



Profiel Vastned	5		
Voorwoord Taco de Groot	7		
1. OVER VASTNED	13		
Missie en kernwaarden	14		
Trends en marktontwikkelingen	15		
SWOT-analyse	16		
Strategie	17		
Doelstellingen	22		
Samenstelling managementteam	24		
Samenstelling Raad van Commissarissen	26		
2. KERNGEGEVENS 2016	31		
Financiële kerngegevens 2012-2016	32		
Portefeuille kerngegevens	33		
Belangrijke gebeurtenissen 2016	34		
3. AANDEELHOUDERSINFORMATIE	37		
Financiële kalender 2017	42		
4. BESTUURSVERSLAG	49		
Toelichting op de vastgoedportefeuille	50		
Toelichting op de premiumcity-highstreetshopportefeuille	57		
Toelichting op de highstreetshopportefeuille	63		
Toelichting op de non-highstreetshopportefeuille	67		
Toelichting op de financiële resultaten 2016	71		
Dividendbeleid en -voorstel	80		
Vooruitzichten 2017	80		
Duurzaamheid	81		
Corporate Governance	90		
Risicomanagement	98		
Bestuurdersverklaring	107		
5. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN		111	
6. EPRA PRESTATIE-INDICATOREN		125	
7. EPRA DUURZAAMHEIDS-PRESTATIE-INDICATOREN		137	
8. DIRECT EN INDIRECT RESULTAAT		145	
9. JAARREKENING 2016		153	
10. REMUNERATIERAPPORT 2016		227	
11. VASTGOEDPORTEFEUILLE		239	
12. DEFINITIE EN AFKORTINGEN		253	
13. OVERIGE INFORMATIE		259	

PROFIEL VASTNED



Vastned is een Europese beursgenoteerde vastgoed-onderneming met focus op het beste winkelvastgoed in de populaire winkelstraten van grotere Europese steden met een historische binnenstad, zogenoemde premium city high street shops. Dit zijn unieke historische panden, die retailers en consumenten een bijzondere winkelomgeving bieden. Door te investeren in oude binnensteden en de levenscyclus van historische panden te verlengen draagt Vastned tevens bij aan het behoud van cultureel erfgoed. Daarnaast draagt Vastned bij aan de leefbaarheid en veiligheid van de verschillende binnensteden door de creatie van woningen boven de winkelunits. Op deze wijze tracht Vastned met haar strategie waarde te creëren voor zowel haar aandeelhouders, retailers en residentiële huurders, als bewoners en bezoekers van de stad.

Eind 2016 bedroeg de waarde van de portefeuille € 1,6 miljard en bestond voor 74% uit premium city high street shops. Daarnaast heeft Vastned winkelvastgoed in winkelstraten van kleinere plaatsen en dorpen evenals Belgische baanwinkels en retailparken, een aantal supermarkten en delen van enkele kleinere winkelcentra.

Het team van Vastned bestaat uit 47 FTE en is verdeeld over vijf Europese steden. Door intensieve samenwerking wordt op een pragmatische en hands-on manier de strategie uitgevoerd om een kwalitatief-hoogwaardige portefeuille te creëren en actief te beheren.

De financieringsstrategie van Vastned is conservatief en risicomijdend, waarbij Vastned streeft naar een loan-to-value tussen de 40% en 45%.

VOORWOORD

BESTE AANDEELHOUDERS, HUURDERS, COLLEGA'S EN ANDERE RELATIES,

Allereerst zou ik jullie graag willen danken voor het vertrouwen in onze uitvoering van de strategie. Bovendien waren de stappen die we gemaakt hebben niet mogelijk zonder mijn collega's. Hartelijk dank hiervoor.

2016 stond in het teken van de verdere kwaliteitsverbetering van onze portefeuille. We hebben een aantal unieke locaties verworven in de beste winkelstraten in Amsterdam, Madrid, Parijs en Utrecht, waarmee wij onze clusters in die steden verder hebben uitgebreid. Een mooi voorbeeld is Le Marais in Parijs, waar wij nu vijf prachtige high street shops bezitten. Ook hebben wij belangrijke stappen gezet met desinvesteringen van niet-strategisch vastgoed, vooral in de Nederlandse portefeuille. Dit was een belangrijk focuspunt in 2016. De resultaten over 2016 bevestigen opnieuw dat vooral de premium city high street shops zorgen voor stabielere en voorspelbaardere resultaten, een belangrijk doel van onze strategie.

Kwaliteitsverbetering van onze portefeuille vond tevens plaats door het renoveren van gezichtsbepalende binnenstedelijke panden, zoals Zonnestraat 6 in Gent, en door de creatie van appartementen. Hiermee hebben we niet alleen additionele huurinkomsten en waardestijgingen gerealiseerd, maar ook bijgedragen aan het verbeteren van de leefbaarheid van binnensteden.

Ook op organisatorisch vlak hebben we belangrijke stappen gezet. Zo kreeg Vastned Retail Belgium eigen management, waar dat voorheen gedeeld werd met Intervest Offices and Warehouses, en hebben we het kantoor in Nederland succesvol verhuisd van Rotterdam naar Amsterdam.

VOORUITZICHTEN

Mede dankzij de acquisities en desinvesteringen bestaat nu 74% van onze portefeuille uit premium city high street shops. De markt trekt verder aan, het consumentenvertrouwen neemt toe, en de consumentenbestedingen stijgen. De verwachting is dat vooral retailers met winkels op de beste locaties hiervan zullen profiteren. Hierdoor worden wij gesterkt in onze strategie om ons te blijven concentreren op alleen het beste winkelvastgoed in de populaire winkelstraten van grotere Europese steden.

Gedurende 2016 verkocht Vastned meer niet-strategische en risicovollere assets dan het strategische, minder risicovolle premium city high street shops heeft verworven. De verhouding tussen acquisities en desinvesteringen in combinatie met de timing daarvan, bepaalt in grote mate de prognose voor het direct resultaat voor 2017. Tevens ziet Vastned geen verbetering in de geopolitieke, politieke en economische situatie in Turkije, wat een drukkend effect op de markthuren in Istanbul zal hebben. Dit alles in ogenschouw nemend verwachten wij voor 2017 een direct resultaat tussen € 2,10 - € 2,20 per aandeel.

KUNST

Graag wijd ik ook nog een paar woorden aan het thema van dit jaarverslag. Na het thema Sport van vorig jaar, staat het verslag dit jaar in het teken van Kunst. Kunst en highstreetvastgoed hebben meer gemeen dan men op het eerste oog zou denken. Een van de belangrijkste overeenkomsten is creativiteit. Kunst kan niet zonder creativiteit in de breedste zin van het woord – en creativiteit kan alleen bloeien in vrijheid. Als mensen zich vrij voelen leidt dat tot de mooiste dingen, van schilder- en beeldhouwkunst tot muziek en architectuur. Een vrij klimaat levert een positieve bijdrage aan de maatschappij als geheel en dat heeft ook zijn weerslag op het aanbod van winkels en de inrichting van winkelstraten. Zo'n setting leidt tot mooie, verrassende producten en winkels die anders zijn dan anders, omdat mensen hun creatieve grenzen durven op te zoeken en het beste uit zichzelf willen halen. En wat is een stad zonder kunst en cultuur? Waarom zijn Madrid, Parijs en Amsterdam zulke mooi winkelsteden? Ze huisvesten topmusea en hebben een bruisend cultureel leven. Deze diversiteit levert synergie op en draagt in de volle breedte bij aan de kwaliteit en leefbaarheid van een stad.

Ons doel is helder: het verzamelen van pareltjes. Om dat te realiseren werken we, net als kunstenaars, op een ambachtelijke manier: met liefde en passie voor het vak, kennis van zaken en oog voor kwaliteit. Vaardigheden die ook voor ondernemers belangrijk zijn, zeker in deze tijd waarin dé consument niet meer bestaat. Voldoende aanknopingspunten dus om Kunst als thema voor ons Jaarverslag 2016 te kiezen.

Amsterdam, 8 maart 2017

Taco de Groot,
CEO Vastned Retail NV





KUNST ALS KATALYSATOR VOOR TOERISME

Bij Spanje denken veel mensen aan zon, zee en voetbal. Maar het land heeft veel meer te bieden. De Spaanse kunst is een magneet voor toeristen. Salvador Dalí, Pablo Picasso en Antoni Gaudí zijn grote trekkers. Hun leven en werk fungeren als een belangrijke katalysator voor het toerisme.

H

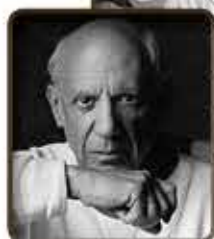
et sprookjesachtige Park Güell, het beroemde schilderij Guernica: mensen reizen er de hele wereld voor over. De Sagrada Familia van Gaudí staat met stip op 1 in de top 10 van meest bezochte plaatsen en monumenten van Spanje. Het Dalí museum in Figueres en het Picassomuseum in Barcelona staan in de top 15.

GAUDÍ

Barcelona zou Barcelona niet zijn, zonder de architectuur van Gaudí. Zijn ontwerpen zijn door de hele stad te vinden. Je kunt hele Gaudí-wandelingen maken. De bekende kathedraal Sagrada Familia is de absolute topper. Sinds 1882 in aanbouw en nog lang niet af. Steeds als er wat geld gevonden is, wordt het verder afgebouwd. Daarmee krijgen toeristen die regelmatig terugkomen steeds een nieuwe aanblik. Ook zijn prachtige appartementencomplex Casa Mila is met zijn golvende metselwerk en vrolijk gekleurde tegels een grote trekpleister, net als het Park Güell met om elke bocht nieuwe verrassingen.



► Antoni Gaudí, zijn Sagrada Família, Casa Mila en Park Güell



► Pablo Picasso, het Picasso Museum in Barcelona en zijn meesterwerk *Guernica*

PICASSO

Wie Barcelona zegt, zegt ook Picasso. Deze kunstenaar wordt beschouwd als de invloedrijkste van de 20e eeuw. In Barcelona zette Picasso zijn eerste stappen op het pad van de moderne kunst. Hij studeerde er, had er zijn eerste exposities, en kreeg er later zijn eigen museum. Dit museum trekt meer dan 1 miljoen bezoekers per jaar. Het beroemdste werk van Picasso is het schilderij *Guernica*. Hij maakte dit in 1937 voor de Wereldtentoonstelling in Parijs. Het schilderij verbeeldt de pijn en het leed van oorlogen en is geïnspireerd door het bombardement op het dorpje Guernica. Het schilderij werd het nationale symbool voor de gruwelen van de Spaanse burgeroorlog. Aanvankelijk hing *Guernica* in het Prado in Madrid, maar sinds een paar jaar is het de grootste bezienswaardigheid van het moderne museum Reina Sofia in diezelfde stad.

DE BEST BEZOCHTE MUSEA IN SPANJE

Sagrada Familia (Barcelona)	3,7 miljoen
Museo Reina Sofia (Madrid)	3,2 miljoen
Museo del Prado (Madrid)	2,6 miljoen
La Casa Mila (Barcelona)	1,1 miljoen
Teatro-museo Dalí (Figueres)	1,1 miljoen
Museo Picasso (Barcelona)	1 miljoen

DALÍ

Ook Salvador Dalí, een van 's werelds bekendste surrealistische kunstenaars, hoort in dit rijtje thuis. In de jaren twintig leerde Dalí in Parijs Pablo Picasso kennen. Terwijl Picasso bekend werd met het kubisme, sloot de flamboyante Dalí zich aan bij het surrealisme, een stroming die vreemde droomwerelden uitbeeldt. Net buiten Barcelona, in het dorpje Figueres, staat een indrukwekkend museum met zijn kunstwerken en zijn graf.

IMPULS

Deze kunstwerken geven een enorme impuls aan het toerisme in steden als Barcelona en Madrid, waar hotels, horeca en retail van profiteren. Daarnaast geven creatieve geesten een nieuwe draai aan het culturele erfgoed. Denk bijvoorbeeld aan Gaudí-apps voor culturele wandelingen door Barcelona, de Picasso-app waarmee je zelf je creatieve kant kunt bovenhalen of kleurrijke Dalí-reproducties om saai kelderdeuren op te vrolijken. Daarmee creëert het Spaanse drietal nog steeds een stevige spin-off.

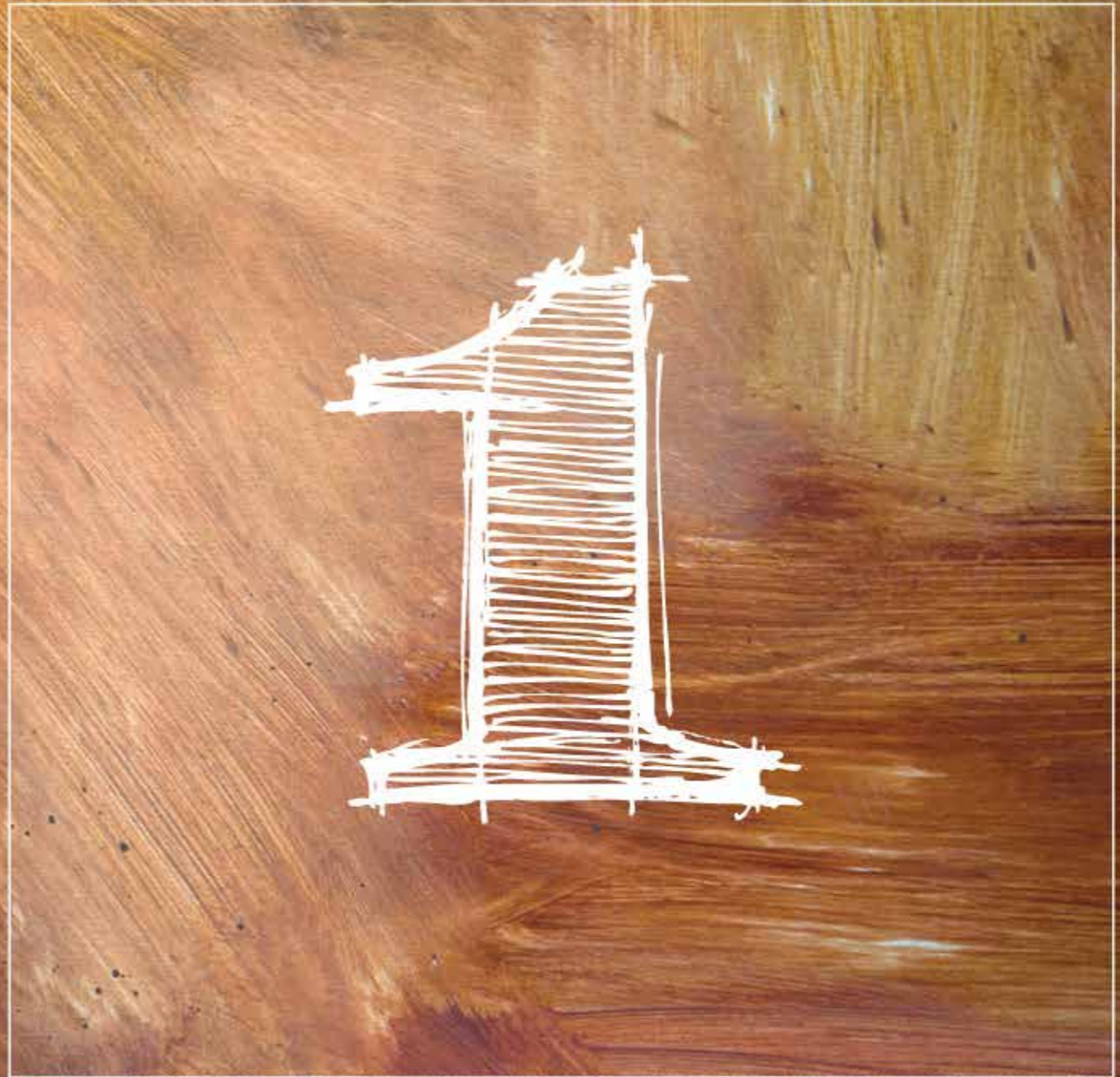
BINDMIDDEL

Behalve een factor van economisch belang is het kunstenaarstrio ook een factor van sociaal belang. Picasso, Gaudí en Dalí fungeren bij uitstek als bindmiddel. Ze vormen een wezenlijk onderdeel van de Spaanse identiteit. In al hun verscheidenheid vormen zij een verbindende factor en geven ze vorm aan de Spaanse cultuur. De trots op deze artiesten bepaalt voor een belangrijk deel het gemeenschappelijke verleden van de Spanjaarden en zorgt voor sociale cohesie.

Maar hoe belangrijk de sociaaleconomische betekenis van kunst ook is, het belang van deze bekende kunstenaars is nooit terug te brengen tot cijfers en statistieken. Zoals Einstein zei: 'Not everything that counts can be measured, and not everything that can be measured counts.' Uiteindelijk is de essentie van kunst dat het je raakt, en dat is iets van onschatbare waarde.



► Salvador Dalí, het Dalí Museum in Figueres en de schilderijen *The Persistence of Memory* en *The Tiger*



OVER
VASTINED

MISSIE

Vastned's missie is het investeren in retailvastgoed in de populaire winkelstraten van grotere Europese steden met een historische binnenstad: 'premium city high street shops', om op lange termijn, stabielere en voorspelbaardere resultaten te genereren en bij te dragen aan het behoud van cultureel erfgoed, de leefbaarheid en veiligheid van historische binnensteden van grotere Europese steden. De resultaten die Vastned de afgelopen jaren realiseerde op premium city high street shops bevestigen dat de strategische keuze voor premium city high street shops de juiste is. De bezettingsgraad van premium city high street shops bedroeg eind 2016 99,2%, de waarde van premium city high street shops steeg met 1,2% in 2016 en de like-for-like huurgroei van de premium city high street shops bedroeg 0,5% in 2016.

KERN- WAARDEN

Bij Vastned staan de waarden: proactief en duurzaam handelen, kwaliteit, ondernemerschap, resultaatgerichtheid en teamgeest hoog in het vaandel. Door mee te denken met de huurder en te denken in duurzame oplossingen voegt Vastned waarde toe. Adequaat en snel handelen is van belang om onze klanten, de retailers, zo goed mogelijk van dienst te zijn en ook om kansen in de markt optimaal te benutten als het gaat om acquisities en desinvesteringen.

TRENDS EN MARKT- ONTWIKKELINGEN

DE EUROPESE RETAILMARKT VOLOP IN BEWEGING

De retailmarkt in Europa is volop in beweging. Hieraan liggen een aantal trends ten grondslag. Allereerst verandert de samenstelling van de samenleving. Mensen worden ouder en de groep ouderen groeit evenals de éénpersoonshuishoudens, éénoudergezinnen en huishoudens met samengestelde gezinnen. Dit heeft invloed op het bestedingsgedrag van consumenten. Ook zijn vaste kosten voor abonnementen zoals mobiele telefonie, televisie, internet en online content steeds vaker onderdeel van de vaste kosten voor levensonderhoud en is er een trend om vaker buitenshuis te dineren, lunchen of een koffie te drinken. Gelijktijdig zijn de kosten voor wonen en zorg gestegen, maar is de bestedingsruimte niet toegenomen. Daarnaast heeft het concept 'winkelen' zich de afgelopen decennia ontwikkeld van noodzaak tot recreatief tijdverdrijf. Dit betekent dat de winkelomgeving een aantrekkelijke bestemming moet zijn om te bezoeken. Voor retailers spelen innovatieve technologische ontwikkelingen, personeel, service en de fit-out een belangrijke rol, maar nog belangrijker is de winkelomgeving als geheel.

Deze ontwikkelingen in combinatie met de toenemende mate waarin consumenten steeds meer en slimmer gebruik maken van de combinatie van online en fysiek winkelen, draagt ertoe bij dat de vraag naar fysieke retaillocaties in het algemeen is afgenomen en retailers kritischer zijn bij het selecteren van locaties. Retailers willen winkels op locaties die overeenkomen met de voorkeur van hun doelgroep. Er is hierdoor een duidelijke trend zichtbaar in de voorkeur van retailers voor minder winkels op toplocaties in plaats van veel winkels op minder goede locaties.

Voor de winkelvastgoedmarkt betekent dit een verdere polarisatie tussen de bekende winkelstraten en -steden en de minder populaire winkellocaties en -steden. Op de populaire winkelstraten is er een opwaartse druk op de huur, nemen de waardes van het retailvastgoed toe en is de bezettingsgraad hoog. Het omgekeerde geldt voor de minder populaire winkellocaties en -steden. Vastned verwacht dat deze ontwikkelingen zich zullen voortzetten en ziet haar strategische keuze voor premium city high street shops bevestigd en blijft zich richten op de grotere Europese historische binnensteden met hun rijkdom op het terrein van musea, horeca, kunst en cultuur.

EFFECT MONETAIRE BELEID VAN DE EUROPESE CENTRALE BANK (ECB)

De monetaire verruiming van de Centrale Banken en hoofdzakelijk het experimentele opkoopprogramma van staatsobligaties en bedrijfsleningen van € 80 miljard per maand door de ECB heeft er mede voor gezorgd dat de rentes in Europa naar recordlaagtes zakten. Op het dieptepunt was de rente op een tienjaars Duitse staatsobligatie zelfs negatief. Dit leidde onder andere tot een zoektocht naar rendement, waardoor de vraag naar (retail)vastgoed toenam, voornamelijk naar kwalitatief goed vastgoed. Dit resulteerde in waardeinstijgingen en lagere yields voor toplocaties. Voor Vastned betekende dit enerzijds dat haar premium city high street shops in waarde stegen en aan de andere kant dat de concurrentie voor acquisitie van premium city high street shops toenam en rendementen daalden.

GEOPOLITIEKE SITUATIE IN TURKIJE

Zes procent van de portefeuille van Vastned bestaat uit premium city high street shops in Istanbul, die nagenoeg geheel verhuurd zijn. Gezien de geopolitieke veranderingen de afgelopen jaren geeft Vastned sinds eind 2014 aan dat het alle mogelijkheden openhoudt voor wat betreft deze portefeuille, waarbij het verder uitbreiden van de portefeuille in Istanbul is uitgesloten. Na de terreuraanslagen en mislukte staatsgreep in 2016 zijn het toerisme in Turkije en de Turkse lira fors gedaald. Vastned ziet op korte termijn geen verandering in deze situatie en houdt daarom vast aan haar eerder ingenomen standpunt.



HET SPEELVELD VAN VASTNED

High street shops zijn uniek, omdat het anders dan bij winkelcentra of kantoren zowel om investeringen van honderd miljoen als enkele honderdduizenden euro's kan gaan. Dit maakt high street shops toegankelijk en interessant voor zowel lokale spelers en family offices als grote verzekeraars, pensioenfondsen, private wealth fondsen en andere fondsmanagers. Voorbeelden van grotere highstreetvastgoedeigenaren in de landen waar Vastned actief is zijn AEW, ASR, Grosvenor, Redevco en Syntrus-Achmea.

Het eigendom van highstreetvastgoed is gefragmenteerd en er zijn vele particuliere eigenaren. Vastned is de enige beursgenoteerde Pan-Europese vastgoedonderneming die investeert in premium city high street shops in Europa.

Ook de variëteit onder huurders is groot. Vastned heeft eenmanszaken en grote internationale ketens als huurders. Op de populaire winkellocaties zijn het voornamelijk de grotere bekende ketens die een high street shop huren.

SWOT-ANALYSE

STERKTES

Enige Pan-Europese beursgenoteerde vastgoedonderneming met focus op premium city high street shops

Lage kostenbasis en lage investeringskosten

Sterk team van specialisten in een slagvaardige platte organisatie

Robuuste financiële positie en conservatieve financieringsstrategie

ZWAKTES

Deel van de portefeuille nog in transitie

Beschikbare financiële ruimte voor het plegen van grote acquisities

Relatief hoge kosten van de beursnotering ten opzichte van de portefeuille-omvang

KANSEN

Blijvende en toenemende interesse van retailers voor de beste retaillocaties

Lage rentestand zorgt voor lage financieringskosten

Grote interesse van institutionele investeerders voor retailvastgoed van hoge kwaliteit

BEDREIGINGEN

Geopolitieke ontwikkelingen

Faillissementen van retailketens

Afname van het aanbod en toename van de vraag naar premium city high street shops

STRATEGIE

BUSINESSMODEL

Vastned investeert in het beste winkelvastgoed in populaire winkelstraten van een geselecteerd aantal grotere steden in Europa met een historische binnenstad, omdat Vastned verwacht dat de vraag van retailers naar winkelruimte in de populaire winkelstraten groot blijft, waardoor Vastned stabielere en voorspelbaardere resultaten zal genereren. Vastned speelt met haar strategie in op de trends en de ontwikkelingen in het retaillandschap en het waarde creëert. De primaire inkomstenbron van Vastned is de verhuur van deze high street shops.

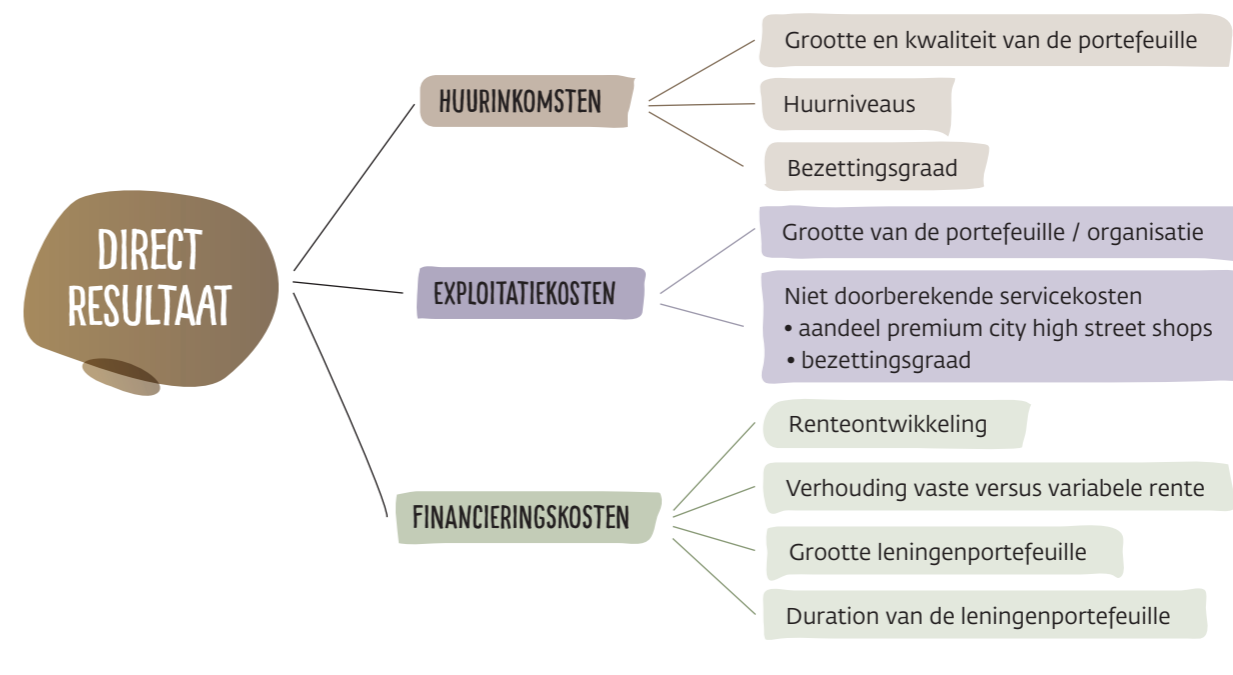
Eén van de verschillen tussen premium city high street shops en winkelcentra, retailwarehouses en retailparken is de langere levensduur van deze panden. Een groot deel van de premium city high street shops in de portefeuille bestaat al meer 100 jaar.

Gezien de aard van premium city high street shops hebben deze panden niet te maken met tijdelijke trends in bouw of inrichting (Vastned verhuurt casco), waardoor zij uit de mode zouden kunnen raken. De bouwstijl is veelal tijdloos en hierdoor blijven investeringen beperkt en wordt verbruik van ingebedde energie geminimaliseerd.

De verhuring van casco high street shops betekent eveneens dat er nagenoeg geen gezamenlijke ruimtes zijn waar Vastned verantwoordelijk voor is. Hierdoor zijn de exploitatiekosten van high street shops ook relatief laag vergeleken met winkelcentra.

Het resultaat van Vastned bestaat uit: het direct en indirect resultaat. Het direct resultaat bestaat hoofdzakelijk uit de huurinkomsten van de verhuur van winkelunits en de daarmee gemoeide kosten. Ook de financieringskosten zijn onderdeel van het direct resultaat. Het indirect resultaat wordt hoofdzakelijk bepaald door waardemutaties in de portefeuille en het verkoopresultaat op desinvesteringen en eventuele waardeveranderingen van financiële derivaten.

Belangrijke parameters voor de huurinkomsten zijn de bezettingsgraad en de huurniveaus, die in grote mate afhankelijk zijn van de locatie van de high street shops en actief asset management. Uit de resultaten van de afgelopen jaren blijkt: hoe aantrekkelijker de locatie hoe hoger de bezettingsgraad, hoe hoger de huurinkomsten en hoe stabielere de waarderingen.



STRATEGIE

De strategie van Vastned is gebaseerd op drie pijlers:

1. PORTEFEUILLE

De portefeuille van Vastned bestaat eind 2016 voor 74% uit premium city high street shops. De focus ligt op het vergroten van een aantal van de clusters in de Europese steden waar Vastned reeds actief is. Vastned is hierin pragmatisch en heeft geen groei-doelstellingen per stad. Doorslaggevend is de kwaliteit en de potentie van de premium city high street shop en niet groei als zodanig. Vastned desinvesteert high street shops en non-high street shops, die niet langer bijdragen aan het op lange termijn genereren van stabiele en voorspelbare resultaten. De verkoopopbrengsten gebruikt Vastned voor het acquireren van premium city high street shops, waardoor het aandeel premium city high street shops stijgt.

Puur bevestiging van de strategie is onvoldoende argumentatie voor een acquisitie of desinvestering. Er moet een kans zijn die het mogelijk maakt om op middellange termijn waarde toe te voegen. Bijvoorbeeld door naast elkaar gelegen winkelunits samen te voegen, of door appartementen boven de winkels te creëren.

Het is van belang dat niet alleen bij acquisities, maar ook in de huidige portefeuille mogelijkheden om waarde toe te voegen optimaal worden benut.

Er blijft ruimte in de portefeuille (25%) voor high street shops en non-high street shops van goede kwaliteit, zoals de Belgische baanwinkels, goed gelegen supermarkten en high street shops in de beste winkelstraten van middelgrote plaatsen. Vastned gaat dit gedeelte van de portefeuille echter niet uitbreiden. Acquisities vinden enkel plaats in de historische binnensteden van de geselecteerde premium cities.

2. ORGANISATIE

De highstreetvastgoedmarkt wordt gedomineerd door particulier eigendom. Het verder uitbreiden en actief beheren van een premiumcity-highstreet-shoppportefeuille vraagt een hands-on, proactieve, en pragmatische organisatie. Relaties en een groot lokaal netwerk zijn hierbij essentieel. Actief asset management zorgt voor optimale verhuring van de portefeuille. Medewerkers worden gestimuleerd om buiten de gebaande wegen en creatief naar mogelijkheden en oplossingen te zoeken. Naar haar huurders toe is Vastned een organisatie die meedenkt, flexibel is en snel en adequaat handelt. Vastned biedt medewerkers de mogelijkheid onderdeel te zijn van een compact, ambitieus team.

3. FINANCIERING

Een conservatieve financieringsstrategie hoort bij het behalen van stabielere en voorspelbaardere resultaten. Vastned streeft er daarom naar om de loan-to-value ratio tussen de 40-45% te houden en het aantal financieringsbronnen gediversifieerd te houden, waarbij het aandeel niet-bancaire financiering tenminste 25% van de totale leningenportefeuille bedraagt. Voor wat betreft het renterisico wordt ernaar gestreefd dat twee derde van de leningenportefeuille een vaste rente heeft.

WAARDECREATIE

Het investeren in en het verlengen van de levenscyclus van premium city high street shops vergroot de huurinkomsten en het voegt waarde toe voor aandeelhouders. Tevens draagt het bij aan het behoud van cultureel erfgoed en de leefbaarheid en veiligheid van historische binnensteden. Een goed onderhouden binnenstad met historische gebouwen vergroot het winkelplezier van de consument, het trekt toeristen, en het zorgt voor een veilig(er) gevoel bij de inwoners van de binnenstad.



WAARDECREATIEMODEL

INPUTS

FINANCIEEL KAPITAAL

- Aantal uitstaande aandelen 19.036.646
- Eigen vermogen € 891 miljoen
- Vreemd vermogen € 674 miljoen

GEPRODUCEERD KAPITAAL

- Premium city high street shops: (74%)
beste winkelpanden in de populaire winkelstraten in geselecteerde steden in Europa
- High street shops: (15%)
winkelvastgoed in winkelstraten van kleine en middelgrote plaatsen
- Non-high street shops: (11%)
overig winkelvastgoed, zoals winkelcentra, retailparken en supermarkten
- 341 retail units
- 214 appartementen

INTELLECTUEEL KAPITAAL

Medewerkers worden gestimuleerd om op permanente basis hun kennis op peil te houden en relevante opleidingen te volgen. Daarnaast besteedt Vastned veel aandacht aan interne procedures en trainingen gericht op onder andere het up-to-date houden van kennis rondom wet- en regelgeving.

MENSELIJK KAPITAAL

- Amsterdam, Nederland
 - Directie 13
 - Landenteam 14
- Parijs, Frankrijk 11
- Antwerpen, België 8
- Madrid, Spanje 1
- Istanbul, Turkije 2
- Gemiddeld aantal FTE's 49

SOCIAAL KAPITAAL

- Continue dialoog met stakeholders, klanten, werknemers en maatschappij (Present Amsterdam)
- In totaal 395 huurders in Nederland, 95 huurders in Frankrijk, 129 in België, 8 in Spanje, 9 in Turkije

NATUURLIJK KAPITAAL

- Investeren om retailers te bewegen tot het reduceren van energieverbruik en implementeren van energiebesparende maatregelen, zoals:
 - FSC hout
 - Gerecycled papier
 - Windenergie
 - Groene clausule

ONZE AMBITIE

De ambitie van Vastned is gericht op het genereren van stabielere en voorspelbaardere resultaten op lange termijn door onder andere het verhogen van de kwaliteit van de portfolio, ook op het gebied van duurzaamheid en energieprestatie. Als onderdeel van onze ambitie draagt Vastned bij aan de leefbaarheid en behoud van cultureel erfgoed van historische binnensteden.

ONZE PRIMAIRE TAAK

Het investeren in en verhuren van retailvastgoed op de populaire winkelstraten van grotere Europese steden met een historische binnenstad: 'Premium city high street shops'.

STRATEGIE

Vastned tracht waarde toe te voegen voor zowel aandeelhouders, als huurders, personeel, lokale gemeenschappen en bezoekers van Europese historische binnensteden. De strategie is gericht op stabielere en voorspelbaardere resultaten op lange termijn en het behoud van cultureel erfgoed van de binnensteden.

STRATEGISCHE DOELEN

- Kwaliteit
- Duurzaam handelen
- Proactiviteit
- Ondernemerschap
- Resultaatgerichtheid
- Teamgeest

STRATEGISCHE DOELEN

1. Verhogen van de kwaliteit van de portefeuille en organisatie
2. Verminderen van de impact op het milieu
3. Bevorderen van de gezondheid en welzijn van de werknemers
4. Bijdrage leveren aan maatschappij

KERNACTIVITEIT EN PROCES



OUTPUTS

FINANCIEEL KAPITAAL

- Brutohuurinkomsten €89,5 miljoen
- Direct resultaat € 46,1 miljoen
- € 2,05 dividend per aandeel (in totaal € 39,0 miljoen)

GEPRODUCEERD KAPITAAL

- 9 appartementen gecreëerd of gerenoveerd
- Renovatie van 2 premium city high street shops

INTELLECTUEEL KAPITAAL

Werknemers zijn als gevolg van gerichte opleidingen en trainingen beter in staat waarde te creëren voor Vastned en haar stakeholders. De teams delen voortdurend hun opgedane kennis met elkaar. Dit gebeurt deels op informele wijze maar ook tijdens formele bijeenkomsten. Deze formele bijeenkomsten vinden drie keer per jaar plaats. Tevens hebben in totaal 20 (van de 47) medewerkers een opleiding dan wel training gevolgd.

MENSELIJK KAPITAAL

- 50 % vrouw Raad van Commissarissen, 0% vrouw Directie (Directie bestaande uit twee personen)
- Vastned investeert in opleiding, gezondheid en maatschappelijke betrokkenheid van haar werknemers. Daarnaast wordt een gezonde biologisch lunch aangeboden op het kantoor in Nederland, zijn er vijf fietsen gekocht die werknemers kunnen gebruiken en worden sportschoolabonnementen voor 50% vergoed voor alle medewerkers.

SOCIAAL KAPITAAL

- Nieuwe relaties/huurders
- Bijdragen aan maatschappij: Woonruimte boven winkels en Vastned als leerplek
- In 2016 heeft 50% van de medewerkers gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een extra vrije dag te besteden aan vrijwilligerswerk.
- Vastned draagt bij aan een veilige omgeving vanuit een goed onderhouden binnenstad

NATUURLIJK KAPITAAL

- 67% van het aantal panden heeft een Energy Performance Certificate (EPC)
- 41% van de EPC-labels heeft een score tussen A++ en C
- 100% van de CO₂-uitstoot van alle Vastnedkantoren is gecompenseerd in samenwerking met de Climate Neutral Group door het aankopen van CO₂-credits op basis van de Gold Standard, met als doel projecten te ondersteunen die CO₂ uitstoot verminderen en waar lokale bevolking van profiteert
- Alle algemene ruimtes in de Nederlandse portefeuille waar Vastned zelf een energiecontract voor afsluit zijn sinds 2016 voorzien van door Nederlandse windenergie opgewekte elektriciteit en groen gas.
- 77% van de in 2016 op premium high street shops afgesloten contracten bevatten een groene clausule

OUTCOMES

FINANCIEEL KAPITAAL

Vastned draagt, middels haar salarissen, belastingafdrachten en investering bij aan de welvaart in Nederland, Frankrijk, België, Spanje en Turkije.

GEPRODUCEERD KAPITAAL

Door renovatie en verbouwing draagt Vastned bij aan de leefbaarheid, veiligheid van binnensteden en het behoud van cultureel erfgoed.

INTELLECTUEEL KAPITAAL

Vastned investeert in trainingen, opleidingen en innovatieve duurzame oplossingen om op de lange termijn aan te blijven sluiten op de nieuwste ontwikkelingen met betrekking tot haar kernactiviteiten.

MENSELIJK KAPITAAL

Door te investeren in werknemers, blijven medewerkers gemotiveerd wat bijdraagt aan de effectiviteit en gezondheid van personeel.

SOCIAAL KAPITAAL

Door woonruimte boven winkels in de binnenstad te creëren en door samenwerking met de lokale gemeenschap draagt Vastned bij aan de leefbaarheid en het sociale veiligheid van het binnenstedelijk gebied. Door te investeren in premium city high street shops draagt Vastned bij aan het behoud van cultureel erfgoed.

NATUURLIJK KAPITAAL

- Door alle algemene ruimtes in de Nederlandse portefeuille te voorzien van groene energie draagt Vastned bij aan de vermindering van CO₂-uitstoot.
- Ook met de groei van het aantal panden met een EPC-label draagt Vastned bij aan de realisatie van het klimaatakkoord van Parijs.

DOELSTELLINGEN

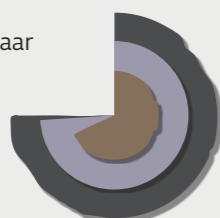
In 2014 heeft Vastned haar highstreetstrategie aangescherpt met focus op groei van het aandeel premium city high street shops. Daarbij zijn de volgende doelstellingen geformuleerd inclusief de voortgang. In 2015 zijn hier doelstellingen op het gebied van duurzaamheid aan toegevoegd.

REALISATIE DOELSTELLINGEN 2016

1. PORTEFEUILLE

DOELSTELLING: Groei aandeel premium city high street shops naar 75% van de totale portefeuille

DOEL: 75%
EIND 2016: 74%
EIND 2015: 68%



DOELSTELLING: Groei van het aantal panden in onze portefeuille met een EPC (Energie Performance Certificate) naar 65% eind 2016



REALISATIE EIND 2016: 67%

DOELSTELLING: Verhogen van het jaarlijks aantal afgesloten huurcontracten voor premium city high street shops met een groene clausule naar 2/3e van het totale aantal huurcontracten van premium city high street shops

REALISATIE EIND 2016: 77%

2. ORGANISATIE

DOELSTELLINGEN:

Verhogen van de kwaliteit van de organisatie blijft een continu aandachtspunt

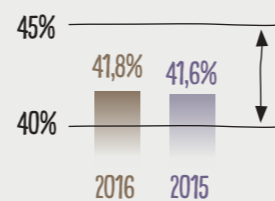
Verminderen van de impact op het milieu

Bevorderen van de gezondheid en het welzijn van de medewerkers

Bijdrage leveren aan de maatschappij

3. FINANCIERING

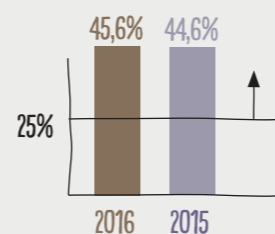
DOELSTELLING: Loan-to-value ratio tussen de 40%-45%



DOELSTELLING: Verdeling van de leningen met een vaste versus een variabele rente van 2/3^e - 1/3^e

2016: 79.8% - 21.2% 2015: 66.5% - 34.5%

DOELSTELLING: Aandeel niet-bancaire financiering minimaal 25%



SAMENSTELLING MANAGEMENTTEAM

MR. TACO T.J. DE GROOT MRE MRICS

1963 / M

Voorzitter managementteam,
CEO en statutair directeur



- **NATIONALITEIT:** Nederlands
- **BENOEMINGEN:** 2011, 2015 (einde huidige termijn 2019)
- **COMMISSIES:** Taskforce MVO
- **NEVENFUNCTIES:** co-CEO Vastned Retail Belgium NV en lid Raad van Bestuur Vastned Retail Belgium NV, Vereniging Dierenbescherming Nederland (RvT)
- **RELEVANTE ERVARING:** MSeven LLP Real Estate & Fund Management (partner), GPT Halverton LLP (CIO), Habion (RvC), Cortona Holdings (CEO), DTZ Zadelhoff
- **AANDELEN VASTNED:** 54.051

MR. REINIER WALTA MSRE

1974 / M

Lid managementteam,
CFO en statutair directeur



- **NATIONALITEIT:** Nederlands
- **BENOEMING:** 2014 (einde huidige termijn 2018)
- **COMMISSIES:** -
- **NEVENFUNCTIES:** CFO Vastned Retail Belgium NV en lid Raad van Bestuur Vastned Retail Belgium NV
- **RELEVANTE ERVARING:** ADIA (Sr.Transaction Manager), ING Real Estate Investment Management (Director), ING Real Estate (Sr. Tax Manager), PwC (vastgoedfiscalist)
- **AANDELEN VASTNED:** 1.000

MR. ARNAUD. G. H. DU PONT

1966 / M

Lid managementteam, Managing
Director Operations & Investments



- **NATIONALITEIT:** Nederlands
- **HUIDIGE FUNCTIE:** 1 november 2012
- **COMMISSIES:** Taskforce MVO
- **NEVENFUNCTIES:** -
- **RELEVANTE ERVARING:** Vastned (General Counsel, Investor Relations Manager), BDO en PwC (vastgoedfiscalist)
- **AANDELEN VASTNED:** 2.200

MR. MARC C. MAGRIJN

1980 / M

Lid managementteam,
General Counsel & Tax Manager



- **NATIONALITEIT:** Nederlands
- **HUIDIGE FUNCTIE:** 1 januari 2012
- **COMMISSIES:** -
- **NEVENFUNCTIES:** -
- **RELEVANTE ERVARING:** Vastgoedfiscalist bij Deloitte en E&Y
- **AANDELEN VASTNED:** 70

DRS. ANNEKE HOIJTINK

1980 / V

Lid managementteam,
Manager Investor Relations



- **NATIONALITEIT:** Nederlands
- **HUIDIGE FUNCTIE:** 1 november 2012
- **COMMISSIES:** Taskforce MVO
- **NEVENFUNCTIES:** voorzitter Nederlandse Vereniging voor Investor Relations
- **RELEVANTE ERVARING:** BinckBank (Manager Investor Relations), Eureko (Investor Relations Officer)
- **AANDELEN VASTNED:** 30

MR. DRS. PEGGY G. DERAEDT

1970 / V

Lid managementteam,
Bedrijfsjurist



- **NATIONALITEIT:** Belgische
- **HUIDIGE FUNCTIE:** 1 april 2004
- **COMMISSIES:** -
- **NEVENFUNCTIES:** lid raad van bestuur Vastned Retail Belgium NV
- **RELEVANTE ERVARING:** advocaat NautaDutilh
- **AANDELEN VASTNED:** 66

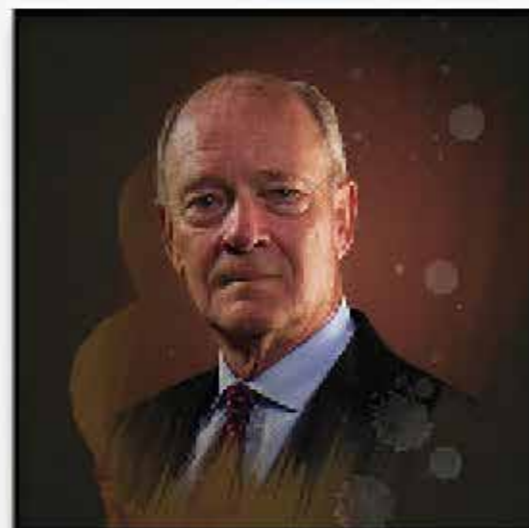


SAMENSTELLING RAAD VAN COMMISSARISSEN



DRS. MARC C. VAN GELDER 1961 / M
Voorzitter Raad van Commissarissen

- **NATIONALITEIT:** Nederlands
- **BENOEMING:** 2015 (einde huidige termijn 2019)
- **COMMISSIES:** Remuneratie- en nominatiecommissie
- **HUIDIGE FUNCTIES:** Action (RvC), Maxeda (RvC), JP Morgan European smaller companies trust plc (RvC), Diabetes Fonds (RvT, voorzitter), Helen Dowling Instituut (BoT), Paleis Het Loo (BoT), Panda Retail (RvC), Mint Solutions (RvC)
- **RELEVANTE ERVARING:** Mediq (CEO), OPG Groep (RvB), Peapod (CEO), Ahold, McKinsey, Drexel Burnham Lambert, MIP Venture Capital Fund, GIMV (RvC)
- **AANDELEN VASTNED:** 3.100



JEROEN B.J.M. HUNFELD 1950 / M
Vicevoorzitter Raad van Commissarissen

- **NATIONALITEIT:** Nederlands
- **BENOEMINGEN:** 2007, 2011, 2015 (einde huidige termijn 2019)
- **COMMISSIES:** Audit- en compliancecommissie
- **HUIDIGE FUNCTIES:** Vroegop en Ruhe (RvC), Faber Vlaggen (RvC)
- **RELEVANTE ERVARING:** BBDO Nederland (CEO), Koninklijke Vendex KBB (COO), Ahold, Albert Heijn
- **AANDELEN VASTNED:** 1.400



MR. MARIEKE BAX MBA 1961/ V
Voorzitter Remuneratie- en nominatiecommissie

- **NATIONALITEIT:** Nederlands
- **BENOEMINGEN:** 2012, 2016 (einde huidige termijn 2020)
- **COMMISSIES:** Remuneratie - en nominatiecommissie (voorzitter)
- **HUIDIGE FUNCTIES:** EESA Euroclear (NED), Vion Food Group (RvC), Credit Lyonnais Securities Asia (BoD) lid curatorium Governance University, Professional Boards Forum (adviseur Directie), Fonds Podiumkunsten (RvT), Frans Hals Museum (RvT)
- **RELEVANTE ERVARING:** KPMG Nederland (adviseur Directie), Oprichter Talent naar de Top, ASR Verzekeringen (RvC), Gooseberry Amsterdam (MP), Hot-Orange Amsterdam (CFO), Sara Lee (Hoofd M&A & Strategie Europa), Linklaters & Paines London, Securities & Investments Board London
- **AANDELEN VASTNED:** geen



MR. CHARLOTTE M. INSINGER MBA 1965 / V
Voorzitter Audit- en compliancecommissie

- **NATIONALITEIT:** Nederlands
- **BENOEMING:** 2015 (einde huidige termijn 2019)
- **COMMISSIES:** Audit- en compliancecommissie (voorzitter)
- **HUIDIGE FUNCTIES:** Delta (RvC), Volksbank (RvC), Lucht Verkeersleiding Nederland (RvT), Stichting Nederlands Filmfonds (RvT), Hogeschool Rotterdam (RvT)
- **RELEVANTE ERVARING:** Erasmus Medisch Centrum (CFO), Shell, Robeco, Vesteda Residential Fund (RvC)
- **AANDELEN VASTNED:** geen

GEORGE DE DECKER

BELGISCH MUSICUS EN BEELDEND KUNSTENAAR



Wat is het belang van kunst voor steden?

'Steeds meer mensen gaan in de stad wonen. De beleving van kunst daar is totaal anders dan vroeger toen de bronzen helden, liefst in militair kostuum, hoog op hun paard zaten. Kunst in de stad moet de blik van de voorbijgangers verruimen, hen verrassen en aan het denken zetten. Het kan mensen bewust maken, inzicht geven in elkaars leefwereld, in beweging brengen, choqueren, bij hun gevoel brengen en zelfs ontspanning bieden. Kunst moet ook een verbinding maken tussen de verschillende leefgemeenschappen. Kunst en cultuur zijn een ideaal middel om een cultuurverandering te bevorderen omdat ze zorgen voor extra "zuurstof" in een stad.'

Hoe kunnen kunstattracties de aantrekkelijkheid van een stad vergroten?

'De binnenstad kan zowel podium als publieksruimte zijn. Kunst geeft betekenis aan tijd en ruimte en kan hierdoor als ontmoetingsplaats fungeren. Een kunstwerk kan ook een icoon zijn voor een stad. Investeren in cultuur betaalt zich dubbel en dwars terug. Hoe interessanter het aanbod van kunst, hoe hoger de belevingswaarde van de stad. Dat geldt overigens niet alleen voor visuele kunst. Ook audiokunst via smartphone of GPS kan mensen de stad op een andere manier laten beleven: als een "geluidservaring" die de verborgen lagen van een stad blootlegt.'

Hoe kan kunst een winkelgebied versterken?

'In winkelgebieden krijgt kunst een andere lading. Daar moet het gaan om een totaalbeleving. Dus geen alleenstaand kunstwerk, maar een geïntegreerd geheel. Daarvoor is het essentieel dat kunstenaars samenwerken met ontwerpers en architecten.'

Wat vindt u persoonlijk inspirerende voorbeelden van kunst in het openbaar domein?

'Street art mag en moet wat mij betreft een plek hebben in de stad. Vooral omdat dit vaak een directe reactie of aanklacht is. De laatste tijd verschijnen in Brussel immens grote muurschilderingen met vaak shockerende beelden. Deze zetten aan tot nadenken.'

Het belangrijkste van kunst in de stad is dat die meerwaarde moet opleveren. Je hebt niks aan losstaande beelden die links en rechts worden geplaatst. Zij moeten een verhaal vertellen. Ook hou ik enorm van de lichtkunstwerken (light art) die de laatste jaren steeds meer het avond-stadsbeeld bepalen.'

Welke stad is voor u een inspiratiebron en waarom?

'Rotterdam is een boeiende stad. Niet alleen op architectonisch gebied maar ook omdat er veel aandacht wordt besteed aan de vele (grote) beelden langs de straten. Al vind ik het iets teveel toevallige werken die weinig met de plek of de stad te maken hebben.'

Ik mis bij de meeste beelden de kracht die wel zit in het beeld van Zadkine *De verwoeste Stad*. Er zijn gelukkig steeds meer steden die met goede bedoelingen beelden plaatsen in winkelstraten en op rotondes. Helaas is de reden waarom die werken er staan vaak niet duidelijk. Werk voor een curator? Kunst is te belangrijk om er nonchalant mee om te springen. Het zou goed zijn om meer samen te praten en na te denken over de functie van een kunstwerk op een bepaalde plaats. Zo kun je de zeggingskracht van kunst in een stad vergroten.'



KERNGEGEVENS
2016

FINANCIËLE KERNCIJFERS

RESULTATEN (IN € MILJOEN)	2016	2015	2014	2013	2012
Brutohuuropbrengsten	89,5	93,2	96,4	123,2	133,5
Direct resultaat	46,1	49,2	46,5	54,2	62,5
Indirect resultaat	(19,7)	16,3	(14,8)	(145,4)	(103,5)
Resultaat	26,4	65,5	31,7	(91,2)	(41,0)
BALANS (X € 1.000)					
Vastgoed	1.614,8	1.647,9	1.538,8	1.694,4	1.981,0
Eigen vermogen	891,5	901,0	866,0	866,2	1.018,4
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	804,4	816,6	782,2	784,9	899,7
Langlopende verplichtingen	636,9	692,1	641,8	580,9	753,0
Gemiddeld aantal geplaatste aandelen	19.036.646	19.036.646	19.036.646	19.036.646	18.876.591
Aantal geplaatste gewone aandelen (eind)	19.036.646	19.036.646	19.036.646	19.036.646	19.036.646
PER AANDEEL (X €)					
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail begin (inclusief dividend)	42,90	41,09	41,23	47,03	53,66
Slotdividend vorig boekjaar	(1,31)	(1,27)	(1,63)	(1,54)	(2,52)
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail begin (exclusief dividend)	41,59	39,82	39,60	45,49	51,14
Direct resultaat	2,42	2,58	2,44	2,85	3,31
Indirect resultaat	(1,03)	0,86	(0,77)	(7,64)	(5,48)
Resultaat	1,39	3,44	1,67	(4,79)	(2,17)
Overige mutaties	0,01	0,38	0,55	1,45	(0,70)
Interim-dividend	(0,73)	(0,74)	(0,73)	(0,92)	(1,01)
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail eind (inclusief slotdividend)	42,26	42,90	41,09	41,23	47,26
EPRA NNNAV	41,68	42,31	40,42	41,17	47,70
Beurskoers (eind)	36,86	42,35	37,45	32,99	32,75
Dividend in contanten	2,05 ¹⁾	2,05	2,00	2,55	2,55
Solvabiliteit (in %)	56,1	56,0	56,5	51,5	51,5
Loan-to-value (in %)	41,8	41,6	40,3	44,6	43,9

1) Onder voorbehoud van goedkeuring van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders

PORTEFEUILLE KERNGEGEVENS

	PREMIUM CITY HIGH STREET SHOPS	HIGH STREET SHOPS	NON-HIGH STREET SHOPS	TOTAAL
Aantal huurders ¹⁾	235	207	194	636
Theoretische jaarhuur (in € miljoen)	56,5	17,2	15,8	89,5
Markthuur (in € miljoen)	59,6	16,2	14,3	90,1
(Over-)/onderhuur (in %)	5,4	(6,4)	(10,4)	0,6
Gemiddelde bezettingsgraad (in %)	98,4	92,1	94,4	96,2
Bezettingsgraad eind (in %)	99,2	94,5	93,8	97,3
Aantal objecten	178	123	40	341
Vastgoed (in € miljoen)	1.200	236	179	1.615
Vastgoed (in %)	74	15	11	100
Gemiddelde omvang per object (in € miljoen)	6,7	1,9	4,5	4,7
Verhuurbare vloeroppervlakte (in 1000 m ²)	99,8	77,8	123,7	301,3
EPRA topped-up net initial yield (in %)	4,0	5,6	6,8	4,6

SECTOR SPREIDING PER LAND (IN %)

Nederland	66	21	13	100
Frankrijk	91	9	-	100
België	60	15	25	100
Spanje	96	4	-	100
Turkije	100	-	-	100
Totaal	74	15	11	100

THEORETISCHE BRUTO HUROPBRENGSTEN PER M² (IN €)

Nederland	532	189	146	255
Frankrijk	711	396	99	497
België	399	324	114	217
Spanje	1.151	294	-	997
Turkije	651	-	-	651
Totaal	567	221	127	297

BEZETTINGSGRAAD EIND 2016 (IN %)

Nederland	99,0	92,7	92,4	95,8
Frankrijk	98,9	97,1	85,4	97,9
België	99,2	98,7	97,1	98,5
Spanje	100,0	100,0	-	100,0
Turkije	99,6	-	-	99,6
Totaal	99,2	94,5	93,8	97,3

1) Exclusief appartementen en parkeerplaatsen

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN 2016

7 JANUARI

Vastned verkoopt niet-strategisch vastgoed in Nederland voor € 15 miljoen

18 FEBRUARI

Vastned verwacht direct resultaat 2016 van € 2,30 - € 2,40 per aandeel

15 MAART

Vastned breidt uit in Parijs en Utrecht met acquisities voor € 23 miljoen

1 AUGUSTUS

Vastned Retail Belgium krijgt dedicated management

2 AUGUSTUS

Vastned sluit in het eerste halfjaar huurcontracten af met onderscheidende retailers zoals Adidas Originals, Birkenstock, Cruijff Classics, Love Stories, Repeat Cashmere en Starbucks

18 OKTOBER

Vastned verkoopt niet-strategisch vastgoed in Nederland voor € 65 miljoen

&

Vastned acquireert premium city high street shops in Parijs en Amsterdam voor € 18 miljoen

1 NOVEMBER

Aandeel premium city high street shops stijgt naar 73%

&

Verwacht direct resultaat voor 2016 aan de bovenkant van de afgegeven bandbreedte van € 2,30 - € 2,40 per aandeel

&

Dividendvoorstel voor 2016 wordt bevestigd op € 2,05 per aandeel



20 DECEMBER

Vastned acquireert premium city high street shops in Parijs en Madrid voor € 34 miljoen en desinvesteert de volledige Portugese portefeuille voor € 11 miljoen





AANDEEL-
HOUDERS-
INFORMATIE

INFORMATIE OVER HET AANDEEL VASTNED

ISIN code NL0000288918

Reuters VASN.AS

Bloomberg VASTN.NA

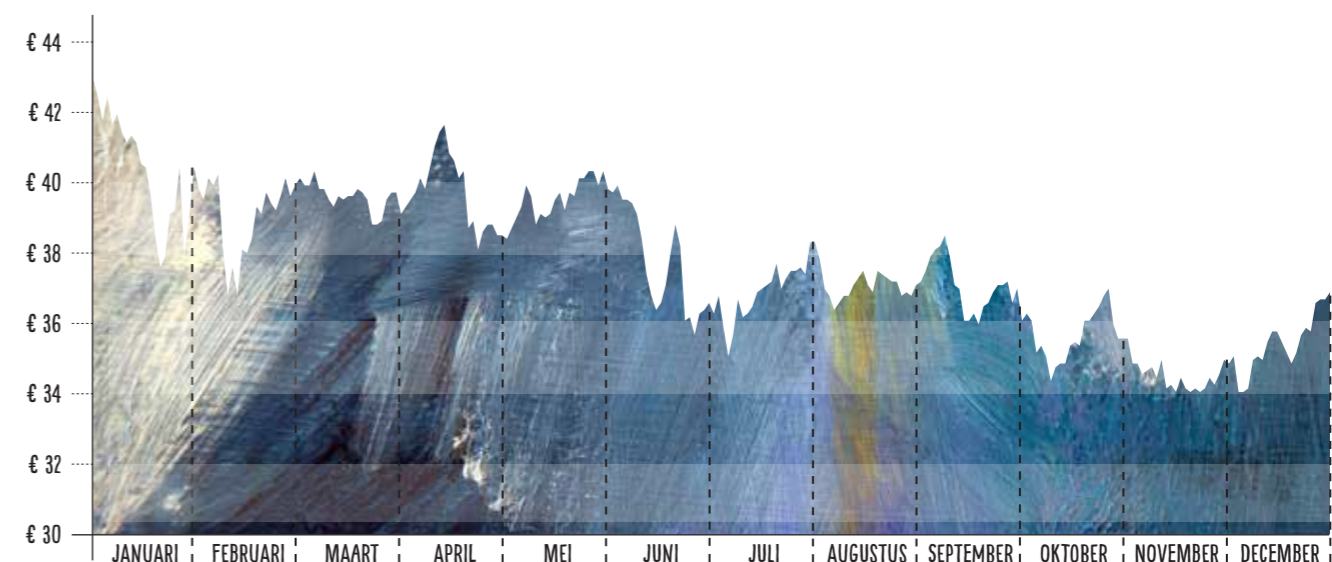
Aandelen Vastned Retail N.V. (Vastned) zijn sinds 9 november 1987 genoteerd aan Euronext Amsterdam en sinds 3 maart 2008 opgenomen in de Amsterdamse Midkap Index (AMX). De marktkapitalisatie bedroeg € 702 miljoen eind 2016. De gemiddelde dagomzet in 2016 was € 1,1 miljoen, zijnde 31.000 stukken. Vastned maakt gebruik van Kempen & Co als bezoldigd liquidity provider om een continue liquiditeit in het aandeel te verzekeren.

KERNGEGEVENS PER AANDEEL

	2016	2015	2014	2013	2012
Direct resultaat	€ 2,42	€ 2,58	€ 2,44	€ 2,85	€ 3,31
Indirect resultaat	€ (1,03)	€ 0,86	€ (0,77)	€ (7,64)	€ (5,48)
Dividend per aandeel	€ 2,05 ¹⁾	€ 2,05	€ 2,00	€ 2,55	€ 2,55
Intrinsieke waarde	€ 42,26	€ 42,90	€ 41,09	€ 41,23	€ 47,26
Slotkoers aandeel Vastned jaareinde	€ 36,86	€ 42,35	€ 37,45	€ 32,99	€ 32,75
Marktkapitalisatie jaareinde (€ miljoen)	702	806	713	628	623

¹⁾ Onder voorbehoud van goedkeuring van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders

KOERS AANDEEL VASTNED



AANDEELHOUDERSRENDEMENT 2016

De koers van het aandeel Vastned opende in 2016 op € 42,35. Gedurende het jaar bewoog de koers tussen de € 33,90 en € 42,595 en sloot eind 2016 op € 36,86. Vastned keerde per aandeel een slotdividend van € 1,31 uit over 2015 en een interim-dividend over 2016 van € 0,73 per aandeel, waardoor het totale aandeelhoudersrendement (koersbeweging en dividenduitkering) in 2016 8,1% negatief bedroeg. In 2015 was dit 17,3% positief.

