

JAARRESULTATEN 2016

Direct resultaat van Vastned licht boven verwachting door aanhoudende goede prestaties premium city high street shops

HOOFDPUNTEN 2016

- VASTNED ACQUIREERDE VOOR IN TOTAAL € 75,9 MILJOEN EN DESINVESTEERDE VOOR € 94,9 MILJOEN
- AANDEEL PREMIUM CITY HIGH STREET SHOPS STIJGT NAAR 74%
- PREMIUM CITY HIGH STREET SHOPS VRIJWEL VOLLEDIG VERHUURD MET EEN BEZETTINGSGRAAD VAN 99,2%
- BEZETTINGSGRAAD TOTALE PORTEFEUILLE STABIEL HOOG OP 97,3%
- PREMIUM CITY HIGH STREET SHOPS TONEN WAARDESTIJGING VAN € 13,4 MILJOEN, ONDANKS WAARDE-AANPASSING VAN DE PORTEFEUILLE IN ISTANBUL MET € 33,0 MILJOEN DOOR ONZEKERE GEOPOLITIEKE EN ECONOMISCHE SITUATIE
- WAARDEVERANDERING TOTALE PORTEFEUILLE (EXCLUSIEF ACQUISITIES EN DESINVESTERINGEN) € 4,7 MILJOEN NEGATIEF
- LIKE-FOR-LIKE BRUTOHUURGROEI PREMIUM CITY HIGH STREET SHOPS 0,5%
- LOAN-TO-VALUE EIND 2016 MET 41,8% BINNEN DE GEWENSTE BANDBREEDTE VAN 40%-45%
- DIRECT RESULTAAT 2016 MET € 2,42 PER AANDEEL BOVEN DE EERDER AFGEGEVEN BANDBREEDTE VAN € 2,30 - € 2,40 PER AANDEEL
- VOORAL ALS GEVOLG VAN DE KLEINERE OMVANG VAN DE PORTEFEUILLE VERWACHT VASTNED EEN DIRECT RESULTAAT 2017 TUSSEN DE € 2,10 EN € 2,20 PER AANDEEL

Amsterdam, 15 februari 2017 - Vastned, de beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming met focus op 'venues for premium shopping', realiseerde een direct resultaat van € 2,42 per aandeel over 2016, wat boven de eerder afgegeven verwachting ligt.

Taco de Groot, CEO Vastned: "De kwaliteitsverbetering van onze portfolio hebben we ook in 2016 doorgezet. Niet alleen hebben we een aantal unieke locaties verworven in de beste winkelstraten van Amsterdam, Madrid, Parijs en Utrecht, waarmee wij onze clusters in die steden verder hebben uitgebreid. We hebben ook nieuwe huurders weten aan te trekken waaronder Scalpers, Repeat Cashmere, Birkenstock en Zadig & Voltaire. Ook op het gebied van desinvesteringen van niet-strategisch vastgoed hebben we grote stappen gezet, vooral in de Nederlandse portefeuille, wat een belangrijk focuspunt was in 2016.

We zien dat de retailmarkt verder aantrekt, het consumentenvertrouwen groeit en de consumentenbestedingen in Europa toenemen. Onze verwachting is dat vooral retailers met winkels op de beste locaties hiervan zullen profiteren. Bovendien bevestigen de resultaten over 2016 opnieuw dat vooral de premium city high street shops stabiele en voorspelbare resultaten leveren. Met een bezettingsgraad van nagenoeg 100%, een like-for-like brutohuurgroei van 0,5% en een waardestijging van € 13,4 miljoen presteerde dit vastgoed opnieuw goed. Hierdoor voelen wij ons gesterkt om ons te blijven concentreren op het beste winkelvastgoed in de populaire winkelstraten van grotere Europese steden.

Gezien de onzekere geopolitieke en economische situatie in Turkije is de waarde van de portefeuille in Istanbul fors gedaald. We zien dat de consumentenbestedingen al geruime tijd onder druk staan en dat toeristen, een belangrijke inkomstenbron voor de Turkse economie, het land mijden. Hierboven op komt het negatieve effect van de waardedaling van de Turkse Lira, waardoor de huurkosten voor retailers in Istanbul relatief hard stijgen. Wij verwachten dat het hierdoor minder aantrekkelijk wordt voor retailers om zich in Istanbul te vestigen, waardoor de markthuren in Istanbul de komende jaren onder druk zullen komen te staan.

Deze ontwikkelingen hebben wij ook meegenomen in onze prognose voor het direct resultaat voor 2017. Verder hebben wij het afgelopen jaar meer vastgoed verkocht dan gekocht. Dit zal een effect hebben op de huurinkomsten voor het aankomende jaar net als de verhouding tussen acquisities en desinvesteringen voor dit jaar in combinatie met de timing daarvan. Voor 2017 verwachten wij dan ook een direct resultaat tussen de € 2,10 en € 2,20 per aandeel."

BELANGRIJKE PARAMETERS

De premium city high streets shops lieten op alle belangrijke parameters positieve resultaten zien in het afgelopen jaar. Zo zijn de like-for-like brutohuuropbrengsten met 0,5% gestegen, was de bezettingsgraad nagenoeg 100% en steeg de waarde met 1,2% oftewel € 13,4 miljoen.

Belangrijke parameters

in %	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops	Totaal
Bezettingsgraad	99,2	94,5	93,8	97,3
Like-for-like brutohuurgroei	0,5	(4,5)	0,8	(0,5)
Waardemutaties*	1,2	(3,5)	(5,1)	(0,3)
Waarde eind 2016 (in € mln)	1.200	236	179	1.615

* Exclusief acquisities en desinvesteringen

TOELICHTING OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

INLEIDING

Gedurende 2016 maakte Vastned wederom goede stappen in de uitvoering van haar highstreetstrategie gericht op groei van de portefeuille premium city high street shops. Het afgelopen jaar heeft Vastned het aandeel premium city high street shops laten groeien van 68% tot 74%. De portefeuille premium city high street shops bedroeg eind 2016 € 1,2 miljard en de totale vastgoedportefeuille € 1,6 miljard.

Vastned verkocht in totaal voor € 94,9 miljoen aan vastgoed en verwierf winkelvastgoed in de beste winkelstraten van Amsterdam, Madrid, Parijs en Utrecht voor een totaalbedrag van € 75,9 miljoen.

Sectorspreiding per land

(in € miljoen)	Nederland	Frankrijk	België	Spanje	Turkije	Totaal
Premium city high street shops	451	347	218	84	100	1.200
High street shops	145	34	54	3	-	236
Non high street shops	89	1	89	-	-	179
Totaal	685	382	361	87	100	1.615

BEZETTINGSGRAAD

De premium city high street shops bleven gedurende het hele jaar nagenoeg volledig verhuurd met een bezettingsgraad van 99,2% eind 2016. De bezettingsgraad van de gehele portefeuille was gedurende 2016 gemiddeld 96,2%. Eind 2016 bedroeg de bezettingsgraad 97,3% ten opzichte van 97,9% eind 2015.

In het vierde kwartaal 2016 steeg de bezettingsgraad van de Nederlandse high street en non-high street shops, waardoor de bezettingsgraad van de totale portefeuille in het vierde kwartaal steeg van 96,9% eind Q3 2016 naar 97,3% eind Q4 2016.

