

18 februari 2016

## JAARRESULTATEN 2015

### *Goede resultaten Vastned door focus op premium city high street shops*

#### Hoofdpunten:

- Aandeel premium city high street shops steeg naar 68% (eind 2014: 60%)
- Premium city high street shops vrijwel volledig bezet met een bezettingsgraad van 99,7% (eind 2014: 99,1%)
- Bezettingsgraad totale portefeuille stabiel hoog op 97,9% (eind 2014: 97,6%)
- Robuuste waardestijging van 6,3% van de premium city high street shops (2014: 5,1%)
- Like-for-like brutohuurgroei premium city high street shops 1,8% (2014: 2,9%)
- De loan-to-value bleef eind 2015 met 41,6% ruim binnen de gewenste bandbreedte van 40%-45%
- Direct resultaat steeg naar € 2,58 per aandeel (2014: € 2,44)
- Indirect resultaat positief en steeg naar € 0,86 per aandeel (2014: € 0,77 negatief)
- Rotatie in de portefeuille, waarbij risicovoller vastgoed, oftewel hoger yielding vastgoed wordt verkocht en minder risicovol en lager yielding vastgoed wordt verworven beïnvloedt verwacht direct resultaat 2016
- Verwacht direct resultaat voor 2016 tussen de € 2,30 en € 2,40 per aandeel

**Rotterdam, 18 februari 2016 – Vastned, de beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming met focus op 'venues for premium shopping', behaalde in 2015 goede resultaten met een direct resultaat van € 2,58 per aandeel en een positief indirecte resultaat van € 0,86 per aandeel.**

Taco de Groot, Chief Executive Officer van Vastned: "Vastned heeft het jaar afgesloten met goede resultaten, gedreven door onze focus op premium city high street shops. Met een bezettingsgraad van bijna 100%, een like-for-likebrutohuurgroei van 2% en waardestijgingen van 6% presteerden de premium city high street shops goed het afgelopen jaar. We hebben dit jaar niet alleen een hoger direct resultaat geboekt, maar ook een positief indirect resultaat. Het direct resultaat over 2015 was hoger dan verwacht, doordat wij de faillissementen onder retailers in Nederland al eerder in het jaar hadden verwacht in plaats van eind december. Dit had een positief effect op de huurinkomsten in 2015. Verder zorgden de timing van de acquisitie van Kalverstraat 11-17 van € 108 miljoen medio 2015 en de verkoop van de Belgische portefeuille van € 26 miljoen eind december voor hogere huurinkomsten gedurende 2015. Het indirect resultaat was positief door waardestijgingen van de premium city high street shops en een positief verkoopresultaat.

In 2015 hebben we in totaal voor ruim € 3 miljard aan acquisitiemogelijkheden onderzocht. Wij zijn zeer selectief in ons acquisitiebeleid en hebben een duidelijke focus op de beste winkelpanden in de beste winkelstraten van de grotere Europese steden met een historische binnenstad. Van de mogelijkheden die we hebben bestudeerd hebben wij uiteindelijk de portefeuilles in Amsterdam, Antwerpen en Parijs voor in totaal met € 164 miljoen uitgebreid. Verder hebben we niet-strategisch vastgoed verkocht voor € 86 miljoen, 3% boven boekwaarde. Deze acquisities en desinvesteringen, in combinatie met de waardemutaties, hebben geleid tot een stijging van het aandeel premium city high street shops van 60% eind 2014 naar 68% eind 2015. Ons doel is om dit te laten groeien naar 75%.

Afgelopen jaar hebben we stappen gezet in de rotatie van de portefeuille naar een kwalitatief betere portefeuille. Ook komend jaar verwachten wij hier verdere stappen in te zetten. De focus zal hierbij liggen op het verkopen van risicovoller vastgoed, zijnde hoger yielding vastgoed, en het verwerven van minder risicovol en lager yielding vastgoed. Dit, in combinatie met onze verwachting dat voornamelijk in Nederland retailers het lastig houden, verwachten wij voor 2016 een direct resultaat van tussen de € 2,30 en € 2,40 per aandeel.

Wij zullen, net als in 2015, de focus houden op het verder verhogen van de kwaliteit van de portefeuille met acquisities in de beste winkelstraten van grote Europese steden met een historische binnenstad en desinvesteringen van niet-strategisch vastgoed, met name in Nederland. Verder blijven een conservatief financieringsprofiel en een proactieve en hands-on organisatie belangrijke randvoorwaarden voor een succesvolle uitvoering van onze strategie."

### BELANGRIJKE PARAMETERS

De premium city high streets shops lieten op alle belangrijke parameters positieve resultaten zien het afgelopen jaar. Zo zijn de like-for-likebrutohuuropbrengsten met 1,8% gestegen, was de bezettingsgraad nagenoeg 100% en steeg de waarde gemiddeld met 6,3%. Dit overtrof de waardedalingen van de andere twee categorieën ruimschoots.

#### Belangrijke parameters

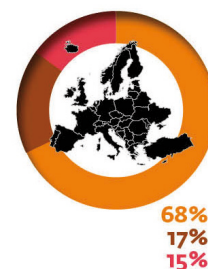
In %	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops	Totaal
Bezettingsgraad	<b>99,7</b>	95,5	95,6	97,9
Like-for-like brutohuurgroei	<b>1,8</b>	(3,6)	(3,2)	(0,9)
Waardemutatie*	<b>6,3</b>	(3,5)	(7,8)	1,7
Waarde (in € miljoenen)	<b>1.123</b>	286	239	1.648

\*exclusief acquisities en desinvesteringen

### TOELICHTING OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

#### Introductie

In 2015 is de kwaliteit van de portefeuille verder verbeterd en is het aandeel premium city high street shops gegroeid naar 68% eind 2015 van 60% eind 2014. De premiumcity-highstreetshop-portefeuille groeide met € 207 miljoen door acquisities en waardestijgingen en bedroeg eind 2015 € 1,1 miljard (eind 2014: € 0,9 miljard). De totale portefeuille van Vastned bedroeg eind 2015 € 1,6 miljard (eind 2014: € 1,5 miljard).



■ PREMIUM CITY HIGH STREET SHOPS  
■ HIGH STREET SHOPS  
■ NON-HIGH STREET SHOPS

### Bezettingsgraad

De premium city high street shops, die het grootste deel van de portefeuille vertegenwoordigen, waren eind 2015 nagenoeg volledig bezet met een bezettingsgraad van 99,7% (eind 2014: 99,1%). Eind 2015 bedroeg de bezettingsgraad van de totale portefeuille 97,9%, wat hoger is dan eind 2014 (97,6%).

#### Eind 2015

in %	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal
<b>Premium city high street shops</b>	<b>99,7</b>	<b>99,5</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>99,5</b>	<b>99,7</b>
High street shops	94,8	92,9	98,1	100,0	n.v.t.	<b>95,5</b>
Non-high street shops	96,3	85,7	95,7	100,0	n.v.t.	<b>95,6</b>
Totaal	97,3	97,7	98,3	100,0	99,5	<b>97,9</b>

#### Eind 2014

in %	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal
Premium city high street shops	99,0	98,5	100,0	100,0	99,3	99,1
High street shops	95,9	97,3	93,8	100,0	n.v.t.	96,0
Non-high street shops	97,1	76,8	97,7	100,0	n.v.t.	96,2
Totaal	97,3	96,5	97,9	100,0	99,3	97,6

### Verhuuractiviteit

Vastned sloot in totaal 139 nieuwe huurcontracten af in 2015 voor € 10,6 miljoen. Het voorgaande jaar waren dit 137 huurcontracten voor in totaal € 10,4 miljoen. De huurstijging die gerealiseerd werd op de premium city high street shops was met 24,4% fors hoger dan in 2014. In 2015 behaalde Vastned € 0,7 miljoen hogere huurinkomsten op de huurcontracten die op premium city high street shops werden afgesloten. De huurstijging in 2014 was 3,6% oftewel € 0,1 miljoen. Vastned sloot in 2015 huurcontracten met onder andere: Ted Baker voor de Leidsestraat 64-66 in Amsterdam (+ 106%), Costa Coffee voor Rue Faidherbe 50 in Lille (+36%), AS Adventure voor Zonnestraat 6-10 in Gent (+87%) en met Manila Grace voor de Schuttershofstraat 30 in Antwerpen (+48%).

