

PERSBERICHT

JAARRESULTATEN 2018

Direct resultaat 2018 boven verwachting

Hoofdpunten 2018

- Direct resultaat 2018 € 2,22 per aandeel; indirect resultaat 2018 € 0,04 per aandeel
- Dividendvoorstel voor 2018 van in totaal € 2,05 per aandeel
- Bezettingsgraad van de portefeuille 50 basispunten gestegen naar 98,6% eind 2018
- Like-for-like brutohuurgroei 0,8% voor de gehele portefeuille en 1,6% voor core city assets
- Waardestijging van de gehele portefeuille van € 5,9 miljoen; waardestijging van de core city assets van € 12,1 miljoen*
- Core city assets uitgebreid met acquisities in Amsterdam, Utrecht, Parijs en Madrid voor in totaal € 48,8 miljoen
- Niet-strategische panden verkocht in Nederland en Frankrijk voor in totaal € 70,7 miljoen
- Transformatie van de vastgoedportefeuille is afgerond
- UNIQLO en Sephora als huurders aangetrokken voor core city assets in Amsterdam en Madrid
- Overname van Vastned Retail Belgium is niet doorgestaan: aanvaardingspercentage van minimaal 90% niet bereikt
- Nederlandse regering handhaaft FBI-regime; Vastned pleit voor omzetting naar een REIT-regime
- Aandeleninkoopprogramma gestart van maximaal € 40,0 miljoen; 292.208 aandelen ingekocht in 2018
- Loan-to-value ratio 39,0% eind 2018
- Verwacht direct resultaat 2019: € 2,00 - € 2,10 per aandeel

* Exclusief acquisities en desinvesteringen

Amsterdam, 13 februari 2019 – Vastned, de beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming met focus op ‘venues for premium shopping’, publiceert haar jaarresultaten 2018 en heeft over 2018 een direct resultaat van € 2,22 per aandeel gerealiseerd. Voor 2019 verwacht Vastned een direct resultaat van € 2,00 - € 2,10 per aandeel.

Taco de Groot, CEO van Vastned: “In 2018 hebben wij verdere stappen gezet in de uitvoering van onze strategie. De transformatie van de portefeuille is afgerond en deze bestaat nu voor 82% uit high street winkelvastgoed in grotere Europese steden. We hebben een unieke portefeuille gecreëerd met een hoge bezettingsgraad van 98,6% per eind 2018, die tot een direct resultaat van € 2,22 per aandeel heeft geleid in 2018.

We zijn er trots op dat we in 2018 weer een aantal gerenommeerde internationale retailers hebben aangetrokken als huurders voor onze panden. UNIQLO heeft in september 2018 haar eerste Nederlandse flagshipstore geopend in ons pand aan de Kalverstraat 11-17/Rokin 12-16 in Amsterdam. We hebben Calle Serrano 36 in Madrid verhuurd aan cosmeticamerk Sephora, dochter van LVMH. In Le Marais in Parijs hebben wij het winkelpand van een vertrekkende retailer gekocht en dit direct verhuurd aan het luxe merk Maje.

We hebben de kwaliteit van onze portefeuille verder verbeterd door onze high street clusters in Amsterdam, Utrecht, Parijs en Madrid uit te breiden met een selectief aantal mooie winkel- en food & beverage panden. Tevens hebben we verschillende niet-strategische objecten verkocht in Nederland en Frankrijk om het risicoprofiel van de portefeuille verder te verlagen.

We blijven kritisch over de marktontwikkelingen, gezien de beperkte investeringsmogelijkheden en de transitie van het retaillandschap. Naast een lage werkloosheid, economische groei en een hoog consumentenvertrouwen, is vooral de inkomensgroei van consumenten van belang voor een gezonde retailmarkt in 2019. Aandachtspunten zijn hierbij de onzekerheid rond de Brexit, internationale handelsconflicten, de wereldwijde schuldenberg en de afnemende economische groei.

In 2019 zal onze focus liggen op het handhaven van de hoge bezettingsgraad van onze portefeuille en met name op het aantrekken van een goede huurder voor Rue de Rivoli 118-120 in Parijs, één van onze grotere assets. De verwachte leegstand van dit pand, in combinatie met lagere huurinkomsten door de kleinere omvang van de portefeuille ten opzichte van 2018 en het vervallen van eenmalige baten uit 2018, resulteert in een verwacht direct resultaat voor 2019 tussen de € 2,00 en € 2,10 per aandeel. Na de desinvesteringen van 2018 is de transformatie van onze vastgoedportefeuille afgerond wat naar verwachting zal leiden tot stabiele en voorspelbare resultaten en mogelijk groei voor de toekomst. We verwachten dat het capex niveau laag zal blijven, net als in voorgaande jaren.”

PERSBERICHT

Belangrijke parameters

Het hoge percentage high street winkelveastgoed in grotere Europese steden zorgt voor stabiele en voorspelbare resultaten.

Jaarresultaten 2018 (%)

	Core city assets	Mixed retail locations	Totaal
Bezettingsgraad per 31 december 2018	99,3	96,7	98,6
Like-for-like brutohuurgroei	1,6	(1,0)	0,8
Waardemutatie*	1,0	(2,1)	0,4
Aandeel in de totale portefeuille	82	18	100
Totale waarde (€ miljoen)	1.290	290	1.580

* Exclusief acquisities en desinvesteringen

TOELICHTING OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE**Portefeuilleverdeling**

De waarde van de totale vastgoedportefeuille per eind 2018 bedroeg € 1,6 miljard, waarvan 82% core city assets en 18% mixed retail locations.

Portefeuilleverdeling per 31 december 2018 (€ miljoen)

	Core city assets	Mixed retail locations	Totaal	% van totaal
Nederland	549	136	685	44
Frankrijk	415	0	415	26
België	232	151	383	24
Spanje	94	3	97	6
Totaal	1.290	290	1.580	100

Bezettingsgraad

In 2018 steeg de bezettingsgraad van de totale portefeuille van 98,1% eind 2017 naar 98,6% eind 2018. De bezettingsgraad van de core city assets daalde in dezelfde periode van 99,6% naar 99,3%, terwijl de bezettingsgraad van de mixed retail locations steeg van 95,1% naar 96,7%.

	Core city assets			Mixed retail locations			Totaal		
Bezettingsgraad (%)	31 dec 2018	30 sept 2018	31 dec 2017	31 dec 2018	30 sept 2018	31 dec 2017	31 dec 2018	30 sept 2018	31 dec 2017
Nederland	100,0	99,2	99,6	95,3	94,6	93,7	98,5	97,6	97,1
Frankrijk	99,2	99,2	99,3	100,0	80,0	83,7	99,2	98,2	98,4
België	97,7	97,4	99,9	98,3	97,9	98,4	98,0	97,6	99,1
Spanje	100,0	65,9	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	67,6	100,0
Totaal	99,3	96,7	99,6	96,7	95,5	95,1	98,6	96,3	98,1

PERSBERICHT

Verhuuractiviteit

In het afgelopen jaar sloot Vastned 71 huurcontracten af voor in totaal € 10,6 miljoen, ofwel 14,0% van de totale jaarlijkse theoretische brutohuuropbrengsten. Er werden 29 huurcontracten voor core city assets afgesloten voor een totaalbedrag van € 8,5 miljoen. De gemiddelde huurstijging op de afgesloten core city assets huurcontracten bedroeg 1,4% (circa € 0,1 miljoen). Deze stijging is inclusief de relatief grote huurderswissel in Q1 2018 van Forever 21 naar UNIQLO (Kalverstraat 11-17/Rokin 12-16, Amsterdam), welke per saldo tegen nagenoeg gelijke voorwaarden heeft plaatsgevonden. De andere 42 huurcontracten werden afgesloten voor mixed retail locations voor een totaalbedrag van € 2,1 miljoen. Op deze verhuringen daalden de huren gemiddeld met 9,4% (circa € 0,2 miljoen).

	Verhuuractiviteit			Huurverandering	
	Aantal	€ miljoen	% van theoretische	€ miljoen	%
	huurcontracten		jaarhuur		
2018					
	29	8,5	11,2	0,1	1,4
Core city assets	42	2,1	2,8	(0,2)	(9,4)
Mixed retail locations	71	10,6	14,0	(0,1)	(0,9)
Totaal					

In Q4 2018 sloot Vastned 12 huurcontracten af, waarvan 6 voor core city assets en 6 voor mixed retail locations, voor een totaalbedrag van € 2,4 miljoen. De voornaamste nieuwe huurcontracten waren die met Sephora voor Calle Serrano 36 in Madrid en met Maje voor het pas aangekochte pand Rue des Francs Bourgeois 12 in Parijs. In Brussel werd het huurcontract met Carrefour vernieuwd.