Ontwikkeling bezettingsgraad in Q4 2016

(in %)	Nederland		Frankrijk		België		Spanje		Turkije		Totaal	
	Q4	Q3	Q4	Q3	Q4	Q3	Q4	Q3	Q4	Q3	Q4	Q3
Premium city high street shops	99,0	99,1	98,9	98,4	99,2	99,2	100	100	99,6	99,5	99,2	99,1
High street shops	92,7	91,3	97,1	97,2	98,7	97,9	100	100	n.v.t.	n.v.t.	94,5	93,7
Non-high street shops	92,4	91,4	85,4	78,9	97,1	97,4	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	93,8	93,0
Totaal	95,8	95,2	97,9	97,1	98,5	98,4	100	100	99,6	99,5	97,3	96,9

Ontwikkeling bezettingsgraad in 2016

(in %)	Nederland		Frankrijk		België		Spanje		Turkije		Totaal	
	Q4 2016	Q4 2015	Q4 2016	Q4 2015	Q4 2016	Q4 2015	Q4 2016	Q4 2015	Q4 2016	Q4 2015	Q4 2016	Q4 2015
Premium city high street shops	99,0	99,7	98,9	99,5	99,2	100	100	100	99,6	99,5	99,2	99,7
High street shops	92,7	94,8	97,1	92,9	98,7	98,1	100	100	n.v.t.	n.v.t.	94,5	95,5
Non-high street shops	92,4	96,3	85,4	85,7	97,1	95,7	n.v.t.	100	n.v.t.	n.v.t.	93,8	95,6
Totaal	95,8	97,3	97,9	97,7	98,5	98,3	100	100	99,6	99,5	97,3	97,9



Leidsestraat 5, Amsterdam

VERHUURACTIVITEIT

In 2016 sloot Vastned in totaal 102 huurcontracten voor een totaalbedrag van € 10,0 miljoen af, wat gelijk is aan 11,2% van de theoretische brutohuurinkomsten(TGOI). In 2015 sloot Vastned 139 huurcontracten voor in totaal € 10,6 miljoen. Op de huurcontracten die Vastned afsloot voor premium city high street shops stegen de brutohuurinkomsten met 17,4%, oftewel met € 0,8 miljoen ten opzichte van de stijging van € 0,7 miljoen in 2015. Voor het totaal aantal huurcontracten dat Vastned afsloot in 2016 daalden de brutohuurinkomsten met € 0,1 miljoen ten opzichte van een daling van € 0,4 miljoen in 2015.

In het vierde kwartaal van 2016 sloot Vastned 14 nieuwe huurcontracten af voor een totaalbedrag van € 1,1 miljoen. Hiervan betrof € 0,9 miljoen zes huurcontracten die Vastned voor premium city high street shops afsloot.

	Volume in euro's en als percentage van de huuropbrengsten				Huurverandering			
	Q4		2016		Q4		2016	
	€ in mln	% of TGOI	€ in mln	% of TGOI	€ duizend	%	€ duizend	%
Premium city high street shops	0,9	1,0	5,2	5,9	64,3	8,0	784,8	7,4
High street shops	0,1	0,1	3,4	3,8	(44,1)	(27,7)	(604,1)	(15,2)
Non-high street shops	0,1	0,1	1,4	1,5	(46,5)	(30,4)	(261,8)	(15,9)
Totaal	1,1	1,2	10,0	11,2	(26,3)	(2,3)	(81,1)	(0,8)

Steeds meer online spelers zien de toegevoegde waarde van een fysieke winkel op een goede locatie. In het vierde kwartaal sloot Vastned onder andere met twee van origine online spelers een huurcontract. Op rue Montmartre 17 in Parijs mocht Vastned Birchbox verwelkomen. Birchbox is een online make-up specialist uit de Verenigde Staten. Daarnaast sloot Vastned met het Duitse MyMuesli een huurcontract voor de Lange Elisabethstraat 6 in Utrecht. Bij MyMuesli kun je je eigen biologische muesli samenstellen. Beide online spelers kozen voor een high street shop in een drukke winkelstraat om hun marktaandeel verder te vergroten. Verder sloot Vastned een huurcontract voor Zonnestraat 10 in Gent met YAYA, dat samen met AS Adventure, dat het naastgelegen monumentale pand huurt, onderdeel uitmaakt van Retail Concepts. Zonnestraat 10 wordt compleet gerenoveerd, waarna YAYA naar verwachting in de tweede helft van 2017 haar deuren zal openen. Voor zowel high street als non-high street shops sloot Vastned vier huurcontracten, voor in totaal € 0,2 miljoen.



Lange Elisabethstraat 6, Utrecht

HUURINCENTIVES

De huurincentives, zoals huurvrije periodes, huurkortingen en andere betalingen of bijdragen aan de huurder bedroegen in 2016 gemiddeld 2,4%. Dit is enigszins lager dan in 2015 (2,5%). Het verschil tussen de werkelijke en de IFRS huurincentives is de straightlining van de huurincentives. In bedragen was het verschil in huurincentives € 0,2 miljoen lager; eind 2016: € 2,3 miljoen ten opzichte van € 2,5 miljoen eind 2015.

Huurincentives

In %	2016		2015	
	werkelijk	IFRS	werkelijk	IFRS
Premium city high street shops	(2,2)	(2,5)	(2,2)	(2,7)
High street shops	(2,5)	(2,4)	(2,4)	(2,4)
Non-high street shops	(2,5)	(2,3)	(2,3)	(2,4)
Totaal	(2,3)	(2,4)	(2,3)	(2,5)

WAARDEMUTATIES

De waarde van de totale portefeuille, exclusief acquisities en desinvesteringen, daalde met 0,3% oftewel € 4,7 miljoen. De waarde van de premium city high street shops, exclusief acquisities en desinvesteringen, steeg met € 13,4 miljoen.

De premium city high street shops realiseerden, op de portefeuille in Istanbul, Turkije, na, in alle landen waardeinstijgingen. Gezien de onzekere geopolitieke en economische situatie in Turkije is de waarde van de portefeuille in Istanbul met € 33 miljoen gedaald. Consumentenbestedingen staan al geruime tijd onder druk en toeristen, een belangrijke inkomstenbron voor de Turkse economie, mijden het land. Hierboven op komt het negatieve effect van de waardedaaling van de Turkse Lira, waardoor de huurkosten voor retailers in Istanbul relatief hard stijgen en de markthuren in Istanbul de komende jaren onder druk zullen komen te staan.

Door de waardestijging van de premium city high street shops in de andere landen van in totaal € 46,4 miljoen steeg de waarde van de totale portefeuille premium city high street shops, exclusief acquisities en desinvesteringen, met 1,2% oftewel € 13,4 miljoen.

De grootste absolute waardestijgingen behaalde Vastned in Nederland en Frankrijk, waar de waarde van de premium city high street shops (exclusief acquisities en desinvesteringen) met respectievelijk € 15,5 miljoen en € 21,4 miljoen toenam. In Frankrijk en Spanje realiseerde Vastned de grootste relatieve stijging van respectievelijk 7,2% en 6,5%.

In Nederland heeft Vastned, ondanks de desinvesteringen gedurende de afgelopen jaren, van oudsher nog de grootste portefeuille high street shops. Het effect van de polarisatie tussen de populaire en minder populaire winkelstraten heeft dan ook voornamelijk hier zijn weerslag.

Waardemutaties*

(in € miljoen)	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops	Totaal
Nederland	15,5	(8,5)	(7,4)	(0,4)
Frankrijk	21,4	(0,2)	(3,5)	17,7
België	6,0	(0,2)	1,4	7,2
Spanje/Portugal	3,5	0,3	n.v.t.	3,8
Turkije	(33,0)	n.v.t.	n.v.t.	(33,0)
<i>Totaal</i>	13,4	(8,6)	(9,5)	(4,7)
<i>in %</i>	1,2	(3,5)	(5,1)	(0,3)

* Exclusief acquisities en desinvesteringen

ACQUISITIES

In 2016 breidde Vastned haar clusters van premium city high street shops uit in de populaire winkelstraten in Amsterdam, Madrid, Parijs en Utrecht voor een totaalbedrag van € 75,9 miljoen (inclusief acquisitiekosten).

Amsterdam

In Amsterdam verwierf Vastned Leidsestraat 2 voor € 5,6 miljoen (inclusief acquisitiekosten).

Leidsestraat 2 is een hoekpand van ruim 450 vierkante meter op het prominentste deel van de Leidsestraat.

Amsterdam Cheese Company huurt de kelder, de begane grond en de eerste en tweede verdieping. De bovenliggende verdiepingen worden momenteel verhuurd als kantoorruimte en een woning.

Madrid

In Madrid breidde Vastned haar portfolio premium city high street shops uit met Calle de Fuencarral 37 en Calle José y Gasset 15 die respectievelijk verhuurd zijn aan Décimas en Jimmy Choo. Calle de Fuencarral werd verworven voor een bedrag van € 9,9 miljoen (inclusief acquisitiekosten) en Calle José y Gasset 15 voor € 16,6 miljoen (inclusief acquisitiekosten).