De polarisatie tussen de populaire winkelstraten en de secundaire winkellocaties is in de verhuuractiviteit duidelijk zichtbaar. In totaal sloot Vastned op de high street shops 73 huurcontracten voor een bedrag van € 3,8 miljoen. Ondanks dat op de high street shops in kleinere/middelgrote plaatsen de huren op de afgesloten huurcontracten met gemiddeld 15,8% daalden, realiseerde Vastned ook hier huurstijgingen. Zo sloot Vastned huurcontracten met onder andere Wam Denim voor de Kalendarstraat 6 in Enschede (+22%), en met Okaidi in Mechelen (+9%).

Binnen de non-highstreetshops categorie sloot Vastned 39 huurcontracten voor € 3,3 miljoen. De negatieve verandering van 10,7%, oftewel € 0,4 miljoen, in de huurinkomsten werd hoofdzakelijk veroorzaakt door de langjarige huurverlenging met Media Markt voor een retailwarehouse in Castellón de la Plana in Spanje. Vastned wist het huurcontract met acht jaar te verlengen, maar de huur werd in lijn gebracht met de lagere markthuur. Hierdoor daalden de huurinkomsten voor deze locatie met circa € 0,3 miljoen of 34%. Ondanks de moeilijke marktomstandigheden in dit segment werden er ook huurverhogingen gerealiseerd op de non-high street shops. Zo sloot Vastned met supermarkt EM-TÉ voor Westermarkt 38 in Tilburg een huurcontract tegen een 26% hogere huur. In België blijven baanwinkels erg populair bij zowel de retailer als de consument. In retailpark 't Gouden Kruispunt in Tiel-Winge sloot Vastned bijvoorbeeld succesvolle huurcontracten met Trendy (+27%) en Big Bazar (+36%).



Ted Baker, Leidsestraat 64-66, Amsterdam

### Overzicht van de verhuuractiviteiten per type

	Volume verhuuractiviteit		Mutatie in brutohuuropbrengsten	
	2015		2015	
	in € miljoen	%	in € miljoen	%
Premium city high street shops	3,5	3,6	0,7	24,4
High street shops	3,8	3,9	(0,7)	(15,8)
Non-high street shops	3,3	3,5	(0,4)	(10,7)
<b>Totaal</b>	<b>10,6</b>	<b>11,0</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(3,9)</b>

### Huurincentives

De huurincentives, zoals huurvrije periodes, huurkortingen en andere betalingen of bijdragen aan de huurder bedroegen in 2015 gemiddeld 2,5%. Dit is gelijk aan 2014 (2,5%).

	2015		2014	
	werkelijk	IFRS	werkelijk	IFRS
Premium city high street shops	(2,2)	(2,7)	(3,4)	(2,9)
High street shops	(2,4)	(2,4)	(3,2)	(2,7)
Non-high street shops	(2,3)	(2,4)	(2,0)	(1,9)
<b>Totaal</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(2,5)</b>	<b>(2,9)</b>	<b>(2,5)</b>

### Waardemutaties

De waarde van de premium city high street shops, exclusief acquisities en desinvesteringen steeg gemiddeld met 6,3%. De waarde van de high street shops in kleinere en middelgrote plaatsen en de non-high street shops, exclusief acquisities en desinvesteringen, daalde met respectievelijk 3,5% en 7,8%. Hierdoor was er gemiddeld een waardestijging van 1,7% op de totale portefeuille, exclusief acquisities en desinvesteringen, hetgeen gelijk is aan een waardestijging van € 25 miljoen.

### Waardemutaties\*

	in € miljoen	in %
Premium city high street shops	55,6	6,3
High street shops	(10,2)	(3,5)
Non-high street shops	(20,4)	(7,8)
<i>Totaal</i>	25,0	1,7

\* exclusief acquisities en desinvesteringen



H&M, Rue de Rivoli 118-120, Parijs

### Acquisities

Vastned heeft haar portefeuille in 2015 uitgebreid met in totaal elf premium city high street shops voor € 164 miljoen.

#### Amsterdam

In Amsterdam werd het bezit op de P.C. Hoofdstraat verder uitgebreid met de acquisities van nummer 35 en 37 voor in totaal € 11 miljoen, waardoor Vastned nu na drie jaar acht premium high street shops bezit op de meest luxueuze winkelstraat van Nederland. Daarnaast heeft Vastned in Amsterdam op het populairste stuk van de Kalverstraat het pand verworven op Kalverstraat 11-17 voor € 108 miljoen, met de flagship stores van Forever 21 en Pull & Bear.

#### Antwerpen

In totaal vergrootte Vastned haar portefeuille in Antwerpen met vijf winkelpanden ter waarde van € 29 miljoen. In het luxueuze winkelgebied op en rondom de Schuttershofstraat heeft Vastned haar portefeuille van premium city high street shops fors uitgebreid. Op de Schutterhofstraat verwierf Vastned nummer 22 en 55. Aangrenzend aan de Schuttershofstraat heeft Vastned Arme Duivelstraat 6 verworven en op de Graanmarkt heeft Vastned conceptstore Graanmarkt 13 gekocht. Ook op één van de populaire mass-market winkelstraten heeft Vastned een acquisitie gepleegd en is Vastned eigenaar geworden van Korte Gasthuisstraat 17/ Groendalstraat 18.

#### Parijs

Vastned heeft in Le Marais, Parijs, haar eerste twee high street shops op één van de prominente winkelstraten, Rue des Rosiers, verworven voor € 16 miljoen. Deze wijk is geliefd bij de lokale Parijsen, maar wordt ook steeds populairder bij toeristen. Naast Adidas Original en Suite.341, aan wie Vastned de premium city high street shops verhuurt, komen steeds meer internationale retailers zoals Ted Baker, Uniqlo, Gucci en Karl Lagerfeld naar Le Marais.

### Desinvesteringen

Het afgelopen jaar heeft Vastned een groot aantal niet-strategische vastgoedobjecten verkocht in onder meer Capelle aan den IJssel, Purmerend, Rotterdam, Angers, Grivegnée, Tienen en Vilvoorde. Hierdoor heeft Vastned de kwaliteit van de portefeuille verder verbeterd wat op de lange termijn stabielere en voorspelbaardere resultaten zal genereren. Gedurende 2015 heeft Vastned voor in totaal € 86 miljoen, zijnde 3,2% boven boekwaarde, aan niet-strategisch vastgoed verkocht. De nettoverkoopopbrengsten zijn of zullen worden gebruikt voor verdere uitbreiding van de clusters in de populaire winkelstraten van Europese premium cities.

### TOELICHTING RESULTAAT 2015

#### Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail N.V.

Het resultaat bestaat uit het direct en het indirect resultaat. Het resultaat meer dan verdubbelde van € 31,7 miljoen positief in 2014 naar € 65,5 miljoen positief in 2015. De belangrijkste reden voor deze toename is de verbetering van het indirect resultaat van € 14,8 miljoen negatief in 2014 naar € 16,3 miljoen positief in 2015 vooral als gevolg van positieve waardemutaties. Het direct resultaat verbeterde door met name lagere financieringskosten van € 46,5 miljoen in 2014 naar € 49,2 miljoen in 2015.

#### Direct resultaat

Het direct resultaat nam toe met 6% van € 46,5 miljoen in 2014 naar € 49,2 miljoen in 2015. De belangrijkste reden voor de toename is, naast de kwaliteitsverbetering van de vastgoedportefeuille (hoogrenderend vastgoed verkocht, kwalitatief beter maar lager renderend vastgoed gekocht), de afname van de financieringskosten door de lagere gemiddelde rente.

