

Jaarverslag 2018

Delicious Cities



Inhoudsopgave

Voorwoord Taco de Groot	5
1. Vastned in één oogopslag	9
Profiel	11
Belangrijke gebeurtenissen 2018	12
Kerncijfers 2014-2018	14
Portefeuille kerngegevens	15
2. Lange termijn waardecreatie	27
Waardecreatiemodel ¹⁾	28
Stakeholders	30
Materialiteitsmatrix	31
Hoe wij lange termijn waarde creëren	32
3. Bestuursverslag	49
Toelichting op de vastgoedportefeuille	50
Toelichting op de financiële resultaten	58
Dividendbeleid en -voorstel	66
Gebeurtenissen na balansdatum	66
Vooruitzichten 2019	67
Duurzaamheid	68
Corporate Governance	76
Risicomanagement	82
Bestuurdersverklaring	90
4. Verslag van de Raad van Commissarissen	101
5. Remuneratierapport 2018	121
6. Direct en indirect resultaat	127
7. Jaarrekening 2018	139
8. EPRA prestatie-indicatoren	215
Financiële rapportage	216
Duurzaamheidsrapportage	222
9. Appendix	231
Vastgoedportefeuille	232
Aandeelhoudersinformatie ¹⁾	242
Financiële kalender 2019	246
Samenstelling Managementteam ¹⁾	248
Samenstelling Raad van Commissarissen ¹⁾	250
Afkortingen en definities	252
Contactgegevens en colofon	256

¹⁾ Maakt deel uit van het Bestuursverslag als bedoeld in artikel 2:391 BW



• Leidsestraat 46, Amsterdam

Voorwoord

Beste aandeelhouders, huurders, collega's en andere relaties,

Allereerst wil ik mijn collega's danken voor hun inzet in 2018. Ook spreek ik een woord van dank uit richting onze trouwe beleggers die de kwaliteit van de portefeuille en bedrijfsvoering weten te waarderen. De transformatie van de portefeuille is afgerond en bestaat nu voor 82% uit high street winkelvastgoed in grotere Europese steden. We hebben een unieke portefeuille gecreëerd met een zeer hoge bezettingsgraad, die stabiele en voorspelbare resultaten laat zien.

Lange termijn waardecreatie

De toplocaties van ons winkelvastgoed, onze proactieve en pragmatische organisatie en ons sterke netwerk in de retail- en vastgoedsector zijn essentieel voor ons succes. UNIQLO werd aangetrokken als huurder voor ons pand Kalverstraat 11-17/Rokin 12-16 in Amsterdam, toen Forever 21 wilde vertrekken. Daarnaast hebben we een groot winkelpand in Madrid verhuurd aan cosmeticamerk Sephora, dochter van LVMH. En in Le Marais in Parijs hebben wij het winkelpand van een vertrekkende retailer gekocht en deze direct verhuurd aan het luxe merk Maje. Het geeft veel voldoening als het lukt om zulke gerenommeerde retailers aan te trekken voor onze locaties.

Individuele winkelpanden in de hoofdwinkelstraten van grote Europese steden zijn schaars geworden. Meer beleggers zien het stabiele rendement en de uniciteit van dit type vastgoed en dat heeft de prijzen opgedreven. Dit betekent weliswaar een waardestijging van onze portefeuille, maar tegelijkertijd is het ook lastig om high street winkelvastgoed te kopen waar wij waarde aan toe kunnen voegen. Wij geloven in kwaliteit en niet per se in groei. Wij rijgen parels met het doel lange termijn waardecreatie. In 2018 hebben we onze high street clusters in Amsterdam, Utrecht, Parijs en Madrid uitgebreid met een selectief aantal mooie winkelpanden. Tevens hebben we verschillende niet-strategische objecten verkocht in Nederland en Frankrijk.

Wij vinden het belangrijk om ons steentje bij te dragen aan het behoud van cultureel erfgoed en aan de leefbaarheid en veiligheid in de binnensteden waarin wij actief zijn. De energiescan-pilot die wij in 2017 waren gestart, heeft ertoe geleid dat drie van onze winkelhuurders in 2018 hebben geïnvesteerd in energiezuinige lichtinstallaties. Daarnaast hebben wij opnieuw in verschillende steden op duurzame wijze appartementen gecreëerd en gerenoveerd boven ons winkelvastgoed. Een win-win situatie voor ons, de bewoners en de winkeliers.

Retailmarkt

Velen wijten de moeilijke retailmarkt aan e-commerce, maar dit is niet de enige en voornaamste reden. Voor retailers is e-commerce een nieuwe manier om producten te verkopen, dus waarom is dit dan een bedreiging? Het is een ander businessmodel en aan de lage winstgevendheid te zien biedt dit model niet de oplossing voor retailers, laat staan voor de pure online spelers. De ware oorzaak in onze optiek is dat het reële besteedbaar inkomen van de consument de laatste tien jaar is gedaald door hogere vaste lasten zoals wonen, zorg, abonnementen en smartphones. Daarnaast maakt de westerse wereld de entree naar een vergrijzende bevolking en is het bestedingspatroon van de consument veranderd. Kortom: demografie en achterblijvende inkomens zijn oorzaken die onvoldoende belicht worden in de retail discussie.

Overnamebod Vastned Retail Belgium is niet doorgestaan

Helaas is ons overnamebod op de resterende uitstaande aandelen in Vastned Retail Belgium niet gelukt. Wij hebben ons uiterste best gedaan om het bod te laten slagen maar er zijn onvoldoende aandelen aangemeld waardoor de transactie niet doorging. Wij zijn van mening dat de biedprijs fair was, hetgeen ook is bevestigd door de onafhankelijk expert Degroof Petercam en door de meerderheid van aandeelhouders die wel hun aandelen hebben aangeboden. Vastned Retail Belgium blijft een belangrijke dochtervennootschap van Vastned waar we constructief mee blijven samenwerken. >>

FBI-regime in Nederland gehandhaafd

Gelukkig is het nieuwe belastingplan van de Nederlandse regering niet doorggegaan. De voorgenomen afschaffing van de dividendbelasting en de daarmee samenhangende afschaffing van het FBI-regime werd geschrapt, waardoor het fiscale regime in Nederland ongewijzigd blijft. Wij zijn in gesprek met de betrokken ministeries om te pleiten voor een omzetting naar een Dutch REIT. Het zou de Nederlandse overheid sieren om hieraan mee te werken om zodoende de concurrentiepositie van de Nederlandse vastgoedondernemingen gelijk te stellen met de omliggende Europese landen.

Delicious Cities

Het thema van het jaarverslag is dit jaar 'Delicious Cities' omdat de nabije aanwezigheid van food & beverage ("F&B") gelegenheden steeds belangrijker wordt voor het winkelend publiek. Consumenten combineren hun bezoek aan een winkelstraat steeds vaker met een lunch of diner. De groei van het toerisme versterkt deze toenemende vraag naar F&B. Wij investeren daarom ook in dit segment, maar alleen als we waarde kunnen toevoegen en als het vastgoed zich in het historische stadscentrum in de buurt van ons high street winkelvastgoed bevindt. In 2018 hebben wij in totaal zes F&B gelegenheden in Amsterdam en Utrecht gekocht, waarvan vier zijn gelegen in de nieuwe culinaire hoofdstraat van Utrecht, de Drieharingstraat. Eind 2018 betreft circa 4,5% van de Vastned-portefeuille food & beverage, van Bagels & Beans, McDonald's tot allerlei restaurants.

Vooruitblik 2019

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

Wij verwachten dat de veranderingen in de retailmarkt verder vorm zullen gaan krijgen. Retailers zullen moeten blijven vernieuwen en investeren in hun business-model, winkels en personeel. Sommige retailers zullen hierin succesvol zijn, terwijl anderen verliezen en zullen verdwijnen uit het landschap. Door actief onze assets te beheren en te blijven bouwen aan onze portefeuille en onze relaties met retailers, verwacht ik dat wij succesvol zullen blijven in het aantrekken en behouden van succesvolle retailers. Het is echter hard werken in een moeilijke markt. Ten aanzien van acquisities zullen wij kritisch en voorzichtig blijven. Wij zullen alleen acquisities doen als deze passen in onze strategie en waarde toevoegen aan onze portefeuille.

In 2019 zal onze focus liggen op het handhaven van de hoge bezettingsgraad van onze portefeuille en met name op het aantrekken van een goede huurder voor Rue de Rivoli 118-120 in Parijs, één van onze grotere assets die per 15 januari 2019 is vrijgekomen. De verwachte leegstand van dit pand, in combinatie met lagere huurinkomsten door de kleinere omvang van de portefeuille ten opzichte van 2018 en het vervallen van eenmalige baten uit 2018, resulteert in een verwacht direct resultaat voor 2019 tussen de € 2,00 en € 2,10 per aandeel. Na de desinvesteringen van 2018 is de transformatie van onze vastgoedportefeuille afgerond, wat naar verwachting zal leiden tot stabiele en voorspelbare resultaten en mogelijk groei voor de toekomst. We verwachten dat het capex niveau laag zal blijven, net als in voorgaande jaren.

Tot slot wil ik u bedanken voor het door u in ons gestelde vertrouwen.

Amsterdam, 13 februari 2019

Taco de Groot
CEO Vastned Retail NV



• Leidsestraat 2 en Herengracht 424, Amsterdam

Vastned in één oogopslag

*Profiel /
Belangrijke gebeurtenissen 2018 /
Kerncijfers 2014-2018 /
Portefeuille kerngegevens*

1



• Vismarkt 4, Utrecht

Profiel

Vastned is een Europese beursgenoteerde vastgoedonderneming met focus op het beste winkelvastgoed in de populaire winkelstraten van geselecteerde Europese steden met een historische binnenstad. Huurders van Vastned zijn sterke, toonaangevende internationale en nationale retailers.

Door te investeren in historische binnensteden draagt Vastned bij aan het behoud van cultureel erfgoed in de verschillende binnensteden. Tevens levert Vastned een positieve bijdrage aan de leefbaarheid en veiligheid in binnensteden door creatie en renovatie van woningen boven de winkels. Op deze wijze tracht Vastned lange termijn waarde te creëren voor haar aandeelhouders, huurders, medewerkers en de maatschappij. Het waardecreatiemodel op pagina 28 geeft helder en overzichtelijk weer hoe Vastned waarde creëert.

Eind 2018 bedroeg de waarde van de portefeuille circa € 1,6 miljard en bestond voor 82% uit core city assets. Het overige deel van de portefeuille is gedefinieerd als mixed retail locations, bestaande uit voornamelijk Belgische baanwinkels, supermarkten en high street shops in kleinere plaatsen in met name Nederland en België.

Het team van Vastned bestaat uit 45 medewerkers verdeeld over vier Europese steden. Door intensieve samenwerking wordt op een pragmatische en hands-on manier de strategie uitgevoerd met als doel de kwaliteit van de portefeuille continu te blijven verhogen.

De financieringsstrategie van Vastned is conservatief en risicomijdend, waarbij Vastned streeft naar een loan-to-value tussen de 35% en 45%.

Belangrijke gebeurtenissen 2018

14 februari

Vastned verwacht een direct resultaat voor 2018 tussen € 2,10 en € 2,20 per aandeel

12 april

Vastned Retail N.V. brengt een openbaar overnamebod uit van € 57,50 per aandeel op alle aandelen in Vastned Retail Belgium die nog niet in haar bezit zijn. Het vereiste aanvaardingspercentage van minimaal 90% werd niet bereikt, waardoor de overname niet is doorgegaan

8 mei

Verkoop van niet-strategisch vastgoed voor in totaal € 55,0 miljoen, waaronder winkelcentrum Walburg in Zwijndrecht en Rue Saint-Jean 44-45 in Nancy

5 april



Core city assets portefeuille wordt uitgebreid met vier food & beverage panden, Drieharingstraat 2-8, 14-18 en 22 in Utrecht, voor in totaal € 11,0 miljoen

1 augustus

Desinvestering van verschillende mixed retail locations in Nederland en Frankrijk voor in totaal € 8,5 miljoen

Aankondiging interim-dividend 2018 van € 0,71 per aandeel

5 september

Vastned wint twee gouden EPRA Best Practices Recommendations awards, voor financiële en maatschappelijke verslaggeving

30 oktober

Verkoop van mixed retail locations in Hilversum en Limoges, voor in totaal € 0,8 miljoen

Verwacht direct resultaat voor 2018 opgeschaald naar bovenkant range, tussen de € 2,15 en € 2,20 per aandeel

Dividendvoorstel voor 2018 bevestigd € 2,05 per aandeel

11 december



Vastned breidt cluster in Le Marais uit met twee acquisities in Rue des Francs Bourgeois voor in totaal € 28,0 miljoen



Food & beverage portefeuille uitgebreid met de aankoop van Reguliersdwarsstraat 80-84 in Amsterdam voor € 5,7 miljoen



Aankoop van core city asset in Madrid, Calle de Fuencarral 27, voor € 4,2 miljoen aangrenzend aan ander pand binnen de portefeuille

Kerncijfers 2014–2018

Resultaten (€ miljoen)	2018	2017	2016	2015	2014
Brutohuuropbrengsten	77,1	77,5	89,5	93,2	96,4
Direct resultaat	40,4	41,1	46,1	49,2	46,5
Indirect resultaat	0,7	53,5	(19,7)	16,3	(14,8)
Resultaat	41,1	94,6	26,4	65,5	31,7

Balans (€ duizend)

Vastgoed	1.579,6	1.591,6	1.614,8	1.647,9	1.538,8
Eigen vermogen	923,0	933,4	891,5	901,0	866,0
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	830,4	838,7	804,4	816,6	782,2
Langlopende verplichtingen	505,4	633,9	636,9	692,1	641,8
Gemiddeld aantal uitstaande aandelen	18.151.962	18.505.783	19.036.646	19.036.646	19.036.646
Aantal uitstaande aandelen (eind)	17.894.592	18.186.800	19.036.646	19.036.646	19.036.646

Per aandeel (€)

Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail begin (inclusief dividend)	46,12	42,26	42,90	41,09	41,23
Aanpassing in verband met IFRS 9	(0,07)	-	-	-	-
Slotdividend vorig boekjaar	(1,41)	(1,32)	(1,31)	(1,27)	(1,63)

Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail begin (exclusief dividend)	44,64	40,94	41,59	39,82	39,60
Direct resultaat	2,22	2,22	2,42	2,58	2,44
Indirect resultaat	0,04	2,89	(1,03)	0,86	(0,77)
Resultaat	2,26	5,11	1,39	3,44	1,67
Overige mutaties	0,21	0,71	0,01	0,38	0,55
Interim-dividend	(0,71)	(0,64)	(0,73)	(0,74)	(0,73)

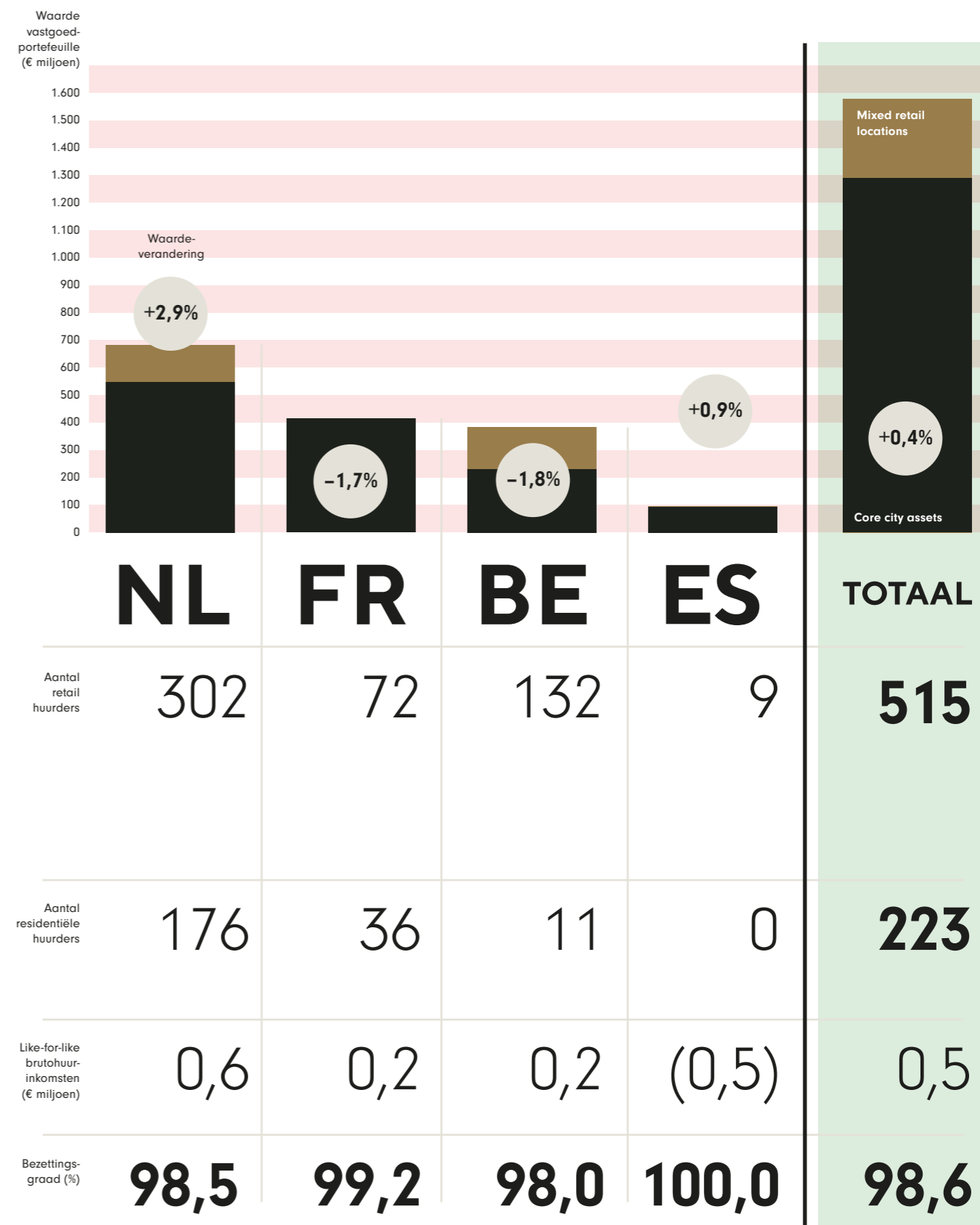
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail eind (inclusief slotdividend)	46,40	46,12	42,26	42,90	41,09
EPRA NNNAV	46,49	45,66	41,68	42,31	40,42
Beurskoers (eind)	31,30	41,30	36,86	42,35	37,45
Dividend in contanten	2,05 ¹⁾	2,05	2,05	2,05	2,00
Aandeelhoudersrendement (%)	(19,7)	17,1	(8,1)	17,3	21,4

Overig

Solvabiliteit (%)	59,0	59,2	56,1	56,0	56,5
Loan-to-value ratio (%)	39,0	38,8	41,8	41,6	40,3
Kapitaalinvesteringen (€ miljoen)	3,9	3,8	5,8	3,0	1,9
Aantal medewerkers (FTE's, gemiddeld)	41	45	49	52	58

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

Portefeuille kerngegevens



Vervolg portefeuille kerngegevens

	Core city assets	Mixed retail locations	Totaal
Aantal objecten	180	119	299
Panden met 'Energy Performance Certificate' (%)	78	51	70
Waarde vastgoedportefeuille (€ miljoen)	1.290	290	1.580
Gemiddelde waarde per object (€ miljoen)	7,2	2,4	5,3
Verhuurbare oppervlakte (m ² duizend)	96,1	138,9	235,0
Aantal huurders ¹⁾	245	270	515
Theoretische jaarhuur (€ miljoen)	54,2	21,5	75,7
Markthuur (€ miljoen)	55,3	19,9	75,2
(Over-)/onderhuur (%)	2,0	(8,2)	(0,7)

Spreiding core city assets en mixed retail locations per land (%)

Nederland	80	20	100
Frankrijk	100	-	100
België	60	40	100
Spanje	97	3	100
Totaal	82	18	100

Bezettingsgraad eind 2018 (%)

Nederland	100,0	95,3	98,5
Frankrijk	99,2	100,0	99,2
België	97,7	98,3	98,0
Spanje	100,0	100,0	100,0
Totaal	99,3	96,7	98,6

Gemiddelde huur per m² (€)

Nederland	512	155	293
Frankrijk	794	82	792
België	407	152	226
Spanje	1.190	302	1.036
Totaal	565	155	322

¹⁾ Exclusief appartementen en parkeerplaatsen



• Steenhouwersvest 44-48, Antwerpen

Delicious Amsterdam



Amsterdam is een wereldstad geworden

In Amsterdam gebeurt veel op allerlei gebieden en dat maakt de stad aantrekkelijk. Neem op het winkelvlak de eerste flagshipstore van UNIQLO in Nederland die net geopend is in een pand van Vastned aan het prestigieuze Rokin. Met het net voltooide nagelnieuwe station van de Noord/Zuidlijn pal voor de deur. Toeloop en bereikbaarheid verzekerd.

Of neem de restauratie van de Nachtwacht die je komende tijd live kan aanschouwen in het Rijksmuseum. 'Het centrum biedt gevels, grachten, monumentale bomen. Kijk eens naar boven, wat vertelt die kunst en design op de panden ons? Die vraag zou ik graag willen stellen aan alle bezoekers, toeristen en zelfs aan bewoners van de stad. Er zit zoveel geschiedenis, er is zoveel "storytelling" alleen al via de gebouwen', verzucht Taco de Groot over Amsterdam, waarvan de 17e-eeuwse grachtengordel niet voor niets is toegevoegd aan de Werelderfgoedlijst van Unesco, als negende van alle Unesco locaties. Hij noemt als groot voordeel van het centrum dat alles te belopen is.

Gevraagd naar zijn favoriete F&B-concepten, noemt hij de opkomst van nieuwe visformules als The Seafoodbar, 'prima zolang de vis maar vers is'. Maar ook met het concept van rotisserie Rijsel kun je hem blij maken: 'de kip van de grill daar, een stukje bavette, hun Noord-Franse keuken is geweldig in zijn eenvoud. Je zit in een oud schoollokaal, wie had kunnen denken dat dit concept zo'n groot succes zou worden... maar elke avond is er een wachtlijst. En relatief betaalbaar, no nonsense en kwaliteit dus.'

Daarnaast valt het De Groot op dat er steeds meer internationale keukens te vinden zijn in Amsterdam. Aziatisch, Japans, Peruaans, noem maar op, het is er allemaal. 'Voor elk wat wils. Tel daarbij op het groeiend aantal hotels. Amsterdam is geen Londen of New York, maar kan zich makkelijk meten met bijvoorbeeld Kopenhagen. Amsterdam is een wereldstad geworden.'

Het sterk aangetrokken toerisme kan je ook zien als resultaat van 20 jaar succesvolle citymarketing, stelt De Groot. 'Draai dan niet de kraan dicht door de cruiseschepen uit de hoofdstad te weren. Dat publiek geeft juist geld uit! Lok minder backpackers of vrijgezellenparty's, dam het drank&drugs-toerisme in. Maak duidelijker keuzes en wees je bewust dat deze impact hebben. Dat besef ontbreekt nogal eens in de politiek. Welk soort toerist wil je? Zet dan in op kwaliteit voor Amsterdam.'