	Verhuuractiviteit			Huurverandering	
	Aantal	€ miljoen	% van theoretische	€ miljoen	%
	huurcontracten		jaarhuur		
Q4 2018					
	6	2,1	2,8	0,0	(0,3)
Core city assets	6	0,3	0,4	0,0	(5,0)
Mixed retail locations	12	2,4	3,2	0,0	(0,9)
Totaal					

Huurincentives

De huurincentives, zoals huurvrije periodes, huurkortingen en andere betalingen of bijdragen aan huurders bedroegen in 2018 gemiddeld 2,7%. Dit is hoger dan in 2017 (2,2%), voornamelijk door de huurderswissel van Forever 21 naar UNIQLO (Kalverstraat 11-17/Rokin 12-16, Amsterdam). Het verschil tussen de werkelijke en de IFRS-huurincentives is de straightlining van de huurincentives. In bedragen was het verschil in huurincentives € 0,4 miljoen hoger. In 2018 bedroegen de huurincentives € 2,2 miljoen ten opzichte van € 1,8 miljoen in 2017.

Huurincentives
 (% van brutohuuropbrengsten)

	2018		2017	
	Werkelijk	IFRS	Werkelijk	IFRS
Core city assets	5,6	2,9	2,6	2,2
Mixed retail locations	1,5	2,1	2,7	2,3
Totaal	4,4	2,7	2,6	2,2

PERSBERICHT

Waardemutaties

De waarde van de vastgoedportefeuille, exclusief acquisities en desinvesteringen, steeg met € 5,9 miljoen, ofwel 0,4% ten opzichte van eind 2017. Deze stijging was het resultaat van de waardestijging van de core city assets van € 12,1 miljoen, zijnde 1,0%, die de daling van € 6,2 miljoen op de mixed retail locations ruimschoots compenseerde.

Waardemutaties in 2018*

	€ miljoen	%
Core city assets	12,1	1,0
Mixed retail locations	(6,2)	(2,1)
Totaal	5,9	0,4

* Exclusief acquisities en desinvesteringen

Acquisities

Vastned heeft haar core city assets portefeuille verder uitgebreid met acquisities voor een totaalbedrag van € 48,8 miljoen.

In Amsterdam werd Reguliersdwarsstraat 80-84 gekocht voor € 5,7 miljoen inclusief acquisitiekosten. De acquisitie betreft drie geschakelde panden, waarvan de begane grond wordt verhuurd aan Italiaans restaurant Sale e Pepe. Boven het restaurant bevinden zich zes appartementen, waarvan één groot appartement zal worden gesplitst in twee appartementen die volledig zullen worden gerenoveerd.

In Utrecht werd begin januari de aankoop afgerond van Vredenburg 1, dat langjarig is verhuurd aan Dunkin' Donuts. Tevens werd Drieharingstraat 2-8, 14-18 en 22 gekocht voor € 11,0 miljoen inclusief acquisitiekosten. Deze acquisitie betreft vier verhuurde panden inclusief bovengelegen kantoorruimten, gelegen in deze nieuwe culinaire hoofdstraat van Utrecht.

In Parijs heeft Vastned haar cluster in de populaire wijk Le Marais uitgebreid met twee core city assets. Het eerste object betreft de hoekwinkel Rue des Francs Bourgeois 12, dat is gekocht voor € 16,0 miljoen inclusief acquisitiekosten. Het pand werd gekocht zonder huurder en voorafgaand aan de aankoop werd door Vastned al een huurovereenkomst met Maje getekend. Het tweede winkelpand betreft Rue des Francs Bourgeois 10, dat verhuurd is aan Guerlain. De aankoopprijs bedroeg € 12,0 miljoen inclusief acquisitiekosten. Vastned bezit nu 7 winkelpanden in Le Marais, met een totale waarde van circa € 90 miljoen, waarmee Vastned één van de grootste winkelvastgoedeigenaren is in deze historische wijk.

In Madrid werd Calle de Fuencarral 27 gekocht voor € 4,2 miljoen inclusief acquisitiekosten. Dit pand is verhuurd aan Comptoir des Cotonniers. Het naastgelegen pand is ook eigendom van Vastned en is verhuurd aan Birkenstock.

Desinvesteringen

Als onderdeel van haar strategie en om het risicoprofiel van de portefeuille verder te verlagen heeft Vastned in 2018 voor een totaalbedrag van € 70,7 miljoen niet-strategisch vastgoed verkocht in Nederland en Frankrijk.

In Nederland heeft Vastned haar deelbezit in winkelcentrum Walburg in Zwijndrecht verkocht voor € 16,5 miljoen en in Harderwijk werd winkelcentrum Vuldersbrink verkocht voor € 6,1 miljoen. Tevens werden in Nederland voor in totaal € 8,9 miljoen de volgende mixed retail locations verkocht: Friesestraat 14 en Weeshuisstraat 9 in Coevorden, Nieuwstad 57-59 in Doetinchem, Voorstraat 262 in Dordrecht, Grote Bredeplaats 26 en Kleine Bredeplaats 8-10 in Harlingen, Schoutenstraat



PERSBERICHT

6 en 8 en Kerkstraat 55 en 87 in Hilversum, Hoofdstraat 157 in Hoogeveen, Tolberterstraat 3-5 in Leek, Ruiterskwartier 127 en 135 in Leeuwarden, Lange Delft 59 in Middelburg, Arendshof 48-52 in Oosterhout, Schaapmarktplaats 4 en Oosterdijk 58 in Sneek en Navolaan 9-12 in Stadskanaal.

In Frankrijk heeft Vastned Rue Saint-Jean 44-45 in Nancy en Rue Saint-Ferréol 29 in Marseille verkocht voor in totaal € 37,3 miljoen. Daarnaast werd het belang van Vastned in twee winkelcentra in Limoges, Centre Commercial Beaubreuil en Centre Commercial Limoges Cognac, gedesinvesteerd voor in totaal € 1,9 miljoen.

TOELICHTING OP DE FINANCIËLE RESULTATEN

Financiële resultaten (€ miljoen)

	2018	2017
Direct resultaat	40,4	41,1
Indirect resultaat	0,7	53,5
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	41,1	94,6
Resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	2,5	12,0
Resultaat na belastingen	43,6	106,6

Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail

Het resultaat toekomend aan de aandeelhouders van Vastned, bestaande uit het direct en het indirect resultaat, bedroeg € 41,1 miljoen in 2018 (2017: € 94,6 miljoen). De belangrijkste reden voor het lagere resultaat is de afname van het indirect resultaat van € 53,5 miljoen in 2017 naar € 0,7 miljoen in 2018. Dit werd vooral veroorzaakt door lagere positieve waardemutaties.

Het direct resultaat nam af van € 41,1 miljoen in 2017 tot € 40,4 miljoen in 2018, voornamelijk door lagere nettohuuropbrengsten als gevolg van de desinvesteringen in Nederland en Frankrijk. De daling werd gedeeltelijk gecompenseerd door de ontvangen afkoopsom van Forever 21 voor Kalverstraat 11-17/Rokin 12-16 in Amsterdam en lagere exploitatiekosten. Tevens daalden de rentelasten door gemiddeld lagere rentedragende schulden als gevolg van de desinvesteringen en door de herfinanciering in 2017 van de leningenportefeuille in België.

Het indirect resultaat nam af van € 53,5 miljoen in 2017 tot € 0,7 miljoen in 2018. Deze afname is voornamelijk het gevolg van lagere positieve waardemutaties van het vastgoed ten opzichte van 2017. In 2018 steeg de waarde van de totale vastgoedportefeuille, rekening houdend met afboeking van acquisitiekosten, met € 4,1 miljoen. De core city assets namen € 10,2 miljoen in waarde toe, terwijl de waarde van de mixed retail locations met € 6,1 miljoen afnam. De waardemutaties van de rentederivaten waren als gevolg van de gewijzigde markttrente € 1,5 miljoen negatief. In 2018 is, vanwege de waardevermindering van het vastgoed dat gehouden wordt door regulier belaste entiteiten in Nederland en Spanje, een bedrag van € 2,3 miljoen gedoteerd aan de voorziening voor latente belastingverplichtingen. De kosten inzake niet-doorgegane investeringen welke betrekking hebben op het overnamebod op de aandelen Vastned Retail Belgium bedroegen € 1,6 miljoen. Het deel van het indirect resultaat dat toekomt aan minderheidsbelangen bedroeg over 2018 € 2,5 miljoen positief.

Resultaat per aandeel

Het resultaat per aandeel toekomend aan de aandeelhouders van Vastned bedroeg € 2,26 in 2018 (2017: € 5,11 per aandeel). Het resultaat bestaat uit het direct resultaat per aandeel van € 2,22 (2017: € 2,22 per aandeel) en het indirect resultaat per aandeel van € 0,04 (2017: € 2,89 per aandeel).

NETTO-OPBRENGSTEN UIT VASTGOED

Brutohuuropbrengsten

De brutohuuropbrengsten inclusief eenmalige posten bedroegen € 77,1 miljoen in 2018 ten opzichte van € 77,5 miljoen in 2017. De mutaties worden in de tabellen hierna gespecificeerd.