#### Indirect resultaat

Het indirect resultaat verbeterde van € 14,8 miljoen negatief in 2014 naar € 16,3 miljoen positief in 2015. Deze stijging is vooral het resultaat van de kwaliteitsverbetering van de vastgoedportefeuille, waardoor de waardemutaties van de vastgoedportefeuille uitkwamen op € 26,0 miljoen positief. Het nettoverkoopresultaat van de in 2015 gerealiseerde verkopen, na aftrek van verkoopkosten, bedroeg € 2,7 miljoen positief.

De waardemutaties van de rentederivaten bedroegen als gevolg van de gedaalde marktrente € 1,7 miljoen negatief. Tevens is in 2015 een aantal rentederivaten afgewikkeld, waarbij de negatieve waarde van deze derivaten ten bedrage van € 4,8 miljoen op het moment van afwikkeling vanuit het eigen vermogen overgeboekt is naar de winst-en-verliesrekening. Deze overboeking heeft geen effect op de intrinsieke waarde. In 2015 is een bedrag van € 4,3 miljoen gedoteerd aan de voorziening voor latente belastingverplichtingen in met name Spanje en Turkije.

### NETTO-OPBRENGSTEN UIT VASTGOED

#### Brutohuuropbrengsten

De brutohuuropbrengsten in 2015 namen af van € 96,4 miljoen in 2014 tot € 93,2 miljoen in 2015. De voornaamste reden van de afname is de rotatie in de portefeuille naar een kwalitatief betere portefeuille, waarbij hoger risicovol vastgoed, zijnde hoger yielding vastgoed wordt verkocht en minder risicovol, maar lager yielding vastgoed wordt verworven. De tabel op pagina 12 geeft een uitgebreide specificatie per type en land van de ontwikkeling van de brutohuuropbrengsten.



Salvatore Ferragamo,  
Calle Serrano 36, Madrid



*- Acquisities en in exploitatie genomen (€ 6,3 miljoen toename)*

Vastned heeft door de acquisities in Nederland, België en Frankrijk haar brutohuuropbrengsten vergroot met € 6,2 miljoen ten opzichte van 2014.

De toename heeft voor € 4,9 miljoen betrekking op additionele brutohuuropbrengsten door acquisities in Nederland in 2014 en 2015. Verder resulteerden de acquisities in de premium cities in Frankrijk en België in 2014 en 2015 respectievelijk voor € 0,3 miljoen en € 1,1 miljoen aan extra brutohuuropbrengsten.

*- Desinvesteringen (€ 8,8 miljoen afname)*

In lijn met de premiumcityhighstreetshopstrategie heeft Vastned in 2015 voor € 86,4 miljoen niet-strategisch vastgoed verkocht. In 2014 werd voor € 99,0 miljoen aan niet-strategisch vastgoed verkocht waarbij tevens in maart 2014 de verkoop van de Spaanse winkelcentra/galeries werd afgerond. Hierdoor daalden de brutohuurinkomsten met € 8,8 miljoen ten opzichte van 2014.

*- Like-for-like-huurgroei (€ 0,7 miljoen afname)*

De like-for-like-huurgroei van de brutohuuropbrengsten bedroeg € 0,7 miljoen negatief.

Zoals aangegeven in de tabel op pagina 12 was de like-for-like-groei voor de premium city high street shops € 0,8 miljoen positief. De like-for-like-groei van de brutohuuropbrengsten werd echter beperkt door negatieve brutohuurgroei in met name de Nederlandse vastgoedportefeuille als gevolg van lagere huuropbrengsten bij wederverhuur in de segmenten high street shops en non-high street shops.

*- Exploitatiekosten (inclusief betaalde erfpachtcanons en niet-doorberekende servicekosten)*

De totale exploitatiekosten daalden van € 10,7 miljoen in 2014 naar € 10,3 miljoen in 2015.

Eenzijds daalden de exploitatiekosten met € 1,2 miljoen door desinvesteringen van niet-strategisch vastgoed in België, Spanje, Frankrijk en Nederland; anderzijds namen de exploitatiekosten met € 0,5 miljoen toe door acquisities van premium city high street shops in Nederland. Op like-for-like basis was er sprake van een lichte toename van de exploitatiekosten van de high street shops en de non-high street shops. De exploitatiekosten uitgedrukt in een percentage van de brutohuuropbrengsten kwamen uit op 11,0% (2014: 11,1%). Premium city high street shops hebben lagere exploitatiekosten (8,5%) dan de high street shops (15,1%) en de non-high street shops (12,7%).

*- Waardemutaties vastgoed*

De waardemutaties bedroegen in 2015, rekening houdend met afboeking van aankoopkosten van vastgoed, € 26,0 miljoen positief (2014: € 0,8 miljoen negatief). Deze waardemutaties bestaan enerzijds uit een waardestijging van de premium city high street shops van € 56,9 miljoen terwijl anderzijds de waardemutaties van de high street shops en de non-high street shops uitkwamen op respectievelijk € 10,3 miljoen negatief en € 20,6 miljoen negatief. In de Franse, Spaanse, Belgische en Turkse vastgoedportefeuilles was sprake van een waardestijging van respectievelijk € 23,2 miljoen, € 7,7 miljoen, € 2,2 miljoen en € 1,1 miljoen.

De Nederlandse vastgoedportefeuille kende een waardedaling van € 8,2 miljoen bestaande uit enerzijds positieve waardemutaties van de premium city high street shops van € 14,3 miljoen, terwijl anderzijds de waarde van de high street shops en de non-high street shops met in totaal € 22,5 miljoen afnam.

*- Nettoverkoopresultaat vastgoed*

In 2015 verkocht Vastned voor € 86,4 miljoen aan niet-strategisch vastgoed. Deze desinvesteringen hadden voor € 35,4 miljoen betrekking op de Franse vastgoedportefeuille, in België werd voor € 30,5 miljoen aan niet-strategisch vastgoed verkocht en in Nederland voor € 20,5 miljoen. Het nettoverkoopresultaat op de in 2015 gerealiseerde verkopen, na aftrek van verkoopkosten, bedroeg € 2,7 miljoen.

## LASTEN

### Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten, inclusief waardemutaties van financiële derivaten, namen af van € 29,8 miljoen in 2014 naar € 26,7 miljoen in 2015. In onderstaande tabel wordt de ontwikkeling van de nettofinancieringskosten nader toegelicht.

### Ontwikkeling nettofinancieringskosten

(x € miljoen)

Nettofinancieringskosten 2014	29,8
Toename door netto-acquisities	1,6
Per saldo afname door daling gemiddelde rentevoet en wijzigingen in vast/variabel en werkkapitaal	(7,8)
Minder eenmalige rentevergoedingen	1,5
Non-cash component converteerbare obligatielening	0,2
Waardemutaties financiële derivaten	0,5
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit het eigen vermogen	0,9
<b>Nettofinancieringskosten 2015</b>	<b>26,7</b>

De nettofinancieringskosten namen toe door gemiddeld hogere rentedragende schulden als gevolg van acquisities; echter door wijzigingen in de samenstelling van de leningenportefeuille en het respectievelijk aflopen, afwikkelen en opnieuw afsluiten van financiële derivaten daalde de gemiddelde rentevoet van het rentedragende vreemd vermogen van 4,1% in 2014 naar 2,8% in 2015.

In 2015 is een aantal rentederivaten afgewikkeld, waarbij de negatieve waarde van deze derivaten ten bedrage van € 4,8 miljoen (2014: € 3,9 miljoen) op het moment van afwikkeling vanuit het eigen vermogen overgeboekt is naar de winst-en-verliesrekening. Deze overboeking heeft geen effect op de intrinsieke waarde.

De waardemutaties van de rentederivaten bedroegen als gevolg van de gedaalde marktrente € 1,7 miljoen negatief (2014: € 1,2 miljoen negatief). Vanaf 1 juli 2015 wordt niet langer hedge accounting toegepast hetgeen inhoudt dat vanaf deze datum de waardemutaties van rentederivaten in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord.

