vesteda

Review H1 2018

Voel je thuis bij Vesteda

Onze missie is ervoor zorgen dat al onze stakeholders zich bij ons thuis voelen. Dit geldt vooral voor onze huurders, de investeerders die in ons beleggen en onze medewerkers.

vesteda

Thuis bij Vesteda

Onze weg vooruit

Inhoud

Introductie Vesteda Managing Board	4
Kerncijfers H1 2018	6
Toelichting op het resultaat	9
Beleggingsportefeuille	11
Acquisitiepijplijn	13
Over Vesteda	15

Disclaimer

Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Introductie Vesteda Managing Board

Spanningen op de woningmarkt nemen toe

De druk op de woningmarkt is hoog. Het aantal woningen dat te koop staat, daalt gestaag waardoor de huizenprijzen in de eerste helft van dit jaar verder zijn gestegen. Deze aanhoudende prijsstijging leidt ertoe dat de betaalbaarheid meer onder druk komt te staan. De verminderde betaalbaarheid van het wonen in Nederland in enkele regio's gecombineerd met het beperkte aanbod van middenhuursegment woningen leidt ertoe dat regulering van het middensegment een belangrijk politiek gespreksonderwerp is. In de steden Amsterdam en Utrecht is er al sprake van regulering van het vrije middensegment, door bijvoorbeeld huurprijsregulering voor nieuwe projecten te introduceren.

Vesteda verwacht dat een dergelijk beleid een averechts effect zal hebben. Het maakt het voor institutionele beleggers minder aantrekkelijk om te investeren met als gevolg minder aanbod op de markt en een verdere stijging van de huizenprijzen. Er moet juist meer aanbod komen. Ook zullen de grote steden fors moeten investeren in infrastructuur waardoor het wonen in de omringende gemeenten aantrekkelijker wordt.

Vesteda richt zich al geruime tijd op het vergroten van het aanbod in het middenhuursegment en zal dit ook blijven doen. In nauwe samenwerking met gemeenten en ontwikkelaars willen wij nieuwe woningen binnen dit segment realiseren. De nieuwbouwproductie van de leden van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) bedroeg in 2016 circa 7.500 huurwoningen en in 2017 circa 10.000 huurwoningen. De komende drie tot vier jaar kunnen IVBN-leden een nieuwbouw van ongeveer 25.000 woningen realiseren.

Portefeuille aanzienlijk geoptimaliseerd

In het eerste halfjaar van 2018 heeft Vesteda met twee omvangrijke transacties haar positie in de kernregio's en het middensegment van de Nederlandse woningmarkt verder versterkt. Een deel van onze portefeuille, in totaal circa 1.900 woningen waarvan bijna 90% gereguleerd, werd in april verkocht en eind juni heeft Vesteda de voormalige Delta Lloyd woningportefeuille, in totaal circa 6.750 woningen, geacquireerd van NN Group.

Onze portefeuille, inclusief de gecommitteerde acquisitiepijplijn van 2.650 woningen, bestond aan het einde van eerste halfjaar uit bijna 30.000 woningen met een totale waarde van ongeveer €7 miljard.

Gezond wonen en 3D-betongeprinte woning

Op het gebied van duurzaamheid zijn er duidelijk positieve ontwikkelingen als het gaat om de verduurzaming van de woningvoorraad en de aandacht van beleggers voor dit thema. Wel is te zien dat de ontwikkelingen in Nederland nog relatief traag gaan en de klimaatdoelen nog niet in zicht zijn.

Vesteda ligt goed op schema met haar eigen duurzaamheidsprogramma en heeft in het afgelopen halfjaar diverse nieuwe projecten geïnitieerd. Zo hebben we bijvoorbeeld ons appartementencomplex 'Aan de Rijn' in Arnhem geregistreerd voor een WELL Building Standard certificering. Vesteda is hiermee de eerste in Nederland die opgaat voor een WELL Building Standard certificaat voor een woongebouw. WELL is een certificering om de impact van een gebouw op gezondheid, comfort en welzijn van de gebruiker te verbeteren en sluit perfect aan op onze ambitie om een leidende rol spelen op het gebied van duurzaam wonen.

