

TRADING UPDATE Q3 2014

Vastned verhoogt verwachting direct resultaat 2014 naar € 2,35 per aandeel

Hoofdpunten derde kwartaal 2014:

- **Bezettingsgraad stabiel op 96,5 % (eind Q2 2014: 96,6 %)**
- **Acquisities van premium city high street shops ter waarde van € 41 miljoen versterken de kwaliteit van de vastgoedportefeuille**
- **Verdere diversificatie van kredietverstrekkers door het afsluiten van een langlopende unsecured lening van € 75 miljoen met AXA Real Estate Investment Managers**
- **Verwacht direct resultaat 2014 verhoogd van € 2,10 - € 2,30 naar € 2,35 per aandeel**
- **Dividendvoorstel 2014: € 2,00 per aandeel**

Rotterdam, 3 november 2014 – Vastned, de beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming met focus op 'venues for premium shopping', heeft in het derde kwartaal de kwaliteit van zowel de vastgoed- als de leningenportefeuille verder verbeterd. Vastned verhoogt het verwacht direct resultaat voor 2014 van € 2,10 - € 2,30 per aandeel naar € 2,35 per aandeel.

Taco de Groot, CEO Vastned: *"De focus van Vastned lag het afgelopen kwartaal op het verder uitbouwen van onze positie in premium cities. De afgelopen drie maanden hebben we dan ook weer veel acquisitiemogelijkheden bestudeerd. Uiteindelijk hebben wij dit kwartaal voor meer dan € 40 miljoen aan high street shops in de populaire winkelstraten van Amsterdam, Utrecht, Gent en Lyon gekocht, zoals het hoekpand op de Leidsestraat in Amsterdam dat verhuurd is aan The Coffee Company en het Nederlandse cosmeticamerk Rituals.*

Eind september ronden we de aankoop van de winkel, die verhuurd is aan modehuis Sandro, in de luxeuze winkelstraat Rue Édouard Herriot in Lyon af. Kort daarna hebben we het naburige pand dat verhuurd is aan de Franse high-end fashion retailer CosmoParis kunnen kopen van dezelfde eigenaar. Door bekendheid in de markt en de snelheid van handelen kwam deze transactie tot stand. Dit bewijst hoe belangrijk een hands-on en proactieve benadering is voor het samenstellen van een highstreetportefeuille.

De afgelopen jaren hebben wij de Franse portefeuille stap voor stap weten te veranderen van een zeer gevarieerde portefeuille verspreid over meer dan 50 locaties naar een compacte portefeuille met een duidelijke focus op premium city high street shops met een hoge bezettingsgraad in een klein aantal geselecteerde grotere steden. De huidige portefeuille is robuust en bestendig tegen eventuele uitdagingen waar de Franse economie mee te maken kan krijgen.

De goede prestaties van premium city high street shops die ook dit kwartaal werden behaald met huurverhogingen van ruim 3% en een bezettingsgraad van bijna 100% onderschrijven ons vertrouwen. Wij zien dat retailers juist op de beste plekken in deze steden aanwezig willen zijn en daarvoor bereid zijn te betalen. Dit is een belangrijk gegeven nu expansie voor retailers, zowel in het massamarkt als in het luxueuze segment, niet meer vanzelfsprekend is en retailers dus zeer kritisch kijken naar de locatie voor ze een winkel openen.

Begin dit jaar gaven we aan dat we voor 2014 een direct resultaat van tussen de € 2,10 en € 2,30 per aandeel verwachtten. Doordat onze vastgoedportefeuille, ondanks het relatief lastige retailklimaat, goede resultaten blijft behalen, in combinatie met de gunstige renteontwikkelingen en de daarmee gepaard gaande lagere financieringskosten, verwachten wij dat het direct resultaat voor 2014 hoger zal zijn en rond de € 2,35 per aandeel zal uitkomen. Gezien dit resultaat en onze sterke balans verwachten wij om voor 2014 een dividend van € 2,00 per aandeel voor te kunnen stellen. Onze solide balans en financiële slagkracht stellen ons verder in staat om onze strategie gericht op groei in premium cities pragmatisch en stap voor stap voort te zetten."



Rue Édouard Herriot 70, Lyon

TOELICHTING OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van premium city high street shops bleef stabiel rond 99% (eind Q3 2014: 98,9%; eind Q2 2014: 99,1%). De bezettingsgraad van de totale portefeuille bleef eveneens stabiel op 96,5% per eind Q3 2014 (eind Q2 2014: 96,6%).