### Algemene kosten

De algemene kosten daalden van € 8,9 miljoen in 2014 tot € 8,5 miljoen in 2015. Deze daling werd voor het overgrote deel veroorzaakt door lagere personeelskosten. Begin 2014 heeft de overdracht van de Spaanse winkelcentra/galeries en het retailpark plaatsgevonden. Onderdeel van de transactie was de overname van het Spaanse team door de koper, waardoor de algemene kosten in Spanje zijn gedaald. Daarnaast werd in 2014 de beëindigingsvergoeding in verband met het vertrek van de toenmalige CFO in de algemene kosten verantwoord.

### Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst in 2015 bedroegen € 1,2 miljoen (2014: € 0,5 miljoen). Voor de regulier belaste entiteiten in met name Turkije, België en Portugal kwamen de verschuldigde belastingen naar de winst uit op € 1,6 miljoen. De belastinglast in Frankrijk bedroeg € 0,4 miljoen positief als gevolg van het met succes bestrijden van een in 2014 opgelegde naheffingsaanslag waardoor de hiervoor gevormde voorziening kon vrijvallen.



### Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen bedroeg in 2015 € 4,4 miljoen negatief (2014: € 4,3 miljoen negatief). De dotatie aan de voorziening latente belastingverplichtingen van € 4,4 miljoen in 2015 is voornamelijk het gevolg van de waardestijging van de Spaanse en Turkse vastgoedportefeuille.

### Resultaat toekomend aan minderheidsbelangen

Het resultaat toekomend aan minderheidsbelangen betreft het aandeel van minderheidsaandeelhouders in het resultaat van Vastned Retail Belgium NV.

Het aan minderheidsaandeelhouders toekomende resultaat van € 5,3 miljoen (2014: € 7,1 miljoen) bestaat uit het direct en indirect resultaat toekomend aan minderheidsbelangen van respectievelijk € 4,4 miljoen positief (2014: € 4,8 miljoen positief) en € 0,9 miljoen positief (2014: € 2,3 miljoen positief). Het direct resultaat toekomend aan minderheidsaandeelhouders nam af met € 0,4 miljoen door het per saldo verkopen van vastgoed in België. Het indirect resultaat toekomend aan minderheidsbelangen nam af met € 1,4 miljoen. Deze afname werd veroorzaakt door ten opzichte van 2014 lagere positieve waardemutaties van de Belgische vastgoedportefeuille.

## FINANCIERINGSSTRUCTUUR

Per 31 december 2015 had de balans van Vastned een gezonde financieringsstructuur met een loan-to-value ratio van 41,6% (eind 2014: 40,3%) en een solvabiliteitsratio, zijnde het groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal, van 56,0% (eind 2014: 56,5%).

Eind 2015 bedroegen de totaal uitstaande rentedragende leningen € 685,5 miljoen (eind 2014: € 617,0 miljoen). Hiervan bestond 44,6%, zijnde € 305,9 miljoen, uit niet-bancaire leningen wat in lijn is met de strategie van Vastned om minimaal 25% van de uitstaande leningen via niet-bancaire leningen gefinancierd te hebben. De ongebruikte kredietfaciliteiten bedroegen eind 2015 € 99,8 miljoen.

Vastned heeft zichzelf tevens ten doel gesteld om twee derde van de leningen gefinancierd te hebben met een vaste rente. Ook daar voldoet Vastned aan; 66,5% van de leningen heeft een vaste rente. De gemiddelde rente (spot) op 31 december 2015 was 2,7% en de gemiddelde looptijd op basis van de contractafloopdata bedroeg eind 2015 4,0 jaar en de gewogen gemiddelde looptijd op basis van de renteherzieningsdata was 3,8 jaar.

Met een solvabiliteitsratio van 56,0% en een rentedekkingsgraad van 4,1 voldoet Vastned aan alle bankconvenanten. Voor alle financieringscontracten gelden solvabiliteitsratio's van ten minste 45% en wordt veelal een rentedekkingsgraad van 2,0 vereist. Voor de meeste financieringsovereenkomsten geldt een negatieve pledge, waarbij een beperkte threshold bestaat voor het verstrekken van zekerheden.

### Leningenportefeuille

	Vaste rente <sup>1</sup>	Variabele rente	Totaal	% van totaal
Langlopende schulden	431,1	221,4	652,5	95,2
Kortlopende schulden	25,0	8,0	33,0	4,8
	456,1	229,4	685,5	100,0
% van totaal	66,5	33,5	100,0	

1) Rentederivaten in aanmerkingen genomen

## DIVIDEND 2015

Op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 20 april 2016 zal Vastned voorstellen om over het boekjaar 2015 een dividend per aandeel van € 2,05 uit te keren, zijnde 79% van het direct resultaat. Dit is in lijn met het dividendbeleid dat stelt dat Vastned minimaal 75% van het direct resultaat uitkeert als dividend. Rekening houdend met het in augustus 2015 uitgekeerde interim-dividend van € 0,74 per aandeel zal een slotdividend worden voorgesteld van € 1,31 per aandeel. Het slotdividend zal op 13 mei 2016 betaalbaar worden gesteld.

## VOORUITZICHTEN 2016

Vastned verwacht dat de polarisatie in het retaillandschap door zal zetten in 2016. Net als in 2015 zullen retailers zich moeten blijven onderscheiden om succesvol te zijn; onder andere door te investeren in het (online) aanbod, service en kwaliteit van het personeel en de fysieke en online winkel. Alleen zo kunnen bestaande retailers met nieuwe toetreders concurreren, die klanten op een andere manier benaderen dan de gevestigde orde.

Eind 2015 heeft een aantal retailers faillissement moeten aanvragen, waaronder huurders van Vastned. Aangezien dit eind december plaats vond had dit weinig invloed op het resultaat van 2015. In welke mate deze faillissementen invloed hebben op de resultaten van 2016 is onder andere afhankelijk van de locatie en anderzijds de snelheid van het afhandelen van een eventueel faillissement.

Vastned zal, net als in 2015, de focus houden op het verder verhogen van de kwaliteit van de portefeuille met acquisities in de beste winkelstraten van grote Europese steden met een historische binnenstad en desinvesteringen van niet-strategisch vastgoed, met name in Nederland. De timing van deze acquisities en desinvesteringen is moeilijk te voorspellen, maar is wel van invloed op het direct resultaat. Verder blijven een conservatief financieringsprofiel en een proactieve en hands-on organisatie belangrijke randvoorwaarden voor een succesvolle uitvoering van de strategie. Ook komend jaar verwachten wij verdere stappen te zetten in de rotatie van de portefeuille. De focus zal hierbij liggen op het verkopen van risicovoller vastgoed, zijnde hoger yielding vastgoed, en het verwerven van minder risicovol en lager yielding vastgoed. Hierdoor, in combinatie met onze verwachting dat voornamelijk in Nederland retailers het langer lastig houden, verwachten wij voor 2016 een direct resultaat van tussen de € 2,30 en € 2,40 per aandeel.

## EU TRANSPARANTIERICHTLIJN

In het kader van de EU Transparantierichtlijn maakt Vastned bekend dat Nederland het land van herkomst is.

## CONFERENCE CALL

Op 18 februari 2016 om 11.00 uur zal Vastned een toelichting geven op de jaarresultaten 2015 middels een conference call voor analisten en aandeelhouders. De conference call is live te volgen via een webcast op de website [www.vastned.com](http://www.vastned.com).