PERSBERICHT

Core city assets
(€ duizend)

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje	Totaal voortgezette bedrijfsactiviteiten	Eenmalige posten/Beëindigde bedrijfsactiviteiten	Totaal
Brutohuuropbrengsten 2017	20.680	16.612	9.988	3.148	50.428	1.851	52.279
Acquisities	792	333	131	15	1.271	-	1.271
Desinvesteringen	(117)	(1.629)	-	-	(1.746)	(1.851)	(3.597)
Like-for-like huurgroei	977	233	92	(541)	761	4.041	4.802
Brutohuuropbrengsten 2018	22.332	15.549	10.211	2.622	50.714	4.041	54.755
Overige inkomsten	-	346	-	-	346	-	346
Exploitatiekosten*	(2.322)	(963)	(812)	(183)	(4.280)	-	(4.280)
Nettohuuropbrengsten 2018	20.010	14.932	9.399	2.439	46.780	4.041	50.821
Nettohuuropbrengsten 2017	18.148	15.999	9.192	2.930	46.269	1.811	48.080
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten 2018	10,4	6,2	8,0	7,0	8,4	-	7,8
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten 2017	12,2	5,9	8,0	6,9	9,0	-	8,7

Mixed retail locations
(€ duizend)

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje	Totaal voortgezette bedrijfsactiviteiten	Eenmalige posten/Beëindigde bedrijfsactiviteiten	Totaal
Brutohuuropbrengsten 2017	16.401	1.019	9.455	177	27.052	-	27.052
Acquisities	-	-	-	-	-	-	-
Desinvesteringen	(4.247)	(274)	-	-	(4.521)	-	(4.521)
Like-for-like huurgroei	(338)	(3)	113	2	(226)	-	(226)
Brutohuuropbrengsten 2018	11.816	742	9.568	179	22.305	-	22.305
Overige inkomsten	-	22	-	-	22	-	22
Exploitatiekosten*	(1.124)	(376)	(865)	(7)	(2.372)	-	(2.372)
Nettohuuropbrengsten 2018	10.692	388	8.703	172	19.955	-	19.955
Nettohuuropbrengsten 2017	14.423	689	8.671	170	23.953	-	23.953
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten 2018	9,5	50,7	9,0	3,9	10,6	-	10,6
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten 2017	12,1	34,8	8,3	4,0	11,5	-	11,5

Totaal
(€ duizend)

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje	Totaal voortgezette bedrijfsactiviteiten	Eenmalige posten/Beëindigde bedrijfsactiviteiten	Totaal
Brutohuuropbrengsten 2017	37.081	17.631	19.443	3.325	77.480	1.851	79.331
Acquisities	792	333	131	15	1.271	-	1.271
Desinvesteringen	(4.364)	(1.903)	-	-	(6.267)	(1.851)	(8.118)
Like-for-like huurgroei	639	230	205	(539)	535	4.041	4.576
Brutohuuropbrengsten 2018	34.148	16.291	19.779	2.801	73.019	4.041	77.060
Overige inkomsten	-	368	-	-	368	-	368
Exploitatiekosten*	(3.446)	(1.339)	(1.677)	(190)	(6.652)	-	(6.652)
Nettohuuropbrengsten 2018	30.702	15.320	18.102	2.611	66.735	4.041	70.776
Nettohuuropbrengsten 2017	32.571	16.688	17.863	3.100	70.222	1.811	72.033
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten H1 2018	10,1	8,2	8,5	6,8	9,1	-	8,6
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten H1 2017	12,2	7,5	8,1	6,8	9,9	-	9,7

* Inclusief betaalde erfpachtcanons en niet-doorberekende servicekosten

PERSBERICHT

Acquisities (€ 1,3 miljoen toename)

Vastned heeft haar portefeuille in 2017 en 2018 uitgebreid door core city assets te verwerven in haar vier kernlanden. Hierdoor stegen de brutohuuropbrengsten in 2018 met € 1,3 miljoen ten opzichte van 2017, waarvan € 0,8 miljoen betrekking had op acquisities in 2017 en € 0,5 miljoen op de transacties die in 2018 werden afgerond.

In Nederland werden in 2018 de core city assets Vredenburg 1, Drieharingstraat 2-8, 14-18 en 22 in Utrecht en Reguliersdwarstraat 80-84 in Amsterdam gekocht. Deze objecten zorgden tezamen met verschillende acquisities in 2017 in Amsterdam en Utrecht voor een toename van de brutohuuropbrengsten in Nederland van € 0,8 miljoen.

In Frankrijk werden in 2018 in Parijs de core city assets Rue des Francs Bourgeois 10 en 12 verworven. Deze objecten zorgden tezamen met de in 2017 in Parijs verworven objecten Rue des Francs Bourgeois 29 en Rue des Rosiers 19 voor een toename van brutohuuropbrengsten in Frankrijk van € 0,3 miljoen.

Tot slot werd in 2018 in Madrid de core city asset Calle de Fuencarral 27 gekocht, welke tezamen met de acquisitie in 2017 van Steenhouwersvest 44-46-48 in Antwerpen resulteerde in een stijging van de brutohuuropbrengsten van € 0,2 miljoen.

Desinvesteringen (€ 6,2 miljoen afname)

Om de kwaliteit van de portefeuille verder te verbeteren heeft Vastned in 2017 en 2018 voor respectievelijk € 122,8 miljoen (€ 27,1 miljoen exclusief Turkije) en € 70,7 miljoen aan vastgoed verkocht. Hierdoor daalden de brutohuurinkomsten in 2018 met € 6,2 miljoen ten opzichte van 2017. Deze daling had voor € 4,3 miljoen betrekking op desinvesteringen van vastgoed in Nederland, waarvan € 2,1 miljoen betrekking had op desinvesteringen in 2018 en € 2,2 miljoen op desinvesteringen in 2017. In Frankrijk werden in 2018 panden verkocht in Nancy, Marseille en Limoges, hetgeen een daling van de brutohuuropbrengsten tot gevolg had van € 1,9 miljoen.

Like-for-like-brutohuurgroei (€ 0,5 miljoen toename)

De like-for-like-huurgroei van de brutohuuropbrengsten in 2018 bedroeg € 0,5 miljoen positief (0,8%). De like-for-like-brutohuurgroei van de core city assets bedroeg € 0,7 miljoen positief (1,6%). De like-for-like-brutohuurgroei op mixed retail locations bedroeg € 0,2 miljoen negatief (-1,0%).

Eenmalige posten (€ 4,0 miljoen toename)

In 2018 werd een eenmalige afkoopsom van € 5,3 miljoen ontvangen van de vorige huurder van het object Kalverstraat 11-17/Rokin 12-16 in Amsterdam. Daarnaast werd een eenmalige afkoopsom van € 0,5 miljoen betaald aan de vertrekkende huurder van het object Kalverstraat 162-164 in Amsterdam, teneinde het object tegen aanzienlijk betere voorwaarden aan een nieuwe huurder te kunnen verhuren. Deze eenmalige posten zijn volledig in het direct resultaat verantwoord. Om een evenwichtig beeld van de like-for-likebrutohuurgroei weer te geven worden deze eenmalige posten gespreid over de looptijd van de huurcontracten met de nieuwe huurders. Als gevolg hiervan zijn de brutohuuropbrengsten in de jaarrekening € 4,0 miljoen hoger dan de brutohuuropbrengsten die gebruikt zijn voor de berekening van de like-for-like-brutohuurgroei van 2018.

Exploitatiekosten (inclusief betaalde erfpachtcanons en niet-doorberekende servicekosten)

De exploitatiekosten in 2018 bedroegen € 6,6 miljoen, dit was € 1,0 miljoen lager dan in 2017, voornamelijk veroorzaakt door lagere onderhoudskosten en zakelijke lasten, mede als gevolg van desinvesteringen van niet-strategisch vastgoed in Nederland en Frankrijk. De exploitatiekosten in 2018 uitgedrukt in een percentage van de brutohuuropbrengsten kwamen uit op 9,1% (2017: 9,9%). Core city assets hebben lagere exploitatiekosten (8,4%) dan mixed retail locations (10,6%).

Waardemutaties vastgoed

De waardemutaties in 2018 bedroegen, rekening houdend met de afboeking van acquisitiekosten van vastgoed, € 4,1 miljoen positief. De waardedaling van € 6,1 miljoen van de mixed retail locations werd ruimschoots gecompenseerd door de waardestijging van de core city assets van € 10,2 miljoen.

PERSBERICHT

De waardemutaties van de core city assets betroffen enerzijds waardeinstijgingen in de Nederlandse en Spaanse vastgoedportefeuilles van respectievelijk € 21,5 miljoen en € 1,6 miljoen, terwijl anderzijds in de Franse en Belgische vastgoedportefeuilles sprake was van waardedalingen van respectievelijk € 8,5 miljoen en € 4,4 miljoen.

De waardemutaties van de mixed retail locations bestaan uit waardedalingen in de Nederlandse en Belgische vastgoedportefeuilles van respectievelijk € 3,4 miljoen en € 2,7 miljoen.

