

Vesteda Review 2017: verdere optimalisatie van beleggingsportefeuille en uitbreiding acquisitiepijlijn

Amsterdam, 11 april 2018

In 2017 was de Nederlandse woningmarkt weer volop in beweging. Het aantal woningmarkt-transacties liet een nieuw record zien en de gemiddelde waardestijging van woningen was, net als in 2015 en 2016, historisch hoog. Tegelijkertijd was de krapte op het middensegment van de woningmarkt onmiskenbaar en heeft Nederland nog een lange weg te gaan in het verduurzamen van haar woningen.

Vesteda heeft in 2017 weer belangrijke stappen gezet in het optimaliseren van haar woningportefeuille. We hebben ons bezit in het middenhuursegment verder uitgebreid en goede voortgang gemaakt in het verduurzamen van onze portefeuille. Onze doelstellingen voor 2018 zijn ambitieus en we hebben er veel vertrouwen in dat we in 2018 onze weg vooruit zullen vervolgen. We nodigen u graag uit om meer hierover te lezen in dit persbericht en in ons online jaarverslag op www.vestedareport.com.

Belangrijke ontwikkelingen 2017

- Het gerealiseerde resultaat exclusief eenmalige lasten van €150 miljoen was licht hoger dan in het voorgaande jaar (2016: €149 miljoen).
- Naar aanleiding van het aantrekken van nieuwe langlopende financiering heeft Vesteda haar derivatenpositie (Interest Rate Swap) verder afgewikkeld en hiermee haar toekomstige rentelasten naar verwachting aanzienlijk verlaagd. Inclusief de eenmalige kosten voor de afwikkeling van de Interest Rate Swap van €12 miljoen bedroeg het gerealiseerde resultaat €138 miljoen ten opzichte van €142 miljoen in 2016 (inclusief een incidentele last van €7 miljoen uit hoofde van de reorganisatievoorziening in 2016).
- Het ongerealiseerde resultaat steeg naar €544 miljoen (2016: €391 miljoen).
- Het totale resultaat (comprehensive) bedroeg €701 miljoen (2016: €537 miljoen).
- De like-for-like huurverhoging was 2,8% versus een inflatie van 1,3% (december y-o-y).
- De gemiddelde bezettingsgraad bleef hoog met 97,9% in 2017, gelijk aan de gemiddelde bezettingsgraad in 2016. De bezettingsgraad per jaareinde 2017 bedroeg 97,6%, ten opzichte van 97,8% per jaareinde 2016.
- 332 woningen zijn ingestroomd in de beleggingsportefeuille uit de acquisitiepijlijn.
- 507 woningen zijn verkocht uit de beleggingsportefeuille door pondsgewijze verkoop. Het verkoopresultaat bedroeg €13 miljoen (nettomarge van 15,9%).
- 853 woningen zijn toegevoegd aan de acquisitiepijlijn. Vesteda's totale gecommitteerde pijplijn per jaareinde bedroeg 2.272 woningen met een indicatieve marktwaarde bij oplevering van €566 miljoen.

- Outperformance van de MSCI Netherlands “All Residential” benchmark op zowel direct (+0,2%) als indirect (+0,8%) rendement.
- Aanzienlijke verbetering van het gemiddelde energielabel van onze beleggingsportefeuille: aandeel van energielabel A-C in beleggingsportefeuille steeg tot 81% (2016: 75%).
- GRESB Green Star-beoordeling met vier uit vijf sterren (2016: drie uit vijf sterren).
- Implementatie van nieuwe organisatiestructuur en verhuizing naar nieuw hoofdkantoor in Amsterdam (De Boel).

Belangrijke ontwikkelingen na balansdatum

- In Q1 2018, heeft Vesteda de voorwaarden van haar revolverende kredietfaciliteit geoptimaliseerd middels een ‘Amend and Extend’ transactie. Naast verhoging van de faciliteit met €100 miljoen tot €700 miljoen is de looptijd verlengd tot 2023, zijn twee nieuwe verlengingsopties toegevoegd, is de marge verlaagd en de bankengroep uitgebreid. Met deze transactie maakt Vesteda optimaal gebruik van haar sterke kredietprofiel en de aantrekkelijke marktcondities voor het arrangeren van bancaire financiering.