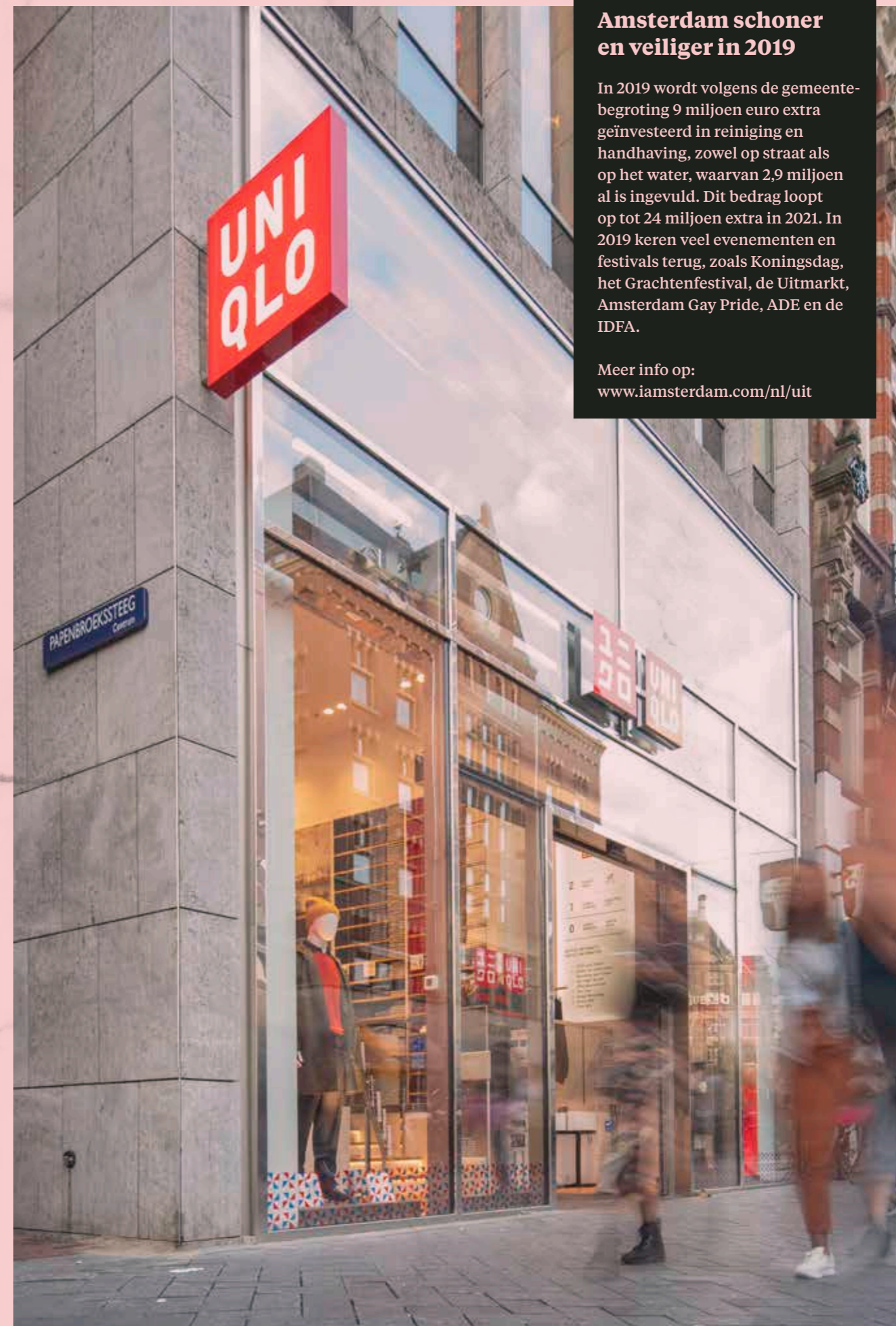
Ten aanzien van de groei van vastgoed in Amsterdam heeft Vastned investeringen gedaan, die in waarde meegroeien met de gestegen vraag. Ruimte boven de winkels wordt door Vastned vaker ontwikkeld tot duurzaam verbouwde woonruimte. 'Een mooie gedachte blijft – ook in 2019 – dat wij op A-locaties focussen in het centrum. Daar hou je altijd publiek en is er dus geld te verdienen door winkeliers en horeca-ondernemers. Door onze huurders dus.'

Wanneer het conjunctureel ooit weer wat minder gaat, sluit bijvoorbeeld de Primark in Zaandam en blijft de vestiging aan het Damrak open, voorspelt De Groot. Want op de triple-A locaties zoals Vastned die bezit, blijft de zon langer schijnen.

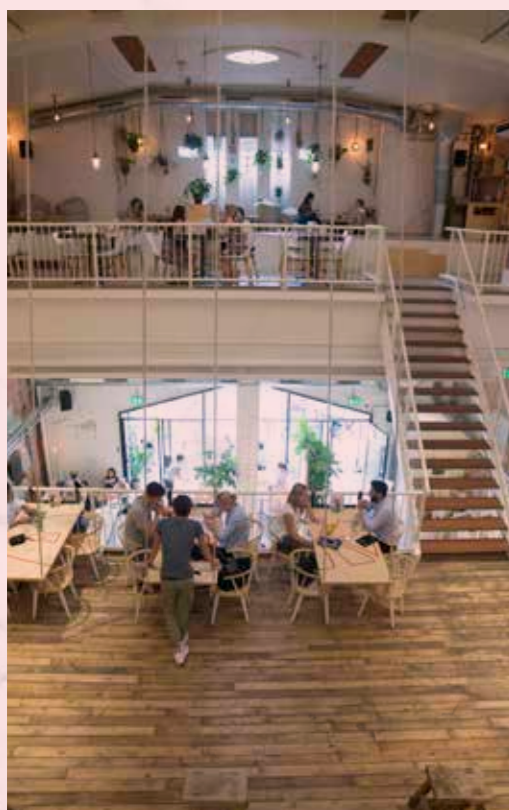
Amsterdam schoner en veiliger in 2019

In 2019 wordt volgens de gemeentebegroting 9 miljoen euro extra geïnvesteerd in reiniging en handhaving, zowel op straat als op het water, waarvan 2,9 miljoen al is ingevuld. Dit bedrag loopt op tot 24 miljoen extra in 2021. In 2019 keren veel evenementen en festivals terug, zoals Koningsdag, het Grachtenfestival, de Uitmarkt, Amsterdam Gay Pride, ADE en de IDFA.

Meer info op:
www.iamsterdam.com/nl/uit



Hotspots Amsterdam



DE ZONNIGE VERRASSING *Coffee & Coconuts*

Zet een paar bevriende surfdudes die dromen van een eigen restaurant bij elkaar, en je krijgt het sfeertje bij Coffee & Coconuts. Een gevoel van strand, zee, zon, blote voeten, zand en vrolijkheid op de vele vierkante meters van de voormalige drie verdiepingen tellende bioscoop Ceintuurtheater uit de jaren 20. Met witte muren, rode bakstenen, industriële pijpen, houten meubels, linnen kussens, grijze zitzakken en lange tafels, lijkt de inrichting op die van een trendy art-decostrandpaviljoen. Bij Coffee & Coconuts kun je al vroeg terecht voor lekkere koffie om wakker te worden. In de keuken werken ze met biologische en zoveel mogelijk lokale producten. Het keukenpersoneel en de bediening is één grote familie. 'Mooie dingen maak je samen' is hun boodschap. Echt eens doen: kokosmelk drinken uit een kokosnoot of hun eigen biertje Dodo proeven, van de lokale bierbrouwerij Oedipus. Check ook eens de website – daar word je al vrolijk van – voor hun eigen radiokanaal met maandelijks een nieuwe playlist.

www.coffeeandcoconuts.com

HUN
BOODSCHAP:
MOOIE
DINGEN
MAAK JE
SAMEN

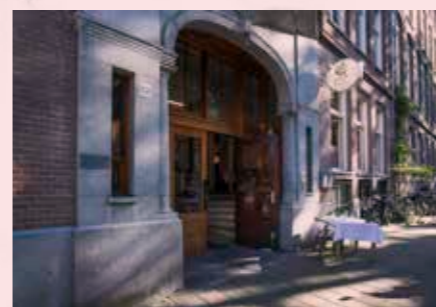
DE STIJLICOON *Sama Sebo*

Ben je na een dagje winkelen bij Hugo Boss, Tommy Hilfiger, Brunello Cucinelli, Schiaparelli, Dior, Bottega Veneta of Gassan op de P.C. Hooftstraat hongerig en vermoeid, loop dan eens binnen bij Sama Sebo. Op het oog een bruine kroeg die je hier wellicht niet verwacht. Maar achter het gordijn bij de entree schuilt een verrassend goed Indonesisch restaurant. Al 35 jaar lang serveren de in batik geklede obers à la carte gerechten en hun beroemde – en misschien wel lekkerste – rijsttafel van Nederland. De zaak werd in de jaren 80 geopend door Sama Woldringh; zoon Daniël zwaait er nu de scepter. Het eten is authentiek en er is keuze genoeg. Opvallend: de snelheid waarmee de bestellingen worden opgediend!

www.samasebo.nl



HET OUDSTE
INDONESISCHE
RESTAURANT
VAN NEDERLAND



WIJLEN
CULINAIR
RECENT
JOHANNES
VAN DAM GAF
HET EEN 9,5

DE ROTISSERIE *Rijsel*

Rijsel, zo noemen Vlamingen de Franse industriestad Lille. Restaurant Rijsel, met een knipoog naar onze zuiderburen, is gevestigd in een voormalige huishoudschool. In een onopvallend straatje in Oost lokt een geinige haan op het uithangbord je naar binnen. De chef-kok heeft een passie voor de Franse keuken. Rijsel staat voor stoer en betaalbaar



authentiek eten in een vintage huiselijke omgeving. Bij Rijsel komt een blauwdruk van Amsterdam, dus een divers publiek. En waar je echt even op móét staan: de levensgrote weegschaal bij de entree. Bij Rijsel is het alle dagen druk. Reserveren is een must!

www.rijsel.com



WIJLEN
CULINAIR
RECENT
JOHANNES
VAN DAM
DEELDE EEN
10- UIT



HET STERRENRESTAURANT *Bord'Eau Restaurant Gastronomique*

Begin dit jaar werd chef Bas van Kranen gevraagd om zijn culinaire hoogstandjes in dit sterrenrestaurant te vertonen. Hij verhuisde van Limburg naar de hoofdstad. Van Kranen is geïnspireerd door smaken uit alle werelddelen. Hij werkt met de mooiste producten, en voegt deze met zijn kennis samen tot mooie Franse gerechten. Het resultaat: verrassingen op je bord om van te watertanden. Bord'Eau Restaurant Gastronomique is het luxe, stijlvol ingerichte restaurant van hotel De L'Europe aan de Amstel. Met de beste kaasselectie van Nederland. Wijlen culinair

recensent Johannes van Dam deelde in Het Parool een 10- uit. Weliswaar toen nog met de voormalige chef-kok aan het roer. Maar de verwachtingen van Van Kranen zijn net zo hooggespannen. Hij noemt Bord'Eau zijn mooiste project dat op zijn pad is gekomen. Leuke ingevingen heeft hij zeker: voor zijn menu legt hij de link naar de Franse stad Bordeaux. En dan kom je uit op de Franse keuken met natuurlijke producten uit het water. Veel vis en schelpdieren dus, en goede Franse wijn. Een sterrenlunch of -diner waardig. www.bordeau.nl



HET GEHEIM VAN DE CHEF:
AANDACHT EN VAKMANSCHAP

DE ITALIAAN Sale e Pepe

Voor de lekkerste pizza's en pasta's moet je naar Sicilië of naar Sale e Pepe nabij het Rembrandtplein. In de keuken bereiden ze authentieke eeuwenoude familierecepten. En met in het bijzonder een focus op pasta's. Volgens de keuken legt de zelfgemaakte pasta een langere weg af dan vanaf je bord naar je mond. Op dat bord: ravioli, tagliatelle en linten van pappardelle van fijne structuren. De smaak is stevig en verrassend. Het geheim van de chef: aandacht en vakmanschap. Bij Sale en Pepe dineer je achter een groene luifel aan kleine tafeltjes in lange rijen, in een opvallend huiselijke sfeer. De service is top en de kaart uitgebreid. www.saleepepe.nl



Lekkere koffie

DE KLASSIEKER Conservatorium hotel

Dit monumentale hotel in het Museumkwartier is uitgeroepen tot het beste hotel van Nederland. Een architectonisch meesterwerkje van Daniel Knuttel uit eind 19e eeuw, en door Piero Lissoni tien jaar geleden aan de binnenkant in een nieuw jasje gestoken. Met diverse restaurants, een bar en lounge. In die lounge schenken ze goede koffie, en serveren ze een eigentijdse kaart met salades, sandwiches en een absolute aanrader: de royal afternoon tea. De lounge ligt in een glazen atrium met plafondhoge ramen op de



ZE SERVEREN GOEDE
KOFFIE HEBBEN
EEN EIGENTIJDS
MENUKAART

binnenplaats. En dat zorgt voor een magnifieke uitstraling. De lounge van het hotel heeft een ambiance waar je nooit genoeg van krijgt. Een pronkstuk in Amsterdam waar heden en verleden bij elkaar komen. Ingericht met minimalistische tafels en stoelen aan de ene kant, en luxe fauteuils met grote tafels aan de andere kant. In de bediening: veel jonge mensen gehuld in uniform. Blijf je na de koffie hangen voor een lunch of diner: ze hebben een geweldig assortiment wijn en gintonics. www.conservatoriumhotel.com



INMIDDELS TELT
HUN IMPERIUM
74 FILIALEN

DE FRANCHISER Bagels & Beans

Bagels & Beans, waar zie je ze niet? Zo ook op de Keizersgracht is deze franchise-formule te vinden met hun bagels, gebakken door een Amerikaanse bakker uit Amsterdam. Op die bagels alleen het allerbeste, dus biologisch, net als hun bagels. Ondernemers Ronald Bakker en Ninande Thio openden hun eerste vestiging in de Ferdinand Bolstraat in Amsterdam, omdat goede daghoreca toen nog ver te zoeken was. Met hun ondernemerschap wilden ze ook de derdewereldboeren steunen. Dus komt hun duurzame koffie van de koffieplantage van de familie Janson uit Panama. En steunt Bagels & Beans daarmee ook het project Coffeekids en het scholingsproject voor de familie van werknemers op de plantage. Het echtpaar droomde van tien zaken, inmiddels telt hun imperium 74 filialen met ieder een unieke sfeer, gebaseerd op dezelfde formule. Ze dromen verder: van vestigingen over de hele wereld. www.bagelsbeans.nl



Lange termijn waardecreatie

Waardecreatiemodel /

Stakeholders /

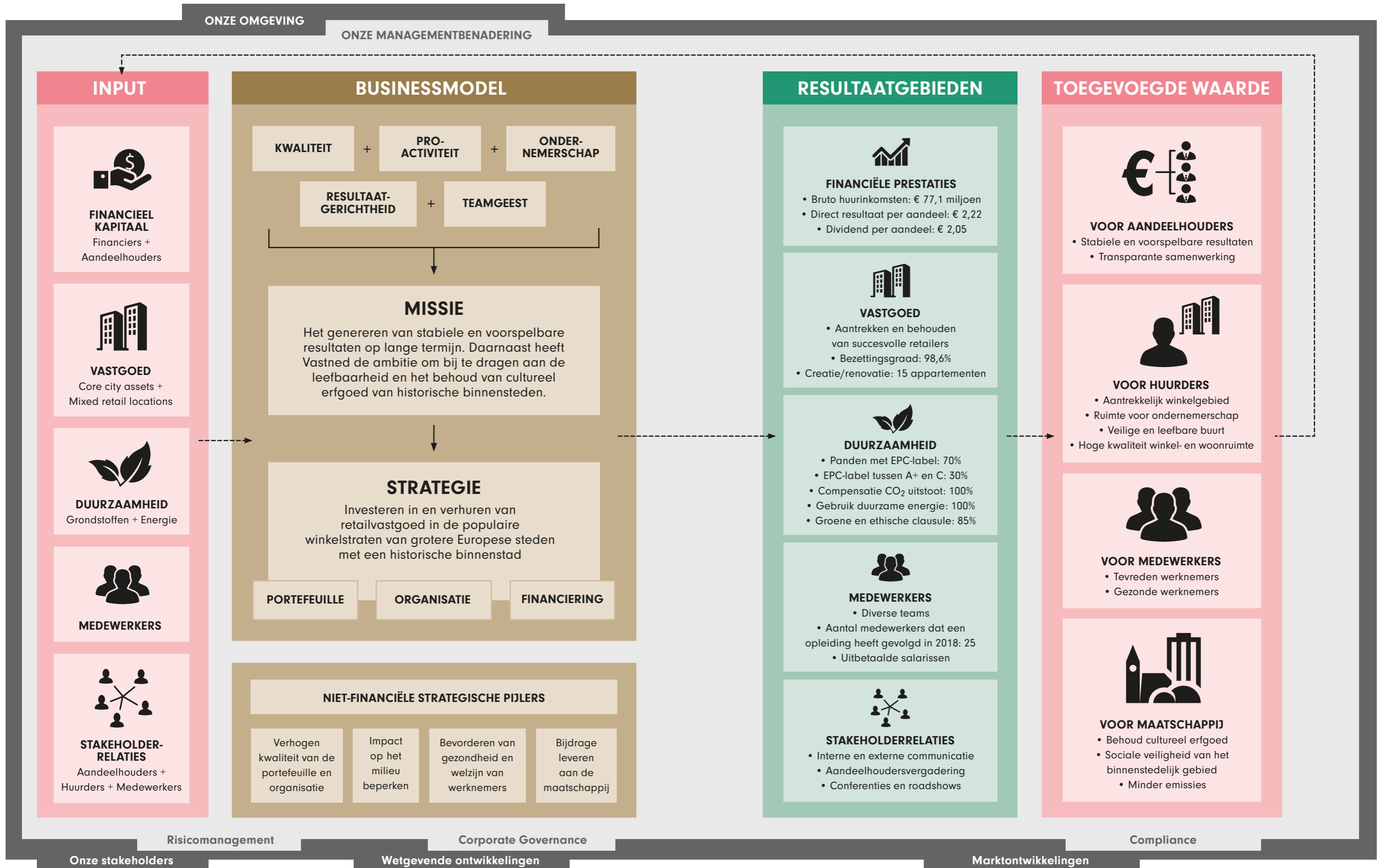
Materialiteitsmatrix /

Hoe wij lange termijn waarde creëren

2

Waardecreatiemodel

Vastned investeert in winkelvastgoed in de populaire winkelstraten van geselecteerde Europese steden met een historische binnenstad. Door deze investeringen creëert Vastned lange termijn waarde voor aandeelhouders, huurders, medewerkers en maatschappij. De totstandkoming van deze toegevoegde waarde wordt weergegeven in het waardecreatiemodel.



Stakeholders

Vastned is zich bewust van het feit dat zij opereert in samenwerking met verschillende stakeholders, waarmee zij continu in gesprek is. Vastned onderscheidt de volgende vijf stakeholders die van groot belang zijn voor haar lange termijn waardecreatie.

Aandeelhouders

Vastned is een vastgoedonderneming die beleggers verenigt en gezamenlijk in staat stelt om te investeren in high street winkelvastgoed. De aandeelhouders verschaffen het eigen vermogen, waarmee Vastned, tezamen met vreemd vermogen, in staat is om vastgoedinvesteringen te doen. De aandeelhouders van Vastned zijn veelal lange termijn investeerders, zowel institutioneel alsook een groot aantal particulieren.

Huurders

De huurders van het winkelvastgoed van Vastned zijn veelal sterke en toonaangevende internationale en nationale retailmerken, alsook lokale winkeliers. Ze huren bij Vastned vanwege de kwaliteit en uniciteit van de panden en door de goede locatie in de binnenstad. Een groot aantal panden heeft woningruimtes boven de winkelruimte, waarvoor er veel interesse is van particulieren die willen wonen in de binnenstad. Eind 2018 waren in totaal 738 huurders klant van Vastned.

Financiers

De vreemd vermogen verschaffers, tezamen met de eigen vermogen verschaffers, stellen Vastned in staat om te investeren in vastgoed. Vastned voert een conservatief financieringsbeleid en er wordt gestreefd naar spreiding van de financieringen over verschillende banken en andere financieringsbronnen. ABN AMRO, Belfius, BNP Paribas, ING, KBC en Rabobank verschaffen een kredietfaciliteit aan Vastned. Pricoa Capital Group en AXA Real Estate Investment Managers SGP verschaffen niet-bancaire leningen aan Vastned en daarnaast is er een converteerbare obligatie uitgegeven op de kapitaalmarkt.

Medewerkers

De Vastned organisatie kenmerkt zich door een echte familiecultuur, waarbij elke medewerker een bijdrage levert aan het effectief uitvoeren van de strategie. Om de portefeuille van core city assets te vergroten en actief te beheren is een hands-on, proactieve, en pragmatische organisatie van groot belang. Goede samenwerking, sterke relaties en een groot lokaal netwerk zijn hierbij essentieel. Per jaareinde 2018 waren in totaal 45 personen werkzaam bij Vastned, verspreid over de kantoren in Amsterdam, Antwerpen, Parijs en Madrid.

Maatschappij

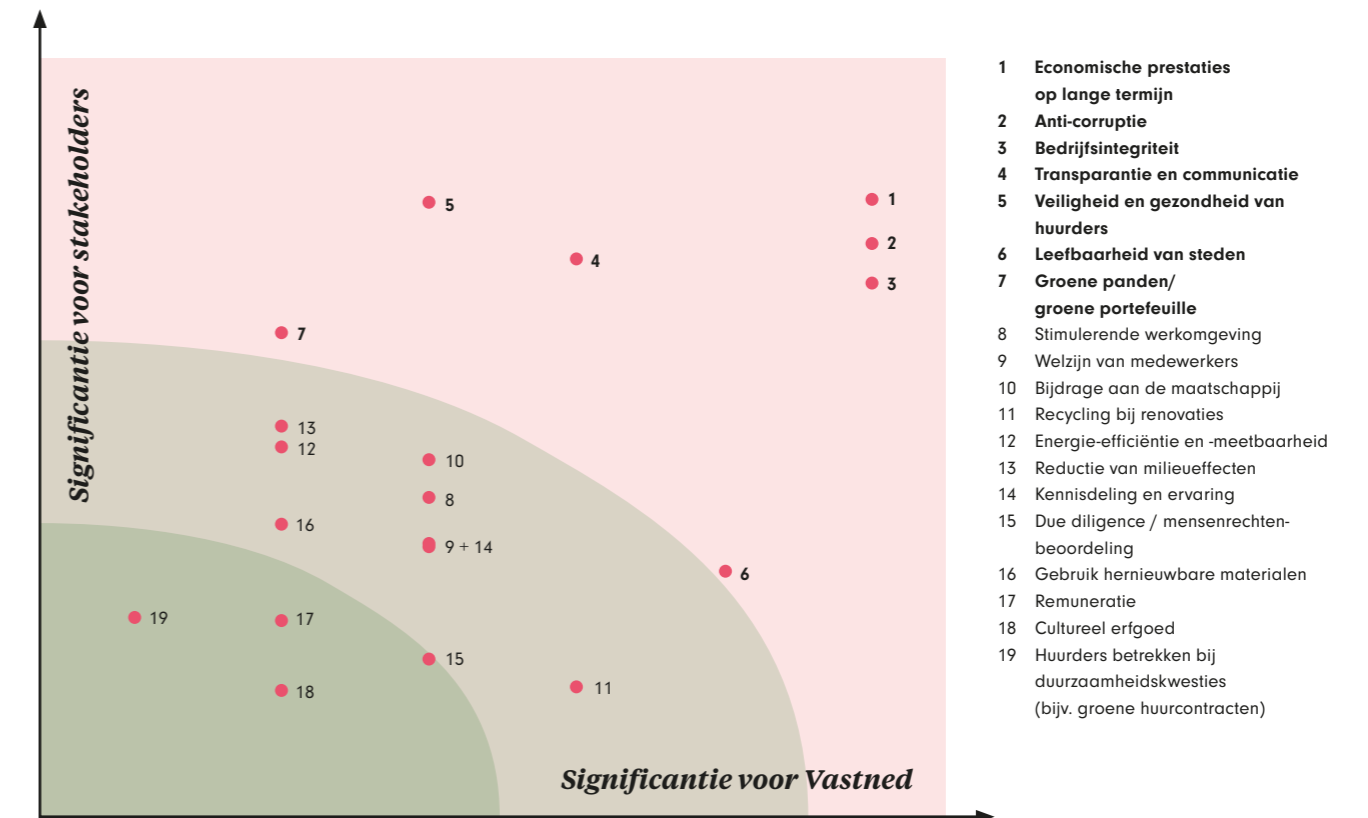
Het winkelvastgoed en de daarbij horende woningen van Vastned vormen een sterk verbindende factor tussen retailers, winkelend publiek, bewoners en bezoekers van de stad. De investeringen en activiteiten van Vastned zijn erop gericht om lange termijn waarde te creëren voor stakeholders, waardoor wordt bijgedragen aan het behoud van cultureel erfgoed en de leefbaarheid en veiligheid in binnensteden. Tegelijkertijd heeft Vastned zich eraan gecommitteerd om haar impact op het milieu te beperken en haar bijdrage aan de maatschappij te vergroten, o.a. door CO₂-uitstoot te beperken en te compenseren, groene en ethische clausules op te nemen in de huurovereenkomsten en door huurders aan te sporen om maatregelen te nemen ten behoeve van energiebesparingen. Vastned betaalt in elk land waar zij actief is (lokale) belastingen conform de lokaal geldende regels, waarbij nadrukkelijk geen gebruik wordt gemaakt van agressieve belastingstructuren.