Nettoverkoopresultaat vastgoed

In 2018 verkocht Vastned voor € 70,5 miljoen (boekwaarde) aan vastgoed, waarvan € 31,5 miljoen in Nederland en € 39,0 miljoen in Frankrijk. Na aftrek van verkoopkosten werd op deze verkopen een positief nettoverkoopresultaat van € 0,2 miljoen gerealiseerd. De netto-opbrengst van de desinvesteringen bedroeg derhalve € 70,7 miljoen.

LASTEN**Nettofinancieringskosten**

De nettofinancieringskosten, inclusief waardemutaties van financiële derivaten, namen toe van € 16,0 miljoen in 2017 naar € 17,2 miljoen in 2018. In onderstaande tabel wordt de ontwikkeling van de nettofinancieringskosten toegelicht.

Ontwikkeling nettofinancieringskosten**(€ miljoen)**

Nettofinancieringskosten 2017	16,0
Afname als gevolg van netto desinvesteringen	(1,3)
Per saldo afname door daling gemiddelde rentevoet en wijzigingen in vaste/variabele rente en werkkapitaal	(1,2)
Waardemutaties financiële derivaten	3,7
Nettofinancieringskosten 2018	17,2

De nettofinancieringskosten zijn met € 1,3 miljoen afgenomen door gemiddeld lagere rentedragende schulden als gevolg van desinvesteringen. Daarnaast nam de gemiddelde rentevoet af met 20 basispunten van 2,73% in 2017 naar 2,53% in 2018 waardoor de rentelasten daalden met € 1,2 miljoen. De waardemutaties van de rentederivaten bedroegen als gevolg van de gewijzigde marktrente € 1,5 miljoen negatief ten opzichte van € 2,2 miljoen positief in 2017.

Algemene kosten

De algemene kosten bedroegen in 2018 € 8,8 miljoen (2017: € 8,6 miljoen). Lagere personeelskosten werden gecompenseerd door hogere advies- en controlekosten en hogere IT-kosten.

Kosten niet-doorgegane investeringen

De kosten inzake niet-doorgegane investeringen bedroegen in 2018 € 1,6 miljoen, welke betrekking hebben op het overnamebod op de aandelen Vastned Retail Belgium die Vastned nog niet (direct of indirect) hield. Deze kosten betreffen voornamelijk kosten voor juridische en financiële adviseurs, maar ook de kosten voor het laten uitvoeren van een onafhankelijke fairness opinie en voor marketing. De overname is niet doorgedaan omdat het minimale aanvaardingspercentage van 90% van de free float niet werd bereikt.

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De belastingen naar de winst voor de regulier belaste entiteiten in Nederland, België en Spanje bedroegen in 2018 € 0,5 miljoen (2017: € 0,1 miljoen). De toename van € 0,4 miljoen is het gevolg van een hogere belastinglast van met name de in Nederland belaste entiteiten.

PERSBERICHT

Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen bedroeg in 2018 € 3,4 miljoen negatief (2017: € 2,7 miljoen negatief). De dotatie aan de voorziening voor latente belastingvorderingen en -verplichtingen in 2018 is voor een groot deel het gevolg van waardestijgingen van de core city assets in Spanje en van de waardestijging van één core city asset in Nederland, die wordt gehouden in een regulier belaste entiteit.

RESULTAAT UIT BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN

Het resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten is nihil in 2018. In 2017 bedroeg het resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten in Turkije € 1,7 miljoen.

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 35% en 45% en een goede spreiding van de financieringsbronnen door bijvoorbeeld het aangaan van langlopende obligatieleningen met institutionele beleggers (zoals 'private placements'). Via deze zogenoemde private placements wordt de looptijd van de langlopende leningenportefeuille verlengd en realiseert Vastned een betere spreiding van financieringen onder de geldverstrekkers. Tevens is het bestaande rentebeleid, waarbij de rente van circa twee derde deel van de leningenportefeuille wordt gefixeerd, ook in 2018 voortgezet.

In 2018 heeft Vastned haar bestaande gesyndiceerde kredietfaciliteit van € 375 miljoen verlaagd naar € 325 miljoen en tegelijkertijd de looptijd verlengd tot september 2023. Ook is een nieuwe lening met een looptijd van 7 jaar ten bedrage van € 50 miljoen afgesloten via AXA Real Estate Investment Managers SGP.

Financieringsstructuur	31 december 2018	31 december 2017
Loan-to-value (%)	39,0	38,8
Solvabiliteit* (%)	59,0	59,2
Rentedekkingsgraad	4,5	3,9

* Groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal

Met een solvabiliteitsratio van 59,0% en een rentedekkingsgraad van 4,5 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 per 31 december 2018
 (€ miljoen)

	Vaste rente*	Variabele rente	Totaal	% van totaal
Langlopende schulden	402,3	73,3	475,6	77,2
Kortlopende schulden	134,7	6,0	140,7	22,8
Totaal	537,0	79,3	616,3	100,0
% van totaal	87,1	12,9	100,0	

* Rentederivaten in aanmerking genomen

De leningenportefeuille bestond eind 2018 voor 87,1% uit leningen met een vaste rente. Het aandeel niet-bancaire leningen eind 2018 bedroeg 52,3% en bleef ruim boven de interne doelstelling van 25%.

PERSBERICHT

ONTWIKKELING INTRINSIEKE WAARDE PER AANDEEL

Als gevolg van het direct en indirect resultaat per aandeel van in totaal € 2,26 positief, de overige mutaties van € 0,14 positief (inclusief aanpassing in verband met IFRS 9) en de uitkering van het slotdividend over 2017 van € 1,41 en het interim-dividend over 2018 van € 0,71 is de intrinsieke waarde per aandeel gestegen van € 46,12 eind 2017 naar € 46,40 eind 2018. De EPRA NNAV per aandeel bedraagt € 46,49 eind 2018 ten opzichte van € 45,66 eind 2017.

DIVIDENDUITKERING 2017 EN –VOORSTEL 2018

Op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 19 april 2018 is het dividend over het boekjaar 2017, dat ten laste is gebracht van de vrij uitkeerbare reserves, vastgesteld op € 2,05 per aandeel. In augustus 2017 was reeds een interim-dividend van € 0,64 per aandeel uitgekeerd. Het slotdividend voor 2017 kwam daarmee uit op € 1,41 per aandeel.

Op 21 augustus 2018 is, conform het dividendbeleid, 60% van het direct resultaat over het eerste halfjaar 2018 als interim-dividend uitgekeerd, zijnde € 0,71 per aandeel. Op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 18 april 2019 zal Vastned voorstellen om over het boekjaar 2018 een dividend per aandeel van in totaal € 2,05 uit te keren, gelijk aan het dividend over de voorgaande drie jaren. Rekening houdend met het uitgekeerde interim-dividend van € 0,71 zal het slotdividend worden vastgesteld op € 1,34 per aandeel. Het slotdividend zal op 7 mei 2019 betaalbaar worden gesteld.

OVERNAME VAN VASTNED RETAIL BELGIUM IS NIET DOORGEGAAN

Op 12 april 2018 heeft Vastned, gesteund door de volledige raad van bestuur van Vastned Retail Belgium, een overnamebod uitgebracht op alle aandelen in Vastned Retail Belgium die zij nog niet (direct of indirect) hield. Na goedkeuring van het prospectus is op 2 mei 2018 de enige aanvaardingsperiode gestart die eindigde op 1 juni 2018. Tijdens de aanvaardingsperiode werden 1,2 miljoen aandelen ingebracht, oftewel 70% van de free float, waarmee het minimale vereiste aanvaardingspercentage van 90% van de free float niet werd gehaald. Dit betekent dat het overnamebod niet is doorgegaan en alle aandeelhouders in Vastned Retail Belgium, ook de aandeelhouders die hun aandelen in het bod hadden ingebracht, hun aandelen hebben behouden. De voorgenomen omvorming van het statuut van Vastned Retail Belgium naar gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (FIIS) is niet doorgegaan en de aandelen Vastned Retail Belgium blijven genoteerd op Euronext Brussels.

FBI-REGIME IN NEDERLAND GEHANDHAAFD

Op 18 september 2018 heeft de Nederlandse regering haar nieuwe belastingplan gepresenteerd, waarbij de regering de dividendbelasting en het FBI-regime wilde afschaffen. Het plan ondervond veel weerstand van de oppositie en na een heroverweging door de regering werd op 15 oktober 2018 aangekondigd dat de afschaffing van de dividendbelasting en de daarmee samenhangende afschaffing van het FBI-regime niet doorgaan. Dit betekent dat het fiscale regime in Nederland ongewijzigd zal blijven. Vastned zet de gesprekken met de betrokken ministeries voort om te pleiten voor de omvorming van het bestaande FBI-regime naar een REIT-regime, dat vergelijkbaar is met de REIT-regimes in de omliggende landen van Vastned.