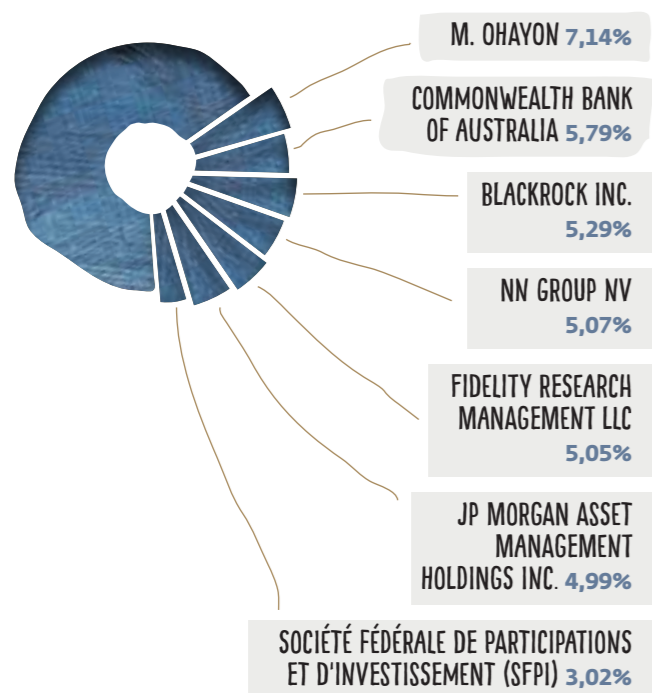
DIVIDEND

Na goedkeuring van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft Vastned op 20 april 2016 een slotdividend over 2015 van € 1,31 uitgekeerd. Het totale dividend over 2015 bedroeg € 2,05 per aandeel. In lijn met het dividendbeleid van Vastned om 60% van het direct resultaat over het eerste halfjaar uit te keren is op 25 augustus 2016 een interim-dividend van € 0,73 per aandeel uitgekeerd. Voor heel 2016 stelt Vastned aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor een dividend van € 2,05 per aandeel, gelijk aan het dividend over 2015. Dit is 85% van het direct resultaat en in lijn met het dividendbeleid dat stelt dat Vastned ten minste 75% van het jaarlijkse direct resultaat uitkeert als dividend.

AANDELENBEZIT

Het aantal uitstaande aandelen Vastned was eind 2016 gelijk aan eind 2015 en bedroeg 19.036.646. De nominale waarde per aandeel is € 5,00. Gedurende het jaar zijn er geen aandelen uitgegeven en hebben er geen aandeleninkoopprogramma's plaatsgevonden.

De volgende partijen zijn via de Wet Melding Zeggenschap (WMZ) bekend bij Vastned als aandeelhouders met een kapitaalbelang van 3% of meer van de uitstaande aandelen eind 2016:



Het bestuur en twee leden van de Raad van Commissarissen hebben een belang in Vastned om zo de betrokkenheid met de onderneming en het geloof in de strategie kracht bij te zetten.

AANDELENBEZIT BESTUUR EN RAAD VAN COMMISSARISSSEN

Aantal aandelen eind 2016

Taco de Groot (CEO)	54.051
Reinier Walta (CFO)	1.000
Marc van Gelder (voorzitter Raad van Commissarissen)	3.100
Jeroen Hunfeld (vicevoorzitter Raad van Commissarissen)	1.400

CONVERTEERBARE OBLIGATIES

In 2014 heeft Vastned bij institutionele beleggers € 110 miljoen aan converteerbare obligaties geplaatst met een looptijd tot 10 april 2019. Deze obligaties zullen converteerbaar zijn in aandelen Vastned, onder voorbehoud van de keuze van Vastned om te kiezen voor een betaling in contanten in plaats van gedeeltelijke of volledige levering van de aandelen. Deze obligaties hebben een jaarlijkse coupon van 1,875% en hadden een initiële conversieprijs van € 46,19. Na de slotdividenduitkeringen over 2013, 2014 en 2015 en de interim-dividenduitkeringen in 2014, 2015 en 2016 zijn de rechten van de houders van de obligaties aangepast. Met ingang van 4 augustus 2016 is de conversiekoers aangepast van € 44,16 naar € 43,34. De obligaties zijn genoteerd op de Vrije Markt (Freiverkehr) van de Frankfurt Stock Exchange (ISIN code: XS1054643983).

INVESTOR RELATIONS

INFORMATIEVERSCHAFFING

Vastned hecht veel waarde aan het (gelijk)tijdig en op een duidelijke en eenduidige manier van communiceren van de ontwikkelingen binnen de onderneming aan alle stakeholders. Vastned maakt daarbij gebruik van het publiceren van persberichten, (half)jaarverslagen, trading updates, deelname aan roadshows en conferenties, en de Vastned-website. Op de dag van publicatie van de halfjaar- en jaarcijfers publiceert Vastned op haar website de analistenpresentatie die via een webcast live gevolgd kan worden.

Vastned streeft naar een actieve en constructieve dialoog met (potentiële) aandeelhouders. In dat verband hebben de CEO, CFO en Manager Investor Relations regelmatig bilateraal contact met institutionele en grotere particuliere beleggers, waarbij Vastned alleen informatie verstrekt die niet als koersgevoelig wordt gezien. Ieder jaar vraagt Vastned verschillende analisten en beleggers naar hun mening over de communicatie van Vastned via een enquête die door een externe partij op anonieme basis wordt afgenomen. Het op basis van de enquête verstrekte rapport wordt één-op-één gedeeld en besproken met de Raad van Commissarissen.

Bij Vastned zijn de CEO, CFO en de Manager Investor Relations nauw betrokken bij Investor Relations. Bij specifieke gebeurtenissen, zoals vastgoedbezoeken, worden ook andere collega's betrokken om zo (potentiële) aandeelhouders zo goed mogelijk te informeren.

KOERSGEVOELIGE INFORMATIE

Koersgevoelige informatie maakt Vastned altijd via persberichten publiek, meldt zij aan de financiële autoriteiten (AFM) en wordt via de website van Vastned gedeeld. Dit geldt voor reguliere financiële rapportages en overige persberichten. In contacten met de pers, beleggers, analisten of andere geïnteresseerden wordt uitsluitend reeds openbaar gemaakte informatie nader toegelicht.

Kort voor publicatie van de financiële rapportages houdt Vastned geen analistenbijeenkomsten en heeft het geen directe besprekingen met (potentiële) aandeelhouders en de pers.

JAARVERSLAG

Met het jaarverslag tracht Vastned een zo duidelijk en transparant mogelijk beeld te geven van de activiteiten en ontwikkelingen die in het afgelopen jaar hebben plaatsgevonden en wat de plannen voor het komende jaar zijn. Ook is het jaarverslag een belangrijk medium om de strategie en de visie van het bedrijf in detail toe te lichten. Het jaarverslag is in 2016 voor de zesde keer bekroond met een 'Gold Medal Award' door de European Public Real Estate Association (EPRA). Deze 'award' wordt uitgereikt aan ondernemingen die het best invulling hebben gegeven aan de Best Practice Recommendations (BPR) van de EPRA. De BPR hebben als doel de transparantie en consistentie van de financiële rapportage bij beursgenoteerde vastgoedondernemingen te verhogen. Kwaliteit, stabiliteit en voorspelbaarheid zijn kernwaarden voor Vastned, die zij in al haar activiteiten nastreeft, zo ook in haar financiële rapportage. Vastned bestudeert de mogelijkheden om ook aan de EPRA sustainability BPR te voldoen.

SELL-SIDE ANALISTEN

Vastned wordt door acht partijen gevolgd. Zij volgen de ontwikkelingen van Vastned op de voet en publiceren hier regelmatig rapporten over. De rapporten van sell-side analisten worden niet vooraf door Vastned beoordeeld of gecorrigeerd anders dan op feitelijke onjuistheden. Ook verstrekt Vastned geen vergoeding aan partijen voor het opstellen van analistenrapporten.

Banken	Advies	Koersdoel
ABN AMRO	Buy	€ 43,00
Berenberg Bank	Buy	€ 42,00
DegroofPetercam	Buy	€ 49,00
Green Street Advisors	Buy	€ 40,83
HSBC	Hold	€ 38,00
ING	Buy	€ 41,00
JP Morgan	Overweight	€ 47,00
Kempfen & Co.	Neutral	€ 37,40

De adviezen en koersdoelen zijn per eind 2016

CONTACTINFORMATIE

Voor verdere informatie en vragen over Vastned en/of het aandeel Vastned kunt u contact opnemen met Vastned's Manager Investor Relations:

Anneke Hoijtink
 Manager Investor Relations
 T: +31 20 2424368
 M: +31 6 31637374
 E: anneke.hoijtink@vastned.com
 W: www.vastned.com



FINANCIËLE KALENDER 2017



ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS	20 APRIL
NOTERING EX-SLOTDIVIDEND 2016	24 APRIL
RECORDDATE SLOTDIVIDEND 2016	25 APRIL
BETAALBAARSTELLING SLOTDIVIDEND 2016	9 MEI
TRADING UPDATE EERSTE KWARTAAL 2017	10 MEI
PUBLICATIE HALFJAARRESULTATEN 2017	2 AUGUSTUS
NOTERING EX-INTERIM-DIVIDEND 2017	4 AUGUSTUS
RECORDDATE INTERIM-DIVIDEND 2017	7 AUGUSTUS
BETAALBAARSTELLING INTERIM-DIVIDEND 2017	21 AUGUSTUS
TRADING UPDATE EERSTE NEGEN MAANDEN 2017	1 NOVEMBER

VAN GOGH MUSEUM

‘SINGLE ARTIST’ TOPPER



Met ruim 2 miljoen bezoekers per jaar behoort het Van Gogh Museum tot de populairste musea in Nederland. Veel van die mensen combineren zo'n cultureel uitje met gezellig shoppen of een terrasje. 'Kunst en cultuur leveren een grote bijdrage aan de economie van de stad', stelt Adriaan Dönszelmann, zakelijk directeur van het van Gogh Museum.



Steeds opnieuw aandacht trekken met één kunstenaar, dat is een hele kunst. Een kunst die het Van Gogh Museum tot in de puntjes beheerst. 'We willen niet alleen schilderijen laten zien, maar ook het verhaal rondom Van Gogh vertellen', zegt Adriaan Dönszelmann. 'Dat doen we zowel met de vaste collectie als met tijdelijke tentoonstellingen. Daarnaast trekken we ook de wereld in met de *Meet Vincent van Gogh Experience*: een multimediebeleaving rondom het leven van deze schilder. Via de techniek kan de bezoeker in de voetsporen van Van Gogh treden. De geluiden horen die hij heeft gehoord, de geuren ruiken die hij heeft geroken en virtueel door zijn brieven heen.' Die aanpak slaat aan. Van de 2 miljoen bezoekers per jaar komt 85% uit het buitenland. Veel van hen komen speciaal voor het Van Gogh naar Nederland.

Het Van Gogh Museum wordt vaak in één adem genoemd met het Rijksmuseum en het Stedelijk Museum, maar heeft wel degelijk een eigen karakter. 'Je zou denken dat de drie grote musea elkaars concurrent zijn, maar in de praktijk zijn we vooral complementair. De bezoeker die naar het Rijks gaat, komt ook graag naar ons. Datzelfde geldt voor het Stedelijk. Wij hebben dus een vrij comfortabele positie.' Dat is ook niet zo gek, want nergens ter wereld hangen zoveel werken van Van Gogh onder één dak als in Amsterdam. Behalve de collectie is ook het gebouw interessant. De vaste collectie staat opgesteld in een gebouw dat is ontworpen door Gerrit Rietveld. Het Van Gogh Museum was zijn laatste ontwerp. 'Dat maakt het extra bijzonder. Het is een vierkant gebouw met veel muren waardoor we veel van de collectie kunnen laten zien. De vleugel voor de tijdelijke tentoonstellingen die er in de jaren 90 aan gebouwd is, heeft weer een heel ander karakter. Door goed gebruik te maken van het gebouw, versterkt de vorm de collectie.'

TREKPLEISTER

Het belang van kunst en cultuur voor een stad is volgens Adriaan Dönszelmann groot. 'Een op de drie toeristen geeft aan onder andere voor Van Gogh naar Amsterdam te komen. Het museum is dus een belangrijke toeristische trekpleister. Kunst en cultuur leveren een wezenlijke bijdrage aan de economie van Amsterdam.' Het ligt voor de hand dat veel bezoekers van het museum even doorlopen naar de P.C. Hooftstraat. En omgekeerd: een dagje shoppen in Amsterdam wat meer cachet geven met een cultureel uitje naar het Museumplein. Vanwege die gedeelde belangen zit het Van Gogh Museum samen met ondernemers uit de buurt in de Bedrijveninvesteringszone.

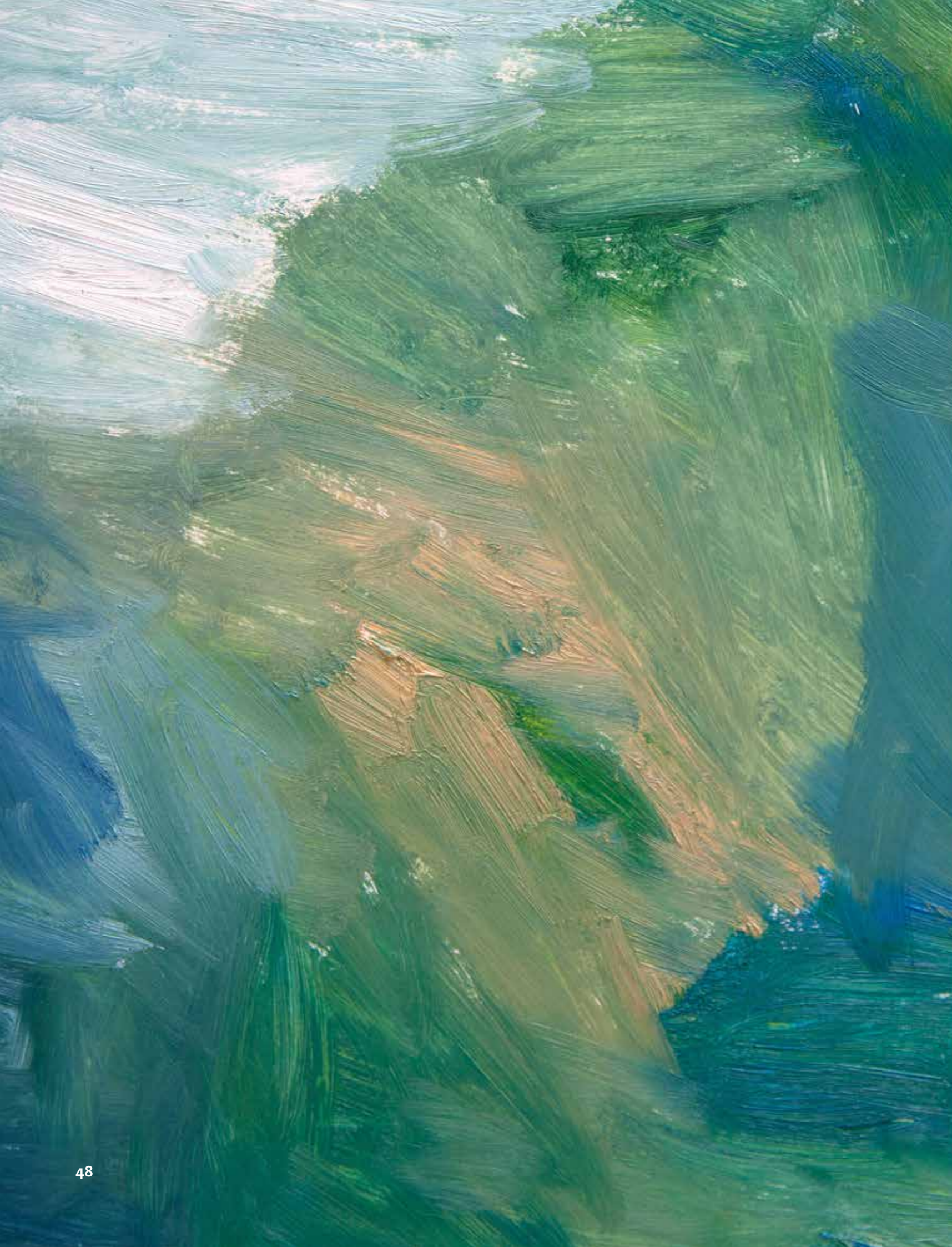
'Er is sprake van goed contact en samenwerking. We weten elkaar te vinden en stemmen zaken op elkaar af, van de feestverlichting in december tot veiligheid in de buurt. Toen wij onze nieuwe entree openen hadden verschillende winkels in de P.C. Hooftstraat Vincent van Gogh als thema in de etalage. Dat geeft aan dat we naar elkaar kijken en elkaar waar mogelijk versterken.' Voor een gezonde kruisbestuiving is het volgens hem belangrijk dat de evenementen die plaatsvinden op het Museumplein aansluiten bij het culturele karakter van het plein. 'Een voetbalinhuldiging past daar wat minder bij dan de Uitmarkt. Dat soort dingen proberen we steeds meer in samenspraak met bewoners, ondernemers en instellingen

in het stadsdeel op te lossen. Vroeger vond dat overleg per straat plaats. Tegenwoordig zijn we verenigd in het Museumpleinbuurtoverleg. Dat maakt het gesprek een stuk makkelijker.'

Zelf is Dönszelmann een groot kunstliefhebber. 'Dat is vrij essentieel als je hier werkt', vindt hij. Tot zijn spijt werkt hij niet in het museum zelf. Maar als hij de kans heeft loopt hij wel binnen om even naar zijn favoriete werken te kijken: de impressionisten met *De oogst* als topper. 'Daar raak ik nooit op uitgekeken. Ik vind het heerlijk dat ik de gelegenheid heb om af en toe in complete rust vlak voor het schilderij te staan. Dat geeft elke keer een emotie die blijft.' Die passie is wat hem drijft in zijn werk. 'Ik kan zelf enorm genieten in een museum, en ik vind het fijn om dat plezier ook voor anderen mogelijk te maken. Het museum kent zijn beperkingen in de sfeer van capaciteit. Voor mij is het de uitdaging om binnen de mogelijkheden zoveel mogelijk werk voor zoveel mogelijk mensen beschikbaar te maken en ze daar plezier aan te laten beleven. En dat terwijl we tegelijkertijd ook nog onderhoud doen en evenementen organiseren. Die puzzel steeds weer voor elkaar krijgen, daar loop ik warm voor.'



'Het ligt voor de hand dat veel bezoekers van het museum even doorlopen naar de P.C. Hooftstraat. En omgekeerd...'



BESTUURS-
VERSLAG

TOELICHTING OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

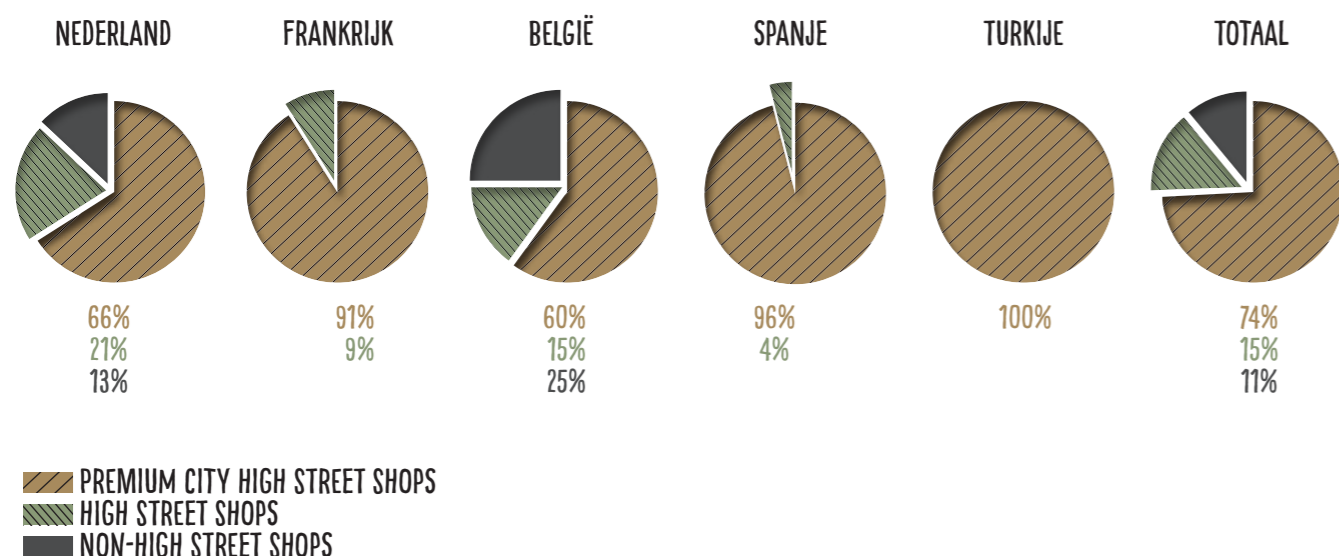
BEZETTINGSGRAAD: 97,3%

TOTALE WAARDE PORTEFEUILLE: € 1,6 MILJARD

TOTALE TRANSACTIEWAARDE ACQUISITIES EN DESINVESTERINGEN: € 171 MILJOEN

INLEIDING

Gedurende 2016 heeft Vastned de kwaliteit van de portefeuille verder verhoogd. Onder andere door acquisities in de populaire winkelstraten van de historische binnensteden van Amsterdam, Parijs, Madrid en Utrecht voor een totaalbedrag van € 75,9 miljoen en door desinvesteringen van niet-strategisch vastgoed voor een totaalbedrag van € 94,9 miljoen. Het aandeel premium city high street shops groeide van 68% eind 2015 naar 74% eind 2016. Eind 2016 bedroeg de totale portefeuille € 1,6 miljard (eind 2015: € 1,6 miljard).



BEZETTINGSGRAAD

BEZETTINGSGRAAD (IN %) EIND 2016	Nederland	Frankrijk	België	Spanje	Turkije	Totaal
Premium city high street shops	99,0	98,9	99,2	100,0	99,6	99,2
High street shops	92,7	97,1	98,7	100,0	-	94,5
Non-high street shops	92,4	85,4	97,1	-	-	93,8
Totaal	95,8	97,9	98,5	100,0	99,6	97,3

BEZETTINGSGRAAD (IN %) EIND 2015	Nederland	Frankrijk	België	Spanje / Portugal	Turkije	Totaal
Premium city high street shops	99,7	99,5	100,0	100,0	99,5	99,7
High street shops	94,8	92,9	98,1	100,0	-	95,5
Non-high street shops	96,3	85,7	95,7	100,0	-	95,6
Totaal	97,3	97,7	98,3	100,0	99,5	97,9

Gedurende 2016 was de bezettingsgraad gemiddeld 96,2%. Eind 2016 bedroeg de bezettingsgraad 97,3% ten opzichte van 97,9% eind 2015. De bezettingsgraad van de Nederlandse high street en non-highstreetportefeuille daalden relatief sterk. De premium city high street shops bleven nagenoeg volledig bezet met een bezettingsgraad van 99,2%.

10 GROOTSTE HUURDERS	Theoretische bruto-huuropbrengsten (in € miljoen)	Theoretische bruto-huuropbrengsten (in %)	Aantal objecten	Oppervlakte (x 1.000 m ²)
1 H&M	12,2	13,6	13	25,2
2 Inditex	7,4	8,3	10	12,1
3 Forever 21	2,7	3,0	1	4,5
4 Blokker	2,1	2,3	17	12,7
5 A.S. Watson	2,1	2,3	17	6,6
6 Armani	2,0	2,2	2	2,5
7 GAP	1,4	1,6	1	0,9
8 Adidas	1,2	1,4	2	0,8
9 Ahold Delhaize	1,1	1,2	5	5,3
10 Salvatore Ferragamo	1,0	1,1	1	0,6
Totaal	33,2	37,0	69	71,2

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 per einde 2016. In 2015 sloot Vastned 139 huurcontracten voor in totaal € 10,6 miljoen. Voor het totaal aantal huurcontracten dat Vastned afsloot in 2016 daalden de brutohuurinkomsten met 0,8% licht ten opzichte van een daling van 3,9% in 2015. 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.

VERHUURACTIVITEIT 2016

	Volume		Mutatie in brutohuurinkomsten	
	(in € miljoen)	(in %)	(in € miljoen)	(in %)
Premium city high street shops	5,2	5,9	0,8	17,4
High street shops	3,4	3,8	(0,6)	(15,2)
Non-high street shops	1,4	1,5	(0,3)	(15,9)
Totaal	10,0	11,2	(0,1)	(0,8)

LIKE-FOR-LIKE BRUTOHUURINKOMSTEN

Gedurende 2016 realiseerde Vastned een like-for-like brutohuurgroei van 0,5% negatief ten opzichte van een like-for-like brutohuurgroei van 0,9% negatief in 2015. De premium city high street shops realiseerden een positieve like-for-like brutohuurgroei van 0,5%. Ook de portefeuille non-high street shops leverde een positieve like-for-like brutohuurgroei van 0,8%. Deze stijging is hoofdzakelijk te danken aan de Belgische baanwinkels, die erg populair zijn onder Belgische consumenten. In België steeg de like-for-like brutohuurgroei van non-high street shops met 5,1%. Voornamelijk de Nederlandse portefeuille high street shops, die relatief groot is, drukte de bruto like-for-like huurgroei van de totale portefeuille.

LIKE-FOR-LIKE GROEI IN % VAN DE BRUTOHUURINKOMSTEN

	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops	Totaal
Nederland	(0,6)	(8,4)	(1,0)	(3,2)
Frankrijk	1,1	7,5	(3,6)	1,6
België	1,1	2,5	5,1	2,6
Spanje	1,0	-	-	0,7
Turkije	1,3	-	-	1,3
Totaal	0,5	(4,5)	0,8	(0,5)

HUURINCENTIVES

De huurincentives, zoals huurvrije periodes, huurkortingen en andere betalingen of bijdragen aan de huurder bedroegen in 2016 gemiddeld 2,4% van de brutohuuropbrengsten. Dit is een daling ten opzichte van 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.

IN % VAN DE BRUTO-HUROPBRENGSTEN

	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

MARKTHUUR

De markthuur, oftewel estimated rental value (ERV) van de verschillende winkelunits wordt vastgesteld tijdens de taxaties die door externe taxateurs wordt uitgevoerd in opdracht van Vastned. De markthuur is relevante informatie om kansen en bedreigingen in het kader van de wederverhuur te identificeren. Bij vergelijking van deze markthuur met de theoretische huuropbrengsten (zijnde de brutojaarhuur van de lopende huurcontracten vermeerderd met de markthuur van de leegstand) bedroeg deze laatste eind 2016 99,4% van de markthuur (2015: 99,6%). Belangrijk is om bij (over)- onderhuur naar zowel de absolute bedragen als naar de percentages te kijken. In absolute bedragen was de onderhuur voor de totale portefeuille € 0,6 miljoen, waarbij de premium city high street shops een onderhuur van 5,1% oftewel € 3,1 miljoen tonen.

(OVER)- ONDERHUUR PER TYPE EIND 2016

	Theoretische brutohuur (in € miljoen)	Markthuur (in € miljoen)	(Over)- onderhuur (in%)
Premium city high street shops	56,5	59,6	5,1
High street shops	17,2	16,2	(6,4)
Non-high street shops	15,8	14,3	(10,4)
Totale portefeuille	89,5	90,1	0,6

EXPIRATIE HUURCONTRACTEN

De looptijden van huurovereenkomsten verschillen op grond van specifieke afspraken en lokale, wettelijke regelingen en gebruiken. Vastned is actief in vijf landen met in ieder land verschillende soorten huurcontracten.

GEBRUIKELIJKE LOOPTIJDEN EN INDEXATIE VAN HUURCONTRACTEN

	LOOPTIJD	INDEXATIE
NEDERLAND	In het algemeen is de looptijd van een huurcontract vijf jaar, waarbij de huurder één of meer opties heeft om de huur met vijf jaar te verlengen.	Gebaseerd op de CPI reeks 'huishoudens'.
FRANKRIJK	Gewoonlijk heeft een huurcontract een looptijd van tenminste negen of twaalf jaar, waarbij de huurder elke drie jaar een optie heeft om de huur te verlengen of op te zeggen.	Op basis van de bouwkostenindex (ICC), of op basis van een mix van de bouwkostenindex, de index van de kosten van levensonderhoud en detailhandelsprijzen (ILC) ¹⁾ .
BELGIË	Normaliter worden huurcontracten afgesloten voor een periode van negen jaar met een tussentijdse opzegmogelijkheid na drie en zes jaar.	Gebaseerd op de gezondheidsindex (een afgeleide van de CPI).
SPANJE	De huurcontracten worden veelal afgesloten voor een periode van minimaal vijf jaar.	Gebaseerd op basis van de index van de kosten van levensonderhoud (CPI).
TURKIJE/ISTANBUL	In het algemeen worden huurcontracten met een looptijd van vijf jaar afgesloten.	In Turkije worden de huurcontracten veelal geïndexeerd op basis van individuele afspraken.

¹⁾ In Frankrijk zijn er steeds minder huurcontracten met een ICC index, omdat wettelijk is vastgelegd dat in huurcontracten die worden afgesloten vanaf september 2014 de huur geïndexeerd moet worden aan de hand van de ILC index.

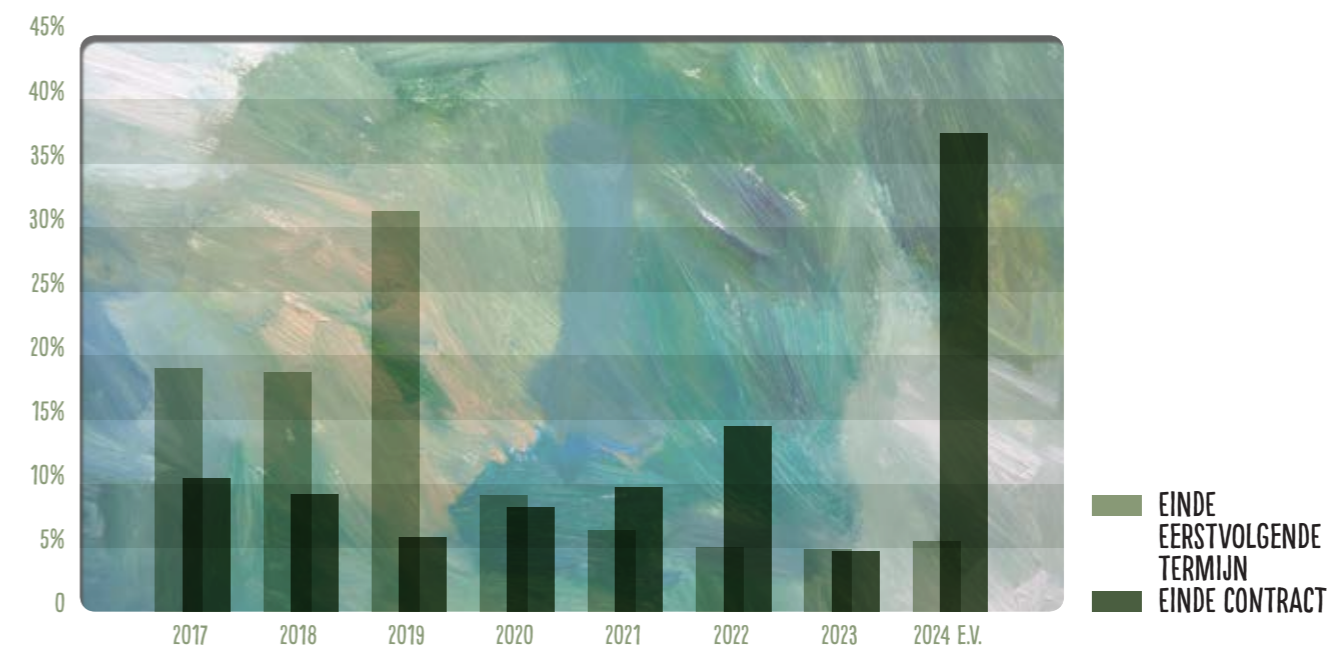
Daarnaast zien we dat de vraag naar tijdelijke huurcontracten de afgelopen jaren is toegenomen, voornamelijk door zogenoemde pop-up stores. Vastned maakt van deze trend gebruik om (tijdelijk) leegstaande units te verhuren.

Vastned onderscheidt in de expiraties de eerstvolgende opzegmogelijkheid aan de zijde van de huurder (first break) en het einde van het huurcontract (end of contract). In de volgende grafiek zijn de expiratedata van de totale portefeuille weergegeven. De gemiddelde looptijd eind 2016 bedroeg 5,9 jaar (eind 2015: 6,2 jaar).

Indien rekening wordt gehouden met de duur tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid aan de zijde van de huurder bedroeg de looptijd van de huurcontracten gemiddeld 2,9 jaar eind 2016 (eind 2015: 3,1 jaar).

In totaal kan 18% van de huurcontracten, zijnde € 15 miljoen aan brutohuurinkomsten, verlengd of opgezegd worden in 2017.

EXPIRATIE HUURCONTRACTEN EIND 2016 - TOTAAL



ACQUISITIES

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

DESINVESTERINGEN

In totaal bedroegen de verkoopopbrengsten van de desinvesteringen in 2016 € 94,9 miljoen. Deze desinvesteringen van niet-strategisch 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 in België voor € 5,0 miljoen. Het nettoverkoopresultaat na aftrek van verkoopkosten, bedroeg € 4,5 miljoen negatief, waarvan € 4,1 miljoen betrekking had op desinvesteringen in Nederland.

TAXATIEMETHODIEK

De grotere objecten, met een (verwachte) waarde van minimaal € 2,5 miljoen, maken 87% van Vastned's vastgoedportefeuille uit en worden elk halfjaar door internationaal gerenommeerde taxateurs getaxeerd. De kleinere objecten (< € 2,5 miljoen) worden, evenwichtig verspreid over de halfjaren, eenmaal per jaar extern getaxeerd. Zowel per eind juni 2016 als per eind 2016 werd 94% van de portefeuille getaxeerd. Vastned zorgt ervoor dat de externe taxateurs beschikken over alle relevante informatie zodat zij tot een goed afgewogen oordeel kunnen komen. De waarderingsmethodologie is gebaseerd op internationale taxatierichtlijnen (onder andere RICS appraisal and valuation standards). Een meer gedetailleerde weergave van deze taxatiemethodiek is opgenomen in de jaarrekening op pagina 165.

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.

WAARDEMUTATIES

	Waarde van de portefeuille eind 2016 (in € miljoen)	Waardemutatie ¹⁾	
		(in %)	(in € miljoen)
Premium city high street shops	1.200	1,2	13,4
High street shops	236	(3,5)	(8,6)
Non-high street shops	179	(5,1)	(9,5)
Totale portefeuille	1.615	(0,3)	(4,7)

1) Exclusief acquisities en desinvesteringen

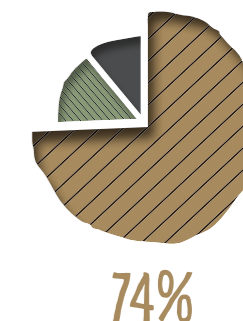


TOELICHTING OP DE PREMIUMCITY-HIGHSTREETSHOP- PORTEFEUILLE

BEZETTINGSGRAAD: 99,2%

TOTALE WAARDE PORTEFEUILLE: € 1.200 MILJOEN

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



INLEIDING

Vastned streeft ernaar om stabiele en voorspelbare resultaten te behalen en aangezien de premium city high street shops in de afgelopen jaren de meest solide portefeuille bleek in combinatie met het veranderende uitgavenpatroon van consumenten met de groeiende vraag van retailers naar alleen de beste winkellocaties richt Vastned zich op het vergroten van de portefeuille premium city high street shops. In 2016 groeide het aandeel premium city high street shops van 68% naar 74%. Ook dit jaar realiseerden de premium city high street shops positieve resultaten.

GROOTTE PREMIUMCITY-HIGHSTREETSHOPPORTEFEUILLE PER LAND

NEDERLAND



FRANKRIJK



BELGIË



SPANJE



TURKIJE



TOTAAL 2016: € 1.200 MILJOEN
2015: € 1.123 MILJOEN

10 GROOTSTE PREMIUMCITY-HIGHSTREETSHOPPORTEFEUILLES

	Boekwaarde (in € miljoen)	Theoretische bruto- huuropbrengsten (in € miljoen)	Bezettingsgraad (in %)	Aantal huurders	Oppervlakte (m ²)
1. Amsterdam	272,2	10,7	99,0	44	13.351
2. Parijs	188,1	7,3	99,3	15	6.546
3. Istanbul	100,0	8,6	99,6	9	13.100
4. Utrecht	86,6	4,4	99,4	38	12.707
5. Antwerpen	82,1	3,9	99,6	18	6.994
6. Bordeaux	81,8	3,5	98,4	20	6.350
7. Madrid	77,5	2,8	100,0	6	2.427
8. Lille	55,8	3,0	98,1	28	6.002
9. Brussel	54,7	2,9	97,8	10	8.346
10. Gent	47,3	2,0	100,0	4	7.420
Totaal	1.046,1	49,1	99,2	192	83.243

BEZETTINGSGRAAD

De bezettingsgraad van premium city high street shops bleef hoog met 99,2% eind 2016 (eind 2015: 99,7%). De leegstaande ruimtes betreffen grotendeels appartementen (frictieleegstand) en enkele kantoorruimtes gelegen boven de winkelunits in steden als Amsterdam, Bordeaux en Parijs.

BEZETTINGSGRAAD (IN %)

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje	Turkije	Totaal
Eind 2016	99,0	98,9	99,2	100,0	99,6	99,2
Eind 2015	99,7	99,5	100,0	100,0	99,5	99,7

VERHURINGEN

In het afgelopen jaar sloot Vastned in totaal 31 huurcontracten voor premium city high street shops voor een totaalbedrag van € 5,3 miljoen. Dit is gelijk aan 5,9% van de theoretische brutohuurinkomsten. De gemiddelde huurstijging die Vastned realiseerde op deze verhuringen was 17,4%, oftewel € 0,8 miljoen. In 2015 sloot Vastned 27 huurcontracten voor premium city high street shops af voor een totaalbedrag van € 3,5 miljoen en werd een huurstijging van € 0,7 miljoen gerealiseerd.

Vastned sloot onder andere een huurcontract met Adidas Originals voor rue des Rosiers 3 in Parijs, met Zadig & Voltaire voor Leidsestraat 5 en Scalpers voor Leidsestraat 60-62 in Amsterdam en met Repeat Cashmere voor Cours de l'Intendance 58 in Bordeaux. Ook in andere premium cities zoals Lille, Maastricht, Madrid, Utrecht sloot Vastned aantrekkelijke huurcontracten.

VERHURINGEN

	2016	2015
Aantal verhuringen	31	27
Huur (in € miljoen)	5,3	3,5
Huurmutatie (in € miljoen)	0,8	0,7
Huurmutatie (in %)	17,4	24,4

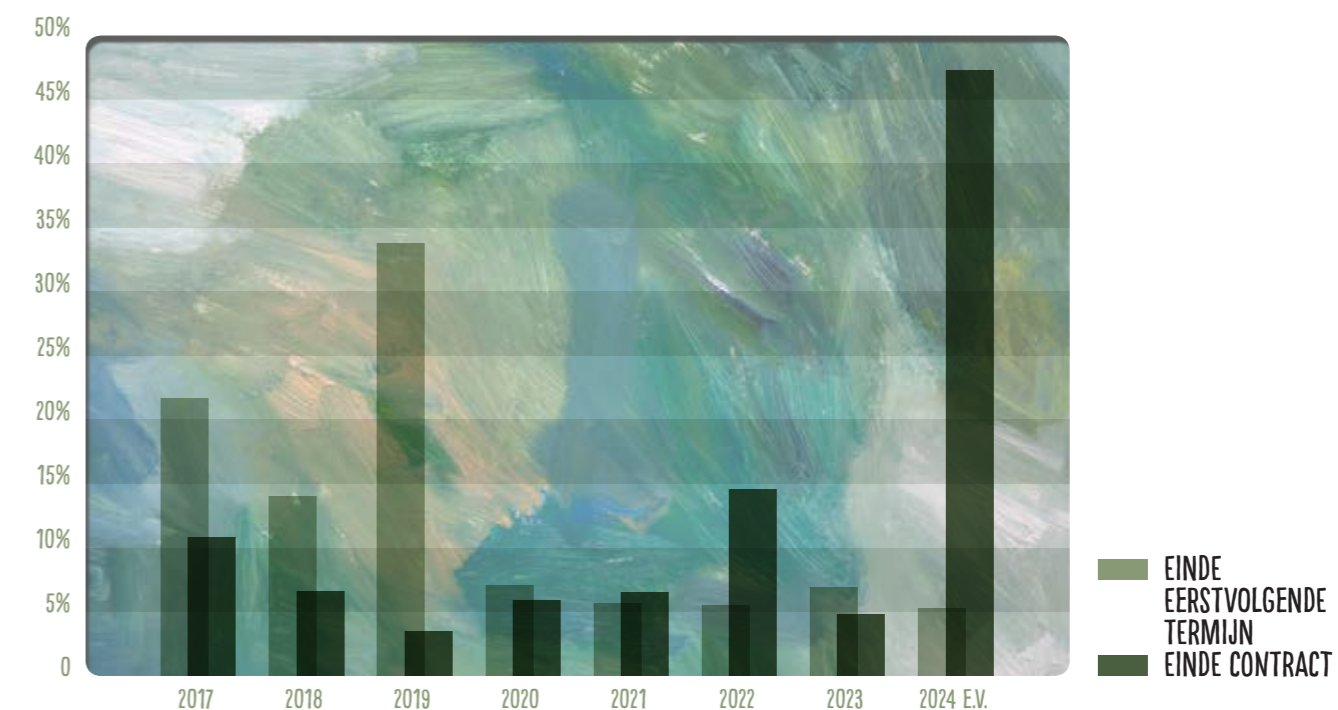
EXPIRATIE HUURCONTRACTEN

De gemiddelde looptijd van de huurcontracten op de premium city high street shops bedroeg eind 2016 6,7 jaar (eind 2015: 7,1 jaar).

Indien rekening wordt gehouden met de duur tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid aan de zijde van de huurder bedroeg de looptijd van de huurcontracten gemiddeld 2,9 jaar eind 2016 (eind 2015: 3,1 jaar).

Gemiddeld zijn de premium city high street shops 5,1% onderverhuurd ten opzichte van de markthuur wat betekent dat wanneer huurcontracten aflopen dit kansen meebrengt voor Vastned om de huur te verhogen.

EXPIRATIE HUURCONTRACTEN PREMIUM CITY HIGH STREET SHOPS



ACQUISITIES

Ook in het afgelopen jaar heeft Vastned haar aandeel premium city high street shops verder laten groeien door acquisities in Amsterdam, Madrid, Parijs en Utrecht. In totaal verwierf Vastned 7 premium city high street shops voor een totaalbedrag van € 75,9 miljoen.

DESINVESTERINGEN

Als onderdeel van een portefeuilledesinvestering in Nederland van in totaal € 46,7 miljoen verkocht Vastned acht premium city high street shops in Den Haag. Deze assets werden voor een totaalbedrag van € 12,4 miljoen verkocht, zijnde 1,2% boven boekwaarde.

WAARDEMUTATIES

De premium city high street shops realiseerden, op de portefeuille in Istanbul, Turkije, na, in alle landen waardeverminderingen. 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 waardedaling 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 waardevermindering 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 waardeverminderingen behaalde Vastned in Nederland en Frankrijk, waar de waarde van de premium city high street shops met respectievelijk € 15,5 miljoen en € 21,4 miljoen toenam. In Frankrijk en Spanje realiseerde Vastned de grootste relatieve stijging van respectievelijk 7,1% en 6,5%.

WAARDEMUTATIES

	Waarde van de portefeuille eind 2016 (in € miljoen)	Waardemutatie ¹⁾	
		(in %)	(in € miljoen)
Nederland	451	3,7	15,5
Frankrijk	347	7,1	21,4
België	218	2,9	6,0
Spanje	84	6,5	3,5
Turkije	100	(24,8)	(33,0)
Totale portefeuille premium city high street shops	1.200	1,2	13,4

1) Exclusief acquisities en desinvesteringen

WAARDECREATIE

Net als in 2015 heeft Vastned in 2016 een aantal renovatieprojecten gerealiseerd.

ZONNESTRAAT 6 IN GENT

Onder andere werd Zonnestraat 6 in Gent in zijn oude staat hersteld. Het pand dateert uit 1922 en werd ontworpen door architect Maurice Fetu voor het bedrijf Franchomme & Cie., een Brusselse fabrikant en groothandelaar in stoffen. In de afgelopen decennia had het gebouw verschillende bestemmingen en vonden er zowel aan de gevel als aan de binnenkant forse verbouwingen plaats. Vastned investeerde hier in totaal € 2 miljoen verspreid over 2015 en 2016. Hierdoor werd het gebouw in originele staat teruggebracht en realiseerde Vastned een huurverhoging van 87% en een waardevermindering van ruim 50%.



RUE DES ROSIERS 3 IN PARIJS

In Parijs voegde Vastned twee naast elkaar gelegen premium city high street shops samen tot een flagshipstore van Adidas Originals. Voorheen waren de twee winkels verhuurd aan Adidas Originals en Suite.341. Door een investering van minder dan € 10 duizend werd een unieke winkeloppervlakte van 400 vierkante meter gecreëerd, waar de gemiddelde winkelunits in Le Marais rond de 200 vierkante meter liggen. Vastned realiseerde hier een huurverhoging van 55% en een waardevermindering van 54%.



LEIDSESTRAAT 60-62 IN AMSTERDAM

Na de verbouwing van Leidsestraat 64-66 in Amsterdam in 2015 werd in 2016 Leidsestraat 60-62 gerenoveerd. Op de begane grond werden twee premium city high street shops samengevoegd tot één grotere winkelunit, die nu verhuurd is aan Scalpers. Scalpers heeft hier haar eerste winkel in Nederland geopend. Boven de aan Scalpers verhuurde winkel heeft Vastned twee extra appartementen gecreëerd en twee appartementen gerenoveerd. Hierdoor realiseerde Vastned hier een huurverhoging van 20% en een waardestijging van 24%.

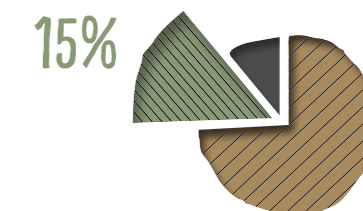


Door het renoveren en/of restaureren van bestaand bezit draagt Vastned bij aan het behoud van cultureel erfgoed. Daarnaast speelt Vastned in op de sterke vraag naar binnenstedelijke woningen door het renoveren en creëren van woonruimte. Dit is een belangrijke doelstelling, zoals opgenomen in het hoofdstuk Duurzaamheid op pagina 81.

TOELICHTING OP DE HIGHSTREETSHOP- PORTEFEUILLE

BEZETTINGSGRAAD: 94,5%

TOTALE WAARDE PORTEFEUILLE: € 236 MILJOEN



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

INLEIDING

Het aandeel high street shops is, in lijn met de strategie, gereduceerd van 17% eind 2015 naar 15% eind 2016. De waarde van de portefeuille bedroeg eind 2016 € 236 miljoen, hiervan bevindt zich het grootste deel in Nederland (€ 145 miljoen). Het afgelopen jaar heeft Vastned grote stappen gezet in het verder verhogen van de kwaliteit van de totale portefeuille en richt zich op groei van het aandeel premium city high street shops. In dat kader heeft Vastned in totaal voor € 78,3 miljoen high street shops verkocht in 2016.

GROOTTE HIGHSTREETSHOPPORTEFEUILLE PER LAND

NEDERLAND



FRANKRIJK



BELGIË



SPANJE



BEZETTINGSGRAAD

De bezettingsgraad van de high street shops daalde van 95,5% eind 2015 naar 94,5% eind 2016. Dit werd veroorzaakt door het aflopen en niet verlengen van een aantal reguliere en tijdelijke huurcontracten voor high street shops in Nederland. In Frankrijk en België daarentegen steeg de bezettingsgraad van high street shops van 92,9% en 98,1% eind 2015 naar 97,1% en 98,7% eind 2016 respectievelijk als gevolg van de verhuur van een grote kantoorruimte in Nancy, Frankrijk en een retailunit in Namen, België.

BEZETTINGSGRAAD (IN %)

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje	Turkije	Totaal
Eind 2016	92,7	97,1	98,7	100,0	-	94,5
Eind 2015	94,8	92,9	98,1	100,0	-	95,5

VERHURINGEN

In 2016 sloot Vastned 40 huurcontracten voor high street shops voor een totaalbedrag van € 3,4 miljoen. Hiervan werden 33 huurcontracten in Nederland afgesloten. In 2015 sloot Vastned in totaal 73 huurcontracten voor een totaalbedrag van € 3,8 miljoen. De huurdaling in 2016 was met 15,2% lager dan in 2015 (15,8%).

De duidelijke polarisatie in het Europese retaillandschap tussen de populaire en minder populaire winkelstraten komt voornamelijk tot uitdrukking in de resultaten van de verhuuractiviteit in Nederland, doordat de Nederlandse highstreetportefeuille veruit het grootst is.

VERHURINGEN

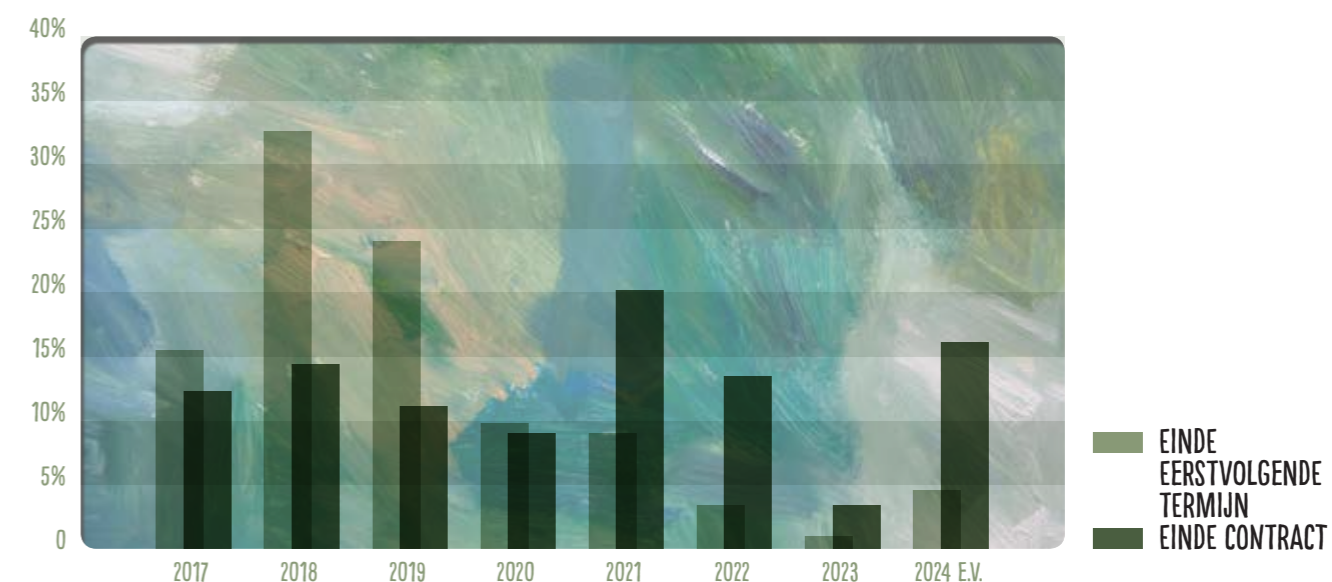
	2016	2015
Aantal verhuringen	40	73
Huur (in € miljoen)	3,4	3,8
Huurmutatie (in € miljoen)	(0,6)	(0,7)
Huurmutatie (in %)	(15,2)	(15,8)

EXPIRATIE HUURCONTRACTEN

De gemiddelde looptijd van huurcontracten op de high street shops bedroeg eind 2016 4,3 jaar (eind 2015: 4,8 jaar).

Indien rekening wordt gehouden met de duur tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid aan de zijde van de huurder bedroeg de looptijd van de huurcontracten gemiddeld 2,6 jaar eind 2016 (eind 2015: 2,9 jaar).

EXPIRATIE HUURCONTRACTEN HIGH STREET SHOPS



DESINVESTERINGEN

In totaal bedroegen de verkoopopbrengsten van de desinvesteringen van niet-strategische high street shops € 39,2 miljoen. Naast de desinvesteringen in Nederland van in totaal € 22,9 miljoen, verkocht Vastned de gehele portefeuille in Portugal voor in totaal € 11,2 miljoen door middel van een aandelentransactie en werd een high street shop in Turnhout in België verkocht voor € 5,0 miljoen. In totaal werden de high street shops 5,1% onder boekwaarde verkocht.

WAARDEMUTATIES

De waarde van de portefeuille high street shops daalde in 2016 met gemiddeld 3,5% oftewel € 8,6 miljoen. Deze daling werd hoofdzakelijk veroorzaakt door de waardedaling van de Nederlandse high street shops. 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.

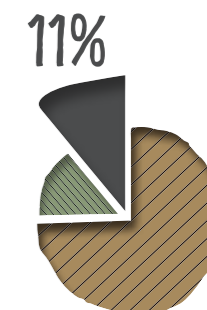
WAARDEMUTATIES

	Waarde van de portefeuille eind 2016 (in € miljoen)	Waardemutatie ¹⁾	
		(in %)	(in € miljoen)
Nederland	145	(5,6)	(8,5)
Frankrijk	34	(0,5)	(0,2)
België	54	(0,4)	(0,2)
Spanje	3	8,5	0,3
Totale portefeuille high street shops	236	(3,5)	(8,6)

¹⁾ Exclusief acquisities en desinvesteringen



TOELICHTING OP DE NON-HIGHSTREETSHOP- PORTEFEUILLE



BEZETTINGSGRAAD: 93,8%

TOTALE WAARDE PORTEFEUILLE: € 179 MILJOEN

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

INLEIDING

Ten opzichte van 2015 is de portefeuille non-high street shops verder gekrompen, mede door de desinvesteringen van niet-strategisch vastgoed in Nederland en Spanje en de waardedalingen van de twee winkelcentra in Limoges in Frankrijk. Eind 2016 bedroeg de portefeuille non-high street shops € 179 miljoen (eind 2015: € 239 miljoen).

GROOTTE NON-HIGHSTREETSHOPPORTEFEUILLE PER LAND

NEDERLAND



FRANKRIJK



BELGIË



SPANJE



TOTAAL 2016: € 179 MILJOEN
2015: € 239 MILJOEN

BEZETTINGSGRAAD

De bezettingsgraad van de non-high street shop portefeuille bedroeg eind 2016 93,8% (eind 2015: 95,6%). Ook in deze portefeuille is de polarisatie duidelijk zichtbaar en de grootste daling van de bezettingsgraad vond plaats in Nederland van 96,3% naar 92,4%. In België daarentegen steeg de bezettingsgraad van de non-high street shops van 95,7% naar 97,1%.

BEZETTINGSGRAAD (IN %)

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje / Portugal	Turkije	Totaal
Eind 2016	92,4	85,4	97,1	-	-	93,8
Eind 2015	96,3	85,7	95,7	100,0	-	95,6

VERHURINGEN

In totaal sloot Vastned 31 huurcontracten voor non-high street shops af voor een totaalbedrag van € 1,4 miljoen in 2016. Hiervan werden 25 huurcontracten in Nederland afgesloten. In 2015 sloot Vastned 39 huurcontracten af voor € 3,3 miljoen in totaal. Ten opzichte van 2015 daalden de huren op deze verhuringen in 2016 sterker met 15,9% (2015: 10,7%). In absolute bedragen was de huurdaling in 2016 echter minder met € 0,3 miljoen versus € 0,4 miljoen in 2015.

VERHURINGEN

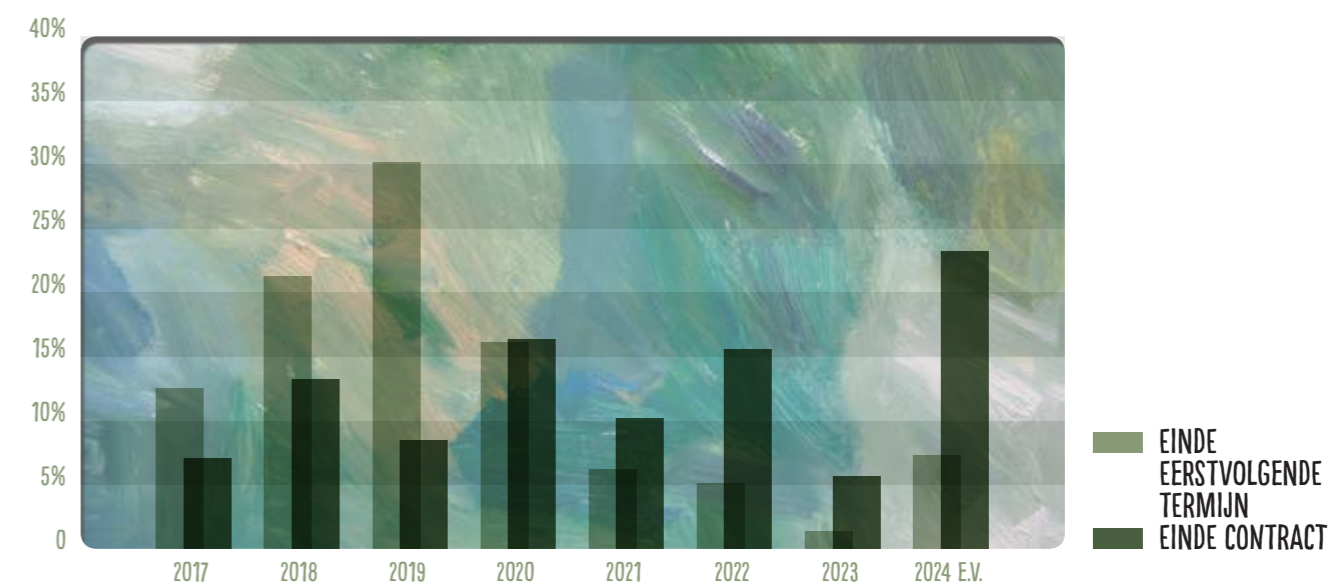
	2016	2015
Aantal verhuringen	31	39
Huur (in € miljoen)	1,4	3,3
Huurmutatie (in € miljoen)	(0,3)	(0,4)
Huurmutatie (in %)	(15,9)	(10,7)

EXPIRATIE HUURCONTRACTEN

De gemiddelde looptijd van huurcontracten op de non-high street shops bedroeg eind 2016 4,9 jaar (eind 2015: 5,3 jaar).

Indien rekening wordt gehouden met de duur tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid aan de zijde van de huurder bedroeg de looptijd van de huurcontracten gemiddeld 3,1 jaar eind 2016 (eind 2015: 3,5 jaar).

EXPIRATIE HUURCONTRACTEN NON-HIGH STREET SHOPS



DESINVESTERINGEN

In totaal bedroegen de verkoopopbrengsten voor de desinvesteringen van niet-strategische non-high street shops in Nederland en Spanje € 43,3 miljoen. In Spanje verkocht Vastned een retail warehouse in Castellón de la Plana voor € 7,5 miljoen. In Nederland werden verschillende assets verkocht in onder andere Almere Buiten, winkelcentrum Boven 't IJ in Amsterdam Noord, winkelcentrum Overvecht in Utrecht en Brielle als onderdeel van een portefeuilledesinvestering. In totaal werden de non-high street shops 5,8% onder boekwaarde verkocht.

WAARDEMUTATIES

De non-highstreetshopportefeuille van Vastned is na de desinvestering van het retail-warehouse in Castellón de la Plana in Spanje verdeeld over Nederland, Frankrijk en België. De waarde van de portefeuille non-high street shops daalde gemiddeld met 5,1% oftewel € 9,5 miljoen, exclusief acquisities en desinvesteringen.

De grootste procentuele daling vond plaats in Frankrijk, waar Vastned enkel delen van twee winkelcentra in Limoges bezit. In absolute bedragen was de daling het grootst in Nederland met € 7,4 miljoen. In België daarentegen steeg de waarde van de non-high street shops met 1,6% oftewel € 1,4 miljoen. De portefeuille non-high street shops in België bestaat uit populaire baanwinkels, wat een typisch Belgisch winkelfenomeen is.

WAARDEMUTATIES

	Waarde van de portefeuille eind 2016 (in € miljoen)	Waardemutatie ¹⁾	
		(in %)	(in € miljoen)
Nederland	89	(7,8)	(7,4)
Frankrijk	1	(72,2)	(3,5)
België	89	1,6	1,4
Totale portefeuille non-high street shops	179	(5,1)	(9,5)

¹⁾ Exclusief acquisities en desinvesteringen



TOELICHTING OP DE FINANCIËLE RESULTATEN 2016

RESULTAAT 2016 TOEKOMEND AAN ANDEELHOUDERS VASTNED RETAIL

Het resultaat bestaat uit het direct en het indirect resultaat en 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 nettoverkoopresultaat. 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.

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 eenmalige baten in 2015, die het direct resultaat met € 0,9 miljoen verhoogden. In 2016 was er geen sprake van substantiële eenmalige 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 verslechterende economische klimaat in Turkije en door een negatief nettoverkoopresultaat.

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 dat 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 NETTOHUROPBRENGSTEN 2016 (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	-	-	-	-	-	-
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

1) Inclusief betaalde erfpachtcanons en niet-doorberekende servicekosten

NON-HIGH STREET SHOPS

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje / Portugal	Turkije	Totaal
Brutohuuropbrengsten 2015	12,9	1,0	7,6	0,7	-	22,2
Acquisities	-	-	-	-	-	-
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) 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 72 en 73 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. Door de in 2016 verworven premium city high street shops aan het Vredenburg 9 in Utrecht en op de Leidsestraat 2 in Amsterdam namen de brutohuuropbrengsten met € 0,5 miljoen toe. Daarnaast droegen de premium city high street shops die Vastned in 2015 in Amsterdam verwierf, zijnde Kalverstraat 11-17/Rokin 12-16 en twee high street shops op de P.C. Hoofdstraat, voor € 2,0 miljoen bij aan de groei van de brutohuuropbrengsten in Nederland.

In België stegen de brutohuuropbrengsten met € 0,6 miljoen als gevolg van de premium high street shops op de Korte Gasthuisstraat, de Schuttershofstraat, de Arme Duivelstraat en de Graanmarkt in Antwerpen 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 brutohuurinkomsten in 2016. Door het in 2015 weer in exploitatie nemen van twee gerenoveerde 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. Deze daling had voor € 3,7 miljoen betrekking op desinvesteringen van vastgoed in Nederland, waarvan € 2,6 miljoen betrekking had op de in 2016 verkochte winkelobjecten. De resterende daling van € 1,1 miljoen is het gevolg van desinvesteringen in 2015.

Door de desinvestering van een relatief grote portefeuille in 2015 namen de brutohuuropbrengsten in België met € 2,1 miljoen af.

In Frankrijk namen de brutohuuropbrengsten af met € 0,8 miljoen door desinvesteringen van met name de in 2015 verkochte winkelobjecten in Angers en Bordeaux.

In Spanje werd in maart 2016 het retail warehouse in Castellón de la Plana verkocht en in december 2016 de volledige Portugese vastgoedportefeuille met als gevolg een daling van de brutohuuropbrengsten in Spanje en Portugal met € 0,8 miljoen.

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 72 en 73 was de like-for-like-huurgroei 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.

Enerzijds daalden de exploitatiekosten met € 0,7 miljoen door desinvesteringen van niet-strategisch vastgoed in Nederland, België en Frankrijk; anderzijds namen de exploitatiekosten met € 0,3 miljoen toe door acquisities van premium city high street shops in Nederland en Frankrijk. Op like-for-like basis was er sprake van een toename van de exploitatiekosten met € 0,5 miljoen door zowel hogere uitgaven met betrekking tot de premium city high street shops in Nederland en België als hogere uitgaven voor wat betreft de high street shops in Nederland.