Parijs

De afgelopen anderhalf jaar verwierf Vastned in totaal vijf premium city high street shops in de historische wijk Le Marais in Parijs. Deze wijk is geliefd bij zowel toeristen als Parijzenaren. In Le Marais acquireerde Vastned in 2016 rue des Archives 21 voor € 8,0 miljoen (inclusief acquisitiekosten). Het fashionmerk Sandro Men huurt deze premium city high street shop van circa 160 vierkante meter, die verdeeld is over de begane grond en de kelder. Deze premium city high street shop is gelegen op het beste stuk van één van de populairste winkelstraten voor high-end en luxueus winkelen in Le Marais met winkels van onder andere Gucci, Moncler en The Kooples, bijzondere boetiekjes maar ook trendy bars en restaurants. Later het jaar kocht Vastned rue Vieille du Temple 26 voor € 7,6 miljoen (inclusief acquisitiekosten). Dit hoekpand van ongeveer 200 vierkante meter wordt verhuurd aan de bekende internationale fashionretailer UGG.



Rue Vieille du Temple 26, Parijs

Daarnaast verwierf Vastned in Parijs rue de Rennes 146 voor € 12,4 miljoen (inclusief acquisitiekosten). Deze premium city high street shop heeft een oppervlakte van 200 vierkante meter en is verhuurd aan Oysho, dat onderdeel is van de retailgroep Inditex, bekend van ZARA. Rue de Rennes is één van de belangrijkste winkelstraten op de linkeroever van de Seine (Rive Gauche) met trekkers als ZARA, H&M en Uniqlo. Tevens is het gebied rondom rue de Rennes onlangs erkend als toeristisch gebied, waardoor zondagopening ook hier is toegestaan en dit gebied verder aan populariteit toeneemt.

Utrecht

Begin van het jaar werd Vredenburg 9 in Utrecht verworven voor een bedrag van € 15,8 miljoen (inclusief acquisitiekosten). Dit unieke gebouw met een brede façade van ruim twintig meter ligt in hartje Utrecht aan het Vredenburgplein, schuin tegenover de flagship store van Zara, Starbucks en de nieuwe entree van het grootste treinstation van Nederland, Hoog Catharijne. Het jongerenfashionmerk CoolCat huurt in totaal ruim 830 vierkante meter verdeeld over drie verdiepingen. In de kelder met een entree op de begane grond huurt het schoenenmerk Sacha ongeveer 400 vierkante meter. Op de derde verdieping zijn vier woningen gecreëerd.

Desinvesteringen

In totaal bedroegen de desinvesteringen in 2016 € 94,9 miljoen. Deze desinvesteringen van niet-strategische vastgoed vonden voornamelijk plaats in Nederland, waar een groot aantal high street en non-high street shops in kleinere en middelgrote plaatsen werd verkocht voor een totaalbedrag van € 71,2 miljoen. In de andere landen was het aandeel high street en non-high street shops reeds fors verkleind in de afgelopen jaren. Verder werd de volledige portefeuille van high street shops in Portugal door middel van een aandelentransactie verkocht voor € 11,2 miljoen en werd in Castellón de la Plana in Spanje een retail warehouse verkocht voor € 7,5 miljoen. Tevens desinvesteerde Vastned een high street shop in Turnhout, België voor € 5,0 miljoen. De desinvesteringen werden gemiddeld 4,5% onder boekwaarde verkocht.

TOELICHTING OP DE FINANCIËLE RESULTATEN 2016

Resultaat 2016 toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail

Het resultaat bestaat uit het direct en het indirect resultaat. Dit bedroeg in 2016 € 26,4 miljoen positief (2015: € 65,5 miljoen positief). De belangrijkste reden voor het lagere resultaat is de afname van het indirect resultaat van € 16,3 miljoen positief in 2015 naar € 19,7 miljoen negatief in 2016. Dit werd vooral veroorzaakt door negatieve waardemutaties en een negatief verkoopresultaat. Het direct resultaat nam af van € 49,2 miljoen in 2015 naar € 46,1 miljoen in 2016 als gevolg van lagere nettohuuropbrengsten en doordat Vastned in 2015 profiteerde van éénmalige baten.

Resultaat na belastingen (in € miljoen)	2016	2015
Direct resultaat	46,1	49,2
Indirect resultaat	(19,7)	16,3
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	26,4	65,5
Resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	7,1	5,3
Resultaat na belastingen	33,5	70,8

Direct resultaat

Het direct resultaat nam af van € 49,2 miljoen in 2015 naar € 46,1 miljoen in 2016 door lagere nettohuuropbrengsten als gevolg van de kwaliteitsverbetering van de vastgoedportefeuille, waarbij Vastned hoogrenderend risicovoller vastgoed verkoopt en lager renderend, maar ook minder risicovol vastgoed verwerft. De nettohuuropbrengsten namen af van € 82,9 miljoen in 2015 naar € 79,1 miljoen in 2016. Enerzijds stegen de nettohuuropbrengsten met € 3,9 miljoen door acquisities gedurende 2015 en 2016, terwijl anderzijds de nettohuuropbrengsten met € 6,7 miljoen afnamen als gevolg van desinvesteringen in 2015 en 2016. De negatieve like-for-like nettohuurgroei van hoofdzakelijk de Nederlandse high street shops zorgde daarnaast voor een afname van € 1,1 miljoen. De nettofinancieringskosten namen af met € 0,6 miljoen en leverde daarmee een positieve bijdrage aan het direct resultaat. Daarnaast profiteerde Vastned van éénmalige baten in 2015, die het direct resultaat met € 0,9 miljoen verhoogden, terwijl in 2016 geen sprake was van substantiële éénmalige baten.

Indirect resultaat

Het indirect resultaat was in 2016 € 19,7 miljoen negatief ten opzichte van € 16,3 miljoen positief in 2015. Deze afname werd voornamelijk veroorzaakt door de waardedaling van de Turkse portefeuille als gevolg van de onzekere geopolitieke situatie en het verslechterde economische klimaat in Turkije.

In 2016 nam de waarde van de totale vastgoedportefeuille af met € 15,1 miljoen. Deze afname bestaat uit een negatieve waardeverandering van de portefeuille exclusief acquisities en desinvesteringen van € 4,7 miljoen en negatieve waardemutaties ten bedrage van € 10,4 miljoen als gevolg van het afboeken van acquisitiekosten en negatieve waardemutaties van gedesinvesteerd vastgoed. Het nettoverkoopresultaat van de desinvesteringen die Vastned in 2016 realiseerde, bedroeg, na aftrek van verkoopkosten, € 4,5 miljoen negatief.

De daling van de marktrente resulteerde in een waardedaling van de rentederivaten van € 0,8 miljoen.

Door hogere positieve waardemutaties van de Belgische vastgoedportefeuille bedroeg het indirect resultaat toekomend aan minderheidsbelangen € 2,8 miljoen negatief (2015: € 0,9 miljoen negatief).