AANDELENINKOOPPROGRAMMA

Vastned heeft op 19 oktober 2018 een aandeleninkoopprogramma aangekondigd van maximaal € 40 miljoen. De uitvoering van het inkoopprogramma is afhankelijk van marktomstandigheden waardoor mogelijk niet voor het volledige bedrag ingekocht zal worden. Het programma is gestart op 19 oktober 2018 en loopt tot en met 31 maart 2019. In 2018 werden in totaal 292.208 aandelen ingekocht voor een totaalbedrag van € 9,8 miljoen. De ingekochte aandelen worden aangehouden als treasury shares.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Op 17 januari 2019 heeft Vastned een langlopende obligatielening van € 50 miljoen geplaatst bij Pricoa Capital Group. De obligatielening heeft een looptijd van 7 jaar tegen een coupon van 2,73%. De nieuwe lening wordt gebruikt voor het herfinancieren van bestaande leningen. De huidige financieringsstructuur van Vastned, inclusief bovengenoemde nieuwe lening, biedt voldoende ruimte voor de aflossing van de in april 2019 aflopende converteerbare obligatielening.

PERSBERICHT

Op 31 januari 2019 heeft Vastned het niet-strategische object In de Cramer 140 in Heerlen verkocht voor € 3,5 miljoen.

Onder het op 19 oktober 2018 aangekondigde aandeleninkoopprogramma heeft Vastned in de periode 1 januari 2019 tot en met 7 februari 2019 in totaal 217.670 aandelen ingekocht voor een totaalbedrag van € 7,1 miljoen.

VOORUITZICHTEN 2019

Vastned blijft kritisch over de marktontwikkelingen, gezien de beperkte investeringsmogelijkheden en de transitie van het retaillandschap. Naast een lage werkloosheid, economische groei en een hoog consumentenvertrouwen, is vooral de inkomensgroei van consumenten bepalend voor een gezonde retailmarkt in 2019. Aandachtspunten zijn hierbij de onzekerheid rond de Brexit, internationale handelssconflicten, de wereldwijde schuldenberg en de afnemende economische groei.

De veranderingen in de retailmarkt zullen verder vorm gaan krijgen. Retailers zullen moeten blijven vernieuwen en investeren in hun business model, winkels en personeel. Sommige retailers zullen hierin succesvol zijn, terwijl anderen verliezen en zullen verdwijnen uit het landschap. Vastned voert haar strategie stap-voor-stap verder uit en blijft gefocust op actief asset management en het optimaliseren van de portefeuille. Ook Vastned moet proactief inspringen op veranderende omstandigheden en zal hard moeten blijven werken om succesvolle retailers aan te trekken en te behouden voor haar locaties. Ten aanzien van acquisities zal Vastned kritisch en voorzichtig blijven, waarbij de kwaliteit van de portefeuille belangrijker is dan groei. Vastned zal alleen aankopen doen indien deze passen in haar strategie en waarde toevoegen aan de portefeuille.

In 2019 zal de focus van Vastned liggen op het handhaven van de hoge bezettingsgraad van de portefeuille en met name op het aantrekken van een goede huurder voor Rue de Rivoli 118-120 in Parijs, één van de grotere assets van Vastned. De verwachte leegstand van dit pand, in combinatie met lagere huurinkomsten door de kleinere omvang van de portefeuille ten opzichte van 2018 en het vervallen van eenmalige baten uit 2018, resulteert in een verwacht direct resultaat voor 2019 tussen de € 2,00 en € 2,10 per aandeel. Na de desinvesteringen van 2018 is de transformatie van de vastgoedportefeuille afgerond wat naar verwachting zal leiden tot stabiele en voorspelbare resultaten en mogelijk groei voor de toekomst. Vastned verwacht dat het capex niveau laag zal blijven, net als in voorgaande jaren. Vastned zal geen onderscheid meer maken tussen core city assets en mixed retail locations.

CONFERENCE CALL

Op 14 februari 2019 om 10.00 uur geeft Vastned een toelichting op de jaarresultaten 2018 middels een conference call en een presentatie voor beleggers en analisten. De conference call is live te volgen via www.vastned.com/webcast.

FINANCIËLE KALENDER 2019

7 maart 2019	voorbeurs	Jaarverslag 2018
18 april 2019		Algemene Vergadering van Aandeelhouders
24 april 2019		Ex-slotdividenddatum 2018
25 april 2019		Recorddate slotdividend 2018
7 mei 2019		Uitbetaling slotdividend 2018
7 mei 2019	nabeurs	Q1 trading update 2019
31 juli 2019	nabeurs	Halfjaarresultaten 2019
5 augustus 2019		Ex-interim-dividenddatum 2019
6 augustus 2019		Recorddate interim-dividend 2019
20 augustus 2019		Uitbetaling interim-dividend 2019
29 oktober 2019	nabeurs	9M trading update 2019

PERSBERICHT

OVER VASTNED

Vastned is een beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming (Euronext Amsterdam: VASTN) met focus op “venues for premium shopping”. Vastned investeert in geselecteerde steden in Europa 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 per eind december 2018.

Voor verdere informatie:

Ronald Beemsterboer, Manager Investor Relations

Tel: +31 20 2424 368

KERNCIJFERS

Resultaten (€ duizend)

	31 december 2018	31 december 2017
Brutohuuropbrengsten uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	77.060	77.480
Direct resultaat	40.354	41.134
Indirect resultaat	741	53.511
Resultaat	41.095	94.645

Balans (€ duizend)

Vastgoed	1.579.569 ¹	1.591.564 ²
Eigen vermogen	923.029	933.415
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	830.392	838.685
Langlopende verplichtingen	505.357	633.910
Solvabiliteit (%)	59,0	59,2
Loan-to-value (%)	39,0	38,8
Interest coverage ratio	4,5	3,9
Financiële bezettingsgraad totale vastgoedportefeuille (%)	96,7	97,1
Core city assets (%)	97,6	98,9
Mixed retail locations (%)	94,5	93,8
Gemiddeld aantal uitstaande aandelen	18.151.962	18.505.783
Aantal uitstaande aandelen (ultimo)	17.894.592	18.186.800

Per aandeel (€)

Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail (inclusief slotdividend)	46,12	42,26
Aanpassing in verband met IFRS 9	(0,07)	-
Slotdividend vorig boekjaar	(1,41)	(1,32)
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail (exclusief slotdividend)	44,64	40,94
Direct resultaat	2,22	2,22
Indirect resultaat	0,04	2,89
Resultaat	2,26	5,11
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	0,01	0,05
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening, na belastingen	(0,01)	(0,01)
Overboeking omrekeningsverschillen netto-investeringen naar winst-en-verliesrekening	-	0,31
Overige mutaties	0,21	0,36
Interim-dividend	(0,71)	(0,64)
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail ultimo (inclusief slotdividend)	46,40	46,12
Beurskoers (ultimo)	31,30	41,30
Premium/(Discount) (%)	(32,5)	(10,5)

¹ Inclusief Activa aangehouden voor verkoop ad € 3.500 ² Inclusief Activa aangehouden voor verkoop ad € 65.202

DIRECT EN INDIRECT RESULTAAT (€ DUIZEND)

Direct resultaat

	Jaar 2018	Jaar 2017	2e halfjaar 2018	2e halfjaar 2017
Brutohuuropbrengsten	77.060	77.480	35.695	38.673
Overige inkomsten	368	384	179	200
Betaalde erfpachtcanons	(124)	(143)	(62)	(74)
Niet-doorberekende servicekosten	(501)	(475)	(205)	(177)
Exploitatiekosten	(6.027)	(7.024)	(2.247)	(2.773)
Nettohuuropbrengsten	70.776	70.222	33.360	35.849
Financiële opbrengsten	40	21	25	12
Financiële kosten	(15.035)	(17.608)	(7.632)	(8.463)
Nettofinancieringskosten	(14.995)	(17.587)	(7.607)	(8.451)
Algemene kosten	(8.753)	(8.545)	(4.311)	(4.040)
Direct resultaat voor belastingen	47.028	44.090	21.442	23.358
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(529)	(104)	(186)	(105)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(1.110)	106	141	115
Direct resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	45.389	44.092	21.397	23.368
Direct resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-	1.656	-	-
Direct resultaat na belastingen	45.389	45.748	21.397	23.368
Direct resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(5.035)	(4.614)	(2.577)	(2.440)
Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	40.354	41.134	18.820	20.928

Indirect resultaat

Waardemutaties vastgoed in exploitatie	4.345	64.058	(10.361)	15.040
Waardemutaties activa aangehouden voor verkoop	(250)	-	-	-
Totaal waardemutaties vastgoed	4.095	64.058	(10.361)	15.040
Nettoverkoopresultaat vastgoed	201	(1.891)	492	(2.472)
Financiële kosten	(816)	(817)	(411)	(412)
Waardemutaties financiële derivaten	(1.473)	2.255	(825)	338
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	116	116	58	58
Kosten niet-doorgegane investeringen	(1.599)	-	(101)	-
Indirect resultaat voor belastingen	524	63.721	(11.148)	12.552
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(2.319)	(2.861)	(871)	(661)
Indirect resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	(1.795)	60.860	(12.019)	11.891
Indirect resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-	1	-	-
Indirect resultaat na belastingen	(1.795)	60.861	(12.019)	11.891
Indirect resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	2.536	(7.350)	2.268	(2.371)
Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	741	53.511	(9.751)	9.520
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	41.095	94.645	9.069	30.448