In Nederland en België wist Vastned de bezettingsgraad van de premium city high street shops dit kwartaal verder te verhogen van respectievelijk 97,8% en 98,4% naar 98,1% en 100%. In Frankrijk kwam een winkelunit in Lille vrij, waardoor de bezettingsgraad daar iets terugliep. Wij hebben er vertrouwen in dat deze high street shop binnen afzienbare tijd weer zal worden verhuurd.

Bezettingsgraad eind Q3 2014 t.o.v. eind Q2 2014

Eind Q3 2014

<i>in %</i>	<i>Totaal</i>	<i>Premium city high street shops</i>	<i>High street shops</i>	<i>Non-high street shops</i>
Nederland	95,8	98,1	94,3	95,4
Frankrijk	96,5	98,1	100,0	74,5
België	96,0	100,0	89,2	95,6
Spanje/Portugal	100,0	100,0	100,0	100,0
Turkije	100,0	100,0	n.v.t.	n.v.t.
Totaal	96,5	98,9	94,4	94,5

Eind Q2 2014

<i>in %</i>	<i>Totaal</i>	<i>Premium city high street shops</i>	<i>High street shops</i>	<i>Non-high street shops</i>
Nederland	95,6	97,8	93,4	96,2
Frankrijk	97,2	99,9	100,0	71,6
België	96,2	98,4	94,9	95,1
Spanje/Portugal	100,0	100,0	100,0	100,0
Turkije	100,0	100,0	n.v.t.	n.v.t.
Totaal	96,6	99,1	94,8	94,4

Verhuuractiviteit

Vastned sloot in de eerste negen maanden van dit jaar 107 huurcontracten voor € 8,8 miljoen ten opzichte van 197 huurcontracten voor € 13,9 miljoen in de eerste negen maanden van 2013. In 2013 was circa € 5,0 miljoen van de verhuuractiviteit afkomstig van de Spaanse winkelcentraportefeuille, die begin dit jaar werd verkocht. Gemiddeld werden de huurcontracten tegen 3,9% lagere huren dan de oude huur afgesloten.



Rue Sainte Catherine 20, Bordeaux

De huurcontracten die Vastned in premium cities zoals Amsterdam, Den Haag, Bordeaux en Istanbul afsloot in de afgelopen negen maanden resulteerden daarentegen in een gemiddelde huurverhoging van 4,0%. Deze huurstijgingen compenseerden gedeeltelijk de huurverlagingen in onder andere de winkelcentra in Limoges (Frankrijk) en de Nederlandse winkelcentra in Zwijndrecht, Almere-Buiten en Harderwijk. Van de huurcontracten met een opzegmogelijkheid in 2015 is meer dan de helft reeds verlengd of is de unit verhuurd aan een nieuwe huurder.

Overzicht van de verhuuractiviteiten met mutaties in de brutohuur t.o.v. de oude huurniveaus

	Volume in € miljoen en % van de brutohuuropbrengsten				Mutatie in de brutohuur	
	Q3 in € miljoen	%	YTD in € miljoen	%	Q3 %	YTD %
Nederland	1,1	2,5	3,7	8,3	(13,7)	(4,5)
Frankrijk	0,3	1,9	0,7	3,8	(0,3)	(24,3)
België	0,8	3,3	3,4	15,0	13,5	0,3
Spanje/Portugal	-	-	0,3	7,8	-	0,0
Turkije	-	-	0,6	7,4	-	4,6
Totaal	2,3	2,3	8,8	8,9	(3,6)	(3,9)

Brutohuurmutaties per type

	in %	Mutatie in brutohuur in Q3 2014	Mutatie in de brutohuur YTD 2014
Premium city high street shops		3,4	4,0
High street shops		(11,0)	(2,1)
Non-high street shops		(5,4)	(13,4)
Totaal		(3,6)	(3,9)

Acquisities

In het derde kwartaal kocht Vastned premium city high street shops in Amsterdam, Utrecht, Gent en Lyon voor € 41 miljoen, waarvan de aankopen in Lyon en Gent reeds in het halfjaarverslag werden gemeld. In Amsterdam werd het hoekpand Leidsestraat 60-62 gekocht dat verhuurd is aan het cosmeticamerk Rituals en The Coffee Company, waardoor Vastned in totaal zes high street shops in eigendom heeft in deze steeds populairdere winkelstraat in hartje Amsterdam. Ook in Utrecht heeft Vastned haar highstreetcluster uitgebreid. Hier werden drie winkelunits verhuurd aan Lee, Osimo en Wam Denim aan Steenweg 22-26 met een totale winkelloppervlakte van 205 vierkante meter verworven.