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 waardeinstijging 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 waardeinstijging 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 (IN € 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.

RESULTAAT PER AANDEEL

Het gemiddeld aantal uitstaande aandelen Vastned bleef met circa 19,0 miljoen stukken ongewijzigd ten opzichte van 2015. Het resultaat per aandeel bedroeg € 1,39 positief (2015: € 3,44 positief). Dit resultaat bestaat uit het direct resultaat per aandeel van € 2,42 (2015: € 2,58) en het indirect resultaat per aandeel van € 1,03 negatief (2015: € 0,86 positief).

DE ONTWIKKELING VAN HET DIRECT RESULTAAT PER AANDEEL WAS ALS VOLGT (IN €):

Direct resultaat 2015	2,58
Like-for-like-groei nettohuuropbrengsten	(0,05)
Toename nettohuuropbrengsten als gevolg van acquisities	0,20
Daling nettohuuropbrengsten als gevolg van verkopen	(0,35)
Toename financieringskosten door hogere gemiddelde rentedragende schuld	(0,01)
Per saldo daling van de financieringskosten door lagere gemiddelde rente, wijzigingen vaste/variabele rente en werkkapitaal	0,06
Afname van de belastingen naar de winst	0,03
Afname van het resultaat toekomstend aan minderheidsbelangen	0,01
Afname door wegvallen eenmalige opbrengst door vrijval voorziening voor naheffingsaanslag Frankrijk in 2015	(0,03)
Afname door wegvallen eenmalige opbrengst inzake procedure Belgische bronheffingen in 2015	(0,02)
Direct resultaat 2016	2,42

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'). Via deze zogenoemde private placements, welke in principe een langere looptijd kennen dan bankfinancieringen, realiseert Vastned een betere spreiding van financieringen onder de geldverstrekkers. Het bestaande rentebeleid, waarbij de rente van circa twee derde deel van de leningenportefeuille wordt gefixeerd, is voortgezet.

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%).

De leningenstructuur had per 31 december 2016 de volgende kenmerken:

- het totaal aan uitstaande rentedragende leningen bedroeg € 673,8 miljoen (eind 2015: € 685,5 miljoen);
- het totaal aan niet-bancaire leningen bedroeg € 307,2 miljoen (45,6%) van de totale uitstaande rentedragende leningen;
- in 2022 expireren langlopende leningen ten bedrage van € 272,7 miljoen. Dit bedrag is gerelateerd aan een kredietfaciliteit met een syndicaat van vijf banken;
- 89,3% van de uitstaande leningen was langlopend met een gewogen gemiddelde looptijd op basis van de contractafloopdata van 4,4 jaar;
- 78,9% van de uitstaande leningen had een vaste rente, vooral door het gebruik van interest rate swaps, de geplaatste private placement bonds en de geplaatste converteerbare obligatielening;
- goed gespreide renteherzieningsdata met een gewogen gemiddelde looptijd van 3,5 jaar;
- de gemiddelde rente in 2016, met inachtneming van de overeengekomen rentederivaten, de afgesloten private placement bonds en de geplaatste converteerbare obligatielening, was 2,7%. De gemiddelde rente op basis van de uitstaande rentedragende schulden per 31 december 2016 was 2,7%;
- 21,1% van de uitstaande leningen had een variabele rente;
- de negatieve waarde van de rentederivaten bedroeg € 6,3 miljoen (eind 2015: € 5,4 miljoen negatief). De toename van de negatieve waarde is hoofdzakelijk het gevolg van de wijzigingen in de rentecurve in 2016, en;
- de ongebruikte kredietfaciliteiten bedroegen € 162,2 miljoen.

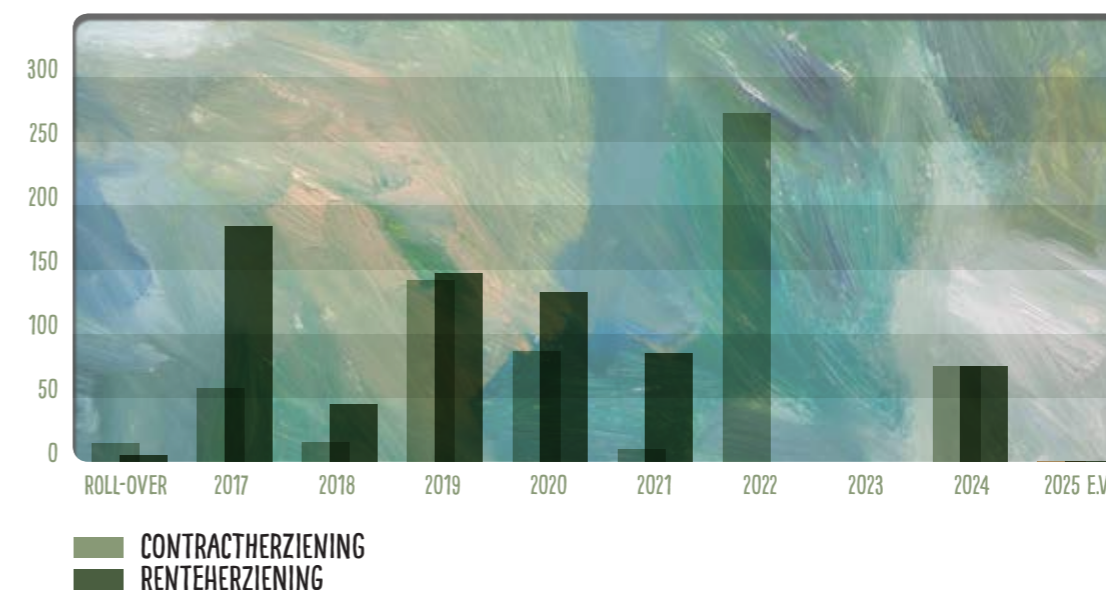
Met een solvabiliteitsratio van 56,1% en een rentedekkingsgraad van 4,0 voldoet Vastned aan alle bankconvenanten. Voor alle financieringscontracten gelden solvabiliteitsratio's van ten minste 45% en wordt veelal een rentedekkingsgraad van 2,0 vereist. Voor de meeste financieringsovereenkomsten geldt 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 het totaal
Langlopende schulden	463,9	137,7	601,6	89,3
Kortlopende schulden	67,5	4,7	72,2	10,7
Totaal	531,4	142,4	673,8	100,0
% van het totaal	78,9	21,1	100,0	

¹⁾ Rentederivaten in aanmerking genomen

EXPIRATIEDATA EN RENTEHERZIENINGSDATA LENINGENPORTEFEUILLE PER 31 DECEMBER 2016 (IN € MILJOEN)



DIVIDEND- BELEID EN -VOORSTEL

Het dividendbeleid stelt dat ten minste 75% van het direct resultaat per aandeel als dividend wordt uitgekeerd. In principe wordt geen stockdividend uitgekeerd. Het dividendbeleid voorkomt verwatering van de waarde van het aandeel als gevolg van uitkering van stockdividend. De uitbetaling van het jaarlijkse dividend gebeurt via een interim- en een slotdividend. De uitkering van het interim-dividend vindt plaats na publicatie van de halfjaarresultaten en bedraagt 60% van het direct resultaat per aandeel over het eerste halfjaar.

DIVIDENDUITKERING 2015 EN -VOORSTEL 2016

Op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 20 april 2016 is het dividend over het boekjaar 2015, dat ten laste is gebracht van de vrij uitkeerbare reserves, vastgesteld op € 2,05 per aandeel. In september 2015 was reeds een interim-dividend van € 0,74 per aandeel uitgekeerd. Het slotdividend kwam daarmee uit op € 1,31 per aandeel.

Op 25 augustus 2016 is, conform het dividendbeleid, 60% van het direct resultaat over het eerste halfjaar 2016 als interim-dividend uitgekeerd, zijnde € 0,73 per aandeel. 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. Rekening houdend met het uitgekeerde interim-dividend van € 0,73 zal het slotdividend worden vastgesteld op € 1,32 per aandeel. Het slotdividend zal op 9 mei 2017 betaalbaar worden gesteld.

VOORUIT- ZICHTEN 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 belangrijk 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.

DUURZAAMHEID

INLEIDING

Vastned tracht met haar strategie waarde toe te voegen voor zowel haar aandeelhouders, huurders, personeel, als lokale gemeenschappen en bezoekers van Europese historische binnensteden. De strategie van Vastned is gericht op het genereren van stabielere en voorspelbaardere resultaten op lange termijn door onder andere het verhogen van de kwaliteit van de portfolio, ook op het gebied van duurzaamheid en energieprestatie. Het bijdragen aan de leefbaarheid en behoud van cultureel erfgoed van historische binnensteden is de kern van Vastned's duurzaamheidsbeleid.

Door te blijven investeren in cultureel erfgoed wordt de functionele levensduur van het vastgoed verlengd en draagt Vastned bij aan de aantrekkingskracht van binnensteden.

Als gevolg van urbanisatie is het van maatschappelijk belang dat het aanbod van woonruimte in historische binnensteden wordt uitgebreid. In 2016 heeft Vastned meerdere appartementen gecreëerd en gerenoveerd in de binnensteden van Amsterdam en Utrecht. Doordat de ruimte boven winkels wordt bewoond, wordt de binnenstad na sluitingstijd levendiger wat de sociale controle en het gevoel van veiligheid vergroot.

Door te investeren in historische binnensteden wordt tegelijkertijd de retailomgeving aantrekkelijker voor retailers en consumenten. De consument is steeds veeleisender en vaker op zoek naar ervaringen. Het investeren in een aantrekkelijke retailomgeving is hierdoor steeds relevanter.

PRINCIPES

Vastned en haar werkwerkers zullen zich altijd aan de geldende wet- en regelgeving houden;

Vastned onderschrijft de OESO-richtlijnen op het gebied van maatschappelijk verantwoord ondernemen;

Vastned onderschrijft de tien principes uit de United Nations Global Compact op het vlak van mensenrechten, werkstandaarden, de omgeving en de bestrijding van corruptie;

Vastned streeft ernaar om haar impact op het milieu zo veel mogelijk te beperken;

Als de mogelijkheid zich voordoet zal Vastned de (economische) levensduur van de in haar bezit zijnde premium city high street shops, zo veel mogelijk verlengen en de energiezuinigheid verbeteren;

Vastned zet zich in voor het behoud van monumentaal en cultureel erfgoed;

Met het oog op een professionele organisatie en het welzijn van haar werknemers zal Vastned continu blijven investeren in haar werknemers;

Vastned en haar werknemers handelen eerlijk, integer en ethisch; en

Vastned streeft ernaar om continu een positieve bijdrage te leveren aan de maatschappij.

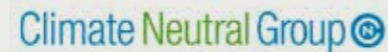
VERMINDEREN VAN DE IMPACT OP HET MILIEU

In 2016 heeft Vastned het aantal panden met een EPC (Energy Performance Certificate) uitgebreid van 55% naar 67%. Verder zijn alle algemene ruimtes van het Nederlandse vastgoed waar Vastned verantwoordelijk is voor het energieverbruik voorzien van door Nederlandse windenergie opgewekte elektriciteit. Daarnaast werd de CO₂-uitstoot van het Nederlandse kantoor sinds 2010 reeds volledig gecompenseerd door de Climate Neutral Group en in 2016 heeft Vastned deze CO₂-compensatie uitgebreid naar alle kantoren van Vastned door het aankopen van CO₂ credits op basis van de Gold Standard, met als doel projecten te ondersteunen die CO₂-uitstoot verminderen en waar lokale bevolking van profiteert. In 2015 hebben we de CO₂-uitstoot van het Nederlandse kantoor gecompenseerd, welke 220 CO₂e ton (scope 1, 2 en 3) bedroeg en in 2016 hebben we de CO₂-uitstoot van alle kantoren gecompenseerd, welke 282 CO₂e ton (scope 1, 2 en 3) bedroeg. In 2017 gaat Vastned met het programma 'Aanpak Energiebesparing' een pilot starten om retailers te bewegen tot het reduceren van hun energieverbruik en implementeren van energiebesparende maatregelen. Door deze maatregelen geeft Vastned tevens invulling aan het Klimaatakkoord van Parijs dat op 14 november 2016 in werking is getreden om de wereldwijde CO₂-uitstoot te verminderen.

Vastned tracht door middel van het opnemen van een uitgebreide groene en ethische clausule in alle standaard huurovereenkomsten eveneens bewustzijn te creëren bij haar huurders. Deze groene en ethische clausule, die in 2016 is vernieuwd, is onderdeel van de standaard huurovereenkomsten in alle landen. Deze clausule snijdt onderwerpen aan als beperking van het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, circulaire economie, ILO, internationale gedragsregels en -normen, mensenrechten, kinderarbeid en dierenwelzijn.

AANPAK ENERGIEBESPARING

Vastned verhuurt over het algemeen casco, wat onder andere inhoudt dat de retailer zelf verantwoordelijk is voor de energierekening en haar energieverbruik. Ondanks dat de retailers zelf verantwoordelijk zijn voor hun energieverbruik in de Vastned-panden, wil Vastned bewustzijn creëren bij haar huurders en hun de mogelijkheid bieden om te laten onderzoeken op welke wijze zij eventueel energiebesparende maatregelen kunnen toepassen. Vastned start deze pilot via het programma 'Aanpak Energiebesparing' van de Climate Neutral Group, met wie Vastned al een aantal jaren nauw samenwerkt. Het doel van dit programma is om 20 retailers een zogenoemde energiescan aan te bieden inclusief een opvolgend advies en ondersteuning bij het opvolgen van dit advies. In het jaarverslag 2017 zal Vastned rapporteren over de vorderingen naar aanleiding van het programma 'Aanpak Energiebesparing'.



VERBETEREN VAN DE MEETBAARHEID VAN HET ENERGIEVERBRUIK

Op dit moment is de meetbaarheid van het energieverbruik van de portefeuille, inclusief het verbruik van derden, zijnde de retailers, uitdagend. In 2017 gaat Vastned na overleg met en goedkeuring van haar retail-huurders slimme meters plaatsen in haar gebouwen. Hierdoor wordt de meetbaarheid van het energieverbruik van de portfolio sterk verbeterd. Bovendien zou dit verdere mogelijkheden voor toekomstige energiebesparingen kunnen brengen.

PERSONEEL EN ORGANISATIE

ORGANISATIE: EEN CRUCIALE PIJLER VAN DE STRATEGIE

Highstreetvastgoed is een markt die wordt gedomineerd door particulier eigendom. Om een premiumcity-highstreetshopportefeuille te creëren en actief te beheren is een hands-on, proactieve, en pragmatische organisatie van groot belang. Relaties en een groot lokaal netwerk zijn hierbij essentieel. Medewerkers worden dan ook gestimuleerd om out-of-the-box te denken en te handelen. De korte lijnen in de platte organisatie zorgen ervoor dat snel gehandeld kan worden. Naar haar huurders toe wil Vastned een organisatie zijn die meedenkt, flexibel is en snel en adequaat handelt. Vastned biedt medewerkers de mogelijkheid om te werken voor een kleine, ambitieuze organisatie die samen de schouders eronder willen zetten om een kwalitatief hoogwaardig en duurzame portefeuille te creëren met toonaangevende retailers als huurders.

ÉÉN ORGANISATIE MET LOKALE KENNIS EN ERVARING

Vastned werkt met lokale teams en heeft kantoren in Amsterdam, Antwerpen, Parijs, Madrid en Istanbul. Het centrale managementteam is gevestigd op het hoofdkantoor in Amsterdam. Het management van de portefeuille is in elk land zo efficiënt mogelijk opgezet door middel van lokale teams, waarbij rekening wordt gehouden met de omvang van de lokale portefeuille.

De teams vervullen, afhankelijk van hun omvang, de volgende functies: Directie, assetmanagement, propertymanagement, (technisch) projectmanagement en finance & control. Daarnaast zijn er verschillende staffuncties op het gebied van finance & control, IT, secretariaat, fiscaal en juridisch terrein. Het grootste deel van deze staffuncties is gecentraliseerd op het hoofdkantoor in Amsterdam.

De teams kennen een grote mate van eigen verantwoordelijkheid, maar volgen wel de duidelijke 'Vastned-visie' en worden intensief ondersteund vanuit het hoofdkantoor. Hierover vindt regelmatig overleg plaats en wordt tevens periodiek verantwoording afgelegd aan het centrale managementteam en haar staffuncties.

DELEN VAN KENNIS EN ERVARING VERSTERKT DE ORGANISATIE

De teams delen voortdurend hun opgedane kennis met elkaar. Dit gebeurt deels op informele wijze maar ook tijdens formele bijeenkomsten. Deze formele bijeenkomsten vinden drie keer per jaar plaats. Naast de leden van het managementteam zijn daar ook diverse functies van de lokale teams vertegenwoordigd. Tijdens deze bijeenkomsten worden ervaringen en contacten uitgewisseld om elkaar bij verhuringen, maar ook bij acquisities en desinvesteringen van hulp te kunnen zijn. Bovendien zorgt dit ervoor dat Vastned retailers beter van dienst kan zijn bij hun expansieplannen. Tijdens deze bijeenkomsten nodigt Vastned ook externe sprekers uit om een bepaald onderwerp verder uit te diepen, bijvoorbeeld de ontwikkelingen in de retailmarkt, expansieplannen van retailers of ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid.

MEDEWERKERS

Medewerkers spelen een cruciale rol in de transformatie naar een kwalitatief-hoogwaardige portefeuille en dragen zo bij aan het effectief uitvoeren van de strategie. Het is belangrijk dat Vastned haar medewerkers stimuleert en dat gezamenlijk de schouders eronder worden gezet. Vastned investeert daarom in de opleiding, gezondheid en maatschappelijke betrokkenheid van haar medewerkers.

Medewerkers worden gestimuleerd om op permanente basis hun kennis op peil te houden en relevante opleidingen te volgen. In totaal hebben 20 medewerkers een opleiding gevolgd in 2016. Daarnaast biedt Vastned haar medewerkers op haar Nederlandse kantoor een

(gratis) gezonde lunch aan, die bestaat uit biologisch verantwoorde producten. Naar aanleiding van de verhuizing naar het kantoor in Amsterdam heeft Vastned vijf Vastned-fietsen aangeschaft, zodat medewerkers zich binnen Amsterdam eenvoudig kunnen verplaatsen, zonder gebruik te maken van de auto. Verder vergoedt Vastned voor alle medewerkers de sportschoolabonnementen voor 50%. Hiervan maakt momenteel 31% van de medewerkers gebruik. Omdat Vastned het belangrijk vindt om maatschappelijk een steentje bij te dragen, maar haar personeel vrij wil laten hoe hier invulling aan te geven, biedt Vastned haar medewerkers de mogelijkheid om elk jaar één dag vrij te nemen om te besteden aan vrijwilligerswerk.

Met elke medewerker wordt jaarlijks een beoordelings- en een functioneringsgesprek gevoerd. Tijdens deze gesprekken worden in overleg uitdagende doelstellingen geformuleerd die zowel zijn afgestemd op de doelstellingen van Vastned als op de competenties van de medewerker zelf. Hierdoor correspondeert de persoonlijke ontwikkeling van de medewerkers met de belangen van Vastned.

Als extra stimulans kent Vastned variabele beloningen toe aan haar medewerkers. Deze worden vastgesteld op basis van de mate waarin de doelstellingen worden gerealiseerd. Ook worden alle medewerkers gestimuleerd om aandelen Vastned te kopen door een 10% korting te geven op de koers van het aandeel Vastned bij aanschaf van aandelen Vastned. Op deze manier tracht Vastned de belangen van medewerkers en aandeelhouders verder in lijn te brengen.

TOTAAL AANTAL MEDEWERKERS GEDURENDE HET JAAR (IN FTE'S)

	2016	2015
Amsterdam, Nederland		
• Directie / staf	13	13
• Landenteam	14	14
Parijs, Frankrijk	11	12
Antwerpen, België	8	10
Madrid, Spanje	1	1
Istanbul, Turkije	2	2
Gemiddeld aantal FTE's	49	52
Aantal in dienst	10	4
Aantal uit dienst	15	8
Man / vrouw einde jaar	24/23	21/29
Totaal	47	50

BIJDRAGEN AAN DE MAATSCHAPPIJ

VRIJWILLIGERSDAG TEAM NEDERLAND

Helaas komen steeds meer ouderen in aanraking met eenzaamheid. Om die reden heeft Vastned besloten om gezamenlijk een dag te organiseren met en voor ouderen. In samenwerking met Present Amsterdam heeft op 14 december 2016 een groot deel van het Nederlandse team samen met ouderen in woon-zorgcentrum de Venser in Amsterdam Zuid-Oost kerststukjes gemaakt voor de bewoners, wat dankbaar werd ontvangen. In 2017 wordt wederom een vergelijkbare dag georganiseerd. Ook zullen we de teams in de andere landen stimuleren zich samen in te zetten voor een goed doel.



LEEFBAARHEID HISTORISCHE BINNENSTEDEN

Vastned draagt bij aan de leefbaarheid en behoud van cultureel erfgoed door het creëren en renoveren van woningen boven winkels. Hierbij wordt de kwaliteit verhoogd en de functionele levensduur verlengd. Urbanisatie is een duidelijke trend, die leidt tot een langdurige sterke vraag naar woningen in binnensteden. Het veranderen van niet-gebruikte ruimtes boven winkels naar woningen is van maatschappelijk belang, waarbij naast woningzoekenden ook onze huurders, aandeelhouders en de gemeentes profiteren.

Er zijn in 2016 in totaal 9 appartementen gecreëerd of gerenoveerd. In Den Haag (Noordeinde) stond een transformatie gepland, maar dit werd onderbroken door verkoop van het pand.

2016

• Utrecht, Vinkeburgstraat 8

Als resultaat van de renovatie is het energielabel (EPC) van het appartement verbeterd van F naar C. Hiervoor zijn alle gevels en het dak geïsoleerd en is het enkel glas vervangen door HR glas. Verder is bij de renovatie van het appartement uitsluitend FSC-hout gebruikt.

• Amsterdam, Ferdinand Bolstraat 65-3

Als resultaat van deze renovatie zal dit appartement naar verwachting worden opgeleverd met label B (voorheen G). Bij de renovatie is er isolatieglas HR++, een HR ketel en dakisolatie toegepast. Verder is bij de renovatie van het appartement uitsluitend FSC-hout gebruikt. De oplevering is gepland in Q1 2017.

• Amsterdam, Eerste Jan v.d. Heijdestraat 88A-3

Als resultaat van deze renovatie zal dit appartement naar verwachting worden opgeleverd met label D (voorheen G). Bij de renovatie is er isolatieglas HR++, een HR ketel en dakisolatie toegepast. Verder is bij de renovatie van het appartement uitsluitend FSC-hout gebruikt. De oplevering is gepland in Q1 2017.

• Maastricht, Grote Staat 59

Op de 2e, 3e en 4e etage zijn twee appartementen gerealiseerd. Dit pand betreft een rijksmonument, waardoor regelgeving beperkingen met zich meebrengt bij het doorvoeren van energiebesparende maatregelen. De focus bij rijksmonumenten ligt daarom op het in ere herstellen van de authentieke stijl van het pand, waardoor wordt bijgedragen aan het behoud van cultureel erfgoed. Zo is het zinkwerk hersteld met bestaande houtconstructies in authentieke monumentale stijl. De woningen zijn verder voorzien van hoogrenderende ketels.

• Amsterdam, Leidsestraat 60-62 / Kerkstraat

Boven de winkel zijn twee appartementen gerenoveerd en twee appartementen gecreëerd. Ook dit pand betreft een rijksmonument. Er zijn middels een aantal aanpassingen in installaties (HR ketel) en toepassing van isolerend glas besparingen gerealiseerd. Ook is er LED-verlichting in het trappenhuis aangebracht. De oplevering is gepland in Q1 2017.

2017

De volgende woningprojecten staan gepland voor 2017:

• Utrecht, Oudegracht 161 / Hekelsteeg:

Hier zullen tien appartementen worden gecreëerd door transformatie van kantoorverdiepingen naar appartementen.

• Utrecht, Vinkenburgstraat 2a

Hier zullen drie appartementen worden gecreëerd door transformatie van kantoorverdiepingen naar appartementen.

• Amsterdam, P.C. Hoofstraat 51

Hier zal één appartement worden gerenoveerd.

RAPPORTAGE

INTERN

Vastned organiseert wanneer nodig maar in ieder geval eenmaal per kwartaal een duurzaamheidsvergadering, waarin de MVO-taskforce onder leiding van de CEO verschillende onderwerpen doorneemt zoals:

- Voortgang van de realisatie van huidige doelstellingen;
- Potentiele doelstellingen;
- Actuele duurzaamheidsonderwerpen;
- Implementatie van het duurzaamheidsbeleid als geheel;
- Beoordeling implementatie duurzaamheidsbeleid; en
- Beoordeling resultaten.

De CEO geeft, als hoofd van de MVO-taskforce, het finale akkoord op te nemen acties. De MVO-taskforce bestaat uit de CEO, een aantal managementteamleden en de real estate business analist. In totaal vonden er in 2016 vijf duurzaamheidsvergaderingen plaats, waarbij de CEO bij drie vergaderingen aanwezig was.

EXTERN

De resultaten van de duurzaamheidsdoelstellingen worden jaarlijks in het jaarverslag toegelicht.

Transparantiebenchmark

De Transparantiebenchmark betreft een jaarlijks onderzoek uitgevoerd door het Nederlandse Ministerie van Economische Zaken naar de inhoud en kwaliteit van maatschappelijke verslaggeving bij de grotere Nederlandse ondernemingen. Vastned committeert zich ieder jaar te rapporteren aan de Transparantiebenchmark. In 2016 heeft Vastned 16% vooruitgang geboekt bij de Transparantiebenchmark. Vastned behaalde op de onderdelen Onderneming & Bedrijfsmodel, Management-aanpak en Duidelijkheid een hogere score.

Climate Neutral Group - Compensatie

Zoals aangekondigd in 2015 is de dienstverlening van de Climate Neutral Group vanaf 2016 uitgebreid naar de overige Vastned-kantoren in België, Frankrijk, Spanje en Turkije. Vastned werkt nauw samen met de Climate Neutral Group om haar operationele CO₂-voetafdruk via deze wijze te rapporteren en volledig te compenseren door het aankopen van CO₂-credits op basis van de Gold Standard, met als doel projecten te ondersteunen die CO₂ uitstoot verminderen en waar lokale bevolking van profiteert; dit betreft CO₂-uitstoot door verwarming, elektriciteit, water en papiergebruik van alle Vastned-kantoren. Daarnaast worden alle vliegreizen, trein en autogebruik (inclusief woon-werkverkeer) gecompenseerd.



EPRA Sustainability Best Practice Indicators

Vastned hecht veel waarde aan transparante communicatie en voldoet sinds zes jaar aan de EPRA Best Practice Indicators Gold standard. Vanaf dit jaar gaat Vastned ook de Sustainability Best Practice Indicators volgen en er waar mogelijk naar rapporteren. Dit is opgenomen op pagina 137.



Global Reporting Initiative

Vastned heeft de ambitie om op korte termijn op basis van de richtlijnen van de Global Reporting Initiative (GRI) te rapporteren. 2017 zal een transitiejaar zijn waarin Vastned zich zal voorbereiden om over het jaar 2017 te rapporteren volgens de GRI-richtlijnen.



Integrated Reporting

Vastned heeft de ambitie om geleidelijk en stapsgewijs over te gaan naar Integrated Reporting over een transitieperiode van één à twee jaar. Het doel is om op de lange termijn volledig geïntegreerd te kunnen rapporteren.

GRESB

Vastned heeft de mogelijkheden betreft rapporteren volgende de GRESB-richtlijnen bekeken en de afgelopen twee jaar ook volgens de GRESB gerapporteerd. Echter de GRESB-richtlijnen blijken voor Vastned vaak niet relevant en daardoor niet van toepassing. Vastned heeft daarom besloten om op dit moment niet meer aan de GRESB deel te nemen.

ONTWIKKELINGEN IN 2016

Voor 2016 heeft Vastned doelstellingen geformuleerd met als doel, bij te dragen aan de leefbaarheid van historische binnensteden, het verlagen van haar negatieve impact op het milieu, het bevorderen van de gezondheid en het welzijn van haar medewerkers en een bijdrage te leveren aan de maatschappij. In de onderstaande tabel zijn zowel de doelstellingen als de resultaten van het afgelopen jaar uiteengezet.

VERLAGEN VAN HAAR NEGATIEVE IMPACT OP HET MILIEU

DOELSTELLINGEN 2016	TOELICHTING RESULTATEN
Groei van het aandeel premium city high street shops naar 75% van de totale portefeuille	✓ In 2016 is het aandeel premium city high street shops gestegen van 68% naar 74%.
Groei van het aantal panden met een EPC naar 65% eind 2016	✓ Het aandeel panden met een EPC (Energy Performance Certificate), gewogen in brutohuurinkomsten, is gestegen van 55% naar 67%.
Papiergebruik	✓ Het gemiddelde papiergebruik in alle Vastned kantoren is gedaald met meer dan 10%. De Vastned-kantoren maakten al grotendeels gebruik van gerecycled papier. In 2016 is op alle kantoren nagenoeg 100% gerecycled papier geïmplementeerd.
Implementatie nieuwe groene en ethische clausule	✓ De implementatie van een uitgebreide groene en ethische clausule in alle standaard huurovereenkomsten is voltooid. De nieuwe groene en ethische clausule is onderdeel van alle standaard huurovereenkomsten in alle landen. Deze clausule snijdt onderwerpen aan als beperking van het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, circulaire economie, ILO, internationale gedragsregels en -normen, mensenrechten, kinderarbeid en dierenwelzijn.
Verhogen aantal contracten met groene clausule op premium city high street shops	✓ 77% van de in 2016 op premium high street shops afgesloten contracten bevatten een groene clausule.
Gebruik van duurzame materialen	✓ Bij renovaties, transformaties en verbouwingen heeft Vastned in 2016 alleen gewerkt met FSC hout. Verder worden er in principe alleen hoogrenderende ketels (HR) geïnstalleerd.
CO ₂ -reductie door groene energie	✓ Alle algemene ruimtes in de Nederlandse portefeuille waar Vastned zelf een energiecontract voor afsluit zijn sinds 2016 voorzien van door Nederlandse windenergie opgewekte elektriciteit en groen gas.

BEVORDEREN VAN DE GEZONDHEID EN HET WELZIJN VAN HAAR MEDEWERKERS

BIJDRAGE LEVEREN AAN MAATSCHAPPIJ

DOELSTELLINGEN 2016	TOELICHTING RESULTATEN
Installeren 'slimme meters'	✓ Het proces van het installeren van de slimme meters in de algemene ruimtes, waarvoor Vastned gewoonlijk zelf een energiecontract afsluit, zal worden voltooid in 2017.
Ingebedde energie	✓ Vastned heeft waar mogelijk bij renovaties en verbouwingen materialen hergebruikt.
Uitbreiding compensatie via de Climate Neutral Group	✓ De compensatie van CO ₂ -voetafdruk via de Climate Neutral Group is uitgebreid naar alle andere Vastned kantoren. Over het jaar 2016 zal Vastned voor het eerst het CO ₂ -verbruik van alle Vastned-kantoren compenseren.
Het verzorgen van een 100% biologische lunch	✓ Vastned verzorgde ook in 2016 dagelijks een 100% biologische lunch voor haar medewerkers in Nederland.
Medewerkers stimuleren om te sporten	✓ Vastned vergoedt de helft van de kosten van een sportschoolabonnement voor haar medewerkers in Nederland. • In 2016 is deze regeling uitgebreid naar de overige Vastned-kantoren. • In 2016 heeft 31% van de totale FTE's gebruik gemaakt van deze regeling.
Medewerkers in Nederland krijgen een vergoeding op de aanvullende zorgverzekering	✓
Vastned zal medewerkers één extra vrije dag schenken om te besteden aan vrijwilligerswerk	✓ In 2016 heeft 50% van de medewerkers gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een extra vrije dag te besteden aan vrijwilligerswerk. In Nederland is er een gezamenlijke vrijwilligersdag georganiseerd.
Woonruimte boven winkels	✓ Vastned heeft in 2016 9 appartementen gecreëerd of gerenoveerd.
Vastned als leerplek	✓ Vastned heeft in 2016 twee stagiaires voorzien van een stageplek.
Aanpassing beleid aangaande beoordelingsgesprek en functioneringsgesprek	✓ Het beleid voor wat betreft beoordelingsgesprek en functioneringsgesprek is in 2016 aangepast. Naast het jaarlijkse beoordelingsgesprek krijgt iedere medewerker sinds 2016 ook een functioneringsgesprek.

DOELSTELLINGEN 2017¹⁾

Voor 2017 heeft Vastned een aantal additionele doelstellingen geformuleerd met als doel de CO₂-voetafdruk van Vastned te verlagen en de principes en strategie van Vastned te ondersteunen. Naast de doelstellingen in de tabel hieronder blijft Vastned doorgaan waar het zich eerder aan heeft gecommitteerd zoals het gebruik van duurzame en gerecyclede materialen bij renovaties en verbouwingen waar mogelijk. In 2016 heeft Vastned duurzame lijnolieverf toegepast bij onderhoud van de Lange Elisabethstraat 6 in Utrecht. Door de langere droogtijd van lijnolieverf is de toepasbaarheid helaas beperkt. In 2017 zal Vastned binnenmuurverf op biologische basis gaan testen. Hierbij is het traditionele

bindmiddel gebaseerd op fossiele grondstoffen vervangen door een bindmiddel op basis van restafval van aardappelen. Vastned draagt hierdoor op een duurzame manier bij aan het behoud van de historische waarde van cultureel erfgoed.

Net als in 2016 blijft Vastned in 2017 haar medewerkers stimuleren om te sporten door de helft van de kosten van een sportschoolabonnement te vergoeden. En omdat Vastned gelooft in gezonde voeding verzorgt het dagelijks een biologische lunch voor haar medewerkers in Nederland.

Verder zal in 2017 de applicatie DocuSign worden geïmplementeerd voor interne documentatie en overeenkomsten. Dit bevordert de digitalisatie binnen Vastned en helpt het papierverbruik verder te reduceren.

VERLAGEN VAN HAAR NEGATIEVE IMPACT OP HET MILIEU

DOELSTELLINGEN 2017

Groei van het aantal panden met een EPC naar 70% eind 2016

Het verhogen van het aantal contracten met een groene clause op premium city high street shops

Aanpak energiebesparing in samenwerking met Climate Neutral Group

Installeren 'slimme meters'

TOELICHTING

Vastned gaat door met het labelen van het vastgoed in de portefeuille om een goed beeld te kunnen vormen van de energieprestaties van de portefeuille.

In 2016 bevatte 77% van de nieuw afgesloten contracten voor premium city high street shops een groene clause. Ook voor 2017 zullen we als doel handhaven dat een zo groot mogelijk deel, maar minimaal twee-derde, van de contracten afgesloten voor premium city high street shops een groene clause moet bevatten.

Vanaf 2017 gaat Vastned in samenwerking met de Climate Neutral Group actief retailers benaderen en helpen om energiebesparing te stimuleren. Vastned werkt al enkele jaren samen met de Climate Neutral Group en wil graag in samenwerking met hen nieuwe stappen zetten. De doelstelling is om 20 retailers te stimuleren energiebesparingen toe te passen.

In 2016 zijn in een groot deel van de algemene ruimtes, waarvoor Vastned zelf een energiecontract afsluit, slimme meters geïnstalleerd. In 2017 zal dit proces worden doorgezet. Verder streeft Vastned ernaar de meetbaarheid van de gehele portefeuille te bevorderen. Vastned gaat hiervoor in 2017 met retailhuurders in overleg, aangezien zij zelf voor de energiecontracten verantwoordelijk zijn. Vastned zal hen in overleg aanbieden om slimme meters te installeren, zodat hun energieverbruik kan worden bijgehouden en mogelijkheden om hun energieverbruik te reduceren kunnen worden gevonden.

Woonruimte boven winkels

Vastned als leerplek

In 2017 gaat Vastned 13 appartementen creëren en één appartement renoveren.

Vastned gaat vanaf 2017 twee studenten voorzien in een stage. Hierbij streeft Vastned ernaar de diversiteit van de maatschappij in de werkomgeving te reflecteren.

BIJDRAGE LEVEREN AAN MAATSCHAPPIJ



CORPORATE GOVERNANCE

Vastned ambieert zich te meten met de Europese 'best of class' ondernemingen op het vlak van corporate governance. Dit hoofdstuk bevat een overzicht van de corporate governance structuur binnen Vastned en de informatie die is vereist onder de Nederlandse Corporate Governance Code ('de Code'). Afwijkingen van de Code dienen te worden uitgelegd volgens het 'pas toe of leg uit' principe.

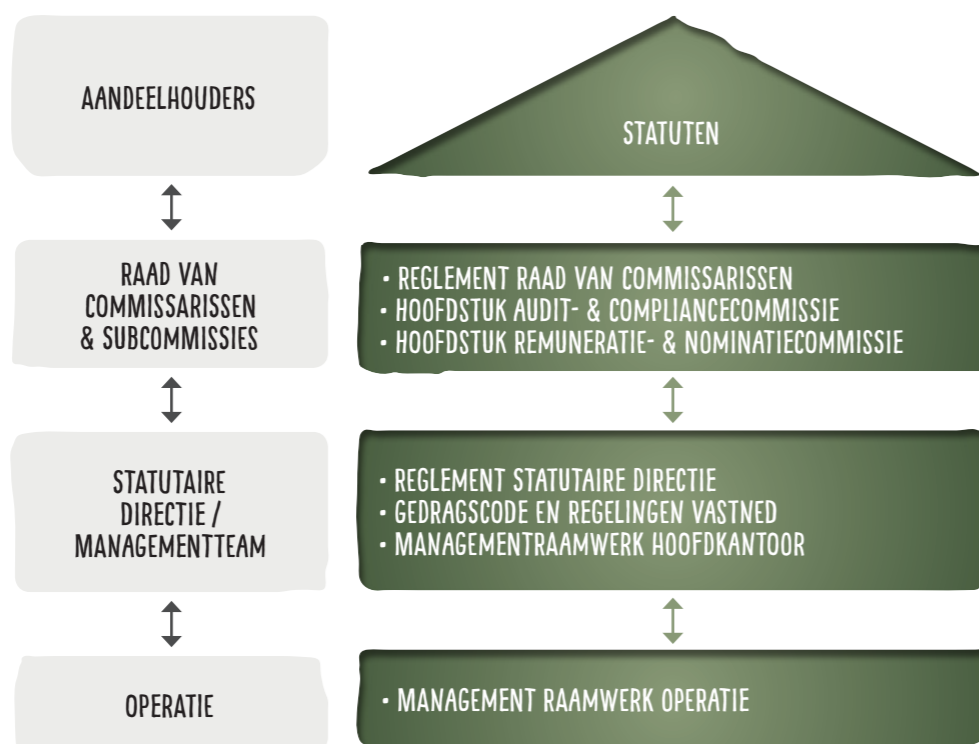
De voor 2016 van toepassing zijnde Code is te vinden op www.commissiecorporategovernance.nl. Op 8 december 2016 is een herziene versie van de Nederlandse Corporate Governance Code uitgebracht. Gedurende 2017 zal Vastned deze nieuwe Code beoordelen en bezien op welke wijze zij reeds voldoet of kan gaan voldoen aan de gestelde eisen.

GOVERNANCE STRUCTUUR

Vastned is een naar Nederlands recht opgerichte naamloze vennootschap. Aandelen Vastned zijn beursgenoteerd en worden verhandeld aan Euronext Amsterdam. Vastned heeft een zogenaamd 'two-tier' bestuursmodel, wat betekent dat er een Directie en Raad van Commissarissen is. Beide organen hebben een eigen rol en verantwoordelijkheden en leggen verantwoording af aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Vastned is gezien haar omvang in aantal medewerkers in Nederland geen structuurvennootschap.

De governancestructuur van Vastned kan schematisch als volgt worden weergegeven en wordt in de volgende paragrafen uiteengezet.



Een lijst met deelnemingen, joint ventures en dergelijke is opgenomen in de toelichting op de jaarrekening vanaf pagina 207.

De Directie dient de Algemene Vergadering van Aandeelhouders een machtiging te vragen voor het uitgeven en inkopen van aandelen. Op 20 april 2016 heeft de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorwaardelijk tot 20 oktober 2017 de Directie gemachtigd tot:

- 1) het uitgeven van aandelen of het verlenen van rechten tot het verkrijgen van aandelen tot een maximum van 10%, en in geval van fusies en overnames vermeerderd met nog eens maximaal 10%, van het op 20 april 2016 geplaatste aandelenkapitaal;
- 2) het beperken of uitsluiten van de voorkeursrechten bij het uitgeven van aandelen of het verlenen van rechten tot het verkrijgen van aandelen; en
- 3) Het verwerven van aandelen in het kapitaal van de Vennootschap. Het doel van deze machtiging is om de Directie de bevoegdheid te geven om eigen aandelen in te kopen teneinde het kapitaal te verminderen en/of verplichtingen op grond van aandelenregelingen na te komen of voor andere doeleinden die in het belang van de Vennootschap zijn. Het voorstel wordt gedaan conform artikel 98, lid 4, Boek 2 BW. Aandelen kunnen worden verworven op de beurs of anderszins, voor een prijs gelegen tussen de nominale waarde en 110% van de gemiddelde slotkoers van de aandelen genoteerd aan de Euronext Amsterdam N.V. Effectenbeurs, berekend over vijf beursdagen voorafgaande aan de dag van inkoop. Er mogen aandelen worden verworven tot maximaal 10% van het op 20 april 2016 geplaatste aandelenkapitaal.

HET BESTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP

DIRECTIE EN OVERIGE LEDEN VAN HET MANAGEMENTTEAM

Belangrijkste taken Directie

De Directie draagt met de overige leden van het managementteam zorg voor de dagelijkse leiding, waarbij de Directie onder andere verantwoordelijk is voor het realiseren van de doelstellingen, de strategie met het bijbehorende risicoprofiel, de resultatenontwikkeling en de voor de onderneming relevante maatschappelijke aspecten van ondernemen. De Directie verricht haar taken binnen een met de Raad van Commissarissen afgestemd kader en legt de operationele en financiële doelstellingen, de strategie en de daarbij te hanteren randvoorwaarden ter goedkeuring voor aan de Raad van Commissarissen.

De Directie vormt samen met de Managing Director Operations & Investments, de General Counsel, de Manager Investor Relations en de bedrijfsjurist het managementteam.

Benoeming, schorsing en ontslag

De Directie wordt benoemd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders uit een bindende voordracht. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders kan aan een bindende voordracht steeds het bindend karakter ontnemen bij een besluit genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen die ten minste een/derde van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen. Indien niet ten minste een/derde van het geplaatste kapitaal ter vergadering vertegenwoordigd was, maar een volstrekte meerderheid van stemmen is uitgebracht voor het besluit tot het ontnemen van het bindende karakter aan de voordracht, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen waarin het besluit kan worden genomen onafhankelijk van het op deze vergadering vertegenwoordigd gedeelte van het kapitaal. De Directeur(en) kunnen te allen tijde worden geschorst of ontslagen bij besluit van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders dat is genomen met volstrekte meerderheid van stemmen indien het voorstel tot schorsing dan wel ontslag is uitgegaan van de Raad van Commissarissen. Zonder een dergelijk voorstel dient een besluit van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders te worden genomen met volstrekte meerderheid van stemmen die ten minste een/derde van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen. Daarnaast kan een Directeur te allen tijde worden geschorst bij besluit van de Raad van Commissarissen.

Samenstelling Directie

- Taco de Groot, statutair directeur, CEO
- Reinier Walta, statutair directeur, CFO

Samenstelling overige leden managementteam

- Arnaud du Pont, Managing Director Investments & Operations
- Marc Magrijn, General Counsel / Tax Manager
- Anneke Hoijtink, Manager Investor Relations
- Peggy Deraedt, Bedrijfsjurist

De curricula vitae van de leden van de Directie en overige leden van het managementteam zijn terug te vinden vanaf pagina 24.

Beloning Directie

Het remuneratierapport over 2016 inzake de Directie en de Raad van Commissarissen is opgenomen op pagina 227 in dit jaarverslag en is te raadplegen op de website van Vastned.

► www.vastned.com/investor_relations/aandeelhouders_vergadering

Aandelenbezit Directie

Zie hoofdstuk 3 op pagina 40 in dit jaarverslag.

Rooster van aftreden Directie

Naam	Datum eerste benoeming	Datum herbenoeming(en)	Uiterste jaar van aftreden
Taco T.J. de Groot	2011	2015	Algemene vergadering van Aandeelhouders 2023
Reinier Walta	2014		Algemene vergadering van Aandeelhouders 2026

RAAD VAN COMMISSARISSEN

De leden van de Raad van Commissarissen worden door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders benoemd. Indien moet worden overgegaan tot benoeming van één of meer commissarissen zal de Raad van Commissarissen een bindende voordracht doen. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders kan aan een bindende voordracht steeds het bindend karakter ontnemen bij een besluit genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen die ten minste 1/3e van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen. Indien niet ten minste een/derde van het geplaatste kapitaal ter vergadering vertegenwoordigd was, maar een volstrekte meerderheid van stemmen is uitgebracht voor het besluit tot het ontnemen van het bindende karakter aan de voordracht, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen waarin het besluit kan worden genomen onafhankelijk van het op deze vergadering vertegenwoordigd gedeelte van het kapitaal.

Een commissaris treedt uiterlijk af na de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, die wordt gehouden in het vierde boekjaar volgende op het boekjaar waarin hij werd benoemd. Een aftredend commissaris is terstond herbenoembaar, met dienverstande dat een commissaris maximaal drie keer voor een periode van vier jaar zitting kan hebben in de Raad van Commissarissen.

Een commissaris kan te allen tijde worden geschorst of ontslagen bij besluit van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders dat is genomen met volstrekte meerderheid van stemmen indien het voorstel tot schorsing dan wel ontslag is uitgegaan van de Raad van Commissarissen. Zonder een dergelijk voorstel dient een besluit van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders te worden genomen met volstrekte meerderheid van stemmen die ten minste 1/3e van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen.

SAMENSTELLING RAAD VAN COMMISSARISSEN

- Marc C. van Gelder, voorzitter
- Jeroen B.J.M. Hunfeld, vicevoorzitter;
- Charlotte M. Insinger; en
- Marieke Bax.

De curricula vitae van de leden van de Raad van Commissarissen is terug te vinden in het hoofdstuk Verslag van de Raad van Commissarissen op pagina 26.

BELONING RAAD VAN COMMISSARISSEN

Het remuneratierapport over 2016 inzake de Directie en de Raad van Commissarissen is opgenomen op pagina 227 van dit jaarverslag en is te raadplegen op de website van Vastned.

► www.vastned.com/investor_relations/aandeelhouders_vergadering

ROOSTER VAN AFTREDEN

Naam	(Her-) benoemingen	Einde huidige termijn	Uiterste jaar van aftreden
Marc C. van Gelder	2015	2019	Algemene vergadering van Aandeelhouders 2027
Jeroen B.J.M. Hunfeld	2007 2011 2015	2019	Algemene vergadering van Aandeelhouders 2019
Charlotte M. Insinger	2015	2019	Algemene vergadering van Aandeelhouders 2027
Marieke Bax	2012 2016	2020	Algemene vergadering van Aandeelhouders 2024

TAKEN RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het dagelijks beleid van de Directie en staat de Directie met raad ter zijde. De Raad van Commissarissen is zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn functioneren. Vastned stelt de Raad van Commissarissen de benodigde middelen voor het uitvoeren van zijn taak ter beschikking. Tot de taken en aandachtspunten van de Raad van Commissarissen worden onder meer gerekend:

- de realisatie van de doelstellingen van de Vennootschap;
- de strategie en de risico's verbonden aan de ondernemingsactiviteiten;
- de opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- het financiële verslaggevingsproces en de naleving van de wet- en regelgeving;
- het openbaar maken, naleven en handhaven van de corporate governancestructuur van de Vennootschap;
- de verhouding met aandeelhouders; en
- de voor de onderneming relevante maatschappelijke aspecten van ondernemen.

De Raad van Commissarissen zal jaarlijks na afloop van het boekjaar een verslag over het functioneren en de werkzaamheden van de Raad van Commissarissen en zijn commissies in dat boekjaar opstellen en publiceren. Voor een volledig overzicht van de taken van de Raad van Commissarissen wordt verwezen naar het door de Raad van Commissarissen opgestelde reglement dat is te raadplegen op de website van Vastned.

► www.vastned.com/corporate-governance/reglementen_en_codes

Voorzitter Raad van Commissarissen

De voorzitter van de Raad van Commissarissen heeft een coördinerende taak. De voorzitter ziet er op toe dat aan de eisen van best practice-bepaling III.4.1 van de Code wordt voldaan. Hij wordt hierin ondersteund door de General Counsel.

Aard van aandelenbezit (principe)

Leden van de Raad van Commissarissen zullen slechts aandelen Vastned houden ter belegging voor de lange termijn en de aandelen uit eigen middelen verwerven. Bij aan- en verkoop handelen zij conform het door de Vennootschap vastgestelde reglement zoals bedoeld in artikel 5:65 van de Wet op het financieel toezicht. Van transacties wordt voorts melding gemaakt conform de daarvoor opgestelde regels bij de Autoriteit Financiële Markten. Eind 2016 hebben twee leden van de Raad van Commissarissen aandelen in Vastned (zie pagina 40).

NALEVING NEDERLANDSE CORPORATE GOVERNANCE CODE

Vastned is geëngageerd om de hoogste standaarden op het vlak van corporate governance na te leven waaronder het naleven van de Code en haar principes. In het kader van de onlosmakelijk met corporate governance verbonden transparantie continueert Vastned de uitgebreide weergave in dit jaarverslag van de wijze waarop haar corporate governance functioneert en in welke mate gevolg wordt gegeven aan de Code.

Vastned bevestigt dat het gedurende het gehele jaar 2016 aan alle 113 best practice bepalingen van de Code heeft voldaan.

Alle wijzigingen in de Corporate Governance structuur en naleving van de Code zullen telkens worden besproken in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. De Vennootschap heeft de corporate governance documenten, zoals statuten, reglementen van de Raad van Commissarissen beschikbaar gesteld op haar website.

► www.vastned.com/corporate-governance/reglementen_en_codes

ONAFHANKELIJKHEID EN TEGENSTRIJDIGE BELANGEN

Vastned hecht bijzondere waarde aan het onafhankelijk handelen, zonder tegenstrijdige belangen van de directieleden en de leden van de Raad van Commissarissen. Daartoe zijn er diverse effectieve reglementen en codes in werking.

Gedurende het verslagjaar 2016 zijn de directieleden en de leden van de Raad van Commissarissen onafhankelijk geweest en hebben zich geen tegenstrijdige belangen in de zin van de Code en de toepasselijke wet- en regelgeving voorgedaan. Vastned voldoet daarmee aan best practice-bepaling III.2.1 van de Code.

VRIJWARING

De voorwaarden verbonden aan de vrijwaring van de leden van de Directie en Raad van Commissarissen bij aansprakelijkheidsstelling door derden zijn neergelegd in de statuten van de Vennootschap en vrijwaringen zijn verstrekt aan alle leden. De Directie en Raad van Commissarissen waren gedurende 2016 adequaat verzekerd voor bestuurdersaansprakelijkheid en externe aansprakelijkheid.

DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS EN STEMRECHT

Vastned houdt tenminste jaarlijks een Algemene Vergadering van Aandeelhouders. In deze vergadering worden in het algemeen de volgende onderwerpen besproken:

- een gedetailleerd verslag van de Directie over het boekjaar met een toelichting op de strategie en de gang van zaken;
- dividend- en reserveringsbeleid;
- corporate governance ontwikkelingen binnen Vastned; en
- het remuneratierapport over het afgelopen boekjaar.

Belangrijke aangelegenheden die de goedkeuring vergen van de (jaarlijkse) Algemene Vergadering van Aandeelhouders zijn:

- vaststelling van de jaarrekening over het laatste boekjaar;
- de vaststelling van het (slot)dividend over het laatste boekjaar;
- de uitgifte of inkoop van aandelen Vastned;
- decharge van de leden van de Directie voor het gevoerde bestuur over het laatste boekjaar;
- decharge van de leden van de Raad van Commissarissen voor het uitgeoefende toezicht op het door de Directie gevoerde bestuur over het laatste boekjaar;
- de (her)benoeming van een lid van de Raad van Commissarissen of de Directie;
- wijzigingen van de statuten; en
- de vaststelling van het beloningsbeleid.

Het opstellen van financiële rapportages vindt plaats conform interne procedures. De Directie tezamen met de Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor de juistheid, volledigheid en tijdigheid van de financiële rapportages. De externe accountant wordt ook betrokken bij de inhoud en publicatie van de halfjaarcijfers, de jaarrekening en de daarop betrekking hebbende persberichten. De externe accountant woont de Algemene Vergadering van Aandeelhouders bij en kan worden bevestigd over zijn verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening. De externe accountant woont in ieder geval de vergaderingen van de Raad van Commissarissen en/of van de audit- en compliancecommissie bij waarin de jaarrekening wordt besproken.

Voor nadere details over de voorstellen die Directie en/of de Raad van Commissarissen kunnen voorleggen aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders en de procedure wordt verwezen naar de statuten van de Vennootschap.

► www.vastned.com/corporate-governance/statuten

PARTICIPATIE EN STEMMEN

Een hoge participatie van aandeelhouders aan deze vergaderingen wordt van groot belang geacht. Aandeelhouders worden aangemoedigd om deel te nemen aan de vergaderingen en deze gelegenheid te gebruiken voor het (vooraf) stellen van vragen.

Aandeelhouders kunnen in persoon stemmen of (digitaal) een stemvolmacht afgeven aan een onafhankelijke partij indien zij niet bij de vergadering aanwezig kunnen zijn. De vergaderstukken, notulen en presentaties worden op de website geplaatst.

Er zijn geen aandelen met bijzondere zeggenschapsrechten. In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders geeft ieder aandeel recht op het uitbrengen van één stem.

Meer informatie over de uitoefening van het stemrecht kan worden gevonden in de statuten van de Vennootschap en in de aankondigingen voor de respectievelijke vergaderingen die alle op onze website zijn te vinden.

► www.vastned.com/corporate-governance/statuten
► www.vastned.com/InvestorRelations

GEDRAGSCODE, INCIDENTEN-REGELING EN KLOKKENLUIDERS-REGLEMENT

Vastned heeft de bestaande gedragscode die van toepassing is op alle medewerkers en Directie, m.u.v. Vastned Retail Belgium NV, in 2015 herzien. Tevens is in 2015 het klokkenluidersreglement herzien, dit reglement stelt medewerkers en Directieleden in de gelegenheid om zonder gevaar voor de eigen arbeidsbetrekking misstanden in de onderneming te melden. Tot slot is sinds 2015 een incidentenregeling in werking. De teksten van deze regelingen zijn gepubliceerd en te raadplegen op de website van Vastned.

► www.vastned.com/corporate-governance/reglementen_en_codes

BESLUIT ARTIKEL 10 EU OVERNAMERICHTLIJN

Op grond van het Besluit artikel 10 EU Overnamerichtlijn dienen Vennootschappen, waarvan effecten zijn toegelaten tot de handel op een gereguleerde markt, in hun jaarverslagen informatie te verschaffen over onder meer de kapitaalstructuur van de Vennootschap en de aanwezigheid van aandeelhouders met bijzondere rechten. In het kader hiervan doet Vastned de volgende mededelingen:

a) Voor wat betreft de kapitaalstructuur van de Vennootschap, de samenstelling van het geplaatste kapitaal en het dividendbeleid wordt verwezen naar het "Hoofdstuk Aandeelhoudersinformatie" op pagina 37 van dit jaarverslag. Wat betreft de aan deze aandelen verbonden rechten wordt verwezen naar de statuten van de Vennootschap, zoals geplaatst op de website van de Vennootschap. Kort samengevat bestaan deze rechten ten aanzien van gewone aandelen uit de bevoegdheid om de vergadering van aandeelhouders bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen en het recht op uitkering van hetgeen, na reservering, van de winst van de Vennootschap overblijft. Eind 2016 bestaat het geplaatste kapitaal geheel uit gewone aandelen (aan toonder).

- b) De Vennootschap heeft geen beperkingen opgelegd aan de overdracht van gewone aandelen.
- c) Voor wat betreft deelnemingen in de Vennootschap waarvoor een meldingsplicht bestaat (in overeenstemming met de artikelen 5:34, 5:35 en 5:43 van de Wet op het financieel toezicht), wordt verwezen naar pagina 40 onder "Hoofdstuk Aandeelhoudersinformatie" in het jaarverslag. Onder het kopje "Aandelenbezit" staat vermeld welke aandeelhouders met een kapitaalbelang van 3% of meer eind 2016 bij de Vennootschap bekend zijn.
- d) Aan aandelen in de Vennootschap zijn geen bijzondere zeggenschapsrechten verbonden.
- e) De Vennootschap kent geen regeling die rechten toekent aan werknemers om nieuwe aandelen in het kapitaal van de Vennootschap of een dochtermaatschappij te nemen of te verkrijgen.
- f) De stemrechten verbonden aan de aandelen in de Vennootschap zijn niet beperkt, noch zijn termijnen voor de uitoefening van stemrecht beperkt.
- g) Er bestaan (voor zover bekend) geen overeenkomsten met aandeelhouders die aanleiding kunnen geven tot beperking van de overdracht van aandelen of tot beperking van stemrecht.
- h) De voorschriften betreffende benoeming en ontslag van bestuurders en commissarissen en wijziging van de statuten staan vermeld in de statuten van de Vennootschap.
- i) De bevoegdheden van de Directie in het algemeen staan in de statuten vermeld. Op pagina 91 van dit hoofdstuk zijn de door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders verstrekte machtigingen tot het uitgeven of inkopen van aandelen aan de Directie weergegeven.
- j) Change of control clauses zijn opgenomen in diverse leningovereenkomsten tussen de Vennootschap en externe financiers.
- k) De Vennootschap heeft geen overeenkomsten gesloten met Directieleden of werknemers die voorzien in een uitkering bij beëindiging van het dienstverband naar aanleiding van een openbaar bod in de zin van artikel 5:70 van de Wet op het financieel toezicht.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Dit betreft een verklaring uit hoofde van artikel 2a van het Vaststellingsbesluit nadere voorschriften inhoud jaarverslag d.d. 10 december 2009 (hierna het 'Vaststellingsbesluit'). Voor de mededelingen in deze verklaring als bedoeld in artikelen 3, 3a en 3b van het Vaststellingsbesluit wordt verwezen naar de relevante vindplaatsen in het Jaarverslag 2016. De volgende mededelingen dienen als hier ingelast en herhaald te worden beschouwd: de mededeling over de naleving van de principes en best practice bepalingen van Code, inclusief de gemotiveerde opgave van afwijkingen in de naleving van de Code, die te vinden is op pagina 90 en verder van het Jaarverslag in het hoofdstuk 'Corporate Governance';

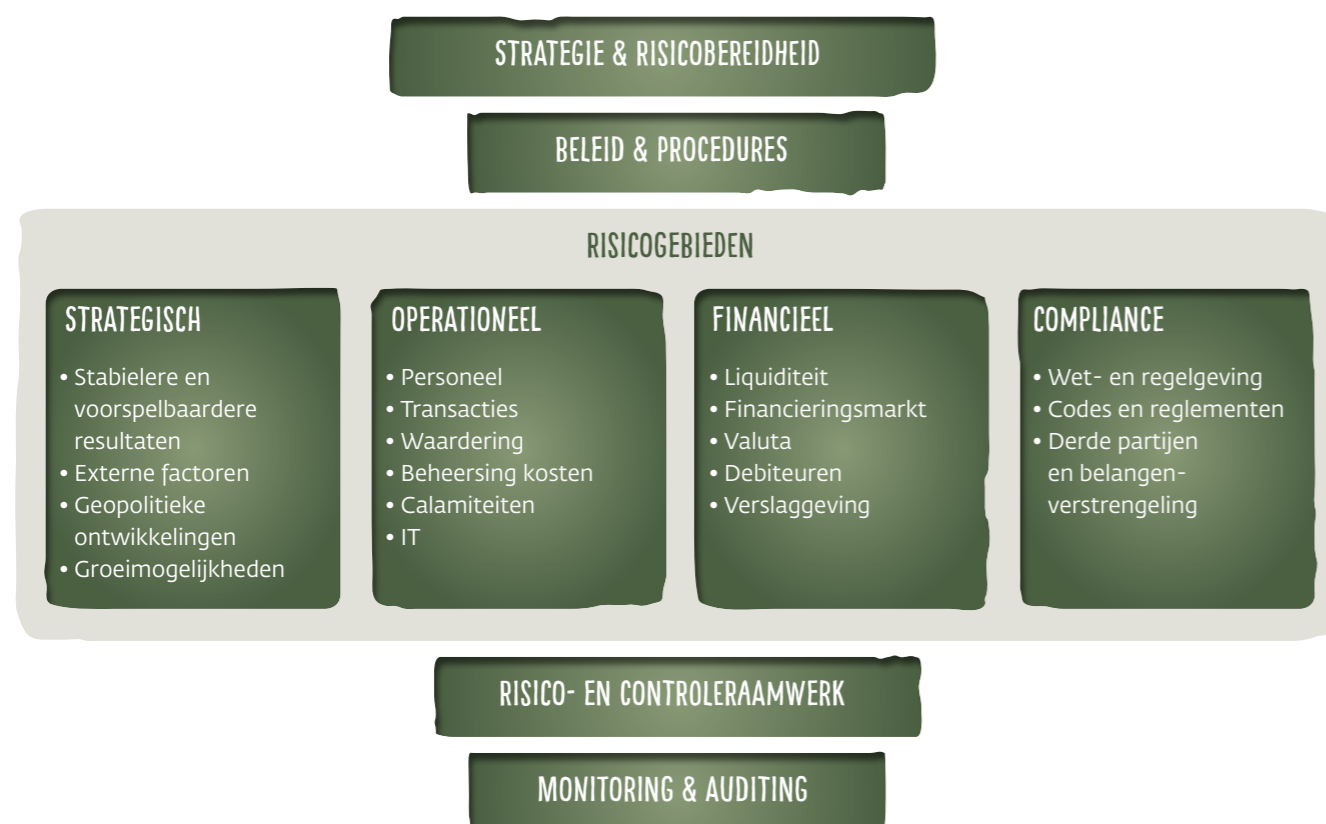
- de mededeling omtrent de belangrijkste kenmerken van het beheers- en controlesysteem in verband met het proces van financiële verslaggeving van de Vennootschap en de groep, zoals opgenomen in het Jaarverslag in het hoofdstuk 'Risicomanagement' op pagina 98;
- de mededeling betreffende het functioneren van de aandeelhoudersvergadering en haar voornaamste bevoegdheden en de rechten van de aandeelhouders en hoe deze kunnen worden uitgeoefend, zoals beschreven in het hoofdstuk 'Corporate Governance' op pagina 95 van het Jaarverslag;
- de mededeling ten aanzien van de samenstelling en het functioneren van de Directie, zoals opgenomen in het 'Bestuursverslag' op pagina 49 en verder van het Jaarverslag;
- de mededeling over de samenstelling en het functioneren van de Raad van Commissarissen en zijn commissies, zoals opgenomen in het 'Verslag van de Raad van Commissarissen' en de 'Samenstelling van de Raad van Commissarissen', respectievelijk op pagina 112 en pagina 27 van het Jaarverslag;
- de mededeling ingevolge Besluit artikel 10 overnamerichtlijn, is in het hoofdstuk 'Corporate Governance' op pagina 96 van het Jaarverslag opgenomen.