Ontwikkeling nettohuuropbrengsten (in € miljoen)**PREMIUM CITY HIGH STREET SHOPS**

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje / Portugal	Turkije	Totaal
Brutohuuropbrengsten 2015	17,6	12,8	8,7	2,2	8,1	49,4
Acquisities	2,5	0,9	0,6	0,1	-	4,1
In exploitatie genomen	-	0,1	-	-	-	0,1
Desinvesteringen	(0,2)	(0,5)	-	-	-	(0,7)
Like-for-like huurgroei	(0,1)	0,1	0,1	-	0,1	0,2
Brutohuuropbrengsten 2016	19,8	13,4	9,4	2,3	8,2	53,1
Exploitatiekosten ¹⁾	(2,3)	(1,1)	(0,6)	(0,2)	(0,5)	(4,7)
Nettohuuropbrengsten 2016	17,5	12,3	8,8	2,1	7,7	48,4
Nettohuuropbrengsten 2015	15,7	11,7	8,2	2,0	7,6	45,2
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten:						
- in 2016	11,7	8,2	6,6	7,5	5,6	8,8
- in 2015	11,2	8,3	5,6	7,6	6,1	8,5

HIGH STREET SHOPS

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje / Portugal	Turkije	Totaal
Brutohuuropbrengsten 2015	14,5	2,2	3,6	1,3	-	21,6
Acquisities	-	-	-	-	-	-
In exploitatie genomen	-	-	-	-	-	-
Desinvesteringen	(1,4)	(0,3)	(0,3)	(0,2)	-	(2,2)
Like-for-like huurgroei	(1,1)	0,1	0,1	-	-	(0,9)
Brutohuuropbrengsten 2016	12,0	2,0	3,4	1,1	-	18,5
Exploitatiekosten ¹⁾	(2,5)	(0,2)	(0,3)	(0,1)	-	(3,1)
Nettohuuropbrengsten 2016	9,5	1,8	3,1	1,0	-	15,4
Nettohuuropbrengsten 2015	11,8	2,1	3,2	1,2	-	18,3
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten:						
- in 2016	20,7	9,7	9,7	10,0	-	16,9
- in 2015	18,2	7,4	10,6	6,5	-	15,1

NON-HIGH STREET SHOPS

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje / Portugal	Turkije	Totaal
Brutohuuropbrengsten 2015	12,9	1,0	7,6	0,7	-	22,2
Acquisities	-	-	-	-	-	-
In exploitatie genomen	-	-	-	-	-	-
Desinvesteringen	(2,1)	-	(1,8)	(0,6)	-	(4,5)
Like-for-like huurgroei	(0,1)	-	0,3	-	-	0,2
Brutohuuropbrengsten 2016	10,7	1,0	6,1	0,1	-	17,9
Exploitatiekosten ¹⁾	(1,6)	(0,4)	(0,6)	-	-	(2,6)
Nettohuuropbrengsten 2016	9,1	0,6	5,5	0,1	-	15,3
Nettohuuropbrengsten 2015	11,1	0,7	6,9	0,7	-	19,4
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten:						
- in 2016	14,6	40,6	9,9	-	-	14,6
- in 2015	14,0	33,9	8,3	4,4	-	12,7

TOTAAL

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje / Portugal	Turkije	Totaal
Brutohuuropbrengsten 2015	45,0	16,0	19,9	4,2	8,1	93,2
Acquisities	2,5	0,9	0,6	0,1	-	4,1
In exploitatie genomen	-	0,1	-	-	-	0,1
Desinvesteringen	(3,7)	(0,8)	(2,1)	(0,8)	-	(7,4)
Like-for-like huurgroei	(1,3)	0,2	0,5	-	0,1	(0,5)
Brutohuuropbrengsten 2016	42,5	16,4	18,9	3,5	8,2	89,5
Exploitatiekosten ¹⁾	(6,4)	(1,7)	(1,5)	(0,3)	(0,5)	(10,4)
Nettohuuropbrengsten 2016	36,1	14,7	17,4	3,2	7,7	79,1
Nettohuuropbrengsten 2015	38,6	14,5	18,3	3,9	7,6	82,9
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten:						
- in 2016	15,0	10,4	8,2	9,1	5,6	11,6
- in 2015	14,2	9,9	7,5	6,7	6,1	11,0

¹⁾ Dit is inclusief betaalde erfpachtcanons en niet-doorberekende servicekosten

Netto-opbrengsten uit vastgoed

Brutohuuropbrengsten

De brutohuuropbrengsten bedroegen in 2016 € 89,5 miljoen ten opzichte van € 93,2 miljoen in 2015. Dit verschil wordt in de tabel op pagina 7 en 8 per land nader gespecificeerd.

-Acquisities en in exploitatie genomen (€ 4,2 miljoen toename)

Vastned heeft door de acquisities in Nederland, België en Frankrijk haar brutohuuropbrengsten vergroot met € 4,1 miljoen ten opzichte van 2015.

De toename heeft voor € 2,5 miljoen betrekking op additionele brutohuuropbrengsten als gevolg van acquisities in Nederland in 2015 en 2016. In België stegen de brutohuurinkomsten met € 0,6 miljoen als gevolg van de premium city high street shops die Vastned in 2015 verwierf.

In Frankrijk droegen de in 2015 en 2016 geacquireerde premium city high street shops in Parijs met € 0,9 miljoen bij aan de groei van de bruto huurinkomsten in 2016. Door het in 2015 weer in exploitatie nemen van twee gere-noveerde premium city high street shops in Lille namen de brutohuuropbrengsten met € 0,1 miljoen toe.

Daarnaast resulteerden de twee acquisities in Madrid, die Vastned in het vierde kwartaal van 2016 deed, in een stijging van de brutohuuropbrengsten in Spanje met € 0,1 miljoen.

-Desinvesteringen (€ 7,4 miljoen afname)

In lijn met de premiumcityhighstreetstrategie heeft Vastned gedurende 2015 en 2016 respectievelijk voor € 86,4 miljoen en € 94,9 miljoen aan vastgoed verkocht. Hierdoor daalden de brutohuurinkomsten met € 7,4 miljoen ten opzichte van 2015.

- Like-for-like-huurgroei (€ 0,5 miljoen afname)

De like-for-like-huurgroei van de brutohuuropbrengsten bedroeg € 0,5 miljoen negatief. Zoals aangegeven in de tabel op pagina 7 en 8 was de like-for-like-groei voor de premium city high street shops € 0,2 miljoen positief. De like-for-like-groei van de brutohuuropbrengsten werd echter teniet gedaan door negatieve brutohuurgroei in met name de Nederlandse vastgoedportefeuille als gevolg van lagere huuropbrengsten bij wederverhuur in het segment high street shops.

Exploitatiekosten (inclusief betaalde erfpachtcanons en niet-doorberekende servicekosten)

De totale exploitatiekosten namen fractioneel toe van € 10,3 miljoen in 2015 naar € 10,4 miljoen in 2016.

De exploitatiekosten uitgedrukt in een percentage van de brutohuuropbrengsten kwamen uit op 11,6% (2015: 11,0%). Premium city high street shops laten lagere exploitatiekosten (8,8%) zien dan de high street shops (16,9%) en de non-high street shops (14,6%).

Waardemutaties vastgoed

De waardemutaties bedroegen in 2016, rekening houdend met afboeking van acquisitiekosten van vastgoed, € 15,1 miljoen negatief (2015: € 26,0 miljoen positief). Deze waardemutaties bestaan enerzijds uit een waarde-stijging van de premium city high street shops van € 9,5 miljoen, terwijl anderzijds de waardemutaties van de high street shops en de non-high street shops uitkwamen op respectievelijk € 9,4 miljoen negatief en € 15,2 miljoen negatief.

In de Franse, Belgische en Spaanse vastgoedportefeuilles was sprake van een waarde-stijging van respectievelijk € 15,1 miljoen, € 7,2 miljoen en € 3,6 miljoen.

De Turkse en Nederlandse vastgoedportefeuilles kenden een waardedaling van respectievelijk € 33,0 miljoen en € 8,0 miljoen. In Turkije werd de waardedaling veroorzaakt door de onzekere geopolitieke situatie en het verslechterde economische klimaat. In de Nederlandse vastgoedportefeuille bestaan de waardemutaties enerzijds uit positieve waardemutaties van de premium city high street shops van € 14,9 miljoen, terwijl anderzijds de waarde van de high street shops en de non-high street shops met in totaal € 22,9 miljoen afnam.

Nettoverkoopresultaat vastgoed

In 2016 verkocht Vastned voor € 94,9 miljoen aan vastgoed. Deze desinvesteringen hebben voor € 71,2 miljoen betrekking op de Nederlandse vastgoedportefeuille. In Spanje en Portugal werd voor € 18,7 miljoen aan niet-strategisch vastgoed verkocht en in België voor € 5,0 miljoen.

Het nettoverkoopresultaat op de in 2016 gerealiseerde verkopen, na aftrek van verkoopkosten, bedroeg € 4,5 miljoen negatief waarvan € 4,1 miljoen betrekking had op desinvesteringen in Nederland.