Materialiteitsmatrix

Vastned is zich bewust van het feit dat zij opereert in samenwerking met verschillende stakeholders, waarmee zij continu in gesprek is. In 2017 heeft Vastned een uitgebreide materialiteitsanalyse uitgevoerd om de belangrijkste onderwerpen voor zowel Vastned als haar stakeholders te identificeren. Zo heeft Vastned uit een groot aantal mogelijke relevante onderwerpen negentien materiële onderwerpen geselecteerd en deze voorgelegd aan een groep stakeholders en hun gevraagd deze naar belang een score toe te kennen.

In 2018 heeft Vastned een herijking van deze materialiteitsanalyse uitgevoerd door het verrichten van een uitgebreide media-analyse. Het is de ambitie om in 2019 wederom uitgebreid met stakeholders in gesprek te gaan over de materialiteit van onderwerpen.

Vastned heeft het belang van de stakeholders afgezet tegen het belang dat Vastned zelf hecht aan deze onderwerpen in een materialiteitsmatrix. Alle stakeholdergroepen hebben hierin een gelijke weging gekregen en de Directie heeft in december 2018 de onderstaande materialiteitsmatrix vastgesteld.



Van deze negentien onderwerpen zijn de volgende zeven het belangrijkste volgens stakeholders en Vastned: lange termijn economische prestaties, anti-corruptie, business integriteit, transparantie en communicatie, veiligheid en gezondheid van huurders, leefbaarheid van steden en groene gebouwen/groene portefeuille.

De zeven thema's zijn integraal onderdeel van het duurzaamheidskader van Vastned, dat aansluit op het waardecreatiemodel en de overkoepelende strategie.

De wijze waarop de keuze voor deze zeven onderwerpen is gemaakt en hoe deze aansluiten bij de richtlijnen voor duurzaamheidsverslaggeving van de Global Reporting Initiative (GRI, een internationaal erkende standaard voor het opstellen van duurzaamheidsverslaggeving) heeft Vastned uiteengezet in de toelichting 'Hoe managen we onze materiële onderwerpen', die Vastned op haar website heeft gepubliceerd.

Hoe wij lange termijn waarde creëren

De strategie van Vastned is essentieel voor het creëren van lange termijn waarde. Bij het bepalen van de strategie is kennis omtrent trends en marktontwikkelingen onmisbaar. Ook een zogenaamde SWOT-analyse biedt de benodigde inzichten om te komen tot een juiste afweging. Beide aspecten worden hieronder beschreven.

Retailmarkt blijft voorlopig nog in transitie

De lage werkloosheid, economische groei en hogere consumentenbestedingen waren positief voor de retailers in 2018. Het gevecht om de portemonnee van de consument blijft echter onveranderd uitdagend voor retailers. Het besteedbaar inkomen van de consument stijgt niet of nauwelijks, het bestedingspatroon verandert en verschillende retailers hebben nog altijd moeite om zich hieraan aan te passen. Daarnaast daalde het consumentenvertrouwen in de tweede helft van 2018, veroorzaakt door onder andere de onzekerheid rond de Brexit, internationale handelsconflicten en het economische beleid in Italië.

De consumentenbestedingen aan food & beverage, stedentrips en abonnementen zoals Spotify en Netflix blijven concurreren met uitgaven aan retail. Daarnaast spelen de smartphone en social media kanalen een steeds belangrijkere rol in het aankoopproces van de consument. Het is belangrijk dat retailers hierop inspelen en dat zij blijven vernieuwen en investeren in hun businessmodellen, winkels en personeel.

Verschiedende retailers hebben naast hun fysieke winkels ook online business modellen gelanceerd. Een dergelijke multi-, cross- of omnichannel strategie blijkt niet voor alle retailers succesvol door nieuwe operationele uitdagingen en een andere kostenstructuur. De hoge kosten voor IT, logistiek en digitale marketing resulteren veelal in lagere marges terwijl de totale omzet van de retailer niet per definitie stijgt. Verschillende online retailers zoals Zalando en Asos hebben het afgelopen jaar tegenvallende resultaten bekendgemaakt. Vastned is dan ook van mening dat een online businessmodel niet voor alle retailers is weggelegd en dat de kwaliteit en service van de fysieke winkels essentieel zullen blijven voor het succes van de retailers.

De locatie van de fysieke winkels wordt hierbij steeds belangrijker omdat consumenten hun bezoek aan een winkelstraat steeds vaker combineren met een lunch, diner of museumbezoek. Ze gaan hiervoor steeds vaker richting de historische binnensteden van grote steden en minder naar kleinere steden. Vastned verwacht dat grote retailers hun winkels steeds meer zullen concentreren in grote Europese steden, terwijl het aantal winkels op secundaire locaties wordt afgebouwd. De afgelopen 20 jaar zijn er verschillende nieuwe retailers in Europa op de markt gekomen waarvan een groot deel zonder succes weer vertrok. Het vergt van de retailer een goede strategie en grote investeringen in het personeel en in de winkels, fysiek en/of online, om succesvol te kunnen groeien in de huidige retailmarkt.

Vastgoed in de historische binnenstad is populair bij investeerders

De vraag naar high street winkelvastgoed was in 2018 onverminderd hoog. Lokale investeerders, family offices en institutionele partijen staan in de rij wanneer een winkelpand in een populaire winkelstraat op de markt komt. Het aanbod daarentegen is beperkt, waardoor de yields onder druk bleven staan. Voor Vastned betekent dit weliswaar een stijging van de waardering van haar portefeuille, maar tegelijkertijd is het ook lastig om nieuwe winkelpanden te kopen waar Vastned waarde aan toe kan voegen.

Vastned ziet de urbanisatie voortduren, wat leidt tot een blijvend grote vraag naar woonruimte in de binnensteden waar Vastned actief is. Vastned bekijkt continue de mogelijkheden in de portefeuille om woonruimte te creëren boven het winkelvastgoed, indien dit technisch haalbaar en financieel interessant is.

De bovengenoemde ontwikkelingen in de retail- en winkelvastgoedmarkt ondersteunen de strategie van Vastned om te investeren in de historische binnenstad van grotere Europese steden.

SWOT-analyse

Hieronder worden de belangrijkste sterktes en zwaktes van Vastned weergegeven samen met de grootste kansen en bedreigingen in de markt waarin zij opereert.

Sterktes

- Enige beursgenoteerde pan-Europese vastgoed-onderneming met focus op core city assets
- Lage kapitaalinvesteringen
- Sterk team van specialisten in een slagvaardige platte organisatie
- Robuuste financiële positie en conservatieve financieringsstrategie

Zwaktes

- De desinvesteringen van niet-strategisch vastgoed in 2018 hebben een licht drukkend effect op de huurinkomsten en het direct resultaat.
- Lage liquiditeit van het aandeel Vastned en daarnaast relatief hoge kosten van de beursnotering ten opzichte van de portefeuille-omvang

Kansen

- Interesse van retailers voor de beste retaillocaties
- Lage rentestand zorgt voor lage financieringskosten
- Toenemende vraag naar woningen in binnensteden

Bedreigingen

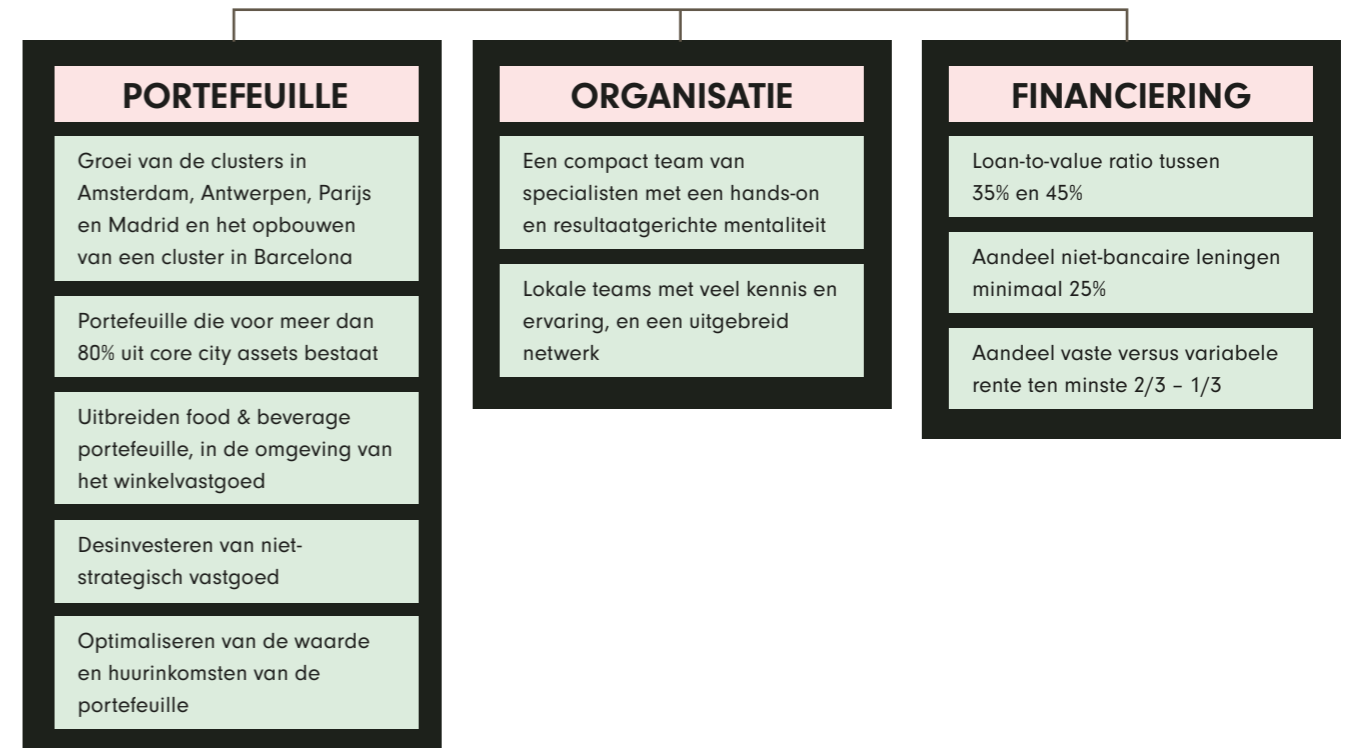
- Beperkt aanbod van en sterke vraag naar core city assets
- Faillissementen van retailketens

Onze strategie

De eerder beschreven trends en marktontwikkelingen, alsmede de SWOT-analyse, dienen als basis voor de strategie van Vastned. Vastned focust zich op het investeren in en verhuren van winkelvastgoed in de populaire winkelstraten van grotere Europese steden

met een historische binnenstad, zogenaamde core city assets. Het doel is om voor de lange termijn stabiele en voorspelbare resultaten te genereren en om bij te dragen aan het behoud van cultureel erfgoed, de leefbaarheid en veiligheid in deze historische binnensteden.

Strategie



De strategie van Vastned is gebouwd op drie pijlers: portefeuille, organisatie en financiering. Na belangrijke stappen gezet te hebben in de afgelopen jaren heeft Vastned in 2017 haar strategie aangescherpt, waarbij gekozen is voor een duidelijke focus op de binnensteden van Amsterdam, Antwerpen, Parijs, Madrid en Barcelona. Daarnaast heeft Vastned in 2018 een focusgebied toegevoegd, namelijk de uitbreiding van de food & beverage portefeuille in de omgeving van de core city winkelpanden van Vastned. Food & beverage wordt steeds belangrijker voor het winkelend publiek en het bepaalt steeds meer de aantrekkelijkheid van een winkelgebied. Vastned gelooft in een goede mix tussen retail en food & beverage en investeert in food & beverage vastgoed indien dat waarde toevoegt voor de stakeholders.

Vastned onderscheidt zich met haar strategie van andere beursgenoteerde vastgoedinvesteerders in Europa, die zich richten op winkelcentra, kantoren en/of woningen, door zich als enige pan-Europese beursgenoteerde vastgoedonderneming puur op high street winkelvastgoed te richten.

De 'core city assets' portefeuille bevat het vastgoed in de bekende winkelstraten van de volgende grotere Europese steden:

NEDERLAND	FRANKRIJK	BELGIË	SPANJE
Amsterdam Breda Den Bosch Den Haag Eindhoven Maastricht Utrecht	Bordeaux Cannes Lille Lyon Nice Parijs	Antwerpen Brugge Brussel Gent	Madrid Málaga

De 'mixed retail locations' portefeuille bevat al het andere vastgoed, voornamelijk Belgische baanwinkels, supermarkten, high street shops in kleinere steden zoals Arnhem, Zwolle en Mechelen.

Vastned heeft een grote rotatie in de portefeuille doorgevoerd sinds de introductie van de high street strategie in september 2011. Vastned desinvesteerde circa € 1,1 miljard aan niet-strategisch vastgoed in kleinere en middelgrote plaatsen. Tegelijkertijd acquireerde Vastned voor ruim € 700 miljoen aan winkelvastgoed in de bekende winkelstraten van grotere Europese steden. Door meer focus in de portefeuille aan te brengen is de portefeuille geconcentreerder geworden. Het aantal plaatsen waar Vastned actief is, is gereduceerd van 236 eind 2011 tot 97 eind 2018. Het aandeel core city assets is gestegen van 27% eind 2011 naar 82% eind 2018.

Acquisities en desinvesteringen

(€ miljoen)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
Acquisities	81	111	104	103	164	76	38	49	726
Desinvesteringen	16	146	271	261	87	95	123	71	1.070
Totaal	97	257	375	364	251	171	161	120	1.796

Ook op het gebied van de andere twee pijlers van de strategie, te weten organisatie en financiering, zijn grote stappen gezet in de afgelopen jaren, die bijdragen aan de lange termijn waardecreatie van Vastned. Door het afstoten van relatief arbeidsintensieve winkelcentra en een groot aantal kleinere mixed retail locations kon de managementstructuur en het personeelsbestand worden gestroomlijnd en verkleind. Daarnaast werd de leningenportefeuille van Vastned verder geoptimaliseerd, de looptijd van de leningen verlengd en de gemiddelde rente verlaagd.

Onze aanpak voor duurzaamheid

Vastned beschouwt duurzaamheid in de breedste zin van het woord als inherent onderdeel van haar missie, strategie en organisatie. Vastned heeft zich tot doel gesteld om lange termijn waarde te creëren voor haar aandeelhouders, huurders, medewerkers en de maatschappij. Hierbij wil Vastned haar impact op het milieu zoveel mogelijk beperken en zo transparant mogelijk handelen en rapporteren.

Om haar doelen te bereiken, heeft Vastned een duurzaamheidsraamwerk opgezet dat de financiële en niet-financiële informatie van Vastned verbindt. Het raamwerk laat zien hoe de missie en waarden van Vastned met elkaar bijdragen om zowel financiële als niet-financiële doelen te behalen. De missie en de duurzaamheidsmissie van Vastned complementeren elkaar en leiden tot stabiele en voorspelbare resultaten op lange termijn, terwijl de functionele levensduur van het vastgoed in de historische binnensteden wordt verlengd en de leefbaarheid en veiligheid worden verbeterd. De waarden van Vastned reflecteren samenvattend de werkwijze van Vastned.

Met behulp van een materialiteitsmatrix, die wordt weergegeven op pagina 31, heeft Vastned zogenaamde materiële onderwerpen geformuleerd die voor Vastned en haar stakeholders van groot belang zijn. De materiële onderwerpen zijn opgedeeld in drie pijlers: de leefbaarheid in binnensteden; het minimaliseren van de voetafdruk van haar vastgoed; en het verbeteren van tevredenheid van investeerders en huurders. Zo werkt Vastned op duurzame wijze verder aan het behoud, de uitbreiding en versterking van een kwalitatief hoogwaardige portefeuille.

Principes

Vastned en haar werknemers 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 17 principes uit het United Nations Global Compact op het gebied van mensenrechten, werkstandaarden, de omgeving en de bestrijding van corruptie

Vastned streeft ernaar om waar mogelijk een positieve bijdrage te leveren aan het milieu

Als de mogelijkheid zich voordoet, zal Vastned de (economische) levensduur van de in haar bezit zijnde core city assets zo veel mogelijk verlengen en de energiezuinigheid verbeteren

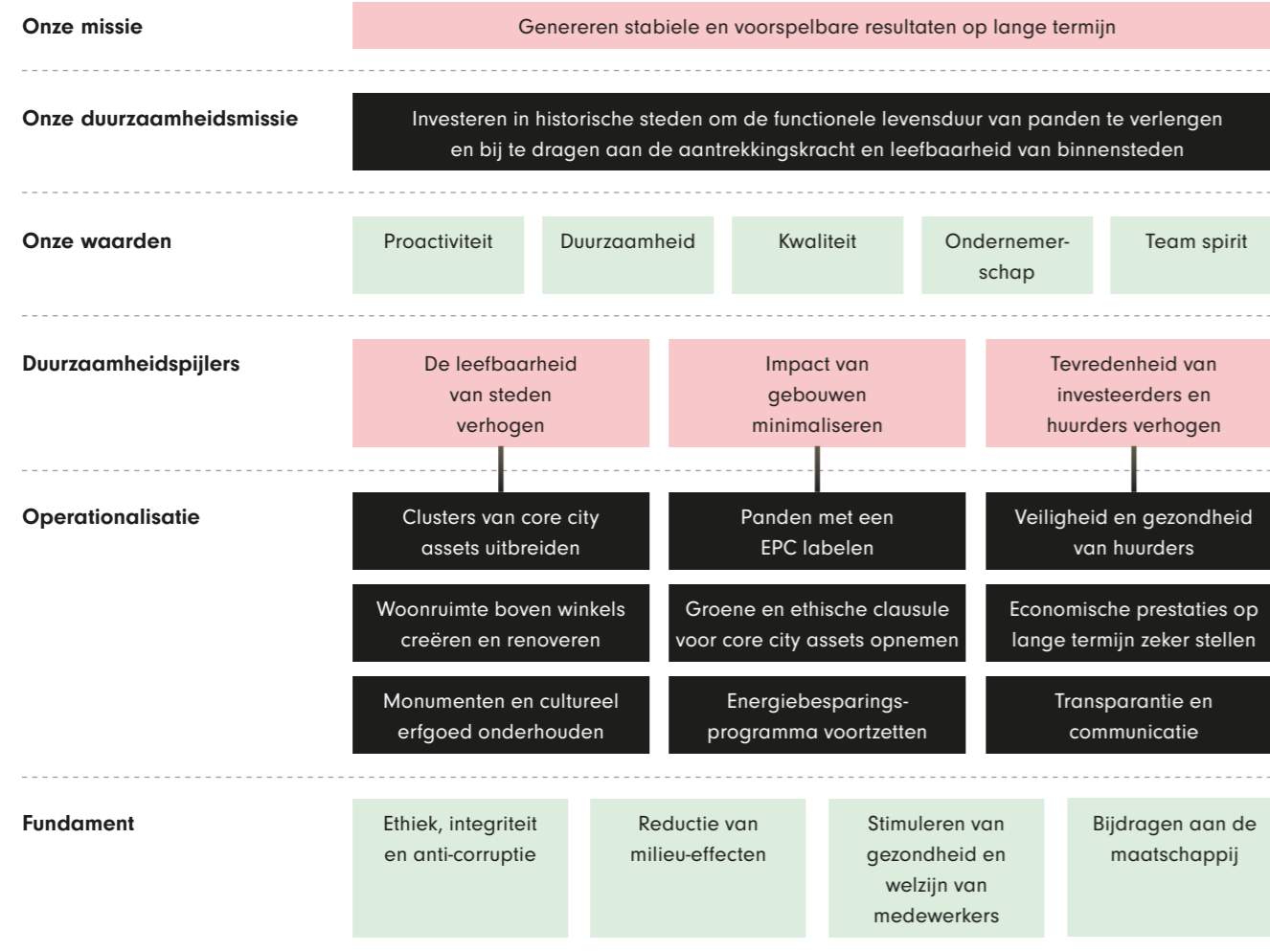
Vastned zet zich in voor het behoud van monumentaal en cultureel erfgoed

Als professionele organisatie investeert Vastned voortdurend in haar personeel: de gezondheid en het welzijn van de werknemers staat daarbij centraal

Vastned en haar werknemers handelen eerlijk, integer en ethisch

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

Duurzaamheidskader



Onze doelstellingen en resultaten

Om haar missie te verwezenlijken heeft Vastned doelstellingen geformuleerd. De tabel hieronder geeft de doelstellingen weer met daarbij de resultaten van de afgelopen twee jaar.

	Doelstellingen	Stand eind 2018	Stand eind 2017	
Portefeuille	Groei van het aandeel core city assets naar ten minste 80% van de totale portefeuille	82%	79%	
	Desinvesteren van niet-strategisch vastgoed	€70,7 miljoen	€26,5 miljoen	
	Groei van het aandeel panden met een EPC naar 75%	70%	71%	
	Het verhogen van het aantal contracten met een groene en ethische clausule voor core city assets	85%	82%	
	Creatie en renovatie van appartementen	15	14	
	Aanpak energiebesparing in samenwerking met Climate Neutral Group	✓	✓	
	Installeren 'slimme meters'	✓	✓	
	Organisatie	Verhogen van de kwaliteit van de organisatie	✓	✓
		Geïntegreerd jaarverslag	✓	✗
Vastned als leerplek		1 stagiair voorzien van een leerplek	2 stagiairs voorzien van een leerplek	
Financiering	Loan-to-value ratio tussen 35%-45%	39,0%	38,8%	
	Verdeling van de leningen met een vaste versus een variabele rente van 2/3 - 1/3	87,1%	78,8%	
	Aandeel niet-bancaire financiering minimaal 25%	52,3%	44,0%	
Resultaat	Direct resultaat tussen €2,10 en €2,20 per aandeel	€ 2,22	€ 2,22	

Ons business model

De verhuur van en het investeren in winkelvastgoed zijn de kernactiviteiten van Vastned. Het resultaat van Vastned bestaat uit het direct en het indirect resultaat. Het direct resultaat bestaat hoofdzakelijk uit de brutohuurinkomsten van de verhuur van winkelpanden minus de daarmee gemoeide kosten verminderd met de financieringskosten. Het indirect resultaat bestaat hoofdzakelijk uit de waardemutaties van het vastgoed, het verkoopresultaat op desinvesteringen en eventuele waardeveranderingen van financiële derivaten.

De belangrijkste mutaties van de huurinkomsten worden veroorzaakt door de bezettingsgraad en de like-for-likebrutohuurniveaus, die in grote mate afhankelijk zijn van de locatie van de core city assets en van 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 stabiel de waarderingen.

Resultaat

Direct resultaat	Huurinkomsten	Grootte en kwaliteit van de portefeuille
		Huurniveaus
		Bezettingsgraad
	Exploitatiekosten	Grootte van de portefeuille / organisatie
		Niet doorberekende servicekosten
		Aandeel core city assets
		Bezettingsgraad
	Financieringskosten	Renteontwikkeling
		Verhouding vaste versus variabele rente
		Grootte leningenportefeuille
		Gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille
	Indirect resultaat	Waardemutatie portefeuille
Investeringen		
Verkoopresultaat desinvesteringen		Totaalbedrag desinvesteringen
		Vraag uit de markt en financieringsmogelijkheden

Voor een uitgebreide onderverdeling van het direct en indirect resultaat zie pagina 128 en 129.



• Rue Montmartre 17, Parijs

Delicious Utrecht



Domstad authentiek decor voor F&B concepten

Afgelopen zaterdag liep hij er nog, Taco de Groot van Vastned. En het viel hem op wat hij in het schitterende oude centrum van Utrecht allemaal voor talen opving: Spaans, Italiaans, Engels, Nederlands natuurlijk en Japans... 'het is echt een internationale stad aan het worden'.

Volgens De Groot zouden bestuurders toerisme zo ook moeten zien: wees er niet bang voor. Omhels het. Als je je maar een beetje richt op het segment dat iets te besteden heeft en zich netjes gedraagt, dan ontstaat ook in Utrecht een mooie mix tussen stadsbewoners, studenten en bezoekers. De opwaartse ontwikkeling is al voelbaar. Hoog Catharijne is opgeknapt, er zijn daar veel vierkante meters bijgekomen, maar volgens De Groot mist daar wel enige dynamiek. 'Die is anders dan in de binnenstad. Als je wandelt over de Oudegracht, langs de bloemenstalletjes en de terrassen... ook over het rustigere stuk van de gracht, dan ervaar je iets heel authentieks. Utrecht is dan ook de enige stad in Europa met een oorspronkelijk, nog functionerend middeleeuws stratenplan. Dit geeft een extra dimensie aan je stadsbezoek, als je gaat winkelen of er gaat eten.'

