, 3 november 2015 – Vastned, de beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming met focus op 'venues for premium shopping', houdt bezettingsgraad hoog en bevestigt verwachting van het direct resultaat voor 2015 op minimaal de bovengrens van de eerder afgegeven bandbreedte van € 2,40 - € 2,50 per aandeel.

Taco de Groot, Chief Executive Officer van Vastned: "Gedurende de afgelopen drie maanden hebben we een groot aantal huurcontracten afgesloten die ertoe leidden dat de bezettingsgraad hoog bleef en er huurstijgingen op de premium city high street shops werden gerealiseerd van gemiddeld 15%. Door de toenemende vraag van retailers naar high street shops op bekende winkelstraten zien we een verdere stijging van de huren in deze straten. Zo hebben we op de acquisitie van Steenweg 28 in Utrecht eind 2014, een huurverhoging van 35% weten te realiseren op het huurcontract dat wij met Timberland afsloten. Ook op minder populaire winkellocaties hebben we veel huurcontracten weten af te sluiten, ondanks de toenemende polarisatie in het retaillandschap en faillissementen van grote retailers zoals Miss Etam en Van Dalen.

De kwaliteit van de portefeuille werd verder versterkt door diverse acquisities. Acquisities, zoals in Antwerpen en Parijs van high street shops met toonaangevende huurders zoals 7 For All Mankind, Adidas en Suite.341 dragen zichtbaar bij aan de kwaliteitsverbetering en groei van de portefeuille van premium cities. Het zijn winkelbestemmingen in het historische stadsdeel met een beperkt aanbod voor en grote vraag van retailers. Hierdoor zijn wij positief over zowel verdere huur- als waardeontwikkeling van de high street shops in deze populaire winkelstraten. Wij zullen de strategie gericht op groei van de clusters in Europese premium cities stap-voor-stap en pragmatisch voortzetten. Voor het direct resultaat 2015 verwachten wij dat minimaal de bovengrens van de eerder afgegeven bandbreedte van € 2,40 - € 2,50 per aandeel gerealiseerd zal worden."

TOELICHTING OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Introductie

De structurele vraag van toonaangevende retailers naar de beste locaties wordt steeds groter. Hierdoor neemt de tweedeling tussen premium city high street shops en high street shops in kleinere plaatsen verder toe. De positieve ontwikkelingen in de premium cities bevestigen de strategische keuze met focus op groei van de clusters in geselecteerde Europese grotere steden.

Bezettingsgraad

In het derde kwartaal 2015 bleef de bezettingsgraad van premium city high street shops hoog op 98,8% (eind Q2 2015: 99,0%). De bezettingsgraad van de totale portefeuille bleef eveneens ongeveer gelijk op 96,5% (eind Q2 2015: 96,8%). Onder andere faillissementen van enkele retailers, zoals Miss Etam en Dr. Adam's in Nederland, en een aantal vacant gekomen retail units in België drukten de bezettingsgraad op de high street shops en non-high street shops. De bezettingsgraad van premium city high street shops in Nederland daalde als gevolg van het faillissement van schoenenzaak Van Dalen. Echter, na balansdatum is de retailunit aan de Grote Staat 59 in Maastricht verhuurd aan het Duitse Top Fashion en steeg de bezettingsgraad weer naar 99,3%. Na balansdatum heeft Vastned tevens de premium city high street shop op Schuttershofstraat 22 in Antwerpen aan het Duitse Falke verhuurd onder een opschortende voorwaarde met betrekking tot de nodige vergunning. Ook deze verhuuring heeft een opwaarts effect op de bezettingsgraad van de premium city high street shops.

Bezettingsgraad eind Q3 2015 t.o.v. eind Q2 2015

Eind Q3 2015

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

Eind Q2 2015

in %	Totaal	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops
Nederland	96,3	99,3	93,6	95,0
Frankrijk	96,9	98,8	92,9	84,5
België	96,2	98,0	91,9	96,3
Spanje/Portugal	100,0	100,0	100,0	100,0
Turkije	99,4	99,4	n.v.t.	n.v.t.
<i>Totaal</i>	96,8	99,0	93,6	95,0

Verhuuractiviteit

Gedurende de eerste negen maanden van 2015 sloot Vastned in totaal 114 huurcontracten af voor € 8,4 miljoen. In dezelfde periode van 2014 sloot Vastned 107 huurcontracten voor € 8,8 miljoen. In de eerste negen maanden van 2015 daalden de huren op de afgesloten huurcontracten met gemiddeld 0,4%, wat een verbetering is ten opzichte van de gemiddelde daling van 3,9% in dezelfde periode vorig jaar.

De vraag naar premium city high street shops is groot. Op deze locaties sloot Vastned in de eerste negen maanden 20 huurcontracten voor € 2,9 miljoen met een gemiddelde huurverhoging van 33,5%. Hiervan werden zeven huurcontracten voor € 0,5 miljoen afgesloten in Q3 2015 tegen gemiddeld 15% hogere huren. Zo verhoogde Vastned in Utrecht de huurinkomsten op Steenweg 28, de premium high street shop die eind 2014 was verworven, met 35%. De retailunit is verhuurd aan Timberland. De huurverhoging van 276,5% in het derde kwartaal in Frankrijk betreft één nieuw huurcontract in Lille, namelijk de verhuring van Place du Lion d'Or 9 aan het Franse damesfashionmerk Les Petites. Door het vervangen van een lokale speler door een smaakmakende nationale retailer kon Vastned de brutojaarhuur van bijna € 16.000 naar het markthuurniveau van € 60.000 per jaar verhogen.