RISICOMANAGEMENT

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het risicomanagement en beheersingsstelsel van Vastned.

Het risicomanagement en het beheersingsstelsel zijn een integraal onderdeel van de bedrijfsvoering en de rapportages en beogen met een redelijke mate van zekerheid te waarborgen dat de risico's waaraan de onderneming blootstaat, voldoende worden geïdentificeerd en binnen de kaders van een conservatief risicoprofiel worden beheerst.

RISICOMANAGEMENT BINNEN VASTNED



STRATEGIE EN RISICOBEREIDHEID

Vastned's doel is te investeren in retailvastgoed op de populairste winkelstraten van grote Europese steden met een historische binnenstad om op lange termijn, stabielere en voorspelbaardere resultaten te behalen en bij te dragen aan de leefbaarheid en veiligheid van deze historische binnensteden. Om invulling te geven aan dit doel heeft Vastned een strategie die gebaseerd is op drie pijlers, namelijk (i) een portefeuille die voor ten minste 74% bestaat uit premium city high street shops, (ii) een hands-on, proactieve en pragmatische organisatie en (iii) een conservatieve financieringsstrategie. Deze strategie is vastgesteld in 2011 en verder aangescherpt in 2014.

Bij de uitvoering van deze strategie is het onvermijdelijk dat er risico's worden gelopen. Vanuit strategisch perspectief is de risicobereidheid echter behoudend wat ook blijkt uit het feit dat de focus volledig ligt op het beste retailvastgoed in geselecteerde premium cities. De focus ligt op lange termijn rendement en niet op groei van de vastgoedportefeuille. Op operationeel vlak dienen de risico's tot een minimum beperkt te worden waarbij de operationele processen van Vastned gebaseerd zijn op "best practices". Het financiële beleid van Vastned kan omschreven worden als conservatief. Dit blijkt onder andere uit de conservatieve financieringsstrategie zoals uiteengezet in hoofdstuk Strategie. Met betrekking tot compliance is de risicobereidheid nihil en dienen alle wetten en regels nageleefd te worden. Vastned heeft op dit vlak ook duidelijke uitgangspunten geformuleerd die zijn vastgelegd in diverse codes en reglementen.

Concluderend kan gesteld worden dat de totale risicobereidheid van Vastned conservatief is, wat aansluit bij het doel van Vastned om op langere termijn stabielere en voorspelbaardere resultaten te genereren.

'Tone at the top'

Door de Directie en het Managementteam van Vastned wordt goed risicomanagement gezien als een kritische factor voor het succes van Vastned en het belang wordt ook duidelijk uitgedragen binnen Vastned.

BELEID EN PROCEDURES

Vastned heeft voor de belangrijkste risicogebieden en processen een doorvertaling gemaakt naar beleid en procedures als kader voor het handelen in overeenstemming met externe en interne eisen.

Corporate Governance

Corporate governance is het systeem op basis waarvan een organisatie wordt bestuurd en gecontroleerd. Voor Vastned is een goede corporate governance één van de belangrijkste factoren om de strategie succesvol te kunnen uitvoeren. Als beursgenoteerde onderneming zijn de vereisten vanuit corporate governance regels en standaarden vertaald binnen Vastned. Voor een uitvoerige beschrijving van de corporate governance binnen Vastned wordt verwezen naar het hoofdstuk Corporate Governance.

Algemene gedragscode en bijbehorende regelingen

Een basisdocument voor Vastned is de algemene gedragscode. Deze gedragscode bevat de uitgangspunten die Vastned als fundamenteel beschouwt; voor de onderneming, de medewerkers, de huurders, de financiers, de zakelijke relaties, de aandeelhouders, de samenleving en de wisselwerking tussen deze groepen. De gedragscode beoogt de medewerkers bewust te maken van eerlijk, integer en transparant handelen door vast te leggen wat wel en niet als wenselijk gedrag moet worden beschouwd.

Naast de algemene gedragscode kent Vastned een incidentenregeling en een klokkenluidersregeling. Deze regelingen zijn een uitbreiding van de Gedragscode en faciliteren het, al dan niet anoniem (klokkenluidersregeling), melden van (vermeende) incidenten bij een vertrouwenspersoon. In deze regelingen wordt beschreven welke stappen er worden gevolgd indien (vermeende) incidenten bij de vertrouwenspersoon worden gemeld. Deze regelingen dragen bij aan een integriteitsbewuste bedrijfscultuur binnen Vastned.

In 2015 is een herziene incidentenregeling opgesteld die per 1 januari 2016 in werking is getreden. Verder zijn de gedragscode, de klokkenluidersregeling, het reglement betreffende privébeleggingen, het directiereglement en het reglement van de Raad van Commissarissen herzien. Ook deze reglementen zijn per 1 januari 2016 in werking getreden binnen de organisatie waarbij voor zover relevant, uitgebreid aandacht is besteed aan een persoonlijke en praktische introductie.

De bovengenoemde regelingen zijn te vinden op de website van Vastned.

RISICOGEBIEDEN

Hieronder wordt een beschrijving gegeven van de voornaamste risico's waaraan Vastned, samenhangend met de uitvoering van haar strategie, bloot staat. Naast deze strategische risico's wordt ook een beschrijving gegeven van de voornaamste financiële, operationele en compliance risico's.

STRATEGISCHE RISICO'S

De strategische risico's hebben betrekking op het behalen van de stabielere en voorspelbaardere resultaten, het tijdig anticiperen op externe en geopolitieke factoren en het zorgdragen dat de groeiomogelijkheden van het aandeel premium city high street shops niet worden beperkt.

Stabieler en voorspelbaardere resultaten

Een belangrijke keuze die gemaakt is bij de totstandkoming van de strategie in 2011 is om stabielere en voorspelbaardere resultaten te bieden aan de aandeelhouders. Er is een algemeen strategisch risico dat de keuzes van investeringsland, investeringstype, relatieve omvang en tijdstip van investeren niet leiden tot stabielere en voorspelbaardere resultaten.

Om dit risico te mitigeren investeert Vastned alleen in de beste panden in de populairste winkelstraten (high streets) in geselecteerde premium cities. Eind 2016 bedroeg het aandeel premium city high street shops 74% van de totale portefeuille. Daarnaast kent Vastned een zeer rigoreus acquisitieproces waarbij bij elk pand duidelijk moet zijn hoe het pand in de portefeuille past en wat de bijdrage aan de resultaten zal zijn op de lange termijn. De huidige vastgoedportefeuille wordt continu gescreend en panden die niet meer in het Vastned profiel passen worden afgestoten.

Om stabielere en voorspelbaardere resultaten te bieden is de strategische keuze gemaakt voor een behoudende financieringsstrategie, waarbij gestreefd wordt om de financiering met vreemd vermogen te beperken tot tussen 40% en 45% van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille. Daarnaast zal maximaal een derde van de leningenportefeuille een variabele rente hebben.

Externe factoren

Een strategisch risico is dat Vastned onvoldoende kan inspringen op externe factoren. Er is een inherent risico dat de keuze van een investeringsland, investeringstype, relatieve omvang en tijdstip van investeren wordt beïnvloed door verandering in inflatie, valutaschommelingen, consumentenbestedingen, huurregelgeving en vergunningenbeleid. Dit kan invloed hebben op de te verwachten huurontwikkelingen en de vraag naar winkellocaties en daarmee de waardeontwikkelingen van investeringen.

In de jaarlijkse strategiesessies en door het tussentijds monitoren van ontwikkelingen worden de mogelijke externe veranderingen nauwgezet gevolgd en zijn we in staat om snel en adequaat te reageren.

Geopolitieke ontwikkelingen

Vastned is een internationale onderneming met entiteiten in verschillende landen waarbij politieke ontwikkelingen impact kunnen hebben op de resultaten van de onderneming. Specifiek voor Vastned verhogen de geopolitieke ontwikkelingen in Turkije het marktrisico. Dit risico heeft een beperkte impact op Vastned als geheel vanwege de omvang van de Turkse vastgoedportefeuille (maximaal 10% van de totale vastgoedportefeuille), waarbij de focus ligt op winkelvastgoed in de beste winkelstraten van Istanbul. De investeringen van Vastned bevinden zich primair in landen in de eurozone met een relatief stabiel politiek en economisch klimaat, zijnde België, Frankrijk, Nederland en Spanje.

Groeiomogelijkheden

Vastned wil als beursonderneming een aantrekkelijk rendement voor haar aandeelhouders realiseren. Vastned heeft de ambitie om verder te groeien in de sector premium city high street shops. Het risico bestaat dat door beperkte beschikbaarheid van passend winkelvastgoed de groei van het aandeel premium city high street shops wordt bemoeilijkt. Dit risico is een expliciet onderdeel van de strategiediscussies en het businessplan dat door de Directie wordt uitgewerkt en afgestemd met de Raad van Commissarissen. Op kwartaalbasis wordt de voortgang van de uitvoering van de strategie en het businessplan geëvalueerd in samenspraak met de Raad van Commissarissen.

OPERATIONELE RISICO'S

Operationele risico's zijn risico's die voortkomen uit mogelijk ontoereikende processen, mensen, systemen en/of (externe) gebeurtenissen. De belangrijkste operationele risico's voor Vastned zien op de kwaliteit van het personeel en adviseurs, executie van transacties, de kwaliteit van de waarderingen, de beheersing van de IT-omgeving, calamiteiten en de beheersing van de kosten.

Kwaliteit personeel en adviseurs

Bij het opstellen van de strategie is het hebben van de juiste organisatie als één de drie pijlers benoemd. Het werven en het behouden van het juiste personeel is daarom van groot belang voor Vastned. Echter, door organisatieomvang, krapte op de arbeidsmarkt, schaarste aan gekwalificeerd personeel of geografische ligging kan werving van de juiste medewerkers worden bemoeilijkt. Door te werken met onvoldoende gekwalificeerde medewerkers kunnen strategische doelen mogelijk niet gehaald worden. Dit geldt eveneens voor de keuze voor de juiste adviseurs.

Vastned anticipeert op dit risico door preventief een actief HR-beleid te hanteren met standaarden voor het aannemen, trainen, beoordelen en belonen van medewerkers. Jaarlijks evalueert de Directie het HR-beleid en de invulling hiervan binnen Vastned op geschiktheid en aantrekkelijkheid in relatie tot de strategie van Vastned. Het HR-beleid maakt onderdeel uit van het businessplan en wordt jaarlijks besproken met de Raad van Commissarissen.

Daarnaast werkt Vastned alleen met internationaal en nationaal gerenommeerde adviseurs die aantoonbare ervaring hebben op het vlak waar zij voor worden ingehuurd. Prijs is derhalve ook geen doorslaggevend argument om te kiezen voor een bepaalde adviseur.

Executie van transacties

Bij de executie van transacties kunnen verschillende risico's voorkomen, zoals risico's voortkomend uit transacties en (externe) gebeurtenissen, onjuiste uitvoering van een (des)investeringsanalyse en risico's dat een object door aard en ligging en/of kwaliteit van de huurder niet of niet tegen de vooraf ingeschatte huurprijs kan worden verhuurd (resultierend in leegstand) of dat de huur niet wordt geïnd.

Mogelijke gevolgen van het niet volledig beheersen van deze risico's zijn: onjuiste inschatting van het risicorendementsprofiel, te late (des)investering, een negatief effect op (toekomstige) nettohuuropbrengsten, onder andere als gevolg van leegstand en daarmee samenhangende niet door te berekenen servicekosten en onverwachte negatieve waardemutaties, resulterend in een lager (dan verwacht) direct en indirect resultaat.

Vastned kent zorgvuldige acquisitie- en desinvesterings-procedures om bovenstaande risico's te mitigeren bestaande uit:

- De uitvoering van een uitgebreidduediligence-onderzoek ter beoordeling van commerciële, financiële, juridische, bouwtechnische en fiscale aspecten op basis van een standaard checklist;
- Betrokkenheid van verschillende disciplines bij acquisities en desinvesteringen;
- Standaard format voor (des)investeringsvoorstellen, en;
- Interne autorisatieprocedures waarbij voor (des-) investeringen boven € 25 miljoen en renovaties boven € 10 miljoen goedkeuring van de Raad van Commissarissen is vereist.

De kwaliteit van de vastgoedwaarderingen

Er bestaat een inherent risico dat de objecten in de portefeuille van Vastned op incorrecte wijze zijn gewaardeerd. Dit kan leiden tot een lager indirect resultaat, reputatieschade en mogelijke claims als gevolg van onterecht opgewekte verwachtingen bij stakeholders.

Dit risico wordt gemitigeerd doordat alle vastgoedwaarderingen worden opgesteld conform een intern taxatiebeleid en uitgevoerd door internationaal gerenommeerde onafhankelijke externe taxateurs, die periodiek (3-jaarlijks) gewisseld worden. Hierbij worden de grotere vastgoedobjecten, met een (verwachte) waarde van minimaal € 2,5 miljoen elk halfjaar door internationaal gerenommeerde taxateurs getaxeerd. De kleinere objecten (< € 2,5 miljoen) worden, evenwichtig verspreid over de halfjaren, eenmaal per jaar extern getaxeerd.

Beheersing van de kosten

Een onverwachte stijging van exploitatiekosten, algemene kosten of het moeten plegen van onverwachte aanvullende investeringen kan potentieel leiden tot een onjuiste inschatting van het risicorendementsprofiel, en een lager direct en indirect resultaat.

Vastned kent daarom uitgebreide procedures voor budgettering en onderhoudsprognoses. Daarnaast zijn er autorisatieprocedures bij het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen en worden op periodieke basis rapportages (realisatie – budgetanalyse) opgemaakt en besproken binnen het Managementteam en met de Raad van Commissarissen.

Calamiteitenrisico

Het calamiteitenrisico is het risico dat een calamiteit leidt tot zeer grote schade aan één of meerdere objecten met als potentiële gevolgen huurderving, een lager direct en indirect resultaat, en claims en juridische procedures van huurders.

Vastned is op in de branche gebruikelijke condities verzekerd tegen schade aan het vastgoed, aansprakelijkheid en huurderving gedurende de periode waarin het object opnieuw wordt opgebouwd en verhuurd. Voor de portefeuille in Istanbul is een aparte aardbevingsdekking afgesloten.

De beheersing van de IT-omgeving

Een goede beheersing van de risico's die samenhangen met het functioneren en het beveiligen van de interne IT-infrastructuur is van essentieel belang voor Vastned. De impact van het niet volledig beheersen van de IT-risico's is het niet tijdig of onjuist intern of extern kunnen rapporteren, verlies van relevante informatie of ongeautoriseerde toegang tot informatie door derden en reputatieschade.

Dit risico wordt gemitigeerd doordat Vastned interne procedures heeft, gericht op toegangsbeveiligingen, back-up- en recoveryprocedures, periodieke controles door externe deskundigen, het digitaliseren van sleuteldocumenten, en inhuur van externe kennis en ervaring voor een continue update van ontwikkelingen op het gebied van IT.

FINANCIËLE RISICO'S

De belangrijkste financiële risico's zien op de liquiditeit van de onderneming, de financieringsmarkt (zowel het (her)financieringsrisico als het renterisico), valuta, debiteuren en de financiële verslaglegging.

Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsrisico is het risico dat er onvoldoende middelen beschikbaar zijn voor de dagelijkse betalingsverplichtingen. De potentiële impact is dat er reputatieschade wordt opgelopen of dat er extra financieringskosten gemaakt dienen te worden wat kan leiden tot een lager direct resultaat.

De treasurer monitort het kasstromenbeleid en stelt dagelijkse kasstroomprognoses op. De uitgangspunten van het kasstromenbeleid zijn vastgelegd in het treasury-statuut dat periodiek wordt herijkt door de treasurer en de Directie en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Financieringsmarktrisico's

De risico's die onder de financieringsmarktrisico's vallen zijn het (her)financieringsrisico en het renterisico. Het (her)financieringsrisico betreft het risico dat onvoldoende of tegen ongunstige condities eigen en (lang) vreemd vermogen kan worden aangetrokken of dat afgesproken bankconvenanten worden doorbroken; met als gevolg dat er onvoldoende financieringsruimte is voor investeringen, er gedwongen desinvestering van vastgoed moet plaatsvinden of dat er hogere financieringskosten ontstaan wat potentieel kan leiden tot een lager direct en indirect resultaat en reputatieschade.

Renterisico's ontstaan als het gevolg van renteschommelingen die kunnen leiden tot stijgende financieringskosten, en daardoor een lager direct resultaat.

Om bovenstaande risico's te mitigeren kent Vastned de volgende beheersingsmaatregelen:

- Het beperken van de financiering met vreemd vermogen tot maximaal 45% van de marktwaarde van het vastgoed.
- Het beperken van het aandeel van kortlopende leningen tot maximaal 25% van de leningen-portefeuille.
- Er wordt gestreefd naar spreiding van de financieringen over verschillende banken en andere financieringsbronnen, zoals private placement bonds. Het aandeel van niet-bankfinancieringen dient meer dan 25% te bedragen.
- Maximaal een derde van de leningenportefeuille heeft een variabele rente;
- Interne monitoring op basis van interne periodieke financiële rapportages, waarin zijn opgenomen: gevoeligheidsanalyses, financieringsratio's, ontwikkeling bankconvenanten en financieringsruimte en interne procedures zoals onder andere vastgelegd in het treasury-statuut.
- Periodiek directieoverleg hierover en bespreking van deze rapportages met de audit- en compliance-commissie en de Raad van Commissarissen.

Valutarisico

Valutarisico's zien op risico's die ontstaan als gevolg van valutaschommelingen met als potentiële impact dalende opbrengsten met als gevolg een lager direct en indirect resultaat.

Vastned loopt geen grote valutarisico's omdat overwegend wordt geïnvesteerd in de eurozone. Echter, maximaal 10% van het totaal geïnvesteerd vermogen is geïnvesteerd in Istanbul, Turkije. Het valutarisico in Turkije is voor een groot deel gemitigeerd doordat alle huurcontracten zijn afgesloten in euro's.

Debiteurenrisico

Het debiteurenrisico ziet op het verlies van huurinkomsten door wanbetalingen en faillissementen met als gevolg een lager dan verwacht direct en indirect resultaat.

Om het debiteurenrisico te mitigeren screent Vastned huurders bij het aangaan van huurcontracten. Daarnaast wordt tussentijds de financiële positie en het betalingsgedrag van huurders gemonitord door regelmatige gesprekken met huurders en het raadplegen van externe bronnen. Huurders dienen ook bankgaranties te stellen en/of waarborgsommen te storten. Binnen Vastned vinden op kwartaalbasis debiteurenoverleggen plaats waarbij ook wordt besloten over voorzieningen voor dubieuze debiteuren. De Directie monitort op maandelijks basis de debiteurenoverzichten.

Verslaggevingsrisico

Het verslaggevingsrisico ziet op de invloed van onjuiste, onvolledige of niet-tijdig beschikbare informatie op interne beslissingsprocessen of die van externe partijen (onder andere aandeelhouders, banken en toezichthouders) wat kan leiden tot reputatieschade en mogelijke claims als gevolg van onterecht opgewekte verwachtingen bij stakeholders.

Binnen Vastned is een gedegen systeem van interne controlemaatregelen en administratief-organisatorische maatregelen geïmplementeerd. Deze resulteren in belangrijke checks & balances ten aanzien van financiële rapportages zoals:

- Betrokkenheid van verschillende disciplines bij het opstellen van rapportages en (des) investeringsvoorstellen;
- Budgettering, per kwartaal geactualiseerde prognoses en cijferanalyses;
- Taxatieprocedures (onafhankelijke externe taxateurs, die periodiek gewisseld worden, interne IRR-analyses en internationaal geaccepteerde waarderingsrichtlijnen);
- Periodieke business report meetings waarin op basis van rapportages de operationele activiteiten met de landenmanagers in detail worden besproken;
- Groepsinstructies ten aanzien van waarderingsgrondslagen en rapportagedata, alsmede interne trainingen op het gebied van IFRS en dergelijke, en;
- Periodiek directieoverleg en bespreking van resultaten externe accountantscontrole met audit- en compliancecommissie en Raad van Commissarissen.

COMPLIANCE RISICO'S

Compliance risico's zijn risico's samenhangend met het niet of onvoldoende naleven van fiscale en juridische wet- en regelgeving of het niet integer handelen met als potentiële gevolgen reputatieschade, fiscale en juridische claims en procedures, verlies van fiscale status, en daardoor een lager direct en indirect resultaat. Het goed beheersen van compliance risico's is voor een vastgoedonderneming zoals Vastned van elementair belang gezien het van oudsher algemene gedragsrisico in de vastgoedsector.

Risico's fiscale wet- en regelgeving

Fiscale risico's betreffen het niet of onvoldoende naleven van fiscale wet- en regelgeving, het onjuist inschatten van fiscale exposure of het niet integer handelen met als potentiële gevolgen reputatieschade, fiscale claims en procedures, verlies van fiscale REIT-status en daardoor een lager direct en indirect resultaat.

Vastned kent een intern belastingbeleid waarin de risicobereidheid en algemene uitgangspunten zijn neergelegd op het vlak van belastingen. Op diverse fiscale gebieden zijn interne controlemaatregelen en administratief-organisatorische maatregelen geïmplementeerd. Interne procedures bestaan onder meer uit:

- Toetsing door interne en waar nodig externe fiscalisten van contractuele afspraken;
- Volgen van relevante vaktechnische cursussen door werknemers;
- Continue bewaking van aan de toepassing van het fiscaal regime gestelde voorwaarden (zoals financieringsverhoudingen, verplichte dividenduitkeringen en samenstelling aandeelhouders) door interne en externe fiscalisten;
- Zorgvuldige analyse van fiscale risico's bij (des-) investeringen (omzet- en overdrachtsbelasting, latente belastingverplichtingen en dergelijke).

Wet- en regelgeving / Codes en reglementen

Zoals eerder beschreven kent Vastned een algemene gedragscode en daaraan gerelateerde regelingen. Afwijken van de gedragscode en niet integer handelen kunnen leiden tot reputatieschade en claims en juridische procedures met als gevolg hogere kosten en een lager direct resultaat.

Vastned kent interne procedures en trainingen gericht op het up-to-date houden van kennis rondom wet- en regelgeving. Daarnaast zijn de algemene gedragscode, incidentenregeling en klokkenluidersregeling aangepast en weer up-to-date. Naleving van de gedragscode wordt ten minste eenmaal per jaar besproken met werknemers en er wordt de werknemers expliciet gevraagd te tekenen voor naleving van de gedragscode. Ten minste eenmaal per jaar ondertekenen de landenmanagers interne representation letters.

Derde partijen en belangenverstrengeling

Onvoldoende kennis van huurders, verkopers, kopers of partijen die optreden voor Vastned brengt het risico met zich mee dat zaken wordt gedaan met personen die de reputatie van Vastned schaden. Daarnaast geldt ook dat belangenverstrengeling van en tussen medewerkers en derden reputatieschade, claims en juridische procedures met zich mee kan brengen met als gevolg hogere kosten waardoor het direct resultaat lager kan uitvallen.

Als onderdeel van hetduediligenceproces dienen derden conform een intern customer due diligencebeleid gescreend te worden. De uitkomsten zijn onderdeel van de due diligencerapportage aan de Directie ter besluitvorming. Belangenverstrengeling is opgenomen in de algemene gedragscode (zie Algemene gedragscode en bijbehorende regelingen).

RISICO- EN CONTROLERAAMWERK

In 2015 heeft de herijking van de bestaande risicobeheersings- en controlesystemen geleid tot een integraal risico- en controleraamwerk. In 2016 is gewerkt met het integrale risico- en controleraamwerk en is het raamwerk verder aangescherpt. Het integraal risico- en controleraamwerk is onderverdeeld in een viertal risicogebieden, te weten: strategische, operationele, financiële en compliance risico's. Vervolgens wordt in het raamwerk aangegeven hoe groot de kans is dat een risico zich voordoet en wat daarvan de impact is. Ten slotte is per risico een eigenaar benoemd die verantwoordelijk is voor de toepassing van de beheersingsmaatregelen.

Daarnaast heeft er in 2016 een update plaatsgevonden van het raamwerk voor de administratieve organisatie en de interne controle waarbij een duidelijke koppeling gelegd wordt met het integrale risico- en controleraamwerk.

De Directie voert jaarlijks een analyse uit van de mogelijke risico's voor het behalen van de strategische en andere doelstellingen. Deze analyse is onderdeel van het jaarlijkse businessplan en wordt besproken met de Raad van Commissarissen. Op basis van de uitkomsten van de discussies met de Raad van Commissarissen zal het risico- en controleraamwerk jaarlijks worden bijgesteld.

Elk kwartaal wordt op basis van een dashboard een update gegeven aan de Raad van Commissarissen van de voortgang van de beheersing van de verbetermaatregelen.

In aanvulling op het risico- en controleraamwerk heeft ook een evaluatie van de frauderisicofactoren plaatsgevonden. De frauderisicofactoren die geïdentificeerd zijn op de volgende risico's:

- Kwaliteit van personeel en adviseurs;
- Executie van transacties;
- De kwaliteit van de vastgoedwaarderingen;
- Beheersing van de kosten;
- De beheersing van de IT-omgeving;
- Verslaggevingsrisico's; en
- Derde partijen en belangenverstrengeling.

De beheersmaatregelen die zijn ingesteld om de genoemde risico's te beheersen beschouwt Vastned als voldoende en adequaat om eventuele fraude te beheersen.

MONITORING EN AUDITING

MONITORING

In 2016 heeft er naar aanleiding van de herijking van het risicomanagement en het beheersingsstelsel een uitgebreide toetsing plaatsgevonden op de beheersingsmaatregelen die binnen Vastned zijn ingesteld. Er zijn geen materiële bevindingen naar voren gekomen. Wel zijn er enkele aanpassingen in het beheersingsstelsel gemaakt als gevolg van het verder stroomlijnen van de processen binnen Vastned.

Zoals aangegeven kent Vastned ook procedures om incidenten al dan niet anoniem te melden. In 2016 zijn geen integriteitsincidenten gemeld.

AUDITING

Elk jaar wordt binnen de audit- en compliancecommissie besproken hoe de interne auditfunctie binnen Vastned wordt vormgegeven. In 2016 is bepaald dat de interne auditfunctie zal worden uitbesteed aan een kwalitatief hoogwaardige en onafhankelijke externe partij. Gezien de beperkte complexiteit van de dagelijkse transacties en de korte interne lijnen wordt de afwezigheid van een aparte interne afdeling vanuit risicomanagement acceptabel geacht.

De externe partij heeft de opdracht gekregen om de werking van verschillende interne procedures in de landen te testen door middel van steekproefsgewijze controles. Daarnaast wordt elk team tevens ten minste halfjaarlijks bezocht door finance- en accountingspecialisten van het hoofdkantoor.

De Directie heeft in 2016 in overleg met de audit- en compliancecommissie na een uitgebreide selectie om BDO Consultants BV aangesteld als om de interne audit gedurende de jaren 2016 tot en met 2018 uit te voeren. De Directie heeft in 2016 in overleg met BDO Consultants BV en de audit- en compliancecommissie een controleplan voor 2016 vastgesteld. Naar aanleiding van dit plan heeft BDO een controle uitgevoerd op de algemene werking van het risico- en controleraamwerk. Tevens is er een controle uitgevoerd op de organisatie in Istanbul. Uit deze controle zijn geen significante bevindingen naar voren gekomen.

REPRESENTATION LETTERS

Ten minste eenmaal per jaar ondertekenen de landenmanagers representation letters waarin zij naar hun beste weten verklaren dat:

- Zij alle redelijke maatregelen hebben genomen om ervoor te zorgen dat zowel zij als hun ondergeschikten hebben voldaan aan de gedragscode en administratief-organisatorische procedures van Vastned en dat er geen conflicten op dit gebied bestaan;
- Het systeem van interne controles adequaat en effectief functioneert;
- De rapportages en financiële administratie volledig, eerlijk en accuraat de transacties weergeven en geen materiële onjuistheden bevatten, of op enige andere wijze misleidend zijn;
- Zij alle gebeurtenissen die een wezenlijke invloed kunnen hebben op de jaarrekening onder de aandacht van de Directie hebben gebracht en zijn opgenomen in de rapportages;
- Alle contractuele verplichtingen die van invloed zijn op de huidige en toekomstige activiteiten zijn nageleefd;
- Er geen niet-uitgeoefende claims bestaan waarvan hun advocaat hen geadviseerd heeft dat deze mogelijk gerechtigd zouden kunnen zijn en toegelicht zouden moeten worden;
- De landenorganisatie op generlei wijze leningen heeft verstrekt of garant staat voor leningen aan werknemers of hun familie; en
- Er geen gebeurtenissen na balansdatum zijn geweest die aanpassing van, of toelichting op de jaarrekening zouden vereisen.

GEVOELIGHEIDSANALYSE

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de gevoeligheid van een aantal externe omstandigheden en variabelen op het direct en indirect resultaat of loan-to-value-ratio uitgaande van de situatie eind 2016 (ceteris paribus).

MUTATIE

- Stijging interestpercentage met 100 basispunten
- Daling interestpercentage met 50 basispunten
- Stijging nettoaanvangsrendement gebruikt in taxatie met 25 basispunten
- Daling bezettingsgraad met 100 basispunten

EFFECT

- Direct resultaat € 0,02 per aandeel negatief
- Direct resultaat € 0,04 per aandeel negatief
- Indirect resultaat € 4,08 per aandeel negatief, loan-to-value-ratio 235 basispunten negatief
- Direct resultaat € 0,04 per aandeel negatief

BESTUURDERSVERKLARING

INZAKE ARTIKEL 5.25C VAN DE WET OP HET FINANCIËEL TOEZICHT

In overeenstemming met artikel 5.25d van de Wet op het financieel toezicht, verklaart de Directie dat voor zover haar naar de beste wetenschap bekend:

- de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de activa, de passiva, de financiële positie en het resultaat van Vastned en haar in de consolidatie opgenomen dochterondernemingen; en
- het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijkste gebeurtenissen die zich dit boekjaar hebben voorgedaan en het effect daarvan op de jaarrekening, een getrouwe beschrijving geeft van de voornaamste risico's en onzekerheden van het boekjaar, alsmede een getrouw overzicht geeft van de belangrijkste transacties met verbonden partijen.

Amsterdam, 8 maart 2017

Statutaire Directie:
Taco de Groot, CEO
Reinier Walta, CFO

FIAC

KUNST OP MENSELIJKE MAAT

Elk jaar in oktober komt het toch al bruisende Parijs extra tot leven. De reden: de FIAC, de internationale contemporary kunstbeurs. Een ontmoetingsplek voor iedereen met interesse in eigentijdse kunst. De handtekening van de FIAC: kunst op menselijke maat.



De FIAC behoort samen met de kunstbeurzen van Keulen en Basel tot de oudste van Europa. Deze serieuze concurrent van de grote Londense Frieze Art Fair is een rendez-vous van kunstenaars, galeries, musea en kunstliefhebbers. Het is de enige kunstbeurs in de wereld waarbij musea hun deuren openstellen voor kunstwerken die normaal alleen in galeries hangen. Zo ontstaat er een unieke kruisbestuiving tussen publieke en private partijen in de kunstsector. Daarnaast is de FIAC een boeiende mix van gerenommeerde galerieën met een traditioneel aanbod en meer innovatieve galerieën die vandaag de dag

de toon zetten of zelfs de generatie van morgen vertegenwoordigen. Die diversiteit is de kracht van de FIAC.

In 2016 vond de 43e editie van de FIAC plaats. In Total presenteerden 186 galerieën uit 27 landen zich, inclusief 43 nieuwe partijen waaronder first timers uit Hongkong, Hongarije, Japan en Polen. De FIAC 2016 trok ruim 72.000 bezoekers, een record voor het evenement. Er waren veel gerenommeerde partijen, zoals TATE Modern, Guggenheim New York en Fondation Cartier. Het aantal verkopen was hoog. Veel galerieën meldden betere cijfers dan het jaar ervoor. Tot de grootste verkopen behoorden die van Galerie

Thaddaeus Ropac: een schilderij van Rauschenberg van € 1 miljoen, en via Paula Cooper Galerie ging een werk van Rudolf Stingel van de hand voor net iets meer.

De Parijse kunstbeurs is steeds verdeeld over verschillende locaties in de stad. Het accent in 2016 lag op Le Grand Palais en Le Petit Palais, gebouwd voor de Wereldtentoonstelling in 1900. Beide paleizen worden gescheiden door een drukke straat, de Rue Winston Churchill. Deze was voor de gelegenheid uitgeroepen tot voetgangersgebied en onderdeel van de tentoonstelling - een unicum. Zo was er een kunstwerk te zien van de Franse kunstenaar

Jacques Villeglé in de vorm van een op straat geschilderde quote van schrijver, dichter en schilder Henri Michaux die schreef 'Art is what helps draw us out of inertia', een prachtig motto voor een kunstbeurs.

ERVAAR HET ZELF

De volgende editie kan alvast in de agenda: **19-22 oktober 2017**. De FIAC zal de komende jaren opnieuw plaatsvinden in Le Grand Palais, tot daar de grote renovatie start in 2020.



VERSLAG VAN
DE RAAD VAN
COMMISSARISSEN

INLEIDING

BESTE AANDEELHOUDERS, HUURDERS, MEDEWERKERS EN ANDERE RELATIES,

Het monitoren van de ontwikkelingen in het retail-landschap heeft het afgelopen jaar bijzondere aandacht gehad binnen de Raad van Commissarissen.

De focus op premium city high street shops en het afstoten van niet-strategisch vastgoed zorgde ervoor dat Vastned in 2016 goede resultaten heeft gerealiseerd en dat Vastned beter bestand is tegen de uitdagingen in het huidige retaillandschap. Door gerichte acquisities en desinvesteringen is het aandeel premium city high street shops in 2016 gestegen van 68% eind 2015 naar 74% van de totale portefeuille eind 2016. Ook op het gebied van financiering heeft de Directie goede stappen gezet, de loan-to-value ratio bleef met 41,8% binnen onze gewenste bandbreedte en de financieringskosten namen fors af.

Andere belangrijke onderwerpen op de agenda van de Raad van Commissarissen betroffen het monitoren van de kapitaal- en financieringsstructuur, successieplanning, de verdere implementatie van het begin 2016 ingevoerde risico- en controleraamwerk, de transitie van de externe accountant en de selectie van de interne accountant. Op organisatorisch vlak was het een jaar van veranderingen. Zo verhuisde het kantoor in Nederland van Rotterdam naar Amsterdam en kreeg de Belgische organisatie een volledig eigen management. Binnen de Raad van Commissarissen trad Wouter Kolff na tien jaar regulier af als voorzitter en werd hij opgevolgd door Marc van Gelder. Op deze plaats danken wij Wouter Kolff nogmaals voor zijn belangrijke bijdragen aan de onderneming in diverse fasen.

Een gedetailleerde inhoudelijke verantwoording over het gevoerde beleid en de gerealiseerde doelen van de onderneming vindt u terug in het Bestuursverslag vanaf pagina 49. In dit verslag van de Raad van Commissarissen leggen wij verantwoording af over de wijze waarop wij onze taken en verantwoordelijkheden hebben vervuld.

COMMISSIELEDEN EN AANWEZIGHEID

Raad van Commissarissen vergaderingen 2016	Regulier:	Ad-hoc:
--------------------------------------------	-----------	---------

Wouter J. Kolff ¹⁾	2/2	0/0
Marc C. van Gelder ^{v)}	8/8	0/0
Charlotte M. Insinger	8/8	0/0
Marieke Bax	8/8	0/0
Jeroen B.J.M. Hunfeld	8/8	0/0

¹⁾ regulier afgetreden op 20 april 2016
^{v)} voorzitter

Andere aanwezigen bij (delen van) de Raad van Commissarissen-vergaderingen waren de CEO, CFO, General Counsel, de externe accountant EY en de interne accountant BDO.

HIGHLIGHTS 2016

Aanscherping strategie en goedkeuring businessplan 2017-2019

Duurzaamheidsbeleid en doelstellingen

Verkoop Nederlands niet-strategisch vastgoed (€ 65 miljoen)

Monitoren kapitaal- en financieringsstructuur

Successieplanning binnen de Raad van Commissarissen en Directie

Verdere implementatie risico- en controleframework

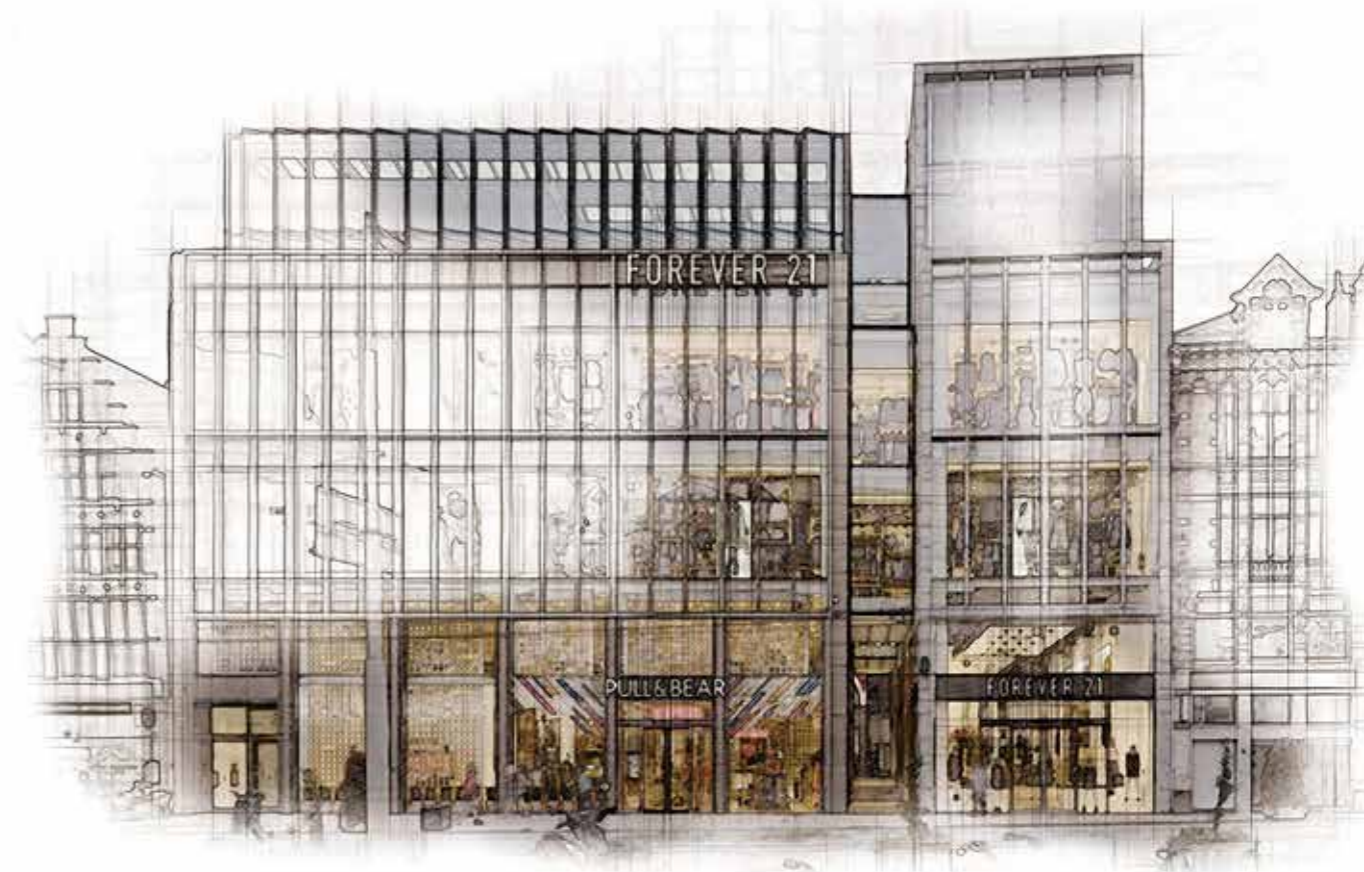
Transitie externe accountant

Selectie van interne accountant

Werkbezoek Belgische organisatie

Jaarrekening 2015 en resultaten 2016

Zelfevaluatie 2016



PRIORITEITEN 2017

Monitoren voortgang doelstellingen businessplan 2017-2019

Monitoren kapitaal- en financieringsstructuur

Verder verhogen kwaliteit organisatie

Integrated reporting

Verdere implementatie duurzaamheidsbeleid

Beoordelen impact nieuwe Nederlandse Corporate Governance Code

COMMISSIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN EN TAKEN

De Raad van Commissarissen is in 2016 ondersteund door twee commissies: de audit- en compliancecommissie en de remuneratie- en nominatiecommissie. De uitgebreide taakomschrijving en werkzaamheden van de Raad van Commissarissen is te raadplegen op de website van Vastned.

► www.vastned.com/corporate-governance/reglementen_en_codes

ALGEMEEN EN WERKWIJZE

De Raad van Commissarissen vergaderde in 2016 in totaal acht maal. Tijdens deze vergaderingen werden reguliere, terugkerende onderwerpen besproken en beoordeeld, waaronder de financiële resultaten en de operationele gang van zaken, alsmede de verslaglegging daarvan in persberichten.

De Directie heeft in het kader van goede besluitvorming de Raad van Commissarissen telkens tijdig van informatie voorzien. Tijdens alle vergaderingen werd de Raad van Commissarissen geïnformeerd over positieve en negatieve ontwikkelingen met betrekking tot de onderneming.

Naast de reguliere vergaderingen was er ook regelmatig op ad hoc basis contact tussen individuele leden van de Raad van Commissarissen en de leden van de Directie. De CEO en de voorzitter van de Raad van Commissarissen bespraken op periodieke basis de actualiteit en de algemene gang van zaken binnen de onderneming. De voorzitter van de audit- en compliancecommissie heeft eveneens uitgebreid contact gehad met de CFO. Verschillende leden van de Raad van Commissarissen hebben tevens winkelloccaties van Vastned bezocht in binnen- en buitenland en gesproken met diverse medewerkers. Begin 2016 heeft de gehele Raad van Commissarissen een werkbezoek gebracht in België, waarbij kennis is gemaakt met de Belgische organisatie en de vastgoedportfolio in Antwerpen.

De General Counsel is zowel secretaris van de Directie als van de Raad van Commissarissen. De General Counsel regelt de gebruikelijke organisatorische taken van de Raad van Commissarissen. Tevens draagt de General Counsel zorg voor de individuele ondersteuning van de leden van de Raad van Commissarissen en specifiek de voorzitter van de Raad van Commissarissen.

TOELICHTING OP VERGADER- ONDERWERPEN EN OVERIGE INFORMATIE

BUSINESSPLAN

De Raad van Commissarissen bespreekt jaarlijks met de Directie het businessplan voor de aankomende twee jaar inclusief een uitgebreid financieel plan en keurt dit vervolgens goed. De voortgang van de in het businessplan gestelde doelen en de voortgang van de strategie wordt tenminste elk kwartaal gemonitord.

De Raad van Commissarissen stelt vast dat de Directie in 2016 goede resultaten heeft geboekt in de uitvoering van het businessplan. Zo is het aandeel premium city high street shops toegenomen tot 74% (2015: 68%) en zijn de vastgoedobjecten verder geconcentreerd, is de diversificatie van de financiering met 45,6% non-bank debt onverminderd gunstig en is de loan-to-value ratio binnen de gewenste bandbreedte gebleven. Op het vlak van ondernemerschap en het verhogen van kwaliteit binnen de organisatie is eveneens vooruitgang geboekt, onder meer door het aantrekken van nieuwe medewerkers, opleiding en het verder versterken van interne kennisuitwisseling.

JAARCIJFERS 2015

Gedurende 2016 zijn de resultaten over het boekjaar 2015 en de jaarrekening 2015 besproken. Eind 2016 is de management letter van EY over 2016 besproken met de Raad van Commissarissen. In het verslag en de management letter zijn geen onderwerpen geadresseerd die van belang zijn om in dit verslag te melden.

(HER)BENOEMINGEN DIRECTIE EN RAAD VAN COMMISSARISSEN

Afgelopen jaar heeft er één herbenoeming plaatsgevonden binnen de Raad van Commissarissen en is de voorzitter afgetreden. Marieke Bax is herbenoemd voor een periode van vier jaar. Binnen de Directie hebben geen herbenoemingen plaatsgevonden. Wouter Kolff is tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders 2016 afgetreden als voorzitter van de Raad van Commissarissen. Marc van Gelder is hem opgevolgd als voorzitter, Jeroen Hunfeld is benoemd tot vicevoorzitter.

RISICOMANAGEMENT

Risicomanagement en de risk appetite van de onderneming zijn belangrijke onderwerpen voor de Raad van Commissarissen. In iedere reguliere vergadering is daarom aandacht besteed aan de aan de bedrijfsvoering van de onderneming verbonden belangrijkste risico's aan de hand van het begin 2016 geïmplementeerde risico- en controleraamwerk. De opzet en werking van de daaraan gekoppelde interne-risicobeheersings- en controlesystemen is periodiek geëvalueerd en met de Raad van Commissarissen besproken. Besproken risico's liggen onder andere op het vlak van het waarderingproces, rente en financiering, het op peil houden van huurniveaus, bezettingsgraad en debiteuren (zie voor een toelichting het hoofdstuk Risicomanagement).

Tevens is in 2016 het actualiseren en implementeren van de AO/IC-procedure besproken en intern afgerond zodat dit proces aansluit op het risico- en controleraamwerk. De Directie en de Raad van Commissarissen zijn van mening dat het implementeren van een geactualiseerd risico- en controleraamwerk in de organisatie verder bijdraagt aan het 'in-control' zijn.

EVALUATIE EXTERNE ACCOUNTANT

De voorzitter van de Raad van Commissarissen en de voorzitter van de audit- en compliancecommissie overleggen tenminste jaarlijks met de externe accountant over het functioneren. Ernst & Young (EY) is met ingang van verslagjaar 2016 benoemd tot de externe accountant van Vastned. Aangezien dit jaar het eerste volledige jaar van aanstelling was, heeft in 2016 nog geen uitgebreide evaluatie plaatsgevonden, dit zal in 2017 plaatsvinden. De transitie van Deloitte naar EY heeft gedurende 2016 uitgebreid de aandacht gekregen.

INVESTOR RELATIONS ACTIVITEITEN

De Raad van Commissarissen is gedurende het jaar goed geïnformeerd op het vlak van Investor Relations. Updates werden gegeven tijdens verschillende vergaderingen en de rapporten van de diverse analisten over Vastned werden steeds tijdig aan de Raad van Commissarissen gezonden. Jaarlijks vraagt Vastned verschillende analisten en beleggers naar hun mening over de prestaties van Vastned via een enquête die door een externe partij op anonieme basis wordt afgenomen. Het op basis van de enquête verstrekte rapport wordt direct gedeeld en besproken met de Raad van Commissarissen.

Deze informatie zorgt ervoor dat de Raad van Commissarissen goed zicht houdt op de focus van de aandeelhouders en analisten. Elke reguliere vergadering werd een update gegeven van de prestatieontwikkeling van Vastned ten opzichte van de peergroup uit het beloningsbeleid.



RELATIE MET AANDEELHOUDERS

Wat betreft de contacten met aandeelhouders is de Raad van Commissarissen van mening dat het contact tussen de Raad van Commissarissen en de aandeelhouders primair dient plaats te vinden in aandeelhoudersvergaderingen.

Daarnaast is de Raad van Commissarissen van mening dat contacten tussen de Vennootschap en aandeelhouders buiten aandeelhoudersvergaderingen om, voor zowel de Vennootschap als aandeelhouders, van belang kunnen zijn. De CEO fungeert als de primaire contactpersoon voor aandeelhouders. De Raad van Commissarissen zal erop toezien dat de Vennootschap, in die gevallen waarin dit van belang wordt geacht, ingaat op verzoeken van aandeelhouders tot het aangaan van een gesprek en bij bepaalde vraagstukken (bijvoorbeeld op het vlak van remuneratie) initieert de Raad van Commissarissen zelf contactmomenten met aandeelhouders buiten de Algemene Vergadering van Aandeelhouders om.

PERMANENTE EDUCATIE EN INTRODUCTIE

Leden van de Raad van Commissarissen kunnen educatie volgen op alle onderwerpen die van belang zijn voor het uitoefenen van het toezicht. De opleidingsbehoefte wordt jaarlijks geëvalueerd en aan de hand hiervan wordt jaarlijks een opleidingsplan samengesteld.

De Raad van Commissarissen heeft zich gedurende 2016 mede door externe vooraanstaande experts uitgebreid laten informeren over actuele ontwikkelingen op de internationale kapitaalmarkten, de vastgoedmarkten, retailontwikkelingen en met de Directie gediscussieerd over de invloed van deze ontwikkelingen voor Vastned. Tevens wordt de Raad van Commissarissen op dagelijkse basis door Vastned geïnformeerd over (inter)nationale vastgoedontwikkelingen en frequent over ontwikkelingen op het vlak van corporate governance.

In het kader van permanente educatie hebben diverse leden van de Raad van Commissarissen deelgenomen aan modules op onder andere het gebied van corporate governance, risicomanagement en verslaglegging en cybersecurity.

ZELFEVALUATIE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Raad van Commissarissen voert jaarlijks een uitgebreide evaluatie van het eigen functioneren uit, elke drie jaar wordt hierbij een externe partij ingeschakeld. Afgelopen jaar heeft de Raad van Commissarissen het eigen functioneren als geheel, de individuele leden, de voorzitter en de commissies zonder externe partij beoordeeld.

Hiertoe hebben alle leden een uitgebreide vragenlijst, gebaseerd op een externe benchmark, ingevuld waarbij enerzijds aandacht is besteed aan institutionele en procedurele aspecten zoals de samenstelling en het profiel van de Raad van Commissarissen, het proces van besluitvorming, de kwaliteit van het toezichtproces en de informatieverstrekking en communicatie aan de Raad van Commissarissen. Anderzijds is aandacht besteed aan relationele aspecten waaronder het functioneren als team en individueel en de relatie met de Directie. Tevens is de Directie en de General Counsel om feedback gevraagd. De individuele antwoorden zijn door de General Counsel verzameld en samengevat in een algemeen rapport.

Het rapport vormde de basis voor de evaluatie over het eigen functioneren van de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen heeft met de Directie over de bevindingen uit het rapport gesproken.

De conclusie van de evaluatie is dat de Raad van Commissarissen goed functioneert, dat de samenwerking binnen en met de commissies goed verloopt, dat de Raad van Commissarissen onafhankelijk functioneert en goed is toegerust voor zijn werkzaamheden. De voorbereidingen op vergaderingen door de Directie evenals de samenwerking is uitstekend.

De verbeterpunten uit de zelfevaluatie over 2015 zijn in 2016 nagenoeg volledig gerealiseerd. Zo wordt elke vergadering inmiddels gestart met een samenvattend introductiememo met de belangrijkste gebeurtenissen over het afgelopen kwartaal. Er wordt vaker vergaderd buiten aanwezigheid van de Directie en de contacten met de managementlaag onder de Directie zijn verder geïntensiveerd. Tot slot zijn de voorbereidende vergaderingen van de diverse commissies enige tijd voor de vergaderingen van de Raad van Commissarissen gepland, wat de effectiviteit van de vergaderingen ten goede komt.

Suggesties voor verdere verbetering uit de zelfevaluatie over 2016 zijn de volgende:

- Op het vlak van permanente educatie zal een uitgebreider en meerjarig curriculum worden opgesteld voor de Raad van Commissarissen.
- Het verder verhogen van (in)formeel en ad-hoc contact met diverse disciplines binnen de organisatie wordt gecontinueerd, onder meer via werkbezoeken en presentaties van medewerkers in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen.

VERSLAG VAN DE AUDIT- EN COMPLIANCECOMMISSIE

COMMISSIELEDEN EN AANWEZIGHEID

Audit en compliance-commissie-vergaderingen 2016	Regulier:	Ad-hoc:
	4	0
Charlotte M. Insinger ^{v)}	4/4	0/0
Jeroen B.J.M. Hunfeld	4/4	0/0

^{v)} voorzitter

De audit- en compliancecommissie (A&C) bestaat uit twee leden, Charlotte Insinger (voorzitter) en Jeroen Hunfeld. Charlotte Insinger kan worden aangemerkt als financieel expert in de zin van de Code.

Andere aanwezigen bij (delen van) de audit- en compliancecommissie waren de CFO, CEO, General Counsel, de externe accountant EY en de interne accountant BDO.

HIGHLIGHTS 2016

Overzien van de transitie van Deloitte naar de nieuwe externe accountant EY

Selectie interne accountant 2016-2018

Internal audit plan 2016 en beoordelen uitkomsten

Herzien opzet en implementatie van een risico- en controleframework

Verdere implementatie risico- en controleraamwerk en afronding nieuw AO/IC handboek

Het opstellen van een nieuw belastingbeleid

Impact van nieuwe internationale belastingwetgeving en belastingplanning binnen Vastned

Het herzien van diverse interne beleidsstukken waaronder het interne taxatiebeleid en een IT-beleid.

PRIORITEITEN 2017

Monitoring risico- en controleraamwerk

Voortgang IT-veiligheidsmaatregelen

Voortgang integrated reporting

Beoordelen uitkomsten internal auditplan 2017 en opstellen internal auditplan 2018

Beoordelen projectplan voor nieuw property management systeem

TAKEN

De audit- en compliancecommissie is belast met het toezicht op de Directie op met name financiële vraagstukken en het hierover adviseren aan de Raad van Commissarissen. De commissie houdt onder meer toezicht op:

- het financiële verslaggevingsproces;
- de wettelijke controle van de (geconsolideerde) jaarrekening;
- het risicomanagementsysteem van de Vennootschap; en
- de naleving van wet- en regelgeving en werking van gedragscodes.

De audit- en compliancecommissie brengt viermaal per jaar een intern verslag van haar beraadslagingen en bevindingen uit. Ten minste één maal per jaar brengt zij verslag uit aan de Raad van Commissarissen over de ontwikkelingen in de relatie met de externe accountant. Eenmaal in de vier jaar wordt een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant gemaakt.

Het volledige reglement is te raadplegen op de website van Vastned.

► www.vastned.com/corporate-governance/reglementen_en_codes

TOELICHTING OP VERGADER- ONDERWERPEN EN OVERIGE INFORMATIE

De audit- en compliancecommissie vergaderde drie maal in 2016. Met EY is in het verslagjaar eveneens eenmaal overleg gevoerd buiten aanwezigheid van de Directie. Tevens heeft de commissie buiten de vergaderingen om regelmatig onderling overleg gevoerd en met de Directie.

In de diverse vergaderingen zijn onder meer de volgende reguliere onderwerpen uitgebreid aan de orde gekomen:

- de jaarrekening 2015;
- de (tussentijdse) financiële verslaglegging over het boekjaar 2016;
- diverse ontwikkelingen binnen IFRS,
- verhuurrisico's;
- financiering, rentemanagement en liquiditeit van de onderneming;
- verzekeringszaken;
- calamiteiten en aansprakelijkheidsrisico's;
- de fiscale en juridische positie van de onderneming;
- de interne controle en administratieve organisatie;
- integriteit, publicitaire risico's en aandeelhoudersklachten;
- compliance;
- IT-risico's;
- het voldoen aan de overige relevante wet- en regelgeving.

INTERNE AUDITFUNCTIE

Jaarlijks wordt binnen de audit- en compliancecommissie besproken hoe de interne auditfunctie wordt vormgegeven. In 2015 is besloten dat de interne auditfunctie zal worden uitbesteed aan een kwalitatief hoogwaardige en onafhankelijke externe partij. Gezien de beperkte complexiteit van de dagelijkse transacties en de korte interne lijnen wordt de afwezigheid van een aparte interne afdeling vanuit Risicomanagement acceptabel geacht. Daarnaast wordt elk team tevens ten minste halfjaarlijks bezocht door finance- en accountingspecialisten van het hoofdkantoor.

Vastned heeft met ingang van 2016 voor een periode van drie jaar BDO Consultants BV aangesteld als interne auditor. In het selectieproces zijn de directie en de audit- en compliancecommissie betrokken geweest.

De Directie heeft in 2016 in overleg met de audit- en compliancecommissie een controleplan vastgesteld. Naar aanleiding van dit plan is de opdracht gegeven aan de interne auditor om een controle uit te voeren op het testen van de werking van het begin 2016 geïmplementeerde risico- en controleraamwerk en de Turkse organisatie. Uit deze controle zijn geen significante risico's naar voren gekomen.

VERSLAG VAN DE REMUNERATIE- EN NOMINATIECOMMISSIE

COMMISSIELEDEN EN AANWEZIGHEID

R&N-vergaderingen 2016 Regulier: 2 Ad-hoc: 0

Marieke Bax ^{v)}	2/2	0/0
Marc C. van Gelder	2/2	0/0

^{v)} voorzitter

De remuneratie- en nominatiecommissie bestaat uit twee leden, Marieke Bax (voorzitter) en Marc van Gelder. Andere aanwezigen bij (delen van) de remuneratie- en nominatiecommissie waren de CFO, CEO en de General Counsel.

HIGHLIGHTS 2016

Monitoring beloningsbeleid voor CEO en CFO

Ontwikkeling Directie en successieplanning

Verbeteren evaluatieproces voor Directie

Monitoren Business health test als onderdeel van de LTI

PRIORITEITEN 2017

Continue monitoring en transparantie van het beloningsbeleid

Profielchets Raad van Commissarissen en voorbereiding, herziening Raad van Commissarissen-reglement en directiereglement

Vorbereiding herziening beloning Raad van Commissarissen

Uitvoeren van een 360 graden evaluatie

TAKEN

De remuneratie- en nominatiecommissie heeft onder andere tot taak:

- de voorbereiding van de besluitvorming van de werving en selectie inclusief het opstellen van selectie- en benoemingscriteria;
- het periodiek beoordelen van de Directie en Raad van commissarissen;
- het periodiek beoordelen van de omvang van de Raad van Commissarissen;
- de voorbereiding van de besluitvorming van het beloningsbeleid voor de Directie en Raad van commissarissen;
- Het jaarlijks afleggen van verantwoording over het gevoerde beloningsbeleid in het remuneratierapport.

Het volledige reglement is te raadplegen op de website van Vastned.

► www.vastned.com/corporate-governance/reglementen_en_codes

TOELICHTING OP VERGADER- ONDERWERPEN EN OVERIGE INFORMATIE

De remuneratie- en nominatiecommissie vergaderde tweemaal in 2016. De belangrijkste onderwerpen inzake nominatie betroffen het verbeteren van het evaluatieproces van de Directie, de voorbereiding voor de benoeming van de nieuwe voorzitter van de Raad van Commissarissen en de herbenoeming van Marieke Bax.

Tevens heeft de commissie buiten de vergaderingen om regelmatig overleg gevoerd.

De belangrijkste onderwerpen op het vlak van remuneratie betroffen:

- de voorbereiding en agendering op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van het remuneratierapport;
- het monitoren van het beloningsbeleid voor de Directie;
- het opstellen van een beleid inzake de Business Health Test als onderdeel van de langetermijnbeloning;
- De vaststelling van de realisatie van de targets voor de variabele bonus op korte termijn over 2016 en de bepaling van de targets voor 2017.

PROFIELSCHETS RAAD VAN COMMISSARISSEN EN DIVERSITEIT

De profielschets van de Raad van Commissarissen waarborgt dat de Raad van Commissarissen naar behoren is samengesteld en is te raadplegen op de website van Vastned.

► www.vastned.com/corporate-governance/reglementen_en_codes

De Raad van Commissarissen is van mening dat een gemengde samenstelling van de Raad van Commissarissen en Directie, onder meer met betrekking tot internationale werkervaring, geslacht, leeftijd, deskundigheid, ervaring en achtergrond, een belangrijke randvoorwaarde is voor het goed functioneren van deze organen. Vastned streeft er daarbij naar dat de Raad van Commissarissen en Directie ten minste voor 30% bestaat uit vrouwen en ten minste voor 30% uit mannen.

De Raad van Commissarissen concludeert dat de Raad van Commissarissen en Directie in de huidige samenstelling beschikken over een goede mix op het vlak van onder meer leeftijd, deskundigheid, internationale ervaring en achtergrond. Eind 2016 bestond de Raad van Commissarissen voor 50% uit vrouwen en de Directie, bestaande uit twee personen, bestond eind 2016 volledig uit mannen en is daarmee niet op de vereiste evenwichtige wijze samengesteld. Bij nieuwe benoemingen binnen de Directie zal voorgaand element worden meegenomen.

Het diversiteitsprofiel waaronder specifieke expertise binnen de Raad van Commissarissen is hieronder weergegeven.

	geboortjaar	geslacht	internationale ervaring	management ervaring	vastgoed	financiën & investeringen	retailmarketing	sociaal/governance	communicatie
Marc van Gelder	1961	M	X	X		X	X		X
Charlotte Insinger	1965	V	X	X	X	X			
Marieke Bax	1961	V	X	X		X	X	X	
Jeroen Hunfeld	1950	M	X	X			X		X

REMUNERATIERAPPORT

Het remuneratierapport over 2016 inzake de Directie en de Raad van Commissarissen is opgenomen op pagina 227 van dit jaarverslag en is tevens te raadplegen op de website van Vastned:

► www.vastned.com/corporate-governance/remuneratierapport

JAARREKENING 2016 EN DIVIDEND

JAARREKENING

De Raad van Commissarissen heeft het genoegen hierbij het jaarverslag van Vastned Retail N.V. aan te bieden over het boekjaar 2016, zoals opgesteld door de Directie. De jaarrekening is door Ernst & Young Accountants LLP gecontroleerd en is voorzien van een goedkeurende verklaring. In overeenstemming met het voorstel van de Directie en de aanbeveling van de audit- en compliancecommissie adviseert de Raad van Commissarissen de Algemene Vergadering van Aandeelhouders om:

- 1) de jaarrekening 2016 onveranderd vast te stellen conform artikel 27 van de statuten;
- 2) de leden van de Directie decharge te verlenen voor hun bestuur over het jaar 2016;
- 3) de leden van de Raad van Commissarissen decharge te verlenen voor hun toezicht op het bestuur over het jaar 2016.

DIVIDENDBELEID

Het dividendbeleid van Vastned is om ten minste 75% van het direct resultaat per aandeel als dividend uit te keren. In beginsel wordt geen stockdividend uitgekeerd. Na afloop van het eerste halfjaar wordt een interim-dividend ter hoogte van 60% van het direct resultaat per aandeel uitgekeerd.

DIVIDENDVOORSTEL

De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met het voorstel van de Directie om over boekjaar 2016 een dividend aan de aandeelhouders uit te keren van € 2,05 in contanten per aandeel. Rekening houdend met het op 25 augustus 2016 uitgekeerde interim-dividend van € 0,73 per aandeel zal het slotdividend worden vastgesteld op € 1,32 per aandeel.

WOORD VAN DANK

De Raad van Commissarissen wil de aandeelhouders en andere stakeholders bedanken voor hun vertrouwen in Vastned. Graag wil de Raad van Commissarissen deze gelegenheid gebruiken om de Directie en alle medewerkers van Vastned te bedanken voor hun inzet gedurende het afgelopen verslagjaar.

Amsterdam, 8 maart 2017

Raad van Commissarissen,
Vastned Retail N.V.