Hij noemt het Duitse Huis, nu Hotel Karel V, als een van zijn favoriete plekken. 'Kijk naar de geschiedenis: daarmee onderscheidt het zich van een standaard F&B concept.' Cafe Orloff in de Donkere Gaard 8 is een favoriete koffieplek, net als het tentje van de Coffeecompany op de Vismarkt trouwens.

Aan de Drieharingstraat heeft Vastned het een en ander aan vastgoed, zeer bekoorlijk ook volgens De Groot. 'Er zijn zoveel mooie nieuwe concepten in de stad. Of neem de Madeleine Bar Bistro in het centrum. Eén van de betere restaurants in Utrecht qua eten, sfeer en bediening.'

Utrecht is geen stad van zeer luxe merken, simpelweg omdat er veel studenten zitten, signaleert De Groot, die zelf even verderop in Bilthoven woont. 'Voor omliggende dorpen is het centrum met de auto wat lastig te bereiken. Per fiets en OV is het makkelijker, zeker nu er een nieuw station bij is gekomen vanuit de richting Houten. Maar hoe je het ook wendt of keert: Utrecht blijft natuurlijk een prachtig kruispunt voor Nederland.'

Wat winkelconcepten betreft, noemt hij Utrecht nog steeds redelijk dorps: 'Dat bedoel ik te zeggen in positieve zin. Dat dorpse heeft Amsterdam verloren. Je ziet hier meer kleinschalige concepten die niet luxe zijn.' Ter illustratie noemt hij Massimo Dutti, de luxe tak van Inditex, die in Utrecht sloot omdat het concept hier niet werkte. 'Er is hier geen Cornelis Schuytstraat (zoals in Amsterdam, red.), het publiek is anders, geen sterrenrestaurants. Al kan je er prima, gezellig en betaalbaar eten. Een zekere eenvoud prikkelt ook in de F&B de creativiteit en dat maakt Utrecht met zijn historische kracht evengoed tot "delicious city".'



Kom genieten in de Domstad

De sfeervolle oude binnenstad van Utrecht is een waar winkelparadijs. Je vindt er populaire warenhuizen, maar ook kleine boetiekjes, hippe winkelconcepten en bruisende markten, stelt de gemeente zelf. En daar komen nog de talloze nieuwe F&B-concepten bij, die je bezoek waard zijn.

Meer info op:
[www.bezoek-utrecht.nl/
wat-te-doen/winkelen](http://www.bezoek-utrecht.nl/wat-te-doen/winkelen)

Hotspots Utrecht



ZE SERVEREN
ECHT 100% VIS EN
SCHELPIERIEN



HET VISRESTAURANT Visbistro Sea Salt Saloon

'Sterk in vis, drank en verhalen' prijkt op de gevel van visbistro Sea Salt Saloon op het Wed, vlakbij de Dom. Die sterke verhalen van eigenaren Rik de Jonge en Pieter Evers vallen wel mee. Ze hebben zich aan hun belofte 100% vis en schelpdieren op de menukaart gehouden. Best een gok, want Nederlandse vissers vangen veel vis, maar gemiddeld eten we per inwoner maar 4,5 kilo vis per persoon per jaar, waarvan nog niet de helft buiten de deur. De mannen geloofden in dit kakelverse product – terecht in de bistro is het altijd druk – en ze hebben een zeer uitgebreide kaart. En inderdaad geen stukje vlees te bekennen in de Sea Salt Saloon. Heel knap: op subtiele wijze is het interieur geïnspireerd door vis. De muren en vloer hebben een schubben- en visnetdesign, houten tafels en veel blauwe details. In de vitrine scheepsmodellen. Uiteraard is het bedienend personeel gestoken in blauw-wit gestreepte shirts. Leuk detail: de speciale dagaanbieding staat op de spiegel geschreven. En ben je ook dol op dat snoepje bij de rekening: bij de visbistro geven ze heel toepasselijk een Fisherman's Friend.

www.seasaltsaloon.nl

DE VERRASSING Simple

Als je simpel verwacht in restaurant Simple dan heb je het mis. Een beetje misleidende naam voor zo'n mooi restaurant annex hotel op de plek waar eerst het Podium zat in een 18e eeuwse pand. De jonge chefkok Rick Gresnigt vroeg zijn oude baas samen in het diepe te duiken. Ze begonnen Simple en dat restaurant is inmiddels verhuisd richting de Dom. Want na vier jaar succes waren ze toe aan een nieuwe uitdaging: een nieuw pand waar ook een boutique hotel gerealiseerd kon worden. De nieuwe eetzaal is uitgedost in valse grijze tinten met mintgroene en zachtblauwe accenten. In het midden van de rijen tafeltjes een lange tafel met glaswerk, wijn en drank. Bij Simple straalt het enthousiasme voor koken en bedienen ervan af. Ze leggen je met alle liefde uit wat je straks op je bord krijgt – op prachtig servies en mooi opgemaakt! – Je kunt kiezen uit een 4, 5, 6, of 7 gangen menu, dat maandelijks wisselt. Je moet dus van verrassingen houden. Wel kun je van tevoren dieetwensen doorgeven. Bij Simple voel je je echt gast. Heb je liever een klein hapje, dan kun je terecht in de gastrobar. Simple staat in de Lekker top 500.

www.simple utrecht.nl



DE INDIASE SPECIALIST Taj Mahal

Wil je Indiaas eten, dan roep je al snel Taj Mahal: het oudste Indiase restaurant van Nederland. Als 35 jaar een begrip in hartje stad. En vanaf het allereerste moment een groot succes. Bij Taj Mahal stond je elkaar in de rij te verdringen voor een plekje op één van de twee verdiepingen. Dat is niet langer nodig: een paar panden verderop zit Taj Mahal Lounge, voor overdag die koffie, taart en lunch, én 's avonds als het bommetje vol zit op nummer 32. Dan schuif je aan op nummer 26 van de Zadelstraat. Net zo gezellig en lekker, uit de keuken van dezelfde koks. De kunst van een goede curry is volgens Nazal Zulfiqar en zijn vrouw om kruiden en specerijen te mengen. En die kunst is al

eeuwenoud. Zulfiqar leerde het van zijn moeder, en zij weer van haar moeder.

Binnen is Taj Mahal net zo kleurrijk als de gerechten op je bord. Je kunt kiezen uit curry's met vlees, vis of kaas en groenten uit de klei oven. Ben je veganistisch dan kun je hier ook goed terecht. Een aanrader: de kleine voorafjes in tapasstijl. Zo kun je van alles een beetje proeven. Ook handig: Taj Mahal zit op twee minuten lopen van de parkeergarage.

www.tajmahal.nl



FAVORIET ZIJN DE
KLEINE FUSION-
GERECHTJES,
DE ZOGEHETEN
MEZZE

DE ARABIER Badhu

Wil je eens eten of overnachten in een decor van een sprookje uit 1001 nacht, reserveer dan eens een tafeltje of kamer bij restaurant en designhotel Badhu in Tuinwijk. Je kijkt je ogen uit. De kleuren rood, roze, oranje, blauw en groen zijn in overvloed vertegenwoordigd in Badhu. Goed voor je humeur! Het restaurant-hotel zit in het vroegere badhuis. Vandaar de naam Badhu, dat staat voor hamman. Voor elke gelegenheid heeft het restaurant iets lekkers op de kaart. Hapjes uit het Midden-Oosten, cocktails en taartjes. Je kunt er terecht voor ontbijt, lunch, high tea op z'n Arabisch, borrelen en dineren. Favoriet zijn de kleine fusiongerechtjes, de zogeheten mezze. Badhu heeft uitzicht op het stadspark en een beperkt buitenterras. De hotelkamers hebben elk hun eigen kleur. Wil je met het hele gezin of met vriendinnen een weekendje Utrecht doen: Badhu heeft een prachtige loft, geschikt tot zes personen. www.badhu.nl



DE FRANSOOS Wilhelminapark restaurant bar

'Hier zit je elke dag aan tafel met vroeger en later in het groen, een oogstrelend palet van geur en smaak en glinstering van water, van Melkhuys tot Paviljoen - Gebouwd door van der Gaast, heeft menigeen zich schaduwwijk onthaast - Nu wordt wie blijft vorstelijk verrast - Hier zijn alle zintuigen te gast.' Een loffelijke recensie van een van de stadsdichters Els van Stalborch. Typend voor Wilhelminapark, en al decennialang gehuisvest onder het rieten dak van een stadspaviljoen uit 1898. Een sterk staaltje architectuur van de Amsterdamse school. Het restaurant is laagdrempeliger dan ooit. En dat was ook hard nodig, want het Wilhelminapark was een beetje ingekakt. De nieuwe eigenaar haalde er de bezem door. – De koks zijn gebleven, halleluja – De kaart is omgegooid naar de Franse bistrokeuken, en nog net zo ouderwets lekker. De tafeltjes staan knusser bij elkaar, de kleedjes zijn verdwenen, en obers serveren nu in hemdsmouwen. De bar tegenover de keuken met een schitterende art deco open haard zorgt voor de nodige reuring. Aanrader is nog steeds dat stoofpotje van wijngaardslakken. Een eerbetoon aan de oude chef! www.wilhelminapark.nl

Lekkere koffie



DE SNELLE JONGENS Bar Beton

Eric van Boven en Jeroen van der Hek gaan als een speer. Zes jaar geleden hadden ze nog een kantoorbaantje in de autobranche, en nul komma nul ervaring in de horeca. Anno 2018 hebben ze op het CS hun jongste locatie geopend. Bar Beton opende zijn eerste vestiging op de Korte Jansstraat. De oud-collega's misten die plek waar je voortreffelijke koffie kunt krijgen en de uitstraling ook nog eens sympathiek is. En ja, dan zit er niks anders op dan zelf iets te ondernemen. Bar Beton sloeg aan. Ze moesten aan de bak. Er kwam een tweede, derde en vierde locatie. Een lunchkaart, restaurant en vergaderruimtes. Want ook zakenlui ontdekten de koffie en relaxte sfeer van Bar Beton. Bij Bar Beton de Bank, in een voormalig bankfiliaal, en in de nieuwe vestiging op CS kun je dineren. Bij alle vestigingen is vergaderruimte te huur: geschikt voor 20 (Korte Jansstraat) tot 200 man op de locatie in Rijsweerd, een high end congres en vergadercentrum. Waar je ook afspreekt: de sfeer is overal hetzelfde. Zeer sympathiek!

www.bar-beton.nl

COFFEECOMPANY'S
MOTTO IS
'KOFFIE IS NOOIT
GEWOON KOFFIE'

DE EERLIJKE KOFFIEBAR Coffeecompany

Jacobs Douwe Egberts had er met de overname van de Coffeecompany een fairtrade tak bij. De eigenzinnige zelfstandig opererende koffiebar – met 35 vestigingen waarvan drie in Utrecht – doet denken aan een New Yorks koffietentje en past perfect op de Utrechtse Vismarkt. Aan de muur hangen kunstwerken van lokale kunstenaars, de inrichting is trendy. Muzikaal zijn ze ook: geregeld treedt er een Utrechts bandje op. 'Koffie is nooit gewoon koffie' is het motto van de Coffeecompany. In deze koffiebar brengen ze dan ook de verhalen van de boeren uit Afrika en Zuid-Amerika over. Geprint op de zakjes koffie – naar eigen recept bereid – bijvoorbeeld. Coffeecompany koopt koffiebonen van inmiddels bevriende boeren en proeft ter plekke. Ze werken alleen samen met partners die net als zij oog hebben voor de positie van de boeren. 'Thuis' in de Coffeecompany bereiden doorgewinterde barista's een heerlijk koffie.

www.coffeecompany.nl



Bestuursverslag

Toelichting op de vastgoedportefeuille /
Toelichting op de financiële resultaten /
Dividendbeleid en -voorstel /
Gebeurtenissen na balansdatum /
Vooruitzichten 2019 /
Duurzaamheid /
Corporate Governance /
Risicomanagement /
Bestuurdersverklaring

3

Toelichting op de vastgoedportefeuille

Inleiding

De waarde van de vastgoedportefeuille bedroeg eind 2018 € 1,6 miljard (eind 2017: € 1,6 miljard), waarvan € 1,3 miljard core city assets (eind 2017: € 1,3 miljard) en € 290 miljoen mixed retail locations (eind 2017: € 332 miljoen).

10 grootste huurders eind 2018	Theoretische bruto-huuropbrengsten (€ miljoen)	Theoretische bruto-huuropbrengsten (%)	Aantal objecten	Oppervlakte (m ² duizend)
1. H&M	8,8	11,7	9	17,3
2. Inditex	5,2	6,8	9	8,7
3. Fast Retailing	2,6	3,4	2	3,3
4. A.S. Watson	1,9	2,5	14	5,4
5. LVMH	1,8	2,4	4	1,5
6. GAP	1,5	1,9	1	0,9
7. FNG	1,4	1,9	7	3,7
8. Adidas	1,3	1,7	2	0,8
9. Nespresso	1,1	1,5	2	0,9
10. Ahold Delhaize	1,1	1,5	5	5,4
Totaal	26,6	35,3	55	47,9

10 grootste portefeuilles eind 2018	Boekwaarde (€ miljoen)	Theoretische bruto-huuropbrengsten (€ miljoen)	Bezettingsgraad (%)	Aantal huurders	Oppervlakte (m ² duizend)
1. Amsterdam	332,0	12,1	100,0	48	14,7
2. Parijs	235,7	9,2	99,9	19	6,8
3. Utrecht	111,8	5,4	100,0	46	16,3
4. Bordeaux	95,8	3,7	100,0	20	6,5
5. Antwerpen	92,8	4,1	99,2	21	8,0
6. Madrid	86,5	3,0	100,0	7	2,5
7. Lille	60,2	3,0	96,0	27	6,2
8. Brussel	58,3	3,0	100,0	11	8,3
9. Gent	44,9	2,3	90,2	4	7,4
10. Tielt-Winge	41,9	2,5	100,0	22	19,1
Totaal	1.159,9	48,3	99,2	225	95,8

Bezettingsgraad

Vastned ziet de hoge bezettingsgraad als een bewijs voor de kwaliteit en aantrekkingskracht van haar vastgoedportefeuille. Per eind 2018 was de bezettingsgraad van de gehele portefeuille 98,6%. De bezettingsgraad van de core city assets was 99,3% per eind 2018 en de bezettingsgraad van de mixed retail locations was 96,7% per eind 2018.

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

Verhuuractiviteit

Vastned sloot in 2018 71 huurcontracten af voor een totaalbedrag van € 10,6 miljoen op jaarbasis, wat gelijk is aan 14,0% van de totale jaarlijkse theoretische brutohuurinkomsten. Ter vergelijking, in 2017 sloot Vastned 97 huurcontracten af voor een totaalbedrag van € 7,4 miljoen op jaarbasis, wat gelijk was aan 9,4% van de totale jaarlijkse theoretische brutohuurinkomsten.

Op de 29 huurcontracten die Vastned voor core city assets afsloot, realiseerde Vastned een huurverhoging van 1,4%. De andere 42 huurcontracten werden afgesloten voor mixed retail locations. Op deze verhuringen daalden de huren gemiddeld met 9,4%.

Vastned sloot nieuwe huurcontracten met onder andere UNIQLO, Hunkemöller en Usabilla in Amsterdam, Sessùn in Lille, NYX in Bordeaux, Zapa in Antwerpen en Sephora in Madrid. Maje werd aangetrokken voor het aangekochte pand Rue des Francs Bourgeois 12 in Parijs. Daarnaast werden huurcontracten vernieuwd met onder andere Zara in Den Bosch, A.S. Watson in Nijmegen, Jules in Bordeaux, Camaïeu in Parijs, Zara en Carrefour in Brussel en Levi's in Luik.

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

Like-for-like brutohuurinkomsten

De like-for-likebrutohuurgroei in 2018 was 0,8% positief, ten opzichte van 1,3% positief in 2017, 0,5% negatief in 2016 en 0,9% negatief in 2015.

De core city assets realiseerden in 2018 een positieve like-for-likebrutohuurgroei van 1,6%. Dit resultaat werd gedreven door positieve groei in Nederland, Frankrijk en België en werd gedeeltelijk teniet gedaan door de leegstand van Calle Serrano 36 in Madrid.

De mixed retail locations realiseerden in 2018 een negatieve like-for-likebrutohuurgroei van 1,0%. De mixed retail locations in België en Spanje realiseerden een positieve like-for-likebrutohuurgroei in 2018, net als in 2017. Dit compenseerde gedeeltelijk de negatieve like-for-likebrutohuurgroei van de mixed retail locations in Nederland en Frankrijk.

Like-for-likebrutohuurgroei 2018

(% van brutohuuropbrengsten)

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje	Totaal
Core city assets	4,7	1,6	0,9	(17,2)	1,6
Mixed retail locations	(2,8)	(0,4)	1,2	1,1	(1,0)
Totaal	2,0	1,5	1,1	(16,2)	0,8

Huurincentives

De huurincentives, zoals huurvrije periodes, huurkortingen en andere betalingen of bijdragen aan een huurder bedroegen in 2018 gemiddeld 2,7% van de brutohuuropbrengsten. Dit is hoger dan in 2017 (2,2%), voornamelijk door de huurderswissel van Forever 21 naar UNIQLO (Kalverstraat 11-17/Rokin 12-16, Amsterdam).

Het verschil tussen de werkelijke en de IFRS huurincentives is de straightlining van de huurincentives. In bedragen was het verschil in huurincentives € 0,4 miljoen hoger. De huurincentives bedroegen € 2,2 miljoen eind 2018 ten opzichte van € 1,8 miljoen eind 2017.

Huurincentives

(% van brutohuuropbrengsten)

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

Markthuur

De markthuur, oftewel estimated rental value (ERV) van de verschillende winkelpanden wordt vastgesteld aan de hand van taxaties, die door externe onafhankelijke taxateurs worden uitgevoerd in opdracht van Vastned. De markthuur is relevante informatie die helpt om kansen en bedreigingen in het kader van eventuele wederverhuur te identificeren. Bij vergelijking van deze markthuur met de theoretische brutohuuropbrengsten (zijnde de brutojaarhuur van de lopende huurcontracten vermeerderd met de markthuur van de leegstand) bedroeg deze laatste eind 2018 100,7% van de markthuur (eind 2017: 100,1%). Belangrijk is om bij (over-) of onderhuur naar zowel de absolute bedragen alsook de percentages te kijken. In absolute bedragen was de overhuur voor de totale portefeuille € 0,5 miljoen, waarbij de core city assets een onderhuur van 2,0% oftewel € 1,1 miljoen laten zien.

(Over-) of onderhuur per type eind 2018

	Theoretische brutohuur (€ miljoen)	Markthuur (€ miljoen)	(Over-) of onderhuur (%)
Core city assets	54,2	55,3	2,0
Mixed retail locations	21,5	19,9	(8,2)
Totale portefeuille	75,7	75,2	(0,7)

Expiratie huurcontracten

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

Gebruikelijke looptijden en indexatie van huurcontracten

	Looptijd	Indexatie
Nederland	Over 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 'alle huishoudens'.
Frankrijk	Gewoonlijk heeft een huurcontract een looptijd van ten minste 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).

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.

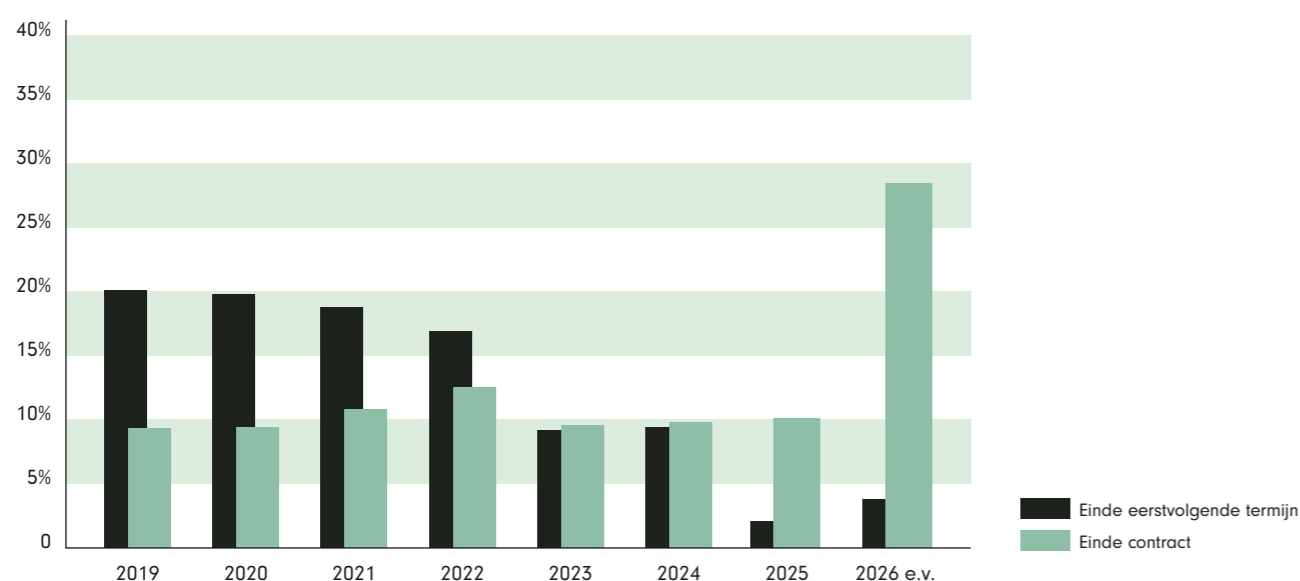
Gemiddelde looptijd huurcontracten

Vastned maakt ten aanzien van de expiraties van huurcontracten onderscheid tussen de eerste volgende opzegmogelijkheid aan de zijde van de huurder (einde eerstvolgende termijn) en die van het einde van het huurcontract (einde contract). In de volgende tabel zijn de expiratedata van de portefeuille per categorie weergegeven.

Gemiddelde looptijd huurcontracten eind 2018 (jaar)

	Einde eerstvolgende termijn	Einde contract
Core city assets	2,8	6,1
Mixed retail locations	2,8	4,5
Totaal	2,8	5,7

Expiratie huurcontracten eind 2018



In totaal is 20% van de huurcontracten, zijnde € 15,2 miljoen aan brutohuurinkomsten, opzegbaar dan wel verlengbaar in 2019.

Taxatiemethodiek

De grotere objecten, met een verwachte waarde van minimaal € 2,5 miljoen, beslaan 88% van Vastned's vastgoedportefeuille en worden elk halfjaar door internationaal gerenommeerde taxateurs getaxeerd, behalve in België, waar deze elk kwartaal worden getaxeerd. De kleinere objecten, met een verwachte waarde lager dan € 2,5 miljoen, worden eenmaal per jaar extern getaxeerd. Per eind juni 2018 werd 96% van de portefeuille door een externe taxateur getaxeerd en per eind december 2018 was dit percentage 95%.

Vastned zorgt ervoor dat de externe taxateurs beschikken over alle relevante informatie zodat zij tot een goed afgewogen oordeel kunnen komen. De door de externe taxateurs gehanteerde 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 153.

Waardeveranderingen

De waarde van de vastgoedportefeuille, exclusief acquisities en desinvesteringen, steeg in 2018 met € 5,9 miljoen, ofwel 0,4% ten opzichte van eind 2017. Deze stijging was het resultaat van de waardestijging van de core city assets van € 12,1 miljoen, zijnde 1,0%, die de daling van € 6,2 miljoen op de mixed retail locations ruimschoots compenseerde.