## FINANCIËLE KALENDER 2016

Datum	Tijdstip	Onderwerp
20 april 2016		Algemene Vergadering van Aandeelhouders
22 april 2016		Ex-dividenddatum
25 april 2016		Recorddate slotdividend
11 mei 2016	voorbeurs	Trading update Q1 2016
13 mei 2016		Uitbetaling slotdividend
2 augustus 2016	voorbeurs	Publicatie halfjaarresultaten 2016
4 augustus 2016		Ex-interim-dividenddatum
5 augustus 2016		Recorddate interim-dividend
25 augustus 2016		Uitbetaling interim-dividend
1 november 2016	voorbeurs	Trading update eerste negen maanden 2016

## Over Vastned

Vastned is een beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming met focus op 'venues for premium shopping'. Vastned investeert in geselecteerde steden in Europa en Istanbul, met een duidelijke focus op het beste winkelvastgoed in de populairste winkelstraten in grotere steden ("high streets"). Huurders van Vastned zijn sterke en toonaangevende internationale en nationale retailmerken. De vastgoedportefeuille heeft een omvang van € 1,6 miljard.

## Voor nadere informatie

Anneke Hoijtink, Manager Investor Relations  
 Telefoon: +31 10 242 43 68  
 Mobiel: +31 6 31637374  
 Email: [anneke.hoijtink@vastned.com](mailto:anneke.hoijtink@vastned.com)

## ONTWIKKELING NETTOHUROPBRENGSTEN (X € 1 MILJOEN)

## PREMIUM CITY HIGH STREET SHOPS

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal
Brutohuuropbrengsten 2014	12,6	12,8	7,7	2,2	7,6	42,9
Acquisities	4,8	0,2	1,1	-	-	6,1
In exploitatie genomen	-	0,1	-	-	-	0,1
Desinvesteringen	(0,1)	(0,3)	(0,1)	-	-	(0,5)
Like-for-like-huurgroei	0,4	-	-	-	0,4	0,8
Brutohuuropbrengsten 2015	17,7	12,8	8,7	2,2	8,0	49,4
Exploitatiekosten	(2,0)	(1,0)	(0,5)	(0,2)	(0,5)	(4,2)
Nettohuuropbrengsten 2015	15,7	11,8	8,2	2,0	7,5	45,2
Nettohuuropbrengsten 2014	11,0	11,8	6,9	2,1	7,1	38,9
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten:						
- in 2015	11,2%	8,3%	5,6%	7,6%	6,1%	8,5%
- in 2014	13,0%	7,3%	10,1%	6,5%	6,5%	9,3%

## HIGH STREET SHOPS

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal
Brutohuuropbrengsten 2014	15,7	3,4	3,8	1,3	-	24,2
Acquisities	0,1	-	-	-	-	0,1
In exploitatie genomen	-	-	-	-	-	-
Desinvesteringen	(0,5)	(1,1)	(0,4)	-	-	(2,0)
Like-for-like-huurgroei	(0,8)	(0,1)	0,3	(0,1)	-	(0,7)
Brutohuuropbrengsten 2015	14,5	2,2	3,7	1,2	-	21,6
Exploitatiekosten	(2,6)	(0,2)	(0,4)	(0,1)	-	(3,3)
Nettohuuropbrengsten 2015	11,9	2,0	3,3	1,1	-	18,3
Nettohuuropbrengsten 2014	13,2	3,1	3,5	1,2	-	21,0
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten:						
- in 2015	18,2%	7,4%	10,6%	6,5%	-	15,1%
- in 2014	15,6%	8,7%	9,1%	8,6%	-	13,3%

## NON-HIGH STREET SHOPS

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal
Brutohuuropbrengsten 2014	13,6	1,3	10,5	3,9	-	29,3
Acquisities	-	-	-	-	-	-
In exploitatie genomen	-	-	-	-	-	-
Desinvesteringen	(0,3)	(0,1)	(2,8)	(3,1)	-	(6,3)
Like-for-like-huurgroei	(0,5)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	-	(0,8)
Brutohuuropbrengsten 2015	12,8	1,1	7,6	0,7	-	22,2
Exploitatiekosten	(1,8)	(0,4)	(0,6)	-	-	(2,8)
Nettohuuropbrengsten 2015	11,0	0,7	7,0	0,7	-	19,4
Nettohuuropbrengsten 2014	11,8	1,0	9,5	3,5	-	25,8
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten:						
- in 2015	14,0%	33,9%	8,3%	4,4%	-	12,7%
- in 2014	13,2%	27,2%	9,5%	10,2%	-	12,1%

## TOTAAL

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal
Brutohuuropbrengsten 2014	41,9	17,5	22,0	7,4	7,6	96,4
Acquisities	4,9	0,2	1,1	-	-	6,2
In exploitatie genomen	-	0,1	-	-	-	0,1
Desinvesteringen	(0,9)	(1,5)	(3,3)	(3,1)	-	(8,8)
Like-for-like-huurgroei	(0,9)	(0,2)	0,2	(0,2)	0,4	(0,7)
Brutohuuropbrengsten 2015	45,0	16,1	20,0	4,1	8,0	93,2
Exploitatiekosten	(6,4)	(1,6)	(1,5)	(0,3)	(0,5)	(10,3)
Nettohuuropbrengsten 2015	38,6	14,5	18,5	3,8	7,5	82,9
Nettohuuropbrengsten 2014	36,0	15,9	19,9	6,8	7,1	85,7
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten:						
- in 2015	14,2%	9,9%	7,5%	6,7%	6,1	11,0%
- in 2014	14,0%	9,0%	9,7%	8,8%	6,5	11,1%

## KERNCIJFERS

## Resultaten (x € 1.000,-)

	<b>31 december 2015</b>	<b>31 december 2014</b>
Brutohuuropbrengsten	93.174	96.397
Direct resultaat	49.189	46.461
Indirect resultaat	16.282	(14.755)
<b>Resultaat</b>	<b>65.471</b>	<b>31.706</b>

## Balans (x € 1.000,-)

Vastgoed	1.647.900	1.538.783
Eigen vermogen	901.013	865.999
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	816.640	782.213
Langlopende schulden	692.130	641.843
Solvabiliteit conform definitie banken (in %)	56,0	56,5
Loan-to-value (in %)	41,6	40,3
Interest coverage ratio	4,1	3,5
Financiële bezettingsgraad totale vastgoedportefeuille (in %)	96,5	96,6
Premium city high street shops (in %)	98,6	99,1
High street shops (in %)	93,4	94,6
Non-high street shops (in %)	95,2	94,7
Gemiddeld aantal geplaatste aandelen	19.036.646	19.036.646
Aantal geplaatste aandelen (ultimo)	19.036.646	19.036.646

## Per aandeel (x € 1,-)

Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail primo (inclusief slotdividend)	41,09	41,23
Slotdividend vorig boekjaar	(1,27)	(1,63)
<b>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail primo (exclusief slotdividend)</b>	<b>39,82</b>	<b>39,60</b>
Direct resultaat	2,58	2,44
Indirect resultaat	0,86	(0,77)
<b>Resultaat</b>	<b>3,44</b>	<b>1,67</b>
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	0,04	(0,14)
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen, na belastingen	0,09	0,29
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening, na belastingen	0,25	0,21
Omrekeningsverschillen netto-investeringen, na belastingen	-	(0,02)
Eigenvermogencomponent converteerbare obligatielening	-	0,21
Interim-dividend	(0,74)	(0,73)
<b>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail ultimo (inclusief slotdividend)</b>	<b>42,90</b>	<b>41,09</b>

## Beurskoers (ultimo)

42,35 37,45

## Premium/(Discount) (in %)

(1,3) (8,9)