Daarnaast maakten de gemeente Eindhoven, TU Eindhoven en de bedrijven Van Wijnen, Vesteda, Saint Gobain-Weber Beamix en Witteveen+Bos in mei bekend dat zij het eerste bewoonbare huis gaan realiseren dat rechtstreeks uit de printer komt rollen. De woning wordt de eerste van vijf woningen van 3D-geprint beton, die de komende jaren neergezet worden in Eindhoven. De innovatie van 3D beton printen heeft de potentie om de toekomst van de woningbouw ingrijpend te veranderen op het gebied van snelheid, betaalbaarheid en vorm- en keuzevrijheid. We zijn trots om als Vesteda bij dit project betrokken te zijn en de eerste 3D geprinte woning van beton in belegging te gaan nemen.

Vooruitblik

De marktvooruitzichten voor de economische groei zijn positief. De vraag naar woningen blijft hoog maar de bouwproductie blijft sterk achter. De algemene verwachting is dat de huizenprijzen dit jaar nog verder zullen stijgen. Vesteda zal zich in de komende periode blijven richten op de verdere optimalisatie van de portefeuille, door het aankopen van kwalitatief goede en betaalbare projecten maar ook door te investeren in onze bestaande portefeuille.

We zijn goed op weg met de verduurzaming van onze woningvoorraad maar hebben hier zeker ook nog forse uitdagingen. In 2050 moet elke woning aardgasvrij zijn. Ook hier zullen wij de komende periode veel aandacht aan besteden.

Amsterdam, 14 augustus 2018

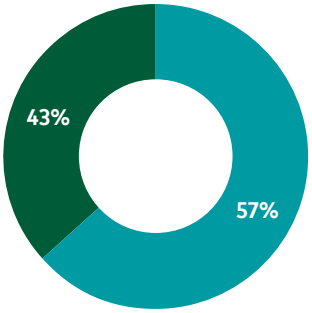
Gertjan van der Baan (CEO) en Frits Vervoort (CFO)

Kerncijfers H1 2018

(geen accountantscontrole toegepast)

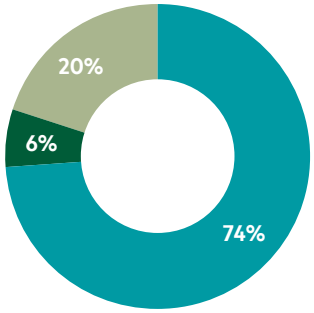
Aantal woningen	Waarde portefeuille	Fysieke bezettingsgraad [1]	Bruto huur-opbrengsten (in H1) [1]
26.852	€ 6,4 mrd	97,8%	€ 124 mln

Portefeuille naar type woning (in eenheden)



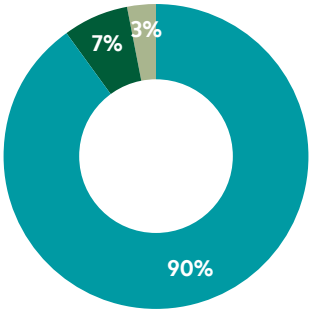
- Meergezinswoningen (mgw)
- Eéngezinswoningen (egw)

Portefeuille naar huursegment (in waarde)



- Midden huursegment
- Gereguleerd huursegment
- Hogere huursegment

Portefeuille naar regio (in waarde)



- Core [2]
- Optioneel [2]
- Overig

1 Exclusief voormalige Delta Lloyd portefeuille (transactiedatum 28 juni 2018)

2 Core regio's zijn gebieden die de hoogste marktpotentie voor de niet-gereguleerde huursector bieden. Deze gebieden worden gekenmerkt door een hoog marktpotentieel en lage marktrisico's. Optionele regio's scoren minder in sommige opzichten maar hebben positieve economische en demografische vooruitzichten.

	H1 2018 [1,2]	H1 2017	FY 2017
Opbrengsten (in € mln)			
Theoretische bruto huur	128	126	254
Huurderving	(4)	(4)	(7)
Bruto huuropbrengsten	**124**	**122**	**247**
Exploitatiekosten	(31)	(30)	(63)
Netto huuropbrengsten	**93**	**92**	**184**
Resultaat projecten in uitvoering	-	1	-
Verkoopresultaat	40	6	13
Managementlasten	(8)	(7)	(16)
Rentelasten (inclusief amortisatie financieringskosten)	(12)	(16)	(31)
Afwikkelen derivatenpositie	0	0	(12)
Gerealiseerd resultaat	**112**	**75**	**138**
Ongerealiseerd resultaat	**445**	**246**	**544**
Totaal resultaat (exclusief herwaardering derivaten)	557	320	682
Herwaardering Materiele Vaste Activa (MVA)	1	0	1
Afwikkeling van derivatenpositie	0	0	12
Herwaardering derivaten	0	5	6
Totaal resultaat (comprehensive)	**558**	**325**	**701**