Waardeveranderingen 2018

	Portefeuillewaarde (€ miljoen)	Waardeverandering (€ miljoen)	Waardeverandering (%)
Core city assets	1.290	12,1	1,0
Mixed retail locations	290	(6,2)	(2,1)
Totaal	1.580	5,9	0,4

Taxateurs

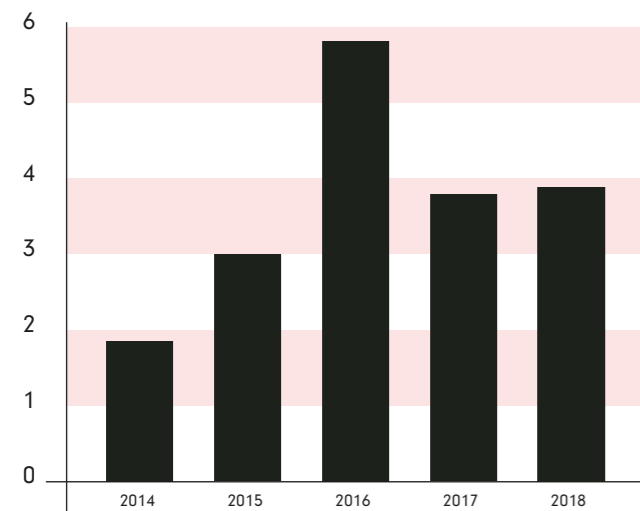
Vastned maakt gebruik van de volgende internationaal gerenommeerde taxateurs:

- CBRE in Amsterdam, Brussel, Madrid en Parijs
- Cushman & Wakefield in Amsterdam, Brussel, Madrid en Parijs
- Crédit Foncier in Parijs (residentieel)

Kapitaalinvesteringen

Kapitaalinvesteringen in core city assets spelen een relatief kleine rol. Anders dan bij winkelcentra vinden er bij high street shops niet iedere vijf tot tien jaar complete renovatiewerkzaamheden plaats om een pand aantrekkelijk te houden voor retailers en consumenten. De kapitaalinvesteringen beperken zich bij Vastned tot investeringen die waarde toevoegen, zoals, waar mogelijk, het toevoegen van additionele winkelmeters en het creëren van grotere verhuurbare oppervlaktes door het verbinden van aangrenzende winkelpanden en de creatie en renovatie van woningen boven winkels.

Kapitaalinvesteringen (€ miljoen)



Acquisities

Vastned heeft in 2018 haar core city assets portefeuille verder uitgebreid door acquisities te doen voor een totaalbedrag van € 48,8 miljoen.

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

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

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

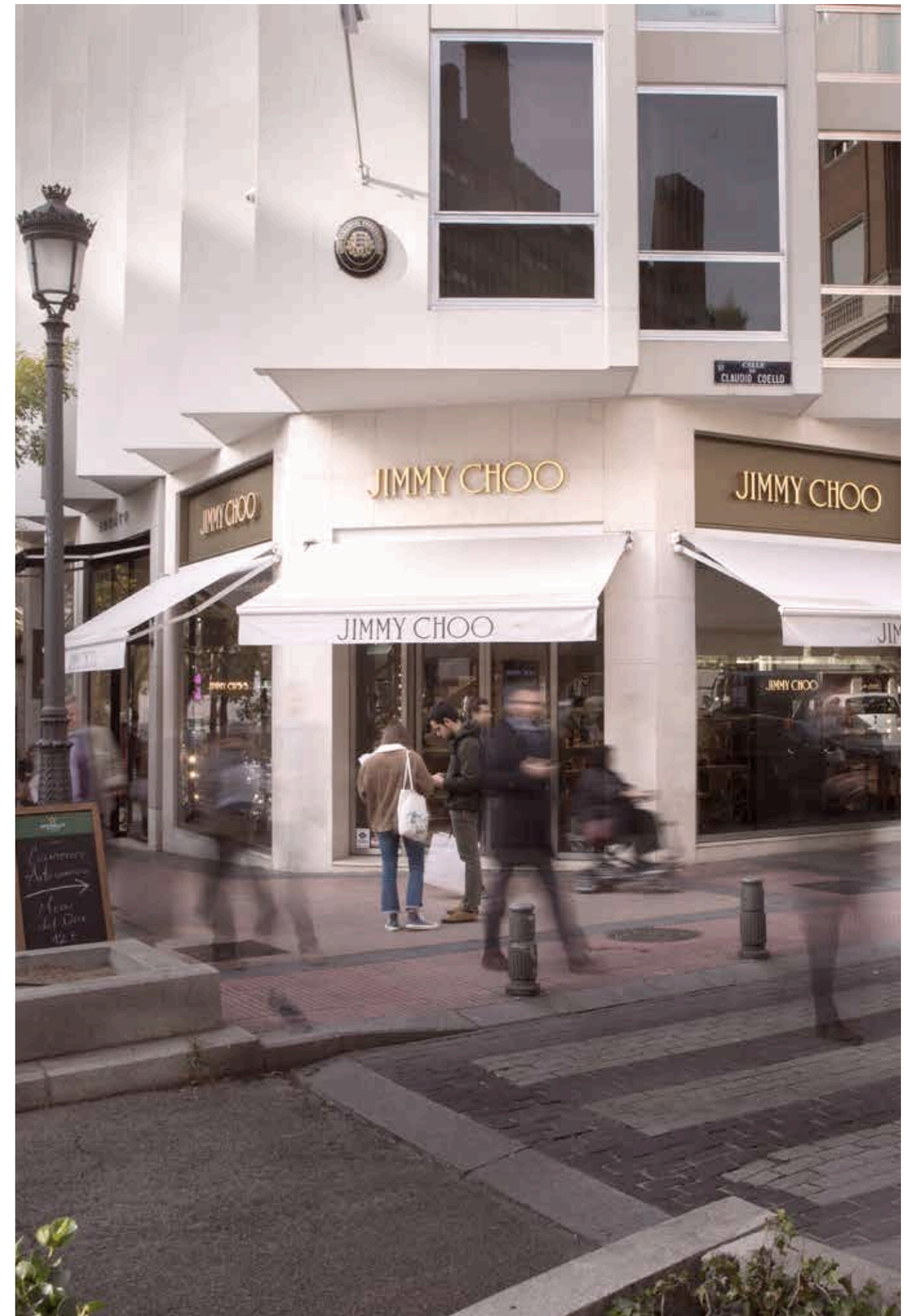
In Madrid werd Calle de Fuencarral 27 gekocht voor € 4,2 miljoen inclusief acquisitiekosten. Dit pand is verhuurd aan Comptoir des Cotonniers. Het naastgelegen pand is ook eigendom van Vastned en is verhuurd aan Birkenstock.

Desinvesteringen

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

In Nederland heeft Vastned haar deelbezit in winkelcentrum Walburg in Zwijndrecht verkocht voor € 16,5 miljoen en in Harderwijk werd winkelcentrum Vuldersbrink verkocht voor € 6,1 miljoen. Tevens werden in Nederland voor in totaal € 8,9 miljoen de volgende mixed retail locations verkocht: Friesestraat 14 en Weeshuisstraat 9 in Coevorden, Nieuwstad 57-59 in Doetinchem, Voorstraat 262 in Dordrecht, Grote Bredeplaats 26 en Kleine Bredeplaats 8-10 in Harlingen, Schoutenstraat 6 en 8 en Kerkstraat 55 en 87 in Hilversum, Hoofdstraat 157 in Hoogeveen, Tolberterstraat 3-5 in Leek, Ruiterskwartier 127 en 135 in Leeuwarden, Lange Delft 59 in Middelburg, Arendshof 48-52 in Oosterhout, Schaaapmarktplein 4 en Oosterdijk 58 in Sneek en Navolaan 9-12 in Stadskanaal.

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



• Calle José Ortega y Gasset 15, Madrid

Toelichting op de financiële resultaten

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

Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail

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

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

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

Resultaat per aandeel

In het vierde kwartaal van 2018 heeft Vastned 292.208 eigen aandelen ingekocht voor een totaalbedrag van € 9,8 miljoen (inclusief kosten). Door deze aandeleninkoop, tezamen met de aandeleninkoop in 2017, daalde het gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 18,5 miljoen in 2017 naar 18,2 miljoen in 2018.

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

Ontwikkeling direct resultaat per aandeel (€)

Direct resultaat 2017	2,22
Like-for-like-groei nettohuuropbrengsten	0,03
Toename nettohuuropbrengsten door eenmalige posten	0,22
Toename nettohuuropbrengsten als gevolg van acquisities	0,07
Daling nettohuuropbrengsten als gevolg van desinvesteringen	(0,29)
Afname financieringskosten door lagere gemiddelde rentedragende schuld	0,07
Per saldo daling van de financieringskosten door lagere gemiddelde rente, wijzigingen vaste/variabele rente en werkkapitaal	0,07
Toename van de algemene kosten	(0,01)
Toename van de belastingen naar de winst	(0,09)
Afname door beëindigde bedrijfsactiviteiten	(0,09)
Toename van het resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(0,02)
Toename door inkoop van eigen aandelen	0,04
Direct resultaat 2018	2,22

Ontwikkeling nettohuuropbrengsten 2018

Core city assets (€ duizend)					Totaal	Enmalige	Totaal
	Nederland	Frankrijk	België	Spanje	voortgezette bedrijfs- activiteiten	posten / beëindigde bedrijfs- activiteiten	
Brutohuuropbrengsten 2017	20.680	16.612	9.988	3.148	50.428	1.851	52.279
Acquisities	792	333	131	15	1.271	-	1.271
Desinvesteringen	(117)	(1.629)	-	-	(1.746)	(1.851)	(3.597)
Like-for-like huurgroei	977	233	92	(541)	761	4.041	4.802
Brutohuuropbrengsten 2018	22.332	15.549	10.211	2.622	50.714	4.041	54.755
Overige inkomsten	-	346	-	-	346	-	346
Exploitatiekosten ¹⁾	(2.322)	(963)	(812)	(183)	(4.280)	-	(4.280)
Nettohuuropbrengsten 2018	20.010	14.932	9.399	2.439	46.780	4.041	50.821
Nettohuuropbrengsten 2017	18.148	15.999	9.192	2.930	46.269	1.811	48.080
Exploitatiekosten als % van de brutohuuropbrengsten 2018	10,4	6,2	8,0	7,0	8,4	-	7,8
Exploitatiekosten als % van de brutohuuropbrengsten 2017	12,2	5,9	8,0	6,9	9,0	-	8,7

¹⁾ Inclusief betaalde erfpachtcanons en niet-doorberekende servicekosten

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

¹⁾ Inclusief betaalde erfpachtcanons en niet-doorberekende servicekosten

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

¹⁾ Inclusief betaalde erfpachtcanons en niet-doorberekende servicekosten

Netto-opbrengsten uit vastgoed

Brutohuuropbrengsten

De brutohuuropbrengsten inclusief eenmalige posten bedroegen € 77,1 miljoen in 2018 ten opzichte van € 77,5 miljoen in 2017. De mutaties worden in de tabellen op pagina 60 en 61 per land gespecificeerd.

Acquisities (€ 1,3 miljoen toename)

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

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

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

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

Desinvesteringen (€ 6,2 miljoen afname)

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

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

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

Eenmalige posten (€ 4,0 miljoen toename)

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

Exploitatiekosten (inclusief betaalde erfpachtcanons en niet-doorberekende servicekosten)

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

Waardemutaties vastgoed

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

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

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

Nettoverkoopresultaat vastgoed

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

Lasten

Nettofinancieringskosten

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

Ontwikkeling nettofinancieringskosten (€ miljoen)

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

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

Algemene kosten

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

Kosten niet-doorgegane investeringen

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

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

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

Mutatie latente belastingvorderingen en –verplichtingen

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

Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten

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

Financieringsstructuur

Financiering is een belangrijke pijler in de strategie van Vastned. Vastned streeft een conservatieve financieringsstructuur na met onder andere een loan-to-value ratio van tussen de 35 en 45% en verbreding van de financieringsbronnen door bijvoorbeeld het aangaan van langlopende obligatieleningen met institutionele beleggers (zoals 'private placements'). Via deze zogenoemde private placements wordt de looptijd van de langlopende leningenportefeuille verlengd en realiseert Vastned een betere spreiding van financieringen onder de geldverstrekkers.

Het bestaande rentebeleid, waarbij de rente van circa twee derde deel van de leningenportefeuille wordt gefixeerd, is ook in 2018 voortgezet.

In 2018 heeft Vastned haar bestaande gesyndiceerde kredietfaciliteit van € 375 miljoen verlaagd naar € 325 miljoen en tegelijkertijd de looptijd verlengd tot september 2023.

Ook is een nieuwe lening met een looptijd van 7 jaar ten bedrage van € 50 miljoen afgesloten via AXA Real Estate Investment Managers SGP, die handelt namens haar klanten.

Per 31 december 2018 had de balans van Vastned een gezonde financieringsstructuur met een loan-to-value ratio van 39,0% (eind 2017: 38,8%) en een solvabiliteitsratio, zijnde het groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal, van 59,0% (eind 2017: 59,2%).

De leningenstructuur had per 31 december 2018 de volgende kenmerken:

- Het totaal aan uitstaande rentedragende leningen bedroeg € 616,3 miljoen (eind 2017: € 615,9 miljoen);
- Het totaal aan niet-bancaire leningen bedroeg € 322,2 miljoen (52,3%) van de totale uitstaande rentedragende leningen;
- In 2023 expireren langlopende leningen ten bedrage van € 253,4 miljoen. Dit bedrag is gerelateerd aan de gesyndiceerde kredietfaciliteit en een aantal kredietfaciliteiten binnen Vastned Retail Belgium;
- 77,2% van de uitstaande leningen was langlopend met een gewogen gemiddelde looptijd op basis van de contractafloopdata van 4,7 jaar;
- 22,8% van de uitstaande leningen was kortlopend waaronder de in januari 2019 expirerende private placement van € 25,0 miljoen en de in april 2019 expirerende converteerbare obligatielening ten bedrage van € 110,0 miljoen. Begin januari 2019 werd een nieuwe private placement ten bedrage van € 50 miljoen afgesloten met een looptijd 7 jaar, de converteerbare obligatielening zal worden afgelost;
- 87,1% 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 2018, met inachtneming van de overeengekomen rentederivaten, de afgesloten private placement bonds en de geplaatste converteerbare obligatielening, was 2,5%. De gemiddelde rente op basis van de uitstaande rentedragende schulden per 31 december 2018 was 2,5% (spot);
- 12,9% van de uitstaande leningen had een variabele rente;
- De negatieve waarde van de rentederivaten bedroeg € 5,0 miljoen (eind 2017: € 3,6 miljoen negatief). De toegenomen negatieve waarde van de rentederivaten is hoofdzakelijk het gevolg van de wijzigingen in de rentecurve in 2018; en
- De ongebruikte kredietfaciliteiten bedroegen € 198,4 miljoen.

Met een solvabiliteitsratio van 59,0% en een rentedekkingsgraad van 4,5 voldoet Vastned aan alle bankconvenanten. Voor alle financieringscontracten gelden solvabiliteitsratio's van ten minste 45% en wordt veelal een rentedekkingsgraad van minimaal 2,0 vereist. Voor de meeste financieringsovereenkomsten geldt een negatieve pledge, waarbij een beperkte threshold bestaat voor het verstrekken van zekerheden.

Door de ongebruikte kredietfaciliteiten van € 198,4 miljoen eind 2018 is er voldoende liquiditeit beschikbaar om te voldoen aan de korte termijn betalingsverplichtingen.

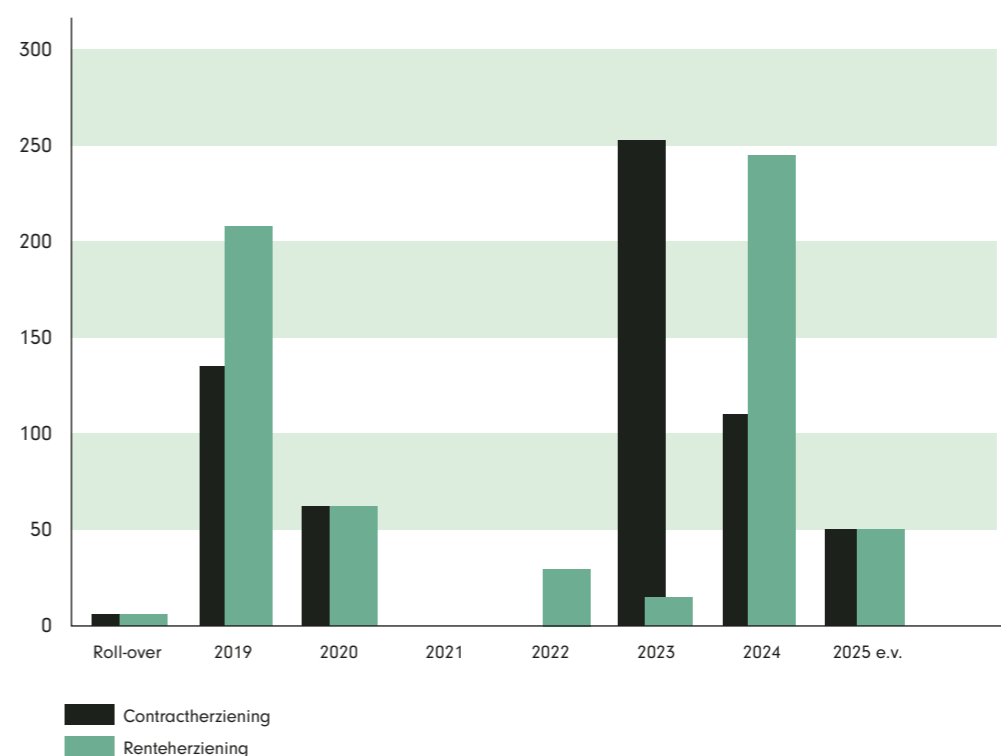
Leningenportefeuille eind 2018

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

¹⁾ Rentederivaten in aanmerking genomen

Expiratiedata en renteherzieningsdata van leningenportefeuille eind 2018

(€ miljoen)



Dividendbeleid en -voorstel

Dividendbeleid

Het dividendbeleid bepaalt dat Vastned ten minste 75% van het direct resultaat per aandeel als dividend uitkeert. In principe wordt geen stockdividend uitgekeerd. Het dividendbeleid voorkomt daarmee 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.

Vastned is van mening dat bij een dividenduitkering van ten minste 75% van het direct resultaat er voldoende ruimte blijft voor acquisities. Tegelijkertijd genereert Vastned met haar dividendbeleid een stabiel rendement voor haar aandeelhouders. Het dividendbeleid draagt op die manier bij aan de lange termijn waardecreatie van Vastned.

Bovendien stelt Vastned haar dividend vast 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.

Dividenduitkering 2017 en -voorstel 2018

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

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

Bij een slotkoers van € 31,30 op de laatste handelsdag van 2018, zijnde 31 december 2018, betekent dit een dividendrendement van 6,5%.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

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

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

Vooruitzichten 2019

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

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

In 2019 zal de focus van Vastned liggen op het handhaven van de hoge bezettingsgraad van de portefeuille en met name op het aantrekken van een goede huurder voor Rue de Rivoli 118-120 in Parijs, één van de grotere assets van Vastned. De verwachte leegstand van dit pand, in combinatie met lagere huurinkomsten door de kleinere omvang van de portefeuille ten opzichte van 2018 en het vervallen van eenmalige baten uit 2018, resulteert in een verwacht direct resultaat voor 2019 tussen de € 2,00 en € 2,10 per aandeel.

Na de desinvesteringen van 2018 is de transformatie van de vastgoedportefeuille afgerond, wat naar verwachting zal leiden tot stabiele en voorspelbare resultaten en mogelijk groei voor de toekomst. Vastned verwacht dat het capex niveau laag zal blijven, net als in voorgaande jaren. Vanaf 2019 zal Vastned geen onderscheid meer maken tussen core city assets en mixed retail locations.

Duurzaamheid

Inleiding

Duurzaamheid is een belangrijke kernwaarde voor Vastned bij het creëren van lange termijn waarde voor haar stakeholders. Vastned is daarbij van mening dat het realiseren van stabiele en voorspelbare financiële resultaten hand in hand gaat met niet-financiële doelen, zoals het behoud van cultureel erfgoed en het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid van binnensteden. Vastned vindt het hierbij belangrijk om haar impact op het milieu zoveel mogelijk te beperken en haar bijdrage aan de maatschappij te vergroten. Een efficiënte en slagvaardige organisatie is cruciaal voor het behalen van deze doelen. Derhalve staan ook een kwalitatief hoogwaardige organisatie, gezonde werkomgeving en de gezondheid en het welzijn van de medewerkers hoog in het vaandel.

Vastned's waardecreatiemodel, haar stakeholders en hoe Vastned waarde creëert, worden beschreven in hoofdstuk 2 van dit jaarverslag.

Resultaten 2018

In 2018 heeft Vastned goede resultaten geboekt op het gebied van duurzaamheid. Alle doelen zoals geformuleerd in de tabel hieronder zijn behaald.

	Doelen 2018	Resultaten 2018
Impact op het milieu beperken	Groei van het aantal panden met een EPC naar 75%	70% van de panden had een EPC eind 2018. De lichte daling ten opzichte van eind 2017 (71%) is veroorzaakt door desinvesteringen van panden in Nederland en Frankrijk met een EPC
	Aanpak energiebesparing in samenwerking met Climate Neutral Group	Vastned is in 2017 het programma "Aanpak Energiebesparing" gestart, waaraan twintig retailers hebben meegedaan. In 2018 hebben vervolgens 3 retailers geïnvesteerd in energiezuinige lichtinstallaties, resulterend in een geschatte jaarlijkse energiebesparing van in totaal 30.000 kWh
	Gebruik van groene energie en compensatie CO ₂ -uitstoot	100% van het energieverbruik van Vastned in 2018 komt van in Nederland opgewekte windenergie en vergroend gas 100% van alle CO ₂ -uitstoot door Vastned wordt gecompenseerd in samenwerking met de Climate Neutral Group
Bijdrage leveren aan maatschappij	Uitbreiden van het aantal huurcontracten met een groene en ethische clausule voor core city assets	85% van de in 2018 afgesloten contracten voor core city assets bevatten een groene en ethische clausule
	Woningen boven winkels creëren dan wel renoveren	Gedurende 2018 zijn er acht appartementen gecreëerd door transformatie en zijn er zeven appartementen gerenoveerd in Amsterdam, Utrecht, Lille, Antwerpen en Gent
	Leerplek aanbieden aan studenten	Één student heeft stage gelopen bij Vastned en is vervolgens als part-time werkstudent in dienst getreden
Rapportage	Geïntegreerd jaarverslag 2018 uitbrengen	Het jaarverslag 2018 is voor het eerst een volledig geïntegreerd jaarverslag

Impact op het milieu

In 2018 heeft Vastned weer concreet uitvoering gegeven aan haar doelstellingen om waar mogelijk haar impact op het milieu te beperken.

Energy Performance Certificate (EPC)

Het aantal panden met een EPC is licht afgenomen van 71% eind 2017 tot 70% eind 2018. Dit werd veroorzaakt door desinvesteringen van panden in Nederland en Frankrijk met een EPC. In Nederland, Frankrijk en Spanje bedraagt het percentage van panden met een EPC respectievelijk 96%, 98% en 100%. In België is het vooralsnog niet mogelijk om commerciële ruimtes te voorzien van een EPC. 86% van de woningen hebben een EPC in België.

Aanpak energiebesparing

Vastned verhuurt haar winkelpanden doorgaans 'casco', wat inhoudt dat de huurder onder meer zelf verantwoordelijk is voor de energieaansluiting en het verbruik. Vastned heeft slechts beperkte invloed op het energieverbruik van haar huurders en draagt alleen direct zorg voor de energie van een beperkt aantal algemene ruimtes in de portefeuille en het energieverbruik van de eigen kantoren.

Om bewustzijn te creëren onder haar huurders is Vastned in samenwerking met de Climate Neutral Group in 2017 het programma "Aanpak Energiebesparing" gestart. Twintig retailers hebben op kosten van Vastned een energiescan laten uitvoeren in één van hun winkels, waarmee zij inzicht kregen in hun energieverbruik en advies ontvingen over mogelijke energiebesparende maatregelen. In 2018 heeft de opvolging plaatsgevonden en hebben de retailers gebruik kunnen maken van gratis additioneel advies-op-maat. Dit heeft ertoe geleid dat drie deelnemers, te weten Burberry, Gant en De Sleutelkuis, maatregelen hebben genomen en hebben geïnvesteerd in energiezuinige lichtinstallaties. Deze investeringen resulteren in een geschatte jaarlijkse energiebesparing van in totaal 30.000 kWh.