Lasten**Nettofinancieringskosten**

De nettofinancieringskosten, inclusief waardemutaties van financiële derivaten, namen af van € 26,7 miljoen in 2015 naar € 20,3 miljoen in 2016. In onderstaande tabel wordt de ontwikkeling van de nettofinancieringskosten nader toegelicht.

Ontwikkeling nettofinancieringskosten

(x € miljoen)

Nettofinancieringskosten 2015	26,7
Toename als gevolg van netto-acquisities	0,1
Per saldo afname door daling gemiddelde rentevoet en wijzigingen in vast/variabel en werkkapitaal	(1,1)
Minder eenmalige rentevergoedingen	0,3
Waardemutaties financiële derivaten	(0,8)
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit het eigen vermogen	(4,9)
Nettofinancieringskosten 2016	20,3

De nettofinancieringskosten stegen door gemiddeld hogere rentedragende schulden als gevolg van acquisities. Echter door gebruik te maken van het gunstige financieringsklimaat realiseerde Vastned een daling van de gemiddelde rentevoet van het rentedragende vreemd vermogen met 15 basispunten van 2,82% in 2015 naar 2,67% in 2016.

De waardemutaties van de rentederivaten bedroegen als gevolg van de gedaalde marktrente € 0,8 miljoen negatief (2015: € 1,6 miljoen negatief).

Daarnaast namen de nettofinancieringskosten ten opzichte van 2015 af met € 4,9 miljoen, doordat Vastned in 2015 een aantal rentederivaten afwikkelde, waarbij de negatieve waarde van deze derivaten op het moment van afwikkeling vanuit het eigen vermogen overgeboekt werd naar de winst-en-verliesrekening. Deze overboeking had geen effect op de intrinsieke waarde.

Algemene kosten

De algemene kosten kwamen in 2016 uit op € 8,5 miljoen en bleven ten opzichte van 2015 nagenoeg gelijk.

Belastingen naar de winst

- Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst in 2016 bedroegen € 1,3 miljoen (2015: € 1,2 miljoen). Voor de regulier belaste entiteiten in Turkije, Nederland, België, Spanje en Portugal kwamen de verschuldigde belastingen naar de winst uit op € 1,3 miljoen (2015: € 1,2 miljoen). De toename van € 0,1 miljoen is enerzijds veroorzaakt door een hogere belastinglast in Spanje en de vrijval van een voorziening voor een naheffingsaanslag in Frankrijk in 2015 en anderzijds door een lagere belastinglast in Turkije.

- Mutatie latente belastingvorderingen en –verplichtingen

De mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen was in 2016 € 4,2 miljoen positief (2015: € 4,4 miljoen negatief). De lagere mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen in 2016 is voornamelijk het gevolg van de waardedaling van de Turkse vastgoedportefeuille en de verkoop van de Portugese vastgoedportefeuille, waarbij een aanzienlijk deel van de verplichting is vrijgevallen. Dit werd gedeeltelijk gecompenseerd door een waardestijging van de Spaanse vastgoedportefeuille.

FINANCIERINGSSTRUCTUUR

Financiering is een belangrijke pijler in de strategie van Vastned. Vastned streeft een conservatieve financieringsstructuur na met onder andere een loan-to-value ratio van tussen de 40 en 45% en verbreding van de financieringsbronnen door bijvoorbeeld het aangaan van langlopende obligatieleningen met institutionele beleggers (zoals 'private placements').

Gedurende 2016 heeft Vastned haar bestaande gesyndiceerde kredietfaciliteit heronderhandeld, waarbij onder andere de beschikbare faciliteit werd verhoogd met € 75 miljoen naar € 375 miljoen en de looptijd werd verlengd met twee jaar tot februari 2022. Daarnaast heeft Vastned in 2016 haar bestaande unsecured lening van € 75 miljoen met AXA Real Estate Investment Managers heronderhandeld, waarbij de looptijd werd verlengd met drie jaar tot september 2024 en de coupon werd omgezet van een variabele rente naar een vaste rente.

Per 31 december 2016 had de balans van Vastned een gezonde financieringsstructuur met een loan-to-value ratio van 41,8% (eind 2015: 41,6%) en een solvabiliteitsratio, zijnde het groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal, van 56,1% (eind 2015: 56,0%).

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

Leningenportefeuille eind 2016

(in € miljoen)

	Vaste rente ¹⁾	Variabele rente	Totaal	% van totaal
Langlopende schulden	463,9	137,7	601,6	89,3
Kortlopende schulden	67,5	4,7	72,2	10,7
	531,4	142,4	673,8	100,0
% van totaal	78,9	21,1	100,0	

1) Rentederivaten in aanmerking genomen

Dividend 2016

Op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 20 april 2017 zal Vastned voorstellen om over het boekjaar 2016 een dividend per aandeel van € 2,05 uit te keren, zijnde 85% van het direct resultaat. Dit is gelijk aan de dividenduitkering in 2015 en in lijn met het dividendbeleid dat stelt dat Vastned minimaal 75% van het direct resultaat uitkeert als dividend. Rekening houdend met het in augustus 2016 uitgekeerde interim-dividend van € 0,73 per aandeel zal het slotdividend worden voorgesteld op € 1,32 per aandeel. Het slotdividend zal op 9 mei 2017 betaalbaar worden gesteld.

Organisatie

Naast de kwaliteitsslagen die we in de portefeuille en op het gebied van financiering hebben gemaakt, zijn in de organisatie ook wijzigingen doorgevoerd. Zo heeft Vastned Retail Belgium dedicated management gekregen met Taco de Groot en Rudi Taelmans als co-CEO en Reinier Walta als CFO. In het kader van het eigen management is het team verhuisd naar een andere locatie in Antwerpen en zijn er een aantal nieuwe Belgische werknemers gestart. Verder is het kantoor in Nederland verhuisd van Rotterdam naar Amsterdam.

VOORUITZICHTEN 2017

Retailmarkt

Met een aantrekkelijk consumentenvertrouwen en een toename in consumentenbestedingen lijken de vooruitzichten voor de Europese retailmarkt te verbeteren. Dit is echter geen gegeven, gezien het permanent veranderde uitgavenpatroon van consumenten. Vaste kosten voor abonnementen zoals mobiele telefonie, televisie, internet en online content zijn steeds vaker onderdeel van de vaste kosten voor levensonderhoud. Daar komt bij dat er vaker buitenshuis wordt gegeten, geluncht of een koffie wordt gedronken. Voor retailers spelen innovatieve technologische ontwikkelingen, personeel, service en de inrichting dan ook een belangrijke rol in hun aantrekkelijkheid naar de consument toe. De locatie van de winkel is hierbij eveneens cruciaal.

Vastned portefeuille

De doelstelling dat 75% van de portefeuille bestaat uit premium city high street shops komt in zicht. Vastned werkt daarom aan een update van de strategie. Bovengenoemde ontwikkelingen sterken Vastned om zich te blijven concentreren op alleen het beste winkelvastgoed in de populaire winkelstraten van grotere Europese steden. Binnen de bestaande portefeuille heeft waardecreatie door middel van renovaties en verbouwingen van retailvastgoed een hoge prioriteit bij Vastned, bijvoorbeeld door het creëren van additionele retailmeters of woonruimte boven winkels.

Voor wat betreft de portefeuille in Istanbul houdt Vastned vast aan het eerder afgegeven standpunt dat het de portefeuille in Istanbul niet verder zal uitbreiden en dat alle andere opties worden onderzocht.

Direct resultaat 2017

In 2017 zet Vastned de strategie gericht op groei van het aandeel premium city high street shops verder door. De timing, verhouding en grootte van de acquisities en desinvesteringen in 2017 hebben een belangrijke effect op het direct resultaat voor 2017. Dit, in combinatie met lagere huurinkomsten als gevolg van de desinvesteringen in 2016 en de onzekere geopolitieke en economische situatie in Turkije resulteren in een te verwachten direct resultaat voor 2017 tussen € 2,10 - € 2,20 per aandeel.