DIRECT EN INDIRECT RESULTAAT

Per aandeel (€)

	Jaar 2018	Jaar 2017	2e halfjaar 2018	2e halfjaar 2017
Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	2,22	2,22	1,04	1,15
Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	0,04	2,89	(0,54)	0,52
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	2,26	5,11	0,50	1,67

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING (€ DUIZEND)

	Jaar 2018	Jaar 2017	2e halfjaar 2018	2e halfjaar 2017
Netto-opbrengsten uit vastgoed				
Brutohuuropbrengsten	77.060	77.480	35.695	38.673
Overige inkomsten	368	384	179	200
Betaalde erfpachtcanons	(124)	(143)	(62)	(74)
Niet doorberekende servicekosten	(501)	(475)	(205)	(177)
Exploitatiekosten	(6.027)	(7.024)	(2.247)	(2.773)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	70.776	70.222	33.360	35.849
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	4.345	64.058	(10.361)	15.040
Waardemutaties activa aangehouden voor verkoop	(250)	-	-	-
<i>Totaal waardemutaties vastgoed</i>	4.095	64.058	(10.361)	15.040
Nettoverkoopresultaat vastgoed	201	(1.891)	492	(2.472)
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</i>	75.072	132.389	23.491	48.417
Lasten				
Financiële opbrengsten	40	21	25	12
Financiële kosten	(15.851)	(18.425)	(8.043)	(8.875)
Waardemutaties financiële derivaten	(1.473)	2.255	(825)	338
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	116	116	58	58
<i>Nettofinancieringskosten</i>	(17.168)	(16.033)	(8.785)	(8.467)
Algemene kosten	(8.753)	(8.545)	(4.311)	(4.040)
Kosten niet-doorgegane investeringen	(1.599)	-	(101)	-
<i>Totaal lasten</i>	(27.520)	(24.578)	(13.197)	(12.507)
<i>Resultaat voor belastingen</i>	47.552	107.811	10.294	35.910
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(529)	(104)	(186)	(105)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(3.429)	(2.755)	(730)	(546)
<i>Totaal belastingen naar de winst</i>	(3.958)	(2.859)	(916)	(651)
<i>Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</i>	43.594	104.952	9.378	35.259
<i>Resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten</i>	-	1.657	-	-
<i>Resultaat na belastingen</i>	43.594	106.609	9.378	35.259
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	41.095	92.988	9.069	30.448
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	-	1.657	-	-
Resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	2.499	11.964	309	4.811
	43.594	106.609	9.378	35.259
Per aandeel (€)				
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	2,26	5,02	0,50	1,67
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-	0,09	-	-
<i>Resultaat</i>	2,26	5,11	0,50	1,67
Verwaterd resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	2,14	4,57	0,50	1,49
Verwaterd resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-	0,08	-	-
<i>Resultaat</i>	2,14	4,65	0,50	1,49

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT (€ DUIZEND)

	Jaar 2018	Jaar 2017	2e halfjaar 2018	2e halfjaar 2017
Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	43.594	104.952	9.378	35.259
Resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-	1.657	-	-
Resultaat na belastingen	43.594	106.609	9.378	35.259
Posten die niet worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening				
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	259	815	259	815
Belastingen over posten die niet worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening	-	-	-	-
Posten die zijn of kunnen worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening				
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening	(116)	(116)	(58)	(58)
Overboeking omrekeningsverschillen netto-investeringen naar winst-en-verliesrekening	-	5.728	-	-
Belastingen over posten die zijn of kunnen worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening	-	-	-	-
<i>Overig totaalresultaat na belasting</i>	143	6.427	201	757
Totaalresultaat	43.737	113.036	9.579	36.016
Toekomend aan:				
Aandeelhouders Vastned Retail	41.238	101.072	9.270	31.205
Minderheidsbelangen	2.499	11.964	309	4.811
	43.737	113.036	9.579	36.016

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER (€ DUIZEND)

	2018	2017
Activa		
Vastgoed in exploitatie	1.571.727	1.523.723
Overlopende activa in verband met huurincentives	4.342	2.639
Totaal vastgoed	1.576.069	1.526.362
Materiële vaste activa	1.114	1.120
Totaal vaste activa	1.577.183	1.527.482
Activa aangehouden voor verkoop	3.500	65.202
Debiteuren en overige vorderingen	8.905	2.894
Belastingen naar de winst	116	155
Liquide middelen	1.546	2.077
Totaal vlottende activa	14.067	70.328
Totaal activa	1.591.250	1.597.810
Passiva		
Gestort en opgevraagd kapitaal	95.183	95.183
Agioreserve	472.640	472.640
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	267	383
Overige reserves	221.207	175.834
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	41.095	94.645
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	830.392	838.685
Eigen vermogen minderheidsbelangen	92.637	94.730
Totaal eigen vermogen	923.029	933.415
Latente belastingverplichtingen	15.628	12.431
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	5.362	5.477
Langlopende rentedragende leningen o/g	475.638	608.609
Financiële derivaten	5.031	3.558
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	3.698	3.835
Totaal langlopende verplichtingen	505.357	633.910
Schulden aan kredietinstellingen	6.020	7.227
Aflossing langlopende rentedragende leningen o/g	134.661	18
Belastingen naar de winst	159	186
Overige schulden en overlopende passiva	22.024	23.054
Totaal kortlopende verplichtingen	162.864	30.485
Totaal passiva	1.591.250	1.597.810

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN (€ DUIZEND)

	Gestort en opgevraagd kapitaal	Agioreserve	Afdekkingsreserve 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 2017	95.183	472.640	499	(5.728)	215.412	26.431	804.437	87.060	891.497
Resultaat	-	-	-	-	-	94.645	94.645	11.964	106.609
Overig totaalresultaat	-	-	(116)	5.728	815	-	6.427	-	6.427
Totaalresultaat	-	-	(116)	5.728	815	94.645	101.072	11.964	113.036
Slotdividend vorig boekjaar in contanten	-	-	-	-	-	(25.126)	(25.126)	(4.294)	(29.420)
Interim-dividend 2017 in contanten	-	-	-	-	(11.639)	-	(11.639)	-	(11.639)
Toevoeging uit winstverdeling	-	-	-	-	1.305	(1.305)	-	-	-
Inkoop eigen aandelen	-	-	-	-	(30.059)	-	(30.059)	-	(30.059)
Stand per 31 december 2017	95.183	472.640	383	-	175.834	94.645	838.685	94.730	933.415
Aanpassing in verband met IFRS 9	-	-	-	-	(1.165)	-	(1.165)	-	(1.165)
Stand per 1 januari 2018	95.183	472.640	383	-	174.669	94.645	837.520	94.730	932.250
Resultaat	-	-	-	-	-	41.095	41.095	2.499	43.594
Overig totaalresultaat	-	-	(116)	-	259	-	143	-	143
Totaalresultaat	-	-	(116)	-	259	41.095	41.238	2.499	43.737
Slotdividend vorig boekjaar in contanten	-	-	-	-	-	(25.644)	(25.644)	(4.592)	(30.236)
Interim-dividend 2018 in contanten	-	-	-	-	(12.912)	-	(12.912)	-	(12.912)
Toevoeging uit winstverdeling	-	-	-	-	69.001	(69.001)	-	-	-
Inkoop eigen aandelen	-	-	-	-	(9.810)	-	(9.810)	-	(9.810)
Stand per 31 december 2018	95.183	472.640	267	-	221.207	41.095	830.392	92.637	923.029

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (€ DUIZEND)

	2018	2017
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Resultaat na belastingen	43.594	106.609
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoed	(4.095)	(64.058)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(201)	1.891
Nettofinancieringskosten	17.168	16.045
Belastingen naar de winst	3.958	2.897
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	60.424	63.384
Mutatie vlottende activa	(7.431)	(492)
Mutatie kortlopende schulden	3.105	(798)
Mutatie voorzieningen	30	169
	56.128	62.263
Ontvangen interest	40	25
Betaalde interest	(14.190)	(16.695)
Betaalde belastingen naar de winst	(749)	(797)
Kasstroom uit operationele activiteiten	41.229	44.796
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Acquisitie vastgoed	(52.730)	(32.682)
Investerings in vastgoed	(3.646)	(4.479)
Desinvestering vastgoed	70.141	29.145
Desinvestering dochtermaatschappijen	-	95.167
Kasstroom vastgoed	13.765	87.151
Mutatie materiële vaste activa	6	160
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	13.771	87.311
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Inkoop eigen aandelen	(9.810)	(30.059)
Uitgekeerd dividend	(38.556)	(36.765)
Uitgekeerd dividend aan minderheidsbelangen	(4.592)	(4.294)
Opgenomen rentedragende schulden	49.805	95.067
Aflossing rentedragende schulden	(52.241)	(154.945)
Afwikkeling rentederivaten	-	(590)
Mutatie in waarborgsommen en overige langlopende verplichtingen	(137)	276
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(55.531)	(131.310)
Netto toename/(afname) liquide middelen	(531)	797
Liquide middelen per 1 januari	2.077	1.280
Liquide middelen per 31 december	1.546	2.077