	30 juni 2018	30 juni 2017	31 december 2017
Balans (in € mln)			
Balanstotaal	6.765	4.634	5.084
Eigen vermogen	5.105	3.494	3.819
Vreemd vermogen	1.582	1.054	1.177
Leverage ratio (in %)	23,4	22,8	23,2

	12 maanden voorafgaand aan 30 juni 2018
Vreemd vermogen (in € mln)	
Rentelasten	26
EBITDA	167

	H1 2018	H1 2017	FY 2017
Rendement op eigen vermogen (in % van het eigen vermogen, primo)			
Gerealiseerd rendement	**2,9**	**2,5**	**4,5**
- uit verhuur	1,9	2,3	4,5
- uit verkopen	1,0	0,2	0,4
- uit afwikkeling derivatenpositie	0	0	(0,4)
Ongerealiseerd rendement	**11,7**	**8,1**	**17,9**
Totaal rendement	14,6	10,6	22,4
Overig gerealiseerd rendement	0	0,1	0,6
Totaal rendement (comprehensive)	**14,6**	**10,7**	**23,0**

1 Exclusief voormalige Delta Lloyd portefeuille (transactiedatum 28 juni 2018)

2 In de tabellen zijn kleine afrondingsverschillen mogelijk.

	30 juni 2018	30 juni 2017	31 december 2017
Niet-financiële gegevens			
Aantal woningen	26.852	22.574	22.454
- meergezinswoningen (mgw)	57%	60%	61%
- ééngezinswoningen (egw)	43%	40%	39%
Fysieke bezettingsgraad (in % van eenheden)	97,8% [1]	97,4%	97,6%

	H1 2018	H1 2017	FY 2017
Niet-financiele gegevens			
Portefeuille-instroom	6.454	211	332
- uit acquisitiepijplijn	471	211	332
- portefeuilleaankoop	5.983	0	0
Portefeuille-uitstroom	2.022	264	507
- individuele verkopen (uitpondverkopen)	150	264	507
- portefeuilleverkopen	1.872	0	0
Huurderving (in %)	3,3% [1]	2,8%	2,9%

1 Exclusief voormalige Delta Lloyd portefeuille (transactiedatum 28 juni 2018)

Toelichting op het resultaat

Bruto huuropbrengsten

De theoretische bruto huur in het eerste halfjaar van 2018 bedroeg €128 miljoen, een stijging van €2 miljoen ten opzichte van de theoretische bruto huur in dezelfde periode vorig jaar (H1 2017: €126 miljoen). Ondanks de portefeuilleverkoop van circa 1.900 woningen in april dit jaar steeg de theoretische bruto huur licht door indexering en stijging van de contracthuren bij mutatie als gevolg van stijging van de markthuren.

De huurderving in het eerste halfjaar van 2018 was 3,3%, vergeleken met 2,8% in dezelfde periode vorig jaar. De bruto huuropbrengsten in het eerste halfjaar bedroegen €124 miljoen, vergeleken met €122 miljoen in de eerste helft van 2017.

Netto huuropbrengsten

De exploitatiekosten in het eerste halfjaar van 2018 waren €31 miljoen, dat is €1 miljoen hoger dan de exploitatiekosten in de eerste helft van 2017 van €30 miljoen. Deze stijging werd met name veroorzaakt door hogere onderhoudskosten. De bruto/netto ratio bedroeg in het eerste halfjaar 24,9% ten opzichte van 24,7% over dezelfde periode vorig jaar. De netto huuropbrengsten in het eerste halfjaar van 2018 kwamen uit op €93 miljoen (H1 2017: €92 miljoen).

Verkoopresultaat

In de eerste helft van 2018 zijn in totaal 2.022 woningen uit de beleggingsportefeuille verkocht, tegenover 264 woningen in dezelfde periode vorig jaar. 150 woningen zijn pondsgewijs verkocht en 1.872 woningen door middel van een portefeuilleverkoop. Het verkoopresultaat bedroeg in totaal €40 miljoen.