Marc C. van Gelder
Charlotte M. Insinger
Marieke Bax
Jeroen B.J.M. Hunfeld



EPRA
PRESTATIE-
INDICATOREN

EPRA BEST PRACTICES- AANBEVELINGEN

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 van het jaarverslag. Vanwege deze reden heeft Vastned er voor gekozen om de belangrijkste prestatie-indicatoren op te nemen in een apart hoofdstuk van het jaarverslag.

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

De EPRA BPR Checklist is te vinden op de website van Vastned:

► www.vastned.com

EPRA PRESTATIE-INDICATOREN

EPRA prestatie-indicator ¹⁾	Pagina	Tabel	(x € 1.000)		per aandeel (x € 1)	
			2016	2015	2016	2015
EPRA Earnings	127	1	46.115	49.189	2,42	2,58
EPRA NAV	127	2	829.147	845.355	43,56	44,41
EPRA NNAV	127	3	793.476	805.347	41,68	42,31
EPRA Net Initial Yield (NIY)	128	4 (i)	4,4%	4,8%		
EPRA 'topped-up' NIY	128	4 (ii)	4,6%	4,8%		
EPRA Vacancy Rate	130	5	2,7%	2,2%		
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	131	6 (i)	21,0%	20,0%		
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	131	6 (ii)	19,9%	19,3%		
Capital expenditure	131	7				

¹⁾ De EPRA prestatie-indicatoren zijn berekend op basis van de definities zoals gepubliceerd door de EPRA en opgenomen in de lijst van definities op pagina 254.

1 EPRA EARNINGS

	2016	2015
Resultaat volgens geconsolideerde IFRS		
Winst-en-verliesrekening	33.517	65.471
Waardemutaties vastgoed	15.119	(26.032)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	4.503	(2.704)
Financiële kosten	819	817
Waardemutaties financiële derivaten	707	6.459
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(4.232)	4.303
Toekomst aan minderheidsbelangen	(4.318)	875
EPRA Earnings	46.115	49.189
EPRA Earnings per share (EPS) (x € 1)	2,42	2,58

2 & 3 EPRA NAV & EPRA NNAV

	31-12-2016		31-12-2015	
	per aandeel (x € 1)		per aandeel (x € 1)	
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	804.437	42,26	816.640	42,90
Aanpassing voor effect converteerbare obligatielening	-	-	-	-
Verwaterd eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	804.437	42,26	816.640	42,90
Marktwaaarde van financiële derivaten	5.126	0,27	3.995	0,21
Latente belastingen	19.584	1,03	24.720	1,30
EPRA NAV	829.147	43,56	845.355	44,41
Marktwaaarde van financiële derivaten	(5.126)	(0,27)	(3.995)	(0,21)
Marktwaaarde van de rentedragende leningen o/g ¹⁾	(17.284)	(0,91)	(20.260)	(1,06)
Latente belastingen	(13.261)	(0,70)	(15.753)	(0,83)
EPRA NNAV	793.476	41,68	805.347	42,31

¹⁾ De berekening van de marktwaarde is gebaseerd op de swap yield curve ultimo 2016 en de ultimo 2016 geldende creditspreads.

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

	Nederland		Frankrijk		België		Spanje/Portugal		Turkije		Totaal	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Vastgoed in exploitatie	684.010	743.190	382.305	338.180	360.935	356.881	87.543	76.463	100.000	133.186	1.614.793	1.647.900
toevoeging:												
Geschatte transactiekosten	51.485	55.939	29.521	23.765	9.025	8.664	2.450	2.625	3.093	4.119	95.574	95.112
Investeringswaarde vastgoed in exploitatie (B)	735.495	799.129	411.826	361.945	369.960	365.545	89.993	79.088	103.093	137.305	1.710.367	1.743.012
Geannualiseerde brutohuuropbrengsten	37.913	45.971	16.639	15.845	19.176	18.613	3.282	3.950	7.780	8.508	84.790	92.887
Niet terugvorderbare exploitatiekosten	(5.514)	(5.718)	(1.136)	(1.088)	(1.724)	(1.725)	(214)	(212)	(598)	(562)	(9.186)	(9.305)
Geannualiseerde nettohuuropbrengsten (A)	32.399	40.253	15.503	14.757	17.452	16.888	3.068	3.738	7.182	7.946	75.604	83.582
Effect van huurvrije perioden en andere huurincentives	562	288	601	308	456	336	-	-	714	-	2.333	932
Topped-up geannualiseerde nettohuuropbrengsten (C)	32.961	40.541	16.104	15.065	17.908	17.224	3.068	3.738	7.896	7.946	77.937	84.514
(i) EPRA Net Initial Yield (A/B)	4,4%	5,0%	3,8%	4,1%	4,7%	4,6%	3,4%	4,7%	7,0%	5,8%	4,4%	4,8%
(ii) EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	4,5%	5,1%	3,9%	4,2%	4,8%	4,7%	3,4%	4,7%	7,7%	5,8%	4,6%	4,8%

	Premium city high street shops		High street shops		Non-high street shops		Totaal	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Vastgoed in exploitatie	1.199.930	1.122.975	236.175	285.923	178.688	239.002	1.614.793	1.647.900
toevoeging:								
Geschatte transactiekosten	71.725	63.520	14.878	18.359	8.971	13.233	95.574	95.112
Investeringswaarde vastgoed in exploitatie (B)	1.271.655	1.186.495	251.053	304.282	187.659	252.235	1.710.367	1.743.012
Geannualiseerde brutohuuropbrengsten	54.478	52.837	15.775	20.324	14.537	19.726	84.790	92.887
Niet terugvorderbare exploitatiekosten	(4.875)	(4.331)	(2.213)	(2.506)	(2.098)	(2.468)	(9.186)	(9.305)
Geannualiseerde nettohuuropbrengsten (A)	49.603	48.506	13.562	17.818	12.439	17.258	75.604	83.582
Effect van huurvrije perioden en andere huurincentives	1.607	507	460	256	266	169	2.333	932
Topped-up geannualiseerde nettohuuropbrengsten (C)	51.210	49.013	14.022	18.074	12.705	17.427	77.937	84.514
(i) EPRA Net Initial Yield (A/B)	3,9%	4,1%	5,4%	5,9%	6,6%	6,8%	4,4%	4,8%
(ii) EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	4,0%	4,1%	5,6%	5,9%	6,8%	6,9%	4,6%	4,8%

5 EPRA VACANCY RATE

	31-12-2016						
	Brutohuur- opbrengsten	Nettohuur- opbrengsten	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Geannualiseerde brutohuur- opbrengsten	Geschatte huurwaarde (ERV) van de leegstand	Geschatte huurwaarde (ERV)	EPRA Vacancy Rate
Nederland	42.486	36.117	157.415	37.913	1.737	40.653	4,3%
Frankrijk	16.460	14.746	35.435	16.639	358	18.722	1,9%
België	18.900	17.344	92.085	19.176	339	19.131	1,8%
Spanje/Portugal	3.452	3.138	3.291	3.282	-	3.677	-
Turkije	8.171	7.710	13.100	7.780	34	7.887	0,4%
Totaal vastgoed in exploitatie	89.469	79.055	301.326	84.790	2.468	90.070	2,7%
Premium city high street shops	53.103	48.417	99.749	54.478	512	59.600	0,9%
High street shops	18.492	15.375	77.838	15.775	984	16.177	6,1%
Non-high street shops	17.874	15.263	123.739	14.537	972	14.293	6,8%
Totaal vastgoed in exploitatie	89.469	79.055	301.326	84.790	2.468	90.070	2,7%

	31-12-2015						
	Brutohuur- opbrengsten	Nettohuur- opbrengsten	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Geannualiseerde brutohuur- opbrengsten	Geschatte huurwaarde (ERV) van de leegstand	Geschatte huurwaarde (ERV)	EPRA Vacancy Rate
Nederland	44.993	38.595	190.726	45.971	1.333	47.035	2,8%
Frankrijk	16.062	14.477	34.772	15.845	375	17.576	2,1%
België	19.941	18.441	91.930	18.613	332	19.413	1,7%
Spanje/Portugal	4.115	3.839	10.822	3.950	-	3.751	-
Turkije	8.063	7.568	13.100	8.508	49	8.792	0,6%
Totaal vastgoed in exploitatie	93.174	82.920	341.350	92.887	2.089	96.567	2,2%
Premium city high street shops	49.394	45.217	97.351	52.837	190	57.470	0,3%
High street shops	21.557	18.300	93.421	20.324	983	20.116	4,9%
Non-high street shops	22.223	19.403	150.578	19.726	916	18.981	4,8%
Totaal vastgoed in exploitatie	93.174	82.920	341.350	92.887	2.089	96.567	2,2%

6 EPRA COST RATIOS

	2016	2015
Algemene kosten	8.513	8.523
Betaalde erfpachtcanons	154	149
Exploitatiekosten	9.649	9.717
Niet doorberekende servicekosten	611	388
af: Betaalde erfpachtcanons	(154)	(149)
EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) (A)	18.773	18.628
Leegstandskosten	(975)	(688)
EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) (B)	17.798	17.940
Brutohuuropbrengsten verminderd met betaalde erfpachtcanons (C)	89.315	93.025
(i) EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	21,0%	20,0%
(ii) EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	19,9%	19,3%

In 2016 is een bedrag van € 0,1 miljoen (2015: € 0,1 miljoen) aan exploitatiekosten gekapitaliseerd. 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

	2016	2015
Acquisities ¹⁾	75.904	163.975
Ontwikkeling	-	-
Like-for-like-portefeuille ²⁾	4.973	3.032
Overige ³⁾	1.081	1
Totaal	81.958	167.008

- ¹⁾ Betreft aankopen van premium city high street shops in Amsterdam, Utrecht, Parijs en Madrid.
²⁾ Betreft verbeteringen aan diverse reeds in bezit zijnde vastgoedobjecten verspreid over de diverse landen.
³⁾ Betreft grotendeels verbeteringen aan vastgoedobjecten die in de loop van het boekjaar zijn verkocht.

KUNST IN DE STAD

Kunst is niet alleen iets voor in het museum. Het is ook onderdeel van het straatbeeld. Street art is inmiddels een serieuze kunstvorm. Logan Hicks, Julius Popp en Niels 'Shoe' Meulman verlevendigen wereldwijd de openbare ruimte met hun kunstwerken en leveren zo een kleurrijke bijdrage aan de identiteit en de uitstraling van wereldsteden.

LOGAN HICKS

Logan Hicks is een New Yorkse kunstenaar en street artist. Zijn handelsmerk: urban art. De stad, de mensen en hun dynamiek vormen zijn inspiratiebron. Typerend voor zijn werk is de fotorealistische stijl. Hij wordt ook wel een schilder met een fotografisch oog genoemd, en dat is niet voor niets. Hicks is gespecialiseerd in stedelijke landschappen. Zijn straatschilderingen hebben een heel eigen dynamiek en uitstraling, doordat hij foto's zo bewerkt dat ze een nieuwe werkelijkheid lijken weer te geven.

Logan Hicks werkt met materiaal dat veel gebruikt wordt bij street art – spray en stencils – maar doet dit op een heel eigen manier en met groot vakmanschap. Door de gebruikte techniek, waarbij hij meerdere lagen stencils over elkaar heen sprayt, weet hij een grote diepte te creëren. Zijn gebruik van licht is fenomenaal. Daarmee weet hij de meest duistere stadsgezichten tot leven te wekken en een bijna dromerige uitstraling te geven.



Zijn werk is over de hele wereld te vinden. Grote muurschilderingen sieren wereldsteden als Miami, New York en Baltimore, maar ook Istanbul, Tunis en Parijs. Ook Amsterdam kon enige tijd bogen op een bijzonder kunstwerk van deze artiest. Op een schutting bij het vernieuwde Atrium aan de Zuidas in Amsterdam was maandenlang een grote muurschildering van Logan te zien: een panorama van een straatscène uit nachtelijk Amsterdam. Eén van zijn bekendste werken is 'Story of My Life'. In dit kunstwerk verwerkte hij talloze foto's van mensen, variërend van zijn moeder en zijn 9-jarige zontje, tot goede vrienden en toevallige voorbijgangers



JULIUS POPP

De Duitse kunstenaar Julius Popp is actief op het grensvlak van kunst en wetenschap. Zijn belangrijkste gereedschap daarbij is de technologie. Eén van zijn bekendste kunstwerken is Bitfall uit 2005, een fascinerend en poëtisch waterkunstwerk. Het bestaat uit een machine, waarbij vallende waterdruppels woorden vormen die heel eventjes zichtbaar zijn en dan weer verdwijnen. Het is letterlijk een waterval van woorden. De woorden worden via een bepaald algoritme aan nieuwsites ontleend en zijn afkomstig uit nieuwssitems die op dat moment hot zijn. Het water is een metafoor voor de enorme stroom aan data en informatie die in de moderne maatschappij dagelijks op ons afkomt. Het informatiebombardement is iets wat iedereen uit eigen ervaring kent en waar we veel over lezen in de media. Het aardige van Bitfall is dat dit kunstwerk het onderwerp op een heel andere manier aanvliegt,

namelijk via een indringende, zintuiglijke ervaring. Het kunstwerk refereert aan de vluchtigheid van culturele informatie en waarden: je kunt het zien, maar niet echt 'pakken'.

In dit kunstwerk brengt Popp twee verschillende systemen samen: circulatie in de natuur en in de cultuur, met water als tijdelijke informatiedrager. Hij laat zien dat individuele elementen (waterdruppels) in zichzelf geen betekenis hebben, maar dat wel kunnen krijgen als ze onderdeel uitmaken van een groep, binnen een framework van swarming. Swarming is een vorm van kunstmatige intelligentie die gebaseerd is op collectief gedrag van gedecentraliseerde, zelfregulerende systemen. Het werk was o.a. te zien in MOMA New York, boven de Thames in Londen en in Groningen.



NIELS 'SHOE' MEULMAN

Op zijn 12e zette de Nederlander Niels Meulman met een spuitbus zijn handtekening op een muur: 'Shoe'. Daarmee zette hij zijn eerste stappen in de wereld van street art, een wereld die hij mede vorm zou geven. Op zijn 18e was hij al een graffiti-legend. De wereld werd zijn werkterrein. In de jaren 80 ontmoette hij de New Yorkse kunstenaars Dondi White, Rammellzee en Keith Haring. Daarna vormde hij samen met Bando uit Parijs en Mode2 uit Londen de Crime Kings. Samen gaven zij Europa zijn geheel eigen graffitistijl. In de jaren negentig leerde hij grafisch ontwerpen bij de Nederlandse grootmeester in grafisch design Anthon Beeke. Hier leerde hij echt ontwerpen. Vervolgens begon hij zijn eigen ontwerp bureau Caulfield & Tensing, werkte een tijdje bij een reclamebureau om daarna reclamebureau Unruly op te richten, dat later werd omgevormd tot een brand voor zijden sjaals en een galerie.

Opgegroeid en gevestigd in Amsterdam lanceerde hij daar in 2007 zijn eigen kunstvorm Calligraffiti, een mix van kalligrafie en graffiti, twee kunstvormen met elk hun eigen regels. De combinatie levert een heel eigen 'handschrift' op. Een unieke mix van traditioneel ogende letters met een onmiskenbaar grootstedelijke, brutale houding. De grote schilders van het abstract expressionisme zijn een belangrijke inspiratiebron. Gaandeweg ontwikkelde hij zijn eigen beeldtaal: abstract vandalisme. Zijn kalligrafische schilderijen prijken in talloze musea en op tentoonstellingen in Europa en de VS, maar zijn ook gewoon onderdeel van het straatbeeld in grote steden.



EPRA
DUURZAAMHEIDS-
PRESTATIE-
INDICATOREN

INLEIDING

Wij rapporteren over onze energie, broeikasgasuitstoot, water- en afvalimpact overeenkomstig de EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR). Onze rapportage is gesplitst in 2 delen:

1. Overkoepelende aanbevelingen
2. Duurzaamheidsprestatie-indicatoren

OVERKOEPELENDE AANBEVELINGEN

ORGANISATORISCHE GRENZEN

Wij gebruiken een operationele controle-benadering voor onze afbakening.

DEKING PRESENTATIEGEGEVENS

Zie onze EPRA prestatietabellen hieronder voor individuele dekking van elke prestatie-indicator.

SCHATTING VAN DOOR VERHUURDER VERKREGEN NUTSVERBRUIK (LANDLORD-OBTAINED)

Een relatief klein gedeelte van de portfolio-data over 2015 is geschat, en een groter deel in 2016 was een schatting. De data voor de prestatiegegevens voor onze eigen kantoren zijn voor 14% geschat.

Geschatte portfolio-data	2016	2015
Elek-Abs	70%	10%
Elek-LFL	50%	9%
Fuel-Abs	53%	22%
Fuel-LFL	54%	22%

THIRD PARTY ASSURANCE

Er is geen third party assurance beschikbaar.

GRENZEN – RAPPORTAGE OVER VERBRUIK VAN VERHUURDER-HUURDER

Het gerapporteerde verbruik betreft uitsluitend energie die wij als verhuurder inkopen. Gegevens van derden, zoals huurdersdata, zijn uitgesloten.

ANALYSE - NORMALISATIE

Intensiteitsindicatoren worden berekend op grond van vloeroppervlak (m²) voor gehele panden, met inbegrip van huurdersruimten. Wij zijn ons ervan bewust dat er een discrepantie bestaat tussen de teller en de noemer in onze methodologie voor het berekenen van intensiteiten. Huurders ontvangen facturen voor het grootste deel van elk pand, wij ontvangen slechts facturen voor de gemeenschappelijke ruimten in Nederland, waarvoor wij gegevens hebben (zie tabel 'EPRA portefeuille' op pagina 140).

ANALYSE – SEGMENTANALYSE (PER TYPE PAND, GEOGRAFIE)

Al het vastgoed waarbij wij verantwoordelijk zijn voor het energieverbruik bevinden zich in Nederland. Wij hebben een segmentanalyse uitgevoerd op twee soorten panden: winkelcentra en high street shops (zie tabel 'EPRA portefeuille' op pagina 140).

INFORMATIEVERSCAFFIING OVER ONZE EIGEN KANTOREN

De kantoren die wij zelf gebruiken worden afzonderlijk van de portefeuille gerapporteerd (zie tabel 'EPRA eigen kantoren' op pagina 142).

UITLEG OVER PRESTATIES

Eigen kantoren

Wij kunnen niet rapporteren over like-for-like voor onze eigen kantoorgegevens omdat wij geen gegevens over 2015 konden verkrijgen voor onze kantoren buiten Nederland in 2015. Ons Nederlandse kantoor is ook niet meegenomen in like-for-like omdat wij het kantoor in Rotterdam in november 2016 verlaten hebben. De absolute gegevens voor het Nederlandse kantoor betreffen het hele jaar 2016, maar wij vonden dat een like-for-like vergelijking misleidend zou zijn geweest omdat we het kantoor ca. 10% van het jaar niet hebben gebruikt.

Ons doel is om het papiergebruik elk jaar te verlagen door nieuwe software te installeren (bijv. DocuSign) en door werknemers te stimuleren zo min mogelijk te printen. In het Nederlandse kantoor verminderde het papierverbruik met 7,9% vergeleken met 2016. In 2016 verminderde het totale gebruik van printpapier met meer dan 10%.

Onze portefeuille

De voornaamste reden voor de hoge toename van het absolute (ABS) aardgas- en elektriciteitsgebruik is dat V&D, een van onze grootste huurders, aan het eind van 2015 failliet ging. Al gevolg hiervan ontruimde V&D een zeer grote unit in winkelcentrum Boven 't IJ in Amsterdam. Tijdens de verhuur was het energiegebruik voor rekening van de huurder. In 2016 heeft een tijdelijke huurder het pand betrokken, en waren wij verantwoordelijk voor de energierekeningen. Deze unit is in 2016 afgestoten en is daarom niet meegenomen in de like-for-like (LFL) resultaten.

Verder nam het like-for-like elektriciteitsverbruik van high street shops aanzienlijk af, wat het gevolg was van het feit dat in 2015 voor twee units op "De Promesse" in Lelystad het aardgasverbruik gecorrigeerd moest worden vanwege een fout in een meting in 2014; het verbruik in 2015 is daarom hoger dan in 2016.

Nieuwe leegstand en opgeloste leegstand hebben invloed op het elektriciteitsverbruik in gemeenschappelijke ruimten, wat het hogere of lagere aardgasverbruik ten dele verklaart. Voorbeelden:

- Koningstraat 12-13 in Arnhem werd in juli 2016 verhuurd na een periode van leegstand, met als gevolg hoger aardgas- en elektriciteitsgebruik in 2016;
- als gevolg van het faillissement van winkelketens Dixons en MyCom aan het eind van 2015 werden de units op Stadhuisstraat 2 en Stadhuisplein 74 in Lelystad aan het begin van 2016 ontruimd, waarmee het verbruik van elektriciteit en aardgas in 2016 sterk afnam;
- één unit op Westermarkt 28A in Tilburg (winkelcentrum) stond het gehele jaar 2015 leeg en werd in het begin van 2016 verhuurd, waarna het elektriciteitsverbruik steeg; en
- één unit op Arendstraat 9 in Oosterhout werd begin 2016 ontruimd, wat het aardgas- en elektriciteitsgebruik in de gemeenschappelijke ruimtes aanzienlijk verlaagde.

Tenslotte streven wij om bij renovaties energiezuinige systemen te installeren. Tijdens de renovatie van Kerkstraat 44 in Amsterdam bijvoorbeeld werden er in 2015 energiezuinige systemen geïnstalleerd, waardoor het totale aardgasverbruik in 2016 afnam.

LOCATIE VAN EPRA DUURZAAMHEIDSPRESTATIE-INDICATOREN

De EPRA duurzaamheidsprestatie-indicatoren kunnen in tabel 'EPRA portefeuille' op pagina 140 en in tabel 'EPRA eigen kantoren' op pagina 142 worden gevonden.

DUURZAAMHEIDSPRESTATIE-INDICATOREN

EPRA PORTEFEUILLE

Indicator	EPRA	Asset type	Unit of measure	2016	2015	Coverage	Change
Total electricity consumption	Elec-Abs	Shopping centre	kWh	965.991	177.240	100%	
		High street		883.839	755.629	100%	
		Total		1.849.830	932.869	100%	
Like-for-like electricity consumption	Elec-LFL	Shopping centre	kWh	179.153	157.850	33%	13%
		High street		470.397	659.124	43%	-29%
		Total		649.550	816.974	41%	-20%
Total energy consumption from district heating and cooling	DH&C-Abs ¹⁾		kWh	n/a	n/a	n/a	
Like for like consumption from district heating and cooling	DH&C-LFL ¹⁾		kWh	n/a	n/a	n/a	
Total energy consumption from fuel	Fuels-Abs	Shopping centre	kWh	622.403	73.350	100%	
		High street		1.686.143	1.422.012	100%	
		Total		2.308.546	1.495.362	100%	
Like-for-like consumption from fuel	Fuels-LFL	Shopping centre	kWh	50.332	61.426	25%	-18%
		High street		1.219.502	1.329.483	34%	-8%
		Total		1.269.834	1.390.909	33%	-9%
Building energy intensity	Energy-Int	From electricity	kWh/m ²	21	13	100%	67%
		From fuels		43	34	100%	27%
Direct GHG emission (total) <i>Scope 1</i>	GHG-Dir-Abs		tCO ₂ e	425	275	100%	
Direct GHG emission (Like-for-like) <i>Scope 1</i>	GHG-Dir-LFL		tCO ₂ e	234	256	25%	-9%
Indirect GHG emission (total) <i>Scope 2</i>	GHG-Indir-Abs		tCO ₂ e	874	415	100%	
Indirect GHG emission (Like-for-like) <i>Scope 2</i>	GHG-Indir-LFL		tCO ₂ e	307	363	28%	-15%
Building GHG emissions intensity	GHG-Int		kgCO ₂ e/m ²	15,1	9,5	100%	59%
Total water consumption	Water-Abs ²⁾		m ³	n/a	n/a	n/a	n/a
Like-for-like water consumption	Water-LFL ²⁾		m ³	n/a	n/a	n/a	n/a
Building water consumption intensity	Water-Int ²⁾		m ³ /m ²	n/a	n/a	n/a	n/a
Weight of waste by disposal route (total)	Waste-Abs ³⁾		kg	n/a	n/a	n/a	n/a
			% recycled	n/a	n/a	n/a	n/a
			% sent to landfill	n/a	n/a	n/a	n/a
Weight of waste by disposal route (Like-for-like)	Waste-LFL ³⁾		kg	n/a	n/a	n/a	n/a
			% recycled	n/a	n/a	n/a	n/a
			% sent to landfill	n/a	n/a	n/a	n/a
Type and number of assets certifies	Cert-Tot ^{4) 5)}		% of portfolio certified or number of certified assets	67%	56%	n/a	n/a

¹⁾ DH & C-Abs en DH & C-LfL zijn niet van toepassing gezien Vastned niet verantwoordelijk is voor stadsverwarming en -koeling over zijn portfolio.

²⁾ Water-Abs en Water-LFL zijn niet van toepassing gezien Vastned niet verantwoordelijk is voor water en afval over zijn portfolio.

³⁾ Afval-Abs en Waste-LFL zijn niet van toepassing gezien Vastned niet verantwoordelijk is voor water en afval over zijn portfolio.

⁴⁾ Cert-tot: hierbij gaat het om het aandeel van de portefeuille dat een EPC (Energy Performance Certificate) heeft. De verdeling van onze EPC's is als volgt: A ++ 0,2% / A + 1,4% / A 9,1% / B 18,2% / C 11,7% / D 18,5% / E 14,5% / F 5,1% / G 12,2% / H 0,4% / I 2,9% / Onbekend 5,8%.

⁵⁾ Bovendien hebben twee panden in Turkije een BREEAM-certificaat.

EPRA EIGEN KANTOREN

Indicator	EPRA	Unit of measure	2016	Coverage	2015	Coverage	Change
Total electricity consumption	Elec-Abs	kWh	114.188	100%	60.121	20% ¹⁾	
Like-for-like electricity consumption	Elec-LFL ²⁾	kWh	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Total energy consumption from district heating and cooling	DH&C-Abs	kWh	87.500	100%	72.778	20%	
Like for like consumption from district heating and cooling	DH&C-LFL ²⁾	kWh	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Total energy consumption from fuel	Fuels-Abs	kWh	72.783	100%	n/a	n/a	
Like-for-like consumption from fuel	Fuels-LFL ²⁾	kWh	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Building energy intensity	Energy-Int	kWh/FTE	5.489	100%	2.828	20%	94%
Direct GHG emission (total) <i>Scope 1</i>	GHG-Dir-Abs	tCO ₂ e*	14	100%	n/a	n/a	
Direct GHG emission (Like-for-like) <i>Scope 1</i>	GHG-Dir-LFL ²⁾	tCO ₂ e*	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Indirect GHG emission (total) <i>Scope 2</i>	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ e*	66	100%	27	20%	
Indirect GHG emission (Like-for-like) <i>Scope 2</i>	GHG-Indir-LFL ²⁾	tCO ₂ e*	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Building GHG emissions intensity	GHG-Int	kgCO ₂ e*/FTE	1.608	100%	569	20%	183%
Total water consumption	Water-Abs	m ³	161	100%	106	20%	
Like-for-like water consumption	Water-LFL ²⁾	m ³	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Building water consumption intensity	Water-Int	m ³ /FTE	3	100%	2	20%	42%
Weight of waste by disposal route (total)	Waste-Abs ^{2) 3)}	tonnes	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
		recycled kg	1.419	100%	982	20%	
		% recycled	n/a	n/a	n/a	n/a	
		% sent to landfill	n/a	n/a	n/a	n/a	
Weight of waste by disposal route (Like-for-like)	Waste-LFL ^{2) 3)}	tonnes	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
		% recycled	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
		recycled kg	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
		% sent to landfill	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Type and number of assets certifies	Cert-Tot	% of portfolio certified or number of certified assets	0%	n/a	0%	n/a	n/a

¹⁾ De 'coverage' is 20% voor 2015, aangezien Vastned voor 2015 alleen gegevens had voor het Rotterdamse kantoor.

²⁾ Er is geen like-for-like gerapporteerd voor energie, water, uitstoot van broeikasgassen en afval omdat het Nederlandse team begin november 2016 is verhuisd van Rotterdam (enige kantoor waarvoor 2015-data beschikbaar was) naar Amsterdam.

³⁾ Waste-Abs en Waste-LFL: Vastned heeft alleen gegevens met betrekking tot het papierafval.

METHODOLOGIE ⁴⁾

Portfolio De uitstoot van broeikasgassen emissies zijn berekend met behulp van de 2016 omrekeningsfactoren van DEFRA. Scope 1 emissies zijn onder andere het brandstofverbruik. Scope 2 emissies zijn onder andere stadsverwarming en -koeling en elektriciteit consumptie.

Eigen kantoor CO₂e omrekeningsfactoren zijn gebaseerd op gegevens verstrekt door Climate Neutral Group in het Nederland⁵⁾.

► https://www.climateneutralgroup.com/wp-content/uploads/2016/03/20160321_Review_emissiefactoren-all_2016.pdf

⁴⁾ Definities aangaande EPRA duurzaamheidsprestatie-indicatoren zijn te vinden op pagina 254.

⁵⁾ De Climate Neutral Group werkt conform het Green House Gas protocol; de internationale standaard schrijft voor hoe een CO₂-inventaris gemaakt dient te worden.



DIRECT EN
INDIRECT
RESULTAAT

DIRECT RESULTAAT

(x € 1.000)

	2016	2015
Brutohuuropbrengsten	89.469	93.174
Betaalde erfpachtcanons	(154)	(149)
Niet doorberekende servicekosten	(611)	(388)
Exploitatiekosten	(9.649)	(9.717)
Nettohuuropbrengsten	79.055	82.920
Financiële opbrengsten	305	826
Financiële kosten	(19.123)	(20.258)
Nettofinancieringskosten	(18.818)	(19.432)
Algemene kosten	(8.513)	(8.523)
Direct resultaat voor belastingen	51.724	54.965
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(1.293)	(1.227)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	2	(141)
Direct resultaat na belastingen	50.433	53.597
Direct resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(4.318)	(4.408)
Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	46.115	49.189

INDIRECT RESULTAAT

(x € 1.000)

	2016	2015
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	(13.956)	25.430
Waardemutaties vastgoed in renovatie	(1.163)	608
Waardemutaties vastgoed in pijplijn	-	(6)
Totaal waardemutaties vastgoed	(15.119)	26.032
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(4.503)	2.704
Financiële kosten	(819)	(817)
Waardemutaties financiële derivaten	(824)	(1.647)
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	117	(4.812)
Indirect resultaat voor belastingen	(21.148)	21.460
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	4.232	(4.303)
Overboeking belastingen op niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	-	-
Indirect resultaat na belastingen	(16.916)	17.157
Indirect resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(2.768)	(875)
Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(19.684)	16.282
Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	46.115	49.189
Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(19.684)	16.282
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	26.431	65.471

PER AANDEEL

(x € 1)

Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	2,42	2,58
Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(1,03)	0,86
	1,39	3,44

Het direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail bestaat uit de nettohuuropbrengsten verminderd met de nettofinancieringskosten (exclusief waardemutaties financiële derivaten), de algemene kosten, de over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst en het aan de minderheidsbelangen toekomende gedeelte van deze opbrengsten en lasten.

Het indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail bestaat uit de waardemutaties en het nettoverkoopresultaat vastgoed, het niet-cash deel van de rente van de converteerbare obligatielening, de mutaties in latente belastingvorderingen c.q. latente belastingverplichtingen en de waardemutaties van financiële derivaten verminderd met het aan de minderheidsbelangen toekomende gedeelte van deze posten.

TEFAF

Nederland mag dan klein zijn, op cultureel gebied doen we mee met de wereldtop. Zo huisvest Maastricht in congres- en beurzencentrum MECC elk jaar de tiendaagse kunst- en antiekbeurs TEFAF (The European Fine Art Fair). Maastricht, MECC en TEFAF vormen een succesvol trio dat de stad internationaal duidelijk op de kaart heeft gezet. In 2016 debuteerde TEFAF zelfs in New York. Met TEFAF New York Spring en Fall heeft de beurs er twee nieuwe highlights bij.

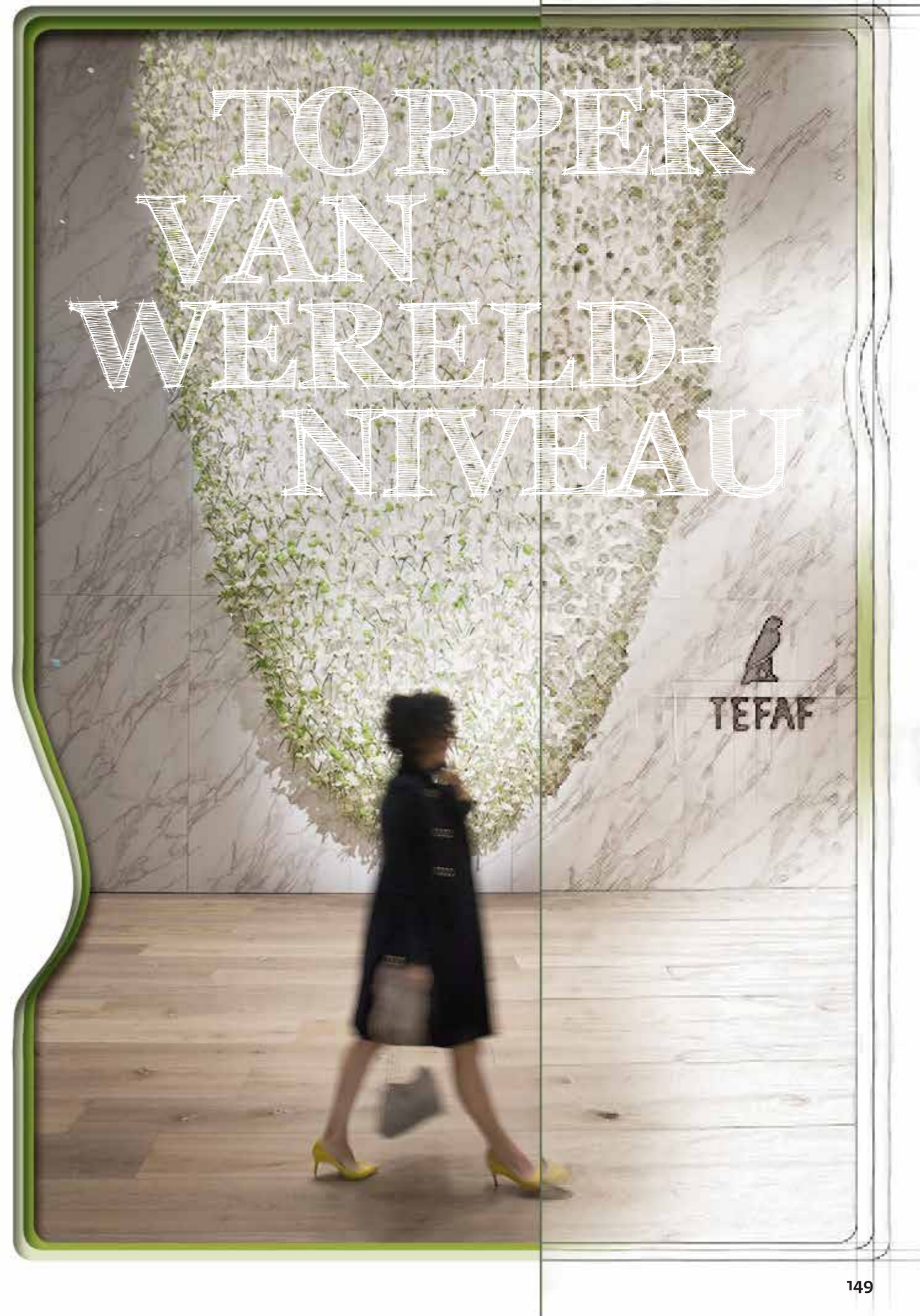
Met 280 exposanten en 75.000 bezoekers uit meer dan 60 landen is TEFAF één van de jaarlijkse toppers op de activiteitenkalender van de gemeente Maastricht. Wethouder Economische Zaken John Aarts is dan ook zeer trots op dit evenement. 'TEFAF onderscheidt zich van andere kunstbeurzen door een ontzettend strenge vetting (de keuze van kunstwerken en exposanten). Je komt hier niet zomaar binnen. Het kwaliteitsniveau is van ongekende hoogte. Daardoor behoort TEFAF in kunstkringen tot de wereldtop.'

Het belang van de kunstbeurs voor de stad is groot. Allereerst uit oogpunt van publiciteit. John Aarts: 'TEFAF is een historisch gegroeid evenement dat staat voor grote klasse. Dat straalt af op de stad. Maastricht staat elk jaar wereldwijd in topvakbladen. Het is een mooie historische stad die een grote gastvrijheid uitstraalt naar TEFAF en de bezoekers. Zo staan er gedurende het evenement speciaal voor de beurs grote TEFAF-banieren in de stad. TEFAF heeft het aanzien van Maastricht internationaal gezien absoluut vergroot.'

ECONOMISCHE BETEKENIS

Daarnaast is ook de economische betekenis groot, stelt John Aarts. 'Er zijn serieuze economische belangen mee gemoeid voor de hotellerie, de horeca, de detailhandel en de taxibedrijven. Ook de opbouw van het project zelf brengt veel economische activiteit en dus werkgelegenheid met zich mee. We schatten dat TEFAF goed is voor een extra omzet van € 11,5 miljoen.'

Het is ook goed voor de naamsbekendheid van MECC, wat weer nieuwe grote exposities naar de stad trekt. 'Wil je dit soort beurzen huisvesten, dan moet je wel wat te bieden hebben, want de eisen zijn enorm. Dat TEFAF hier al jaren zijn basis heeft, bewijst dat de benodigde kwaliteit in deze stad en in het congrescentrum volop aanwezig is. De inrichting van de hallen is geweldig, soms zelfs adembenemend. Bijna een evenement binnen een evenement.'





BRUISENDE STAD

TEFAF geeft ook een impuls aan het culturele leven van de stad. John Aarts: 'Wij zijn de tweede monumentenstad van Nederland met meer dan 1600 monumenten, we herbergen talrijke musea met cultureel erfgoed uit alle tijden en hebben een bloeiende creatieve industrie. Maastricht ademt cultuur, vandaar dat we daar in de programmering van TEFAF extra aandacht aan besteden.' Met *During TEFAF*, een speciaal programma voor culturele activiteiten, bruist de stad ook 's avonds met spraakmakende (inter-) nationale exposities, theater- en muziekproducties, dansvoorstellingen en special events.

Het contract tussen de gemeente Maastricht, MECC en TEFAF loopt tot 2020, maar John Aarts twijfelt er niet aan dat het daarna wordt verlengd. 'TEFAF hoort bij Maastricht. Dit evenement is een win-win-situatie voor alle betrokken.'





J A A R R E K E N I N G
2016

GECONSOLIDEERDE WINST- EN-VERLIJESREKENING

(x € 1.000)

NETTO-OPBRENGSTEN UIT VASTGOED

	Toelichting	2016	2015
Brutohuuropbrengsten	4, 25	89.469	93.174
Betaalde erfpachtcanons	4	(154)	(149)
Niet-doorberekende servicekosten	4	(611)	(388)
Exploitatiekosten	4	(9.649)	(9.717)
Nettohuuropbrengsten		79.055	82.920
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	5	(13.956)	25.430
Waardemutaties vastgoed in renovatie	5	(1.163)	608
Waardemutaties vastgoed in pijplijn	5	-	(6)
Totaal waardemutaties vastgoed		(15.119)	26.032
Nettoverkoopresultaat vastgoed	6	(4.503)	2.704
Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed		59.433	111.656

LASTEN

Financiële opbrengsten	7	305	826
Financiële kosten	7	(19.942)	(21.075)
Waardemutaties financiële derivaten	7	(824)	(1.647)
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	7	117	(4.812)
Nettofinancieringskosten		(20.344)	(26.708)
Algemene kosten	8	(8.513)	(8.523)
Totaal lasten		(28.857)	(35.231)
Resultaat voor belastingen		30.576	76.425
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	9	(1.293)	(1.227)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	9, 14	4.234	(4.444)
Totaal belastingen naar de winst		2.941	(5.671)
Resultaat na belastingen		33.517	70.754
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail		26.431	65.471
Resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	28	7.086	5.283
Totaal resultaat na belastingen		33.517	70.754

PER AANDEEL

(x € 1)

Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	10	1,39	3,44
Verwaterd resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	10	1,38	3,20

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT

(x € 1.000)

	Toelichting	2016	2015
Resultaat na belastingen		33.517	70.754
Posten die niet worden overgeboekt naar de winst- en-verliesrekening			
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	19	319	780
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
Belastingen over posten die zijn of kunnen worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening		-	-
Overig totaalresultaat na belasting		202	7.290
Totaalresultaat		33.719	78.044
Toekomend aan:			
Aandeelhouders Vastned Retail		26.633	72.691
Minderheidsbelangen		7.086	5.353
Totaal resultaat toekomend aan aandeelhouders en minderheidsbelangen		33.719	78.044

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER

(x € 1.000)

ACTIVA	Toelichting	2016	2015
Vastgoed in exploitatie	13	1.611.725	1.644.828
Overlopende activa in verband met huurincentives	13	3.068	3.072
Totaal vastgoed		1.614.793	1.647.900
Materiële vaste activa		1.280	1.146
Latente belastingvorderingen	14	275	-
Totaal vaste activa		1.616.348	1.649.046
Debiteuren en overige vorderingen	15, 17	5.674	2.211
Belastingen naar de winst		204	56
Liquide middelen	16	1.280	2.762
Totaal vlottende activa		7.158	5.029
Totaal activa		1.623.506	1.654.075

PASSIVA	Toelichting	2016	2015
Gestort en opgevraagd kapitaal	18	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	10	26.431	65.471
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail		804.437	816.640
Eigen vermogen minderheidsbelangen	28	87.060	84.373
Totaal eigen vermogen		891.497	901.013
Latente belastingverplichtingen	14	19.598	24.586
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	19	6.009	6.047
Langlopende rentedragende leningen o/g	20	601.610	652.513
Financiële derivaten	23	6.145	5.427
Waarborgsommen en overige langlopende verplichtingen		3.559	3.557
Totaal langlopende verplichtingen		636.921	692.130
Schulden aan kredietinstellingen	21	14.654	7.953
Aflossing langlopende rentedragende leningen o/g	20	57.518	25.017
Financiële derivaten	23	106	-
Belastingen naar de winst		1.076	5.108
Overige schulden en overlopende passiva	22	21.734	22.854
Totaal kortlopende verplichtingen		95.088	60.932
Totaal passiva		1.623.506	1.654.075

GECONSOLIDEERD OVER- ZICHT VAN DE MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

(x € 1.000)

	Gestort en opgevraagd kapitaal	Agio- reserve	Afdekkings- reserve uit hoofde van financiële derivaten	Reserve omrekenings- verschillen	Overige reserves	Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	Eigen vermogen minderheids- belangen	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	Toelichting	2016	2015
Resultaat na belastingen		33.517	70.754
Aanpassing voor:			
Waardemutaties vastgoed	5	15.119	(26.032)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	6	4.503	(2.704)
Nettofinancieringskosten	7	20.344	26.708
Belastingen naar de winst	9	(2.941)	5.671
Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen		70.542	74.397
Mutatie vlottende activa		(545)	(352)
Mutatie kortlopende schulden		(361)	(748)
Mutatie voorzieningen		130	122
		69.766	73.419
Ontvangen interest		301	2.206
Betaalde interest		(18.779)	(19.433)
Betaalde belastingen naar de winst		(4.464)	(1.292)
Kasstroom uit operationele activiteiten		46.824	54.900
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	-
Kasstroom vastgoed		8.703	(82.358)
Mutatie in materiële vaste activa		(134)	(60)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		8.569	(82.418)
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Uitgekeerd dividend	11	(38.836)	(38.264)
Uitgekeerd dividend aan minderheidsbelangen		(4.399)	(4.767)
Opgenomen rentedragende schulden	20, 21	11.375	108.746
Aflossing rentedragende schulden	20	(25.017)	(42.167)
Mutatie in waarborgsommen en overige langlopende verplichtingen		2	(127)
Afwikkeling rentederivaten		-	(5.853)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(56.875)	17.568
Netto toename/(afname) liquide middelen		(1.482)	(9.950)
Liquide middelen per 1 januari	16	2.762	12.712
Liquide middelen per 31 december		1.280	2.762

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

1 ALGEMENE INFORMATIE

Vastned Retail N.V. ('de Vennootschap' of 'Vastned'), kantoorhoudend in Amsterdam, statutair gevestigd in Rotterdam, Nederland, is een vastgoedonderneming die duurzaam investeert in retailvastgoed van topkwaliteit met een duidelijke focus op het beste winkelvastgoed in de populaire winkelstraten van grotere steden (premium city high street shops). Daarnaast wordt voor een kleiner deel geïnvesteerd in high street shops in overige steden, Belgische baanwinkels, een aantal supermarkten en in enkele kleinere winkelcentra. Het vastgoed is gelegen Nederland, Frankrijk, België, Spanje, en Turkije.

Vastned is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24262564.

Vastned is genoteerd aan de Euronext aandelenbeurs in Amsterdam.

De geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap omvat de Vennootschap en haar dochtermaatschappijen (gezamenlijk aangeduid als 'de Groep') en het belang van de Groep in geassocieerde deelnemingen en entiteiten waarover gezamenlijk zeggenschap wordt uitgeoefend.

2 BELANGRIJKE GRONDSLAGEN VOOR DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING

A OVEREENSTEMMINGSVERKLARING

De geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards ('IFRS'), zoals aanvaard binnen de Europese Unie, en voldoet tevens aan de wettelijke bepalingen inzake de jaarrekening zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 BW. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ('IASB') en de International Financial Reporting Standards Interpretations Committee ('IFRIC'), voor zover van toepassing op de activiteiten van de Groep en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2016.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die in 2016 van kracht zijn geworden

Hieronder zijn de gewijzigde standaarden en interpretaties opgenomen die in 2016 effectief zijn geworden:

- **Annual Improvements to IFRSs 2010-2012 Cycle**
De wijzigingen betreffen kleine wijzigingen in een aantal standaarden.
De wijzigingen hebben geen effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep;
- **Annual Improvements to IFRSs 2012-2014 Cycle**
De wijzigingen betreffen kleine wijzigingen in een aantal standaarden.
De wijzigingen hebben geen effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep;
- **Amendments to IAS 1 (Disclosure Initiative)**
De wijzigingen in deze standaard betreffen eerder verduidelijkingen dan aanpassingen van de toelichtingsvereisten. De wijzigingen betreffen, onder andere, materialiteit, de volgorde van de toelichtingen en waarderingsgrondslagen.
De wijzigingen hebben geen invloed op de toelichting;
- **Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 28 (Investment Entities: Applying the Consolidation Exception)**
De wijzigingen betreffen de consolidatie van of door een beleggingsentiteit en de toepassing van de equity-methode door een niet-beleggingsentiteit op een beleggingsentiteit.

De wijzigingen hebben geen effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep;

- [Amendments to IAS 16 and IAS 38: Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation](#)

De wijzigingen betreffen aanvullende richtlijnen voor de verwerking van acceptabele afschrijvingmethodes. De wijzigingen hebben geen effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep;

- [Amendments to IAS 19: Defined Benefit Plans: Employee Contributions](#)

De wijzigingen in deze standaard betreffen de verwerking van de werknemersbijdragen.

De wijzigingen hebben geen effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep;

- [Amendments to IFRS 11: Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations](#)

De wijzigingen betreffen de verantwoording van gezamenlijke activiteiten bij aanschaf van een aandeel in de operatie, in het geval de operatie gekwalificeerd kan worden als een 'business'.

De wijzigingen hebben geen effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2017 en later van kracht zullen zijn en nog niet door de Groep worden toegepast

- [IFRS 9 Financial Instruments \(van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2018\)](#)
De standaard betreft classificatie en waardering, bijzondere waardevermindering en hedge accounting van financiële instrumenten.

Classificatie en waardering

De Groep verwacht dat gezien het geringe bedrag dat zij aan financiële activa bezit, de toepassing van deze standaard geen materiële invloed zal hebben op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep.

Bijzondere waardevermindering

De toepassing van deze standaard zal onder andere leiden tot een eerdere opname van verwachte kredietverliezen op financiële activa. De Groep verwacht de vereenvoudigde benadering toe te passen en de over de volledige levensduur verwachte verliezen op haar financiële activa op te nemen. De belangrijkste financiële activa van de Groep bestaan uit liquide middelen, debiteuren en overige vorderingen. De liquide middelen worden aangehouden bij gerenommeerde banken met ten minste een investment grade rating. Huurders worden vooraf zorgvuldig gescreend en tevens worden van hen zekerheden in de vorm van bankgaranties of waarborgsommen verlangd en worden de huren vooruitbetaald. De Groep verwacht daarom dat het effect op de financiële resultaten van de Groep niet materieel zal zijn.

Hedge accounting

De Groep past geen hedge accounting toe.

- [IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers \(van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2018\)](#)

De standaard bevat richtlijnen voor de verantwoording van omzet van contracten met klanten. De Groep verkrijgt haar opbrengsten uit huurcontracten. De huuropbrengsten zijn aan te merken als opbrengsten uit leaseovereenkomsten en vallen derhalve niet onder deze standaard. De standaard voorziet tevens in een model voor de verantwoording en bepaling van de winsten en verliezen op de verkoop van bepaalde niet-financiële activa, waaronder begrepen vastgoed.

Na een eerste analyse van de standaard verwacht de Groep dat de toepassing van de standaard waarschijnlijk geen materieel effect zal hebben op de presentatie, toelichting en financiële resultaten van de Groep.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die nog niet zijn bekrachtigd door de Europese Unie

De volgende standaarden, aanpassingen van standaarden en interpretaties, die nog niet door de Europese Unie zijn bekrachtigd, worden door de Groep nog niet toegepast:

- [Annual Improvements to IFRSs 2014-2016 Cycle \(van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2017/1 januari 2018\)](#)

De wijzigingen betreffen kleine wijzigingen in een aantal standaarden.

De wijzigingen hebben geen effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep;

- [Amendments to IAS 7: Disclosure Initiative \(van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2017\)](#)

De wijzigingen zijn onderdeel van IASB's Disclosure Initiative en vereisen een aansluiting tussen de bedragen in de beginbalans en eindbalans voor elke post die in het kasstroomoverzicht wordt geclassificeerd als financieringsactiviteit.

De Groep verwacht dat de wijzigingen niet zullen leiden tot aanpassing van de toelichting;

- [Amendments to IAS 12: Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses \(van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2017\)](#)

Deze wijzigingen betreffen een verduidelijking van de verantwoording van latente belastingvorderingen voor ongerealiseerde verliezen met betrekking tot schuldinstrumenten die op marktwaarde worden gewaardeerd.

De Groep verwacht dat de wijzigingen geen effect zullen hebben op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep;

- [Amendments to IAS 40: Transfers of Investment Property \(van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2018\)](#)

De wijziging betreft een verduidelijking van wanneer vastgoed moet worden overgeboekt naar of van vastgoed in exploitatie of in renovatie.

De Groep verwacht dat de wijziging geen effect zal hebben op de presentatie, toelichting en financiële resultaten van de Groep.

- [Clarifications to IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers \(van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2018\)](#)

De wijzigingen betreffen een aantal verduidelijkingen op het gebied van goederen en diensten.

De Groep verwacht dat de wijzigingen geen effect zullen hebben op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep;

- [IFRS 16 Leases \(van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2019\)](#)

Deze standaard beschrijft hoe zowel financiële als operationele leasecontracten dienen te worden verwerkt.

Een eerste analyse van de standaard wijst uit dat de standaard met name gevolgen heeft voor leasees. Leasees dienen, behoudens bepaalde vrijstellingen, alle leaseverplichtingen in de balans op te nemen. Er geldt een vrijstelling voor leases van activa met een geringe waarde en voor leases met een korte looptijd. Leasees verantwoorden een leaseverplichting met een bijbehorend actief (gebruiksrecht), en verantwoorden rente en afschrijving afzonderlijk. Bij bepaalde gebeurtenissen is een herbeoordeling van bepaalde kernelementen (bijvoorbeeld leasetermijn en variabele huren op basis van een index) door de leasee vereist.

De Groep huurt voor haar organisatie een aantal kantoren en zal uit dien hoofde een gebruiksrecht en een leaseverplichting in haar balans dienen op te nemen. De hiermee gemoeide bedragen zijn echter niet materieel. De verantwoording van leasecontracten door lessors blijft grotendeels ongewijzigd, waardoor toepassing van de nieuwe standaard naar verwachting geen materieel effect zal hebben op de financiële resultaten van de Groep. Wel zal er uitgebreidere informatie verschaft moeten worden;

- [IFRIC Interpretation 22 Foreign Currency Transactions and Advance Consideration \(van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2018\)](#)

De interpretatie verduidelijkt de verwerking van transacties in vreemde valuta waarbij sprake is van ontvangst of betaling van voorschotten.

De Groep verwacht dat de interpretatie geen effect zal hebben op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep.

B GEHANTEERDE GRONDSLAGEN BIJ DE OPSTELLING VAN DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING

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, tenzij anders vermeld.

De hierna uiteengezette grondslagen voor financiële verslaggeving onder IFRS zijn consistent toegepast binnen de Groep en voor alle gepresenteerde perioden in deze geconsolideerde jaarrekening.

Bij het opstellen van de jaarrekening in overeenstemming met IFRS heeft de Directie zich oordelen gevormd inzake schattingen en veronderstellingen welke gevolgen hebben op de in de jaarrekening 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 belangrijkste schattingen en veronderstellingen betreffende de toekomst en andere belangrijke bronnen van schattingonzekerheden op de balansdatum die een belangrijk effect hebben op de jaarrekening en die een belangrijk risico in zich dragen van een materiële aanpassing van boekwaarden in het volgende boekjaar zijn opgenomen in [29 SCHATTINGEN EN BEOORDELINGEN IN DE ADMINISTRATIEVE VERANTWOORDING EN VERSLAGLEGGING](#).

C GRONDSLAGEN VOOR CONSOLIDATIE

Dochtermaatschappijen

Dochtermaatschappijen zijn entiteiten waarover de Vennootschap direct of indirect overwegende zeggenschap heeft. Er is sprake van overwegende zeggenschap wanneer de Vennootschap:

- macht heeft over de entiteit;
- is blootgesteld aan, of rechten heeft op variabele rendementen vanwege haar betrokkenheid bij de entiteit; en
- over de mogelijkheid beschikt haar overwegende zeggenschap over de entiteit te gebruiken om de omvang van deze rendementen te beïnvloeden.

Aan elk van deze drie criteria moet zijn voldaan voordat sprake is van overwegende zeggenschap over de entiteit waarin zij een belang heeft.

De financiële overzichten van dochtermaatschappijen worden in de geconsolideerde overzichten opgenomen vanaf de datum waarop voor het eerst sprake is van overwegende zeggenschap tot aan het moment waarop deze eindigt. Zodra de overwegende zeggenschap is verkregen worden alle latere wijzigingen in belangen, waarbij geen sprake is van verlies van overwegende zeggenschap, behandeld als transacties tussen aandeelhouders. Goodwill wordt niet opnieuw berekend of aangepast. Minderheidsbelangen worden in de balans in het eigen vermogen afzonderlijk opgenomen. Minderheidsbelangen in het resultaat van de Groep worden eveneens afzonderlijk vermeld.

Eliminatie van onderlinge transacties

Saldi binnen de Groep en eventuele niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties binnen de Groep of baten en lasten uit dergelijke transacties worden bij de opstelling van de financiële overzichten geëlimineerd. Niet-gerealiseerde winsten uit hoofde van transacties met geassocieerde deelnemingen en joint ventures worden geëlimineerd naar rato van het belang dat de Groep in de entiteit heeft. Niet-gerealiseerde verliezen worden op dezelfde wijze geëlimineerd als niet-gerealiseerde winsten, maar slechts voor zover er geen aanwijzing is voor een bijzondere waardevermindering.

Acquisities van dochtermaatschappijen

De Groep verworft dochtermaatschappijen die vastgoed in eigendom hebben. Op het moment van acquisitie beoordeelt de Groep of de acquisitie aangemerkt moet worden als bedrijfscombinatie of als aankoop van een actief. De Groep verantwoordt de acquisitie van een dochtermaatschappij als bedrijfscombinatie indien met de acquisitie tevens een geïntegreerde reeks activiteiten wordt verworven. Meer specifiek wordt rekening gehouden met de mate waarin significante processen worden verkregen en, in het bijzonder de omvang van de diensten die door de dochtermaatschappij worden verleend. De kosten van een acquisitie van een bedrijfscombinatie worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de onderliggende activa, uitgegeven eigen vermogeninstrumenten en aangegane of overgenomen schulden op de datum van overdracht. De kosten gemaakt bij het tot stand brengen van een bedrijfscombinatie (zoals advies-, juridische- en accountantskosten) worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Overgenomen identificeerbare activa en (voorwaardelijke) verplichtingen worden initieel tegen reële waarde verantwoord op de acquisitiedatum. Goodwill is het bedrag waarmee bij eerste verwerking de kostprijs van een verworven entiteit de netto reële waarde van de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen overschrijdt. Wijzigingen in de koopprijs na de verwervingsdatum leiden niet tot een herberekening of aanpassing van de goodwill.

Na eerste verwerking wordt de goodwill gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met eventuele cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen. Goodwill wordt toegerekend aan kasstroomgenererende eenheden en wordt niet geamortiseerd. Jaarlijks, of indien omstandigheden daartoe eerder aanleiding geven, wordt de goodwill op bijzondere waardevermindering getoetst.

Negatieve goodwill die bij een overname ontstaat, wordt direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

Voor geassocieerde deelnemingen wordt de boekwaarde van de goodwill opgenomen in de boekwaarde van de investering in de geassocieerde deelneming.

Indien de acquisitie van een dochtermaatschappij niet kwalificeert als verwerving van een bedrijfscombinatie, wordt de acquisitie verantwoord als acquisitie van een actief. De kosten die in verband met de acquisitie zijn gemaakt worden in dat geval gekapitaliseerd. Goodwill en latente belastingverplichtingen op het moment van acquisitie worden niet opgenomen.

D VREEMDE VALUTA

De posten in de jaarrekeningen van de afzonderlijke entiteiten van de Groep worden verantwoord in de valuta van de primaire economische omgeving waarbinnen de entiteit actief is (de ‘functionele valuta’). Bij het vaststellen van de functionele valuta wordt rekening gehouden met de valuta waarin de voornaamste kasstromen van de entiteit plaatsvinden. Op grond hiervan wordt in alle buitenlandse entiteiten waar de Groep actief is de euro als functionele valuta gehanteerd.

De geconsolideerde jaarrekening wordt verantwoord in euro’s, de presentatievaluta van de Groep. Bij het opstellen van de jaarrekeningen van de afzonderlijke entiteiten worden transacties in vreemde valuta verantwoord tegen de op transactiedatum geldende wisselkoers. Vreemde valutaresultaten als gevolg van vereffening van deze transacties worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Op balansdatum worden monetaire activa en passiva in vreemde valuta omgerekend tegen de op die datum geldende wisselkoers. Niet-monetaire activa en passiva die tegen reële waarde worden gewaardeerd, worden omgerekend tegen de wisselkoers op de datum waarop de reële waarde werd bepaald. Niet-monetaire activa en passiva die tegen historische kostprijs worden gewaardeerd, worden omgerekend tegen de historische wisselkoers.

Omrekenverschillen worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord met uitzondering van ongerealiseerde omrekenresultaten op netto-investeringen en ongerealiseerde omrekeningsresultaten op intercompany-leningen die materieel gezien deel uitmaken van de netto-investering. Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening worden de posten van alle afzonderlijke in de consolidatie opgenomen entiteiten van de Groep verantwoord in euro’s, waarbij, ingeval voor de betreffende jaarrekening een afwijkend functionele valuta van toepassing is, activa en passiva worden omgerekend in euro’s op balansdatum en opbrengsten en kosten worden omgerekend tegen de koersen die de wisselkoersen benaderen die golden op de datum van de transacties. De hieruit voortkomende koersverschillen worden verantwoord als separate component van het eigen vermogen (Reserve omrekeningsverschillen). Koersverschillen voortvloeiend uit het omrekenen van netto-investeringen in buitenlandse activiteiten, worden eveneens verantwoord in het eigen vermogen onder de Reserve omrekeningsverschillen. Bij (gedeeltelijke) desinvestering van een entiteit of buitenlandse activiteit wordt het cumulatieve saldo van deze Reserve omrekeningsverschillen verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

E VASTGOED IN EXPLOITATIE EN IN RENOVATIE

Vastgoed betreft onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardeinstijgingen of beide te realiseren. Vastgoed wordt geclassificeerd als vastgoed in exploitatie indien het vastgoed beschikbaar is voor verhuur.

Acquisities en desinvesteringen van voor verhuur beschikbare onroerende zaken worden in de balans als vastgoed opgenomen of als gedesinvesteerd aangemerkt op het moment dat de verplichting tot acquisitie of desinvestering wordt aangegaan door middel van een door beide partijen getekende overeenkomst, waarbij op dat moment de condities waaronder de transactie plaatsvindt eenduidig zijn vast te stellen én waarbij op dat moment alle eventuele ontbindende voorwaarden opgenomen in de overeenkomst niet meer kunnen worden ingeroepen, dan wel dat de kans dat deze worden ingeroepen klein is, de wezenlijke risico’s en voordelen van eigendom van het vastgoed zijn overgedragen en de feitelijke zeggenschap over het vastgoed is verkregen dan wel is overgedragen. Bij eerste opname wordt het vastgoed verantwoord tegen de acquisitieprijs vermeerderd met aan de acquisitie toe te rekenen kosten, zoals overdrachtsbelasting, makelaarskosten, kosten van due diligenceonderzoeken, juridische en notariële kosten en wordt vervolgens op balansdata gewaardeerd tegen reële waarde.

Vastgoed wordt geclassificeerd als vastgoed in renovatie op het moment dat besloten wordt dat bestaand vastgoed voor voortgezet toekomstig gebruik als vastgoed eerst dient te worden gerenoveerd en uit dien hoofde gedurende de renovatie niet meer beschikbaar is voor verhuur.

Zowel vastgoed in exploitatie als in renovatie wordt gewaardeerd tegen reële waarde, gecorrigeerd voor eventuele balansposten samenhangend met huurincentives (zie onder ‘P Brutohuuropbrengsten’). De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde (verminderd met de ‘kosten koper’, waaronder overdrachtsbelasting en notariskosten), dat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor het vastgoed op balansdatum zou kunnen worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn, waarbij partijen zorgvuldig en zonder dwang optreden. De onafhankelijke, beëdigd taxateurs hebben instructies om het vastgoed te taxeren in overeenstemming met de Appraisal and Valuation Standards zoals gepubliceerd door het Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en de International Valuation Standards zoals gepubliceerd door de International Valuation Standards Council (IVSC). Deze richtlijnen bevatten verplichte regels en best practice-richtlijnen voor alle RICS-leden en taxateurs.

