

## Vesteda Update 2016: gerealiseerd rendement bedroeg 5,4%; 1.147 woningen geacquireerd

Amsterdam, 1 mei 2017

### Belangrijke ontwikkelingen

- Gerealiseerd resultaat steeg naar €142 miljoen (2015: €136 miljoen)
- Totaal resultaat (comprehensive) bedroeg €537 miljoen (2015: €316 miljoen)
- Like-for-like huurverhoging van 2,4%, vergeleken met een inflatie van 1,0% (december y-o-y)
- Gemiddelde bezettingsgraad steeg naar 97,9% (2015: 97,3%). Bezettingsgraad YE 2016: 97,8%
- 1.147 woningen verworven: 880 nieuw te bouwen woningen toegevoegd aan de acquisitiepijplijn, 267 bestaande woningen rechtstreeks aan de beleggingsportefeuille toegevoegd
- Outperformance van de MSCI IPD/ROZ benchmark over 2016 (+0,4%)
- Nieuwe organisatiestructuur geïmplementeerd en beslissing genomen om naar één hoofdkantoor te verhuizen
- Frits Vervoort benoemd tot CFO per 1 november 2016
- Kees de Boo en Maarten de Groof afgetreden als leden van het Supervisory Committee (SC); Peter Kok benoemd tot voorzitter van het SC per 25 januari 2017

### Kerncijfers 2016

| Opbrengsten (in € mln)                                  | FY 2016    | FY 2015    |
|---|------------|------------|
| Theoretische bruto huur                                 | 248        | 245        |
| Huurderving   | (6)        | (8)        |
| Opbrengsten uit servicekosten                           | 10         | 10         |
| <b>Bruto huurinkomsten</b>                              | <b>252</b> | <b>247</b> |
| Exploitatiekosten                                       | (55)       | (53)       |
| Servicekosten   | (15)       | (17)       |
| Overige opbrengsten                                     | -          | (1)        |
| <b>Netto huuropbrengsten</b>                            | <b>182</b> | <b>176</b> |
| Resultaat projecten in uitvoering                       | 1          | -          |
| Verkoopresultaat  | 14         | 14         |
| Managementlasten  | (22)       | (16)       |
| Rentelasten (inclusief amortisatie financieringskosten) | (33)       | (38)       |
| Afwikkelen derivatenpositie                             | -          | (14)       |
| <b>Gerealiseerd resultaat (voor belastingen)</b>        | <b>142</b> | <b>122</b> |
| <b>Ongerealiseerd resultaat</b>                         | <b>391</b> | <b>169</b> |

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Resultaat voor belastingen                    | 533        | 291        |
| Herwaardering derivaten                       | 4          | 25         |
| <b>Resultaat na belasting (comprehensive)</b> | <b>537</b> | <b>316</b> |

| <b>Balans (in € mln)</b> | <b>31 december<br/>2016</b> | <b>31 december<br/>2015</b> |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Balanstotaal             | 4.375                       | 3.839                       |
| Eigen vermogen           | 3.045                       | 2.629                       |
| Vreemd vermogen          | 1.238                       | 1.098                       |
| Leverage ratio (in %)    | 28,3                        | 28,6                        |

| <b>Rendement op eigen vermogen</b><br>(in % van het eigen vermogen, primo) | <b>FY 2016</b> | <b>FY 2015</b> |
|--|----------------|----------------|
| <b>Gerealiseerd rendement</b>  | <b>5,4</b>     | <b>5,4</b>     |
| - Uit verhuur  | 4,9            | 5,4            |
| - Uit verkopen   | 0,5            | 0,6            |
| - Uit afwikkeling derivatenpositie   | -              | (0,6)          |
| <b>Ongerealiseerd rendement</b>  | <b>14,9</b>    | <b>7,5</b>     |
| Totaal rendement, exclusief herwaardering derivaten                        | 20,3           | 12,9           |
| Herwaardering derivaten  | 0,1            | 1,1            |
| <b>Totaal rendement (comprehensive)</b>                                    | <b>20,4</b>    | <b>14,0</b>    |

## Toelichting Vesteda Managing Board

### 2016: wederom een jaar met uitzonderlijk goede resultaten...

Het afgelopen jaar was een uitzonderlijk goed jaar voor beleggers in de Nederlandse woningmarkt. Als gevolg van de sterke stijging van de waarde van de portefeuille lag het totaalrendement in 2016 ruim boven het totaalrendement in 2015, dat al uitzonderlijk hoog was.

Hogere netto huuropbrengsten en een significante verlaging van de rentelasten hebben, ondanks een reorganisatievoorziening van €7 miljoen, geleid tot een stijging van het gerealiseerd resultaat naar €142 miljoen (2015: €136 miljoen, excl. afwikkeling derivatenpositie).

### ...maar ook met serieuze krapte in de vrije sector huurmarkt

Tegelijkertijd is de maatschappelijke discussie over het functioneren van de Nederlandse woningmarkt in de afgelopen maanden in alle hevigheid opgeblaaid. De gevolgen van de uitstel van de woningbouw in de crisis zijn pas nu echt duidelijk geworden. De ontstane krapte in combinatie met een historisch lage rentestand heeft met name in de grote steden, voor een sterke stijging van huizenprijzen gezorgd.