Ondanks de polarisatie in het retaillandschap en de vraag naar de beste winkellocaties sloot Vastned in de eerste negen maanden van 2015 in totaal 63 huurcontracten af voor high street shops in kleinere plaatsen. Zo sloot Vastned huurovereenkomsten met Rituals in Mechelen en Amersfoort, Kruidvat in Waveren en Pandora in Nijmegen. Verder wist Vastned de huurovereenkomsten van haar EMTE supermarkten in Tilburg en Oss te verlengen met 15 jaar en heeft Vastned voor de supermarktllocatie in Harderwijk Deen aangetrokken die Dirk van de Broek zal vervangen. Verhuringen van high street shops in kleinere plaatsen gingen echter wel gepaard met een gemiddelde huurverlaging van 17,3%.

Overzicht van de verhuuractiviteiten per type

	Volume in € miljoen en % van de brutohuuropbrengsten		Mutatie in brutohuuropbrengsten	
	YTD		YTD	
	in € miljoen	%	in € miljoen	%
Premium city high street shops	2,9	2,9	0,8	33,5
High street shops	3,3	3,3	(0,7)	(17,3)
Non-high street shops	2,2	2,2	(0,1)	(3,2)
Totaal	8,4	8,4	0,0	(0,4)

Overzicht van de verhuuractiviteiten per land

	Volume in € miljoen en % van de brutohuuropbrengsten				Mutatie in de brutohuur	
	Q3		YTD		Q3	YTD
	in € miljoen	%	in € miljoen	%	%	%
Nederland	2,4	4,8	5,0	10,2	(13,9)	(6,8)
Frankrijk	0,1	0,4	1,0	6,1	276,5	0,1
België	0,2	1,0	2,2	10,4	(21,2)	22,8
Spanje/Portugal	-	-	0,2	4,1	-	(30,0)
Turkije	-	-	-	-	-	-
Totaal	2,7	2,7	8,4	8,4	(13,1)	(0,4)

Acquisities

Gedurende het derde kwartaal 2015 heeft Vastned haar cluster in premium city Antwerpen verder uitgebreid met de acquisities van Graanmarkt 13 voor circa € 6 miljoen (inclusief aankoopkosten) en Schuttershofstraat 55 verhuurd aan het high-end jeansmerk 7 For All Mankind voor circa € 5 miljoen (inclusief aankoopkosten). Hiermee is de positie van Vastned in het luxueuze segment in Antwerpen verder versterkt.



Desinvesteringen

In de afgelopen drie maanden hebben er geen desinvesteringen plaats gevonden. Ook op dit punt opereert Vastned stap-voor-stap en pragmatisch, de markt en mogelijkheden constant beoorde-
lend.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Na balansdatum heeft Vastned de verkoop van de eerder aangekondigde desinvestering van de Rue de la Port Dijeaux 35-37 in Bordeaux succesvol afgerond. De winkelunit, die voorheen verhuurd was aan New Look, is voor € 15,9 miljoen, zijnde 9% boven boekwaarde eind juni 2015 en 38% boven boekwaarde eind 2014, verkocht aan de eigenaar van het naastgelegen pand.

Tevens heeft Vastned haar eerste twee premium city high street shops in de populaire wijk Le Marais in Parijs verworven voor € 16,2 miljoen. De naast elkaar gelegen high street shops op de Rue des Rosiers 3ter hebben een winkelloppervlakte van 300 en 100 vierkante meter en worden respectievelijk gehuurd door Adidas Original en Suite.341.



VOORUITZICHTEN 2015

Vastned verwacht dat de polarisatie tussen de populaire en minder populaire locaties verder zal groeien. Toonaangevende retailers zijn in toenemende mate kritisch over de locatie van hun winkels. De locatie van de winkel moet passen binnen het imago dat de retailer met het merk wil neerzetten. De strategie gericht op groei in de populaire winkelstraten van Europese premium cities sluit hierop aan. Vastned blijft zich richten op het stap-voor-stap verhogen van de kwaliteit van de portefeuille met als doel een portefeuille te creëren die tot stabielere en voorspelbaardere resultaten zal leiden.

Vastned verwacht een direct resultaat voor 2015 van minimaal € 2,50 per aandeel. Dit is gelijk aan de bovengrens van de bandbreedte € 2,40 – € 2,50 per aandeel, die Vastned met de halfjaarpublicatie gaf als verwachting voor het direct resultaat 2015.

FINANCIËLE KALENDER 2016

Datum	Tijd	Onderwerp
18 februari 2016	voorbeurs	Publicatie jaarresultaten 2015
20 april 2016		Algemene Vergadering van Aandeelhouders
22 april 2016		Ex-dividenddatum
25 april 2016		Recorddate slotdividend
13 mei 2016		Uitbetaling slotdividend
10 mei 2016	voorbeurs	Trading update Q1 2016
2 augustus 2016	voorbeurs	Publicatie halfjaarresultaten 2016
4 augustus 2016		Ex-interim-dividenddatum
5 augustus 2016		Recorddate interim-dividend
25 augustus 2016		Uitbetaling interim-dividend
1 november 2016	voorbeurs	Negenmaands trading update 2016

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 ("high streets"). Huurders van Vastned zijn sterke en toonaangevende internationale en nationale retailmerken. De vastgoedportefeuille heeft een omvang van ongeveer € 1,7 miljard.

Voor nadere informatie

Anneke Hoijtink, Manager Investor Relations
 Telefoon: +31 10 242 43 68
 Mobiel: +31 6 31637374
 Email: anneke.hoijtink@vastned.com