De taxateurs hanteren voor de bepaling van de marktwaarde de ‘discounted cash flow’-methode en/of de kapitalisatiemethode. In geval beide methoden worden toegepast, worden de respectievelijke uitkomsten aan elkaar getoetst. De marktwaarde volgens de ‘discounted cash flow’-methode wordt bepaald als de contante waarde van de voorziene cashflow voor de komende tien jaren en de eindwaarde die wordt berekend door de markthuur aan het begin van het elfde jaar te kapitaliseren tegen een bepaalde yield (kapitalisatiefactor). De marktwaarde volgens de kapitalisatiemethode wordt bepaald door de nettomarkthuren te kapitaliseren op basis van een yield. De kapitalisatiefactor is gebaseerd op die van recente markttransacties voor vergelijkbaar vastgoed op vergelijkbare locaties. Bij beide methodes wordt rekening gehouden met recente markttransacties en verschillen tussen markthuur en contractuele huur, aan huurders verstrekte incentives, leegstand, exploitatiekosten, de staat van onderhoud en toekomstige ontwikkelingen. De waardering van het vastgoed is gebaseerd op het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik.

Teneinde in de (tussentijdse) financiële overzichten de reële waarde op de betreffende balansdatum zo goed mogelijk weer te geven wordt de volgende systematiek gehanteerd:

- Vastgoed in exploitatie en in renovatie met een verwachte individuele waarde van meer dan € 2,5 miljoen wordt elk halfjaar extern getaxeerd.
- Vastgoed met een verwachte individuele waarde van € 2,5 miljoen of minder wordt minstens eenmaal per jaar, gelijkmatig verdeeld over de halfjaren, extern getaxeerd. In het halfjaar dat dit vastgoed niet extern wordt getaxeerd, wordt de reële waarde van dit vastgoed intern bepaald.
- De externe taxateurs dienen aantoonbaar adequaat gekwalificeerd te zijn en te beschikken over een goede reputatie en relevante ervaring voor de locatie en het type vastgoed. Daarnaast dienen zij onafhankelijkheid, objectiviteit en integriteit te betrachten.
- In beginsel wordt per vastgoedobject na drie jaar van externe taxateur gewisseld.

Op basis van deze methodiek wordt effectief circa 90% van de totale waarde van het vastgoed elk halfjaar extern getaxeerd.

Het honorarium van de externe taxateurs is gebaseerd op een vast bedrag per vastgoedobject en op het aantal huurders per vastgoedobject.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit een wijziging in de reële waarde van het vastgoed in exploitatie of in renovatie worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin ze ontstaan en verantwoord onder ‘Waardemutaties vastgoed in exploitatie/renovatie’.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit desinvestering van vastgoed worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst bij desinvestering en de laatst gepubliceerde boekwaarde van het vastgoed en worden verantwoord in de periode waarin de desinvestering plaatsvindt en opgenomen onder ‘Nettoverkoopresultaat vastgoed’.

F MATERIËLE VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa omvat met name activa die door de Groep worden aangehouden in het kader van de ondersteuning van de bedrijfsactiviteiten, zoals kantoormeubilair, computerapparatuur en vervoermiddelen. De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen kostprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en eventuele cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen. Afschrijvingen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening volgens de lineaire afschrijvingsmethode rekening houdend met de verwachte gebruiksduur en restwaarde van de desbetreffende activa. De verwachte gebruiksduur wordt als volgt ingeschat:

• Kantoormeubilair en dergelijke	5 jaar
• Computerapparatuur	5 jaar
• Vervoermiddelen	5 jaar

G FINANCIËLE DERIVATEN

De Groep gebruikt financiële rentederivaten voor het afdekken (hedging) van renterisico's die voortvloeien uit haar operationele, financierings- en investeringsactiviteiten. In overeenstemming met het door de Directie en Raad van Commissarissen vastgestelde treasurybeleid houdt de Groep geen derivaten aan voor handelsdoeleinden en geeft de Groep deze ook niet uit. Financiële derivaten worden gewaardeerd tegen reële waarde.

De reële waarde van de financiële rentederivaten is het bedrag dat de Groep verwacht te ontvangen of te betalen indien het financiële rentederivaat op balansdatum wordt beëindigd waarbij de op balansdatum actuele rente en het actuele kredietrisico van de betreffende tegenpartij(en) dan wel de Groep in aanmerking worden genomen. Het bedrag wordt bepaald op basis van gegevens van gerenommeerde marktpartijen.

Een derivaat wordt geclassificeerd als vlottend actief of kortlopende verplichting indien de resterende looptijd van het derivaat minder dan 12 maanden is of de verwachting bestaat dat het derivaat binnen 12 maanden zal worden gerealiseerd of afgewikkeld.

De waardemutaties van de financiële derivaten worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. De Groep past geen hedge accounting toe.

H DEBITEUREN EN OVERIGE VORDERINGEN

Debiteuren en overige vorderingen worden initieel tegen reële waarde opgenomen en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

I LIQUIDE MIDDELEN

Liquide middelen omvat deposito's, daggelden en banktegoeden.

J GESTORT EN OPGEVRAAGD KAPITAAL, AGIORESERVE EN OVERIGE RESERVE

Aandelen worden geclassificeerd als eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail. Externe kosten direct toerekenbaar aan de uitgifte van nieuwe aandelen, zoals emissiekosten, worden in mindering gebracht op de emissieopbrengst en dientengevolge ten laste van de agioreserve verantwoord. In de uitgifteprijs van aandelen wordt rekening gehouden met het geschatte resultaat toekomend aan de aandeelhouders van de Vennootschap van het lopende verslagjaar tot aan de uitgiftedatum. Het in de uitgifteprijs begrepen resultaat wordt ten gunste van de agioreserve gebracht.

Dividenden in contanten worden ten laste van de overige reserves gebracht in de periode waarin de dividenden door de Vennootschap worden gedeclareerd.

K LATENTE BELASTINGVORDERINGEN EN –VERPLICHTINGEN

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor bedragen van in toekomstige perioden terug te vorderen winstbelastingen met betrekking tot verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en passiva en de fiscale boekwaarde ervan en voorwaartse compensatie van niet-gecompenseerde fiscale verliezen of ongebruikte fiscaal verrekenbare tegoeden. Latente belastingvorderingen worden alleen opgenomen indien het waarschijnlijk is dat de tijdelijke verschillen in de nabije toekomst zullen worden afgewikkeld en er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee het tijdelijke verschil kan worden verrekend.

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor bedragen van in toekomstige perioden te betalen winstbelastingen met betrekking tot belastbare tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en passiva en de fiscale boekwaarde ervan.

Bij de waardering van latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden de belastingtarieven in aanmerking genomen die naar verwachting van toepassing zullen zijn op de periode waarin de verplichting wordt afgewikkeld, op basis van belastingtarieven waarvan het wetgevingsproces (materieel) is afgesloten op balansdatum. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden niet verdisconteerd.

Geen latente belastingvordering en -verplichting wordt opgenomen voor belastbare tijdelijke verschillen bij de eerste opname van een actief of verplichting in een transactie die geen bedrijfscombinatie is en op het moment van de transactie geen invloed heeft op het resultaat. Ook wordt geen latente belastingverplichting opgenomen voor belastbare tijdelijke verschillen voortvloeiend uit de eerste opname van goodwill.

L VOORZIENINGEN UIT HOOFDE VAN PERSONEELSBELONINGEN

Toegezegd-pensioenregelingen

De nettoverplichting van de Groep uit hoofde van toegezegd-pensioenregelingen (zogenoemde defined benefit pension plans) wordt voor iedere regeling afzonderlijk berekend door een schatting te maken van de pensioenaanspraken die werknemers hebben opgebouwd in ruil voor hun diensten in de verslagperiode en voorgaande perioden. De pensioenaanspraken uit hoofde van toegezegd-pensioenrechten worden contant gemaakt tegen een disconteringsvoet en verminderd met de reële waarde van de fondsbeleggingen waaruit de verplichtingen moeten worden afgewikkeld. De disconteringsvoet is het rendement per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties waarvan de looptijd de termijn van de verplichtingen van de Groep benadert. Voor deze berekening wordt door de erkende externe actuaris de zogenoemde projected unit credit-methode gehanteerd. Deze methode houdt onder andere rekening met toekomstige salarisstijgingen van werknemers en inflatie.

Wanneer de pensioenaanspraken uit hoofde van een regeling worden gewijzigd of wanneer een regeling wordt ingeperkt, wordt de daaruit voortvloeiende wijziging in aanspraken met betrekking tot de verstreken diensttijd of de winst of verlies op die inperking direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

Wanneer de fondsbeleggingen de verplichtingen overtreffen, wordt de opname van het actief beperkt tot de contante waarde van de economische voordelen beschikbaar in de vorm van eventuele toekomstige terugstortingen door het fonds of lagere toekomstige pensioenpremies.

De netto-interest wordt berekend door de disconteringsvoet toe te passen op de nettoverplichting uit hoofde van toegezegd-pensioenregelingen. De interest wordt in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Financiële kosten'. De servicekosten en administratiekosten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Algemene kosten'.

Herberekeningen, onder andere bestaande uit actuariële winsten en verliezen, worden in het overig totaalresultaat verwerkt.

Toegezegde-bijdrageregelingen

Verplichtingen van de Groep uit hoofde van toegezegde-bijdrageregelingen (zogenoemde defined contribution pension plans) worden als last in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer de bijdragen worden verschuldigd.

Langetermijnpersoneelsbeloningen

De verplichtingen uit hoofde van langetermijnpersoneelsbeloningen worden opgenomen voor de contante waarde van in de toekomst aan werknemers te betalen jubileumuitkeringen.

M OVERIGE VOORZIENINGEN

Voorzieningen worden in de balans opgenomen indien de Groep een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft als gevolg van een gebeurtenis in het verleden en het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is. Indien het effect daarvan materieel is, worden voorzieningen opgenomen tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting vereist zullen zijn om de verplichting af te wikkelen.

N RENTEDRAGENDE SCHULDEN

Rentedragende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende schulden. Na eerste verwerking worden rentedragende schulden verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij een eventueel verschil tussen de kostprijs en de af te lossen schuld in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van de schuld wordt verantwoord op basis van de effectieve-rentemethode. Rentedragende schulden met een looptijd van meer dan één jaar worden verantwoord onder de langlopende schulden. Eventuele aflossingen op rentedragende leningen binnen één jaar worden verantwoord onder de kortlopende schulden.

Converteerbare obligatielening

Onderdeel van de rentedragende schulden is de converteerbare obligatielening. De reële waarde van het deel van de converteerbare obligatielening dat aangemerkt wordt als langlopende rentedragende lening o/g wordt bepaald door het tegen marktrente contant maken van een gelijkwaardige niet-converteerbare lening. Dit bedrag wordt opgenomen als verplichting bij eerste verwerking en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs tot het moment van conversie dan wel expiratie van de obligatielening. Het resterende bedrag wordt aangemerkt als eigenvermogencomponent van de obligatielening en wordt verantwoord in de agioreserve in het eigen vermogen.

O OVERIGE SCHULDEN EN OVERLOPENDE PASSIVA

Overige schulden en overlopende passiva worden initieel tegen reële waarde opgenomen en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

P BRUTOHUUROPBRENGSTEN

Brutohuuropbrengsten uit operationele huurovereenkomsten worden op tijdsevenredige basis over de periode van de huurovereenkomsten verantwoord. Huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives worden verwerkt als een integraal deel van de totale brutohuuropbrengsten. De hieruit voortkomende overlopende balansposten worden verantwoord onder 'Overlopende activa in verband met huurincentives'. Deze overlopende posten zijn onderdeel van de reële waarde van het betreffende vastgoed in exploitatie. Vergoedingen van huurders in verband met vervroegde beëindiging van een huurcontract worden verantwoord in de periode waarin deze zich voordoen.

Q NIET DOORBEREKENDE SERVICEKOSTEN

Servicekosten hebben betrekking op kosten voor energie, huismeesters, tuinonderhoud en dergelijke, die op grond van de huurovereenkomst doorberekend kunnen worden aan de huurder. Het niet doorberekende deel van de servicekosten heeft voor het overgrote deel betrekking op niet verhuurd(e) (units van het) vastgoed. De kosten en doorbelastingen worden niet afzonderlijk in de winst-en-verliesrekening vermeld.

R EXPLOITATIEKOSTEN

Exploitatiekosten betreffen de direct met de exploitatie van het vastgoed samenhangende kosten, zoals onderhoud, beheerkosten, verzekeringen, reserveringen voor oninbare huurvorderingen en lokale belastingen. Deze kosten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben. Kosten die gemaakt worden bij het afsluiten van operationele huurovereenkomsten, zoals verhuurcourtages, worden verantwoord in de periode waarin ze worden gemaakt.

S NETTOFINANCIERINGSKOSTEN

Nettofinancieringskosten bestaan uit de aan de periode toe te rekenen interestkosten op leningen en schulden, berekend op basis van de effectieve-rentemethode verminderd met geactiveerde financieringskosten op vastgoed en interestopbrengsten op uitstaande leningen en vorderingen. Onder de nettofinancieringskosten zijn tevens opgenomen de winsten of verliezen die voortvloeien uit wijzigingen in de reële waarden van de financiële derivaten. Deze winsten of verliezen worden onmiddellijk verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

T ALGEMENE KOSTEN

Algemene kosten betreffen onder andere personeelskosten, huisvestingskosten, IT-kosten, publiciteitskosten en de kosten van externe adviseurs. Kosten die verband houden met het interne commerciële, technische en administratieve beheer van het vastgoed worden toegerekend aan de exploitatiekosten.

U BELASTINGEN NAAR DE WINST

Belastingen naar de winst bestaan uit aan de verslagperiode toerekenbare actueel verschuldigde en verrekenbare belastingen en uit de mutaties in de latente belastingvorderingen en latente belastingverplichtingen (zie onder **K LATENTE BELASTINGVORDERINGEN EN -VERPLICHTINGEN**). De winstbelastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belastingen in het eigen vermogen worden verwerkt.

De over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare belastingen zijn de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van op balansdatum vastgestelde of materieel reeds vastgestelde belastingtarieven en belastingwetgeving en correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting. Additionele belastingen naar de winst naar aanleiding van dividenduitkeringen door dochtermaatschappijen worden tegelijkertijd opgenomen met de verplichting om het desbetreffende dividend uit te keren.

V KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld op basis van de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. De ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De uitgaven inzake dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

W GESEGMENTEERDE INFORMATIE

De gesegmenteerde informatie wordt weergegeven op basis van de landen waar het vastgoed is gelegen en op basis van het type vastgoed, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen premium city high street shops, high street shops en non-high street shops. Deze rapportage-segmenten sluiten aan met de segmenten die in de interne rapportages worden gehanteerd.

3 GESEGMENTEERDE INFORMATIE

	Nederland		Frankrijk		België		Spanje/Portugal		Turkije		Totaal	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Nettohuuropbrengsten	36.117	38.595	14.746	14.477	17.344	18.441	3.138	3.839	7.710	7.568	79.055	82.920
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	(6.823)	(8.225)	15.063	22.640	7.162	2.197	3.663	7.679	(33.021)	1.139	(13.956)	25.430
Waardemutaties vastgoed in renovatie	(1.163)	-	-	608	-	-	-	-	-	-	(1.163)	608
Waardemutaties vastgoed in pijplijn	-	(6)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(4.103)	1.118	124	2.184	25	(654)	(549)	56	-	-	(4.503)	2.704
Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed	24.028	31.482	29.933	39.909	24.531	19.984	6.252	11.574	(25.311)	8.707	59.433	111.656
Nettofinancieringskosten											(20.344)	(26.708)
Algemene kosten											(8.513)	(8.523)
Belastingen naar de winst											2.941	(5.671)
Resultaat na belastingen											33.517	70.754

VASTGOED IN EXPLOITATIE

	Nederland		Frankrijk		België		Spanje/Portugal		Turkije		Totaal	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Stand per 1 januari	741.647	647.061	337.849	329.021	356.348	355.951	76.333	68.654	132.651	131.512	1.644.828	1.532.199
Acquisities	21.388	119.030	27.923	16.074	-	28.871	26.594	-	-	-	75.905	163.975
Investerings	2.771	2.196	1.013	414	2.037	434	-	-	-	-	5.821	3.044
In/uit exploitatie genomen	(9.645)	-	-	2.840	-	-	-	-	-	-	(9.645)	2.840
Desinvesteringen	(67.003)	(18.415)	-	(33.140)	(5.044)	(31.105)	(19.181)	-	-	-	(91.228)	(82.660)
Waardemutaties	689.158	749.872	366.785	315.209	353.341	354.151	83.746	68.654	132.651	131.512	1.625.681	1.619.398
	(6.823)	(8.225)	15.063	22.640	7.162	2.197	3.663	7.679	(33.021)	1.139	(13.956)	25.430
Stand per 31 december	682.335	741.647	381.848	337.849	360.503	356.348	87.409	76.333	99.630	132.651	1.611.725	1.644.828
Overlopende activa in verband met huurincentives	1.675	1.543	457	331	432	533	134	130	370	535	3.068	3.072
Taxatiewaarde per 31 december	684.010	743.190	382.305	338.180	360.935	356.881	87.543	76.463	100.000	133.186	1.614.793	1.647.900
Overige activa	2.969	960	1.395	376	1.542	761	832	86	3	8	6.741	2.191
Niet aan segmenten toegerekend ¹⁾											1.972	3.984
Totaal activa											1.623.506	1.654.075
Verplichtingen	14.812	18.988	5.475	6.771	2.943	2.025	10.611	10.297	10.405	14.878	44.246	52.959
Niet aan segmenten toegerekend ²⁾											687.763	700.103
Totaal schulden											732.009	753.062

¹⁾ De niet aan segmenten toegerekende overige activa betreffen met name liquide middelen en overige vorderingen.

²⁾ De niet aan segmenten toegerekende verplichtingen betreffen nagenoeg geheel de financiering van de vastgoedportefeuilles in de verschillende landen. De financiering van de vastgoedportefeuilles wordt op holdingniveau gemanaged. Het is om die reden niet relevant deze financieringen naar land te segmenteren.

	Premium city high street shops		High street shops		Non-high street shops		Totaal	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Nettohuuropbrengsten	48.417	45.217	15.375	18.300	15.263	19.403	79.055	82.920
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	9.543	56.311	(9.388)	(10.246)	(14.111)	(20.635)	(13.956)	25.430
Waardemutaties vastgoed in renovatie	-	608	-	-	(1.163)	-	(1.163)	608
Waardemutaties vastgoed in pijplijn	-	-	-	-	-	(6)	-	(6)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	147	1.803	(2.098)	538	(2.552)	363	(4.503)	2.704
Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed	58.107	103.939	3.889	8.592	(2.563)	(875)	59.433	111.656
Nettofinancieringskosten							(20.344)	(26.708)
Algemene kosten							(8.513)	(8.523)
Belastingen naar de winst							2.941	(5.671)
Resultaat na belastingen							33.517	70.754

VASTGOED IN EXPLOITATIE

	Premium city high street shops		High street shops		Non-high street shops		Totaal	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Stand per 1 januari	1.120.840	912.022	285.380	328.681	238.608	291.496	1.644.828	1.532.199
Acquisities	75.905	163.975	-	-	-	-	75.905	163.975
Investerings	3.934	2.502	885	80	1.002	462	5.821	3.044
In/uit exploitatie genomen	-	2.840	-	-	(9.645)	-	(9.645)	2.840
Desinvesteringen	(12.260)	(16.810)	(41.288)	(33.135)	(37.680)	(32.715)	(91.228)	(82.660)
Waardemutaties	1.188.419	1.064.529	244.977	295.626	192.285	259.243	1.625.681	1.619.398
	9.543	56.311	(9.388)	(10.246)	(14.111)	(20.635)	(13.956)	25.430
Stand per 31 december	1.197.962	1.120.840	235.589	285.380	178.174	238.608	1.611.725	1.644.828
Overlopende activa in verband met huurincentives	1.968	2.136	586	542	514	394	3.068	3.072
Taxatiewaarde per 31 december	1.199.930	1.122.976	236.175	285.922	178.688	239.002	1.614.793	1.647.900
Overige activa	829	579	3.314	848	749	667	4.892	2.094
Niet aan segmenten toegerekend							3.821	4.081
Totaal activa							1.623.506	1.654.075

4 NETTOHUUROPBRENGSTEN

	Brutohuur- opbrengsten		Betaalde erfpachtcanons		Niet doorberekenende servicekosten		Exploitatie- kosten		Nettohuur- opbrengsten	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Nederland	42.486	44.993	(43)	(40)	(136)	(104)	(6.190)	(6.254)	36.117	38.595
Frankrijk	16.460	16.062	-	-	(371)	(199)	(1.343)	(1.386)	14.746	14.477
België	18.900	19.941	(111)	(109)	(87)	(57)	(1.358)	(1.334)	17.344	18.441
Spanje/Portugal	3.452	4.115	-	-	(17)	(27)	(297)	(249)	3.138	3.839
Turkije	8.171	8.063	-	-	-	(1)	(461)	(494)	7.710	7.568
	89.469	93.174	(154)	(149)	(611)	(388)	(9.649)	(9.717)	79.055	82.920

BETAALDE ERFPACHTCANONS

	2016	2015
Toe te rekenen aan verhuurde objecten	148	143
Toe te rekenen aan onverhuurde objecten	6	6
	154	149

NIET DOORBEREKENDE SERVICEKOSTEN

	2016	2015
Toe te rekenen aan verhuurde objecten	49	54
Toe te rekenen aan onverhuurde objecten	562	334
	611	388

EXPLOITATIEKOSTEN

	2016	2015
Toe te rekenen aan verhuurde objecten	9.236	9.363
Toe te rekenen aan onverhuurde objecten	413	354
	9.649	9.717

EXPLOITATIEKOSTEN

	2016	2015
Onderhoud	2.411	2.459
Administratief en commercieel beheer ¹⁾	3.579	3.727
Verzekeringen	386	423
Lokale belastingen	1.821	1.768
Verhuurkosten	448	333
Toevoeging aan de voorziening voor dubieuze debiteuren (per saldo)	526	510
Overige exploitatiekosten	478	497
	9.649	9.717

¹⁾ 4% van de brutohuuropbrengsten bestaande uit externe kosten en algemene kosten, welke worden toegerekend aan de exploitatiekosten.

5 WAARDEMUTATIES VASTGOED

	2016			2015		
	Positief	Negatief	totaal	Positief	Negatief	Totaal
Vastgoed in exploitatie	56.008	(69.964)	(13.956)	71.389	(45.959)	25.430
Vastgoed in renovatie	-	(1.163)	(1.163)	608	-	608
Vastgoed in pijplijn	-	-	-	-	(6)	(6)
	56.008	(71.127)	(15.119)	71.997	(45.965)	26.032

6 NETTOVERKOOPRESULTAAT VASTGOED

	2016	2015
Verkoopprijs	95.870	87.211
Boekwaarde op moment van desinvestering	(99.478)	(83.900)
	(3.608)	3.311
Verkoopkosten	(1.014)	(799)
	(4.622)	2.512
Overig	119	192
	(4.503)	2.704

7 NETTOFINANCIERINGSKOSTEN

INTERESTOPBRENGSTEN	2016	2015
Bankrekeningen en kort termijndeposito's	(1)	(131)
Overige interestbaten	(295)	(695)
	(296)	(826)
INTERESTKOSTEN		
Langlopende rentedragende leningen o/g	19.270	20.166
Kortlopende kredieten en kasgeldleningen	182	158
Overige interestlasten	490	746
	19.942	21.070
Totaal interest	19.646	20.244
Waardemutaties financiële derivaten	824	1.647
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	(117)	4.812
Koersverschillen	(9)	5
	20.344	26.708

8 ALGEMENE KOSTEN

	2016	2015
Personeelskosten	7.121	7.645
Beloning Commissarissen	157	169
Advies- en controlekosten	1.024	1.166
Taxatiekosten	521	551
Huisvestings- en kantoorkosten	1.361	1.237
Overige kosten	1.521	1.111
	11.705	11.879
Toegerekend aan exploitatiekosten	(3.192)	(3.356)
	8.513	8.523

PERSONEELSKOSTEN

Gedurende 2016 waren er gemiddeld 49 medewerkers (fulltime equivalenten) bij Vastned in dienst (2015: 52), waarvan 27 in Nederland en 22 in het buitenland (2015: 27 in Nederland en 25 in het buitenland).

In het verslagjaar is ten laste van Vastned verantwoord aan salarissen € 4,8 miljoen (2015: € 5,2 miljoen), sociale lasten € 0,7 miljoen (2015: € 0,7 miljoen) en pensioenpremies € 0,6 miljoen (2015: € 0,7 miljoen).

De overige personeelskosten bedroegen € 1,0 miljoen (2015: € 1,0 miljoen).

ACCOUNTANTSKOSTEN

In de advies- en controlekosten zijn de onderstaande door Ernst & Young Accountants LLP (2015: Deloitte Accountants) in rekening gebrachte kosten ten aanzien van werkzaamheden voor Vastned Retail N.V. en haar dochtermaatschappijen begrepen.

	2016	2015
Honoraria controlewerkzaamheden	282	243
Honoraria controlegerelateerde werkzaamheden	-	33
Honoraria overige niet-controlegerelateerde werkzaamheden	4	27
	286	303

Van de controlekosten heeft een bedrag van € 0,2 miljoen (2015: Deloitte Accountants B.V. € 0,2 miljoen) betrekking op Ernst & Young Accountants LLP in Nederland.

OVERIGE KOSTEN

Onder de overige kosten zijn onder meer opgenomen publiciteitskosten en IT-kosten.

9 BELASTINGEN NAAR DE WINST

OVER DE VERSLAGPERIODE VERSCHULDIGDE BELASTINGEN NAAR DE WINST

	2016	2015
Lopend boekjaar	1.293	1.227

MUTATIE LATENTE BELASTINGVORDERINGEN EN -VERPLICHTINGEN

Als gevolg van:		
Waardemutaties vastgoed	(4.232)	4.303
Aanwenden compensabele verliezen	(2)	141
	(4.234)	4.444
	(2.941)	5.671

De geografische verdeling van de belastingen naar de winst is als volgt:

	2016			2015		
	Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	Totaal	Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	Totaal
Nederland	146	-	146	305	-	305
Frankrijk	(21)	-	(21)	(338)	-	(338)
België	55	42	97	(63)	13	(50)
Spanje	166	963	1.129	-	1.895	1.895
Portugal	114	(778)	(664)	153	117	270
Turkije	833	(4.461)	(3.628)	1.170	2.419	3.589
	1.293	(4.234)	(2.941)	1.227	4.444	5.671

AANSLUITING EFFECTIEF BELASTINGTARIEF

	2016	2015		
Resultaat voor belastingen	30.576	76.425		
Belastingen naar de winst tegen Nederlands tarief	0,0%	-	0,0%	-
Effect van belastingtarieven van dochtermaatschappijen vallend onder andere belastingregimes	(9,0%)	(2.764)	8,2%	6.301
Wijziging belastingtarieven	0,0%	-	(0,1%)	(62)
Aanpassing voorgaande boekjaren	(0,6%)	(177)	(0,7%)	(568)
	(9,6%)	(2.941)	7,4%	5.671

De vennootschappen binnen de groep worden belast volgens de belastingregels in het land van vestiging, in enkele landen bestaan bijzondere fiscale regimes voor vastgoedbeleggingen.

NEDERLANDSE FBI-REGIME

In Nederland vormt Vastned met enkele dochtermaatschappijen een fiscale eenheid die kwalificeert als fiscale beleggingsinstelling ('FBI') voor de vennootschapsbelasting ('Vpb'). Zolang deze fiscale eenheid blijft voldoen aan de FBI-voorwaarden wordt het fiscale resultaat van deze fiscale eenheid belast tegen een Vpb-tarief van 0%. De Nederlandse vastgoedportefeuille wordt grotendeels gehouden door deze fiscale eenheid. De voorwaarden van het FBI-regime hebben voornamelijk betrekking op het beleggingskarakter van de activiteiten, de fiscale financieringsverhoudingen, de samenstelling van het aandeelhoudersbestand en het als contant dividend uitkeren van het fiscale resultaat binnen 8 maanden na afloop van het boekjaar. Twee Nederlandse vennootschappen die Nederlands vastgoed houden zijn onderworpen aan het reguliere fiscale regime, hetgeen inhoudt dat de inkomsten verminderd met rente, managementvergoedingen en overige kosten worden belast tegen het nominale Vpb-tarief van 25,00%.

BELGISCHE GVV-REGIME

In België wordt nagenoeg de gehele vastgoedportefeuille gehouden door de gereglementeerde vastgoedvennootschap ('GVV') Vastned Retail Belgium NV. Een gereglementeerde vastgoedvennootschap heeft materieel een belastingvrije status, waardoor in België geen belasting is verschuldigd over de nettohuuropbrengsten en de aldaar gerealiseerde vermogenswinsten. De voorwaarden voor toepassing van de status van gereglementeerde vastgoedvennootschap zijn op hoofdlijnen vergelijkbaar met het Nederlandse FBI-regime. Eén vastgoedobject wordt gehouden door een vennootschap die onderworpen is aan het reguliere fiscale regime, hetgeen inhoudt dat de inkomsten verminderd met rente, afschrijvingen, managementvergoedingen en overige kosten, worden belast tegen het nominale belastingtarief van 33,99%.

FRANSE SIIC-REGIME (SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS COTÉE)

In Frankrijk wordt de gehele vastgoedportefeuille gehouden door diverse Franse vennootschappen welke onderworpen zijn aan het Franse SIIC-regime. Onder dit fiscale regime is geen belasting verschuldigd over de nettohuuropbrengsten en de gerealiseerde vermogenswinsten. De voorwaarden voor het SIIC-regime zijn op hoofdlijnen vergelijkbaar met het Nederlandse FBI-regime. De Franse managementvennootschap is onderworpen aan het reguliere fiscale regime, hetgeen inhoudt dat het belastbare resultaat, bestaande uit inkomsten verminderd met afschrijvingen, rente en overige kosten, wordt belast tegen een nominaal belastingtarief van 38,00%.

SPANJE, PORTUGAL EN TURKIJE

In Spanje en Turkije wordt het vastgoed gehouden door regulier belastingplichtige vennootschappen. In Spanje is het nominale belastingtarief 25,00% en in Turkije 20,00%. De in deze vennootschappen gerealiseerde belastbare nettohuuropbrengsten worden verminderd met afschrijvingen, rente, managementvergoedingen en overige kosten.

In Portugal werd het vastgoed gehouden door een regulier belastingplichtige vennootschap. Het nominale belastingtarief is 22,50%. De in deze vennootschap gerealiseerde belastbare nettohuuropbrengst wordt verminderd met afschrijvingen, rente, managementvergoedingen en overige kosten. De vennootschap is op 2 december 2016 verkocht.

Voor de berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen is uitgegaan van de nominale Vpb-tarieven per 1 januari 2017.

10 RESULTAAT PER AANDEEL

	2016		2015	
	Primair	Verwaterd	Primair	Verwaterd
Resultaat	26.431	26.431	65.471	65.471
Aanpassing voor effect converteerbare obligatielening	-	3.314	-	3.312
Resultaat aangepast voor effect converteerbare obligatielening	26.431	29.745	65.471	68.783

GEMIDDELD AANTAL GEPLAATSTE GEWONE AANDELEN

	2016		2015	
	Primair	Verwaterd	Primair	Verwaterd
Stand per 1 januari	19.036.646	19.036.646	19.036.646	19.036.646
Aanpassing voor effect converteerbare obligatielening	-	2.538.071	-	2.490.942
Gemiddeld aantal geplaatste gewone aandelen	19.036.646	21.574.717	19.036.646	21.527.588

PER AANDEEL (X € 1)

	2016		2015	
	Primair	Verwaterd	Primair	Verwaterd
Resultaat	1,39	1,38	3,44	3,20

Er zijn in de periode tussen de balansdatum en de datum dat de jaarrekening is opgemaakt en goedgekeurd voor publicatie geen aandelen uitgegeven of ingekocht.

11 DIVIDEND

Op 13 mei 2016 is het slotdividend over het boekjaar 2015 betaalbaar gesteld. Het dividend bedroeg € 1,31 per aandeel in contanten. Met deze dividenduitkering was een bedrag van € 24,9 miljoen gemoeid.

Op 25 augustus 2016 is het interim-dividend over het boekjaar 2016 betaalbaar gesteld. Het interim-dividend bedroeg € 0,73 per aandeel in contanten (totaal uitgekeerd bedrag € 13,9 miljoen).

De Directie stelt voor, op basis van het dividendbeleid en met inachtneming van de voorwaarden verbonden aan de status van fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, alsmede het reeds uitgekeerde interim-dividend, over het boekjaar 2016 een slotdividend van € 1,32 per aandeel in contanten uit te keren.

Indien de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 20 april 2017 haar goedkeuring verleent aan het dividendvoorstel zal het dividend op 9 mei 2017 aan de aandeelhouders betaalbaar worden gesteld. Het uit te keren dividend is niet als verplichting in de balans opgenomen.

12 REËLE WAARDE

De reële waarde is het bedrag dat de Groep verwacht op balansdatum te ontvangen indien een actief wordt verkocht of te betalen indien een verplichting wordt overgedragen in een ordelijke transactie tussen marktpartijen.

De activa en passiva die in de balans worden gewaardeerd op reële waarde zijn onderverdeeld in een hiërarchie van drie niveaus:

- **Niveau 1:** De reële waarde wordt bepaald op basis van gepubliceerde noteringen in een actieve markt
- **Niveau 2:** Waarderingsmethoden op basis van in de markt waarneembare informatie
- **Niveau 3:** Waarderingsmethoden gebaseerd op niet in de markt waarneembare informatie, die een meer dan significante impact heeft op de reële waarde van het actief of passief

De onderstaande tabel geeft aan volgens welk niveau de op reële waarde gewaardeerde activa en passiva van de Groep worden gewaardeerd:

REËLE WAARDE VAN ACTIVA	Niveau	2016		2015	
		Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Vastgoed					
Vastgoed in exploitatie (inclusief overlopende activa in verband met huurincentives)	3	1.614.793	1.614.793	1.647.900	1.647.900
Vlottende activa					
Debiteuren en overige vorderingen	3	5.674	5.674	2.211	2.211
Liquide middelen	3	1.280	1.280	2.762	2.762

REËLE WAARDE VAN PASSIVA

Langlopende verplichtingen					
Langlopende rentedragende leningen o/g	2	601.610	618.883	652.513	672.601
Financiële derivaten	2	6.145	6.145	5.427	5.427
Waarborgsommen en overige langlopende verplichtingen	3	3.559	3.559	3.557	3.557
Kortlopende verplichtingen					
Schulden aan kredietinstellingen	3	14.654	14.654	7.953	7.953
Aflossing langlopende rentedragende leningen o/g	3	57.518	57.518	25.017	25.017
Financiële derivaten	2	106	106	-	-
Overige schulden en overlopende passiva	3	21.734	21.734	22.854	22.854

Alle activa en passiva gewaardeerd op reële waarde zijn gewaardeerd per 31 december.

In 2016 en in 2015 zijn er geen activa en passiva geherclassificeerd tussen de verschillende niveaus.

De reële waarde van de derivaten wordt bepaald aan de hand van opgaven van gerenommeerde financiële instellingen, die mede gebaseerd zijn op direct en indirect waarneembare marktgegevens. Ter controle worden deze opgaven afgezet tegen interne berekeningen door middel van het disconteren van kasstromen gebaseerd op de marktrente op balansdatum voor vergelijkbare financiële derivaten. In de bepaling van de reële waarde van de financiële derivaten is rekening gehouden met het kredietrisico van de Groep dan wel de tegenpartij.

De reële waarde van de 'Langlopende rentedragende leningen o/g' wordt berekend als de contante waarde van de kasstromen op basis van de ultimo december 2016 geldende swap yield curve en credit spreads.

De reële waarde van de 'Debiteuren en overige vorderingen', 'Liquide middelen', 'Waarborgsommen en overige langlopende verplichtingen', 'Schulden aan kredietinstellingen' en 'Overige schulden en overlopende passiva' wordt, vanwege het kortlopende karakter van deze activa en passiva dan wel het feit dat deze een variabele interestvoet dragen, geacht gelijk te zijn aan de boekwaarde.

Voor een uiteenzetting van de waarderingsmethoden betreffende het vastgoed in exploitatie, de financiële derivaten en langlopende rentedragende leningen o/g wordt verwezen naar de toelichting op de betreffende activa en passiva.

13 VASTGOED

Het tegen reële waarde gewaardeerde vastgoed in exploitatie en in renovatie vallen qua waarderingmethode onder 'niveau 3'.

WAARDERING VAN VASTGOED

Belangrijke uitgangspunten en veronderstellingen die gebruikt zijn bij de bepaling van de taxatiewaarden van het vastgoed in exploitatie en in renovatie:

	Nederland		Frankrijk		België		Spanje / Portugal		Turkije	Totaal	
	Premium city high street shops	High street shops/ Non-high street shops	Premium city high street shops	High street shops/ Non-high street shops	Premium city high street shops	High street shops/ Non-high street shops	Premium city high street shops	High street shops/ Non-high street shops	Premium city high street shops	Premium city high street shops	High street shops/ Non-high street shops
2016											
Taxatiewaarde per 31 december	450.960	233.050	347.113	35.192	217.514	143.421	84.343	3.200	100.000	1.199.930	414.863
Per balansdatum nog toe te kennen huurincentives	766	909	399	58	299	133	134	-	370	1.968	1.100
Markthuur per m ² (x € 1)	586	155	791	167	384	139	1.295	305	602	597	151
Theoretische jaarhuur per m ² (x € 1)	532	168	711	201	399	146	1.151	294	651	567	164
Leegstandspercentage ultimo verslagjaar	1,1	8,1	1,0	8,0	0,8	2,8	-	-	0,4	0,9	6,4
Gewogen gemiddelde looptijd huurcontracten in jaren (eerste break)	4,5	3,4	2,0	2,0	1,9	1,9	3,6	5,0	1,4	2,9	2,8
De op basis van deze uitgangspunten en veronderstellingen vastgestelde taxatiewaarden resulteren in de volgende net yields (v.o.n.):	3,6	6,3	3,7	6,1	4,2	5,8	3,3	5,0	7,7	4,0	6,1
2015											
Taxatiewaarde per 31 december	425.695	317.495	299.695	38.485	209.600	147.281	54.800	21.663	133.186	1.122.976	524.924
Per balansdatum nog toe te kennen huurincentives	131	283	254	48	290	63	-	-	-	675	394
Markthuur per m ² (x € 1)	570	166	733	193	403	142	1.406	149	671	590	160
Theoretische jaarhuur per m ² (x € 1)	524	182	664	217	392	146	1.288	193	653	551	175
Leegstandspercentage ultimo verslagjaar	0,3	5,0	0,4	10,9	-	3,5	-	-	0,6	0,3	4,9
Gewogen gemiddelde looptijd huurcontracten in jaren (eerste break)	4,7	3,5	2,2	1,9	1,9	2,3	3,5	5,9	1,8	3,1	3,2
De op basis van deze uitgangspunten en veronderstellingen vastgestelde taxatiewaarden resulteren in de volgende net yields (v.o.n.):	3,9	6,7	3,9	5,9	4,1	5,6	3,6	7,6	5,8	4,1	6,4

De markthuur is het geschatte bedrag waartegen een bepaalde ruimte op een bepaald moment is te verhuren door ter zake goed geïnformeerde en tot een transactie bereid zijnde partijen, die onafhankelijk zijn en waarbij partijen zorgvuldig en zonder dwang optreden.

De theoretische jaarhuur is de jaarlijkse brutohuur, exclusief de effecten van straight-lining van huurincentives, vermeerderd met de jaarlijkse markthuur van eventueel leegstaande ruimten.

Het leegstandspercentage wordt berekend door de geschatte markthuur van de leegstaande ruimten te delen door de geschatte markthuur van de totale vastgoedportefeuille.

De net yield wordt berekend door de contractuele brutohuuropbrengsten minus de niet-terugvorderbare exploitatiekosten te delen door de marktwaarde vrij op naam van het vastgoed.

Een stijging van de in de taxatiewaarden gebruikte net yields met 25 basispunten resulteert in een daling van de waarde van het vastgoed in exploitatie met € 84,0 miljoen of wel 5,2% (2015: € 80,8 miljoen of wel 4,9%) en een stijging van de loan-to-value-ratio met circa 229 basispunten (2015: circa 214 basispunten).

Een daling van de in de taxatiewaarden gebruikte markthuren met € 10 per m² resulteert in een daling van de waarde van de vastgoedportefeuille met € 47,6 miljoen of wel 2,9% (2015: € 41,2 miljoen of wel 2,5%) en een stijging van de loan-to-value-ratio met circa 127 basispunten (2015: 107 basispunten).

VASTGOED IN EXPLOITATIE EN IN RENOVATIE

Per 31 december 2016 is 87% van het vastgoed in exploitatie getaxeerd door onafhankelijke beëdigd taxateurs.

De onafhankelijke beëdigd taxateurs die het vastgoed hebben getaxeerd zijn: CBRE te Amsterdam, Brussel, Madrid en Parijs, Cushman & Wakefield te Amsterdam, Brussel, Madrid en Parijs, Crédit Foncier Expertise te Parijs en Pamir & Soyuer te Istanbul.

	2016			2015		
	In exploitatie	In renovatie	Totaal	In exploitatie	In renovatie	Totaal
Stand per 1 januari	1.644.828	-	1.644.828	1.532.199	2.254	1.534.453
Acquisities	75.905	-	75.905	163.975	-	163.975
Investerings	5.821	(232)	5.589	3.044	(22)	3.022
In/uit exploitatie genomen	(9.645)	9.645	-	2.840	(2.840)	-
Desinvesteringen	(91.228)	(8.250)	(99.478)	(82.660)	-	(82.660)
	1.625.681	1.163	1.626.844	1.619.398	(608)	1.618.790
Waardemutaties	(13.956)	(1.163)	(15.119)	25.430	608	26.038
Stand per 31 december	1.611.725	-	1.611.725	1.644.828	-	1.644.828
Overlopende activa in verband met huurincentives	3.068	-	3.068	3.072	-	3.072
Taxatiewaarde per 31 december	1.614.793	-	1.614.793	1.647.900	-	1.647.900

De acquisities in 2016 in Nederland hebben betrekking op premium city high street shops in Amsterdam en Utrecht voor € 21,4 miljoen (2015: € 119,0 miljoen). In Frankrijk werden premium city high street shops in Parijs voor € 27,9 miljoen (2015: € 16,1 miljoen) aangekocht. In Spanje werden twee premium city high street shops verworven voor een totaalbedrag van € 26,6 miljoen (2015: nihil). In België en Turkije werd in 2016 geen vastgoed verworven (2015: € 28,9 miljoen).

De investeringen in 2016 betreffen verbeteringen aan diverse vastgoedobjecten verspreid over de diverse landen.

De desinvesteringen in 2016 betroffen premium city high street shops in Nederland voor € 12,4 miljoen (2015: € 18,6 miljoen), high street shops in Nederland, België en Portugal voor € 39,2 miljoen (2015: € 33,7 miljoen) en non-high street shops in Nederland en Spanje voor € 43,3 miljoen (2015: € 32,7 miljoen). Op deze desinvesteringen werd ten opzichte van de meest recente boekwaarde een negatief verkoopresultaat behaald van € 4,6 miljoen (2015: € 2,3 miljoen positief).

De waardemutaties in Nederland kwamen voornamelijk als gevolg van de uitdagende omstandigheden voor high street shops en non-high street shops uit op € 6,8 miljoen negatief.

In Frankrijk, België en Spanje bedroegen de waardemutaties resp. € 15,1 miljoen, € 7,2 miljoen en € 3,6 miljoen positief. In Frankrijk en Spanje is het aandeel premium city high street shops relatief hoog, hetgeen in de waardemutaties tot uitdrukking komt. In België zijn de positieve waardemutaties niet alleen aan de premium city high street shops, maar tevens aan de positieve waarderingsresultaten van de 'baanwinkels' te danken.

De waardemutaties in de Turkse vastgoedportefeuille bedroegen in 2016 € 33,0 miljoen negatief. De reden hiervoor is dat de consumentenbestedingen in Turkije al reeds geruime tijd onder druk staan met als gevolg dat de omzetten van retailers onder druk staan. De oorzaak hiervan is gelegen in de huidige geopolitieke en onzekere economische situatie in Turkije, waardoor toeristen, een belangrijke inkomstenbron van Turkije, het land mijden. Tevens blijven (buitenlandse) investeringen in Turkije uit en is er een kapitaalvlucht uit Turkije. Hierboven op komt tevens het negatieve effect van de waardedaling van de Turkse Lira. Verwacht wordt dat hierin op korte termijn geen verbetering optreedt en dat de (markt)huren hierdoor de komende jaren onder druk komen te staan. Deze omstandigheden zijn op realistische wijze verwerkt in de taxatie van de Turkse vastgoedportefeuille.

OVERLOPENDE ACTIVA IN VERBAND MET HUURINCENTIVES

	2016	2015
Stand per 1 januari	3.072	3.095
Verstreckte huurincentives	2.037	1.887
Ten laste van winst-en-verliesrekening gebracht	(2.011)	(1.966)
Overige	(30)	56
Stand per 31 december	3.068	3.072

Vastgoed met een waarde van € 0,9 miljoen (2015: € 0,9 miljoen) dient tot zekerheid van verkregen geldleningen (zie ook 20 LANGLOPENDE RENTEDRAGENDE LENINGEN O/G).

Voor een nadere specificatie van het vastgoed in exploitatie wordt verwezen naar het in het jaarverslag opgenomen overzicht VASTGOEDPORTEFEUILLE 2016.

14 LATENTE BELASTINGVORDERINGEN EN -VERPLICHTINGEN

	1 januari 2016							31 december 2016	
	Verplichtingen	Mutatie in winst- en-verliesrekening	Naar vorderingen/ verplichtingen	Herrubricering	Verkoop dochter- maatschappijen	Overige	Vorderingen	Verplichtingen	
Waarderingsverschillen vastgoed	24.851	(4.232)	(682)	275	(614)	-	-	19.598	
Compensabele verliezen	(265)	(2)	267	(275)	-	-	275	-	
	24.586	(4.234)	(415)	-	(614)	-	275	19.598	

	1 januari 2015							31 december 2015	
	Verplichtingen	Mutatie in winst- en-verliesrekening	Naar vorderingen/ verplichtingen	Herrubricering	Verkoop dochter- maatschappijen	Overige	Vorderingen	Verplichtingen	
Waarderingsverschillen vastgoed	20.472	4.303	-	(293)	-	369	-	24.851	
Compensabele verliezen	(612)	141	-	293	-	(87)	-	(265)	
	19.860	4.444	-	-	-	282	-	24.586	

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen per 31 december 2016 hebben betrekking op Spanje, Turkije en België.

De compensabele verliezen hebben betrekking op Spanje en zijn onbeperkt voorwaarts in de tijd verrekenbaar.

De latente belastingverplichtingen houden verband met het verschil tussen de balanswaarde van het vastgoed en de fiscale boekwaarde ervan.

Per balansdatum zijn er additioneel € 10,1 miljoen (2015: € 10,5 miljoen) aan ongebruikte fiscale verliezen. Hiervoor is, vanwege de verwachting dat op grond van de huidige structuur in de nabije toekomst deze ongebruikte fiscale verliezen niet gecompenseerd kunnen worden met fiscale winsten, geen latente belastingvordering opgenomen. Van dit bedrag vervalt € 1,2 miljoen (2015: € 1,4 miljoen) in de periode 2017 tot en met 2024 en is een bedrag van € 8,9 miljoen (2015: € 9,1 miljoen) onbeperkt voorwaarts in de tijd verrekenbaar.

15 DEBITEUREN EN OVERIGE VORDERINGEN

	2016	2015
Debiteuren	2.884	3.048
Voorziening voor dubieuze debiteuren	(2.657)	(2.644)
	227	404
Indirecte belastingen	821	15
Te ontvangen uit hoofde van desinvesteringen	2.157	288
Interest	4	-
Servicekosten	213	171
Vooruitbetaalde kosten	1.735	673
Overige vorderingen	517	660
	5.674	2.211

Onder de overige vorderingen zijn posten opgenomen met een looptijd langer dan één jaar met een totaalbedrag van € 0,1 miljoen (2015: € 0,1 miljoen).

16 LIQUIDE MIDDELEN

De liquide middelen betreffen deposito's, daggelden en banktegoeden met een looptijd korter dan drie maanden. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

17 KREDIETRISICO

Vastned's belangrijkste financiële activa bestaan uit liquide middelen, debiteuren en overige vorderingen en vorderingen die samenhangen met afgesloten financiële derivaten.

Het kredietrisico op liquide middelen is zeer beperkt, daar de liquide middelen aangehouden worden bij gerenommeerde banken met ten minste een investment grade rating.

Het kredietrisico dat samenhangt met afgesloten financiële derivaten wordt beperkt door alleen transacties af te sluiten met gerenommeerde financiële instellingen met ten minste een investment grade rating.

Het kredietrisico dat toe te rekenen is aan de debiteuren wordt beperkt door het vooraf zorgvuldig screenen van potentiële huurkandidaten. Verder worden van huurders zekerheden verlangd in de vorm van waarborgsommen of bankgaranties en worden de huren vooruitbetaald.

De ouderdomsanalyse van de debiteuren was op 31 december als volgt:

	2016		2015	
	Brutobedragen	Voorziening	Brutobedragen	Voorziening
Minder dan 30 dagen achterstallig	505	352	381	271
Tussen 31 en 90 dagen achterstallig	75	1	58	33
Tussen 91 dagen en een jaar achterstallig	689	689	984	867
Meer dan een jaar achterstallig	1.615	1.615	1.625	1.473
	2.884	2.657	3.048	2.644

Het verloop van de voorziening voor dubieuze debiteuren was als volgt:

	2016	2015
Stand per 1 januari	2.644	2.315
Toevoeging aan de voorziening	853	600
Afschrijving dubieuze debiteuren	(513)	(181)
Vrijval	(327)	(90)
Stand per 31 december	2.657	2.644

De vorderingen zijn opgenomen onder aftrek van een voorziening voor dubieuze vorderingen.

Doordat het huurderbestand uit een groot aantal verschillende partijen bestaat, is er geen sprake van een concentratie van kredietrisico.

18 EIGEN VERMOGEN

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 375,0 miljoen en is verdeeld in 75.000.000 aandelen à € 5,-.

Het eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail bedraagt per 31 december 2016 € 42,26 per aandeel (31 december 2015: € 42,90 per aandeel).

AANTAL GEPLAATSTE AANDELEN

	2016	2015
Stand per 31 december	19.036.646	19.036.646

De aandeelhouders zijn gerechtigd tot het ontvangen van het door de Vennootschap gedeclareerde dividend en zijn gerechtigd tot het uitbrengen van één stem per aandeel op de vergaderingen van aandeelhouders. In het geval van inkoop van eigen aandelen door Vastned, zonder dat deze ingetrokken worden, worden de rechten opgeschort tot het moment dat deze weer worden uitgegeven.

19 VOORZIENINGEN UIT HOOFDE VAN PERSONEELSBELONINGEN

Vastned heeft voor haar werknemers in Nederland een pensioenregeling die kwalificeert als een toegezegd-pensioenregeling. De pensioenregeling is volledig herverzekerd bij Nationale-Nederlanden Levensverzekering Maatschappij N.V. De pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Voor een beperkte groep werknemers geldt een onvoorwaardelijke indexatie van maximaal 2% per jaar.

De pensioenregelingen voor de werknemers in de overige landen waar Vastned vestigingen heeft, zijn te kwalificeren als toegezegde-bijdrageregelingen.

Door Mercer (Nederland) B.V. zijn ten aanzien van de toegezegd-pensioenregelingen de volgende aannames voor de actuariële berekeningen gebruikt:

	31-12-2016	31-12-2015
Disconteringsvoet	2,00%	2,60%
Toekomstige salarisverhogingen (afhankelijk van leeftijd en inclusief inflatiecorrectie)	1,00% - 5,00%	1,00% - 5,00%
Toekomstige pensioenstijgingen	0,00% - 1,80%	0,00% - 2,00%

Het verloop van de contante waarde van de toegezegd-pensioenverplichting was als volgt:

	Contante waarde toegezegd-pensioenverplichting		Reële waarde van de fondsbeleggingen		Nettoverplichting uit hoofde van personeelsbeloningen	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Stand per 1 januari	22.984	24.340	17.003	17.854	5.981	6.486
Verantwoord in de winst-en-verliesrekening						
Servicekosten	497	546	-	-	497	546
Interest	592	555	441	411	151	144
Administratiekosten	-	-	(43)	(51)	43	51
Totaal verantwoord in winst-en-verliesrekening	1.089	1.101	398	360	691	741
Verantwoord in het overig totaalresultaat						
Effect van aanpassing demografische aannames	(79)	-	-	-	(79)	-
Effect van aanpassing disconteringsvoet	2.507	(2.106)	-	-	2.507	(2.106)
Effect van ervaringsaanpassingen	(1.078)	7	-	-	(1.078)	7
Effect van wijzigingen in financiële aannames	-	-	1.669	(1.319)	(1.669)	1.319
Totaal verantwoord in het overig totaalresultaat	1.350	(2.099)	1.669	(1.319)	(319)	(780)
Bijdragen en uitkeringen						
Bijdragen betaald door de werkgever	-	-	421	466	(421)	(466)
Bijdragen betaald door de werknemers	45	46	45	46	-	-
Pensioenuitkeringen	(404)	(404)	(404)	(404)	-	-
Totaal bijdragen en uitkeringen	(359)	(358)	62	108	(421)	(466)
Stand per 31 december	25.064	22.984	19.132	17.003	5.932	5.981
Langetermijnpersoneelsbeloningen					77	66
Totaal					6.009	6.047

De toegezegd-pensioenregeling is, zoals eerder aangegeven, herverzekerd bij Nationale-Nederlanden Levensverzekering Maatschappij N.V. De fondsbeleggingen bestaan om die reden volledig uit verzekeringscontracten.

De bedragen voor de toegezegd-pensioenregelingen en toegezegde bijdrageregelingen die zijn opgenomen in de winst-en-verliesrekening zijn als volgt:

	2016	2015
Pensioenkosten	497	546
Netto-interest	151	144
Administratiekosten	43	51
	691	741
Toegezegde bijdrageregelingen	133	136
	824	877

Vastned verwacht aan haar toegezegd-pensioenregelingen in 2017 een bedrag van € 0,4 miljoen te zullen bijdragen. Aan de toegezegde bijdrageregelingen verwacht Vastned in 2017 een bedrag van € 0,1 miljoen te zullen bijdragen.

GEVOELIGHEIDSANALYSE

In de onderstaande tabel is de gevoeligheidsanalyse opgenomen voor het effect van een wijziging in de disconteringsvoet met 25 basispunten:

	Min 25 basispunten	Gehanteerde disconteringsvoet	Plus 25 basispunten
	1,75%	2,00%	2,25%
Contante waarde van de toegezegd-pensioenverplichting	26.550	25.064	23.689
Servicekosten	589	545	504

In verband met de geringe materialiteit is afgezien van het geven van gevoeligheidsanalyses van wijzigingen in toekomstige salarisverhogingen (afhankelijk van leeftijd en inclusief inflatiecorrectie) en toekomstige pensioenstijgingen.

20 LANGLOPENDE RENTEDRAGENDE LENINGEN O/G

Het verloop van de langlopende rentedragende leningen o/g was als volgt:

	2016	2015
Stand per 1 januari	652.513	599.388
Kortlopend deel per 1 januari	25.017	15.267
Restant hoofdsom per 1 januari	677.530	614.655
Getrokken op nieuwe langlopende kredietfaciliteiten	-	44.897
Getrokken op bestaande langlopende kredietfaciliteiten	4.674	58.200
Aflossingen	(25.017)	(42.167)
Toepassing effectieve rentemethode	1.941	1.945
Restant hoofdsom 31 december	659.128	677.530
Kortlopend deel ultimo	(57.518)	(25.017)
Stand 31 december	601.610	652.513

De rentedragende leningen o/g bestaan per 31 december uit:

	2016				2015			
	Resterende looptijd			Gemiddeld rentepercentage ultimo	Resterende looptijd			Gemiddeld rentepercentage ultimo
	1-5 jaar	Meer dan 5 jaar	Totaal		1-5 jaar	Meer dan 5 jaar	Totaal	
Leningen met zekerheidsstelling								
• vaste rente ¹⁾	73	87	160	1,50	72	106	178	1,50
• variabele rente	-	-	-	-	-	-	-	-
	73	87	160	1,50	72	106	178	1,50
Leningen zonder zekerheidsstelling								
• vaste rente ¹⁾	254.355	209.393	463.748	2,87	345.912	85.000	430.912	3,15
• variabele rente	-	137.702	137.702	1,50	221.423	-	221.423	1,58
	254.355	347.095	601.450	2,56	567.335	85.000	652.335	2,62
Totaal								
• vaste rente ¹⁾	254.428	209.480	463.908	2,87	345.984	85.106	431.090	3,15
• variabele rente	-	137.702	137.702	1,50	221.423	-	221.423	1,58
	254.428	347.182	601.610	2,56	567.407	85.106	652.513	2,62

1) Inclusief het deel dat door middel van rentederivaten is gefixeerd.

Gedurende 2016 heeft Vastned haar bestaande gesyndiceerde kredietfaciliteit heronderhandeld, waarbij onder andere de beschikbare faciliteit werd verhoogd met € 75,0 miljoen en de looptijd werd verlengd met twee jaar tot februari 2022.

Daarnaast heeft Vastned in 2016 haar bestaande unsecured lening van € 75,0 miljoen met AXA Real Estate 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.

Als zekerheid voor de leningen met zekerheidsstelling is op vastgoed met een waarde van € 0,9 miljoen (2015: € 0,9 miljoen) het recht van hypotheek verstrekt.

Voor de leningen zonder zekerheidsstelling is een positieve/negatieve hypotheekverklaring afgegeven. Tevens zijn door verstrekkers van deze leningen voorwaarden gesteld betreffende de solvabiliteit en de rentedekking, alsmede wijzigingen in de zeggenschap van de Vennootschap en/of haar dochtermaatschappijen. Per 31 december 2016 voldeed Vastned aan deze voorwaarden. Voor een nadere toelichting op de door de verstrekkers van de leningen gestelde voorwaarden wordt verwezen naar 23 FINANCIËLE INSTRUMENTEN.

Het binnen een jaar verschuldigde deel van de langlopende rentedragende leningen o/g ten bedrage van € 57,5 miljoen is opgenomen onder de kortlopende schulden (2015: € 25,0 miljoen).

De totale kredietfaciliteit van de langlopende rentedragende leningen o/g, inclusief het binnen een jaar verschuldigde deel, bedraagt per 31 december 2016 € 759,1 miljoen (2015: € 708,3 miljoen).

De niet gebruikte kredietfaciliteit van de langlopende rentedragende leningen o/g bedroeg per 31 december 2016 € 100,0 miljoen (2015: € 30,8 miljoen).

Onder de Langlopende rentedragende leningen o/g is onderstaande converteerbare obligatielening opgenomen:

jaar van uitgifte	Looptijd	Nominale waarde	Rentepercentage ¹⁾	Conversieprijs	Maximum aantal aandelen
2014	5 jaar	110.000	1,875%	€ 43,34	2.538.071

1) Vaste rente

	2016	2015
Stand per 1 januari	105.912	104.663
Toepassing effectieve rentemethode	1.252	1.249
Stand per 31 december	107.164	105.912

De obligaties zijn 'senior' en 'unsecured' en converteerbaar in gewone aandelen Vastned, onder voorbehoud van de keuze van Vastned om te kiezen voor een betaling in contanten in plaats van gedeeltelijke of volledige levering van aandelen. De conversiekoers bedroeg initieel € 46,19 en is na uitkering van dividend in de jaren 2014 tot en met 2016 aangepast naar € 43,34. Vastned heeft de mogelijkheid om alle uitstaande obligaties tegen de hoofdsom vermeerderd met de opgelopen rente af te lossen in contanten na 8 mei 2017, indien de volumegevoeg gemiddelde koers van het aandeel meer dan 130% van de conversieprijs is voor een bepaalde periode, of op elk moment dat de hoofdsom van de op dat ogenblik uitstaande obligaties minder is dan 15% van de uitgegeven obligaties.

De converteerbare obligaties zijn genoteerd aan de Frankfurt Stock Exchange. Vanwege het feit dat er geen actieve handel is in deze obligaties, wordt de reële waarde van de obligatielening conform niveau 2 bepaald.

De gemiddelde looptijd (in jaren) van de langlopende rentedragende leningen o/g kwam uit op 4,4 (2015: 4,0).

De gemiddelde interestvoet bedroeg in 2016 2,73% (2015: 2,85%).

21 SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN

	2016	2015
Kredietfaciliteit	76.903	76.969
waarvan opgenomen per 1 januari	7.953	2.304
per saldo opgenomen in boekjaar	6.701	5.649
Opgenomen per 31 december	14.654	7.953
Niet gebruikte kredietfaciliteit per 31 december	62.249	69.016

De schulden aan kredietinstellingen betreffen kortlopende kredieten en kasgeldleningen.

Als zekerheid voor de faciliteiten is overeengekomen dat, behoudens een overeengekomen threshold, vastgoed niet met hypotheek ten behoeve van derden wordt bezwaard, tenzij goedkeuring door de kredietgevers is verstrekt.

De schulden aan kredietinstellingen zijn op verzoek van de kredietgevers binnen een jaar opeisbaar.

De gemiddelde interestvoet bedroeg in 2016 1,20% (2015: 1,45%).

Waar de Vennootschap gebruik maakt van een cashpool-arrangement, worden de liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen met elkaar verrekend.

22 OVERIGE SCHULDEN EN OVERLOPENDE PASSIVA

	2016	2015
Crediteuren	2.533	1.030
Investeringscrediteuren	1.081	1.022
Dividend	24	24
Indirecte belastingen	1.323	1.673
Vooruitontvangen huren	6.769	7.728
Interest	3.436	4.365
Exploitatiekosten	2.132	2.184
Te betalen uit hoofde van acquisities	142	-
Overige schulden en overlopende passiva	4.294	4.828
	21.734	22.854

23 FINANCIËLE INSTRUMENTEN

A MANAGEMENT VAN FINANCIËLE RISICO'S

Vastned heeft voor het realiseren van haar doelstellingen en voor de uitvoering van haar dagelijkse activiteiten een aantal financiële randvoorwaarden geformuleerd ter beperking van het (her)financierings-, liquiditeits-, rente- en valutarisico. Deze randvoorwaarden zijn onder andere vastgelegd in de jaarlijks geactualiseerde financierings- en rentebeleidsnotitie en in het treasury-statuut. Elk kwartaal wordt aan de audit- en compliancecommissie en de Raad van Commissarissen over deze risico's gerapporteerd.

Hieronder wordt een beknopt overzicht gegeven van de voornaamste randvoorwaarden gericht op het beperken van deze risico's.

