

Propertize op koers met afbouw

Propertize heeft op 3 juli 2015 zijn Jaarverslag 2014 gepubliceerd. Uit de cijfers blijkt dat de netto omvang van de portefeuille aan vastgoedfinancieringen en vastgoed in 2014 ten opzichte van 2013 is afgenomen met € 808 miljoen tot € 4.918 miljoen. Het netto operationeel resultaat steeg het afgelopen jaar naar € 36 miljoen (2013: - € 22 miljoen). Het totaal netto resultaat, inclusief bijzondere waardeverminderingen, kwam uit op een verlies van € 49 miljoen (2013: - € 823 miljoen). Gedurende 2014 heeft Propertize na de verzelfstandiging eind 2013 zijn organisatie verder versterkt.

“De afbouwstrategie die we eind 2013 hebben opgesteld voor onze portefeuille blijkt robuust en heeft tot resultaat geleid in de dynamische markt van 2014”, stelt Hans Copier, CEO van Propertize. “De ontwikkeling van de organisatie en de gerealiseerde afbouw zijn vooral ook het resultaat van de intrinsieke motivatie van medewerkers van Propertize.” Het aantrekken en behouden van medewerkers ten behoeve van een hoogwaardige organisatie is een van de randvoorwaarden voor de afbouwstrategie van Propertize. Copier: “Het is niet alleen positief om te zien hoe hard medewerkers het afgelopen jaar hebben gewerkt. Het is vooral indrukwekkend te zien hoezeer medewerkers betrokken zijn bij de bijzondere opdracht van Propertize.”

Herijking strategie en vooruitblik 2015

Eind 2014 is de afbouwstrategie van Propertize herijkt op basis van een analyse van 97% van de netto exposure van de portefeuille. Hieruit bleek dat de strategie, zoals die eind 2013 voor de periode tot en met uiterlijk 2023 is opgesteld, robuust is. De portefeuille en de randvoorwaarden die Propertize voor de strategie heeft gedefinieerd (verbetering van de vastgoedmarkten, een stabiele ontwikkeling van de marktrente, en het opbouwen en in stand houden van een hoogwaardige organisatie) hebben zich binnen de gestelde kaders ontwikkeld. Propertize verwacht dat de dynamiek in de vastgoedmarkt die in 2014 toenam, onder meer door de ontwikkelingen op de financiële markten en dan met name de lage renteniveaus, aanhoudt in 2015. De toename van de beschikbare liquiditeit in de vastgoedmarkt had een positief effect op de uitvoering van de afbouwstrategie. Propertize meent echter dat van fundamenteel herstel van de vastgoedmarkt, met uitzondering van de woningmarkt, op dit moment nog geen sprake is. De ontwikkelingen zijn voor Propertize een bevestiging voor de gekozen afbouwstrategie. Met deze strategie verwacht Propertize de komende jaren zijn bijzondere opdracht te vervullen: op een beheerste, transparante, professionele en integere wijze afbouwen van de portefeuille aan vastgoedfinancieringen en vastgoed.

Resultaat Propertize

(in miljoenen euro's)	2014	2013	
Resultaat leningportefeuille		119	92
Operationeel resultaat vastgoed	-12	-9	
Vrijval waardeverminderingen op vastgoedexploitatie	12	11	
Rentelasten vastgoed	<u>-15</u>	<u>-15</u>	
Vastgoedresultaat	-15	-13	
Andere opbrengsten	-	3	
Totale baten	104	82	
Operationele lasten	54	77	
Operationeel resultaat voor belasting	50	5	
Belasting over operationeel resultaat	-14	-28	
Netto operationeel resultaat	36	-22	
Discounts	0	4	
Bijzondere waardeverminderingen	101	1.053	
Toegerekende waardeverminderingen vastgoedexploitatie	<u>12</u>	<u>11</u>	
Totaal waardeverminderingen en discounts	113	1.068	
Belastingen over waardeverminderingen en discounts	-28	-267	
Netto resultaat waardeverminderingen en discounts	85	801	
Totaal netto resultaat	-49	-823	