FINANCIËLE KALENDER 2017

Datum	Tijd	Onderwerp
9 maart 2017	voorbeurs	Publicatie Jaarverslag 2016
20 april 2017	15.00 uur	Algemene Vergadering van Aandeelhouders
24 april 2017		Notering ex-dividend 2016
25 april 2017		Recorddate slotdividend 2016
9 mei 2017		Uitbetaling slotdividend 2016
10 mei 2017	voorbeurs	Publicatie Trading update Q1 2017
2 augustus 2017	voorbeurs	Publicatie halfjaarresultaten 2017
4 augustus 2017		Notering ex-interim-dividend 2017
7 augustus 2017		Recorddate interim-dividend 2017
21 augustus 2017		Uitbetaling interim-dividend 2017
1 november 2017	voorbeurs	Publicatie Trading update Q3 2017

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. Huurders van Vastned zijn sterke en toonaangevende internationale en nationale retailmerken. De vastgoedportefeuille heeft een omvang van ongeveer € 1,6 miljard.

Voor meer informatie

Anneke Hoijtink, Manager Investor Relations

Telefoon: +31 20 242 43 68

Mobiel: +31 6 31637374

Email: anneke.hoijtink@vastned.com

KERNCIJFERS**Resultaten (x € 1.000,-)**

	31 december 2016	31 december 2015
Brutohuuropbrengsten	89.469	93.174
Direct resultaat	46.115	49.189
Indirect resultaat	(19.684)	16.282
Resultaat	26.431	65.471

Balans (x € 1.000,-)

Vastgoed	1.614.793	1.647.900
Eigen vermogen	891.497	901.013
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	804.437	816.640
Langlopende verplichtingen	636.921	692.130
Solvabiliteit conform definitie banken (in %)	56,1	56,0
Loan-to-value (in %)	41,8	41,6
Interest coverage ratio	4,0	4,1
Financiële bezettingsgraad totale vastgoedportefeuille (in %)	96,2	96,5
Premium city high street shops (in %)	98,4	98,6
High street shops (in %)	92,1	93,4
Non-high street shops (in %)	94,4	95,2
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)	42,90	41,09
Slotdividend vorig boekjaar	(1,31)	(1,27)
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail primo (exclusief slotdividend)	41,59	39,82
Direct resultaat	2,42	2,58
Indirect resultaat	(1,03)	0,86
Resultaat	1,39	3,44
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	0,02	0,04
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen, na belastingen	-	0,09
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening, na belastingen	(0,01)	0,25
Interim-dividend	(0,73)	(0,74)
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail ultimo (inclusief slotdividend)	42,26	42,90
Beurskoers (ultimo)	36,86	42,35
Premium / (Discount) (in %)	(12,8)	(1,3)

EPRA BEST PRACTICE INDICATOREN

	2016	(x € 1.000,-) 2015	2016	(per aandeel x €) 2015
EPRA Earnings	46.115	49.189	2,42	2,58
EPRA NAV	829.147	845.355	43,56	44,41
EPRA NNNAV	793.476	805.347	41,68	42,31
EPRA Net Initial Yield (NIY)	4,4%	4,8%		
EPRA 'topped-up' NIY	4,6%	4,8%		
EPRA Vacancy Rate	2,7%	2,2%		
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	21,0%	20,0%		
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	19,9%	19,3%		

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

	jaar 2016	jaar 2015	2e halfjaar 2016	1e halfjaar 2016
Brutohuuropbrengsten	89.469	93.174	43.919	45.550
Betaalde erfpachtcanons	(154)	(149)	(76)	(78)
Niet-doorberekende servicekosten	(611)	(388)	(307)	(304)
Exploitatiekosten	(9.649)	(9.717)	(3.951)	(5.698)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<i>79.055</i>	<i>82.920</i>	<i>39.585</i>	<i>39.470</i>
Financiële opbrengsten	305	826	273	32
Financiële kosten	(19.123)	(20.258)	(9.556)	(9.567)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<i>(18.818)</i>	<i>(19.432)</i>	<i>(9.283)</i>	<i>(9.535)</i>
Algemene kosten	(8.513)	(8.523)	(4.362)	(4.151)
<i>Direct resultaat voor belastingen</i>	<i>51.724</i>	<i>54.965</i>	<i>25.940</i>	<i>25.784</i>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(1.293)	(1.227)	(603)	(690)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	2	(141)	7	(5)
<i>Direct resultaat na belastingen</i>	<i>50.433</i>	<i>53.597</i>	<i>25.344</i>	<i>25.089</i>
<i>Direct resultaat toekomend aan minderheidsbelangen</i>	<i>(4.318)</i>	<i>(4.408)</i>	<i>(2.249)</i>	<i>(2.069)</i>
<i>Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	46.115	49.189	23.095	23.020

INDIRECT RESULTAAT

Waardemutaties vastgoed in exploitatie	(13.956)	25.430	(8.459)	(5.497)
Waardemutaties vastgoed in renovatie	(1.163)	608	-	(1.163)
Waardemutaties vastgoed in pijplijn	-	(6)	-	-
<i>Totaal waardemutaties vastgoed</i>	<i>(15.119)</i>	<i>26.032</i>	<i>(8.459)</i>	<i>(6.660)</i>
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(4.503)	2.704	(5.217)	714
Financiële kosten	(819)	(817)	(412)	(407)
Waardemutaties financiële derivaten	(824)	(1.647)	2.409	(3.233)
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	117	(4.812)	59	58
<i>Indirect resultaat voor belastingen</i>	<i>(21.148)</i>	<i>21.460</i>	<i>(11.620)</i>	<i>(9.528)</i>
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	4.232	(4.303)	4.552	(320)
<i>Indirect resultaat na belastingen</i>	<i>(16.916)</i>	<i>17.157</i>	<i>(7.068)</i>	<i>(9.848)</i>
Indirect resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(2.768)	(875)	(2.150)	(618)
<i>Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	(19.684)	16.282	(9.218)	(10.466)
<i>Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	26.431	65.471	13.877	12.554

Per aandeel (x € 1,-)

Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	2,42	2,58	1,21	1,21
Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(1,03)	0,86	(0,48)	(0,55)
<i>Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	<i>1,39</i>	<i>3,44</i>	<i>0,73</i>	<i>0,66</i>

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

	jaar 2016	jaar 2015	2e halfjaar 2016	1e halfjaar 2016
NETTO-OPBRENGSTEN UIT VASTGOED				
Brutohuuropbrengsten	89.469	93.174	43.919	45.550
Betaalde erfpachtcanons	(154)	(149)	(76)	(78)
Niet-doorberekende servicekosten	(611)	(388)	(307)	(304)
Exploitatiekosten	(9.649)	(9.717)	(3.951)	(5.698)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	79.055	82.920	39.585	39.470
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	(13.956)	25.430	(8.459)	(5.497)
Waardemutaties vastgoed in renovatie	(1.163)	608	-	(1.163)
Waardemutaties vastgoed in pijplijn	-	(6)	-	-
<i>Totaal waardemutaties vastgoed</i>	(15.119)	26.032	(8.459)	(6.660)
<i>Nettoverkoopresultaat vastgoed</i>	(4.503)	2.704	(5.217)	714
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</i>	59.433	111.656	25.909	33.524
LASTEN				
Financiële opbrengsten	305	826	273	32
Financiële kosten	(19.942)	(21.075)	(9.968)	(9.974)
Waardemutaties financiële derivaten	(824)	(1.647)	2.409	(3.233)
Overboeking niet gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	117	(4.812)	59	58
<i>Nettofinancieringskosten</i>	(20.344)	(26.708)	(7.227)	(13.117)
Algemene kosten	(8.513)	(8.523)	(4.362)	(4.151)
<i>Totaal lasten</i>	(28.857)	(35.231)	(11.589)	(17.268)
<i>Resultaat voor belastingen</i>	30.576	76.425	14.320	16.256
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(1.293)	(1.227)	(603)	(690)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	4.234	(4.444)	4.559	(325)
<i>Totaal belastingen naar de winst</i>	2.941	(5.671)	3.956	(1.015)
<i>Resultaat na belastingen</i>	33.517	70.754	18.276	15.241
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	26.431	65.471	13.877	12.554
Resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	7.086	5.283	4.399	2.687
	33.517	70.754	18.276	15.241
Per aandeel (x € 1,-)				
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	1,39	3,44	0,73	0,66
Verwaterd resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	1,38	3,20	0,72	0,66