(Her)financieringsrisico

Investeren in vastgoed is een kapitaalintensieve activiteit. De financiering van de vastgoedportefeuille vindt plaats deels met eigen vermogen en deels met vreemd vermogen. Bij een hoge mate van financiering met vreemd vermogen kan bij tegenvallende rendementen of waardedalingen van het vastgoed eerder het risico bestaan dat niet meer aan de rente- en aflossingsverplichtingen van vreemd vermogen en overige betalingsverplichtingen kan worden voldaan. Vreemd vermogen of herfinancieringen kunnen in dat geval moeilijker worden gerealiseerd of mogelijk tegen ongunstiger condities. Om dit risico te beperken, is het uitgangspunt van Vastned dat financiering met vreemd vermogen van de vastgoedportefeuille beperkt blijft tot circa 40 à 45% van de marktwaarde van het vastgoed. Eind 2016 bedroeg deze ratio 41,8% (eind 2015: 41,6%). In vrijwel alle kredietovereenkomsten met kredietverstrekkers zijn, in lijn met deze doelstellingen, solvabiliteitsratio's en rentedekkingsgraden overeengekomen.

Daarnaast streeft Vastned ernaar door transparante informatieverstopping, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel Vastned de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen. Tenslotte wordt ten aanzien van de lange financieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd van ten minste 3,0 jaar.

Ultimo 2016 bedroeg de solvabiliteitsratio, berekend op basis van de formule: eigen vermogen vermeerderd met de voorziening voor latente belastingverplichtingen gedeeld door het balansstotaal, 56,1% (31 december 2015: 56,0%), hetgeen voldoet aan de met kredietverstrekkers overeengekomen solvabiliteitsratio's van ten minste 45%.

Over 2016 bedroeg de rentedekkingsgraad 4,0 (2015: 4,1) (berekend op basis van de formule: nettohuuropbrengsten gedeeld door de nettofinancieringskosten (exclusief waardemutaties financiële derivaten)), wat ruim boven de met de kredietverstrekkers overeengekomen rentedekkingsgraad van 2,0 lag.

Ultimo 2016 bedroeg de gewogen gemiddelde looptijd van de langlopende rentedragende leningen o/g 4,4 jaar (31 december 2015: 4,0 jaar).

Liquiditeitsrisico

Vastned dient voldoende kasstromen te genereren om aan haar dagelijkse betalingsverplichtingen te kunnen voldoen. Enerzijds wordt dit bereikt door maatregelen gericht op het streven naar een hoge bezettingsgraad en het voorkomen van financiële schade als gevolg van faillissementen van huurders. Anderzijds wordt gestreefd naar voldoende kredietruimte om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen. Het liquiditeitsbeheer is gecentraliseerd in Nederland, waar het merendeel van de bankrekeningen van de buitenlandse dochtermaatschappijen is ondergebracht in cashpool-arrangementen.

Ultimo 2016 had Vastned € 76,9 miljoen (31 december 2015: € 77,0 miljoen) aan kortlopende kredietfaciliteiten tot haar beschikking, waarvan zij € 14,7 miljoen (31 december 2015: € 8,0 miljoen) had opgenomen. De niet gebruikte kredietfaciliteit van de langlopende rentedragende leningen o/g bedroeg per 31 december 2016 € 100,0 miljoen (31 december 2015: € 30,8 miljoen). De totaal per 31 december 2016 niet gebruikte kredietfaciliteit bedroeg derhalve € 162,2 miljoen (31 december 2015: € 99,8 miljoen).

De navolgende tabel laat de financiële verplichtingen zien, inclusief de geschatte rentebetalingen ¹⁾:

	2016				
	Balans-waarde	Contractuele kasstromen	Minder dan 1 jaar	1-5 jaar	Meer dan 5 jaar
Langlopende rentedragende leningen o/g	601.610	663.709	13.652	295.045	355.012
Financiële derivaten (langlopende verplichtingen)	6.145	7.348	2.594	4.754	-
Schulden aan kredietinstellingen ²⁾	14.654	15.054	15.054	-	-
Aflossing langlopende rentedragende leningen o/g ²⁾	57.518	59.160	59.160	-	-
Financiële derivaten (kortlopende verplichtingen)	106	108	108	-	-
Overige schulden en overlopende passiva	21.734	21.734	21.734	-	-
	701.767	767.113	112.302	299.799	355.012

	2015				
	Balans-waarde	Contractuele kasstromen	Minder dan 1 jaar	1-5 jaar	Meer dan 5 jaar
Langlopende rentedragende leningen o/g	652.513	720.371	15.962	618.142	86.267
Financiële derivaten (langlopende verplichtingen)	5.427	8.326	2.286	5.669	371
Schulden aan kredietinstellingen ²⁾	7.953	7.953	7.953	-	-
Aflossing langlopende rentedragende leningen o/g ²⁾	25.017	25.106	25.106	-	-
Overige schulden en overlopende passiva	22.854	22.854	22.854	-	-
	713.764	784.610	74.161	623.811	86.638

1) De rente van de langlopende rentedragende leningen o/g met een variabel rentepercentage is gebaseerd op de markttrenten van Euribor per 1 januari 2017 resp. 1 januari 2016.

2) Inclusief rente tot eerste vervall- respectievelijk renteherzieningsdatum.

Renterisico

Het renterisicobeleid heeft tot doel de renterisico's die voortkomen uit de financiering van de vastgoedportefeuille te beperken en daarmee tevens de nettorente-lasten te optimaliseren. Dit beleid vertaalt zich in een samenstelling van de leningenportefeuille waarbij in beginsel ten minste twee derde deel van de leningen een vaste rente kent. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Verder wordt er binnen het lang vreemd vermogen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en naar een rentetypische looptijd van minimaal drie jaar. Over de rente- en (her)financieringsrisico's wordt ten minste eenmaal per kwartaal aan de audit- en compliance-commissie en de Raad van Commissarissen gerapporteerd.

Vastned beperkt enerzijds haar renterisico door het aantrekken van vastrentende langlopende leningen o/g, zoals de converteerbare obligatielening en anderzijds door het gebruik van financiële rentederivaten (interest rate swaps), waarbij de variabele rente die zij betaalt op een deel van haar leningen wordt omgeruild tegen een vaste rente.

De Groep past geen hedge accounting toe en verantwoordt de waardemutaties van alle door de Groep afgesloten rentederivaten in de winst-en-verliesrekening.

Ultimo 2016 is het renterisico op leningen met een nominale waarde van € 225,0 miljoen (31 december 2015: € 225,0 miljoen) afgedekt door middel van interest rate swaps. Hiertoe zijn contracten afgesloten met een vaste rente variërend van 0,29% tot 2,60% (31 december 2015: 0,29% tot 2,60%) (exclusief marges) en afloopdata variërend van 15 december 2017 tot 22 september 2021 (31 december 2015: 15 december 2017 tot 22 september 2021).

De marktwaarde van de interest rate swaps bedraagt ultimo 2016 € 6,3 miljoen negatief (31 december 2015: € 5,4 miljoen negatief). Deze per saldo negatieve marktwaarde, die op de afloopdata nihil zal bedragen, zal over de resterende looptijd van deze interest rate swaps ten gunste van de geconsolideerde winst-en-verliesrekening worden gebracht, tenzij wordt besloten deze interest rate swaps voor de afloopdata af te wikkelen.

Rekening houdend met bovengenoemde interest rate swaps had ultimo 2016 van het totaal van de langlopende rentedragende leningen o/g ad € 601,6 miljoen (31 december 2015: € 652,5 miljoen), € 463,9 miljoen (31 december 2015: € 431,1 miljoen) een vast rentepercentage (zie 23 B OVERZICHT EXPIRATIEDATA EN GEFIXEERDE RENTEPERCENTAGES LANGLOPENDE RENTEDRAGENDE LENINGEN O/G).

De interest rate swaps worden afgerekend op kwartaal-basis. Het variabele rentepercentage is gebaseerd op 3-maands Euribor. De verschillen tussen de variabele en overeengekomen vaste rente worden daarbij afgerekend.

De gemiddelde looptijd (in jaren) van de langlopende rentedragende leningen o/g gerekend in rentevaste perioden kwam uit op 3,5 (2015: 3,8).

Alle transacties betreffende financiële derivaten worden afgesloten met gerenommeerde banken met ten minste een investment grade rating als tegenpartij. Om die reden wordt niet verwacht dat de tegenpartijen niet aan hun verplichtingen zullen kunnen voldoen.

Rentegevoeligheid

Per 31 december 2016 bedraagt het effect op de interestkosten van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 100 basispunten (ceteris paribus) € 0,5 miljoen negatief (31 december 2015: € 2,3 miljoen negatief). Indien de rentetarieven per deze datum met 50 basispunten (ceteris paribus) zouden dalen, bedraagt het effect op de interestkosten € 0,8 miljoen negatief (31 december 2015: € 1,1 miljoen positief). Doordat een aantal leningovereenkomsten een clause heeft waarin bepaald is dat de interestvoet niet negatief mag zijn, heeft een daling van de rentetarieven met 50 basispunten een negatief effect op de interestkosten. In de berekeningen is rekening gehouden met de afgesloten financiële derivaten.

Valutarisico

Valutarisico's zijn in principe beperkt door de strategische keuze om primair te beleggen in de eurozone. Vastned heeft vastgoed in Istanbul, Turkije. Turkije behoort niet tot de eurozone, waardoor hier wel sprake is van een valutarisico. Het risico wordt beperkt door enerzijds de omvang van de vastgoedportefeuille in Turkije te beperken tot maximaal 10% van de totale vastgoedportefeuille en anderzijds door in de huurcontracten zoveel mogelijk een huursom overeen te komen in euro's, alsmede door de investering te financieren in dezelfde valuta als de investering, waardoor de exposure aanzienlijk wordt verkleind.

B OVERZICHT EXPIRATIEDATA EN GEFIXEERDE RENTEPERCENTAGES LANGLOPENDE RENTEDRAGENDE LENINGEN O/G

	2016			2015		
	Contract-herziening	Rente-herziening	Gemiddeld rentepercentage ¹⁾	Contract-herziening	Rente-herziening	Gemiddeld rentepercentage ¹⁾
2016	-	-	-	-	178	1,50
2017	-	10.000	2,46	42.700	47.500	4,33
2018	15.000	15.000	3,75	15.000	20.000	3,68
2019	142.164	147.164	2,77	140.912	145.912	2,77
2020	87.191	132.191	3,68	368.723	132.500	3,54
2021	10.000	85.000	2,24	85.000	85.000	2,41
2022 e.v.	347.255	74.553	2,22	178	-	-
Totaal langlopende rentedragende leningen o/g met een vast rentepercentage	601.610	463.908	2,87	652.513	431.090	3,15
Langlopende rentedragende leningen o/g met een variabel rentepercentage	-	137.702	1,50	-	221.423	1,58
Totaal langlopende rentedragende leningen o/g	601.610	601.610	2,56	652.513	652.513	2,62

¹⁾ Inclusief interest rate swaps en ultimo 2016 en 2015 geldende credit spreads.

C OVERZICHT REËLE WAARDE RENTEDERIVATEN

	2016		2015	
	Vordering	Verplichting	Vordering	Verplichting
Interest rate swaps	-	6.251	-	5.427

Reële waarde van de rentederivaten afgezet tegen de nominale waarde van de leningen waarvan het renterisico is afgedekt:

	2016		2015	
	Reële waarde rentederivaten	Nominale waarde leningen	Reële waarde rentederivaten	Nominale waarde leningen
Interest rate swaps < 1 jaar	(106)	10.000	-	-
Interest rate swaps 1-2 jaar	(2.170)	45.000	(187)	10.000
Interest rate swaps 2-5 jaar	(3.975)	170.000	(4.297)	130.000
Interest rate swaps > 5 jaar	-	-	(943)	85.000
	(6.251)	225.000	(5.427)	225.000

De rentederivaten vallen qua waarderingmethode onder 'niveau 2'. De reële waarde van de derivaten wordt bepaald aan de hand van opgaven van gerenommeerde financiële instellingen, die mede gebaseerd zijn op direct en indirect waarneembare marktgegevens. Ter controle worden deze opgaven afgezet tegen interne berekeningen door

middel van het disconteren van kasstromen gebaseerd op de marktrente op balansdatum voor vergelijkbare financiële derivaten. In de bepaling van de reële waarde van de financiële derivaten is rekening gehouden met het kredietrisico van de Groep dan wel de tegenpartij.

24 NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

In 2014 heeft Vastned de vennootschap Hispania Retail Properties S.L., eigenaar van de zeven winkelcentra/galeries en een retailpark in Spanje, verkocht aan Orange Parent B.V., de vennootschap van een consortium bestaande uit The Baupost LLC, GreenOak Real Estate en Grupo Lar. Aan dit consortium is behoudens de gebruikelijke balansgaranties, onder meer een garantie afgegeven betreffende een per 2012 bestaand fiscaal verrekenbaar verlies dat is opgebouwd uit verschillende jaren. De balansgarantie is in 2015 vervallen zonder dat de kopers hier een beroep op hebben gedaan. De garantie betreffende het gegarandeerde fiscaal verrekenbare verlies neemt per jaar af en vervalt voor het laatste jaar per 25 juli 2017. Van de garantie betreffende het gegarandeerde fiscaal verrekenbare verlies resteert per balansdatum een bedrag van maximaal € 3,0 miljoen.

In 2015 en 2016 zijn vennootschappen verworven die vastgoed in eigendom hebben. Deze verwervingen zijn verantwoord als de overname van activa. De niet in de balans opgenomen voorzieningen voor latente belastingverplichtingen bedragen in totaal € 13,8 miljoen.

In 2016 heeft een dochtermaatschappij van Vastned, Vastned Projecten, de vennootschap Vastned Lusitania Investimentos Imobiliários, S.A. (Lusitania), eigenaar van het in Portugal gelegen vastgoed, verkocht aan Prowinko Portugal, S.A. Aan de koper zijn behalve de bij dergelijke transacties gebruikelijke garanties ook vrijwaringen verstrekt voor bepaalde niet door Lusitania aan de VVE's betaalde bedragen, voor correcties die samenhangen met fiscale afschrijvingen, voor BTW correcties, bronheffingen en stamp duties op een groepslening. Vastned Retail heeft zich als moeder jegens de moedermaatschappijen van koper garant gesteld voor de betalingsverplichtingen van Vastned Projecten uit hoofde van die koopovereenkomst. Vastned verwacht dat de eventuele impact niet significant zal zijn.

25 OPERATIONELE LEASECONTRACTEN

Vastned verhuurt haar vastgoed in de vorm van operationele leasecontracten.

Het toekomstige minimumbedrag aan inkomsten uit niet opzegbare operationele leasecontracten, op basis van de huidige contracthuur, is als volgt:

	2016	2015
Minder dan één jaar	80.141	86.956
Tussen één en vijf jaar	139.715	167.052
Meer dan vijf jaar	27.911	29.291
	247.767	283.299

In Nederland worden de huurcontracten veelal voor een periode van vijf jaar afgesloten, waarbij de huurder één of meer opties heeft om de huur met vijf jaar te verlengen. Jaarlijkse huuraanpassingen zijn gebaseerd op de index van de kosten voor levensonderhoud.

In Frankrijk worden huurcontracten gewoonlijk afgesloten voor een periode van ten minste negen jaar, waarbij de huurder elke drie jaar een optie heeft om de huur te verlengen of op te zeggen. Afhankelijk van het contract vinden de jaarlijkse huuraanpassingen plaats op basis van de bouwkostenindex (ICC) of op basis van een mix van de bouwkostenindex, de index van de kosten van levensonderhoud en detailhandelsprijzen (ILC).

In België worden huurcontracten normaliter afgesloten voor een periode van negen jaar met een tussentijdse opzegmogelijkheid na drie en zes jaar. Jaarlijkse huuraanpassingen vinden plaats op basis van de index van de kosten van levensonderhoud.

In Spanje worden de huurcontracten veelal afgesloten voor een periode van minimaal vijf jaar. Jaarlijkse huuraanpassingen vinden plaats op basis van de index van de kosten voor levensonderhoud.

In Turkije worden huurcontracten veelal voor een periode van vijf jaar afgesloten. Alle door Vastned in Turkije afgesloten huurcontracten luiden in euro's en worden verhoogd op basis van specifieke afspraken.

26 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er hebben zich na balansdatum geen gebeurtenissen voorgedaan die van belang zijn voor de geconsolideerde jaarrekening.

27 TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

Als verbonden partijen zijn aan te merken: grootaandeelhouders, dochtermaatschappijen, commissarissen en directieleden.

Er hebben, voor zover de Vennootschap bekend, in het verslagjaar geen vastgoedtransacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als verbonden partijen bij de Vennootschap zijn te beschouwen.

BELANGEN VAN GROTE BELEGERS

De AFM had ultimo 2016 de volgende meldingen ontvangen van aandeelhouders met een belang van meer dan drie procent in het aandelenkapitaal van de Vennootschap:

M. Ohayon	7,14%
Commonwealth Bank of Australia	5,79%
BlackRock, Inc.	5,29%
NN Group N.V.	5,07%
FMR LLC	5,05%
JP Morgan Asset Management Holdings Inc.	4,99%
Société Fédérale de Participations et d'Investissements (SFPI)	3,02%

DOCHTERMAATSCHAPPIJEN

Voor een overzicht van de dochtermaatschappijen en deelnemingen wordt verwezen naar 28 DOCHTERMAATSCHAPPIJEN en het hoofdstuk 'Corporate governance' in het Bestuursverslag.

Transacties, evenals onderlinge saldi en opbrengsten en lasten, tussen de Vennootschap en haar dochtermaatschappijen worden bij consolidatie geëlimineerd en worden niet toegelicht.

COMMISSARISSSEN EN DIRECTIELEDEN

De leden van de Raad van Commissarissen en van de Directie van Vastned hadden gedurende het boekjaar 2016 geen persoonlijk belang bij investeringen van de Vennootschap.

BELONING EN AANDELENBEZIT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

	Beloning 2016	Aandelenbezit ultimo 2016	Beloning 2015	Aandelenbezit ultimo 2015
M.C. van Gelder	43	3.100	24	-
W.J. Kolff (tot en met 20 april 2016)	12	-	42	-
M. Bax	34	-	34	-
J.B.J.M. Hunfeld	34	1.400	34	-
C.M. Insinger	34	-	23	-
P.M. Verboom	-	-	12	-
	157	4.500	169	-

BELONING EN AANDELENBEZIT VAN DE DIRECTIE

2016

	Salaris (inclusief sociale lasten)	Bonus over 2016 uit te keren in 2017	Afkoop Long- Term-Incentive regeling	Pensioenlasten	Totaal	Aandelenbezit ultimo 2016
T.T.J. de Groot	450	119	-	81	650	54.051
R. Walta	276	72	-	49	397	1.000
	726	191	-	130	1.047	55.051

2015

	Salaris (inclusief sociale lasten)	Bonus over 2015 uit te keren in 2016	Afkoop Long- Term-Incentive regeling	Pensioenlasten	Totaal	Aandelenbezit ultimo 2015
T.T.J. de Groot	449	143	63	81	736	51.051
R. Walta	254	92	-	46	392	-
	703	235	63	127	1.128	51.051

Taco de Groot heeft in 2016 67% van zijn Short-Term-Incentivesdoelstellingen behaald, waarvoor hem een bonus van € 119 is toegekend welke in 2017 zal worden uitgekeerd.

Reinier Walta heeft in 2016 67% van zijn Short-Term-Incentivesdoelstellingen behaald, waarvoor hem een bonus van € 72 is toegekend welke in 2017 zal worden uitgekeerd.

Zowel Taco de Groot als Reinier Walta hebben hun aandelen Vastned voor eigen rekening verworven. Vastned heeft op generlei wijze enige garantie betreffende deze aandelen afgegeven.

Aan de leden van de statutaire Directie en de Raad van Commissarissen zijn geen optierechten toegekend. Ook zijn aan hen geen leningen of voorschotten verstrekt noch werden garanties te hunnen behoeve afgegeven.

De leden van de Raad van Commissarissen en de statutaire Directie zijn aangemerkt als managers op sleutelposities.

Voor uitgebreidere informatie over de beloning wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Remuneratierapport 2016' elders in dit jaarverslag.

28 DOCHTERMAATSCHAPPIJEN

De dochtermaatschappijen zijn:

	Land van vestiging	Belang en stemrecht in %
Vastned Retail Nederland B.V.	Nederland	100
Vastned Retail Monumenten B.V.	Nederland	100
Vastned Retail Nederland Projectontwikkeling B.V.	Nederland	100
- Rocking Plaza B.V.	Nederland	100
- MH Real Estate B.V.	Nederland	100
Vastned Management B.V.	Nederland	100
Vastned Projecten B.V.	Nederland	100
Vastned France Holding S.A.R.L.	Frankrijk	100
- Jeancy S.A.R.L.	Frankrijk	100
- Lenepveu S.A.R.L.	Frankrijk	100
- S.C.I. 21 rue des Archives	Frankrijk	100
- S.C.I. Limoges Cognac	Frankrijk	100
- Palocaux S.A.R.L.	Frankrijk	100
- Parivolis S.A.R.L.	Frankrijk	100
- Plaisimmo S.A.R.L.	Frankrijk	100
Vastned Management France S.A.R.L.	Frankrijk	100
Compagnie Financière du Benelux (Belgique) NV	België	100
Vastned Retail Belgium NV	België	65
- EuroInvest Retail Properties NV	België	65
Korte Gasthuisstraat 17 NV	België	100
Vastned Retail Spain S.L.	Spanje	100
- Vastned Retail Spain 2 S.L.	Spanje	100
Vastned Emlak Yatırım ve İnşaat Ticaret A.Ş.	Turkije	100

Consolidatiekring

De belangrijkste wijzigingen in de consolidatiekring betroffen:

- Op 10 maart 2016 heeft Vastned S.C.I. 21 rue des Archives verworven en in de consolidatie opgenomen. S.C.I. 21 rue des Archives is eigenaar van het vastgoed gelegen aan de rue des Archives 21 in Parijs. De verwerving van S.C.I. 21 rue des Archives is verantwoord als overname van activa. De koopsom bedroeg € 8,1 miljoen.
- Op 16 september 2016 heeft Vastned de aandelen verworven van MH Real Estate B.V. MH Real Estate B.V. is eigenaar van het vastgoed gelegen aan de Leidsestraat 2 in Amsterdam. De verwerving van de aandelen MH Real Estate B.V. is niet beschouwd als verwerving van een bedrijfscombinatie maar als aankoop van activa. MH Real Estate B.V. is vanaf 16 september 2016 in de consolidatie opgenomen. De koopsom bedroeg € 5,7 miljoen.
- Op 3 november 2016 heeft Vastned, middels haar dochtermaatschappij Vastned Retail Spain S.L., de entiteit Vastned Retail Spain 2 S.L. opgericht. Vastned Retail Spain 2 S.L. heeft in november het object Calle José Ortega y Gasset 15 in Madrid en in december het object Calle de Fuencarral 37 in Madrid verworven. Vastned Retail Spain 2 S.L. is vanaf de oprichtingsdatum in de consolidatie opgenomen.

- Op 2 december 2016 heeft Vastned haar dochtermaatschappij Vastned Lusitania Investimentos Imobiliários S.A., welke entiteit eigenaar is van de Portugese vastgoedportefeuille, verkocht. De nettoverkoopopbrengst bedroeg € 11,4 miljoen. Vanaf de verkoopdatum is Vastned Lusitania Investimentos Imobiliários S.A. niet meer in de consolidatie opgenomen.

Het in de balans per 31 december 2016 opgenomen minderheidsbelang betreft het aandeel van minderheidsaandeelhouders in de in België gevestigde dochtermaatschappij Vastned Retail Belgium NV en haar dochtermaatschappij EuroInvest Retail Properties NV.

De samengevatte financiële gegevens per 31 december 2016 van deze dochtermaatschappij zijn als volgt:

	2016		2015	
	100%	Minderheidsbelangen	100%	Minderheidsbelangen
Balans				
Vastgoed	350.287	120.882	346.674	119.635
Overige activa	2.542	877	1.363	470
	352.829	121.759	348.037	120.105
Eigen vermogen	252.281	87.060	244.495	84.373
Langlopende verplichtingen	63.332	21.856	69.651	24.036
Kortlopende verplichtingen	37.216	12.843	33.891	11.696
	352.829	121.759	348.037	120.105
Winst-en-verliesrekening				
Nettohuuropbrengsten	17.683	6.102	18.893	6.520
Waardemutaties vastgoed	7.178	2.477	2.350	811
Nettofinancieringskosten	(2.059)	(711)	(3.344)	(1.154)
Algemene kosten	(2.174)	(750)	(2.336)	(806)
Belastingen naar de winst	(95)	(33)	(255)	(88)
Resultaat	20.533	7.085	15.308	5.283
Waardemutaties financiële derivaten verantwoord in het overig totaalresultaat	-	-	207	70
Totaalresultaat	20.533	7.085	15.515	5.353
Kasstroomoverzicht				
Kasstroom uit operationele activiteiten	12.679	4.375	11.617	4.009
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	2.718	938	15.379	5.307
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(15.349)	(5.297)	(27.063)	(9.339)
Totaal kasstroom	48	16	(67)	(23)

In 2016 is aan minderheidsaandeelhouders van Vastned Retail Belgium NV een bedrag van € 4,4 miljoen (2015: € 4,8 miljoen) aan dividend betaalbaar gesteld.

29 SCHATTINGEN EN BEOORDELINGEN IN DE ADMINISTRatieve VERANTWOORDING EN VERSLAGLEGGING

De Directie heeft in overleg met de audit- en compliance-commissie de volgende essentiële schattingen en beoordelingen toegepast die een materieel effect hebben op de bedragen die in de jaarrekening zijn opgenomen.

BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEDEN

Veronderstellingen bij lopende juridische procedures

Per 31 december 2016 zijn er geen juridische procedures waarvan de Directie verwacht dat de uiteindelijke uitkomsten een significante uitstroom van liquide middelen en daarmee een negatieve invloed op het resultaat tot gevolg zullen hebben. Indien de uitkomst van deze juridische procedures anders is dan door de Directie wordt ingeschat, zou dit een negatief effect op het resultaat kunnen hebben.

ESSENTIËLE VERONDERSTELLINGEN BIJ DE TOEPASSING VAN DE WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Veronderstellingen met betrekking tot vastgoed in exploitatie en in renovatie

Zoals uiteengezet in 2 BELANGRIJKE GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING wordt al het vastgoed in exploitatie en in renovatie ten minste eenmaal per jaar getaxeerd door onafhankelijke beëdigd taxateurs. Deze taxaties zijn gebaseerd op veronderstellingen, waaronder de geschatte huurwaarde van het vastgoed in exploitatie, de nettohuuropbrengsten, toekomstige investeringen en het nettomarktremendement van het vastgoed. Hierdoor is de waarde van het vastgoed in exploitatie en in renovatie onderhevig aan een bepaalde mate van onzekerheid. Het is daardoor mogelijk dat de uitkomsten afwijken van de veronderstellingen, wat een positief of negatief effect op de waarde van het vastgoed in exploitatie en in renovatie zou kunnen hebben en daarmee op het resultaat.

Veronderstellingen met betrekking tot pensioenen

De Directie heeft een aantal aannames gedaan betreffende de berekening van de voorziening voor pensioenverplichtingen. Deze aannames behelzen onder meer veronderstellingen voor het in de toekomst te behalen rendement op beleggingen en toekomstige salarisstijgingen. Indien met name de realisatie van het rendement op beleggingen materieel zal blijken af te wijken, bestaat de mogelijkheid dat er een actuair resultaat ontstaat dat in het overig totaalresultaat verantwoord dient te worden (zie ook 19 VOORZIENINGEN UIT HOOFDE VAN PERSONEELSBELONINGEN).

30 GOEDKEURING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

De geconsolideerde jaarrekening is opgemaakt door de Directie en geautoriseerd voor publicatie door de Raad van Commissarissen op 14 februari 2017.

VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS PER 31 DECEMBER (vóór winstbestemming)

(x € 1.000)

ACTIVA	2016	2015
Vastgoed in exploitatie	8.260	8.370
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.089.942	1.411.162
Totaal vaste activa	1.098.202	1.419.532
Vorderingen op groepsmaatschappijen	295.427	176.845
Debiteuren en overige vorderingen	2.385	643
Belastingen naar de winst	56	4
Liquide middelen	-	2
Totaal vlottende activa	297.868	177.494
Totaal activa	1.396.070	1.597.026

PASSIVA	2016	2015
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)
Herwaarderingsreserve	406.087	397.973
Overige reserves	(190.675)	(209.515)
Resultaat toekomstend aan aandeelhouders Vastned Retail	26.431	65.471
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	804.437	816.640
Langlopende rentedragende leningen o/g	541.529	587.260
Financiële derivaten	2.991	1.278
Waarborgsommen	56	102
Totaal langlopende verplichtingen	544.576	588.640
Schulden aan kredietinstellingen	2.930	182.388
Aflossing langlopende leningen o/g	37.500	-
Belastingen naar de winst	148	3.621
Overige schulden en overlopende passiva	6.479	5.737
Totaal kortlopende verplichtingen	47.057	191.746
Totaal passiva	1.396.070	1.597.026

VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST-EN-VERLIESREKENING

(x € 1.000)

NETTO-OMZET	2016	2015
Nettohuuropbrengsten	333	385
Algemene beheerkosten	(2.320)	(4.595)
Netto-omzetresultaat	(1.987)	(4.210)
Overige inkomsten uit deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.674	1.811
Nettoverkoopresultaat vastgoed	-	317
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	(110)	468
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	1.564	2.596
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6.859	5.725
Rentelasten en soortgelijke kosten	(25.766)	(22.862)
Totaal rentebaten en -lasten	(18.907)	(17.137)
Resultaat voor belastingen	(19.330)	(18.751)
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	159	(233)
Aandeel in resultaat van deelnemingen in groepsmaatschappijen	45.602	84.455
Resultaat na belastingen	26.431	65.471

TOELICHTING OP DE VENNOOTSCHAPPELIJKE JAARREKENING

ALGEMENE INFORMATIE

De vennootschappelijke jaarrekening maakt onderdeel uit van de jaarrekening 2016 waarin ook de geconsolideerde jaarrekening is opgenomen.

De Vennootschap heeft gebruik gemaakt van het bepaalde in artikel 379 lid 5, boek 2 BW. De in dit artikel genoemde lijst is gedeponereerd ten kantore van het Handelsregister te Rotterdam.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

De vennootschappelijke jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met Titel 9, Boek 2 BW.

Bij het opstellen van de vennootschappelijke jaarrekening is gebruik gemaakt van artikel 362 lid 8, boek 2 BW.

De waarderingsgrondslagen van de activa en passiva en de methode van resultaatbepaling zijn gelijk aan die van de geconsolideerde jaarrekening. Derhalve wordt verwezen naar de toelichting op deze stukken.

De deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde.

VASTGOED IN EXPLOITATIE

	2016	2015
Stand per 1 januari	8.370	7.878
Waardemutaties	(110)	492
Taxatiewaarde per 31 december	8.260	8.370

DEELNEMINGEN IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN

	2016	2015
Stand per 1 januari	1.411.162	1.405.817
Acquisities en kapitaalstortingen	-	47.500
Terugstorting kapitaal	-	(69.169)
Aandeel in resultaat	45.602	84.455
Aandeel in totaalresultaat rechtstreeks verwerkt in het overig totaalresultaat	319	917
Ontvangen uitkeringen	(367.141)	(58.358)
Stand per 31 december	1.089.942	1.411.162

Vastned bezat, tezamen met haar dochtermaatschappijen, per 31 december 2016 3.325.960 aandelen Vastned Retail Belgium (31 december 2015: 3.325.960 aandelen), waarvan per 31 december 2016 de nettovermogenswaarde € 49,68 per aandeel bedroeg (31 december 2015: € 48,14 per aandeel).

De beurskoers van aandelen Vastned Retail Belgium bedroeg per 31 december 2016 € 53,85 per aandeel (31 december 2015: € 55,97 per aandeel).

Voor verdere toelichting op de deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt verwezen naar [28 DOCHTERMAATSCHAPPIJEN](#) in de geconsolideerde jaarrekening.

VORDERINGEN OP GROEPSMAATSCHAPPIJEN

	2016	2015
Stand per 1 januari	176.845	37.379
Aan groepsmaatschappijen verstrekt	129.806	185.493
Door groepsmaatschappijen afgelost	-	(46.027)
Desinvesteringen	(3.600)	-
Koersverschillen	(7.624)	-
Stand per 31 december	295.427	176.845

De vorderingen op groepsmaatschappijen bestaan voor € 197,3 miljoen uit leningen o/g met rentepercentages variërend van 2,95% tot 4,40% en expirerend in de jaren 2018 tot en met 2026 en voor € 98,1 miljoen uit rekening-courantverhoudingen tegen een variabele rente en zonder vaste aflossingsdatum.

EIGEN VERMOGEN	Gestort en opgevraagd	Agioreserve	Afdekkingsreserve uit	Reserve	Herwaarderingsreserve	Overige reserves	Resultaat toekomend	Eigen vermogen
	kapitaal		hoofde van financiële				omrekeningsverschillen	aan aandeelhouders
			derivaten				Vastned Retail	Retail
Stand per 1 januari 2015	95.183	472.640	(5.691)	(5.728)	375.162	(181.059)	31.706	782.213
Resultaat	-	-	-	-	-	-	65.471	65.471
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	-	-	-	-	-	780	-	780
Waardemutaties financiële derivaten	-	-	1.628	-	-	-	-	1.628
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening	-	-	4.812	-	-	-	-	4.812
Herrubricering	-	-	(133)	-	-	133	-	-
Slotdividend vorig boekjaar in contanten	-	-	-	-	-	-	(24.177)	(24.177)
Interim-dividend 2015 in contanten	-	-	-	-	-	(14.087)	-	(14.087)
Toevoeging uit winstverdeling	-	-	-	-	-	7.529	(7.529)	-
Toevoeging aan herwaarderingsreserve	-	-	-	-	22.811	(22.811)	-	-
Stand per 31 december 2015	95.183	472.640	616	(5.728)	397.973	(209.515)	65.471	816.640
Resultaat	-	-	-	-	-	-	26.431	26.431
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	-	-	-	-	-	319	-	319
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening	-	-	(117)	-	-	-	-	(117)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten	-	-	-	-	-	-	(24.939)	(24.939)
Interim-dividend 2016 in contanten	-	-	-	-	-	(13.897)	-	(13.897)
Toevoeging uit winstverdeling	-	-	-	-	-	40.532	(40.532)	-
Toevoeging aan herwaarderingsreserve	-	-	-	-	8.114	(8.114)	-	-
Stand per 31 december 2016	95.183	472.640	499	(5.728)	406.087	(190.675)	26.431	804.437

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 375,0 miljoen en is verdeeld in 75.000.000 aandelen à € 5,-.

De wettelijke reserves bestaan uit:

- **Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten**
Deze reserve bevat de winsten en verliezen met betrekking tot het effectieve deel van de derivaten die waren aangewezen en kwalificeerden als kasstroomafdekkingen;
- **Reserve omrekeningsverschillen**
De reserve omrekeningsverschillen omvat de ongerealiseerde omrekenresultaten op netto-investeringen en ongerealiseerde omrekeningsresultaten op intercompany-leningen die materieel gezien deel uitmaken van de netto-investeringen. Bij (gedeeltelijke) desinvestering van een entiteit of buitenlandse activiteit wordt het cumulatieve saldo van deze reserve omrekeningsverschillen verantwoord in de winst-en-verliesrekening; en
- **Herwaarderingsreserve**
De herwaarderingsreserve heeft betrekking op het vastgoed en omvat de cumulatieve positieve ongerealiseerde waardemutaties van het vastgoed. De herwaarderingsreserve wordt op objectniveau bepaald.

De wettelijke reserves zijn niet beschikbaar voor uitkering van dividend.

LANGLOPENDE RENTEDRAGENDE LENINGEN O/G

	2016				2015			
	resterende looptijd			Gemiddeld rentepercentage ultimo	Resterende looptijd			Gemiddeld rentepercentage ultimo
	1-5 jaar	Meer dan 5 jaar	Totaal		1-5 jaar	Meer dan 5 jaar	Totaal	
Leningen zonder zekerheidsstelling								
• vaste rente ¹⁾	194.435	209.393	403.828	2,90	290.912	75.000	365.912	3,25
• variabele rente	-	137.701	137.701	1,50	221.348	-	221.348	1,58
	194.435	347.094	541.529	2,54	512.260	75.000	587.260	2,62

¹⁾ Inclusief het deel dat door middel van rentederivaten is gefixeerd.

Voor de leningen is een positieve/negatieve hypotheekverklaring afgegeven. Tevens zijn door verstrekkers van deze leningen voorwaarden gesteld betreffende de solvabiliteit en de rentedekking, alsmede wijzigingen in de zeggenschap van de Vennootschap en/of haar dochtermaatschappijen. Per 31 december 2016 voldeed Vastned aan deze voorwaarden.

Het binnen een jaar verschuldigde deel van de langlopende rentedragende leningen o/g dat is opgenomen onder de kortlopende schulden bedraagt € 37,5 miljoen (2015: nihil).

Onder de Langlopende rentedragende leningen o/g is onderstaande converteerbare obligatielening opgenomen:

jaar van uitgifte	Looptijd	Nominale waarde	Rentepercentage ¹⁾	Conversieprijs	Maximum aantal aandelen
2014	5 jaar	110.000	1,875%	€ 43,34	2.538.071

¹⁾ Vaste rente

De gemiddelde looptijd (in jaren) van de langlopende rentedragende leningen o/g kwam uit op 4,6 (2015: 4,0).

Voor een uitgebreidere toelichting op de converteerbare obligatielening wordt verwezen naar 20 LANGLOPENDE RENTEDRAGENDE LENINGEN O/G in de geconsolideerde jaarrekening.

FINANCIËLE DERIVATEN

	2016		2015	
	Vordering	Verplichting	Vordering	Verplichting
Interest rate swaps	-	2.991	-	1.278

Reële waarde van de rentederivaten, afgezet tegen de nominale waarde van de leningen waarvan het renterisico is afgedekt:

	2016		2015	
	Reële waarde rentederivaten	Nominale waarde leningen	Reële waarde rentederivaten	Nominale waarde leningen
Interest rate swaps < 1 jaar	-	-	-	-
Interest rate swaps 1-2 jaar	-	-	-	-
Interest rate swaps 2-5 jaar	(2.991)	135.000	(542)	60.000
Interest rate swaps > 5 jaar	-	-	(736)	75.000
	(2.991)	135.000	(1.278)	135.000

SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN

De Vennootschap beschikt over een faciliteit waarbij sprake is van een compensabel stelsel waarvan de Vennootschap en haar Nederlandse dochtermaatschappijen gebruik maken. Dit houdt in dat de rekening-courantsaldi op het niveau van de Vennootschap bepalend zijn voor de rentelasten en het hieruit voortvloeiende rentevoordeel ad € 1,5 miljoen (2015: € 2,1 miljoen) aan de Vennootschap toekomt.

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

De nettohuuropbrengsten bestaan uit de conform de operationele huurovereenkomsten aan huurders in rekening gebrachte bedragen verminderd met de direct met de exploitatie van het vastgoed samenhangende kosten.

De algemene beheerkosten betreffen voor € 1,7 miljoen door groepsmaatschappijen in rekening gebrachte asset- en propertymanagementfees (2015: 3,7 miljoen) en overige algemene kosten ad 0,6 miljoen (2015: € 0,9 miljoen) en betreffen met name advies- en controlekosten, publiciteitskosten en kosten in verband met de beursnotering.

Onder de overige bedrijfsopbrengsten zijn de overige inkomsten uit deelnemingen in groepsmaatschappijen ad € 1,7 miljoen (2015: € 1,8 miljoen) begrepen, die bestaan uit aan groepsmaatschappijen in rekening gebrachte fees. Tevens zijn hieronder de waardemutaties vastgoed ad € 0,1 miljoen negatief (2015: € 0,3 miljoen positief) en het nettoverkoopresultaat vastgoed ad nihil (2015: € 0,5 miljoen positief) begrepen

De andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten ad € 6,9 miljoen (2015: € 5,7 miljoen) hebben voor het overgrote deel betrekking op de aan de groepsmaatschappijen verstrekte financieringen.

De rentelasten en soortgelijke kosten ad € 25,8 miljoen (2015: € 22,9 miljoen) bestaan uit de op de langlopende rentedragende leningen o/g en schulden aan kredietinstellingen betaalde rente ad € 16,6 miljoen (2015: € 16,2 miljoen), de waardemutaties financiële derivaten ad € 1,6 miljoen (2015: € 6,6 miljoen) en het koersverschil op de vordering op de Turkse dochtermaatschappij ad € 7,6 miljoen (2015: € 0,1 miljoen).

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

De Vennootschap heeft voor een aantal groepsmaatschappijen een garantieverklaring afgegeven conform artikel 403, boek 2 BW.

De Vennootschap staat aan het hoofd van een fiscale eenheid voor de Nederlandse vennootschapsbelasting en een fiscale eenheid voor de omzetbelasting en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheden als geheel.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er hebben zich na balansdatum geen gebeurtenissen voorgedaan die van belang zijn voor de vennootschappelijke jaarrekening.

BESTEMMING RESULTAAT

De Directie stelt voor het resultaat als volgt te verdelen:

Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	26.431
Ten laste te brengen van de reserves	19.684
Voor dividenduitkering beschikbaar	46.115
Reeds uitgekeerd in de vorm van interim-dividend	(13.897)
Voor uitkering slotdividend beschikbaar	32.218

De Directie stelt voor, op basis van het dividendbeleid en met inachtneming van de voorwaarden verbonden aan de status van fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, over het boekjaar 2016 een slotdividend van € 1,32 per aandeel in contanten uit te keren.

GOEDKEURING VAN DE VENNOOTSCHAPPELIJKE JAARREKENING

De vennootschappelijke jaarrekening is opgemaakt door de Directie en geautoriseerd voor publicatie door de Raad van Commissarissen op 14 februari 2017.

OVERIGE GEGEVENS

WINSTVERDELING

Volgens de statuten van de Vennootschap staat de winst ter beschikking van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. De Vennootschap kan aan de aandeelhouders slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail groter is dan het bedrag van het gestorte en opgevraagde kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

Teneinde de status van fiscale beleggingsinstelling te behouden dient de Vennootschap de fiscale winst, na toegestane reserveringen, binnen acht maanden na afloop van het verslagjaar uit te keren.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de aandeelhouders en de raad van commissarissen van Vastned Retail N.V.

VERKLARING OVER DE JAARREKENING 2016

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Vastned Retail N.V. (de vennootschap) te Amsterdam gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde en de vennootschappelijke jaarrekening.

Naar ons oordeel:

- geeft de in dit jaarverslag opgenomen geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Vastned Retail N.V. op 31 december 2016 en van het resultaat en de kasstromen over 2016, in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie (EU-IFRS) en met Titel 9 Boek 2 BW;
- geeft de in dit jaarverslag opgenomen vennootschappelijke jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Vastned Retail N.V. op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

WAT HEBBEN WE GECONTROLEERD

De geconsolideerde jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde balans per 31 december 2016;
- de volgende overzichten over 2016: de geconsolideerde winst-en-verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde overzicht van de mutaties in het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht;
- de toelichting met een overzicht van de belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De vennootschappelijke jaarrekening bestaat uit:

- de vennootschappelijke balans per 31 december 2016;
- de vennootschappelijke winst-en-verliesrekening over 2016;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

DE BASIS VOOR ONS OORDEEL

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Vastned Retail N.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

MATERIALITEIT

Materialiteit	€ 8,4 miljoen
Toegepaste benchmark	0,5% van de totale activa
Nadere toelichting	Wij beschouwen de totale activa de meest geschikte benchmark voor de materialiteit rekening houdend met de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten. Voor de jaarrekeningposten met effect op het direct resultaat is de materialiteit vastgesteld op € 2,4 miljoen (5% van het verwachte direct resultaat). Wij schatten in dat ten aanzien van direct resultaat een lagere afwijking impact heeft op de economische besluitvorming van gebruikers van de jaarrekening

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de € 110.000 rapporteren voor posten met effect op het direct resultaat en boven de € 400.000 voor overige posten, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

REIKWIJDTE VAN DE GROEPSCONTROLE

Vastned Retail N.V. staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Vastned Retail N.V.

De groepscontrole heeft zich met name gericht op de significante onderdelen, dit zijn naast Vastned Nederland de landen Frankrijk, België, en Turkije. Bij de onderdelen in Nederland hebben wij zelf controlewerkzaamheden uitgevoerd. Wij hebben gebruik gemaakt van andere accountants bij de controle van Frankrijk, België en Turkije. Bij de onderdelen Spanje en Portugal hebben wij beoordelingswetkzaamheden uitgevoerd.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps-) onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

DE KERNPUNTEN VAN ONZE CONTROLE

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

WAARDERING VASTGOED, PARAGRAAF 13

Het vastgoed bedraagt per 31 december 2016, 99% van het geconsolideerd balanstotaal van Vastned Retail N.V. Het vastgoed is gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij in overeenstemming met de waarderingssystematiek van Vastned Retail N.V. van significante objecten de vastgoedwaarde elk halfjaar door externe taxateurs wordt vastgesteld. Bij de bepaling van de reële waarde wordt gebruikt gemaakt van parameters, veronderstellingen en inschattingen van de directie. Door de hoge mate van schattingen in de reële waardebepaling merken wij de waardering van vastgoed aan als significant risico in onze controle.

In onze controle hebben wij de effectiviteit van interne beheersmaatregelen rondom de waardering van vastgoed vastgesteld, waaronder de interne beoordeling van externe taxatierapporten.

In aanvulling hebben wij de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs beoordeeld. Hiernaast hebben wij de integriteit vastgesteld van gehanteerde brondata voor de calculatie van de waardering. Wij hebben gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsexperts bij het beoordelen en toetsen van gehanteerde modellen en parameters bij de waardering. Wij zijn het eens met de door de directie gehanteerde veronderstellingen.

In onze controle hebben wij verhoogde aandacht gehad voor significante waarderingresultaten, door externe taxateurs vastgestelde vastgoedwaardering en de visie van het management op deze waardering. Wij verwijzen ook naar de toelichting zoals opgenomen in de jaarrekening, paragraaf 13.

VERWERKING VAN AAN- EN VERKOPEN VAN VASTGOED, PARAGRAAF 13

In 2016 heeft Vastned Retail N.V. diverse vastgoedbeleggingen aangekocht en verkocht. De juiste en volledige verwerking van deze transacties vormt een aandachtspunt in onze controle. Hierbij besteden wij specifiek aandacht aan de frauderisico's bij aan- en verkopen, zoals ABC-transacties en kickback fees. Hiernaast kan sprake zijn van complexe accounting afwegingen bij het verwerken van aankopen (beoordeling van classificatie als business combination onder IERS 3 of asset acquisition onder IAS 40), welke impact hebben op de verwerking in de jaarrekening.

Wij hebben de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen omtrent aan- en verkopen van vastgoedbeleggingen beoordeeld, waaronder autorisatie van transacties en het onderzoek naar de achtergrond van kopers of verkopers. Wij hebben middels een deelwaarneming aan- en verkopen van vastgoedbeleggingen gecontroleerd. Hierbij hebben wij aansluiting gezocht met relevante bewijsstukken, de verslaggeving getoetst en de juiste en volledige verwerking van resultaten in het boekjaar vastgesteld.

In aanvulling hebben wij van verkooptransacties, de verkoopprijs beoordeeld ten opzichte van de meest recente externe taxatiewaarde en hebben wij indien van toepassing de redelijkheid van betaalde commissies aan tussenpersonen beoordeeld.

VERSLAGGEVINGSFRAUDE

Wij onderkennen het risico dat financiële informatie opzettelijk anders wordt weergegeven of dat vereiste toelichtingen niet of niet volledig worden weergegeven, waardoor gebruikers worden misleid, met het oogmerk van zakelijk voordeel, of bijvoorbeeld door de wens om stabielere en voorspelbaardere resultaten te rapporteren, of door een gewenste ontwikkeling van (in)direct resultaat.

Wij hebben de verantwoording van het direct en indirect resultaat gecontroleerd en hebben gerichte controles uitgevoerd op managementbezoldiging en handmatige boekingen in de financiële administratie. Daarbij hebben wij gebruik gemaakt van data-analysetechnieken, waarbij correlaties tussen verschillende datastromen zijn onderzocht. In onze werkzaamheden hebben wij tevens de nadruk gelegd op posten onderhevig aan schattingen en hebben wij de volledigheid en informatiewaarde van de toelichtingen in de jaarrekening vastgesteld.

FINANCIERING EN BANKCONVENANTEN, PARAGRAAF 23

Vanwege het belang en de relatieve omvang van de externe financieringen bij Vastned Retail N.V., is het voldoen aan bankconvenanten een aandachtspunt in onze controle. Het voldoen aan de hiermee verband houdende fiscale voorwaarden is essentieel voor Vastned Retail N.V. en is daarom een aandachtspunt in onze controle.

Wij hebben kennis genomen van de interne beheersmaatregelen rondom het monitoren van bankconvenanten. Wij hebben de berekeningen van Vastned Retail N.V. gecontroleerd en getoetst aan relevante financieringsvoorwaarden. Wij hebben vastgesteld dat per 31 december 2016 wordt voldaan aan de vereiste bankconvenanten.

COMPLIANCE MET FISCALE WET- EN REGELGEVING, PARAGRAAF 9

Binnen Vastned Retail N.V. is sprake van een aantal entiteiten welke kwalificeren als fiscale beleggingsinstelling (Nederland, Frankrijk en België). Voor een fiscale beleggingsinstelling bedraagt de belasting 0% van het belastbaar bedrag.

In Nederland, Frankrijk en België maakt Vastned Retail N.V. gebruik van de fiscale wettelijke mogelijkheden voor beleggingsinstellingen, waardoor het belastingtarief in die landen 0% bedraagt.

Het voldoen aan de hiermee verband houdende fiscale voorwaarden is essentieel voor Vastned Retail N.V. en is daarom een aandachtspunt in onze controle.

Wij hebben het door de fiscale specialist van Vastned Retail N.V. opgestelde rapport omtrent het fiscale regime beoordeeld en hebben vastgesteld dat Vastned Retail N.V. voldoet aan de voorwaarden voor toepassing van het fiscale regime voor beleggingsentiteiten. Wij hebben gebruik gemaakt van onze fiscale specialisten bij het uitvoeren van deze werkzaamheden, zowel in Nederland als in België en Frankrijk.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Het bestuursverslag.
- Verslag van de raad van commissarissen.
- EPRA prestatie-indicatoren en EPRA duurzaamheidsprestatieindicatoren.
- Direct en indirect resultaat.
- Over Vastned Retail N.V., kerngegevens 2016, aandeelhoudersinformatie, remuneratierapport, vastgoedportefeuille, definities en afkortingen, overige informatie.
- De overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

VERKLARING BETREFFENDE OVERIGE DOOR WET- OF REGELGEVING GESTELDE VEREISTEN

BENOEMING

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Vastned Retail N.V. vanaf de controle van het boekjaar 2016 en zijn sinds die datum tot op heden de externe accountant.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR DE JAARREKENING

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE DIRECTIE EN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN VOOR DE JAARREKENING

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met EU-IFRS en met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichting en;
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Utrecht, 14 februari 2017

Ernst & Young Accountants LLP

was getekend:
Drs. W.H. Kerst RA

10

REMUNERATIE-
RAPPORT
2016

REMUNERATIERAPPORT 2016

Dit remuneratierapport 2016 bestaat uit drie delen. Het eerste deel betreft de verkorte weergave van het beloningsbeleid zoals goedgekeurd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 25 april 2015. Het tweede deel bevat gegevens over de toegekende beloningen aan de Directie in 2016. Het derde deel van het rapport bevat gegevens over de toegekende beloningen aan de Raad van Commissarissen in 2016.

1 BELONINGSBELEID DIRECTIE

Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is in de vergadering van 25 april 2015 dit beloningsbeleid voor de Directie van Vastned vastgesteld. Dit beleid is ingegaan per 1 januari 2015 en is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Het opstellen van een helder en transparant beloningsbeleid, dat voldoet aan de meest recente (ook internationale) corporate governance inzichten. Vastned ambieert ook op dit gebied zich te meten met de Europese 'best of class' ondernemingen.
- Het in lijn brengen van het beloningsbeleid met de Vastned strategie, gericht op het stimuleren van voorspelbaardere en stabielere resultaten.
- De verdere versterking van de relatie tussen prestatie en beloning van de Directie.
- Het in lijn brengen van de belangen van de aandeelhoudersbelangen met de Directie door het verder stimuleren van aandelenbezit op de lange termijn.
- Het kunnen aantrekken, motiveren en behouden van Directieleden van het hoogste kaliber.

Bij de vaststelling van de totale beloning is een arbeidsmarkt referentiegroep gedefinieerd die aansluit bij de huidige strategische focus, complexiteit en ambitie van Vastned. Deze groep van bedrijven bestaat uit de volgende veertien Europese beursgenoteerde vastgoedbedrijven (de 'Arbeidsmarktreferentiegroep'):

- ANF Immobilier
- Atrium European Real Estate Ltd
- CapCo Properties PLC
- Citycon Oyj
- Deutsche Euroshop AG
- Eurocommercial Properties NV
- Hammerson PLC
- IGD SIIQ SpA
- Klepierre SA
- Mercialis SA
- NSI NV
- Shaftesbury PLC
- Sponda Oyj
- Wereldhave NV

De totale beloning die in 2014 van toepassing was op de Directie van Vastned is vergeleken met deze Arbeidsmarkt-referentiegroep. De uitkomsten van deze vergelijking zijn bij wijze van dubbele redelijkheidstoets tevens vergeleken met alle ondernemingen in de AMX-index én met een groep van veertien Nederlandse bedrijven met een vergelijkbare complexiteit en omvang. Bij de vaststelling van de totale beloning van de Directie zijn ook de beloningsverhoudingen binnen Vastned meegewogen.

Op basis van deze vergelijking en de dubbele redelijkheidstoets zijn de beloningsniveaus voor de Directie aangepast met ingang van 2015. Het basissalaris is vastgesteld rond de mediaan van de Arbeidsmarktreferentiegroep en rond het 25ste percentiel voor de totale beloning aangezien Vastned qua omvang zich in dit percentiel positioneert. Eind 2017 zal volgens dezelfde methodiek de huidige totale beloning weer worden beoordeeld.

ELEMENTEN TOTALE BELONING

De totale beloning voor de Directie bestaat uit de volgende vijf elementen:

1. vaste beloning
2. variabele beloning op korte termijn
3. variabele beloning op lange termijn
4. pensioen
5. overige beloningselementen

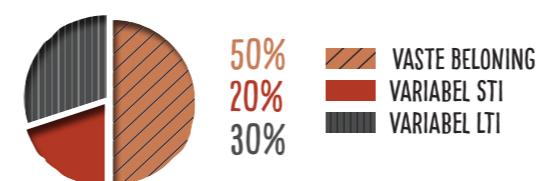
Vaste beloning

De vaste beloning voor de Directie wordt jaarlijks uiterlijk bij aanvang van het kalenderjaar getoetst aan de eerder genoemde Arbeidsmarktreferentiegroep en wordt in beginsel voor twaalf maanden vastgesteld. De vaste beloning is inclusief 8% vakantiegeld en wordt maandelijks uitbetaald in contanten. De vaste beloning is tot € 100.000,- pensioengevend, enige mogelijke variabele beloning is niet pensioengevend.

Variabele beloning

De totale variabele beloning bedraagt maximaal 100% van de vaste beloning. Van deze variabele beloning is 40% bestemd als variabele beloning op korte termijn en 60% als variabele beloning op lange termijn.

Prestatiegerelateerd deel van de totale beloning



Variabele beloning op korte termijn

Leden van de Directie komen elk boekjaar in aanmerking voor een variabele beloning op korte termijn ("Short Term Incentive" of "STI"). De STI kan variëren van 0% tot maximaal 40% van de vaste beloning.

De Vastned strategie bevat een heldere focus op stabielere en voorspelbaardere resultaten. Ter ondersteuning van deze strategie, bestaat de STI uit vier uitdagende doelen. Elk doel heeft een weging van 25%. Drie doelen zijn financieel en objectief meetbaar en één doel bevat een kwalitatief criterium. De drie financiële STI-doelen kennen een "threshold", "at target" en "maximum" toekenning. Het kwalitatieve STI-doel wordt individueel vastgesteld per Directielid ter kwalitatieve beoordeling door de Raad van Commissarissen.

De doelen voor de STI worden jaarlijks vooraf vastgesteld door de Raad van Commissarissen op basis van de operationele en strategische ambities van het bedrijf zoals vastgelegd in het business plan. Vanwege het marktgevoelige karakter maakt Vastned de STI-doelen niet vooraf openbaar. Na afloop van het desbetreffende boekjaar wordt in het remuneratierapport een toelichting gegeven op de gestelde STI-doelen en de realisatie hiervan.

De uitbetaling van de STI vindt plaats in contanten na de vaststelling van de jaarrekening over het betreffende boekjaar door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Leden van de Directie kunnen hun uitgekeerde korte termijn variabele beloning aanwenden voor het kopen van aandelen Vastned zolang en voor zover zij niet voldoen aan de shareownership guidelines.

Variabele beloning op lange termijn

Leden van de Directie komen in aanmerking voor een variabele beloning op lange termijn ("Long Term Incentive" of "LTI"). De LTI kan variëren van 0% tot maximaal 60% van de vaste beloning en ziet op telkens een periode van drie jaar. De LTI-regeling bestaat uit de volgende drie elementen:

1. Een Relative Total Shareholder Return ('RTSR') test (50%)
2. Een Absolute Total Shareholder Return ('ATSR') test (30%)
3. Een Business Health test (20%)

De variabele beloning op lange termijn heeft als doel de belangen van de leden van de Directie verder in lijn te brengen met belangen van aandeelhouders. De Directie wordt verplicht op basis van een door Vastned vastgelegde procedure haar uitkering in contanten onder het LTI-plan aan te wenden voor de aankoop van Vastned aandelen tot wordt voldaan aan de share ownership guidelines.

Relative Total Shareholder Return test

De RTSR-test bepaalt 50% van de totale LTI-beloning. De RTSR wordt gemeten door het totale aandeelhoudersrendement (koersbewegingen plus dividenden) van het aandeel Vastned over een periode van drie boekjaren te bepalen. De berekening wordt gebaseerd op basis van de gemiddelde koers drie maanden voor de prestatieperiode en drie maanden aan het einde van de prestatieperiode. Vervolgens wordt dit totale aandeelhoudersrendement vergeleken met een referentiegroep van directe concurrenten. Afhankelijk van de positionering op totaal aandeelhoudersrendement binnen deze referentiegroep, volgt een eventuele toekenning van een LTI-beloning op basis van RTSR.

De referentiegroep voor de RTSR-test is grotendeels vergelijkbaar met de Arbeidsmarkreferentiegroep en bestaat uit de volgende 13 ondernemingen, waarbij Vastned zich als doelstelling heeft gesteld zich te meten met 'best of class' ondernemingen in haar sector:

- Atrium European Real Estate Ltd
- CapCo Properties PLC
- Citycon Oyj
- Deutsche Euroshop AG
- Eurocommercial Properties NV
- Hammerson PLC
- IGD SIIQ SpA
- Klepierre SA
- Mercialis SA
- Shaftesbury PLC
- Unibail-Rodamco SE
- Vastned Retail NV
- Wereldhave NV

De Raad van Commissarissen heeft, in het geval ontwikkelingen in de RTSR-groep daar aanleiding toe geven, de bevoegdheid aanpassingen aan te brengen met het oogmerk de groep relevant te houden in het kader van dit beloningsbeleid.

Toekenning RTSR

De 50% LTI gebaseerd op de RTSR-test wordt toegekend op basis van de positie die Vastned inneemt binnen de referentiegroep, op basis van het totale aandeelhoudersrendement van het aandeel na afloop van elke drie jaar, op basis van de volgende schaal:

Ranking	toekenning RTSR
1	100%
2	86%
3	72%
4	58%
5	44%
6	30%
7-13	0%

De realisatie van deze LTI prestatiedoelstelling wordt gevalideerd door een externe partij en gecontroleerd door de externe accountant.

Absolute Total Shareholder Return test

De ATSR-test bepaalt 30% van de totale LTI-beloning. De ATSR wordt gemeten door het totale aandeelhoudersrendement van het aandeel Vastned over een periode van drie boekjaren te bepalen.

Toekenning ATSR

De 30% LTI-beloning gebaseerd op de ATSR-test wordt bepaald op basis van een bandbreedte waarbij beneden een ATSR van 45% over de periode van drie jaar geen LTI-beloning wordt toegekend op basis van ATSR. Een ATSR van 60% over deze periode leidt tot een "at target" realisatie van de ATSR-test en een realisatie van 75% ATSR leidt tot de maximale toekenning. Toekenning van de ATSR tussen de ondergrens en de bovengrens wordt pro rata parte bepaald. De realisatie van deze ATSR test wordt gevalideerd door een externe partij en gecontroleerd door de externe accountant.

Business Health Test

De Business Health Test bepaalt 20% van de totale LTI-beloning. De bedoeling van deze test is te bevorderen dat kortetermijnincentives niet de overhand krijgen bij het bepalen van het beleid en dat de Directie wordt aangemoedigd om te allen tijde de langetermijnstrategie voor ogen te houden. Als uitgangspunt bij de beoordeling van deze test wordt derhalve in eerste instantie de impact van de jaarlijkse STI doelen over een periode van drie jaar gemeten. Daarnaast worden andere, ook niet-financiële prestatie-indicatoren in aanmerking genomen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan strategisch leiderschap, 'tone at the top', medewerkerstevredenheid, implementatie van de strategie en maatschappelijk verantwoord ondernemen. Na afloop van het desbetreffende boekjaar wordt in het remuneratierapport verantwoording afgelegd over de realisatie van de Business Health Test.

SHARE OWNERSHIP GUIDELINES

Een van de doelstellingen van dit beloningsbeleid is het in overeenstemming brengen van de belangen van de aandeelhouders met die van de Directie, door het stimuleren van aandelenbezit in Vastned. De Directie dient een positie in aandelen Vastned op te bouwen gelijk aan 300% van de laatst vastgestelde vaste vergoeding voor de CEO en 150% voor de CFO. Het minimale aandelenbezit dient in principe te worden opgebouwd in maximaal vijf kalenderjaren. De Raad van Commissarissen toetst op regelmatige basis of deze opbouwtermijn redelijk en billijk is.

Leden van de Directie kunnen hun uitgekeerde korte termijn variabele beloning aanwenden voor het kopen van aandelen Vastned zolang en voor zover zij niet binnen de termijn van vijf kalenderjaren voldoen aan de share ownership guidelines.

De variabele beloning op lange termijn wordt aangewend voor de aankoop van aandelen Vastned op basis van een door Vastned vastgestelde procedure tot wordt voldaan aan de share ownership guidelines. Deze procedure is terug te vinden op de website van Vastned. Wanneer het minimale aandelenbezit is bereikt, dient dit bezit gehandhaafd te blijven zolang het directielid in dienst van Vastned is.

Stand eind 2016

Eind 2016, uitgaande van de slotkoers van € 36,86, voldoet de heer Taco T.J. de Groot (CEO) met 54.051 aandelen, aangekocht uit eigen middelen, met een percentage van 453% reeds aan de eis van het minimale aandelenbezit in Vastned van tenminste 300% van de vaste beloning voor de CEO.

De heer Reinier Walta (CFO) is eind 2014 bij Vastned in dienst getreden en dient binnen vijf jaar uit de LTI een aandelenbezit in Vastned op te bouwen dat tenminste 150% bedraagt van zijn vaste salaris. Eind 2016 heeft de heer Walta uit versneld eigen middelen een aandelenbezit in Vastned opgebouwd van 1.000 aandelen. Uitgaande van de slotkoers van € 36,86 bedraagt dit aandelenbezit 14% van de vaste beloning.

