

TRADING UPDATE 9M 2019

Resultaat 2019 onverminderd solide; bezettingsgraad van de portefeuille sterk gestegen van 93,1% naar 97,2% per eind september 2019

Hoofdpunten

- **Huurcontract getekend met JD Sports voor Rue de Rivoli 118-120 in Parijs**
- **Huurdaling op nieuwe contracten, vooral veroorzaakt door de nieuwe huurovereenkomst met JD Sports tegen marktconform huurniveau, maar zonder capex verplichtingen voor Vastned**
- **Bezettingsgraad van de portefeuille sterk gestegen van 93,1% naar 97,2% per eind september 2019**
- **Clusters in Amsterdam uitgebreid met € 13,2 miljoen; niet-strategische panden verkocht in Nederland en België voor € 8,3 miljoen**
- **Verwacht direct resultaat voor 2019 aan onderkant range van € 2,00 - € 2,10 per aandeel**
- **Verwacht dividendvoorstel voor 2019 van in totaal € 2,05 per aandeel**

Amsterdam, 29 oktober 2019 – Vastned, de beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming met focus op 'venues for premium shopping', publiceert haar trading update over de eerste negen maanden van 2019.

Taco de Groot, CEO Vastned: "Onze portefeuille heeft solide resultaten laten zien in de eerste negen maanden van 2019, ondanks de uitdagende marktomstandigheden. Door de goede kwaliteit van onze portefeuille en door de inzet van onze medewerkers zijn wij erin geslaagd om succesvolle huurders zoals Skechers en JD Sports aan te trekken voor onze winkelpanden in Parijs en daarnaast hebben wij in België huurcontracten vernieuwd met onder andere H&M, Zara en Armani. Wij ervaren duidelijk de kracht van de goede locaties van onze winkelpanden bij verhuringen en wij zijn ondanks lagere huurniveaus voor enkele panden positief gestemd over de toekomst waarin wij verwachten stabiele en voorspelbare rendementen te kunnen blijven genereren voor onze aandeelhouders.

In lijn met onze strategie, blijft onze focus in de resterende maanden van dit jaar liggen op het behouden van een hoge bezettingsgraad en het verder optimaliseren van de portefeuille. Wij handhaven de verwachting voor het direct resultaat voor 2019 aan de onderkant van de eerder afgegeven range van € 2,00 tot € 2,10 per aandeel."

TOELICHTING OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Bezettingsgraad

In het derde kwartaal van 2019 is de bezettingsgraad sterk gestegen van 93,1% per eind juni 2019 naar 97,2% per eind september 2019. De grootste nieuwe verhuring was die met JD Sports voor Rue de Rivoli 118-120 in Parijs, waarvan het contract ingaat in januari 2020. Ten opzichte van jaareinde 2018 lag de bezettingsgraad 140 basispunten lager, voornamelijk door het faillissement van enkele retailers in Nederland en België eerder dit jaar. Vastned is in gesprek met verschillende geïnteresseerde huurders voor deze vrijgekomen winkelpanden.

Bezettingsgraad (%)	30 september 2019	30 juni 2019	31 maart 2019	31 december 2018
Nederland	95,7	96,2	98,1	98,5
Frankrijk	99,8	81,9	82,0	99,2
België	97,4	95,7	96,6	98,0
Spanje	100,0	100,0	100,0	100,0
Totaal	97,2	93,1	94,2	98,6

Verhuuractiviteit

In de eerste negen maanden van 2019 sloot Vastned 58 huurcontracten af voor in totaal € 10,1 miljoen, ofwel 13,7% van de totale jaarlijkse theoretische brutohuuropbrengsten. De nieuwe huurovereenkomst met JD Sports in Parijs is getekend en daarnaast werden nieuwe huurcontracten afgesloten met Skechers in Parijs, Jysk in Tielt-Winge, Du Pareil Au Môme in Bordeaux, Starbucks en Marie Sixtine in Lille en met Jumbo Supermarkten voor een uitbreiding in Tilburg. Tevens werden huurcontracten vernieuwd met H&M in Gent, Zara in Brussel, Armani in Antwerpen, UGG in Parijs, Massimo Dutti in Brugge, Mango en Coffeecompany in Utrecht en Repetto in Bordeaux.

De huurverandering op de afgesloten contracten bedroeg € 1,8 miljoen negatief (15,0% daling). De daling werd voornamelijk veroorzaakt door het nieuwe huurcontract met JD Sports in Parijs en door de vernieuwde huurovereenkomsten met H&M, Zara, Armani en Massimo Dutti in België, welke alle tegen marktconforme voorwaarden werden afgesloten. Het nieuwe huurcontract met JD Sports zal ingaan in januari 2020 en is getekend tegen marktconforme voorwaarden, waarbij JD Sports de kapitaalinvesteringen in de winkel voor zijn rekening neemt. JD Sports betaalt een lagere huur ten opzichte van H&M, omdat het winkelpand was oververhuurd door de lange huurtermijn van ruim 20 jaar en de bijbehorende indexaties.