Over 2014 was voor Propertize sprake van een netto verlies van € 49 miljoen (2013: - € 823 miljoen). De verbetering van het resultaat werd met name veroorzaakt door lagere bijzondere waardeverminderingen (- € 952 miljoen), een hoger renteresultaat op de leningportefeuille (+ € 27 miljoen) en lagere operationele lasten (- € 23 miljoen). De daling van de operationele lasten had voor een belangrijk deel te maken met het feit dat Propertize nadrukkelijk heeft ingezet op het in dienst nemen van eigen medewerkers om de organisatie op te bouwen en de afbouwstrategie uit te voeren. Het aandeel externe medewerkers daalde dan ook fors. Operationele lasten daalden ook doordat minder sprake was van inhuur van externe juridische ondersteuning en van lagere overige advieskosten. De consolidatie van enkele vastgoedprojecten eind 2013 leidde wel tot hogere operationele kosten in deze categorie, gedurende 2014. Het netto operationeel resultaat kwam uit op € 36 miljoen (2013: - € 22 miljoen).

Omvang portefeuille Propertize

Verloop netto exposure per bucket	Gezond	Waardebehoud	Stop-loss	Totaal
Stand 31 december 2013	1.325	3.645	756	5.726
Aflossingen en transacties	-153	-279	-275	-707
Waardeverminderingen	-5	-97	1	-101
Discounts	-	-	-	-
Stand 31 december 2014	1.167	3.269	482	4.918
Verdeling	24%	66%	10%	100%

De netto omvang van de totale portefeuille van Propertize (vastgoedfinancieringen, vastgoed en activa aangehouden voor verkoop) nam af met € 808 miljoen naar € 4.918 miljoen (2013: € 5.726 miljoen). Dit was het resultaat van verkoop en aflossingen ter waarde van € 707 miljoen. Daarnaast waren er bijzondere waardeverminderingen ter waarde van € 101 miljoen (2013: € 1.053 miljoen). Deze daling was mede het resultaat van de toegenomen marktdynamiek, die in combinatie met het lage renteniveau ertoe leidde dat prijzen van vastgoed minder hard daalden. Ook was sprake van incidentele vrijval van eerder verantwoorde bijzondere waardeverminderingen door verkoop, een belangrijke herstructurering en deconsolidatie.

Voor vastgoedprojecten was sprake van een daling naar € 387 miljoen (2013: € 810 miljoen). Dit was met name het resultaat van de verkoop van een aantal projecten eind 2014, die opgenomen zijn onder 'Activa aangehouden voor verkoop' en begin 2015 definitief zijn geleverd. Voor de exposure van de totale portefeuille was sprake van een duidelijke daling, met een aanzienlijke daling in het gedeelte 'Stop-loss' van € 756 miljoen naar € 482 miljoen. Deze daling is in lijn met de doelstelling van Propertize dit deel van de portefeuille op korte termijn volledig af te bouwen.

Kapitaal-, solvabiliteit- en liquiditeitspositie

Het eigen vermogen van Propertize kwam ultimo 2014 uit op € 1.177 miljoen (ultimo 2013: € 1.226 miljoen). Met name door daling van de omvang van de risicogewogen activa steeg de core Tier 1 ratio naar 9,60% (ultimo 2013: 8,01%). Propertize voldoet hiermee aan de eisen van de toezichthouder. Van het eigen vermogen was ultimo 2014 € 650 miljoen geormerkt ten behoeve van mogelijke toekomstige bijzondere waardeverminderingen (ultimo 2013: € 726 miljoen). Het vrij beschikbare buffervermogen kwam uit op € 527 miljoen (ultimo 2013: € 501 miljoen). De liquiditeitspositie van Propertize kwam ultimo 2014 uit op € 299 miljoen (ultimo 2013: € 244 miljoen), anticiperend op aflossingen in het kader van de funding in januari 2015. Propertize houdt € 100 miljoen aan als minimum liquiditeitsbuffer.