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

	jaar 2016	jaar 2015	2e halfjaar 2016	1e halfjaar 2016
Resultaat na belastingen	33.517	70.754	18.276	15.241
Posten die niet worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening				
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	319	780	2.320	(2.001)
Belastingen over posten die niet worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening	-	-	-	-
Posten die zijn of kunnen worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening				
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	-	1.698	-	-
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening	(117)	4.812	(59)	(58)
Belastingen over posten die zijn of kunnen worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening	-	-	-	-
Overig totaalresultaat na belasting	202	7.290	2.261	(2.059)
Totaalresultaat	33.719	78.044	20.537	13.182
 Toekomend aan:				
Aandeelhouders Vastned Retail	26.633	72.691	16.138	10.495
Minderheidsbelangen	7.086	5.353	4.399	2.687
	33.719	78.044	20.537	13.182

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

	2016	2015
Vastgoed in exploitatie	1.611.725	1.644.828
Overlopende activa in verband met huurincentives	3.068	3.072
<i>Totaal vastgoed</i>	<i>1.614.793</i>	<i>1.647.900</i>
Materiële vaste activa	1.280	1.146
Latente belastingvorderingen	275	-
<i>Totaal vaste activa</i>	<i>1.616.348</i>	<i>1.649.046</i>
Debiteuren en overige vorderingen	5.674	2.211
Belastingen naar de winst	204	56
Liquide middelen	1.280	2.762
<i>Totaal vlottende activa</i>	<i>7.158</i>	<i>5.029</i>
<i>Totaal activa</i>	<i>1.623.506</i>	<i>1.654.075</i>

PASSIVA

Gestort en opgevraagd kapitaal	95.183	95.183
Agioreserve	472.640	472.640
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	499	616
Reserve omrekeningsverschillen	(5.728)	(5.728)
Overige reserves	215.412	188.458
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	26.431	65.471
<i>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail</i>	<i>804.437</i>	<i>816.640</i>
Eigen vermogen minderheidsbelangen	87.060	84.373
<i>Totaal eigen vermogen</i>	<i>891.497</i>	<i>901.013</i>
Latente belastingverplichtingen	19.598	24.586
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	6.009	6.047
Langlopende rentedragende leningen o/g	601.610	652.513
Financiële derivaten	6.145	5.427
Waarborgsommen en overige langlopende verplichtingen	3.559	3.557
<i>Totaal langlopende verplichtingen</i>	<i>636.921</i>	<i>692.130</i>
Schulden aan kredietinstellingen	14.654	7.953
Aflossing langlopende rentedragende leningen o/g	57.518	25.017
Financiële derivaten	106	-
Belastingen naar de winst	1.076	5.108
Overige schulden en overlopende passiva	21.734	22.854
<i>Totaal kortlopende verplichtingen</i>	<i>95.088</i>	<i>60.932</i>
<i>Totaal passiva</i>	<i>1.623.506</i>	<i>1.654.075</i>

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

(x € 1.000,-)

	Gestort en op- vraagd kapitaal	Agioreserve	Afdek- kings- reserve uit hoofde van financiële derivaten	Reserve- omreke- nings- verschil- len	Overige reserves	Resultaat toekomend aan aandeel- houders Vastned Retail	Eigen vermogen aandeel- houders Vastned Retail	Eigen vermogen minder- heidsbelan- gen	Totaal eigen vermogen
Stand per 1 januari 2015	95.183	472.640	(5.691)	(5.728)	194.103	31.706	782.213	83.786	865.999
Resultaat	-	-	-	-	-	65.471	65.471	5.283	70.754
Overig totaalresultaat	-	-	6.440	-	780	-	7.220	70	7.290
Herrubricering	-	-	(133)	-	133	-	-	-	-
Totaalresultaat	-	-	6.307	-	913	65.471	72.691	5.353	78.044
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)	-	-	-
Stand per 31 december 2015	95.183	472.640	616	(5.728)	188.458	65.471	816.640	84.373	901.013
Resultaat	-	-	-	-	-	26.431	26.431	7.086	33.517
Overig totaalresultaat	-	-	(117)	-	319	-	202	-	202
Totaalresultaat	-	-	(117)	-	319	26.431	26.633	7.086	33.719
Slotdividend vorig boekjaar in contanten	-	-	-	-	-	(24.939)	(24.939)	(4.399)	(29.338)
Interim-dividend 2016 in contanten	-	-	-	-	(13.897)	-	(13.897)	-	(13.897)
Toevoeging uit winstverdeling	-	-	-	-	40.532	(40.532)	-	-	-
Stand per 31 december 2016	95.183	472.640	499	(5.728)	215.412	26.431	804.437	87.060	891.497

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(x € 1.000,-)

KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN

	2016	2015
Resultaat na belastingen	33.517	70.754
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoed	15.119	(26.032)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	4.503	(2.704)
Nettofinancieringskosten	20.344	26.708
Belastingen naar de winst	(2.941)	5.671
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	<i>70.542</i>	<i>74.397</i>
Mutatie vlottende activa	(545)	(352)
Mutatie kortlopende schulden	(361)	(748)
Mutatie voorzieningen	130	122
	<i>69.766</i>	<i>73.419</i>
Ontvangen interest	301	2.206
Betaalde interest	(18.779)	(19.433)
Betaalde belastingen naar de winst	(4.464)	(1.292)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<i>46.824</i>	<i>54.900</i>

KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN

Acquisitie vastgoed	(77.920)	(171.674)
Investerings in vastgoed	(5.913)	(3.616)
Desinvestering vastgoed	82.035	92.932
Desinvestering dochtermaatschappijen	10.501	-
<i>Kasstroom vastgoed</i>	<i>8.703</i>	<i>(82.358)</i>
Mutatie in materiële vaste activa	(134)	(60)
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<i>8.569</i>	<i>(82.418)</i>

KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN

Uitgekeerd dividend	(38.836)	(38.264)
Uitgekeerd dividend aan minderheidsbelangen	(4.399)	(4.767)
Opgenomen rentedragende schulden	11.375	108.746
Aflossing rentedragende schulden	(25.017)	(42.167)
Mutatie in waarborgsommen en overige langlopende schulden	2	(127)
Afwikkeling rentederivaten	-	(5.853)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<i>(56.875)</i>	<i>17.568</i>

NETTO TOENAME/(AFNAME) LIQUIDE MIDDELEN

	(1.482)	(9.950)
Liquide middelen per 1 januari	2.762	12.712
<i>Liquide middelen per 31 december</i>	<i>1.280</i>	<i>2.762</i>

GESEGMENTEERDE INFORMATIE
(x € 1.000,-)

2016 NAAR LAND	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal
Nettohuuropbrengsten	36.117	14.746	17.344	3.138	7.710	79.055
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	(6.823)	15.063	7.162	3.663	(33.021)	(13.956)
Waardemutaties vastgoed in renovatie	(1.163)	-	-	-	-	(1.163)
Waardemutaties vastgoed in pijplijn	-	-	-	-	-	-
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(4.103)	124	25	(549)	-	(4.503)
Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed	24.028	29.933	24.531	6.252	(25.311)	59.433
Nettofinancieringskosten						(20.344)
Algemene kosten						(8.513)
Belastingen naar de winst						2.941
Resultaat na belastingen						33.517
	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal
Vastgoed in exploitatie:						
Stand per 1 januari	741.647	337.849	356.348	76.333	132.651	1.644.828
- Acquisities	21.388	27.923	-	26.594	-	75.905
- Investerings	2.771	1.013	2.037	-	-	5.821
- In/uit exploitatie genomenn	(9.645)	-	-	-	-	(9.645)
- Desinvesteringen	(67.003)	-	(5.044)	(19.181)	-	(91.228)
	689.158	366.785	353.341	83.746	132.651	1.625.681
- Waardemutaties	(6.823)	15.063	7.162	3.663	(33.021)	(13.956)
Stand per 31 december	682.335	381.848	360.503	87.409	99.630	1.611.725
- Overlopende activa in verband met huurincentives	1.675	457	432	134	370	3.068
	684.010	382.305	360.935	87.543	100.000	1.614.793