Managementlasten

De managementlasten bedroegen in het eerste halfjaar van 2018 €8 miljoen vergeleken met €7 miljoen over de eerste helft van 2017. De stijging in de managementlasten wordt met name veroorzaakt door hogere personeelskosten als gevolg van de inhuur van tijdelijk personeel mede in relatie tot de implementatie van het nieuwe ERP-systeem.

Rentelasten

Ondanks de hogere gemiddelde schuldpositie daalden de rentelasten over de eerste helft van 2018 met €4 miljoen naar €12 miljoen, ten opzichte van €16 miljoen over de eerste helft van 2017. De rentelasten aan het einde van de eerste helft van 2018 bedroegen 2,2% ten opzichte van 2,7% aan het einde van de eerste helft in 2017.

Begin juli heeft Vesteda een €500 miljoen obligatie geplaatst. De opbrengst van deze obligatie uitgifte zal worden gebruikt voor herfinanciering van een brugfaciliteit gerelateerd aan de overname van de voormalige Delta Lloyd portefeuille alsmede voor het financieren van toekomstige groei van de woningportefeuille. Vooruitlopend op de uitgifte van de €500 miljoen obligatie heeft Vesteda in maart van dit jaar middels een Amend&Extend transactie de voorwaarden en looptijd van haar €700 miljoen revolverende kredietfaciliteit geoptimaliseerd. Met deze transacties heeft Vesteda de gewogen gemiddelde looptijd van de leningportefeuille verlengd tot langer dan 6 jaar en haar gemiddelde rentepercentage verder verlaagd.

Gerealiseerd resultaat

Het gerealiseerde resultaat in het eerste halfjaar bedroeg €112 miljoen, vergeleken met €75 miljoen in het eerste halfjaar van 2017. Exclusief de boekwinst op de portefeuilleverkoop in april dit jaar, liet het gerealiseerde resultaat over de eerste helft van dit jaar een lichte verbetering zien ten opzichte van dezelfde periode in 2017.

Ongerealiseerd resultaat

De druk op de woningmarkt is hoog en de woningprijzen stijgen door, zowel lokaal als landelijk. De waarde van de portefeuille, steeg in de eerste zes maanden van het jaar met 9,1%. Het ongerealiseerd resultaat over de eerste helft van 2018 bedroeg €445 miljoen ten opzichte van €246 miljoen over dezelfde periode vorig jaar.

Totaal resultaat (comprehensive)

Het totaal resultaat (comprehensive) over het eerste halfjaar 2018 kwam uit op €558 miljoen, vergeleken met €325 miljoen in dezelfde periode in 2017. Het totaal rendement op het eigen vermogen bedraagt 14,6% (H1 2017: 10,7%). Het verschil wordt met name verklaard door een hoger ongerealiseerd rendement.

Balans

Als gevolg van de acquisitie van de voormalige Delta Lloyd portefeuille en de positieve herwaardering nam het balanstotaal toe tot €6.765 miljoen van €5.084 miljoen aan het einde van 2017. Mede doordat de overname van de voormalige Delta Lloyd portefeuille voor het grootste deel in nieuwe participatierechten Vesteda is betaald, nam het eigen vermogen toe tot €5.105 miljoen van €3.819 miljoen aan het einde van 2017. De leverage ratio bedroeg 23,4% ten opzichte van 23,2% aan het einde van vorig jaar.

Beleggingsportefeuille

	H1 2018
Beleggingsportefeuille, wijziging in waarde (in € miljoen)	
Waarde beleggingsportefeuille begin van het jaar	4.778
Instroom vanuit Vesteda pijplijn	123
Instroom van voormalige Delta Lloyd portefeuille	1.295
Investeringen Vesteda	12
Uitstroom (portefeuilleverkoop en individuele verkopen)	(255)
Herwaardering [1]	423
Overig	(6)
Waarde beleggingsportefeuille ultimo H1 2018	**6.370**

	H1 2018
Beleggingsportefeuille, wijzigingen in aantallen	
Aantallen wooneenheden begin van het jaar	22.454
Instroom vanuit Vesteda pijplijn	471
Instroom van voormalige Delta Lloyd portefeuille	5.983
Uitstroom (portefeuilleverkoop en individuele verkopen)	(2.022)
Overig	(34)
Aantal woningen ultimo H1 2018	**26.852**