## DIRECT EN INDIRECT RESULTAAT (x € 1.000,-)

## Direct resultaat

	jaar 2015	jaar 2014	2e halfjaar 2015	1e halfjaar 2015
Brutohuuropbrengsten	93.174	96.397	47.470	45.704
Betaalde erfpachtcanons	(149)	(113)	(76)	(73)
Niet doorberekende servicekosten	(388)	(932)	(110)	(278)
Exploitatiekosten	(9.717)	(9.685)	(4.259)	(5.458)
<b>Nettohuuropbrengsten</b>	<b>82.920</b>	<b>85.667</b>	<b>43.025</b>	<b>39.895</b>
Financiële opbrengsten	826	2.908	368	458
Financiële kosten	(20.258)	(27.006)	(9.892)	(10.366)
<b>Nettofinancieringskosten</b>	<b>(19.432)</b>	<b>(24.098)</b>	<b>(9.524)</b>	<b>(9.908)</b>
Algemene kosten	(8.523)	(8.897)	(4.319)	(4.204)
<b>Direct resultaat voor belastingen</b>	<b>54.965</b>	<b>52.672</b>	<b>29.182</b>	<b>25.783</b>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(1.227)	(462)	(1.142)	(85)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(141)	(987)	(4)	(137)
<b>Direct resultaat na belastingen</b>	<b>53.597</b>	<b>51.223</b>	<b>28.036</b>	<b>25.561</b>
Direct resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(4.408)	(4.762)	(2.284)	(2.124)
<b>Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</b>	<b>49.189</b>	<b>46.461</b>	<b>25.752</b>	<b>23.437</b>

## Indirect resultaat

Waardemutaties vastgoed in exploitatie	25.430	(628)	17.359	8.071
Waardemutaties vastgoed in renovatie	608	410	191	417
Waardemutaties vastgoed in pijplijn	(6)	(579)	-	(6)
<b>Totaal waardemutaties vastgoed</b>	<b>26.032</b>	<b>(797)</b>	<b>17.550</b>	<b>8.482</b>
Nettoverkoopresultaat vastgoed	2.704	(2.606)	1.245	1.459
Financiële kosten	(817)	(595)	(412)	(405)
Waardemutaties financiële derivaten	(1.647)	(1.186)	(2.155)	508
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	(4.812)	(3.932)	(119)	(4.693)
<b>Indirect resultaat voor belastingen</b>	<b>21.460</b>	<b>(9.116)</b>	<b>16.109</b>	<b>5.351</b>
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(4.303)	(3.318)	(3.540)	(763)
<b>Indirect resultaat na belastingen</b>	<b>17.157</b>	<b>(12.434)</b>	<b>12.569</b>	<b>4.588</b>
Indirect resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(875)	(2.321)	764	(1.639)
<b>Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</b>	<b>16.282</b>	<b>(14.755)</b>	<b>13.333</b>	<b>2.949</b>
<b>Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</b>	<b>65.471</b>	<b>31.706</b>	<b>39.085</b>	<b>26.386</b>

## PER AANDEEL (x € 1,-)

Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	2,58	2,44	1,35	1,23
Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	0,86	(0,77)	0,70	0,16
	3,44	1,67	2,05	1,39



**GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING (x € 1.000,-)**

	<b>jaar 2015</b>	<b>jaar 2014</b>	<b>2e halfjaar 2015</b>	<b>1e halfjaar 2015</b>
<b>NETTO-OPBRENGSTEN UIT VASTGOED</b>				
Brutohuuropbrengsten	93.174	96.397	47.470	45.704
Betaalde erfpachtcanons	(149)	(113)	(76)	(73)
Niet doorberekende servicekosten	(388)	(932)	(110)	(278)
Exploitatiekosten	(9.717)	(9.685)	(4.259)	(5.458)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>82.920</u>	<u>85.667</u>	<u>43.025</u>	<u>39.895</u>
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	25.430	(628)	17.359	8.071
Waardemutaties vastgoed in renovatie	608	410	191	417
Waardemutaties vastgoed in pijplijn	(6)	(579)	-	(6)
<i>Totaal waardemutaties vastgoed</i>	<u>26.032</u>	<u>(797)</u>	<u>17.550</u>	<u>8.482</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoed	2.704	(2.606)	1.245	1.459
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</i>	<u><b>111.656</b></u>	<u><b>82.264</b></u>	<u><b>61.820</b></u>	<u><b>49.836</b></u>
<b>LASTEN</b>				
Financiële opbrengsten	826	2.908	368	458
Financiële kosten	(21.075)	(27.601)	(10.304)	(10.771)
Waardemutaties financiële derivaten	(1.647)	(1.186)	(2.155)	508
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	(4.812)	(3.932)	(119)	(4.693)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(26.708)</u>	<u>(29.811)</u>	<u>(12.210)</u>	<u>(14.498)</u>
Algemene kosten	(8.523)	(8.897)	(4.319)	(4.204)
<i>Totaal lasten</i>	<u><b>(35.231)</b></u>	<u><b>(38.708)</b></u>	<u><b>(16.529)</b></u>	<u><b>(18.702)</b></u>
<i>Resultaat voor belastingen</i>	<u><b>76.425</b></u>	<u><b>43.556</b></u>	<u><b>45.291</b></u>	<u><b>31.134</b></u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(1.227)	(462)	(1.142)	(85)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(4.444)	(4.305)	(3.544)	(900)
<i>Totaal belastingen naar de winst</i>	<u>(5.671)</u>	<u>(4.767)</u>	<u>(4.686)</u>	<u>(985)</u>
<i>Resultaat na belastingen</i>	<u><b>70.754</b></u>	<u><b>38.789</b></u>	<u><b>40.605</b></u>	<u><b>30.149</b></u>
Resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(5.283)	(7.083)	(1.520)	(3.763)
<i>Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	<u><b>65.471</b></u>	<u><b>31.706</b></u>	<u><b>39.085</b></u>	<u><b>26.386</b></u>
<b>Per aandeel (x € 1,-)</b>				
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	3,44	1,67	2,05	1,39
Verwaterd resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	3,20	1,64	1,89	1,30

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT (x € 1.000,-)

	jaar 2015	jaar 2014	2e halfjaar 2015	1e halfjaar 2015
<b>Resultaat</b>	70.754	38.789	40.605	30.149
<b>Posten die niet worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening</b>				
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	780	(2.639)	780	-
<b>Posten die zijn of kunnen worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening</b>				
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	1.698	5.659	(90)	1.788
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening	4.812	3.932	119	4.693
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	-	(418)	-	-
Overig totaalresultaat na belasting	7.290	6.534	809	6.481
<b>Totaalresultaat</b>	<b>78.044</b>	<b>45.323</b>	<b>41.414</b>	<b>36.630</b>
Toekomend aan:				
Aandeelhouders Vastned Retail	72.691	38.138	39.895	32.796
Minderheidsbelangen	5.353	7.185	1.519	3.834
	<b>78.044</b>	<b>45.323</b>	<b>41.414</b>	<b>36.630</b>
<b>Per aandeel (x € 1)</b>				
Totaalresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	3,82	2,01	2,10	1,72

## GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER (x € 1.000,-)

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Activa</b>		
Vastgoed in exploitatie	1.644.828	1.532.199
Vastgoed in renovatie	-	2.254
Overlopende activa in verband met huurincentives	3.072	3.095
	<u>1.647.900</u>	<u>1.537.548</u>
Vastgoed in pijplijn	-	1.235
<i>Totaal vastgoed</i>	<u>1.647.900</u>	<u>1.538.783</u>
Materiële vaste activa	1.146	1.086
Financiële derivaten	-	722
<i>Totaal vaste activa</i>	<b>1.649.046</b>	<b>1.540.591</b>
Debiteuren en overige vorderingen	2.211	9.567
Belastingen naar de winst	56	3.723
Liquide middelen	2.762	12.712
<i>Totaal vlottende activa</i>	<b>5.029</b>	<b>26.002</b>
<i>Totaal activa</i>	<b>1.654.075</b>	<b>1.566.593</b>
<b>Passiva</b>		
Gestort en opgevraagd kapitaal	95.183	95.183
Agioreserve	472.640	472.640
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	616	(5.691)
Reserve omrekeningsverschillen	(5.728)	(5.728)
Overige reserves	188.458	194.103
Resultaat toekomstend aan aandeelhouders Vastned Retail	65.471	31.706
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	<u>816.640</u>	<u>782.213</u>
Eigen vermogen minderheidsbelangen	84.373	83.786
<i>Totaal eigen vermogen</i>	<b>901.013</b>	<b>865.999</b>
Latente belastingverplichtingen	24.586	19.860
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	6.047	6.561
Langlopende rentedragende leningen o/g	652.513	599.388
Financiële derivaten	5.427	11.222
Langlopende belastingschulden	-	1.128
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	3.557	3.684
<i>Totaal langlopende schulden</i>	<b>692.130</b>	<b>641.843</b>
Schulden aan kredietinstellingen	7.953	2.304
Aflossing langlopende leningen o/g	25.017	15.267
Financiële derivaten	-	832
Belastingen naar de winst	5.108	8.818
Overige schulden en overlopende passiva	22.854	31.530
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	<b>60.932</b>	<b>58.751</b>
<i>Totaal passiva</i>	<b>1.654.075</b>	<b>1.566.593</b>

