

PROPERTIZE BOUWT 30% VAN PORTEFEUILLE AF IN 2015
Robuuste organisatie werkt vol overgave aan opdracht

Propertize boekte in 2015 forse vooruitgang met de afbouw van de portefeuille; de afbouw bedroeg bijna € 1,5 miljard. Dat blijkt uit het jaarverslag 2015 dat Propertize vandaag heeft gepubliceerd. Het netto resultaat van Propertize over 2015 kwam uit op een winst van € 46 miljoen, een forse verbetering ten opzichte van het verlies van € 49 miljoen over 2014. De volledige winst wordt als dividend uitgekeerd aan de aandeelhouder, NLF.I.

De verbetering van het resultaat werd grotendeels veroorzaakt door aanzienlijk lagere bijzondere waardeverminderingen (- € 88 miljoen), een beter vastgoedresultaat (+ € 11 miljoen) en fors lagere operationele lasten (- € 15 miljoen). Deze ontwikkelingen compenseerden ruimschoots het lagere renteresultaat op de leningenportefeuille (- € 25 miljoen). Deze laatste is vooral het gevolg van de afbouw van de portefeuille. Het netto operationeel resultaat verbeterde met € 3 miljoen (+7%) van € 36 miljoen in 2014 naar € 39 miljoen in 2015. Renteontwikkelingen en verlaging van de kosten met 20% droegen bij aan dit resultaat.

RESULTATEN VAN PROPERTIZE 2015				
(in miljoenen euro's)	2015	2014		%
				Afwijking
Resultaat leningportefeuille	94	119		-21%
Operationeel resultaat vastgoed	-2	-12		83%
Vrijval waardeverminderingen op vastgoedexploitatie	-	12		-101%
Rentelasten vastgoed	-2	-15		-83%
Vastgoedresultaat	-4	-15		-74%
Andere opbrengsten	2	-		-
Resultaat uit activa aangehouden voor verkoop	5	-		-
Totale baten	97	104		-7%
Operationele lasten	39	54		-28%
Operationeel resultaat voor belasting	58	50		15%
Belasting over operationeel resultaat	19	14		36%
Netto operationeel resultaat	39	36		7%
Bijzondere waardeverminderingen	-13	-101		-87%
Toegerekende waardeverminderingen vastgoedexploitatie	-	-12		-99%
Totaal waardeverminderingen	-13	-113		-89%
Belastingen over waardeverminderingen	20	28		30%
Netto resultaat waardeverminderingen	7	-85		108%
Totaal netto resultaat	46	-49		194%

Ontwikkeling portefeuille

Binnen de bestaande strategie is de vastgoed- en vastgoedfinancieringsportefeuille opgesplitst in drie 'buckets', te weten Gezond (28,5%), Waardebehoud (63,8%) en Stop-loss (7,7%). Per 'bucket' is sprake van een specifieke benadering van de daarin opgenomen posten. De totale netto exposure daalde met € 1.483 miljoen tot € 3,4 miljard (-30%) vergeleken met ultimo 2014. Deze daling was vooral te danken aan afbouwtransacties (verkoop, aflossingen) van € 1.470 miljoen en beperkte waardeverminderingen van € 13 miljoen.

Verloop netto exposure per bucket	Gezond	Waardebehoud	Stop-loss	Totaal
<i>(in miljoenen euro's)</i>				
Stand 31 december 2014	1.168	3.268	482	4.918
Aflossingen en transacties	-187	-1.081	-203	-1.470
Bijzondere waardeverminderingen	-2	5	-16	-13
Stand 31 december 2015	979	2.193	263	3.435
Verdeling	28,5%	63,8%	7,7%	100%

De bruto leningenportefeuille bestaat voor € 1.727 miljoen uit performing leningen (2014: € 2.232 miljoen) en voor € 2.958 miljoen uit non-performing leningen (2014: € 3.599 miljoen). Het totaal van de kredietvoorzieningen bedroeg eind 2015 € 1.469 miljoen (2014: € 1.625 miljoen). De coverage ratio kwam eind 2015 uit op 50% (2014: 45%).

Financiering

Het eigen vermogen van Propertize is in 2015 gestegen. Deze toename is volledig toe te schrijven aan het resultaat over 2015 van € 46 miljoen. Eind 2015 bedroeg het eigen vermogen € 1.223 miljoen. Dit is inclusief de agiostorting van € 500 miljoen die Propertize eind 2013 van de Staat heeft ontvangen. Van het eigen vermogen is een bedrag van € 517 miljoen geormerkt voor mogelijke toekomstige waardeverminderingen. Het eigen vermogen bevindt zich ruim boven de met de toezichthouder en aandeelhouder overeengekomen normen. De BIS-ratio bedroeg eind 2015 16,50% (2014: 9,60%).

De externe, staatsgegarandeerde financiering is gedurende 2015 fors afgebouwd en bedroeg eind 2015 nominaal € 2.600 miljoen en bestaat uitsluitend uit Medium Term Notes (MTN). Vanuit het oogpunt van risicobeheersing is gekozen voor verschillende rente- en liquiditeitstypische looptijden. De notes dekken 100% van de financieringsbehoefte ultimo 2015 en hebben een notering aan de Amsterdamse en de Luxemburgse effectenbeurs.

De organisatie en de mensen

Propertize heeft zich in 2015 verder versterkt en ontwikkeld. Er is voor gekozen om meer aandacht te besteden aan loopbaanbegeleiding van onze individuele medewerkers. Zowel voor de periode binnen Propertize, als voor de tijd daarna. Meer dan voorheen zijn mensen opleidingen gaan volgen. De periode dat mensen bij Propertize werken moet hun kansen op de arbeidsmarkt vergroten, vanwege de kennis, kunde en de unieke ervaring die ze opdoen.

Voornemen tot verkoop

In oktober 2015 kondigde de minister van Financiën het voornemen tot verkoop van Propertize aan. "De Raad van Bestuur vindt het voorgenomen besluit van de minister om over te gaan tot verkoop van Propertize een logische keuze, zeker gezien de huidige ontwikkelingen in de markt", stelt Hans Copier, CEO van Propertize, in het jaarverslag. "De macro-economische situatie in ons land is verder verbeterd en de rente is historisch laag. Beleggers zijn daarom op zoek naar investeringen die rendement bieden. Ze investeren bijvoorbeeld in vastgoedbeleggingen en vastgoed gerelateerde leningenportefeuilles. Verkoop van Propertize zal een nieuwe fase voor de organisatie en haar medewerkers inluiden, een fase die we als Raad van Bestuur met veel interesse en vertrouwen tegemoet zien. Gedurende het verkoopproces blijven we ons richten op een zo efficiënt mogelijke uitvoering van onze opdracht: het afbouwen van onze portefeuille met vastgoedfinancieringen en vastgoed."

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 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 ruim honderdzestig mensen. Enig aandeelhouder van Propertize is NLF1.

Noot voor de pers, niet voor publicatie

Neem voor meer informatie contact op met: Wenda Buining, woordvoerder Propertize, telefoon: 06 – 1001 8319, e-mail: wenda.buining@propertize.nl.