In de eerste helft van 2018 zijn er 5.983 woningen ingestroomd in de portefeuille als gevolg van de overname van de voormalige Delta Lloyd portefeuille. Vanuit de acquisitiepijplijn stroomden in totaal 471 woningen de portefeuille in over dezelfde periode. Dit betreft drie projecten in Utrecht, twee projecten in Arnhem, één project Amsterdam, één project in Haarlem en één project in Assen. Met uitzondering van het project in Assen, liggen alle projecten in een kernregio. Ook ligt het huurprijsniveau van de instroom overwegend in het middenhuursegment. Schinkelhof in Amsterdam vormt hierop een uitzondering. In het eerste halfjaar van 2018 zijn in totaal 2.022 woningen verkocht uit de beleggingsportefeuille. Per saldo nam de beleggingsportefeuille met 4.398 wooneenheden toe tot 26.852.

1 Exclusief voormalige Delta Lloyd portefeuille (transactiedatum 28 juni 2018)

Toevoegingen aan de beleggingsportefeuille H1 2018 vanuit de Acquisitiepijplijn

Complex	Locatie	Totaal aantal woningen	MGW/EGW	Regio	Huursegment
Tango	Haarlem	55	MGW	Core	Midden
Huren aan de Rijn	Arnhem	94	MGW	Core	Midden
Parnassushof	Arnhem	54	EGW	Core	Midden
De Richmond (LRC)	Utrecht	75	MGW	Core	Midden
Schinkelhof	Amsterdam	64	MGW	Core	Gereguleerd/ Hoog
Diepstroeten	Assen	45	EGW	Optioneel	Midden
De Fabiola (2,3,4)	Utrecht	67	MGW	Core	Midden
De Letna	Utrecht	17	MGW	Core	Midden
Total inflow		**471**			

Schinkelhof, Amsterdam

Tango, Haarlem

Richmond, Fabiola, Letna, Utrecht

Diepstroeten, Assen

Huren aan de Rijn, Arnhem

Parnassushof, Arnhem

Acquisitiepijplijn

In de eerste helft van 2018 is er één project, van in totaal 55 woningen, aan de gecommitteerde pijplijn toegevoegd. Het project bevindt zich in Arnhem (Schuytgraaf). In totaal 471 woningen zijn uit de acquisitiepijplijn in de beleggingsportefeuille gestroomd. De acquisitiepijplijn van in totaal 794 woningen uit de voormalige Delta Lloyd portefeuille is niet in onderstaand overzicht opgenomen. De pijplijnprojecten uit deze portefeuille zullen na de formele overdracht van NN Group aan Vesteda aan de gecommitteerde pijplijn worden toegevoegd of rechtstreeks de beleggingsportefeuille instromen.

Aan het einde van de eerste helft 2018 omvatte de acquisitiepijplijn in totaal 1.856 woningen. Inclusief de pijplijnprojecten uit de voormalige Delta Lloyd portefeuille omvatte de gecommitteerde acquisitiepijplijn in totaal 2.650 woningen. Alle projecten passen qua regio, huursegment en energielabel uitstekend in de portefeuille van Vesteda.

Complex[1]	Locatie	Totaal aantal woningen	MGW/EGW	Regio	Huursegment	Verwachte oplevering
Amstel Tower	Amsterdam	192	MGW	Core	Midden	2018
De Auriol (Staatsmannen)	Utrecht	51	MGW	Core	Midden	2018
Apollo	Purmerend	84	MGW	Core	Midden	2018
Bouverijen	Breda	36	EGW	Core	Midden	2018
De Roosevelt (Staatsmannen)	Utrecht	66	MGW	Core	Midden	2018
Leidsche Rijn Centrum Koop	Utrecht	121	MGW	Core	Midden	2018
Leidsche Rijn Centrum Huur	Utrecht	281	MGW	Core	Midden	2018
Alpha	Leiden	134	MGW	Core	Midden	2018
Parijsch (Heijmans Port.)	Culemborg	42	EGW	Optioneel	Midden	2019
De Marshall (Staatsmannen)	Utrecht	52	MGW	Core	Midden	2019
De Churchill (Staatsmannen)	Utrecht	66	MGW	Core	Midden	2019
Keijzershof (Heijmans Port.)	Pijnacker	39	EGW	Core	Midden	2019
Koningsoord (Heijmans Port.)	Berkel Enschot	65	EGW	Core	Midden	2019
Kolenpark	Groningen	139	MGW	Core	Midden	2019
Hooghkamer (Heijmans Port.)	Voorhout	65	EGW	Optioneel	Gereguleerd/Midden	2019
Schuytgraaf	Arnhem	55	EGW & MGW	Core	Midden	2020
Hoog Dalem (Heijmans Port.)	Gorinchem	40	EGW	Core	Midden	2020
Noorderhaven (Heijmans Port.)	Zutphen	126	EGW & MGW	Overig	Midden	2020
Punt Sniep	Diemen	202	MGW	Core	Midden	2020
Total		**1.856**				