Gebruik van groene energie en compensatie CO₂-uitstoot

Voor wat betreft het eigen energieverbruik heeft Vastned in 2018 gebruik gemaakt van door Nederlandse windenergie opgewekte elektriciteit en vergroend gas. Daarnaast compenseert Vastned in samenwerking met de Climate Neutral Group alle CO₂-uitstoot als gevolg van verwarming, elektriciteit, water en papiergebruik van de Vastned-kantoren, inclusief de uitstoot als gevolg van al het vlieg-, trein- en autoverkeer door haar medewerkers. Dit gebeurt door de aankoop van CO₂-credits op basis van de Gold Standard, waardoor projecten worden ondersteund die CO₂-uitstoot verminderen, zoals het voorbeeld hiernaast in Oeganda. In 2018 heeft Vastned in totaal 205 CO₂e ton uitstoot veroorzaakt en gecompenseerd, ten opzichte van 253 CO₂e ton in 2017.



Efficiënte cookstoves in Oeganda

Vastned investeert in een klimaatproject van de Climate Neutral Group in Oeganda. In Oeganda kookt 90 procent van de huishoudens op open vuur of traditionele inefficiënte houtskool cookstoves. Dit zorgt voor ernstige ontbossing, waardoor de biodiversiteit wordt bedreigd. Gemiddeld 15 procent van het inkomen van arme families gaat naar hout of houtskool om op te koken. Wanneer zij zelf hout sprokkelen kost dit gemiddeld 7 uur per dag, die niet besteed kan worden aan betaalde arbeid, scholing of het huishouden. Om de ernstige gevolgen voor het klimaat, de armoede en de gezondheid tegen te gaan, investeert het project in de lokale productie en verkoop van de efficiënte cookstoves.

Bijdrage aan de maatschappij

Vastned heeft groene en ethische clausules opgenomen in nieuwe huurovereenkomsten om haar huurders bewust te maken van hun impact op het milieu en de maatschappij. Deze clausule snijdt onderwerpen aan als beperking van het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, circulaire economie, ILO, internationale gedragsregels en -normen, mensenrechten, kinderarbeid en dierenwelzijn. In 2018 is het gelukt om in 85% van alle nieuw afgesloten huurcontracten voor core city assets de groene en ethische clausule toe te voegen.

Vrijwilligersdag

Iedere Vastned-medewerker mag één extra vrije dag opnemen om te besteden aan vrijwilligerswerk. Als stimulans organiseert Vastned zelf ook een vrijwilligersdag. Op 6 en 19 december 2018 hebben team Nederland respectievelijk team België een vrijwilligersdag georganiseerd.

6 december



Het Nederlandse team heeft ervoor gekozen om een dag in de natuur te werken. In samenwerking met Present Amsterdam heeft het Nederlandse team haar steentje bijgedragen door de biodiversiteit te bevorderen in natuurgebied de Lange Bretten; het enige overgebleven stukje woeste natuur in Amsterdam. Tussen de drukte van de N200 en Westpoort liggen de Lange Bretten, een stuk echte Nederlandse natuur op een oppervlak groter dan het Vondelpark, op een strook groen van tien bij een halve kilometer. Tussen de huizen, haventerreinen en fabrieken floreert nu een frisse, groene wildernis vol bijzondere vogels en planten. Door de afwisseling in hoogte, grondsoort en vochtigheid is er veel mogelijkheid voor variatie in de Lange Bretten. De omstandigheden in dit natuurgebied zijn erg gunstig voor de groei van wilgen waardoor ongeveer 98% van de bomen wilgen zijn. Om de biodiversiteit te bevorderen heeft het Nederlandse team gezamenlijk wilgen gesnoeid om ruimte te maken voor andere boomsoorten.

19 december



Het Belgische team heeft samen met vereniging zonder winstoogmerk (vzw) Natuurwerk een dag meegewerkt aan het onderhoud van groenzones en vijveromgeving op het landgoed Roosendaal te Sint-Katelijne-Waver.

Voor het onderhoud van dit historisch erfgoed van bijna 800 jaar oud wordt een beroep gedaan op vereniging Natuurwerk en vrijwilligers. Het beheer van deze parken is arbeidsintensief en vereist de nodige expertise. Kasteeldomeinen en parklandschappen zijn immers multifunctioneel en omvatten verschillende beheeraspecten, zoals het behoud van cultuurhistorische waarden en erfgoed, natuurbeheer en het onderhoud van toeristisch-recreatieve infrastructuur.

Om dit kwaliteitsvol te kunnen doen heeft Kempens Landschap, ondersteund door de provincie Antwerpen, de hulp gevraagd van sociale tewerkstellingsonderneming Natuurwerk, welke tezamen met het Belgische team aan de slag zijn gegaan.

Leefbaarheid historische binnensteden

De meeste panden in de portefeuille van Vastned liggen in een gebied dat onder beschermd stadsgezicht valt en/of hebben een monumentale status. Vastned voelt zich verantwoordelijk voor het in goede staat houden van dit cultureel erfgoed. Op reguliere basis wordt onderhoud gepleegd aan de panden en daarnaast worden renovaties uitgevoerd aan de winkels en woningen, indien dit nodig is en/of dit waarde creëert. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame en gerecyclede materialen.

Vastned investeert tevens in de creatie van nieuwe woningen boven de winkels, wat zorgt voor meer levendigheid in de winkelstraten na sluitingstijd. Hiermee voorziet Vastned in de toenemende vraag naar woonruimte in de historische binnenstad van grote Europese steden. Deze investeringen dragen bij aan het behoud van cultureel erfgoed en het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in de steden. Tegelijkertijd wordt de functionele levensduur van de panden verlengd en de kwaliteit en verhuurbaarheid van de portefeuille verhoogd.

Per jaareinde 2017 stonden er twee renovaties en één transformatieproject op de planning voor 2018, in totaal vier appartementen. Gedurende 2018 zijn er zelfs acht appartementen gecreëerd door transformatie en zijn er zeven appartementen gerenoveerd in Amsterdam, Utrecht, Lille, Antwerpen en Gent. Met het renoveren van appartementen tracht Vastned de woonruimtes te verbeteren op gebied van energie-efficiëntie, wooncomfort en veiligheid. De energie-efficiëntie wordt gemeten door middel van een energielabel (EPC).

Amstel 8-3, Amsterdam

Tijdens de renovatie zijn o.a. de buitenwanden en het dak geïsoleerd en is er een HR cv-ketel geplaatst. Het energielabel is verbeterd van label G naar label D. De woning was per Q2 2018 weer verhuurd.

Herengracht 424-4, Amsterdam

De kantoorruimte op de vierde verdieping boven de winkel van de Amsterdam Cheese Company werd getransformeerd naar een woning. Tijdens de transformatie zijn o.a. de gevels geïsoleerd, werden nieuwe achter-zetramen geplaatst en een HR cv-ketel geplaatst. Het energielabel is verbeterd van label G naar label B. De woning was per Q3 2018 verhuurd.

Van Baerlestraat 110-1, Amsterdam

De kantoorruimte op de eerste verdieping boven de mode retailer Immobiliare werd getransformeerd naar een woning. Tijdens de transformatie werden o.a. de enkel glas ramen vervangen door HR++ isolatieglas en werd een HR cv-ketel geplaatst. Het energielabel is naar verwachting verbeterd van label G naar label A. De woning was per Q4 2018 verhuurd.

Ferdinand Bolstraat 120-2, Amsterdam

De renovatie van deze woning op de tweede verdieping boven de winkel van Specsavers is in Q4 2018 afgerond. Hierbij zijn o.a. de enkel glas ramen vervangen door HR++ isolatieglas, zijn de kozijnen vervangen, is de vloer, de gevel en het plafond geïsoleerd en is er een HR cv-ketel geplaatst. Het energielabel is verbeterd van label G naar label A. De woning zal naar verwachting per Q1 2019 zijn verhuurd.

Herengracht 424-2, Amsterdam

Eind 2018 is de kantoorruimte op de tweede verdieping boven de winkel van Amsterdam Cheese Company getransformeerd naar een woning. Tijdens de transformatie werden o.a. de gevels geïsoleerd, nieuwe achter-zetramen geplaatst en werd een HR cv-ketel geplaatst. Het energielabel is verbeterd van label G naar label C. De woning is eind Q4 2018 opgeleverd en zal naar verwachting per Q1 2019 zijn verhuurd.

Rue de la Grande Chaussée 29 - 1-3, Lille

Boven de Louis Vuitton winkel zijn drie appartementen gecreëerd in ruimtes die daarvoor niet in gebruik waren. Dit pand is beschermd door de commissie "Architectes des Batiments de France". Dit is een Franse commissie voor het erfgoed, waardoor aanpassingen aan het interieur en exterieur van het gebouw niet altijd mogelijk zijn. De focus bij deze renovatie lag daarom met name op herstel en behoud van de authentieke stijl van het pand, waardoor wordt bijgedragen aan behoud van cultureel erfgoed. Twee appartementen werden voorzien van energielabel E en één appartement van energielabel D.

Leysstraat 28-32, Antwerpen

In het indrukwekkende monumentale handelspand in neobarokstijl op de zuidelijke hoek van de Leysstraat en Kipdorpvest zijn gedurende 2018 vier appartementen boven de Giorgio Armani winkel gerenoveerd. Dit pand is aangemerkt als bouwkundig erfgoed, waardoor aanpassingen aan het interieur en exterieur van het gebouw niet altijd mogelijk zijn. De focus bij deze renovatie lag daarom met name op het herstel en behoud van de authentieke stijl van het pand, waardoor wordt bijgedragen aan behoud van cultureel erfgoed. Drie appartementen werden voorzien van energielabel B en één appartement van energielabel D.

Leysstraat 17, Antwerpen

In dit winkelhuis in neo-Vlaamserenaissance-stijl werd in 2018 boven de Rituals winkel één appartement gerenoveerd. Ook dit pand is aangemerkt als bouwkundig erfgoed, waardoor aanpassingen aan het interieur en exterieur van het gebouw niet altijd mogelijk zijn. De focus lag ook hier met name op het herstel en behoud van de authentieke stijl van het pand, waardoor wordt bijgedragen aan behoud van cultureel erfgoed. Het gerenoveerde appartement werd voorzien van energielabel D.

Zonnestraat 12, Gent

Boven de Yaya winkel in Gent zijn 2 appartementen gebouwd in het nieuw opgetrokken gebouw. Sinds november 2018 zijn de woningen verhuurd en de aanvraag voor de energielabels loopt.

2019

De volgende woningprojecten staan gepland voor 2019:

Ferdinand Bolstraat 49- 2-3, Amsterdam

Betreft een duurzame renovatie en splitsing van één naar twee appartementen. Deze twee appartementen worden duurzaam gerenoveerd. Oplevering verwacht in Q2 2019.

Ferdinand Bolstraat 81-1, Amsterdam

Dit appartement wordt duurzaam gerenoveerd. Oplevering verwacht in Q2 2019.

Ferdinand Bolstraat 88-3, Amsterdam

Betreft een kleinschalige duurzame renovatie. Oplevering verwacht in Q2 2019.

Bakkerstraat 16- 1-3, Utrecht

Deze drie appartementen worden duurzaam gerenoveerd. Oplevering verwacht in Q2 2019.

Vinkenburgstraat 2bis, Utrecht

Betreft een duurzame renovatie van drie studio's. Oplevering verwacht in Q2 2019.

1e J. v.d. Heijdenstraat 90-I, Amsterdam

Dit appartement wordt duurzaam gerenoveerd. Oplevering verwacht in Q2 2019.

2e Buurkerksteeg 7, Utrecht

Betreft een kleinschalige duurzame renovatie. Oplevering verwacht in Q2 2019.

Rue Sainte Catherine 39, Bordeaux

Boven de recentelijk geopende NYX winkel in Rue Sainte Catherine 39, zullen vier duurzame appartementen worden gecreëerd in voorheen ongebruikte ruimte. Oplevering verwacht in Q4 2019.

Belastingen

Vastned voldoet voor alle vennootschappen aan de belastingregels van het betreffende land van vestiging, waarbij nadrukkelijk geen agressieve belastingstructuur wordt gehanteerd. In enkele landen bestaan bijzondere fiscale regimes voor vastgoedbeleggingen, zoals het FBI-regime in Nederland, GVV-regime in België en SIIC-regime in Frankrijk. Meer informatie hierover is beschikbaar op pagina 166 en 167.

Vastned's renovatie van Zonnestraat 6-8 in Gent waar de winkel AS Adventure is gevestigd, heeft de Gentse Monumentenprijs van 2018 gewonnen.



In 2016 werd in Gent de restauratie van Zonnestraat 6-8 afgerond. Het pand is verhuurd aan AS Adventure. Vastned is trots dat eind 2018 deze restauratie de driejaarlijkse Gentse Monumentenprijs heeft gewonnen. De Gentse Vereniging voor Stad, Archeologie, Landschap en Monument (GVSALM) wil hiermee geslaagde renovaties, restauraties, herbestedingen of de herinrichting van een historische tuin, park of plein, bekronen.

Jarenlang werden de aanwezige erfgoedelementen gecamoufleerd door reclameborden van verschillende kleinere winkels. Vandaag de dag schittert het voormalige warenhuis uit de eerste helft van de twintigste eeuw met haar imposante klokgevel uit Franse kalkzandsteen. Met name de manier waarop de oorspronkelijke staat van het gebouw in eer werd hersteld werd gewaardeerd door de jury. Binnen is een prachtige glazen koepel gedemonteerd, gereinigd en na restauratie teruggeplaatst. De monumentaliteit en ruimtelijkheid van het herenhuis is opnieuw naar voren gehaald door een tussenverdieping te verwijderen. De sierlijke balustrade werd net zoals de parketvloer behouden.

Zorg voor onze medewerkers

Vastned vindt het belangrijk om haar medewerkers te stimuleren en enthousiasmeren om gezamenlijk haar ambities waar te maken en lange termijn waarde te creëren. Vastned ziet het bevorderen van het welzijn en de gezondheid van werknemers als fundamenteel onderdeel van een functionerende organisatie. Daarom investeert Vastned 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 25 medewerkers een opleiding gevolgd in 2018. Daarnaast biedt Vastned haar medewerkers op haar Nederlandse kantoor een gratis gezonde lunch aan, die bestaat uit biologisch verantwoorde producten. Verder vergoedt Vastned voor alle medewerkers de sportschoolabonnementen voor 50%. Hiervan maakt momenteel 29% van de medewerkers gebruik.

Om haar maatschappelijke betrokkenheid te onderstrepen biedt Vastned haar medewerkers de mogelijkheid om elk jaar één dag vrij te nemen om te besteden aan vrijwilligerswerk. Vastned organiseert hiervoor jaarlijks een vrijwilligersdag, die naast de mooie bijdrage voor de maatschappij ook de teamgeest binnen Vastned versterkt.

Met elke medewerker wordt jaarlijks een functionerings- en beoordelingsgesprek 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 10% korting te geven op de aanschafprijs. Medewerkers dienen deze aandelen vervolgens ten minste één jaar aan te houden. Op deze manier tracht Vastned de lange termijn belangen van medewerkers en aandeelhouders verder in lijn te brengen.

Organisatie**Personeel en organisatie: een cruciale pijler van de strategie**

Om de portefeuille van core city assets te vergroten en actief te beheren is een hands-on, proactieve, en pragmatische organisatie van groot belang. Goede relaties en een groot lokaal netwerk zijn hierbij essentieel. Medewerkers spelen daarbij een cruciale rol voor Vastned en dragen bij aan de lange termijn waardecreatie. Korte lijnen en een platte organisatie zorgen voor de juiste dynamiek. Vastned is een kleine, ambitieuze organisatie, waar medewerkers samen de schouders eronder zetten om de kwalitatief hoogwaardige en duurzame portefeuille te vergroten met toonaangevende retailers als huurders.

Één organisatie met lokale kennis en ervaring

Vastned werkt met lokale teams en heeft kantoren in Amsterdam, Antwerpen, Parijs en Madrid. Het Managementteam is werkzaam op het hoofdkantoor in Amsterdam. De landenteams 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 'Vastnedvisie' en worden intensief ondersteund vanuit het hoofdkantoor.

Delen van kennis en ervaring versterkt de organisatie

De verschillende teams staan in nauw contact met elkaar en delen kennis en ervaring. Dit gebeurt deels op informele wijze maar ook tijdens formele bijeenkomsten, die tweemaal per jaar plaatsvinden.

Naast leden van het Managementteam zijn bij deze bijeenkomsten diverse medewerkers van de lokale teams aanwezig. Tijdens deze bijeenkomsten worden ervaringen en contacten uitgewisseld om elkaar bij verhuuringen, maar ook bij acquisities en desinvesteringen bij te staan. Dit zorgt ervoor dat Vastned retailers beter van dienst kan zijn bij hun expansieplannen. Ook nodigt Vastned externe sprekers uit ter verdieping van bepaalde onderwerpen, zoals de ontwikkelingen in de retailmarkt, expansieplannen van retailers, of ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid.

Medewerkers

In totaal zijn eind 2018 41 FTE's, zijnde 45 personen werkzaam bij Vastned.

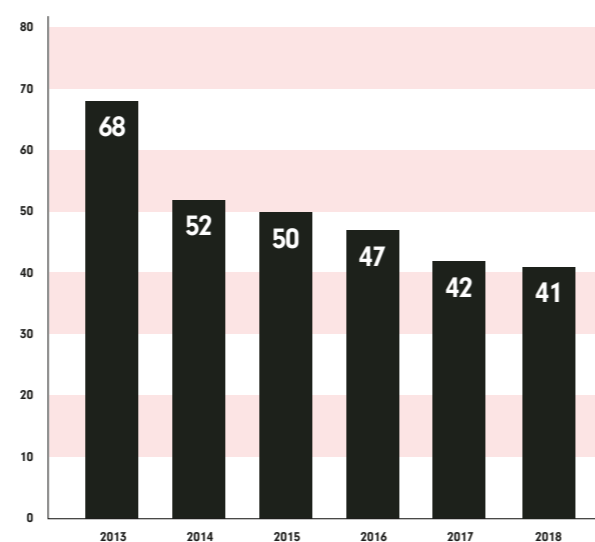
Vastned hecht veel waarde aan diversiteit binnen de teams. Diversiteit zorgt voor dynamiek, verschillende inzichten en balans in een team, waardoor de beste resultaten worden behaald. Bij Vastned wordt diversiteit verder getrokken dan de man-vrouw verhouding. Verschillende achtergronden zoals opleiding, leeftijd en cultuur spelen eveneens een belangrijke rol.

In de afgelopen jaren heeft Vastned niet alleen grote veranderingen doorgevoerd in de portefeuille, maar ook in haar personeelsbestand. Het aantal FTE's is, in lijn met de kleinere en meer gefocuste portefeuille afgenomen van 68 eind 2013 naar 41 eind 2018. Deze daling hangt voornamelijk samen met de desinvesteringen van winkelcentra en een groot aantal kleinere objecten. Daarnaast heeft Vastned in 2017 de managementstructuur aangepast, zonder aparte managementlaag tussen de Nederlandse portefeuillemanagers en de CEO en zonder landenmanager in Nederland. Hierdoor is de organisatie nog efficiënter geworden.

Totaal aantal medewerkers (FTE's)

	2018	2017
Amsterdam, Nederland		
• Directie / staf	12	14
• Landenteam	10	12
Parijs, Frankrijk	12	11
Antwerpen, België	7	7
Madrid, Spanje	1	1
Gemiddeld aantal FTE's	41	45
Aantal in dienst	4	6
Aantal uit dienst	5	11
Man / vrouw einde jaar	18 / 24	17 / 25
Totaal aantal FTE's einde jaar	41	42

Ontwikkeling FTE's (einde jaar)



Rapportage

Vastned is van mening dat rapportage dient te geschieden op consistente, frequente en transparante wijze en ziet dit als een belangrijke verantwoordelijkheid als beursgenoteerde onderneming.

Intern

Als onderdeel van de tweewekelijkse Managementteamvergadering worden wanneer nodig, maar ten minste eenmaal per kwartaal, de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid besproken. Onder leiding van de CEO worden verschillende onderwerpen behandeld zoals:

- Voortgang van de realisatie van huidige doelstellingen;
- Potentiële doelstellingen;
- Actuele duurzaamheidsonderwerpen;
- Ontwikkelingen op het gebied van rapportage en communicatie; en
- Beoordeling van resultaten.

Als voorzitter geeft de CEO het finale akkoord op te nemen acties. De duurzaamheidstaskforce bestaat uit de CEO en twee Managementteamleden.

Extern

De voortgang van de realisatie van de duurzaamheidsdoelstellingen wordt jaarlijks in het jaarverslag toegelicht.

Transparantiebenchmark

De Transparantiebenchmark betreft een onderzoek uitgevoerd door het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat naar de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van maatschappelijke verslaggeving onder de grootste ondernemingen van Nederland.

Vastned committeert zich te rapporteren volgens de Transparantiebenchmark. Het meest recente onderzoek is uitgevoerd in 2017, waarbij Vastned met 133 punten de hoogste score binnen de vastgoedsector behaalde. Het onderzoek wordt vanaf 2017 tweejaarlijks uitgevoerd, waardoor het eerstvolgende zal plaatsvinden in 2019.

Belastingtransparantiebenchmark

Eind 2018 heeft de Vereniging van Beleggers voor Duurzame Ontwikkeling de "Tax Transparency Benchmark 2018" gepresenteerd: een rapport waarin 76 Nederlandse beursgenoteerde ondernemingen worden vergeleken op het gebied van belastingtransparantie. Vastned behaalde ook hier het hoogste resultaat binnen de vastgoedsector. Met een score van 20 punten bereikte Vastned een gedeelde achtste plaats van de in totaal 76 onderzochte bedrijven. Vastned behaalde de hoogste scores op het gebied van het respecteren van de geest van de wet en het kennen en managen van belasting-gerelateerde risico's.

EPRA Best Practices Measures

Vastned committeert zich eraan te rapporteren volgens de richtlijnen van EPRA op financieel (pagina 216) en maatschappelijk gebied (pagina 222).

Voor haar financiële rapportage rapporteert Vastned al meer dan tien jaar volgens de EPRA Best Practices Recommendations (BPR), waarvan de laatste acht jaar haar rapportage bekroond werd met de EPRA BPR Gold Award. Sinds 2016 rapporteert Vastned in haar jaarverslag ook volgens de EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) voor maatschappelijke rapportage. De rapportage van Vastned over 2017 heeft, net als het jaar ervoor, de EPRA sBPR Gold Award gewonnen.

Integrated Reporting en Global Reporting Initiative

Het jaarverslag 2018 is voor het eerst een volledig geïntegreerd jaarverslag. In 2018 is het waardecreatiemodel verder uitgewerkt, is de materialiteitsmatrix herijkt en zijn de financiële en niet-financiële doelen en resultaten nadrukkelijker met elkaar verbonden. Tevens zijn er stappen gezet om het jaarverslag te laten aansluiten bij het Global Reporting Initiative. Voor het jaarverslag 2019 is het doel om te voldoen aan alle GRI-richtlijnen.

Doelstellingen 2019

Voor 2019 heeft Vastned als doel haar impact op het milieu zoveel mogelijk te beperken en haar bijdrage aan de maatschappij te vergroten en tegelijkertijd de lange termijn waardecreatie voor haar stakeholders te verhogen. Om dit te bereiken is het belangrijk dat Vastned duurzaam blijft investeren in haar organisatie en vastgoedportefeuille, om zo het behoud van cultureel erfgoed te ondersteunen en de leefbaarheid en veiligheid in de steden te verbeteren.

Doelstellingen 2019

Jaarverslag 2019 laten voldoen aan de richtlijnen van het Global Reporting Initiative

Investeren in creatie en renovatie van woningen boven winkels

Uitbreiden van het aantal huurcontracten met een groene en ethische clausule

Leerplekken aanbieden aan studenten

Uitbreiden van het aantal panden met een energielabel (EPC)

Corporate Governance

Vastned ambieert zich te meten met de Europese ‘best in class’ ondernemingen op het vlak van corporate governance. In dat kader heeft Vastned zich gecommitteerd om de hoogste standaarden na te streven bij de naleving van de bepalingen van de in 2016 herziene Nederlandse Corporate Governance Code (“Code”) en de daarin vastgelegde principes en best practice bepalingen. De volledige tekst van de Code is te vinden op:

www.mccg.nl

Naleving Code

De naleving van de Code alsmede eventuele wijzigingen in de governance structuur van Vastned zullen als apart punt worden geagendeerd en toegelicht tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Vastned bevestigt dat zij gedurende het gehele jaar 2018 alle principes en best practice bepalingen van de Code heeft toegepast.