Funding

Begin 2014 heeft Propertize op basis van zijn funding programma € 3.890 miljoen aan externe financiering aangetrokken, via uitgifte van € 2.600 miljoen (non STEP-compliant)

Medium Term Notes en € 1.290 miljoen (STEP compliant) Euro Commercial Paper. Het funding programma wordt gegarandeerd door Nederlandse Staat. Met de opbrengst en reguliere aflossingen heeft Propertize op 4 april 2014 een uitstaande lening van € 4.054 miljoen bij SNS Bank afgelost. Ultimo 2014 stond in het kader van het funding programma nog € 3.501 miljoen uit.

Rentemarge

De rentemarge van Propertize verbeterde zich in 2014 ten opzichte van 2013. Door met name gerealiseerde afbouw namen de rentebaten af naar € 149 miljoen (2013: € 195 miljoen), maar hier stonden fors lagere rentelasten tegenover van € 44 miljoen (2013: € 118 miljoen). Deze daling was het gevolg van afname van de funding behoefte in combinatie met lagere funding tarieven door de dalende kapitaal- en geldmarktrente en het positieve effect van de Staatsgarantie op de funding tarieven.

Belangrijke stappen in organisatie

Propertize heeft zich in 2014 verder versterkt en ontwikkeld. Het aantal medewerkers in dienst van Propertize is sterk toegenomen en de verschillende stafdiensten en bedrijfskritische functies zijn ingevuld. De ontvlechting van SNS REAAL is dan ook succesvol afgerond, met de migratie van het technisch beheer van IT-systeem naar een nieuwe omgeving als belangrijke mijlpaal. In 2015 verschuift de focus verder van het inrichten en opbouwen van de nieuwe organisatie naar het uitvoeren van de bijzondere opdracht die Propertize heeft.

Propertize Werkwijze zorgt voor omslag in denk- en werkwijze

Met het oog op de noodzaak tot het verder versterken van de organisatie is begin 2014 de 'Propertize Werkwijze' vastgesteld en geïmplementeerd. De 'Propertize Werkwijze' beschrijft de administratieve organisatie en de interne beheersing van Propertize. Het vormt met duidelijke taken en verantwoordelijkheden de formele basis voor een professionele, transparante, integere en beheerste bedrijfsvoering binnen Propertize. Met de 'Propertize Werkwijze' kan Propertize als zelfstandige organisatie op de juiste wijze opereren, met adequate interne beheersing, ingericht volgens het 'Three Lines of Defence' principe. Het opzetten en implementeren van de 'Propertize Werkwijze' heeft geleid tot een belangrijke omslag in de denk- en werkwijze van Propertize en zijn medewerkers. Het had bovendien mede als resultaat dat DNB op 11 december 2014 berichtte dat naar het oordeel van de toezichthouder in voldoende mate was voldaan aan de aanwijzing die DNB op 9 september 2013 had gegeven aangaande tekortkomingen in een beheerste en integere bedrijfsvoering.

Over Propertize

Propertize geeft loan management, restructuring & recovery en asset management een eigen invulling, met een naam waarin property, maximize en monetize samenkomen. Met de juiste mensen en een efficiënte organisatie bouwt Propertize de komende jaren zijn portefeuille van vastgoedfinancieringen en vastgoed af. Propertize is zich bewust van de bijzondere context waarin het zijn bijzondere opdracht vervult: een context waarbinnen commercieel vastgoed en het maatschappelijk belang samenkomen. De organisatie is gevestigd in Utrecht en er werken bijna tweehonderd mensen. Enig aandeelhouder van Propertize is NLF1.

Noot voor de pers, niet voor publicatie

Neem voor meer informatie contact op met:

Roland Kroes, senior woordvoerder Propertize

Telefoon: 06 – 1020 2894

E-mail: roland.kroes@propertize.nl