Kerncijfers 2017

Opbrengsten (in € mln)	FY 2017	FY 2016
Theoretische bruto huur	254	248
Huurderving	(7)	(6)
Bruto huuropbrengsten	247	242
Opbrengsten uit servicekosten	10	10
Opbrengsten	257	252
Exploitatiekosten (exclusief servicekosten)	(57)	(55)
Servicekosten	(16)	(15)
Netto huuropbrengsten	184	182
Resultaat projecten in uitvoering	-	1
Verkoopresultaat	13	14
Managementlasten	(16)	(22)
Rentelasten (inclusief amortisatie financieringskosten)	(31)	(33)
Afwikkelen derivatenpositie	(12)	-
Gerealiseerd resultaat (voor belastingen)	138	142
Ongerealiseerd resultaat	544	391
Resultaat voor belastingen	682	533
Belastingen	-	-
Resultaat na belasting	682	533
Herwaardering Materiële Vaste Activa (MVA)	1	-
Afwikkeling van derivatenpositie	12	-
Herwaardering derivaten	6	4
Resultaat na belasting (comprehensive)	701	537

Balans (in € mln)	31 december 2017	31 december 2016
Balanstotaal	5.084	4.375
Eigen vermogen	3.819	3.045
Vreemd vermogen	1.177	1.237
Leverage ratio (in %)	23,2	28,3

Rendement op eigen vermogen (in % van het eigen vermogen, primo)	FY 2017	FY 2016
Gerealiseerd rendement	4,5	5,4
- Uit verhuur	4,5	4,9
- Uit verkopen	0,4	0,5
- Uit afwikkeling derivatenpositie	(0,4)	0,0
Ongerealiseerd rendement	17,9	14,9
Totaal rendement	22,4	20,3
Overig gerealiseerd rendement	0,6	0,1
Totaal rendement (comprehensive)	23,0	20,4

Toelichting Vesteda Managing Board

Woningmarkt volop in beweging in 2017

2017 was wederom een heel goed jaar voor beleggers in de Nederlandse woningmarkt. Een sterke economie, het vertrouwen op de woningmarkt en een lage rente lagen hieraan ten grondslag. De waardegroei van Vesteda's portefeuille lag, net als in 2016, significant boven het langjarig gemiddelde. Met name als gevolg van de sterke marktontwikkeling, steeg de waarde van onze portefeuille in 2017 met 13,6% naar €4,8 miljard. Met deze stijging bevindt de gemiddelde waarde per woning in onze portefeuille zich weer ongeveer op het niveau van 2007, vlak voor de crisis. De vraag naar huurwoningen was in het afgelopen jaar eveneens onverminderd hoog. Hierdoor was de bezettingsgraad van onze portefeuille net als in voorgaande jaren relatief hoog. Het gerealiseerde resultaat exclusief eenmalige lasten steeg licht ten opzichte van 2016 terwijl het gerealiseerde rendement daalde als gevolg van de sterke waardeinstijging van onze portefeuille.

Serius woningtekort in het middensegment

Het aantal vrije sector huurwoningen is vele malen kleiner dan het aantal koopwoningen en sociale huurwoningen. Deze situatie is het gevolg van 50 jaar stimuleringsbeleid en subsidies voor de koop- en sociale huursector. Daarnaast ontstaat meer vraag naar vrije sector huurwoningen door onder andere vergrijzing, huishoudensverdunding, urbanisatie en een toenemende mobiliteit op de arbeidsmarkt. De 1,5 miljoen huishoudens met een middeninkomen zijn dus meer en meer aangewezen op de vrije huursector.