De herwaardering van onze beleggingsportefeuille bedroeg 10,1% in 2016, wat resulteerde in een ongerealiseerd resultaat van €391 miljoen, vergeleken met €169 miljoen in 2015.

### Nieuwe organisatiestructuur: slagvaardig, efficiënt, volledige geïntegreerd en zoveel mogelijk gecentraliseerd

In 2016 hebben wij een aantal beslissingen genomen met ingrijpende impact op onze organisatie. We hebben het besluit genomen om onze drie hoofdvestigingen te centraliseren in ons nieuwe hoofdkantoor De Boel in Amsterdam. Dit betekent dat ons voormalige hoofdkantoor in Maastricht in 2017 gesloten zal worden en dat wij van de meeste van onze collega's in het zuiden van het land al afscheid hebben genomen of nog gaan nemen. Om te komen tot één geïntegreerde organisatie waren tevens wijzigingen in de organisatiestructuur en inrichting noodzakelijk. De organisatie bestaat inmiddels uit de drie kernafdelingen Portfolio Strategy, Operations en Acquisitions.

### Sterkere focus op onze huurders

Naast onze nieuwe organisatiestructuur hebben we in het afgelopen jaar als onderdeel van het Vesteda Verbetert programma uitgebreid stilgestaan bij onze missie, visie en kernwaarden. Uitgangspunt van onze herziene missie is dat wij samen met onze huurders een omgeving creëren waarin zij zich thuis voelen. Wij streven naar continue verbetering van onze dienstverlening en bestaande woningportefeuille. Ook voegen wij wooncomplexen toe die zijn toegesneden op de woonwensen van onze huurders, nu en in de toekomst.

We zijn ook gestart met het proces van het aanpassen van onze huisstijl om deze in overeenstemming te brengen met onze nieuwe missie, visie en kernwaarden. Onze vorige huisstijl was in 2004 ontworpen en sindsdien is er veel veranderd bij Vesteda. We zijn meer servicegericht en richten ons sinds 2011 op het middenhuursegment in plaats van het hogere huursegment.

Onze portefeuille groeit weer en we verhuizen dit jaar naar één centraal hoofdkantoor. De uitrol van onze nieuwe huisstijl zal geleidelijk plaatsvinden en na de verhuizing naar ons nieuwe hoofdkantoor zijn afgerond.

### Veel aandacht voor acquisitie en duurzaamheid

Onze afdeling Acquisitions wist in 2016 tien projecten te verwerven, bestaande uit in totaal 1.147 woningen. Al deze projecten passen uitstekend binnen onze portefeuillestrategie van uitbreiding in het middenhuursegment met een primaire focus op de Randstad, de Brabantse Stedenrij en de sterke steden in de periferie van Nederland.

Ook duurzaamheid heeft in 2016 echt een vlucht genomen in onze organisatie. We zien een groeiend bewustzijn en kunnen als woningbelegger hierop een serieuze invloed hebben. Na onze teleurstellende GRESB score in 2015 zijn de nodige maatregelen getroffen. Onze duurzaamheidsdoelstellingen zijn nu een integraal onderdeel van ons Business Plan. Na een succesvolle implementatie van het actieplan om onze overall GRESB score te verbeteren kreeg Vesteda in 2016 een 'Green Star' beoordeling, met drie uit de maximale score van vijf sterren.

### Structureel gezonde woningmarkt

Een gezonde en goed functionerende woningmarkt is van cruciaal belang voor Nederlandse ingezetenen en voor investeerders in de Nederlandse woningmarkt. Wonen is een basisbehoefte en iedereen zou het recht moeten hebben op een fijne, veilige en betaalbare woning.



Onze relatief bescheiden bijdrage aan een gezondere totale woningmarkt is de verdere uitbouw van onze beleggingsportefeuille in de komende jaren. Wij geloven dat onze sterke focus op toekomstige ontwikkelingen in de Nederlandse woningmarkt ons in een uitstekende positie brengt om ons aanbod te differentiëren en onze huurders gedurende hun gehele woencyclus woonoplossingen te bieden die die voldoen aan hun veranderende en evoluerende vraag.

Voor meer informatie, bezoek het Vesteda Annual Report 2016 op [www.vestedareport.com](http://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 ruim €4,3 miljard. De verhuurportefeuille omvat circa 23.000 woningen. De woningen van Vesteda liggen hoofdzakelijk in de kerngebieden de Randstad en de Brabantse Stedenrij. In 2016 boekte Vesteda met circa 200 medewerkers een resultaat van €537 miljoen.

#### **Contact**

Mirjam Witteman, Investor Relations Officer

Telefoon: +31 (0)88 456 2369 / +31 (0)6 1504 6751

E-mail: [m.witteman@vesteda.com](mailto:m.witteman@vesteda.com)