1 Dit overzicht is exclusief de acquisitiepijplijn van de per 28 juni overgenomen voormalige Delta Lloyd portefeuille.

Apollo, Purmerend

Punt Sniep, Diemen

Kolenpark, Groningen

Amstel Tower, Amsterdam

De Staatsmannen, Utrecht

Leidsche Rijn Centrum, Utrecht

Schuytgraaf, Arnhem

Alpha, Leiden

Bouverijen, Breda

Heijmans Portfolio

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. De verhuurportefeuille omvat bijna 27.000 woningen met een totale waarde van €6,4 miljard (exclusief pijplijn). De woningen van Vesteda liggen hoofdzakelijk in de kerngebieden de Randstad en de Brabantse Stedenrij. Het resultaat over de eerste helft van 2018 bedroeg €558 miljoen.

Voor meer informatie

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

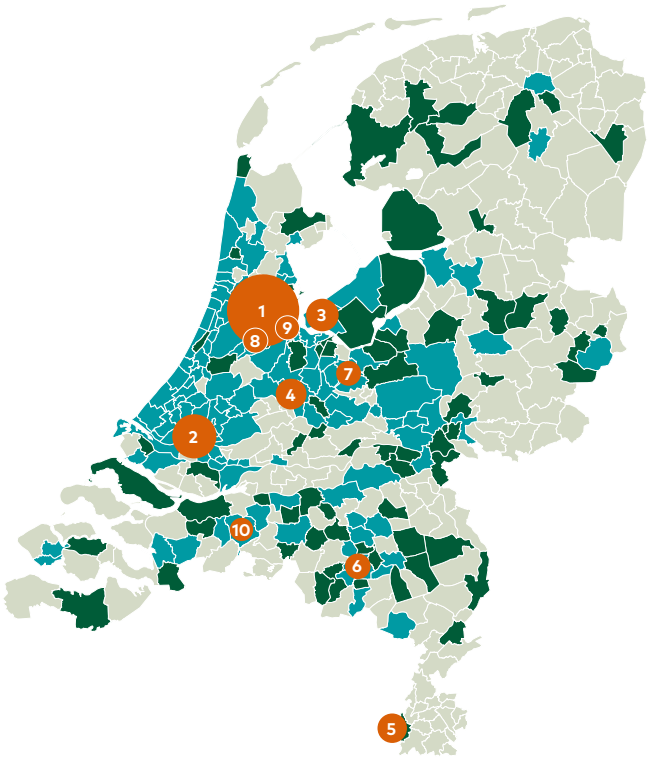
Uitgever

Vesteda Investment Management B.V.
Postbus 75675
1070 AR Amsterdam
+31 (0)88 456 1666

Verdeling portefeuille (H1 2018)

- Core regio
- Optionele regio
- Overig

		Waarde H1 2018 in € miljoen (% van totale beleggingsportefeuille)	
1	Amsterdam (core)	1.430	(22%)
2	Rotterdam (core)	534	(8%)
3	Almere (core)	291	(4%)
4	Utrecht (core)	260	(4%)
5	Maastricht (optioneel)	238	(4%)
6	Eindhoven (core)	179	(3%)
7	Amersfoort (core)	169	(3%)
8	Amstelveen (core)	167	(3%)
9	Diemen (core)	158	(2%)
10	Breda (core)	148	(2%)



€ 1.500 mln € 750 mln € 150 mln

Design

Cascade - visuele communicatie, Amsterdam

www.vestedareport.com