Een belangrijke uitdaging voor de komende jaren is het vinden van een duurzaam evenwicht tussen vraag en aanbod op de Nederlandse woningmarkt. De effecten van de grote vraag lijkt op de korte termijn positief voor woningbeleggers, maar in deze ontwikkeling schuilt op de lange termijn het risico van een verstarrende markt. De sector zal tijdig maatregelen moeten treffen om een actieve markt te faciliteren. Indien de sector hierin achterblijft, ligt een toename van overheid gedreven regelgeving op de loer. We moeten als sector samenwerken en maximaal blijven inzetten op het realiseren van meer woningen in het middensegment. Alleen dan kunnen we de grote groep mensen met een middeninkomen, waar onze samenleving op drijft, een goed huisvestingsalternatief bieden.

2017: Verdere optimalisatie van onze woningportefeuille en dienstverlening

Door middel van gerichte acquisities, verkopen en investeringen hebben wij in 2017 een flinke stap gemaakt in de verdere optimalisatie van onze portefeuille. In het afgelopen jaar hebben wij 853 woningen aan onze acquisitiepijplijn toegevoegd. De totale acquisitiepijplijn eind december 2017 bedroeg 2.272 woningen. Deze woningen bevinden zich nagenoeg allemaal in en rondom de Nederlandse grote steden in het schaarse middenhuursegment en worden in de komende jaren aan onze portefeuille toegevoegd.

Diverse energiebesparende maatregelen hebben daarnaast geleid tot een verbetering van onze woningen en het percentage groene energielabels (A, B of C) nam toe van 75% naar 81% eind 2017. Hiermee zijn we goed op weg om onze doelstelling van minimaal 80% woningen met een groen energielabel en maximaal 20% woningen met energielabel D voor het einde van 2020 te behalen.

Dit jaar zijn ook onze drie hoofdvestigingen gecentraliseerd in één kantoor tegenover de Amsterdamse Zuidas. Met alle verschillende disciplines onder één dak zijn we in staat de onderlinge samenwerking en de dienstverlening naar onze huurders verder verbeteren.

CSSR dieper geworteld in de organisatie

In 2017 heeft de organisatie belangrijke stappen gezet op het gebied van Corporate Sustainability en Social Responsibility (CSSR). Onze prestaties op het gebied van duurzaamheid zijn verder verbeterd. We hebben de bewustwording en betrokkenheid verder vergroot en onze rapportage over onze CSSR activiteiten en de voortgang die we maken verder geprofessionaliseerd. Onze toegenomen aandacht voor duurzaamheid heeft ook een positief effect op onze totale Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) score, die in 2017 is gestegen tot 76 punten ten opzichte van 67 punten in 2016. Dankzij deze verbetering werden we beoordeeld als Green Star met vier sterren uit een maximum van vijf.

Voel je thuis: Onze weg vooruit

Onze missie is ervoor zorgen dat onze belangrijkste stakeholders zich bij ons thuis voelen. Dit geldt in het bijzonder voor onze huurders, de beleggers die in ons fonds investeren en onze medewerkers. Onze doelstellingen voor 2018 zijn ambitieus. Dit jaar staan we voor een aantal grote uitdagingen, waaronder het verder verduurzamen van onze portefeuille en de uitrol van een nieuw ERP systeem. Wij zullen onverminderd blijven inzetten op de verdere optimalisatie van onze portefeuille en



organisatie ten behoeve van een betere dienstverlening naar onze huurders en aandeelhouders. Wij hebben er veel vertrouwen in dat we in 2018 onze weg vooruit zullen vervolgen.

Voor meer informatie kunt u het Vesteda Annual Report bezoeken op www.vestedareport.com.

Over Vesteda

Vesteda is een ondernemende belegger die zich richt op de vastgoedsector 'woningen' in Nederland. Vesteda belegt gelden van institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen en verzekeraars. Het totaal in vastgoed geïnvesteerd vermogen bedraagt €5,0 miljard. De verhuurportefeuille omvat circa 22.500 woningen. De woningen van Vesteda liggen hoofdzakelijk in de kerngebieden de Randstad en de Brabantse Stedenrij.

Contact

Mirjam Witteman, Investor Relations Officer
Telefoon: +31 (0)88 456 2369 / +31 (0)6 1504 6751
E-mail: m.witteman@vesteda.com