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN (x € 1.000,-)

	Gestort en opgevraagd kapitaal	Agio-reserve	Afdekings-reserve uit hoofde van financiële derivaten	Reserve omrekeningsverschillen	Overige reserves	Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	Eigen vermogen minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
Stand per 1 januari 2014	95.183	468.555	(15.180)	(3.870)	331.405	(91.176)	784.917	81.245	866.162
Resultaat	-	-	-	-	-	31.706	31.706	7.083	38.789
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	-	-	-	-	(2.639)	-	(2.639)	-	(2.639)
Waardemutaties financiële derivaten, na aftrek van belastingen	-	-	5.557	-	-	-	5.557	102	5.659
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening	-	-	3.932	-	-	-	3.932	-	3.932
Omrekeningsverschillen nettoinvesteringen	-	-	-	(418)	-	-	(418)	-	(418)
Herrubricering	-	-	-	(1.440)	1.440	-	-	-	-
<b>Totaalresultaat</b>	-	-	<b>9.489</b>	<b>(1.858)</b>	<b>(1.199)</b>	<b>31.706</b>	<b>38.138</b>	<b>7.185</b>	<b>45.323</b>
Eigenvermogencomponent converteerbare obligatielening	-	4.085	-	-	-	-	4.085	-	4.085
Slotdividend vorig boekjaar in contanten	-	-	-	-	-	(31.030)	(31.030)	(4.644)	(35.674)
Interim-dividend 2014 in contanten	-	-	-	-	(13.897)	-	(13.897)	-	(13.897)
Toevoeging uit winstverdeling	-	-	-	-	(122.206)	122.206	-	-	-
<b>Stand per 31 december 2014</b>	<b>95.183</b>	<b>472.640</b>	<b>(5.691)</b>	<b>(5.728)</b>	<b>194.103</b>	<b>31.706</b>	<b>782.213</b>	<b>83.786</b>	<b>865.999</b>
Resultaat	-	-	-	-	-	65.471	65.471	5.283	70.754
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	-	-	-	-	780	-	780	-	780
Waardemutaties financiële derivaten, na aftrek van belastingen	-	-	1.628	-	-	-	1.628	70	1.698
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening	-	-	4.812	-	-	-	4.812	-	4.812
Herrubricering	-	-	(133)	-	133	-	-	-	-
<b>Totaalresultaat</b>	-	-	<b>6.307</b>	-	<b>913</b>	<b>65.471</b>	<b>72.691</b>	<b>5.353</b>	<b>78.044</b>
Slotdividend vorig boekjaar in contanten	-	-	-	-	-	(24.177)	(24.177)	(4.766)	(28.943)
Interim-dividend 2015 in contanten	-	-	-	-	(14.087)	-	(14.087)	-	(14.087)
Toevoeging uit winstverdeling	-	-	-	-	7.529	(7.529)	-	-	-
<b>Stand per 31 december 2015</b>	<b>95.183</b>	<b>472.640</b>	<b>616</b>	<b>(5.728)</b>	<b>188.458</b>	<b>65.471</b>	<b>816.640</b>	<b>84.373</b>	<b>901.013</b>

## EPRA NAV EN EPRA NNAV (x € 1.000,-)

	31-12-2015		31-12-2014	
		per aandeel (x € 1,-)		per aandeel (x € 1,-)
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	816.640	42,90	782.213	41,09
Aanpassing voor effect converteerbare obligatielening	-	-	-	-
Verwaterd eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	<b>816.640</b>	<b>42,90</b>	<b>782.213</b>	<b>41,09</b>
Marktwaaarde van financiële derivaten	3.995	0,21	9.762	0,51
Latente belastingen	24.720	1,30	20.472	1,08
<b>EPRA NAV</b>	<b>845.355</b>	<b>44,41</b>	<b>812.447</b>	<b>42,68</b>
Marktwaaarde van financiële derivaten	(3.995)	(0,21)	(9.762)	(0,51)
Marktwaaarde van de rentedragende leningen o/g	(20.260)	(1,06)	(22.994)	(1,21)
Latente belastingen	(15.753)	(0,83)	(10.236)	(0,54)
<b>EPRA NNAV</b>	<b>805.347</b>	<b>42,31</b>	<b>769.455</b>	<b>40,42</b>
<i>Beurskoers (ultimo)</i>		<b>42,35</b>		<b>37,45</b>
<i>Premium/(Discount) (in %)</i>		<b>0,1</b>		<b>(7,3)</b>

## GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000,-)

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Resultaat	70.754	38.789
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoed	(26.032)	797
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(2.704)	2.606
Nettofinancieringskosten	26.708	29.811
Belastingen naar de winst	5.671	4.767
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	<u>74.397</u>	<u>76.770</u>
Mutatie vlottende activa	(352)	3.253
Mutatie kortlopende schulden	(748)	(358)
Mutatie voorzieningen	122	(285)
	<u>73.419</u>	<u>79.380</u>
Ontvangen interest	2.206	1.554
Betaalde interest	(19.536)	(28.710)
Betaalde belastingen naar de winst	(1.292)	(100)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<b><u>54.797</u></b>	<b><u>52.124</u></b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Acquisitie van en investeringen in vastgoed	(175.290)	(94.635)
Desinvestering vastgoed	92.932	253.223
<i>Kasstroom vastgoed</i>	<u>(82.358)</u>	<u>158.588</u>
Mutatie materiële vaste activa	(60)	379
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<b><u>(82.418)</u></b>	<b><u>158.967</u></b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Uitgekeerd dividend	(38.264)	(44.927)
Uitgekeerd dividend aan minderheidsbelangen	(4.767)	(4.646)
Opgenomen rentedragende schulden	108.849	390.907
Aflossing rentedragende schulden	(42.294)	(530.340)
Afwikkeling financiële derivaten	(5.853)	(14.506)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<b><u>17.671</u></b>	<b><u>(203.512)</u></b>
<b>Netto toename/(afname) liquide middelen</b>	<b><u>(9.950)</u></b>	<b><u>7.579</u></b>
Liquide middelen per 1 januari	<u>12.712</u>	<u>5.133</u>
<i>Liquide middelen per 31 december</i>	<b><u>2.762</u></b>	<b><u>12.712</u></b>



## 2015 NAAR LAND

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal
Nettohuuropbrengsten	38.595	14.477	18.441	3.839	7.568	82.920
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	(8.225)	22.640	2.197	7.679	1.139	25.430
Waardemutaties vastgoed in renovatie	-	608	-	-	-	608
Waardemutaties vastgoed in pijplijn	(6)	-	-	-	-	(6)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	1.118	2.184	(654)	56	-	2.704
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</i>	<b>31.482</b>	<b>39.909</b>	<b>19.984</b>	<b>11.574</b>	<b>8.707</b>	<b>111.656</b>
Nettofinancieringskosten						(26.708)
Algemene kosten						(8.523)
Belastingen naar de winst						(5.671)
Minderheidsbelangen						(5.283)
<i>Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>						<b>65.471</b>