Desinvesteringen

In het derde kwartaal hebben desinvesteringen voor een verdere kwaliteitsslag in de vastgoedportefeuille gezorgd. Vastned verkocht twee winkels op secundaire locaties in Antwerpen (België) en een kleine winkel in Heemstede (Nederland). In totaal verkocht Vastned in de eerste negen maanden van 2014 € 55 miljoen aan niet-strategisch vastgoed in Frankrijk, België en Nederland rond boekwaarde.

FINANCIERING

Eind september sloot Vastned een zevenjarige unsecured lening van € 75 miljoen af met AXA Real Estate Investment Managers tegen een variabele marktconforme rente. Naast verdere spreiding onder haar financiers realiseert Vastned met deze transactie een verlenging van de gemiddelde contractuele looptijd en draagt deze lening bij aan een verdere verlaging van de financieringskosten. Bovendien versterkt het de positie van Vastned ten opzichte van andere kredietverstrekkers.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

In oktober verwierf Vastned Kalverstraat 132 in Amsterdam, een pand in één van de top winkelstraten van Nederland. De winkel heeft een oppervlakte van 81 vierkante meter en is verhuurd aan Amsterdam Cheese Company. Ook vergrootte Vastned haar premiumcityportefeuille in Frankrijk met de aankoop van de CosmoParis-winkel in Lyon (100 vierkante meter) die naast de onlangs verworven Sandro-winkel in de luxueuze winkelstraat Rue Édouard Herriot ligt.



Kalverstraat 132, Amsterdam



VOORUITZICHTEN 2014

Voor de komende maanden verwacht Vastned dat de situatie in de retailmarkt niet substantieel zal veranderen. Verder neemt naast de grote belangstelling van retailers de vraag van (institutionele) beleggers naar premium city high street shops toe. Voor de huidige vastgoedportefeuille van Vastned is dit een positieve ontwikkeling voor de waardering voor een groot deel van de portefeuille. Voor toekomstige acquisities van premium city high street shops betekent het dat het van nog groter belang is dat Vastned zich onderscheidt door snel te kunnen handelen en kennis van de markt te hebben. Vastned zal de komende tijd haar strategie pragmatisch en stap voor stap voortzetten. Daarnaast verwacht Vastned een direct resultaat voor 2014 van € 2,35 per aandeel als gevolg van de gunstige ontwikkelingen op de kapitaalmarkten die resulteerden in lagere financieringskosten en de goede prestaties die onze portefeuille blijft behalen. Gezien deze resultaten en onze sterke balans zal Vastned voor 2014 een dividend voorstellen van € 2,00 per aandeel. Rekening houdend met het uitgekeerde interim-dividend van € 0,73 per aandeel zal het voor te stellen slotdividend € 1,27 per aandeel bedragen.

FINANCIËLE KALENDER 2014-2015

Datum	Tijd	Onderwerp
Maandag 24 november 2014	11.30 uur	Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders
Dinsdag 3 maart 2015	Voorbeurs	Publicatie jaarresultaten 2014
Vrijdag 13 maart 2015	Voorbeurs	Publicatie jaarverslag 2014
Vrijdag 24 april 2015		Algemene Vergadering van Aandeelhouders
Dinsdag 28 april 2015 (woensdag 29 april 2015: record date)		Ex-dividenddatum
Maandag 11 mei 2015	Voorbeurs	Publicatie Q1 trading update 2015
Donderdag 14 mei 2015		Betaalbaarstelling slotdividend
Donderdag 20 augustus 2015	Voorbeurs	Publicatie halfjaarresultaten 2015
Maandag 24 augustus 2015 (dinsdag 25 augustus 2015: record date)		Ex-interim-dividenddatum
Dinsdag 8 september 2015		Betaalbaarstelling interim-dividend
Dinsdag 3 november 2015	Voorbeurs	Publicatie Q3 trading update 2015

Over Vastned

Vastned is een beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming met focus op 'venues for premium shopping'. Vastned belegt 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 € 1,5 miljard.

Voor nadere informatie

Anneke Hoijtink, Manager Investor Relations
 Telefoon: 010 242 43 68/ 06 31 63 73 74
 Email: anneke.hoijtink@vastned.com