Governance structuur

De Hoofdlijnen Corporate Governance zijn te downloaden van de website van Vastned.

www.vastned.com/corporate-governance

Vastned is gezien haar omvang in aantal medewerkers in Nederland geen structuurvennootschap. Een lijst met dochtermaatschappijen en een toelichting is opgenomen in de jaarrekening op pagina 195.

Samenstelling en taken Directie en Raad van Commissarissen

De Directie bestaat uit de CEO en CFO. Zie voor een uitgebreide beschrijving van de taken van de Directie en de Raad van Commissarissen en de wijze van benoeming, schorsing en ontslag van de leden ook de Statuten, het Directiereglement en het Reglement van de Raad van Commissarissen.

www.vastned.com/statuten
www.vastned.com/reglementen_en_codes

De curricula vitae van de leden van de Directie en de Raad van Commissarissen zijn opgenomen in dit jaarverslag op pagina 248 en verder.

Beloning Directie en Raad van Commissarissen

Het remuneratierapport over 2018 inzake de Directie en de Raad van Commissarissen is te downloaden van de website van Vastned.

www.vastned.com/remuneratierapport_2018

Aandelenbezit Directie en Raad van Commissarissen

Een overzicht van het aandelenbezit van de leden van de Directie en Raad van Commissarissen is beschikbaar op pagina 244 van het jaarverslag.

Leden van de Directie en 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 de door de Vennootschap vastgestelde Regeling Privé Beleggingstransacties.

De Regeling Privé Beleggingstransacties is te downloaden van de website van Vastned.

www.vastned.com/reglementen_en_codes

Van transacties wordt voorts in voorkomend geval melding gemaakt bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

Rooster van aftreden Directie

Het rooster van aftreden van de Directie is opgenomen in het document Hoofdlijnen Corporate Governance op de website van Vastned.

www.vastned.com/hoofdlijnen_corporate_governance

Rooster van aftreden Raad van Commissarissen

Het rooster van aftreden van de leden van de Raad van Commissarissen is te raadplegen op de website van Vastned.

www.vastned.com/rvc

In 2015 werd Jeroen Hunfeld voor de tweede maal voor een periode van vier jaar herbenoemd als lid van de Raad van Commissarissen. Dit wijkt af van het nadien (per 1 december 2017) vastgestelde Reglement van de Raad van Commissarissen inhoudende dat een commissaris maximaal één maal voor een periode van vier jaar en tweemaal voor een periode van twee jaar kan worden herbenoemd in de Raad van Commissarissen. Aangezien deze benoeming heeft plaatsgevonden vóór de inwerkingtreding van de Code, en de totale zittingsduur van de heer Hunfeld de maximum zittingsduur uit de Code niet zal overschrijden, is deze benoeming niet in afwijking van de bepaling op dit punt in de Code.

Onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen

Gedurende het verslagjaar 2018 zijn de leden van de Directie en van de Raad van Commissarissen onafhankelijk geweest en hebben zich geen tegenstrijdige belangen voorgedaan in de zin van de Code en de toepasselijke wet- en regelgeving.

Reglementen en regelingen

Het Directiereglement, het Reglement van de Raad van Commissarissen, de Gedragscode, de Regeling Incidenten, de Klokkenluidersregeling, de Regeling Privé Beleggings-transacties, zijn te downloaden van de website van Vastned.

www.vastned.com/reglementen_en_codes

Diversiteitsbeleid en doelstellingen

Vastned heeft een beleid op het gebied van diversiteit dat is te downloaden van de website van Vastned. In dit beleid worden de concrete doelen vermeld met betrekking tot diversiteit alsmede de diversiteitsaspecten die relevant zijn voor de onderneming, zoals nationaliteit, leeftijd, geslacht en achtergrond inzake opleiding en beroepservaring.

www.vastned.com/reglementen_en_codes

Eind 2018 bestond de Raad van Commissarissen voor 50% uit vrouwen en voldoet hiermee aan de doelstellingen van Vastned op het gebied van gender diversiteit. De Directie, bestaande uit twee personen, bestond eind 2018 volledig uit mannen en is daarmee op dit punt niet op de vereiste evenwichtige wijze samengesteld. Vanwege de grootte van de organisatie van Vastned bestaat de Directie uit twee leden. Vastned verwacht geen uitbreiding van, of mutatie in de samenstelling van de Directie in 2019. Hierdoor kan geen termijn worden gegeven wanneer hier invulling aan zal worden gegeven. Bij nieuwe benoemingen zal genderdiversiteit worden meegenomen, waarbij te allen tijde selectie van de meest geschikte kandidaat op basis van alle selectiecriteria centraal zal staan. Daarnaast is in de profielschets van de Raad van Commissarissen opgenomen dat kennis van de vastgoedsector onmisbaar is voor een evenwichtige samenstelling van de Raad. Met de voordracht aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 18 april 2019 ter benoeming van Jaap Blokhuis als nieuwe commissaris, wordt concreet invulling gegeven aan de profielschets en het diversiteitsbeleid binnen de Raad. Dankzij de uitgebreide ervaring van Jaap Blokhuis binnen de vastgoedsector, in zowel leidinggevende als toezichthoudende functies, worden de belangen van de stakeholders binnen Vastned, en daarmee het creëren van lange termijn waarde voor de onderneming, gewaarborgd. In het kader van het introductieprogramma voor nieuwe commissarissen binnen Vastned is Jaap Blokhuis als toehoorder bij één vergadering van de Raad van Commissarissen aanwezig geweest. Tevens is in de profielschets van de Raad van Commissarissen opgenomen dat ervaring met duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen, wenselijk is voor een evenwichtige samenstelling van de Raad van Commissarissen.

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. De Directie en Raad van Commissarissen waren gedurende 2018 adequaat verzekerd voor bestuurders c.q. commissarissen aansprakelijkheid en externe aansprakelijkheid.

Belastingbeleid

Vastned voldoet aan alle relevante regels met betrekking tot transparantie op het gebied van belastingen. Vastned heeft een Belastingbeleid en rapporteert elk kwartaal aan de Directie en aan de Raad van Commissarissen over de uitvoering daarvan. Het Belastingbeleid is te downloaden van de website van Vastned.

www.vastned.com/belastingbeleid

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders en stemrecht

Vastned houdt ten minste 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 afgelopen boekjaar met een toelichting op de lange termijn strategie, de visie op lange termijn waardecreatie en op de strategie ter realisatie daarvan en de gang van zaken;
- Dividend- en reserveringsbeleid;
- Corporate governance ontwikkelingen binnen Vastned en naleving van de Code; en
- Het remuneratierapport over het afgelopen boekjaar.

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

- Materiële wijzigingen in de Statuten;
- Vaststellen van de jaarrekening over het afgelopen boekjaar;
- Voorstellen omtrent de benoeming van bestuurders en commissarissen;
- Het dividend- en reserveringsbeleid;
- Het voorstel tot uitkering van dividend;
- De vaststelling van het beloningsbeleid;
- De uitgifte of inkoop van aandelen Vastned;
- De goedkeuring van het door de Directie gevoerde beleid (décharge van de leden van de Directie);

- De goedkeuring van het door de Raad van Commissarissen uitgeoefende toezicht (décharge van de leden van de Raad van Commissarissen);
- Elke substantiële verandering in de governance structuur van de Vennootschap en in de naleving van de Code; en
- De benoeming van de externe accountant.

In dit kader heeft de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 19 april 2018 de Directie voorwaardelijk tot en met 19 oktober 2019 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 19 april 2018 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 met goedkeuring van de Raad van Commissarissen, 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. 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 Euronext Amsterdam, berekend over vijf beursdagen voorafgaande aan de dag van inkoop.

Op basis van deze machtiging en met goedkeuring van de Raad van Commissarissen zijn in het laatste kwartaal van 2018 in totaal 292.208 eigen aandelen ingekocht. Meer informatie over dit onderwerp is te vinden op pagina 244 van het jaarverslag.

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 bevraagd 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.

www.vastned.com/statuten

Participatie en stemmen

Een hoge participatie van aandeelhouders tijdens Algemene Vergaderingen van Aandeelhouders wordt van groot belang geacht. Vastned moedigt aandeelhouders aan 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. Vastned kent 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 en in de aankondigingen voor de vergaderingen die op de website gepubliceerd worden.

www.vastned.com/statuten
www.vastned.com/ava

Overzicht beschermingsmaatregelen

Vastned heeft geen uitstaande of potentieel inzetbare beschermingsmaatregelen tegen een overname van zeggenschap over de Vennootschap.

Besluit artikel 10 overnamerichtlijn

Op grond van het Besluit artikel 10 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 de paragraaf "Aandeelhoudersinformatie" op pagina 242 van het jaarverslag. Wat betreft de aan deze aandelen verbonden rechten wordt verwezen naar de statuten van de Vennootschap, zoals geplaatst op de website van Vastned. Kort samengevat bestaan deze rechten ten aanzien van gewone aandelen uit de bevoegdheid om de Algemene 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 2018 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 de paragraaf "Aandeelhoudersinformatie" op pagina 242 van het jaarverslag. Onder het kopje "Aandelenbezit" staat vermeld welke aandeelhouders met een kapitaalbelang van 3% of meer eind 2018 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, het Directiereglement en het Reglement van de Raad van Commissarissen;
- i) De bevoegdheden van de Directie in het algemeen staan in de Statuten vermeld. Op pagina 79 van dit hoofdstuk zijn de door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders verstrekte machtigingen aan de Directie tot het uitgeven of inkopen van aandelen weergegeven;
- j) Change of control clauses zijn opgenomen in diverse leningsovereenkomsten tussen de Vennootschap en externe financiers; en
- 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

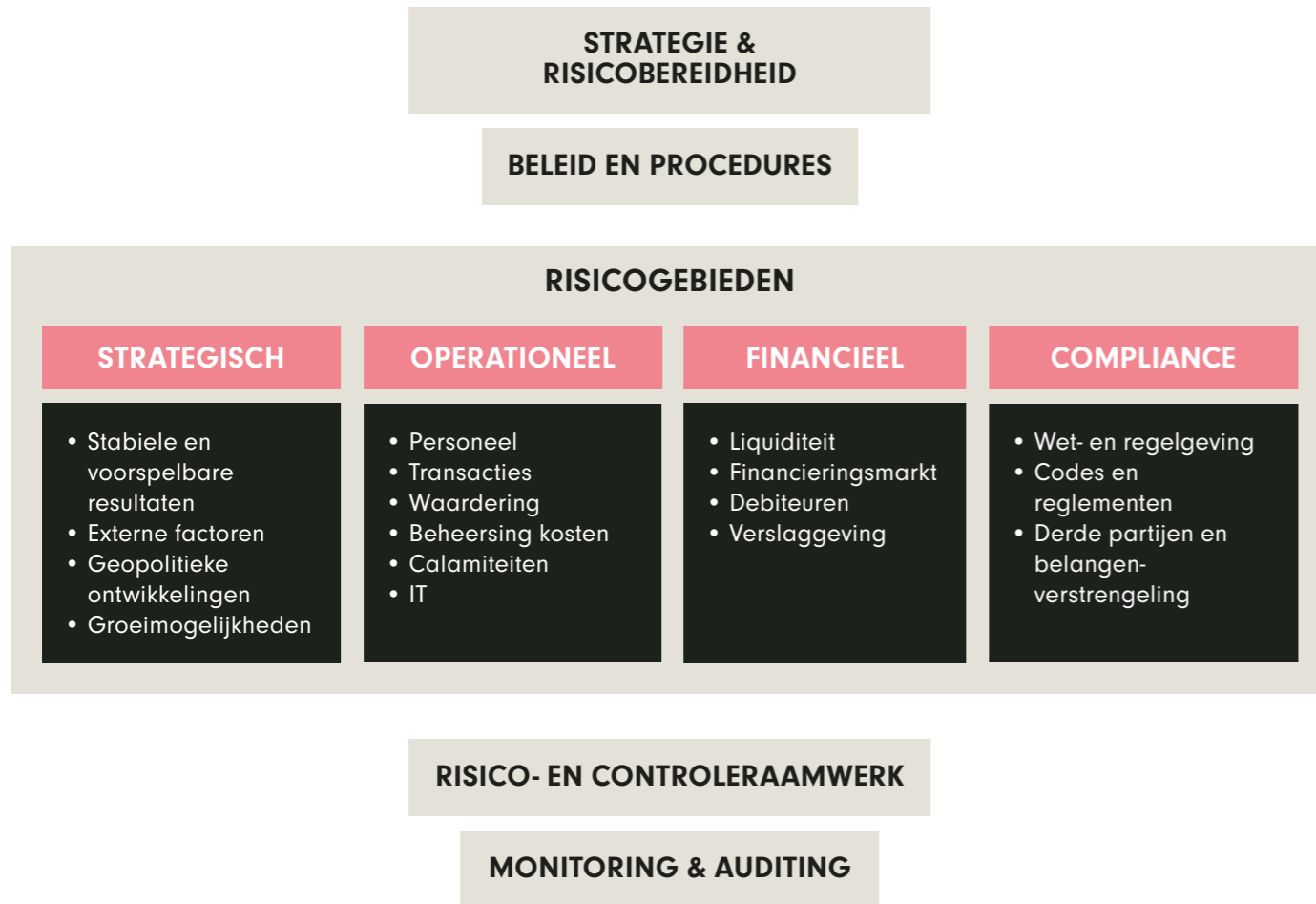
Dit betreft een verklaring uit hoofde van artikel 2a van het Vaststellingsbesluit nadere voorschriften inhoud jaarverslag d.d. 10 december 2009 ("Vaststellingsbesluit"). Voor de mededelingen in deze verklaring als bedoeld in artikelen 3, 3a en 3b van het Vaststellingsbesluit wordt verwezen naar de relevante vindplaatsen in het Jaarverslag 2018. 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 de Code, zoals opgenomen in de paragraaf "Corporate Governance" op pagina 76 van het jaarverslag;
- De mededelingen 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 de paragraaf "Risicomanagement" op pagina 82 van het jaarverslag;
- De mededelingen betreffende het functioneren van de aandeelhoudersvergadering en haar voornaamste bevoegdheden en de rechten van de aandeelhouders en hoe deze kunnen worden uitgeoefend, zoals opgenomen in de paragraaf "Corporate Governance" op pagina 78 van het jaarverslag;
- De mededelingen ten aanzien van de samenstelling en het functioneren van de Directie, zoals opgenomen op pagina 76 van het hoofdstuk "Bestuursverslag" en in de paragraaf "Samenstelling Managementteam" op pagina 248 van het jaarverslag;
- De mededelingen over de samenstelling en het functioneren van de Raad van Commissarissen en zijn commissies, zoals opgenomen in het hoofdstuk "Verslag van de Raad van Commissarissen" en de paragraaf "Samenstelling van de Raad van Commissarissen", respectievelijk op pagina 102 en pagina 250 van het jaarverslag;
- De mededelingen over (de doelstellingen van) het diversiteitsbeleid en de wijze waarop dit beleid is uitgevoerd, zoals opgenomen in de paragraaf "Corporate Governance" op pagina 78 van het jaarverslag; en
- De mededelingen ingevolge Besluit artikel 10 overnamerichtlijn, zoals opgenomen in de paragraaf "Corporate Governance" op pagina 80 van het jaarverslag.

Risicomanagement

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het risicomanagement en het 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

Het doel van Vastned is te investeren in winkelvastgoed op de populairste winkelstraten van grote Europese steden met een historische binnenstad om op lange termijn, stabiele en voorspelbare 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 80% bestaat uit core city assets, (ii) een hands-on, proactieve en pragmatische organisatie en (iii) een conservatieve financieringsstrategie. Deze strategie is vastgesteld in 2011 en verder aangescherpt in 2014 en begin 2017 (zie pagina 33 en 34).

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 core cities. De focus ligt op lange termijn waardecreatie 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 de paragraaf *Strategie* op pagina 33 en 34. 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, welke in lijn zijn gebracht met de Code.

Concluderend kan gesteld worden dat de risicobereidheid van Vastned conservatief is, wat aansluit bij het doel van Vastned om op langere termijn stabiele en voorspelbare 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 dit 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 de wijze waarop ondernemingen worden bestuurd en de wijze waarop toezicht wordt gehouden op dat bestuur. Voor Vastned is een goede Corporate Governance één van de belangrijkste factoren om de strategie succesvol te kunnen uitvoeren. Als beursgenoteerde onderneming heeft Vastned de vereisten vanuit Corporate Governance vertaald naar regels en standaarden binnen Vastned. Voor een uitvoerige beschrijving van de Corporate Governance binnen Vastned wordt verwezen naar het hoofdstuk Corporate Governance.

Gedragscode en bijbehorende regelingen

Een basisdocument voor Vastned is de 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 maatschappij en de wisselwerking tussen deze stakeholders. 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 gedragscode kent Vastned een regeling incidenten en een klokkenluidersregeling. Deze regelingen zijn een uitbreiding van de gedragscode en faciliteren het, al dan niet anoniem (klokkenluidersregeling), melden van (vermeende) incidenten. In deze regelingen wordt beschreven welke stappen er worden gevolgd indien (vermeende) incidenten worden gemeld. Deze regelingen dragen bij aan een integriteitsbewuste bedrijfscultuur binnen Vastned.

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

Risicogebieden

Hieronder wordt een beschrijving gegeven van de voornaamste risico's waaraan Vastned, in het kader van 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 lange termijn stabiele en voorspelbare resultaten, het tijdig anticiperen op externe factoren en het zorgdragen dat de groeimogelijkheden van het aandeel core city assets niet worden beperkt.

Stabiele en voorspelbare resultaten

Doel van de strategie van Vastned is om lange termijn stabiele en voorspelbare resultaten te genereren. Er is een algemeen strategisch risico dat de keuzes van investeringsland, investeringstype, relatieve omvang en tijdstip van investeren niet leiden tot stabiele en voorspelbare resultaten.

Om dit risico te mitigeren investeert Vastned alleen in de beste panden in de populaire winkelstraten in een geselecteerd aantal core cities. Eind 2018 bedroeg het aandeel core city assets 82% van de totale portefeuille.

Daarnaast kent Vastned een zeer rigoureuze acquisitie-proces, 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 continue gescreend en panden die niet meer in het Vastned profiel passen worden verkocht.

Om stabiele en voorspelbare resultaten te genereren is de strategische keuze gemaakt voor een behoudende financieringsstrategie, waarbij gestreefd wordt om de financiering met vreemd vermogen te beperken tot tussen 35% 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, huurreguleering 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 is Vastned in staat om snel en adequaat te reageren.

Groeimogelijkheden

Vastned wil als beursgenoteerde onderneming een aantrekkelijk rendement voor haar aandeelhouders realiseren. Vastned heeft de ambitie om de clusters in de core city assets in een geselecteerd aantal grotere Europese steden te laten groeien. Het risico bestaat dat door beperkte beschikbaarheid van passend winkelveastgoed de groei van het aandeel core city assets wordt bemoeilijkt. Dit risico is een expliciet onderdeel van de strategiediscussies en het businessplan dat door de Directie is 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 vastgoedwaarderingen, beheersing van de kosten, de beheersing van de IT-omgeving en calamiteiten.

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 is onderdeel van het risico- en controleraamwerk 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 transacties kunnen verschillende risico's voorkomen, zoals risico's voortvloeiend 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 kan worden geïnd.

Mogelijke gevolgen van het niet volledig beheersen van deze risico's zijn: onjuiste inschatting van het risico-rendementsprofiel, 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 desinvestering-procedures om bovenstaande risico's te mitigeren bestaande uit:

- De uitvoering van een uitgebreid due diligence 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)investeringvoorstellen, en;
- Interne autorisatieprocedures waarbij voor (des-) investeringen boven € 25 miljoen goedkeuring van de Raad van Commissarissen is vereist.

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, behalve in België waar elk kwartaal wordt getaxeerd. De kleinere objecten (< € 2,5 miljoen) worden 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 huurderverlies, 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 huurderverlies gedurende de periode waarin het object opnieuw wordt opgebouwd en verhuurd.

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 waaronder persoonsgegevens of ongeautoriseerde toegang tot informatie waaronder persoonsgegevens 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), debiteuren en de financiële verslaggeving.

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 treasurystatuut dat periodiek wordt herijkt door de treasurer en de Directie en wordt 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 vastgoed gedwongen moet worden gedesinvesteerd, 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 rente-schommelingen 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 leningenportefeuille;
- 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 treasurystatuut, en;
- Periodiek directieoverleg hierover en bespreking van deze rapportages met de audit- en compliancecommissie en de Raad van Commissarissen.

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 vindt op kwartaalbasis debiteurenoverleg plaats waarbij ook wordt besloten over voorzieningen voor dubieuze debiteuren. De Directie monitort op maandelijkse 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 de 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).

Rondom het Franse SIIC regime is recent bekend geworden dat een ander vastgoedbedrijf een discussie heeft met de Franse belastingdienst over de toepassing van het belastingverdrag tussen Nederland en Frankrijk. Vastned is niet op de hoogte van de inhoud van deze discussie maar is van mening dat Vastned gerechtigd is tot de voordelen van het belastingverdrag tussen Frankrijk en Nederland. Wij beschouwen het risico dat deze discussie uitmondt in additionele belasting voor Vastned als onwaarschijnlijk.

Wet- en regelgeving / Codes en reglementen

Zoals eerder beschreven kent Vastned diverse 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. Naleving van de gedragscode wordt ten minste eenmaal per jaar besproken met werknemers en er wordt de werknemers expliciet gevraagd de naleving van de gedragscode te bevestigen.

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 het due diligence proces dienen derden conform een intern customer due diligence beleid gescreend te worden. De uitkomsten zijn onderdeel van de due diligence rapportage aan de Directie ter besluitvorming. Belangenverstrengeling is opgenomen in de gedragscode (zie Gedragscode en bijbehorende regelingen).

Risico- en controle-raamwerk

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 mogelijke impact is. Ten slotte is per risico een eigenaar benoemd die verantwoordelijk is voor de toepassing van de beheersingsmaatregelen.

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 eventuele verbetermaatregelen.

In aanvulling op het risico- en controleraamwerk heeft ook een evaluatie van de frauderisicofactoren plaatsgevonden. De risicofactoren die geïdentificeerd zijn zien 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 frauderisico's te beheersen.

Monitoring en auditing

Monitoring

In 2018 heeft er wederom een toetsing plaatsgevonden op de beheersingsmaatregelen die binnen Vastned zijn ingesteld en is een volledige update gemaakt van de beheersmaatregelen. 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 2018 zijn geen incidenten 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. De Directie heeft in 2016 in overleg met de audit- en compliancecommissie na een uitgebreide selectie BDO Consultants BV aangesteld om de interne audit gedurende de jaren 2016 tot en met 2018 uit te voeren.

BDO Consultants BV 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.

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 medewerkers 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 dat deze 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 terecht 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 2018 (ceteris paribus).

Mutatie

Effect

Stijging interestpercentage met 100 basispunten	Direct resultaat € 0,01 per aandeel negatief
Stijging nettoaanvangsrendement gebruikt in taxatie met 25 basispunten	Indirect resultaat € 4,68 per aandeel negatief, loan-to-value ratio 241 basispunten negatief
Daling bezettingsgraad met 100 basispunten	Direct resultaat € 0,03 per aandeel negatief

Bestuurdersverklaring

In lijn met best practice 1.4.3. van de Nederlandse Corporate Governance Code en artikel 5:25c van de Wet op het financieel toezicht, verklaart de Directie naar haar beste wetenschap dat voor zover haar bekend:

- De geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld geeft van de activa, de passiva, de financiële positie en de winst van Vastned en de gezamenlijk in de consolidatie opgenomen ondernemingen; en
- Het bestuursverslag een getrouw beeld geeft omtrent de toestand op de balansdatum, de gang van zaken gedurende het boekjaar van Vastned en van de met haar verbonden ondernemingen waarvan de gegevens in haar jaarrekening zijn opgenomen en dat in het bestuursverslag de wezenlijke risico's waarmee de uitgevende instelling wordt geconfronteerd, zijn beschreven.
- Het bestuursverslag in voldoende mate inzicht geeft in tekortkomingen in de werking van de interne risico-beheersings- en controlesystemen (zie pagina 82 t/m 89);
- Voornoemde systemen een redelijke mate van zekerheid geven dat de financiële verslaggeving geen onjuistheden van materieel belang bevat (zie pagina 82 t/m 89);
- Het naar de huidige stand van zaken gerechtvaardigd is dat de financiële verslaggeving is opgesteld op going concern basis; en
- In het bestuursverslag de materiële risico's en onzekerheden zijn vermeld die relevant zijn ter zake van de verwachting van de continuïteit van de vennootschap voor een periode van twaalf maanden na opstelling van het verslag (zie pagina 84 en verder).