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal
Vastgoed in exploitatie						
Stand per 1 januari	647.061	329.021	355.951	68.654	131.512	1.532.199
- Acquisities	119.030	16.074	28.871	-	-	163.975
- Investerings	2.196	414	434	-	-	3.044
- In/uit exploitatie genomen	-	2.840	-	-	-	2.840
- Desinvesteringen	(18.415)	(33.140)	(31.105)	-	-	(82.660)
	749.872	315.209	354.151	68.654	131.512	1.619.398
- Waardemutaties	(8.225)	22.640	2.197	7.679	1.139	25.430
Stand per 31 december	741.647	337.849	356.348	76.333	132.651	1.644.828
- Overlopende activa in verband met huurincentives	1.543	331	533	130	535	3.072
Taxatiewaarde per 31 december	<b>743.190</b>	<b>338.180</b>	<b>356.881</b>	<b>76.463</b>	<b>133.186</b>	<b>1.647.900</b>
Vastgoed in renovatie	-	-	-	-	-	-
Vastgoed in pijplijn	-	-	-	-	-	-
Vastgoed	<b>743.190</b>	<b>338.180</b>	<b>356.881</b>	<b>76.463</b>	<b>133.186</b>	<b>1.647.900</b>

## 2014 NAAR LAND

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal
Nettohuuropbrengsten	36.048	15.870	19.875	6.736	7.138	85.667
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	(32.801)	14.037	9.758	5.221	3.157	(628)
Waardemutaties vastgoed in renovatie	-	410	-	-	-	410
Waardemutaties vastgoed in pijplijn	(579)	-	-	-	-	(579)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	725	(1.461)	(1.870)	-	-	(2.606)
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</i>	<b>3.393</b>	<b>28.856</b>	<b>27.763</b>	<b>11.957</b>	<b>10.295</b>	<b>82.264</b>
Nettofinancieringskosten						(29.811)
Algemene kosten						(8.897)
Belastingen naar de winst						(4.767)
Minderheidsbelangen						(7.083)
<i>Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>						<b>31.706</b>

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal
Vastgoed in exploitatie:						
Stand per 1 januari	620.402	358.948	361.300	63.403	127.807	1.531.860
- Acquisities	70.325	4.571	27.742	-	-	102.638
- Investerings	894	345	36	30	548	1.853
- In/uit exploitatie genomen	-	(1.900)	-	-	-	(1.900)
- Desinvesteringen	(11.759)	(46.980)	(42.885)	-	-	(101.624)
	679.862	314.984	346.193	63.433	128.355	1.532.827
- Waardemutaties	(32.801)	14.037	9.758	5.221	3.157	(628)
<i>Stand per 31 december</i>	<b>647.061</b>	<b>329.021</b>	<b>355.951</b>	<b>68.654</b>	<b>131.512</b>	<b>1.532.199</b>
Overlopende activa in verband met huurincentives	1.370	342	585	-	798	3.095
<i>Taxatiewaarde per 31 december</i>	<b>648.431</b>	<b>329.363</b>	<b>356.536</b>	<b>68.654</b>	<b>132.310</b>	<b>1.535.294</b>
Vastgoed in renovatie	-	2.254	-	-	-	2.254
Vastgoed in pijplijn	1.235	-	-	-	-	1.235
<i>Vastgoed</i>	<b>649.666</b>	<b>331.617</b>	<b>356.536</b>	<b>68.654</b>	<b>132.310</b>	<b>1.538.783</b>

## 2015 NAAR TYPE VASTGOED

	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops	Totaal
Nettohuuropbrengsten	45.217	18.300	19.403	82.920
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	56.311	(10.246)	(20.635)	25.430
Waardemutaties vastgoed in renovatie	608	-	-	608
Waardemutaties vastgoed in pijplijn	-	-	(6)	(6)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	1.803	538	363	2.704
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</i>	<b>103.939</b>	<b>8.592</b>	<b>(875)</b>	<b>111.656</b>

Nettofinancieringskosten				(26.708)
Algemene kosten				(8.523)
Belastingen naar de winst				(5.671)
Minderheidsbelangen				(5.283)

*Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail*

**65.471**

	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops	Totaal
Vastgoed in exploitatie:				
Stand per 1 januari	912.022	328.681	291.496	1.532.199
- Herrubricering	-	-	-	-
- Acquisities	163.975	-	-	163.975
- Investerings	2.502	80	462	3.044
- In/uit exploitatie genomen	2.840	-	-	2.840
- Desinvesteringen	(16.810)	(33.135)	(32.715)	(82.660)
	1.064.529	295.626	259.243	1.619.398
- Waardemutaties	56.311	(10.246)	(20.635)	25.430
<i>Stand per 31 december</i>	1.120.840	285.380	238.608	1.644.828
Overlopende activa in verband met huurincentives	2.136	542	394	3.072
<i>Taxatiewaarde per 31 december</i>	<b>1.122.976</b>	<b>285.922</b>	<b>239.002</b>	<b>1.647.900</b>
Vastgoed in renovatie	-	-	-	-
Vastgoed in pijplijn	-	-	-	-
<i>Vastgoed</i>	<b>1.122.976</b>	<b>285.922</b>	<b>239.002</b>	<b>1.647.900</b>

## 2014 NAAR TYPE VASTGOED

	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops	Totaal
Nettohuuropbrengsten	38.951	20.990	25.726	85.667
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	34.191	(19.376)	(15.443)	(628)
Waardemutaties vastgoed in renovatie	410	-	-	410
Waardemutaties vastgoed in pijplijn	-	-	(579)	(579)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(63)	(848)	(1.695)	(2.606)
<b>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</b>	<b>73.489</b>	<b>766</b>	<b>8.009</b>	<b>82.264</b>
Nettofinancieringskosten				(29.811)
Algemene kosten				(8.897)
Belastingen naar de winst				(4.767)
Minderheidsbelangen				(7.083)
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail				<b>31.706</b>

	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops	Totaal
Vastgoed in exploitatie:				
Stand per 1 januari	786.036	386.983	358.841	1.531.860
- Herrubricering	2.315	185	(2.500)	-
- Acquisities	100.813	1.825	-	102.638
- Investerings	1.677	19	157	1.853
- In/uit exploitatie genomen	(1.900)	-	-	(1.900)
- Desinvesterings	(11.110)	(40.955)	(49.559)	(101.624)
	877.831	348.057	306.939	1.532.827
- Waardemutaties	34.191	(19.376)	(15.443)	(628)
Stand per 31 december	912.022	328.681	291.496	1.532.199
Overlopende activa in verband met huurincentives	2.036	515	544	3.095
<b>Taxatiewaarde per 31 december</b>	<b>914.058</b>	<b>329.196</b>	<b>292.040</b>	<b>1.535.294</b>
Vastgoed in renovatie	2.254	-	-	2.254
Vastgoed in pijplijn	-	-	1.235	1.235
<b>Vastgoed</b>	<b>916.312</b>	<b>329.196</b>	<b>293.275</b>	<b>1.538.783</b>

De op het persbericht toegepaste waarderingsgrondslagen zijn in overeenstemming met International Financial Reporting Standards ('IFRS'), zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

De financiële overzichten worden gepresenteerd in euro's, waarbij bedragen afgerond zijn op duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

Vastgoed en financiële derivaten zijn gewaardeerd tegen reële waarde. De overige posten in de financiële overzichten worden gewaardeerd op historische kostprijs.

Bij het opstellen van de financiële overzichten heeft de Directie zich oordelen gevormd inzake schattingen en veronderstellingen welke gevolgen hebben op de in de financiële overzichten opgenomen bedragen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen betreffende de toekomst zijn gebaseerd op historische ervaringen en andere relevante factoren, gegeven de omstandigheden op balansdatum. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen.

De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden regelmatig beoordeeld. Eventuele aanpassingen worden verantwoord in de periode waarin de schatting is herzien, of indien de schatting ook effect heeft op toekomstige perioden, eveneens in toekomstige perioden.

De leden van de Raad van Commissarissen en de Directie van Vastned Retail hadden gedurende 2015 geen persoonlijk belang bij investeringen van Vastned Retail. Voor zover Vastned Retail bekend is, hebben in de verslagperiode geen vastgoedtransacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij Vastned Retail zijn te beschouwen.

Het persbericht is niet gecontroleerd door de externe accountant.