GESEGMENTEERDE INFORMATIE
(x € 1.000,-)

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
Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed	31.482	39.909	19.984	11.574	8.707	111.656
Nettofinancieringskosten						(26.708)
Algemene kosten						(8.523)
Belastingen naar de winst						(5.671)
Resultaat na belastingen						70.754
	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 genomenn	-	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
	743.190	338.180	356.881	76.463	133.186	1.647.900

GESEGMENTEERDE INFORMATIE

2016 NAAR TYPE VASTGOED

	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops	Totaal
Nettohuuropbrengsten	48.417	15.375	15.263	79.055
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	9.543	(9.388)	(14.111)	(13.956)
Waardemutaties vastgoed in renovatie	-	-	(1.163)	(1.163)
Waardemutaties vastgoed in pijplijn	-	-	-	-
Nettoverkoopresultaat vastgoed	147	(2.098)	(2.552)	(4.503)
Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed	58.107	3.889	(2.563)	59.433
Nettofinancieringskosten				(20.344)
Algemene kosten				(8.513)
Belastingen naar de winst				2.941
Resultaat na belastingen				33.517

	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops	Totaal
Vastgoed in exploitatie				
Stand per 1 januari	1.120.840	285.380	238.608	1.644.828
- Acquisities	75.905	-	-	75.905
- Investerings	3.934	885	1.002	5.821
- In/uit exploitatie genomenn	-	-	(9.645)	(9.645)
- Desinvesteringen	(12.260)	(41.288)	(37.680)	(91.228)
	1.188.419	244.977	192.285	1.625.681
- Waardemutaties	9.543	(9.388)	(14.111)	(13.956)
Stand per 31 december	1.197.962	235.589	178.174	1.611.725
- Overlopende activa in verband met huurincentives	1.968	586	514	3.068
Taxatiewaarde per 31 december	1.199.930	236.175	178.688	1.614.793

GESEGMENTEERDE INFORMATIE

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
Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed	103.939	8.592	(875)	111.656
Nettofinancieringskosten				(26.708)
Algemene kosten				(8.523)
Belastingen naar de winst				(5.671)
Resultaat na belastingen				70.754
	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
- Acquisities	163.975	-	-	163.975
- Investeringsen	2.502	80	462	3.044
- In/uit exploitatie genomenn	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
Stand per 31 december	1.120.840	285.380	238.608	1.644.828
- Overlopende activa in verband met huurincentives	2.136	542	394	3.072
Taxatiewaarde per 31 december	1.122.976	285.922	239.002	1.647.900

De op het persbericht toegepaste waarderingsgrondslagen zijn in overeenstemming met International Financial Reporting Standards. 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 2016 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.

Dit persbericht is gebaseerd op de jaarrekening 2016 die op 14 februari 2017 is opgemaakt en waarbij Ernst & Young Accountants LLP een goedkeurende controleverklaring heeft afgegeven. Het persbericht betreft slechts een deel van de jaarrekening. De opgemaakte jaarrekening is nog niet openbaar gemaakt krachtens het wettelijke voorschrift en is nog niet vastgesteld. De algemene vergadering van aandeelhouders is gepland op 20 april 2017.

De cijfers over het boekjaar 2015 zijn gecontroleerd door Deloitte Accountants B.V.

BEGRIPPENLIJST

AFM Autoriteit Financiële Markten
 CEO Chief Executive Officer
 CFO Chief Financial Officer
 CPI Consumentenprijsindex
 IAS International Accounting Standards
 IFRS International Financial Reporting Standards
 IRS Interest Rate Swap
 REIT Real Estate Investment Trust
 SIIC Société d'Investissements Immobiliers Cotées

DEFINITIES

Bezettingsgraad

100% minus de leegstandsgraad.

Brutohuuropbrengsten

De over een bepaalde periode verantwoorde brutohuur, na aftrek van de effecten van straight-lining van huurincentives.

Direct resultaat

Bestaat uit de nettohuuropbrengsten verminderd met de nettofinancieringskosten (exclusief waardemutaties financiële derivaten), algemene kosten, de over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst en het aan minderheidsbelangen toekomende gedeelte van deze opbrengsten en lasten.

EPRA Earnings

Periodieke resultaten uit operationele kernactiviteiten. In de praktijk is dit gelijk aan het direct resultaat.

EPRA NAV

Nettovermogenswaarde aangepast om vastgoed en overige belangen op te nemen voor hun reële waarde en om bepaalde zaken uit te sluiten waarvan niet verwacht wordt dat deze vaste vorm zullen aannemen in een bedrijfsmodel voor langetermijnvastgoedinvesteringen.

EPRA NNNAV

EPRA NAV aangepast voor het voor reële waarde opnemen van (i) financiële instrumenten, (ii) schulden en (iii) latente belastingverplichtingen.

EPRA Net Initial Yield (NIY)

Huurinkomsten op jaarbasis, gebaseerd op de contante huur op de balansdatum, min de niet-terugvorderbare exploitatiekosten, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, vermeerderd met de (geschatte) aankoopkosten.
 Huurinkomsten op jaarbasis omvatten de CPI-indexering en geschatte omzethuren of overige periodieke bedrijfsinkomsten, maar omvatten niet de dotatie aan voorzieningen voor dubieuze debiteuren en verhuur- en marketinguitgaven.

EPRA 'topped-up' NIY

Dit rendement wordt berekend aan de hand van een aanpassing van de EPRA NIY voor het aflopen van huurvrije periodes (of overige nog lopende huurincentives zoals periodes met kortingen op de huurprijs en gefaseerde huur).

EPRA VACANCY RATE

Geschatte markthuurwaarde (ERV) van leegstaande ruimten gedeeld door de ERV van de hele portefeuille.

Estimated Rental Value (ERV)/Markthuur

De huurwaarde die ingeschat is door externe taxateurs waartegen een bepaalde ruimte te verhuren is op een bepaald moment door terzake goed geïnformeerde en tot transactie bereid zijnde partijen, die onafhankelijk zijn en waarbij partijen voorzichtig en zonder dwang optreden.

Gemiddelde (financiële) bezettingsgraad

100% minus de gemiddelde (financiële) leegstandsgraad.

Huurincentives

Enige vergoeding, tijdelijke huurreductie of uitgave ten gunste van een huurder bij het afsluiten van een huurovereenkomst of het vernieuwen daarvan.

Indirect resultaat

Bestaat uit de waardemutaties en het nettoverkoopresultaat van het vastgoed, de mutaties in latente belastingvorderingen c.q. latente belastingverlichtingen, het non-cash deel van de rente van de converteerbare obligatielening en de waardemutaties van financiële derivaten die niet kwalificeren als effectieve hedge verminderd met het aan minderheidsbelangen toekomende gedeelte van deze posten.

Marktwaaarde

Het geschatte bedrag waarvoor vastgoed zou kunnen worden verhandeld tussen terzake goed geïnformeerde en tot een transactie bereid zijnde partijen, die onafhankelijk zijn en waarbij partijen voorzichtig en zonder dwang optreden.

Nettoaanvangsrendement (NAR)

Nettohuuropbrengsten uitgedrukt in een percentage van de aankoopprijs (inclusief transactiekosten) van het betreffende vastgoed.

Nettohuuropbrengsten

Brutohuuropbrengsten verminderd met de aan de betreffende periode toe te rekenen betaalde erfpachtcanons, niet doorberekende servicekosten en exploitatiekosten, zoals onderhoudskosten, beheerkosten, verzekeringen, verhuurkosten en lokale belastingen.

Nettovermogenswaarde (NAV)

Vertegenwoordigt het Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail zoals blijkt uit de geconsolideerde jaarrekening van Vastned Retail die is opgesteld in overeenstemming met IFRS.

Straightlining

Het uitsmeren van de kosten van huurkortingen, huurvrije perioden en huurincentives over de contractduur van de huurovereenkomst.

Theoretische brutohuuropbrengsten (TGOI)

De aan een bepaalde periode toe te rekenen brutohuur, exclusief de effecten van straight-lining van huurincentives, vermeerderd met de in diezelfde periode van toepassing zijnde markthuur van eventueel leegstaande ruimten.