GESEGMENTEERDE INFORMATIE (€ DUIZEND)

2018 naar land

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje	Turkije	Totaal
Nettohuuropbrengsten	34.743	15.320	18.102	2.611	-	70.776
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	18.395	(8.487)	(7.114)	1.551	-	4.345
Waardemutaties activa aangehouden voor verkoop	(250)	-	-	-	-	(250)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(12)	213	-	-	-	201
Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed	52.876	7.046	10.988	4.162	-	75.072
Nettofinancieringskosten						(17.168)
Algemene kosten						(8.753)
Kosten niet-doorgegane investeringen						(1.599)
Belastingen naar de winst						(3.958)
<i>Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</i>						43.594
<i>Resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten</i>						-
Resultaat na belastingen						43.594

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje	Turkije	Totaal
Vastgoed in exploitatie:						
Stand per 1 januari	648.742	395.580	388.025	91.376	-	1.523.723
- Acquisities	16.635	28.005	-	4.172	-	48.812
- Investerings	1.532	889	1.516	-	-	3.937
- Overgebracht van Activa aangehouden voor verkoop	3.000	-	-	-	-	3.000
- Overgebracht naar Activa aangehouden voor verkoop	(3.500)	-	-	-	-	(3.500)
- Desinvesteringen	(7.320)	(1.270)	-	-	-	(8.590)
	659.089	423.204	389.541	95.548	-	1.567.382
- Waardemutaties	18.395	(8.487)	(7.114)	1.551	-	4.345
Stand per 31 december	677.484	414.717	382.427	97.099	-	1.571.727
Overlopende activa in verband met huurincentives	3.426	619	216	81	-	4.342
Taxatiewaarde per 31 december	680.910	415.336	382.643	97.180	-	1.576.069

GESEGMENTEERDE INFORMATIE (€ DUIZEND)

2017 naar land

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje	Turkije	Totaal
Nettohuuropbrengsten	32.571	16.688	17.863	3.100	-	70.222
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	8.154	31.184	20.751	3.969	-	64.058
Waardemutaties vaste activa aangehouden voor verkoop	-	-	-	-	-	-
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(1.986)	116	(21)	-	-	(1.891)
Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed	38.739	47.988	38.593	7.069	-	132.389
Nettofinancieringskosten						(16.033)
Algemene kosten						(8.545)
Kosten niet-doorgegane investeringen						-
Belastingen naar de winst						(2.859)
<i>Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</i>						104.952
<i>Resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten</i>					1.657	1.657
Resultaat na belastingen						106.609
	Nederland	Frankrijk	België	Spanje	Turkije	Totaal
Vastgoed in exploitatie:						
Stand per 1 januari	682.335	381.848	360.503	87.409	99.630	1.611.725
- Acquisities	11.436	19.759	6.448	-	-	37.643
- Investerings	2.456	455	884	(2)	-	3.793
- Overgebracht van Activa aangehouden voor verkoop	-	-	-	-	-	-
- Overgebracht naar Activa aangehouden voor verkoop	(27.190)	(37.683)	-	-	-	(64.873)
- Desinvesteringen	(28.449)	17	(561)	-	(99.630)	(128.623)
	640.588	364.396	367.274	87.407	-	1.459.665
- Waardemutaties	8.154	31.184	20.751	3.969	-	64.058
Stand per 31 december	648.742	395.580	388.025	91.376	-	1.523.723
Overlopende activa in verband met huurincentives	1.317	668	535	119	-	2.639
Taxatiewaarde per 31 december	650.059	396.248	388.560	91.495	-	1.526.362

2018 naar type vastgoed

	Core city assets	Mixed retail locations	Totaal
Nettohuuropbrengsten	50.821	19.955	70.776
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	10.150	(5.805)	4.345
Waardemutaties activa aangehouden voor verkoop	-	(250)	(250)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(347)	548	201
Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed	60.624	14.448	75.072

Nettofinancieringskosten		(17.168)
Algemene kosten		(8.753)
Kosten niet-doorgegane investeringen		(1.599)
Belastingen naar de winst		(3.958)
<i>Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</i>		43.594
<i>Resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten</i>		-
Resultaat na belastingen		43.594

	Core city assets	Mixed retail locations	Totaal
Vastgoed in exploitatie:			
Stand per 1 januari	1.221.413	302.310	1.523.723
- Acquisities	48.812	-	48.812
- Investerings	3.681	256	3.937
- Overgebracht van Activa aangehouden voor verkoop	1.750	1.250	3.000
- Overgebracht naar Activa aangehouden voor verkoop	-	(3.500)	(3.500)
- Desinvesteringen	-	(8.590)	(8.590)
	1.275.656	291.726	1.567.382
- Waardemutaties	10.150	(5.805)	4.345
Stand per 31 december	1.285.806	285.921	1.571.727
Overlopende activa in verband met huurincentives	3.758	584	4.342
Taxatiewaarde per 31 december	1.289.564	286.505	1.576.069

2017 naar type vastgoed

	Core city assets	Mixed retail locations	Totaal
Nettohuuropbrengsten	46.269	23.953	70.222
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	77.809	(13.751)	64.058
Waardemutaties activa aangehouden voor verkoop	-	-	-
Nettoverkoopresultaat vastgoed	206	(2.097)	(1.891)
Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed	124.284	8.105	132.389
Nettofinancieringskosten			(16.033)
Algemene kosten			(8.545)
Kosten niet-doorgegane investeringen			-
Belastingen naar de winst			(2.859)
<i>Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</i>			104.952
<i>Resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten</i>	1.657		1.657
Resultaat na belastingen			106.609

	Core city assets	Mixed retail locations	Totaal
Vastgoed in exploitatie:			
Stand per 1 januari	1.241.405	370.320	1.611.725
- Acquisities	37.643	-	37.643
- Investerings	3.543	250	3.793
- Overgebracht van Activa aangehouden voor verkoop	-	-	-
- Overgebracht naar Activa aangehouden voor verkoop	(36.267)	(28.606)	(64.873)
- Desinvesteringen	(102.720)	(25.903)	(128.623)
	1.143.604	316.061	1.459.665
- Waardemutaties	77.809	(13.751)	64.058
Stand per 31 december	1.221.413	302.310	1.523.723
Overlopende activa in verband met huurincentives	1.906	733	2.639
Taxatiewaarde per 31 december	1.223.319	303.043	1.526.362

ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP (€ DUIZEND)

	2018	2017
Stand per 1 januari	65.202	-
Overgebracht van Vastgoed in exploitatie	3.500	64.873
Overgebracht naar Vastgoed in exploitatie	(3.000)	-
Overgebracht van Overlopende activa in verband met huurincentives vastgoed	-	329
Desinvesteringen	(61.952)	-
	3.750	65.202
Waardemutaties	(250)	-
Stand per 31 december	3.500	65.202

In 2018 zijn 4 objecten in Nederland en 2 objecten in Frankrijk verkocht en zijn 2 objecten in Nederland weer in exploitatie genomen. Per 31 december 2018 is 1 object in Nederland (2017: 6 in Nederland, 2 in Frankrijk) opgenomen onder de Activa aangehouden voor verkoop waarvan de Directie eind 2018 heeft besloten deze te verkopen. Het object is eind januari 2019 verkocht.

De op het persbericht toegepaste waarderingsgrondslagen zijn in overeenstemming met International Financial Reporting Standards ('IFRS').

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 2018 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 2018 die op 13 februari 2019 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 18 april 2019.