BELEID IN GEVAL VAN EEN OVERNAME

In het geval van een overname van Vastned zal de afwikkeling van de variabele beloning, indachtig de relevante wet en regelgeving (waaronder overnamebonuswetgeving) worden bepaald door de Raad van Commissarissen, op advies van de Remuneratiecommissie. In een dergelijk geval zal de genormaliseerde aandelenkoers worden gebruikt voor bepaling van de LTI die is gekoppeld aan de aandelenkoers. Dit betekent dat wanneer de koers van het aandeel Vastned bij een overname bijvoorbeeld stijgt van de vijfde naar de eerste plek, de Raad van Commissarissen de genormaliseerde koers voorafgaand aan het overnamebod zal gebruiken en niet zal uitgaan van de nummer 1 positie. In geval van een overname zal de LTI ook pro rata worden afgewikkeld, tenzij dat tot onbillijke resultaten zou leiden voor de onderneming of de Directie

De CEO Taco de Groot heeft op het moment van uitbrengen van deze remuneratierapportage reeds 54.051 aandelen Vastned. Deze aandelen vallen niet onder de 'overnamebonuswetgeving' van artikel 2:135 lid 7 BW. Vastned zal de komende jaren in haar verslaggeving expliciet melding maken van het verschil tussen aandelenbezit van de heer De Groot verkregen uit eigen middelen en het aandelenbezit opgebouwd vanuit middelen verkregen vanuit het beloningsbeleid.

BELEID BIJ EEN TUSSENTIJDSE BEÏNDIGING VAN DE ARBEIDSOVEREENKOMST

In het geval van de tussentijdse beëindiging van de arbeidsovereenkomst van een Directielid, zal de Raad van Commissarissen, met inachtneming van de wijze waarop en de omstandigheden waaronder de beëindiging heeft plaatsgevonden, beslissen of, en zo ja in welke mate, een LTI-beloning aan het Directielid in kwestie zal worden toegekend.

MALUS EN CLAW-BACK

Ten aanzien van de zowel de korte en lange termijn variabele beloning kunnen er bijzondere omstandigheden zijn die maken dat er geen variabele beloning wordt toegekend ('malus'). De Raad van Commissarissen maakt in dat geval van de bevoegdheid gebruik om geen variabele beloning toe te kennen. Naast specifieke omstandigheden voor Vastned kunnen externe factoren, zoals nieuwe wet-, en regelgeving of maatschappelijke ontwikkelingen, tot een dergelijk besluit leiden. Ten slotte schrijft de wet voor dat in gevallen dat een LTI ten onrechte wordt toegekend indien zij achteraf gezien zijn toegekend op basis van onjuiste informatie, kan worden teruggevorderd ('claw back').

PENSIOEN

De Directieleden hebben de keuze om deel te nemen aan de pensioenregeling geldend binnen Vastned of om een pensioenvergoeding te ontvangen in contanten. Zowel de pensioenvergoedingen in contanten als ook de pensioenpremies in het kader van de pensioenregeling tellen niet mee voor de hoogte van de variabele beloning voor de korte of lange termijn. Op hoofdlijnen bestaat de pensioenregeling binnen Vastned per 1 januari 2015 onder meer uit de volgende elementen:

- de pensioenregeling betreft een middelloonregeling, welke per 1 januari 2015 wettelijk gemaximeerd tot een pensioengevend salaris van € 100.000 per jaar
- het opbouwpercentage betreft 1,875% per dienstjaar
- het nabestaandenpensioen is gebaseerd op 70% van het levenslange ouderdompensioen
- De jaarlijkse pensioenpremies onder de pensioenregeling tot € 100.000,- evenals de pensioenvergoedingen in contanten komen voor rekening van Vastned.

De remuneratiecommissie zal jaarlijks beoordelen of de pensioenregeling voor de Directie passend is binnen de totale arbeidsvoorwaardenpakket.

OVERIGE BELONINGSELEMENTEN

Bedrijfsauto

Een bedrijfsauto inclusief brandstofkosten, verzekeringen, wegenbelasting en dergelijke is onderdeel van het arbeidsvoorwaardenpakket van leden van de Directie.

Overige vergoedingen

Directieleden komen in aanmerking voor gebruikelijke uitkeringen en toelagen zoals een vergoeding voor de aanvullende verzekering tegen ziektekosten, een mobiele telefoon, tablet, een vergoeding van internetkosten, ziekteverlof, betaald verlof en dergelijke. Reis- en verblijfkosten in het kader van de dienstbetrekking worden vergoed. Juridische kosten worden slechts vergoed indien eerst goedkeuring is verkregen van de Raad van Commissarissen. De onkosten van de Directie worden elk kwartaal door de Audit- en compliancecommissie beoordeeld en goedgekeurd.

ARBEIDSOVEREENKOMSTEN DIRECTIE

Duur van de overeenkomst

De heer De Groot is door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 25 april 2015 voor een periode van vier jaar benoemd. De heer Walta is door de Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 28 november 2014 voor een periode van vier jaar benoemd, gerekend vanaf 1 november 2014. Voor leden van de Directie geldt voor de vennootschap een opzegtermijn van zes maanden en voor leden van de Directie een opzegtermijn van drie maanden.

Concurrentiebeding en relatiebeding

In de arbeidsovereenkomst of overeenkomst van opdracht is een concurrentie/geheimhoudingsbeding, een relatiebeding en een beding ten aanzien van het niet-overnemen van medewerkers van Vastned opgenomen met een zodanige duur dat de belangen van de Vastned in voldoende mate worden gewaarborgd.

Ontslagvergoedingen

Ontslagvergoedingen worden gemaximeerd op twaalf maanden van de vaste beloning. De arbeidsovereenkomsten van de heer Walta en de heer De Groot voldoen aan de Nederlandse Corporate Governance Code.

Leningen, garanties en dergelijke

Vastned verleent geen leningen, voorschotten of garanties aan leden van de Directie.

Scenarioanalyse

De Code vereist dat de Raad van Commissarissen de mogelijke uitkomsten van de variabele beloningscomponenten en het effect op de totale beloning van de Directie analyseert. Binnen Vastned wordt deze analyse tenminste elke drie jaar uitgevoerd.

Gevalen waarin het beloningsbeleid niet voorziet

In de gevallen waarin het beloningsbeleid niet voorziet, beslist de Raad van Commissarissen. Een beslissing dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij de uitgangspunten en bedoeling van het beloningsbeleid. In voorkomend geval zal de Raad van Commissarissen de Algemene Vergadering van Aandeelhouders hierover informeren.

2 BELONINGEN DIRECTIE 2016

STEMUITSLAG BELONINGSBELEID DIRECTIE

Op 25 april 2015 heeft de Algemene Vergadering van Aandeelhouders het beloningsbeleid voor de Directie van Vastned vastgesteld, de stemuitslag was als volgt:

STEMMEN	Aantal	Percentage
Voor	10.040.363	98,8%
Tegen	125.119	1,2%
Totaal aantal stemmen	10.165.482 ¹⁾	100%
Onthoudingen	31.223	

¹⁾ Dit aantal betreft het totaal aan voor- en tegenstemmen, onthoudingen zijn niet meegenomen in dit aantal

VASTE BELONING 2016

Op basis van het hiervoor beschreven beloningsbeleid is de vaste beloning van de Directie (inclusief sociale lasten voor de werkgever) in 2016 als volgt vastgesteld:

VASTE BELONING	2016	2015	verandering
Taco de Groot	450.000	449.000	0,2%
Reinier Walta	276.000	254.000	8,5%
Totaal	726.000	703.000	3,2%

Met de heer Walta is overeengekomen dat hij gerekend vanaf 1 januari 2015 in een periode van drie kalenderjaren op basis van heldere doelen kan groeien naar een vaste beloning van € 308.000. Deze vaste beloning van € 308.000,- bedraagt 70% van de vaste beloning van de CEO. Begin 2016 is 1/3e van deze overeengekomen salarisgroei toegekend.

VARIABELE BELONING IN 2016

Short-Term Incentives over 2016

Beide directieleden hebben dezelfde drie kwantitatieve targets meegekregen en elk een eigen kwalitatief target. De drie gemeenschappelijke kwantitatieve targets inclusief realisatie zijn (verkort weergegeven) de volgende:

GEMEENSCHAPPELIJKE STI TARGETS EN REALISATIE

	Ondergrens	'At target'	Bovengrens	Realisatie
Eind 2016 dient 75% binnen de gehele portfolio uit premium city high street shops te bestaan	73%, 15% toekenning	75%, 20% toekenning	77%, 25% toekenning	18,25%
Eind 2016 dient binnen de premium city high street shops een bruto like-for-like huurgroei te zijn gerealiseerd van 2%	1%, 15% toekenning	2%, 20% toekenning	3%, 25% toekenning	0%
Eind 2016 dient voor tenminste € 65 miljoen aan nieuwe premium city high street shops te zijn geacquireerd	€ 52 miljoen, 15% toekenning	€ 65 miljoen, 20% toekenning	€ 78 miljoen, 25% toekenning	24,19%

Het vierde kwalitatieve STI-target voor de CEO en CFO is voor de maximale 25% gerealiseerd.

Long-Term Incentives over 2015

De maximaal te behalen LTI over 2015 voor de heer De Groot bedraagt € 440.000 en voor de heer Walta € 245.000. Verslagjaar 2016 is het tweede jaar binnen de periode van drie jaar waarbinnen de LTI over 2015 wordt vastgesteld. Op basis van de stand eind 2016 is geen LTI op basis van RTSR verschuldigd. Vastned is binnen de vastgestelde referentiegroep namelijk als negende geëindigd in de ranking. Op basis van de stand eind 2016 is geen ATSR verschuldigd en kan nog niet worden beoordeeld in hoeverre de Business Health test is gerealiseerd. Gezien voorgaande is in de jaarrekening 2016 geen LTI over 2015 verantwoord.

Long-Term Incentives over 2016

De maximaal te behalen LTI over 2016 voor de heer De Groot bedraagt € 440.000 en voor de heer Walta € 266.000. Verslagjaar 2016 is het eerste jaar binnen de periode van drie jaar waarbinnen de LTI over 2016 wordt vastgesteld. Op basis van de stand eind 2016 is geen LTI op basis van RTSR verschuldigd. Vastned is binnen de vastgestelde referentiegroep namelijk als negende geëindigd in de ranking. Op basis van de stand eind 2016 is geen ATSR verschuldigd en kan nog niet worden beoordeeld in hoeverre de Business Health test is gerealiseerd. Gezien voorgaande is in de jaarrekening 2016 geen LTI over 2016 verantwoord.

PENSIOEN 2016

De Directie betaalt geen eigen bijdrage inzake de pensioenregelingen, deze bijdrage komt voor rekening van de vennootschap. Het pensioen van de heer Walta is gebaseerd op een middelloonregeling en dat van de heer De Groot is een toegezegde-bijdrageregeling. De verwachte pensioenleeftijd van de heer Walta en de heer De Groot is 67 jaar. De regelingen omvatten onder meer een partnerpensioen en een arbeidsongeschiktheidspensioen.

Compensatie pensioen van de heer Reinier Walta (CFO)

Sinds 1 januari 2015 is de fiscale gefacilieerde pensioenopbouw aangepast op basis van nieuwe fiscale wetgeving en wordt alleen over het vaste salaris tot € 100.000 pensioen opgebouwd waar dit voorheen onbeperkt het geval was. De heer Walta neemt deel aan de pensioenregeling binnen Vastned. Met de heer Walta is overeengekomen dat hij wordt gecompenseerd voor deze aanpassing tot de hoogte van het pensioen premiebedrag welke Vastned niet langer hoeft af te dragen. Eenzelfde regeling is overeengekomen voor andere werknemers binnen Vastned. Deze compensatie voor pensioen geldt niet als onderdeel van de vaste beloning.

LENINGEN 2016

Vastned verstrekte in 2016 geen leningen of garanties aan de leden van de Directie.

OVERZICHT TOEGEKENDE BELONING DIRECTIE OVER 2016

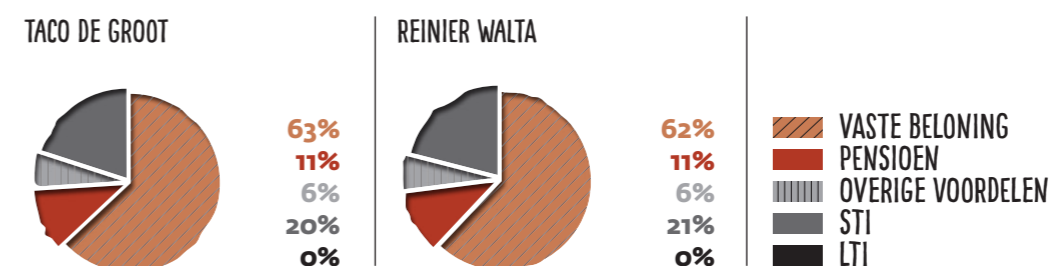
De volgende tabel geeft een overzicht van de in 2016 aan de Directie toegekende beloning:

Naam	Vaste beloning ¹⁾	Pensioen	Overige voordelen ²⁾	STI	LTI	Totaal
Taco de Groot (CEO)	450.000	81.000	44.069	119.000	-	694.069
Reinier Walta (CFO)	276.000	49.000	24.137	72.000	-	421.137
Totalen	726.000	130.000	68.206	190.000	-	1.115.206

¹⁾ inclusief sociale lasten.

²⁾ Betreft onkosten in verband met bedrijfsauto, telefoon, internetkosten en bijdragen premie zorgverzekering.

De volgende tabel geeft een procentueel overzicht van de in 2016 aan de Directie toegekende beloning.



De Raad van Commissarissen heeft geen gebruik gemaakt van het recht tot aanpassing of terugvordering van aan de Directie toegekende bonussen over verslagjaar 2016.

3 BELONING RAAD VAN COMMISSARISSEN

STEMUITSLAG BELONING RAAD VAN COMMISSARISSEN

Op 25 april 2015 heeft de Algemene Vergadering van Aandeelhouders de beloning voor de Raad van Commissarissen van Vastned voor 2015 vastgesteld, de stemuitslag was als volgt:

stemmen	Aantal	Percentage
Voor	10.194.516	100,0%
Tegen	163	0%
Totaal aantal stemmen	10.194.679 ¹⁾	100%
Onthoudingen	2.026	

¹⁾ Dit aantal betreft het totaal aan voor- en tegenstemmen, onthoudingen zijn niet meegenomen in dit aantal

BELONING RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Raad van Commissarissen heeft de remuneratie van haar leden eind 2015 gebenchmarkt tegen die van andere vergelijkbare ondernemingen. Om de remuneratie meer in lijn te brengen met de markt is de volgende remuneratiestructuur door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 25 april 2015 vastgesteld:

Voorzitter	€ 42.000
Vicevoorzitter	€ 30.000
Lid	€ 30.000

- Toeslag lidmaatschap gecombineerde benoemings- en remuneratiecommissie € 4.000
- Toeslag lidmaatschap audit- en compliancecommissie € 4.000
- Tevens ontvangen alle leden een onkostenvergoeding voor reis en verblijfkosten van € 1.250 per jaar exclusief omzetbelasting.

OVERZICHT TOEGEKENDE BELONING RAAD VAN COMMISSARISSEN IN 2016

De volgende tabel geeft een overzicht van de in 2016 aan de Raad van Commissarissen toegekende beloning (vergoeding x € 1):

Naam	Raad van Commissarissen	A&C commissie	R&N commissie	Onkostenvergoeding	Totaal
Marc C. van Gelder ^{v)}	38.416	-	4.000	1.250	43.666
Wouter J. Kolff ¹⁾	12.542	-	-	373	12.916
Jeroen B.J.M. Hunfeld	30.000	4.000	-	1.250	35.250
Charlotte M. Insinger	30.000	4.000	-	1.250	35.250
Marieke Bax	30.000	-	4.000	1.250	35.250
Totaal 2016	140.959	8.000	8.000	5.373	162.332

^{v)} Voorzitter

¹⁾ Regulier afgetreden als voorzitter op 20 april 2016





VASTGOED-
PORTEFEUILLE

VASTGOED IN EXPLOITATIE

NEDERLAND

Plaats Locatie	Aard gebouw	Jaar verwerving	Jaar bouw/ renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Aantal huurders	Aantal appartementen
ALMELO						
Grotestraat 32 / Hof van Gülick 10	High street shop	1993	1920	210	1	1
Grotestraat 36	High street shop	1996	1920	430	-	-
Grotestraat 83-85	High street shop	1994	1850	255	1	-
Grotestraat 97a / Koornmarkt 3-5 en 9-11 / Werfstraat 1	High street shop	1993	1920	1.132	5	-
AMERSFOORT						
Langestraat 8	High street shop	1990	1900	409	2	1
Utrechtsestraat 13 / Hellestraat 3	High street shop	2008	1900	97	1	1
AMSTERDAM						
Ferdinand Bolstraat 65	Premium city high street shop	1989	1883	113	1	3
Ferdinand Bolstraat 79-81	Premium city high street shop	1987	1905	160	1	6
Ferdinand Bolstraat 88	Premium city high street shop	1987	1883	85	1	3
Ferdinand Bolstraat 92 / G. Flincstraat 118	Premium city high street shop	1987	1882	81	1	6
Ferdinand Bolstraat 95-97 / 1e Jan v.d. Heydenstraat 88a-90	Premium city high street shop	1987	1892	194	1	9
Ferdinand Bolstraat 101	Premium city high street shop	1989	1892	118	1	3
Ferdinand Bolstraat 109	Premium city high street shop	1989	1882	76	1	3
Ferdinand Bolstraat 120 / 1e Jan v.d. Heydenstraat 88	Premium city high street shop	1993	1893	130	1	6
Ferdinand Bolstraat 122	Premium city high street shop	1987	1893	95	-	3
Ferdinand Bolstraat 124	Premium city high street shop	1987	1893	75	1	3
Ferdinand Bolstraat 126	Premium city high street shop	1989	1893	80	1	3
Heiligeweg 37	Premium city high street shop	2014	1907	114	1	-
Heiligeweg 47	Premium city high street shop	1989	1899	60	1	-
Kalverstraat 9	Premium city high street shop	1990	1900	253	1	-
Kalverstraat 11-17 / Rokin 12-16	Premium city high street shop	2015	2014	6.000	3	-
Kalverstraat 132	Premium city high street shop	2014	1894	118	2	-
Kalverstraat 162-164	Premium city high street shop	1988	1800	328	1	-
Kalverstraat 182	Premium city high street shop	1987	1900	95	1	-
Kalverstraat 208	Premium city high street shop	1991	1850	160	-	-
Keizersgracht 504	Premium city high street shop	2012	1686	200	1	1
Leidsestraat 2 / Herengracht 424	Premium city high street shop	2016	1920	431	3	-
Leidsestraat 5	Premium city high street shop	1990	1905	380	1	-
Leidsestraat 23	Premium city high street shop	2013	1700	160	1	-
Leidsestraat 46	Premium city high street shop	2012	1900	190	1	-
Leidsestraat 60-62	Premium city high street shop	2014	1750	82	1	2
Leidsestraat 64-66 / Kerkstraat 44	Premium city high street shop	1986	1912	790	3	-
P.C. Hooftstraat 35	Premium city high street shop	2015	1904	225	1	-
P.C. Hooftstraat 37	Premium city high street shop	2015	1897	112	1	-
P.C. Hooftstraat 46-50	Premium city high street shop	2014	1885	684	2	4
P.C. Hooftstraat 49-51	Premium city high street shop	2013	1905	380	1	5
P.C. Hooftstraat 78, 78-I-II-III	Premium city high street shop	2013	1905	465	2	-
Reguliersbreestraat 9 / Amstel 8	Premium city high street shop	1987	1905	277	2	3
Rembrandtplein 7 ¹⁾	Premium city high street shop	2007	1897	285	1	1
Van Baerlestraat 86	Premium city high street shop	1994	1800	90	1	2
Van Baerlestraat 108-110	Premium city high street shop	1990	1800	265	2	3

1) Grond in erfpacht

Plaats Locatie	Aard gebouw	Jaar verwerving	Jaar bouw/ renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Aantal huurders	Aantal appartementen
APELDOORN						
Deventerstraat 5	High street shop	1990	1900	363	1	2
Deventerstraat 6	High street shop	1990	1930	70	1	-
Deventerstraat 14 en 14a	High street shop	1994	1900	295	2	-
ARNHEM						
Bakkerstraat 3a en 4 / Wielakkerstraat 8 Bakkerstraat 5 en 6 /	High street shop	1990	1600	188	2	1
Wielakkerstraat 10	High street shop	94/14	1950	971	3	-
Koningstraat 12-13 / Beekstraat 105-107 en 108	High street shop	1988	1890	1.052	4	3
Vijzelstraat 24	High street shop	1994	1800	161	1	-
ASSEN						
Gedempte Singel 11-13 / Mulderstraat 8	High street shop	1995	1952	894	3	-
BERGEN OP ZOOM						
Wouwsestraat 48	High street shop	1994	1900	80	1	-
BEVERWIJK						
Nieuwstraat 9 -11 / Breestraat 65	High street shop	1989	1910	2.630	4	-
BOXMEER						
Hoogkoopassage 14-18 en 22	High street shop	1990	1989	566	5	-
Steenstraat 110 / D'n entrepot	High street shop	1997	1992	135	1	1
BOXTEL						
Stationstraat 18-20	High street shop	1997	1920	750	1	1
BREDA						
Eindstraat 14-16	Premium city high street shop	1988	1924	260	1	-
Ginnekenstraat 3	Premium city high street shop	1994	1985	88	1	-
Ginnekenstraat 19	Premium city high street shop	1993	1980	150	1	-
Ginnekenstraat 80-80a	Premium city high street shop	1998	1905	165	1	1
Grote Markt 29 / Korte Brugstraat 2	Premium city high street shop	1991	1953	102	2	-
Karrestraat 25	Premium city high street shop	1994	1920	268	1	2
Ridderstraat 19	Premium city high street shop	1994	1800	225	1	-
Torenstraat 2 / Korte Brugstraat 14	Premium city high street shop	1992	1953	90	1	-
Veemarktstraat 30	Premium city high street shop	1991	1920	555	1	-
Veemarktstraat 32	Premium city high street shop	1992	1800	70	1	1
BRUNSSUM						
Kerkstraat 45 / Schifffelerstraat 1	High street shop	1997	1970	620	2	-
COEVORDEN						
Friesestraat 14 / Weeshuisstraat 9	High street shop	1997	1950	203	1	3
DALFSEN						
Van Bloemendalstraat 6-8 / Wilhelminastraat 5	High street shop	1997	1991	434	1	1
DEDEMSVAART						
Julianastraat 13-19	High street shop	1997	1922	1.190	4	-
DEN HAAG						
Gravenstraat 1	Premium city high street shop	1993	1916	374	2	-
Korte Poten 10	Premium city high street shop	1989	1916	56	1	-
Korte Poten 13	Premium city high street shop	1990	1916	120	1	2
Korte Poten 42	Premium city high street shop	1987	1900	55	1	4

VERVOLG NEDERLAND

Plaats Locatie	Aard gebouw	Jaar vererving	Jaar bouw/ renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Aantal huurders	Aantal appartementen
Lange Poten 7	Premium city high street shop	1989	1937	112	1	-
Lange Poten 21	Premium city high street shop	1989	1916	204	1	2
Plaats 17 en 21	Premium city high street shop	1990	1916	415	2	-
Plaats 25	Premium city high street shop	1987	1920	517	1	-
Spuistraat 13	Premium city high street shop	1988	1930	662	1	-
Venestraat 43	Premium city high street shop	1989	1916	115	1	-
Vlamingstraat 43	Premium city high street shop	1995	1916	163	1	-
Wagenstraat 3-5 / Weverplaats	Premium city high street shop	2012	2012	3.176	1	-
DEVENTER						
Lange Bisschopstraat 34	High street shop	1991	1900	278	1	-
Lange Bisschopstraat 50	High street shop	1993	1800	210	1	1
DOETINCHEM						
Dr. Huber Noodstraat 2	High street shop	1997	1968	1.840	3	-
Korte Heezenstraat 6 / Heezenpoort 13-15 en 21	High street shop	1994	1985	310	4	-
Nieuwstad 57-59	Retail warehouse	1988	1988	1.686	2	-
DOORWERTH						
Mozartlaan 52-66 / Van der Molenallee 107-125	Winkelcentrum	1997	2007	3.395	12	-
DORDRECHT						
Voorstraat 262	High street shop	1996	1800	175	1	4
EERBEEK						
Stuyvenburchstraat 44	High street shop	1997	1965	350	2	2
EINDHOVEN						
Orionstraat 137-159	Winkelcentrum	1993	1973	3.102	7	-
Rechtestraat 25	High street shop	1992	1930	100	1	-
Rechtestraat 44-48	High street shop	1988	1966	3.273	2	-
EMMELOORD						
Lange Nering 65	High street shop	1993	1960	275	1	1
ENSCHDEDE						
Kalanderstraat 6	High street shop	1993	1950	124	1	-
Raadhuisstraat 9	High street shop	1990	1954	289	1	-
GOES						
Lange Kerkstraat 9	High street shop	1994	1920	65	-	-
GOOR						
Grotestraat 57-59 en 63	High street shop	1994	1910	859	2	1
GRONINGEN						
Brugstraat 2-6 / Schuitemakersstraat 1	High street shop	1995	1905	840	2	-
Dierenriemstraat 198/2	Winkelcentrum	1993	1992	914	1	-
Herestraat 41	High street shop	1994	1991	243	1	-
Vismarkt 31-31a-c	High street shop	1993	1880	275	1	1
HAAKSBERGEN						
Spoorstraat 45	High street shop	1997	1986	800	1	1
HAARLEM						
Grote Houtstraat 90	High street shop	1988	1850	96	1	-
HARDENBERG						
Fortuinstraat 21	High street shop	1997	1985	300	1	-
Voorstraat 10	High street shop	1997	1930	1.173	1	-
HARDERWIJK						
Markt 14	High street shop	1991	1875	470	1	-
Winkelcentrum Vuldersbrink	Winkelcentrum	1998	1978	4.735	9	-

Plaats Locatie	Aard gebouw	Jaar vererving	Jaar bouw/ renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Aantal huurders	Aantal appartementen
HARLINGEN						
Kleine Bredeplaats 8a-10a / Grote Bredeplaats 26-26b	High street shop	1997	1990	391	-	3
HEERLEN						
In de Cramer 140	Retail warehouse	2007	2007	6.000	1	-
Saroleastraat 38	High street shop	1994	1930	225	1	1
HELMOND						
Veestraat 1	High street shop	1994	1950	240	1	-
Veestraat 39	High street shop	1994	1960	136	1	-
HENGELO						
Molenstraat 4	High street shop	1991	1991	120	1	1
Wegtersweg 4	Retail warehouse	2006	2006	4.622	1	-
'S-HERTOGENBOSCH						
Hinthamerstraat 48	Premium city high street shop	1988	1900	130	1	2
Markt 27	Premium city high street shop	2012	1648	225	1	-
Schapenmarkt 17-19	Premium city high street shop	2014	1930	1.254	1	-
HILVERSUM						
Kerkstraat 55	High street shop	1994	1950	130	1	-
Kerkstraat 87	High street shop	1988	1905	100	1	3
Kerkstraat 91	High street shop	1994	1850	250	1	-
Schoutenstraat 6	High street shop	1987	1923	65	1	-
Schoutenstraat 8	High street shop	1986	1923	122	1	-
HOOGVEEN						
Hoofdstraat 157	High street shop	1993	1960	75	1	1
HOORN						
Grote Noord 114	High street shop	1996	1912	85	-	-
Grote Noord 118	High street shop	1994	1900	80	1	1
Nieuwsteeg 24	High street shop	1994	1920	134	1	1
HOUTEN						
Onderdoor 4, 4a	Overig	2010	2010	2.105	2	-
JOURE						
Midstraat 153-163	High street shop	2006	1981	2.519	6	5
LEEK						
Tolberterstraat 3-5	High street shop	1997	1996	575	2	1
LEEUWARDEN						
Ruiterskwartier 127	High street shop	1995	1929	291	1	-
Ruiterskwartier 135	High street shop	1995	1930	70	1	-
Wirdumerdijk 7 / Weaze 16	High street shop	1994	1920	520	2	1
LELYSTAD						
De Promesse 113, 115, 121, 123, 129 en 135 / Stationsweg 22 en 23	High street shop	09/12	2009	7.335	8	-
Stadhuisstraat 2 ¹⁾	High street shop	1995	1975	470	-	-
Stadhuisplein 75 ¹⁾	High street shop	1996	1985	1.632	1	-
MAASTRICHT						
Grote Staat 59	Premium city high street shop	2014	1742	240	1	-
Muntstraat 16-18	Premium city high street shop	1989	1897	135	1	-
Muntstraat 20	Premium city high street shop	1987	1891	110	1	-
Muntstraat 21-23	Premium city high street shop	2014	1920	311	1	-
Wolfstraat 8 / Minckelersstraat 1	Premium city high street shop	1992	1883	789	2	-
Wolfstraat 27-29	Premium city high street shop	2013	1752	455	1	1

¹⁾ Grond in erfpacht

VERVOLG NEDERLAND

Plaats Locatie	Aard gebouw	Jaar vererving	Jaar bouw/ renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m²)	Aantal huurders	Aantal appartementen
MIDDELBURG						
Lange Delft 59	High street shop	1991	1850	198	1	-
MIDDELHARNIS						
Westdijk 22-24	High street shop	1997	1990	325	1	-
NIJMEGEN						
Broerstraat 26 / Scheidmakershof 37	High street shop	1993	1960	161	1	1
Broerstraat 70 / Plein 1944 nr. 151	High street shop	1989	1951	1.033	1	-
Plein 1944 nr. 2	High street shop	1988	1957	164	1	1
OOSTERHOUT						
Arendshof 48-52	Winkelcentrum	2000	1963	349	1	-
Arendstraat 9-11	High street shop	1994	1982	889	-	-
Arendstraat 13	High street shop	1994	1989	440	2	1
OSS						
Heschepad 49-51 / Molenstraat 21-25	High street shop	1986	1983	2.803	4	-
RENKUM						
Dorpsstraat 21-23	High street shop	1997	1907	520	1	-
RIDDERKERK						
St. Jorisplein 30	High street shop	1994	1970	478	3	-
ROERMOND						
Schoenmakersstraat 2	High street shop	1994	1900	140	-	-
Steenweg 1 / Schoenmakersstraat 6-18	High street shop	1986	1980	2.283	4	-
ROSENDAAL						
Nieuwe Markt 51	High street shop	1994	1960	200	1	-
ROTTERDAM						
Keizerswaard 73	Winkelcentrum	1996	1992	280	1	-
Winkelcentrum Zuidplein Hoog ³⁾	Winkelcentrum	94/95/10	1972	1.315	7	-
SCHIEDAM						
Winkelcentrum Hof van Spaland ^{1) 3)}	Winkelcentrum	96/97	70/78	347	2	-
SNEEK						
Oosterdijk 58	High street shop	1996	1940	75	1	-
Schaapmarkplein 4	High street shop	1994	1852	275	1	-
SPIJKENISSE						
Nieuwstraat 118-232	Winkelcentrum	2010	1981	2.832	15	-
STADSKANAAL						
Navolaan 9, 10, 11, 12	Retail warehouse	1993	1968	2.080	9	-
TIEL						
Waterstraat 29 / Kerkstraat 2b	High street shop	1994	1850	70	1	1
Waterstraat 51a	High street shop	1994	1920	65	1	-
TILBURG						
Winkelcentrum Westermarkt ³⁾	Winkelcentrum	93/94/98	61/62/63	7.614	12	-
UDEN						
Marktstraat 32	High street shop	1994	1958	420	1	1
UTRECHT						
Achter Clarenburg 19	Premium city high street shop	1987	1975	91	1	-
Bakkerstraat 16	Premium city high street shop	2013	1900	642	1	2
Choorstraat 13	Premium city high street shop	1987	1900	139	1	1
Lange Elisabethstraat 6	Premium city high street shop	1987	1850	113	1	-
Lange Elisabethstraat 36	Premium city high street shop	1993	1850	188	1	-
Nachtegaalstraat 55	Premium city high street shop	1994	1904	2.116	2	2
Oudegracht 124-128	Premium city high street shop	1990	1930	393	2	2

1) Grond in erfpacht / 3) Betreft deelbezit

Plaats Locatie	Aard gebouw	Jaar vererving	Jaar bouw/ renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m²)	Aantal huurders	Aantal appartementen
OUDEGRACHT 134-136 /						
Vinkenburgstraat 8 en 12-14	Premium city high street shop	1987	1900	2.482	10	5
Oudegracht 153-159	Premium city high street shop	1997	1904	1.616	7	2
Oudegracht 161	Premium city high street shop	1997	1900	1.963	3	-
Steenweg 9 / Choorstraat 9-9bis	Premium city high street shop	1990	1900	578	2	3
Steenweg 22-28	Premium city high street shop	2014	1800	288	4	3
Steenweg 31-33 / Hekelsteeg 7	Premium city high street shop	2013	1450	790	1	1
Vredenburg 9, 9a, 9b	Premium city high street shop	2016	1900	1.308	2	4
VEENENDAAL						
Hoofdstraat 25	High street shop	1990	1930	260	-	1
VEGHEL						
Kalverstraat 8-16	High street shop	1993	1988	446	1	3
VENLO						
Lomstraat 30-32	High street shop	1993	1960	465	1	-
Lomstraat 33	High street shop	1994	1970	50	1	-
VENRAY						
Grotestraat 2-4 / Grote Markt 2a-4	High street shop	1986	1946	1.166	3	-
VRIEZENVEEN						
Westeinde 21-29	High street shop	1993	1938	2.611	9	-
WINSCHOTEN						
Langestraat 22 / Venne 109	High street shop	1994	1900	70	1	-
Langestraat 24	High street shop	1991	1960	430	2	-
WINTERSWIJK						
Dingstraat 1-3	Retail warehouse	1998	1900	2.335	1	-
Misterstraat 8-10 / Torenstraat 5a en 5c	High street shop	1996	1900	441	1	2
Misterstraat 12 / Torenstraat 5b	High street shop	1991	1939	135	1	1
Misterstraat 14	High street shop	1991	1989	377	2	-
Misterstraat 33	High street shop	1999	1900	550	1	-
Weurden 2-4	High street shop	1998	1977	278	2	3
Wooldstraat 26	High street shop	1999	1900	603	2	-
ZUTPHEN						
Beukerstraat 28	High street shop	1989	1800	296	1	-
Beukerstraat 40	High street shop	1989	1838	335	1	-
ZWIJNDRECHT						
Winkelcentrum Walburg ³⁾	Winkelcentrum	2011	1975	14.174	26	-
ZWOLLE						
Diezerstraat 62	High street shop	1996	1910	95	1	-
Diezerstraat 74 en 74a	High street shop	2012	1800	315	1	1
Diezerstraat 78	High street shop	1990	1832	140	1	-
Kleine A 11-13 / Broerenkerkplein 2-6	High street shop	1989	1989	1.050	1	3
Lutkekestraat 26 / Ossenmarkt 1a	High street shop	1990	1930	78	1	1
Roggenstraat 6	High street shop	1987	1900	106	1	-
TOTAAL VASTGOED IN EXPLOITATIE NEDERLAND				157.415	395	173

1) Grond in erfpacht / 3) Betreft deelbezit

FRANKRIJK

Plaats Locatie	Aard gebouw	Jaar vererving	Jaar bouw/ renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m²)	Aantal huurders	Aantal appartementen
BORDEAUX						
Cours de l'Intendance 12	Premium city high street shop	2011	1900	299	1	-
Cours de l'Intendance 47	Premium city high street shop	2011	1900	262	1	-
Cours de l'Intendance 56	Premium city high street shop	2013	1900	310	1	-
Cours de l'Intendance 58	Premium city high street shop	2013	1900	125	1	-
Cours de l'Intendance 60	Premium city high street shop	2013	1900	508	1	-
Cours de l'Intendance 61	Premium city high street shop	2012	1900	720	2	2
Cours de l'Intendance 62	Premium city high street shop	2013	1900	660	1	-
Cours de l'Intendance 64-66	Premium city high street shop	2013	1900	240	1	-
Cours Georges Clémenceau 12	Premium city high street shop	2011	1900	360	1	2
Rue de la Porte Dijeaux 73	Premium city high street shop	2012	1950	138	1	-
Rue Sainte Catherine 20	Premium city high street shop	2011	1900	592	1	13
Rue Sainte Catherine 27-31	Premium city high street shop	2011	1900	979	4	3
Rue Sainte Catherine 35-37	Premium city high street shop	2011	1900	343	1	-
Rue Sainte Catherine 39	Premium city high street shop	2011	1900	335	1	-
Rue Sainte Catherine 66	Premium city high street shop	2012	1950	133	1	-
Rue Sainte Catherine 131	Premium city high street shop	2012	1900	346	1	-
CANNES						
Rue d'Antibes 40	Premium city high street shop	2000	1950	802	1	-
LILLE						
Place de la Gare 8	Premium city high street shop	2007	1945	201	2	-
Place des Patiniers 1 bis	Premium city high street shop	2007	1900	112	1	-
Place des Patiniers 2	Premium city high street shop	2007	1945	132	1	-
Place du Lion d'Or 9	Premium city high street shop	2007	1870	152	1	-
Place Louise de Bettignies 15-17	Premium city high street shop	2007	1870	352	1	-
Rue Basse 8	Premium city high street shop	2007	1930	148	1	-
Rue de la Grande Chaussée 25	Premium city high street shop	2007	1870	200	1	-
Rue de la Grande Chaussée 29	Premium city high street shop	2007	1870	476	1	1
Rue de la Grande Chaussée 33-35	Premium city high street shop	2007	1870	321	1	-
Rue de la Monnaie 2 /						
Place Louise de Bettignies 11-14	Premium city high street shop	2007	1870	729	1	4
Rue de la Monnaie 4	Premium city high street shop	2007	1870	103	1	-
Rue de la Monnaie 6	Premium city high street shop	2007	1870	126	1	-
Rue de la Monnaie 6 bis	Premium city high street shop	2007	1870	83	1	-
Rue de la Monnaie 12	Premium city high street shop	2007	1870	168	1	-
Rue de la Monnaie 13	Premium city high street shop	2007	1870	85	1	-
Rue des Chats Bossus 13	Premium city high street shop	2007	1870	369	1	-
Rue des Chats Bossus 21	Premium city high street shop	2007	1870	168	1	-
Rue des Ponts de Comines 30	Premium city high street shop	2007	1945	197	1	-
Rue des Ponts de Comines 32	Premium city high street shop	2007	1945	254	1	-
Rue du Curé Saint-Etienne 6	Premium city high street shop	2007	1950	153	1	-
Rue du Curé Saint-Etienne 17	Premium city high street shop	2007	1870	172	1	-
Rue Faidherbe 28-30	Premium city high street shop	2007	1945	102	1	-
Rue Faidherbe 32-34	Premium city high street shop	2007	1945	517	1	-
Rue Faidherbe 38-44	Premium city high street shop	2007	1945	173	1	-
Rue Faidherbe 48	Premium city high street shop	2007	1945	135	1	-
Rue Faidherbe 50	Premium city high street shop	2007	2015	235	1	-
Rue Faidherbe 54	Premium city high street shop	2007	2015	139	1	-
LIMOGES						
Centre Commercial Beaubreuil ³⁾	Winkelcentrum	2001	1980	4.490	9	-
Centre Commercial Limoges Cognac ³⁾	Winkelcentrum	2007	2006	5.277	10	-

³⁾ Betreft deelbezit

Plaats Locatie	Aard gebouw	Jaar vererving	Jaar bouw/ renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m²)	Aantal huurders	Aantal appartementen
LYON						
Rue Édouard Herriot 70	Premium city high street shop	2014	1900	389	2	-
Rue Victor Hugo 5	Premium city high street shop	2001	1950	90	1	-
MARSEILLE						
Rue Saint Ferréol 29	High street shop	2006	1980	246	1	-
NANCY						
Rue Saint-Jean 44-45	High street shop	1998	1990	4.821	6	-
NICE						
Avenue Jean Médecin 8 bis /						
Rue Gustave Deloye 5	Premium city high street shop	2001	1950	362	1	-
PARIJS						
Rue d'Alésia 123	Premium city high street shop	2006	1956	420	1	-
Rue de Rennes146	Premium city high street shop	2016	1900	195	1	-
Rue de Rivoli 102	Premium city high street shop	2012	1900	1.092	3	-
Rue de Rivoli 118-120	Premium city high street shop	1998	1997	3.831	6	9
Rue des Archives 21	Premium city high street shop	2016	1900	163	1	-
Rue des Rosiers 3ter	Premium city high street shop	2015	1900	383	1	-
Rue du Vieille du Temple 26	Premium city high street shop	2016	1900	213	1	-
Rue Montmartre 17	Premium city high street shop	2006	2003	249	1	-
SAINT-ÉTIENNE						
Rue Saint-Jean 27	High street shop	2001	1950	60	1	-
TOTAAL VASTGOED IN EXPLOITATIE FRANKRIJK				35.435	95	34

Plaats Locatie	Aard gebouw	Jaar vererving	Jaar bouw/ renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Aantal huurders	Aantal appartementen
AALST						
Albrechtlaan 56 ¹⁾	Retail warehouse	2000	na 1980	1.000	1	-
Brusselsesteenweg 41	Retail warehouse	2007	na 1980	770	1	-
Nieuwstraat 10	High street shop	1998	vóór 1950	151	1	-
AARTSELAAR						
Antwerpsesteenweg 13 / 4	Retail warehouse	2000	na 1980	1.334	1	-
ANS						
Rue de Français 393	Retail warehouse	1999	na 1980	3.980	9	-
ANTWERPEN						
Armeduivelstraat 6	Premium city high street shop	2015	vóór 1950	198	1	-
De Keyserlei 47	Premium city high street shop	2000	vóór 1950	62	1	-
De Keyserlei 49	Premium city high street shop	2000	vóór 1950	102	1	-
Graanmarkt 13	Premium city high street shop	2015	vóór 1950	886	2	-
Groendalstraat 11	Premium city high street shop	2000	vóór 1950	48	1	-
Huidevettersstraat 12	Premium city high street shop	1994	vóór 1950	684	1	-
Korte Gasthuisstraat 17	Premium city high street shop	2015	vóór 1950	1.534	1	-
Korte Gasthuisstraat 27	Premium city high street shop	2000	vóór 1950	145	1	-
Leysstraat 17	Premium city high street shop	2000	vóór 1950	325	1	2
Leysstraat 28-30	Premium city high street shop	1997	vóór 1950	1.646	2	5
Meir 99	Premium city high street shop	1996	vóór 1950	583	1	-
Schuttershofstraat 22	Premium city high street shop	2015	vóór 1950	342	1	-
Schuttershofstraat 24	Premium city high street shop	2000	vóór 1950	180	1	-
Schuttershofstraat 30	Premium city high street shop	2000	vóór 1950	66	1	-
Schuttershofstraat 32 /						
Armeduivelstraat 2	Premium city high street shop	2000	vóór 1950	54	1	-
Schuttershofstraat 55	Premium city high street shop	2015	vóór 1950	139	1	-
BALEN						
Molsesteenweg 56	Retail warehouse	1999	na 1980	1.871	1	-
BERGEN						
Grand Rue 19	High street shop	2000	vóór 1950	185	1	-
BOECHOUT						
Hovesesteenweg 123-127	Retail warehouse	2002	na 1980	1.230	1	-
BRUGGE						
Steenstraat 38	Premium city high street shop	2013	vóór 1950	941	1	-
Steenstraat 80	Premium city high street shop	1998	vóór 1950	2.058	1	-
BRUSSEL						
Elsensesteenweg 16	Premium city high street shop	1996	vóór 1950	1.222	2	-
Elsensesteenweg 41-43	Premium city high street shop	1998	vóór 1950	6.604	6	-
Louizalaan 7	Premium city high street shop	2000	vóór 1950	370	1	-
Nieuwstraat 98	Premium city high street shop	2001	vóór 1950	150	1	-
DROGENBOS						
Nieuwe Stallestraat 217	Retail warehouse	2007	na 1980	530	1	-
GENK						
Hasseltweg 74	Retail warehouse	2002	na 1980	2.331	3	-
GENT						
Veldstraat 23-27	Premium city high street shop	2014	vóór 1950	2.690	1	-
Veldstraat 81	Premium city high street shop	1998	vóór 1950	265	1	-
Volderstraat 15	Premium city high street shop	1993	vóór 1950	279	1	-
Zonnestraat 6-8	Premium city high street shop	1998	na 1950	3.484	1	-
Zonnestraat 10	Premium city high street shop	1998	vóór 1950	702	-	-

¹⁾ Grond in erfpacht

²⁾ Alle Belgische bezittingen (exclusief Korte Gasthuisstraat 17 in Antwerpen) worden gehouden door Vastned Retail Belgium NV waarin Vastned eind 2016 een belang van 65,5% heeft

Plaats Locatie	Aard gebouw	Jaar vererving	Jaar bouw/ renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Aantal huurders	Aantal appartementen
GRIVEGNÉE						
Rue Servais Malaise	Retail warehouse	2002	na 1980	2.000	1	-
HUY						
Rue Joseph Wauters 3 ¹⁾	Retail warehouse	2007	na 1980	1.000	2	-
JEMAPPES						
Avenue Wilson 510	Retail warehouse	2007	na 1980	900	2	-
KAMPENHOUT						
Mechelsesteenweg 38-42	Retail warehouse	1999	na 1980	3.322	3	-
KORBEEK-LO						
Tiensesteenweg 378 ¹⁾	Retail warehouse	2007	na 1980	990	1	-
KUURNE						
Ringlaan 12	Retail warehouse	2007	na 1980	736	-	-
LEOPOLDSBURG						
Lidostraat 7	Retail warehouse	1999	na 1980	1.850	1	-
LEUVEN						
Bondgenotenlaan 69-73	High street shop	2001	vóór 1950	1.495	2	-
LUIK						
Rue Pont d'Ile 35	High street shop	1998	vóór 1950	80	1	-
Rue Pont d'Ile 45	High street shop	1998	vóór 1950	55	1	-
Rue Pont d'Ile 49	High street shop	1998	vóór 1950	375	1	-
MECHELEN						
Bruul 39-41	High street shop	2000	vóór 1950	361	2	-
Bruul 42-44	High street shop	2001	vóór 1950	2.948	1	-
MOESKROEN						
Petite Rue 18	High street shop	1998	vóór 1950	235	1	-
MONTIGNIES-SUR-SAMBRE						
Rue de la Persévérance 14	Retail warehouse	2007	na 1980	750	1	-
NAMEN						
Place de l'Ange 42	High street shop	2011	en 1980	2.270	14	-
PHILIPPEVILLE						
Rue de France	Retail warehouse	1999	na 1980	3.689	6	-
SCHAARBEEK						
Leuvensesteenweg 610-640	Retail warehouse	1999	na 1980	2.964	4	-
TIELT-WINGE						
Retailpark 't Gouden Kruispunt	Retail warehouse	99/02	na 1980	19.096	22	-
TURNHOUT						
Gasthuisstraat 32	High street shop	1996	vóór 1950	1.523	1	-
WAVER						
Boulevard de l'Europe 41	Retail warehouse	2007	na 1980	860	1	-
Rue du Commerce 26	High street shop	1998	vóór 1950	242	1	-
Rue du Pont du Christ 46 /						
Rue Barbier 15	High street shop	1998	vóór 1950	319	1	-
WILRIJK						
Boomsesteenweg 666-672	Retail warehouse	2000	na 1980	4.884	4	-
TOTAAL VASTGOED IN EXPLOITATIE BELGIË				92.085	128	7

¹⁾ Grond in erfpacht

SPANJE

Plaats Locatie	Aard gebouw	Jaar verwerving	Jaar bouw/ renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m²)	Aantal huurders	Aantal appartementen
LEON						
Avenida Ordoño II 18	High street shop	2001	vóór 1950	591	1	-
MADRID						
Calle de Fuencarral 23	Premium city high street shop	2006	vóór 1950	256	1	-
Calle de Fuencarral 25	Premium city high street shop	2006	vóór 1950	120	1	-
Calle de Fuencarral 37	Premium city high street shop	2016	vóór 1950	611	1	-
Calle José Ortega y Gasset 15	Premium city high street shop	2016	vóór 1950	396	1	-
Calle Serrano 36	Premium city high street shop	1999	vóór 1950	615	1	-
Calle Tetuán 19 / Calle Carmen 3	Premium city high street shop	2002	vóór 1950	429	1	-
MÁLAGA						
Plaza de la Constitución 9	Premium city high street shop	2010	vóór 1950	273	1	-
TOTAAL VASTGOED IN EXPLOITATIE SPANJE				3.291	8	-

TURKIJE

Plaats Locatie	Aard gebouw	Jaar verwerving	Jaar bouw/ renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m²)	Aantal huurders	Aantal appartementen
ISTANBUL						
Abdi İpekçi Caddesi 41	Premium city high street shop	2011	2015	2.000	1	-
Bahariye Caddesi 58	Premium city high street shop	2009	1985	400	1	-
Bahariye Caddesi 66/B	Premium city high street shop	2009	2003	130	1	-
Istasyon Caddesi 27	Premium city high street shop	2012	1983	2.000	1	-
Istiklal Caddesi 18	Premium city high street shop	2007	1987	1.170	1	-
Istiklal Caddesi 85	Premium city high street shop	2010	2014	3.300	1	-
Istiklal Caddesi 98	Premium city high street shop	2008	1920	530	1	-
Istiklal Caddesi 119	Premium city high street shop	2009	1950	570	1	-
Istiklal Caddesi 161/B	Premium city high street shop	2010	2015	3.000	1	-
TOTAAL VASTGOED IN EXPLOITATIE TURKIJE				13.100	9	-

TOTAAL VASTGOED IN EXPLOITATIE				301.326	635	214
---------------------------------------	--	--	--	----------------	------------	------------

TOELICHTING OP DE VASTGOED- PORTEFEUILLE IN EXPLOITATIE

- In Nederland worden de huurcontracten veelal voor een periode van vijf jaar afgesloten, waarbij de huurder één of meer opties heeft om de huur met vijf jaar te verlengen. Jaarlijkse huuraanpassingen zijn gebaseerd op de index van de kosten van levensonderhoud (CPI).
- In Frankrijk worden huurcontracten gewoonlijk afgesloten voor een periode van tenminste negen jaar, waarbij de huurder elke drie jaar een optie heeft om de huur te verlengen of op te zeggen. Afhankelijk van het contract vinden de jaarlijkse huuraanpassingen plaats op basis van de bouwkostenindex (ICC), of op basis van een mix van de bouwkostenindex, de index van de kosten van levensonderhoud en detailhandelsprijzen (ILC).
- In België worden huurcontracten afgesloten voor een periode van negen jaar met een tussentijdse opzegmogelijkheid na drie en zes jaar. Jaarlijkse huuraanpassingen vinden plaats op basis van de index van de kosten van levensonderhoud.
- In Spanje worden de huurcontracten veelal afgesloten voor een periode van minimaal vijf jaar. Jaarlijkse huuraanpassingen vinden plaats op basis van de index van de kosten van levensonderhoud.
- In Turkije worden huurcontracten veelal voor een periode van vijf jaar afgesloten. Alle door Vastned in Turkije afgesloten huurcontracten luiden in euro's en worden verhoogd op basis van contractuele afspraken.

TAXATEURS

- CBRE in Amsterdam, Brussel, Madrid, Parijs
- Cushman & Wakefield in Amsterdam, Brussel, Madrid en Parijs
- Crédit Foncier in Parijs (residentieel)
- Pamir & Soyuer in Istanbul

The image shows the numbers '112' rendered in a white, hand-drawn, sketchy style. The numbers are composed of multiple parallel lines, giving them a textured, layered appearance. They are set against a vibrant yellow background that has a visible brushstroke texture, with darker and lighter yellow areas suggesting movement and depth.

AFKORTINGEN EN
DEFINITIES

AFKORTINGEN

AFM	Autoriteit Financiële Markten
BNP	Bruto Nationaal Product
CEO	Chief Executive Officer
CFO	Chief Financial Officer
CIO	Chief Investment Officer
Code	De Nederlandse corporate governance code
CPI	Consumentenprijsindex
EPRA	European Public Real Estate Association
GPR	Global Property Research
IAS	International Accounting Standards
IFRS	International Financial Reporting Standards
IRS	Interest Rate Swap
REIT	Real Estate Investment Trust
IVBN	Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed
SIIC	Société d'Investissements Immobiliers Cotées

DEFINITIES

Bezettingsgraad

100% minus de leegstandsgraad.

Brutohuur

Contractueel overeengekomen huur voor een bepaalde ruimte, rekening houdend met de effecten van straight-lining van huurincentives.

Brutohuuropbrengsten

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

Cert-Tot (*Type en aantal gecertificeerde panden*)

Cert-Tot betreft het totaal aantal panden in een portefeuille dat aan het eind van een verslagjaar formeel een duurzaamheidscertificering, -classificering of -label heeft verkregen.

DH&C-Abs (*Totaalverbruik van stadsverwarming- of koeling*)

DH&C-Abs betreft de totale hoeveelheid indirecte energie van stadsverwarming- of koeling die in een volledig verslagjaar verbruikt is. In dit geval betekent “indirect” energie die elders opgewekt wordt en normaliter van een externe energieleverancier wordt ingekocht.

DH&C-LfL (*Like-for-like totaalverbruik van stadsverwarming- of koeling*)

DH&C-LfL betreft het verbruik van stadsverwarming- of koeling van een portefeuille die gedurende de meest recente twee volledige verslagjaren voortdurend in exploitatie en niet in ontwikkeling is geweest (deze like-for-like definitie is in lijn met de EPRA Financial BPR like-for-like definitie voor de rapportage van huurgroei).

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.

Elec-Abs (*Totaal elektriciteitsverbruik*)

Elec-Abs betreft de totale hoeveelheid verbruikte energie. Daarbij is inbegrepen elektriciteit uit hernieuwbare en niet-hernieuwbare bronnen, hetzij geïmporteerd hetzij ter plaatse opgewekt.

Elec-LfL (*Like-for-like totaal elektriciteitsverbruik*)

Elec-LfL betreft het elektriciteitsverbruik van een portefeuille die gedurende de meest recente twee volledige verslagjaren voortdurend in exploitatie en niet in ontwikkeling is geweest (deze like-for-like definitie is in lijn met de EPRA Financial BPR like-for-like definitie voor de rapportage van huurgroei).

Energy-Int (*Gebouwenenergie-intensiteit*)

Energy-Int betreft de totale hoeveelheid directe en indirecte energie uit hernieuwbare en niet-hernieuwbare bronnen die in een gebouw over een volledig verslagjaar gebruikt is, genormaliseerd door een geschikte noemer.

EPRA Earnings ¹⁾

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

EPRA NAV ¹⁾

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 ¹⁾

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

EPRA Net Initial Yield (NIY) ¹⁾

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 ¹⁾

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 ¹⁾

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

Estimated Rental Value (ERV)/Market rent

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.

FSC-hout

FSC® hout komt uit bossen die op een verantwoorde wijze beheerd worden. Verantwoord wil zeggen dat rekening wordt gehouden met ecologische, economische en sociale vragen van het heden en de toekomst. FSC® staat voor Forest Stewardschip Council of Raad voor Duurzaam Bosbeheer.

Fuels-Abs (*Totaal aardgasverbruik*)

Fuels-Abs betreft de totale hoeveelheid aardgas die over een volledig verslagjaar verbruikt is uit directe (hernieuwbare en niet-hernieuwbare) bronnen (“direct” wil zeggen dat de aardgas ter plaatse verbrand wordt).

Fuels-LfL (*Like-for-like totaal aardgasverbruik*)

Fuels-LfL betreft het aardgasverbruik van een portefeuille die gedurende de meest recente twee volledige verslagjaren voortdurend in exploitatie en niet in ontwikkeling is geweest, (deze like-for-like definitie is in lijn met de EPRA Financial BPR like-for-like definitie voor de rapportage van huurgroei).

Gemiddelde (financiële) bezettingsgraad

100% minus de gemiddelde (financiële) leegstandsgraad.

Gemiddelde (financiële) leegstandsgraad

De over een bepaalde periode van toepassing zijnde markthuur van leegstaande ruimten uitgedrukt in een percentage van de over dezelfde periode van toepassing zijnde theoretische huuropbrengsten.

GHG-Dir-Abs (*Totale directe broeikasgasuitstoot (GHG)*)

GHG-Dir-Abs betreft de totale hoeveelheid directe broeikasgasuitstoot (“direct” wil zeggen dat GHG-uitstoot ter plaatse wordt gegenereerd door verbranding van de energiebron/aardgas) over een volledig verslagjaar.

GHG-Indir-Abs (*Totale indirecte broeikasgasuitstoot (GHG)*)

GHG-Indir-Abs betreft de totale hoeveelheid indirecte broeikasgasuitstoot (“indirect” wil zeggen dat GHG-uitstoot elders wordt gegenereerd door verbranding van de energiebron/aardgas) over een volledig verslagjaar.

GHG-Dir-LfL (*Like-for-like totale directe broeikasgas-uitstoot (GHG)*)

GHG-Dir-LfL betreft de directe uitstoot van een portefeuille die gedurende de meest recente twee volledige verslagjaren voortdurend in exploitatie en niet in ontwikkeling is geweest (deze like-for-like definitie is in lijn met de EPRA Financial BPR like-for-like definitie voor de rapportage van huurgroei).

¹⁾ In geval van verschillen in de EPRA-definities zoals gepubliceerd door de EPRA is de Engelstalige versie leidend.

GHG-Indir-Lfl (*Like-for-like totaal indirecte broeikasgas-uitstoot (GHG)*)

GHG-Indir-LfL betreft de indirecte uitstoot van een portefeuille die gedurende de meest recente twee volledige verslagjaren voortdurend in exploitatie en niet in ontwikkeling is geweest (deze like-for-like definitie is in lijn met de EPRA Financial BPR like-for-like definitie voor de rapportage van huurgroei).

GHG-Int (*Broeikasgas (GHG) intensiteit uit gebouw-energieverbruik*)

GHG-Int betreft de totale hoeveelheid directe en indirecte GHG-uitstoot gegeneerd door verbruik van energie uit hernieuwbare en niet-hernieuwbare bronnen in een gebouw over een volledig verslagjaar, genormaliseerd door een geschikte noemer.

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.

Ingebedde energie

Ingebedde energie is de som van alle energie die nodig is om goederen of diensten, hierbij in acht nemend dat die energie in het product zelf is geïncorporeerd (embodied) in het product zelf.

Leegstandsgraad

De jaarlijkse markthuur van onverhuurde ruimten op een bepaald moment uitgedrukt in een percentage van de theoretische jaarhuur op hetzelfde moment.

Marktwaarde

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.

OESO-richtlijnen

De OESO-richtlijnen zijn door overheden geadresseerde aanbevelingen aan multinationale ondernemingen die actief zijn in of vanuit desbetreffende landen (de 34 OESO-landen plus acht niet-OESO-landen: Argentinië, Brazilië, Egypte, Letland, Litouwen, Marokko, Peru en Roemenië). De richtlijnen bieden vrijwillige beginselen en normen voor verantwoord ondernemen op een aantal terreinen, waaronder werkgelegenheid en arbeidsverhoudingen, mensenrechten, milieu, het vrijgeven van informatie, mededinging, belastingen, en wetenschap en technologie.

Straightlining

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

Theoretische jaarhuur

De jaarlijkse brutohuur op een bepaald moment, exclusief de effecten van straight-lining van huurincentives, vermeerderd met de jaarlijkse markthuur van eventueel leegstaande ruimten.

Theoretische huuropbrengsten

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.

Transparantiebenchmark

Een jaarlijks onderzoek uitgevoerd door het Nederlandse Ministerie van Economische Zaken naar de inhoud en kwaliteit van maatschappelijke verslaggeving bij de grotere Nederlandse ondernemingen.

United Nations Global Compact

Een vrijwillig initiatief, gebaseerd op toezeggingen van CEO's, om universele principes van duurzaamheid en maatregelen uit te voeren en stappen te nemen om de VN-doelstellingen te ondersteunen.

Water-Abs (*Totaal waterverbruik*)

Water-Abs betreft de totale hoeveelheid water die over een volledig verslagjaar in een portefeuille verbruikt is.

Water-LfL (*Like-for-like totaal waterverbruik*)

Water-LfL betreft het waterverbruik van een portefeuille die gedurende de meest recente twee volledige verslagjaren voortdurend in exploitatie en niet in ontwikkeling is geweest (deze like-for-like definitie is in lijn met de EPRA Financial BPR like-for-like definitie voor de rapportage van huurgroei).

Water-Int (*Gebouwwaterintensiteit*)

Water-Int betreft de totale hoeveelheid water die over een volledig verslagjaar in een gebouw verbruikt is, genormaliseerd door een geschikte noemer.

Waste-Abs (*Totaalgewicht van afval per afvoerweg*)

Waste-Abs betreft de totale hoeveelheid afval die in een volledig verslagjaar via verschillende afvoerwegen geproduceerd en afgevoerd is.

Waste-Lfl (*Like-for-like totaalgewicht van afval per afvoerweg*)

Water-LfL betreft de totale hoeveelheid afval uit een portefeuille die gedurende de meest recente twee volledige verslagjaren voortdurend in exploitatie en niet in ontwikkeling is geweest (deze like-for-like definitie is in lijn met de EPRA Financial BPR like-for-like definitie voor de rapportage van huurgroei).



13

OVERIGE
INFORMATIE

VASTNED

NEDERLAND

De Boelelaan 7
1083 HJ Amsterdam
Postbus 22276
1100 CG Amsterdam
Telefoon: +31 20 24 24 300
www.vastned.com
info@vastned.com

FRANKRIJK

Rue de Rivoli 118-120
75001 Parijs
Telefoon: +33 155 80 57 67

BELGIË

Generaal Lemanstraat 74
2600 Antwerpen
Telefoon: +32 33610590
www.vastnedretailbelgium.be
info@vastnedretailbelgium.be

SPANJE

Calle del Marqués del Riscal 2-4 planta
28010 Madrid
Telefoon: +34 913 60 07 92

TURKIJE

Ust Zeren Sok. No: 28
1. Levent / Beşiktaş Istanbul
Telefoon: +90 21 22 70 41 92

COLOFON

- Concept & realisatie: Erwin Asselman
- Editing interviews: Petra Pronk
- Grafisch ontwerp: Frank van Munster
- Foto's: Marcel Krijger / Peter van Aalst / Remy de Klein / Vincent van Gulp / Tefaf / Shutterstock

RAAD VAN COMMISSARISSEN

- Drs. M.C. van Gelder, voorzitter
- Dhr. J.B.J.M. Hunfeld, vicevoorzitter
- Mr. C.M. Insinger MBA, voorzitter audit- en compliancecommissie
- Mr. M. Bax MBA, voorzitter remuneratie- en nominatiecommissie

STATUTAIRE DIRECTIE

- Mr. T.T.J. de Groot MRE MRICS, Chief Executive Officer
- Mr. R. Walta, MRSE, Chief Financial Officer

AANDEEL VASTNED

ISIN code: NL0000288918
Reuters: VASN.AS
Bloomberg: VASTN.NA