Verhuuractiviteit gM 2019

	Aantal huurcontracten	Huuropbrengsten (€ miljoen)	Huurverandering (€ miljoen)
Totaal excl. JD Sports	57	8,1	(0,7)
JD Sports	1	2,0	(1,1)
Totaal incl. JD Sports	58	10,1	(1,8)

Acquisities

Vastned heeft in de eerste negen maanden van 2019 haar clusters in Amsterdam uitgebreid met de volgende drie acquisities voor een totaalbedrag van € 13,2 miljoen: Ferdinand Bolstraat 85/1e Jan Steenstraat 89, Keizersgracht 233 en Nes 67 / Sint Barberenstraat 4.



Desinvesteringen

Om het risicoprofiel van de portefeuille verder te verlagen heeft Vastned de volgende niet-strategische panden verkocht voor een totaalbedrag van € 8,3 miljoen: Wouwsestraat 48 in Bergen op Zoom, Breestraat 65-69 en Nieuwstraat 9-11 in Beverwijk, Steenstraat 110 / d'n Entrepot 3 en Hoogkooypassage 14-18 en 22 in Boxmeer, Stationsstraat 18-20 in Boxtel, Lange Bisschopstraat 34 en 50 in Deventer, In de Cramer 140 in Heerlen, Hoofdstraat 25 in Veenendaal en Rue Pont d'île 35 in Luik.

FINANCIERING

In H1 2019 heeft Vastned een deel van haar derivatenportefeuille voor een bedrag van € 135 miljoen afgewikkeld tegen de marktwaarde van € 5,3 miljoen negatief; vervolgens zijn nieuwe rentederivaten afgesloten voor een bedrag van € 150 miljoen op basis van de actuele markttrente.

Op 17 januari 2019 heeft Vastned een langlopende obligatielening van € 50,0 miljoen geplaatst bij Pricoa Capital Group. De nieuwe lening is gebruikt voor het herfinancieren van bestaande leningen, waaronder de converteerbare obligatielening die in april 2019 is afgelost.

Op 30 september 2019 heeft Vastned een nieuwe lening van € 40,0 miljoen geplaatst bij Barings. De nieuwe lening heeft een looptijd van 5 jaar tegen een coupon van 1,71% en wordt gebruikt voor het herfinancieren van bestaande leningen.

AANDELENINKOOPPROGRAMMA

Vastned is op 19 oktober 2018 een aandeleninkoopprogramma gestart van maximaal € 40 miljoen, dat, na verlenging, liep tot en met 17 april 2019. Vastned heeft onder dit inkoopprogramma in totaal 1,0 miljoen aandelen ingekocht in 2018 en 2019 voor een totaalbedrag van € 34,7 miljoen. De ingekochte aandelen worden aangehouden als treasury shares.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

In oktober 2019 heeft Vastned de niet-strategische objecten Rue des Français 393 in Ans, Lange Kerkstraat 9 in Goes en Arendstraat 9-13 in Oosterhout verkocht voor een totaalbedrag van € 3,8 miljoen.

VOORUITZICHTEN 2019

Vastned blijft de marktontwikkelingen nauwgezet volgen, gezien de transitie waarin het retaillandschap zich bevindt en de beperkte investeringsmogelijkheden. Vastned zet de strategie voort en blijft focussen op de beste winkelpanden op de beste locaties van grotere Europese steden.

Vastned verwacht een direct resultaat voor 2019 aan de onderkant van de range van € 2,00 - € 2,10 per aandeel. De stabiele en voorspelbare resultaten van de portefeuille voor de lange termijn tezamen met mogelijke groei van het direct resultaat zorgen ervoor dat Vastned een dividendvoorstel voor 2019 zal doen van in totaal € 2,05 per aandeel.

FINANCIËLE KALENDER 2020

11 februari 2020	nabeurs	Jaarresultaten 2019
5 maart 2020	voorbeurs	Jaarverslag 2019
16 april 2020		Algemene Vergadering van Aandeelhouders
20 april 2020		Ex-slotdividenddatum 2019
21 april 2020		Recorddate slotdividend 2019
4 mei 2020		Uitbetaling slotdividend 2019
6 mei 2020	nabeurs	Q1 trading update 2020
29 juli 2020	nabeurs	Halfjaarresultaten 2020
3 augustus 2020		Ex-interim-dividenddatum 2020
4 augustus 2020		Recorddate interim-dividend 2020
17 augustus 2020		Uitbetaling interim-dividend 2020
27 oktober 2020	nabeurs	9M trading update 2020

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 € 1,6 miljard per eind september 2019.

Voor verdere informatie:

Ronald Beemsterboer, Manager Investor Relations

Tel: +31 20 2424 368