De door EPRA's Reporting and Accounting Committee gepubliceerde EPRA Best Practices Recommendations ('BPR') bevatten aanbevelingen betreffende de bepaling van belangrijke prestatie-indicatoren voor de prestaties van de vastgoedportefeuille. Vastned onderschrijft het belang van standaardisering van de rapportage van prestatie-indicatoren uit oogpunt van vergelijkbaarheid en verbetering van de kwaliteit van de informatie aan beleggers en andere gebruikers. De in dit hoofdstuk opgenomen overzichten worden gepresenteerd in euro's, waarbij bedragen zijn afgerond op duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

EPRA PRESTATIE-INDICATOREN		(€ DUIZEND)		PER AANDEEL (€)	
EPRA prestatie-indicator	Tabel	2018	2017	2018	2017
EPRA Earnings	1	40.354	41.134	2,22	2,22
EPRA NAV	2	849.526	854.337	47,47	46,98
EPRA NNNAV	3	831.906	830.301	46,49	45,66
EPRA Net Initial Yield (NIY)	4 (i)	3,8%	4,1%		
EPRA 'topped-up' NIY	4(ii)	4,1%	4,2%		
EPRA Vacancy Rate	5	1,5%	2,0%		
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	6 (i)	19,8%	20,6%		
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	6 (ii)	18,9%	19,8%		
Capital expenditure	7				

1 EPRA EARNINGS

	2018	2017
<i>Resultaat volgens geconsolideerde IFRS winst-en-verliesrekening</i>	43.594	106.609
Waardemutaties vastgoed	(4.095)	(64.058)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(201)	1.891
Financiële kosten	816	817
Waardemutaties financiële derivaten	1.357	(2.371)
Mutatie latente belastingvorderingen- en verplichtingen	2.319	2.861
Resultaten uit beëindigde bedrijfsactiviteiten met betrekking tot hierboven vermelde items	-	(1)
Toekomend aan minderheidsbelangen	(5.035)	(4.614)
EPRA Earnings	38.755	41.134
Bedrijfsspecifieke aanpassingen		
Kosten niet-doorgegane investeringen	1.599	-
EPRA Earnings na bedrijfsspecifieke aanpassingen	40.354	41.134
EPRA Earnings per share (EPS)	2,14	2,22
Bedrijfsspecifieke aanpassingen		
Kosten niet-doorgegane investeringen	0,08	-
Adjusted earnings per share	2,22	2,22

2 EN 3 EPRA NAV EN EPRA NNNAV

	31-12-2018		31-12-2017	
	per aandeel (€)		per aandeel (€)	
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	830.392	46,40	838.685	46,12
Aanpassing voor effect converteerbare obligatielening	-	-	-	-
Verwaterd eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	830.392	46,40	838.685	46,12
Marktwaaarde van financiële derivaten	4.310	0,24	2.909	0,16
Latente belastingen	14.824	0,83	12.743	0,70
EPRA NAV	849.526	47,47	854.337	46,98
Marktwaaarde van financiële derivaten	(4.310)	(0,24)	(2.909)	(0,16)
Marktwaaarde van de rentedragende leningen o/g ¹⁾	(3.893)	(0,21)	(11.316)	(0,62)
Latente belastingen	(9.417)	(0,53)	(9.811)	(0,54)
EPRA NNNAV	831.906	46,49	830.301	45,66

¹⁾ De berekening van de marktwaaarde is gebaseerd op de swap yield curve ultimo 2018 en de ultimo 2018 geldende credit spreads.

4 EPRA NET INITIAL YIELD EN EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD PER 31 DECEMBER

	Nederland			Frankrijk			België			Spanje			Totaal	
	2018	2017	2018	2018	2017	2018	2018	2017	2018	2018	2017	2018	2017	2018
Vastgoed	684.410	677.514	415.336	433.995	382.643	388.560	97.180	91.495	1.579.569	1.591.564				
toevoeging:														
Geschatte transactiekosten	47.909	47.426	30.048	33.603	9.566	9.715	2.634	2.489	90.157	93.233				
<i>Investeringswaarde vastgoed (B)</i>	732.319	724.940	445.384	467.598	392.209	398.275	99.814	93.984	1.669.726	1.684.797				
Geannualiseerde brutohuuropbrengsten	31.207	35.656	16.413	17.613	20.251	19.926	2.531	3.374	70.402	76.569				
Niet terugvorderbare exploitatiekosten	(4.151)	(4.594)	(674)	(1.120)	(1.808)	(1.855)	(230)	(225)	(6.863)	(7.794)				
<i>Geannualiseerde nettohuuropbrengsten (A)</i>	27.056	31.062	15.739	16.493	18.443	18.071	2.301	3.149	63.539	68.775				
Effect van huurvrije perioden en andere huurincentives	2.688	457	213	419	221	279	1.000	25	4.122	1.180				
<i>Topped-up geannualiseerde nettohuuropbrengsten (C)</i>	29.744	31.519	15.952	16.912	18.664	18.350	3.301	3.174	67.661	69.955				
(i) EPRA Net Initial Yield (A/B)	3,7%	4,3%	3,5%	3,5%	4,7%	4,5%	2,3%	3,4%	3,8%	4,1%				
(ii) EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	4,1%	4,3%	3,6%	3,6%	4,8%	4,6%	3,3%	3,4%	4,1%	4,2%				

4 EPRA NET INITIAL YIELD EN EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD PER 31 DECEMBER

	Core city assets		Mixed retail locations		Totaal	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Vastgoed	1.289.564	1.259.650	290.005	331.914	1.579.569	1.591.564
toevoeging:						
Geschatte transactiekosten	76.781	77.024	13.376	16.209	90.157	93.233
<i>Investeringswaarde vastgoed (B)</i>	1.366.345	1.336.674	303.381	348.123	1.669.726	1.684.797
Geannualiseerde brutohuuropbrengsten	49.802	51.366	20.600	25.203	70.402	76.569
Niet terugvorderbare exploitatiekosten	(4.407)	(4.302)	(2.456)	(3.492)	(6.863)	(7.794)
<i>Geannualiseerde nettohuuropbrengsten (A)</i>	45.395	47.064	18.144	21.711	63.539	68.775
Effect van huurvrije perioden en andere huurincentives	3.983	963	139	217	4.122	1.180
<i>Topped-up geannualiseerde nettohuuropbrengsten (C)</i>	49.378	48.027	18.283	21.928	67.661	69.955
(i) EPRA Net Initial Yield (A/B)	3,3%	3,5%	6,0%	6,2%	3,8%	4,1%
(ii) EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	3,6%	3,6%	6,0%	6,3%	4,1%	4,2%

5 EPRA VACANCY RATE

31 december 2018

	Brutohuur- opbreng- sten	Nettohuur- opbreng- sten	Verhuur- bare oppervlakte (m2)	Geannuali- seerde brutohuur- opbreng- sten	Geschatte huurwaar- de (ERV) van de leegstand	Geschatte huurwaar- de (ERV)	EPRA Vacancy Rate
Nederland	38.189	34.743	117.617	31.207	569	34.273	1,7%
Frankrijk	16.291	15.320	21.151	16.413	133	17.629	0,8%
België	19.779	18.102	92.637	20.251	419	19.574	2,1%
Spanje	2.801	2.611	3.419	2.531	-	3.776	-
<i>Totaal vastgoed</i>	77.060	70.776	234.824	70.402	1.121	75.252	1,5%
Core city assets	54.755	50.821	96.065	49.802	385	55.340	0,7%
Mixed retail locations	22.305	19.955	138.759	20.600	736	19.912	3,7%
<i>Totaal vastgoed</i>	77.060	70.776	234.824	70.402	1.121	75.252	1,5%

31 december 2017

	Brutohuur- opbreng- sten	Nettohuur- opbreng- sten	Verhuur- bare oppervlakte (m2)	Geannuali- seerde brutohuur- opbreng- sten	Geschatte huurwaar- de (ERV) van de leegstand	Geschatte huurwaar- de (ERV)	EPRA Vacancy Rate
Nederland	37.081	32.571	139.675	35.656	1.072	37.249	2,9%
Frankrijk	17.631	16.688	36.103	17.613	335	18.760	1,8%
België	19.443	17.863	92.646	19.926	175	19.459	0,9%
Spanje	3.325	3.100	3.291	3.374	-	3.710	-
Turkije	1.851	1.811	-	-	-	-	-
<i>Totaal vastgoed</i>	79.331	72.033	271.715	76.569	1.582	79.178	2,0%
Core city assets	52.279	48.080	97.025	51.366	264	54.774	0,5%
Mixed retail locations	27.052	23.953	174.690	25.203	1.318	24.404	5,4%
<i>Totaal vastgoed</i>	79.331	72.033	271.715	76.569	1.582	79.178	2,0%

6 EPRA cost ratios

	2018	2017
Algemene kosten	8.753	8.545
Betaalde erfpachtcanons	124	143
Exploitatiekosten	6.027	7.024
Niet-doorberekende servicekosten	501	475
af:		
Betaalde erfpachtcanons	(124)	(143)
EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) (A)	15.281	16.044
Leegstandskosten	(676)	(679)
EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) (B)	14.605	15.365
Brutohuuropbrengsten verminderd met betaalde erfpachtcanons ¹	77.304	77.721
(i) EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	19,8%	20,6%
(ii) EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	18,9%	19,8%

¹⁾ Inclusief overige inkomsten van € 368 duizend (2017: € 384 duizend)

In 2018 zijn geen exploitatiekosten gekapitaliseerd (2017: minder dan € 0,1 miljoen).

Vastned kapitaliseert de direct aan vastgoed in renovatie toe te rekenen exploitatiekosten gedurende de periode dat het vastgoed in renovatie niet voor verhuur beschikbaar is. Algemene kosten (overhead) worden niet gekapitaliseerd.

7 CAPITAL EXPENDITURE

	2018	2017
Acquisities ¹⁾	48.812	37.643
Ontwikkeling	-	-
Like-for-like-portefeuille ²⁾	3.937	3.858
Overige	-	(65)
	52.749	41.436

Vastned heeft geen belangen in joint ventures.

¹⁾ Betreft aankopen van core city assets in Amsterdam, Utrecht, Parijs en Madrid.

²⁾ Betreft verbeteringen aan diverse reeds in bezit zijnde vastgoedobjecten verspreid over de diverse landen.