Amsterdam, 13 februari 2019

Statutaire Directie Vastned Retail N.V.
Taco de Groot, CEO
Reinier Walta, CFO



• Schuttershofstraat 30, Antwerpen

Delicious Antwerpen



Antwerpen blijft topstad voor investeringen in topwinkels

‘2018 is niet slecht gegaan, met een mooi dividend’, bevestigt Rudi Taelemans met gevoel voor understatement. Als countrymanager Vastned België met onder andere de Antwerpse portefeuille in beheer, spreekt hij van een ‘rumoerige markt’ waarin je beducht moet zijn met aankopen.

Huurders van een net aangekocht pand die huurverlaging vragen, daarop zit je bijvoorbeeld niet te wachten. ‘In 2019 verwacht ik dat deze trend zal doorzetten in de retail, met wellicht iets meer leegstand. Vroeger was investeren makkelijker. Neem als voorbeeld H&M dat het in heel Europa moeilijk heeft, dat had niemand kunnen voorspellen. Vaste waardes komen op lossere schroeven te staan. De business wordt delicates. We moeten zeer scherp blijven.’

Hoe wapen je je tegen deze ontwikkelingen in 2019? Taelemans: ‘Vastned is ten eerste goed ingedekt door te investeren in de vier Belgische topsteden en daarbinnen nog eens in vastgoed op premiumlocaties. De focus ligt op Antwerpen. Ten tweede door voorzichtig en met een brede blik te handelen. Vanuit Nederland wordt Antwerpen vaak als nummer 1 winkelstad gezien. Vanuit België zijn er ook retailers die Brussel op 1 zetten, vanwege de vele expats die daar hun geld besteden. Persoonlijk vind ik Antwerpen het leukste.’

De landenmanager van Vastned prijst Antwerpen omdat alle faciliteiten, winkels en F&B-concepten binnen tien minuten beloopbaar zijn, in tegenstelling tot Brussel. ‘Compact, voila.’

Terwijl elders in België, in secundaire steden, de retailcrisis harder toeslaat, merkt het Belgische team van Vastned dat winkels in Antwerpen en Brussel steviger verankerd zijn. ‘In deze topsteden fungeert je winkel of horecaconcept ook als uithangbord.’ Ook in Antwerpen valt de opkomst van horecaconcepten op. ‘Je ziet dat er nieuwe F&B-formules ontstaan die iets extra’s bieden, een innovatieve kaart en/of een spectaculair terras. Dat is echt een trend.’

Een plek waar hij graag komt is Graanmarkt 13, een multifunctioneel pand met een concept-store beneden, waar je ook kan eten, en een luxe B&B appartement boven. ‘De chef hier heet Seppe Nobels. Hij transformeert lokale verse ingrediënten en groenten die hier op het dak groeien tot genereuze gerechten, waarvoor hij veel onderzoek doet.’ Graanmarkt 13 werd al uitgeroepen tot ‘Beste Groentenrestaurant van Vlaanderen’ door Gault&Millau. Andere toppers die hij aanbeveelt zijn Manhattn’s Burger, Le Pain Quotidien (‘opgericht in Brussel in 1990 en nu 200 restaurants omvattend wereldwijd’) en Matterhorn. Aan de Godefriduskaai is Felix Pakhuis een aanrader vanwege de keuken en het schitterende uitzicht. Voor een lekker bakje koffie adviseert Taelemans Butchers Coffee en Bar Basil.

‘Ook in 2019 blijft Antwerpen een heerlijke plaats om te winkelen, te genieten en om in te investeren.’

Rijke culinaire traditie

Antwerpen toont het hele jaar door haar smakelijke kant: frieten en bier – allebei vaak geroemd als ‘de beste ter wereld’ – maken in elk seizoen onlosmakelijk deel uit van de Belgische gastronomie. De vele lokale specialiteiten vormen het bewijs van de rijke culinaire traditie van de stad, met als vaandeldragers de Antwerpse handjes, het bier ‘Bolleke’ en de likeur ‘Elixir d’Anvers’. Op ‘Atypisch Antwerpen’ zijn tips te vinden voor leuke bars en restaurants.

www.visitantwerpen.be/nl/eten-drinken



Hotspots Antwerpen



GRAANMARKT 13:
CHIQUE, ROBUUST
EN WARM

HET HUIS DER VERRASSINGEN Graanmarkt 13

Ilse Cornelissens en Tim Van Geloven zwierven over de wereld. Het beste namen ze mee naar Vlaanderen. In Graanmarkt 13 laten ze zien waar zij van houden: een kleding en lifestyle winkel – ook online te bestellen – in het hogere segment plus een restaurant. Hun eigen loft bovenin is te huur voor toeristen en zakenmensen. Architect Vincent Van Duysen heeft het pand duurzaam onderhanden genomen. Want ook daar denkt het stel aan: je moet een beetje zuinig zijn op onze aardbol. Uitstraling: chique, robuust en warm. Het restaurant heeft een laagdrempelig bistronomisch concept met een eerlijke en gezonde keuken. Chef Seppe Nobels staat achter het fornuis. Net als zijn werkgever heeft hij oog voor die ecologische voetprint. De CO₂ uitstoot wil deze pionier van Vlaanderen reduceren. Dat doet Seppe Nobels door middel van onderzoek naar producten en bezoek aan lokale boeren. Heel cool: op het dakterras pronkt een eigen stadstuin met 120 soorten kruiden en bijenkassen. Naast de verse muntthee staat hun eigen pot honing. Bij Graanmarkt 13 is een ruime keuze aan vlees, vis of vegetarische gerechten. In 2015 is het restaurant uitgeroepen tot 'Beste groentenrestaurant van Vlaanderen' door Gault&Millau. www.graanmarkt13.com



DE NEW YORKER Manhattan's Burger

De twintigers en broers Jerome en Philippe Vandermeulen waren gek op de burgers in New York. Jerome studeerde er engineering, en had een bijbaantje bij Little Italy in the Big Apple. Die goede burgers miste hij in zijn thuisland België en laat nu net Philippe het vak van traiteur in de vingers hebben. 1 + 1 = Manhattan's Burger. Jerome ontfutselde het recept van Little Italy's heerlijke brioche, en vond een Amerikaanse bakker in Brussel. Nu telt het nummer één burgerrestaurant



vier vestigingen, waarvan één in Antwerpen op de Groenplaats met maar liefst 120 zitplaatsen. Een moeiteloze overwinning naar die top dus. Te danken aan hun inzet, grasgevoederde Ierse Angusrunderen en vers vlees. Op je bord ligt die verse burger met een knipoog naar New York. Erbij natuurlijk wel Vlaamse frietjes en sauzen. Lang wachten op je bestelling hoeft je gelukkig niet. Is je burger klaar dan gaat de buzzer op je tafel af.

www.manhattns.com



DE OUDERWETSE BAKKER

Le Pain Quotidien

Le Pain Quotidien geeft het gevoel van thuiskomen. Gezelligheid aan lange onbewerkte houten tafels. Fijne gesprekken en even tot rust komen met een ontbijt of lunch op een plek waar traditionele eenvoud gekoesterd wordt. Broden worden volgens oude traditie gebakken. Dé traditie van eigenaar en chefkok Alain Coumont. Lekker brood zoals dat thuis door zijn oma's, moeder en tantes werd gebakken, kwam hij als jonge chefkok nergens tegen. Dan kun je klagen, maar ook zelf een bakkerij openen. De naam was snel gevonden. Zijn vaders gevleugelde uitspraak: 'Moi, ce n'est pas mon pain quotidien.' Dé tekst voor op de gevel. De tartines – Vlaamse sandwiches – zijn om te smullen. Bij Le Pain Quotidien op de Steenhoudersvest schenken ze warme chocolademelk zoals die hoort te zijn: gloeiend heet. Je kunt ook online bestellen en thuis laten bezorgen. Le Pain Quotidien heeft wereldwijd tweehonderd vestigingen. De gasten bij Le Pain Quotidien: locals, studenten en toeristen van over de hele wereld.

www.lepainquotidien.be



DE APRÈS SKIHUT Matterhorn

Miquel Dheedene stak een stokje voor een bestemmingswijziging van horeca naar winkelpand. De oude Matterhorn was failliet en hij wilde er wel nieuw leven in blazen. Het was het enige café in het winkelgebied De Wilde Zee. Waar je winkelt móet leuke horeca zijn, is zijn stellige overtuiging. Dheedene en familie hebben zeven kledingzaken in de buurt dus exploiteert hij het pand. Stripte de tent – kwam daarbij een verborgen wijnkelder tegen – en maakte er iets moois van: Matterhorn 2.0. Een skihut zonder die oubollige koekoeksklokken, maar mét de bekende gezellige sfeer. Het café is verbonden met een restaurant. Je kunt er terecht voor ontbijt, lunch en fijne tapas. In de winter: dat kopje koffie of borrel bij de open haard. In het weekend leven dj's zich uit.

[Facebook.com/matterhornantwerpen](https://www.facebook.com/matterhornantwerpen)



EEN KEURMERK VOOR
HET BETERE LEVEN,
NOEMEN DE HEREN
HET ZELF

HET PAKHUIS Felix Pakhuis

In 1860 was Felix Pakhuis een opslagplaats voor koffie, graan en kaas. Ruim een eeuw later een beschermd leegstaand monument in een voormalige hoerenbuurt. De enige horecagelegenheid is het beruchte Café d'Anvers – verder had je er niks te zoeken. In 2006 huisde het Stadsarchief er met zo'n dertig kilometer aan archiefmateriaal. En toen doken Ivo De Beer en Tom Le Clef in dit historische pand. Nu alweer zo'n tien jaar geleden. Ze verbouwden het pand met respect voor de historie. Het resultaat: een restaurant en evenementenlocatie. Een hippe industriële retro plek aan de kade. Waar je lekker kunt eten, drinken, muziek luisteren en kunst bekijken. Een keurmerk voor het betere leven, noemen de heren het zelf. Bij Felix Pakhuis doen ze aan shared dining. Chef Bart Huybrechts doet zijn boodschappen op de vroegmarkt, en kookt met ingrediënten van de maand. Op zaterdag staat er een geweldig ontbijtbuffet voor je klaar!

www.felixpakhuis.nu





Lekkere koffie

BUTCHERS COFFEE IS DE STOERE VARIANT OP DE VELE KOFFIETENTJES

DE SLAGERIJ Butchers Coffee

Wat is nu een uitgelezen plek voor een goede koffiebar? Niet heel voor de hand liggend: een voormalige slagerij. De oude details zorgen voor een stoer uiterlijk. Of is het nu juist die mannelijke touch van eigenaren Dave Haesen en Paolo Guffens? Hoe dan ook: Butchers Coffee is de stoere variant op de vele koffietentjes. Barista's Dave en Paolo leerden de kneepjes van het vak in het buitenland en vonden het tijd voor hun eigen koffieplek: Butchers Coffee op het Antwerpse Zuid. Met koffie van branderij Caffènation en een lunch – tot 15 uur – van de Nieuw Zeelandse chef Rowan. Barista's Dave en Paolo 'bemoeien' zich tot in detail met het koffieproces. Van het uitzoeken van de boon tot het branden. Binnenkort komt Butchers met een eigen blend. Weet je niet zo heel veel van koffie? Dit stel vertelt je in no-time alle ins en outs! Ga vooral eens proeven! www.butcherscoffee.be



DE TWIJFELAAR Bar Basil

Bij Bar Basil hoef je niet te kiezen. Ze schenken er de perfecte koffie en een verrassende cocktail. Uitbater Armando Rocchi koos het kleinste pand met het mooiste terras op de Groenplaats, en het zit er altijd bomvol. Bar Basil is hip, informeel en ze draaien lekkere muziek. De speciale koffie op de zeer uitgebreide koffiokaart wordt met liefde door Armando en zijn team gemaakt. Chagrijnig zul je ze nooit zien: ze zijn altijd vrolijk. Als je niet zo'n koffieliefhebber bent maar wel van cocktails houdt, bestel dan eens de huiscocktail met gin, basilicum, citroengras, prosecco en Martini Bianco. Als je een plaatsje kunt bemachtigen op het terras dan ben je gezegend. Het terras van Bar Basil biedt je het mooiste uitzicht op de Groenplaats. Ook fijn: het terras is verwarmd voor koele zomer- en herfst dagen. [Facebook.com/BarBasilAntwerp](https://www.facebook.com/BarBasilAntwerp)



Verslag van de Raad van Commissarissen

4

Inleiding

Beste aandeelhouders, huurders, medewerkers en andere relaties,

Ook in 2018 heeft het monitoren van de ontwikkelingen in het retaillandschap de bijzondere aandacht gehad binnen de Raad van Commissarissen. Ter uitvoering van de eerder ingezette strategie richtte Vastned in 2018 wederom haar focus op groei in geselecteerde steden in Europa.

Door gerichte acquisities en desinvesteringen steeg in 2018 het aandeel core city assets van 79% eind 2017 naar 82% van de totale portefeuille eind 2018, waarmee het gestelde doel (minimaal 80%) werd gerealiseerd. Ook op het gebied van de tweede en derde pijler van de strategie (te weten financiering en organisatie) heeft Vastned goede stappen gezet. Zo bleef de loan-to-value ratio met 39,0% binnen de gewenste bandbreedte, bleef de gemiddelde rente stabiel op 2,5% en steeg de gemiddelde looptijd van het lang vreemd vermogen van 4,3 jaar per 31 december 2017 naar 4,7 jaar per 31 december 2018.

De Raad van Commissarissen is verheugd over de behaalde resultaten op het vlak van Integrated Reporting zoals ook blijkt uit het voorliggende jaarverslag 2018.

Tevens werd in 2018 in Nederland de implementatie van het property management systeem Yardi succesvol voltooid. In 2019 zal dit nieuwe systeem in Frankrijk, België en Spanje worden geïmplementeerd.

Ook het toezicht op de implementatie van de regelingen gericht op de bescherming van persoonsgegevens (AVG/GDPR) had de bijzondere aandacht van de Raad van Commissarissen.

In het vierde kwartaal van 2018 werd gestart met een aandelen inkoopprogramma. Ultimo 2018 waren op basis van dit programma 292.208 aandelen door de Vennootschap ingekocht.

Andere belangrijke onderwerpen op de agenda van de Raad van Commissarissen betroffen de discussie over de samenstelling van de portefeuille, het bespreken van en de besluitvorming over de kapitaal- en financieringsstructuur, het bepalen en uitwerken van de strategie in samenspraak met de Directie, successieplanning, en het risico- en controleraamwerk.

Een gedetailleerde inhoudelijke verantwoording over het gevoerde beleid en de gerealiseerde doelen van de onderneming staat in het Bestuursverslag vanaf pagina 49.

Binnen Vastned is lange termijn waardecreatie volledig ingebed in de heersende cultuur van Vastned: de bestuurders en commissarissen handelen duurzaam en maken bewuste keuzes over de houdbaarheid van de strategie op de lange termijn. Aandacht voor waardecreatie voor de lange termijn en het afwegen van de daarbij behorende belangen is voor de Directie dan ook één van de terugkerende speerpunten bij de bepaling van het te voeren beleid.

Toezicht op de naleving hiervan is daarnaast een steeds terugkerend onderwerp op de agenda van de Raad van Commissarissen.

In het kader van lange termijn waardecreatie heeft de Raad van Commissarissen begin 2018 goedkeuring verleend aan het door Vastned uitgebrachte vrijwillig openbaar overnamebod op de aandelen in Vastned Retail Belgium NV (VRB) die niet in haar bezit zijn. Door integratie van beide ondernemingen zou een reductie van kosten en vereenvoudiging van de totale organisatie en governance kunnen plaatsvinden en daarmee waarde worden gerealiseerd voor alle betrokken stakeholders. Vanwege het niet bereiken van het vereiste minimale aanvaardingspercentage, kon het overnamebod geen doorgang vinden.

Ook in het komende jaar zal de Raad van Commissarissen erop toezien dat de bestaande cultuur van lange termijn waardecreatie binnen de onderneming in stand wordt gehouden.

In dit kader past ook de voordracht van Jaap Blokhuis als nieuw lid van de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen is verheugd over deze voordracht, die na een zoekopdracht aan de hand van een specifieke profielschets tot stand is gekomen. Dankzij de uitgebreide ervaring van Jaap Blokhuis binnen de vastgoedsector, in zowel leidinggevende als toezichthoudende functies, wordt concreet vorm en inhoud gegeven aan streven naar lange termijn waardecreatie voor de onderneming. Gelet op diens jarenlange ervaring in het vastgoed acht de Raad van Commissarissen de heer Blokhuis een zeer geschikte kandidaat ter opvolging van Jeroen Hunfeld die wegens het bereiken van de maximale zittingstermijn zal aftreden tijdens de AVA op 18 april 2019. De Raad van Commissarissen vertrouwt erop dat de Algemene Vergadering van Aandeelhouders deze voordracht ondersteunt en op 18 april 2019 zal instemmen met de voorgenomen benoeming.

Conform het bepaalde in het Belastingbeleid heeft Vastned ook in 2018 ieder kwartaal gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen over de uitvoering van het belastingbeleid en werd voldaan aan alle relevante regels met betrekking tot transparantie op het gebied van belastingen.

In dit verslag van de Raad van Commissarissen legt de Raad van Commissarissen verantwoording af over de wijze waarop hij zijn taken en verantwoordelijkheden heeft vervuld. Deze verslaggeving over het boekjaar 2018 ziet op de naleving van de Code.

Commissieleden en aanwezigheid

Raad van Commissarissen vergaderingen 2018	Regulier: 6	Ad-hoc: 3
Marc C. van Gelder ^{v)}	5/6	3/3
Charlotte M. Insinger	5/6	3/3
Marieke Bax	5/6	3/3
Jeroen B.J.M. Hunfeld	6/6	2/3

^{v)} voorzitter

Andere aanwezigen bij (delen van) de vergaderingen van de Raad van Commissarissen waren de CEO, CFO, de Company Secretary, Jaap Blokhuis, de externe accountant EY en de interne accountant BDO.

Highlights 2018

Goede voortgang doelstellingen businessplan 2018-2020

Inkoop eigen aandelen

Herbenoeming CFO

Integrated reporting

Verdere implementatie duurzaamheidsbeleid

Herziening Beloningsbeleid Directie

Successieplanning Raad van Commissarissen: voordracht Jaap Blokhuis als nieuwe commissaris

Prioriteiten 2019

Herbenoeming CEO

Successieplanning Raad van Commissarissen: benoeming Jaap Blokhuis

Verder verhogen kwaliteit organisatie

Commissies van de Raad van Commissarissen en taken

Het reglement van de Raad van Commissarissen is te downloaden van de website van Vastned.

www.vastned.com/reglement_rvc

Algemeen en werkwijze

De Raad van Commissarissen vergaderde in 2018 in totaal negenmaal. 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, financieringen, de terugkoppeling van juridische-, fiscale- en compliance gerelateerde zaken alsmede risk management.

De Directie heeft in het kader van goede besluitvorming de Raad van Commissarissen telkens tijdig van informatie voorzien. Tijdens de 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. Leden van de Raad van Commissarissen hebben tevens winkellocaties van Vastned bezocht in binnen- en buitenland (waaronder een werkbezoek aan Parijs, Frankrijk) en gesproken met diverse medewerkers.

De Raad van Commissarissen wordt ondersteund door de Company Secretary. Deze heeft onder meer tot taak: (i) het waarborgen en erop toezien dat de juiste procedures worden gevolgd en dat wordt gehandeld in overeenstemming met de wettelijke en statutaire verplichtingen; (ii) het faciliteren van informatievoorziening van de Directie en de Raad van Commissarissen; en (iii) het bijstaan van de voorzitter van de Raad van Commissarissen in de organisatie van de Raad van Commissarissen, waaronder de informatievoorziening, agendering van vergaderingen, evaluaties en opleidingsprogramma's.

Toelichting op vergader- onderwerpen en overige informatie

Businessplan

De Raad van Commissarissen bespreekt jaarlijks met de Directie het businessplan inclusief een uitgebreid financieel plan voor de aankomende drie jaar en keurt dit vervolgens goed. De voortgang van de in het businessplan gestelde doelen en de voortgang van de strategie wordt ten minste elk kwartaal gemonitord. De Raad van Commissarissen stelt vast dat de Directie in 2018 goede resultaten heeft geboekt in de uitvoering van het businessplan. De Raad van Commissarissen deelt de visie van de Directie dat voorzichtigheid, met name op het gebied van acquisities, geboden blijft gezien het huidige investeringsklimaat.

Op het vlak van ondernemerschap en het verhogen van kwaliteit binnen de organisatie is eveneens vooruitgang geboekt, onder meer door de implementatie van een nieuw property management systeem, het doorvoeren van personele wijzigingen en het aantrekken van nieuwe medewerkers, het stimuleren van persoonlijke ontwikkeling door opleiding en scholing alsmede het bevorderen van interne kennisuitwisseling (ook tussen de teams in de verschillende landen waarin Vastned actief is).

Evaluatie Directie

Eind 2018 heeft de Raad van Commissarissen een uitgebreide evaluatie van de Directie uitgevoerd op basis van 360 graden feedback van investeerders, analisten, staf, leden van het Managementteam en landenmanagers. De uitkomst van deze evaluatie was zeer positief.

Jaarcijfers 2017 en management letter 2018

Gedurende 2018 zijn de resultaten over het boekjaar 2017 en de jaarrekening 2017 besproken. Eind 2018 is de management letter van EY over 2018 besproken met de Raad van Commissarissen. In de management letter zijn geen onderwerpen geadresseerd die van belang zijn voor dit verslag.

(Her)benoemingen Directie en Raad van Commissarissen

In 2018 is Reinier Walta herbenoemd voor een tweede termijn als CFO voor een periode van vier jaar. Binnen de Raad van Commissarissen hebben geen (her)benoemingen plaatsgevonden en bleef de samenstelling van de Raad van Commissarissen ongewijzigd.

Risicomanagement

Risicomanagement en de risk appetite van de onderneming zijn belangrijke onderwerpen voor de Raad van Commissarissen. In iedere reguliere vergadering wordt daarom aandacht besteed aan de belangrijkste risico's die met de bedrijfsvoering van de onderneming samenhangen en wel aan de hand van het in 2016 geïmplementeerde risico- en controleraamwerk. In 2018 werd het risico- en controleraamwerk geactualiseerd. De opzet en werking van de daaraan gekoppelde interne-risicobeheersings- en controlesystemen is voorts 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).

Evaluatie externe accountant

De voorzitter van de Raad van Commissarissen en de voorzitter van de audit- en compliancecommissie overleggen ten minste jaarlijks met de externe accountant over diens functioneren. De samenwerking met Ernst & Young (EY) is naar het oordeel van de Raad van Commissarissen naar tevredenheid verlopen.

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. Op regelmatige basis 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.

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 daarbij als de primaire contactpersoon voor aandeelhouders. De Raad van Commissarissen zal erop toezien dat de Vennootschap, in die gevallen waarin dit in het belang van de Vennootschap wordt geacht, ingaat op verzoeken van aandeelhouders tot het aangaan van een gesprek, waarbij in voorkomend geval ook een vertegenwoordiging van de Raad van Commissarissen aanwezig is. Zo heeft in 2018 de voorzitter van de Raad van Commissarissen de CEO vergezeld tijdens een beleggersbijeenkomst georganiseerd door J.P. Morgan. Bij bepaalde vraagstukken (bijvoorbeeld op het vlak van remuneratie) initieert de Raad van Commissarissen zelf contactmomenten met aandeelhouders.

Permanente educatie en introductie

Leden van de Raad van Commissarissen volgen educatie ten aanzien van alle onderwerpen die van belang zijn voor het uitoefenen van het toezicht. De opleidingsbehoefte wordt jaarlijks geëvalueerd. Aan de hand van deze evaluatie wordt jaarlijks een opleidingsplan samengesteld. De Raad van Commissarissen heeft zich gedurende 2018 mede door externe vooraanstaande experts uitgebreid laten informeren over actuele ontwikkelingen op de internationale kapitaalmarkten, renteontwikkeling, de vastgoedmarkten, retailontwikkelingen en met de Directie gediscussieerd over de invloed van deze ontwikkelingen op Vastned. Tevens wordt de Raad van Commissarissen op regelmatige 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 vastgoedwaardering, corporate governance, risicomanagement en verslaglegging.

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. Eind 2018 heeft een interne evaluatie plaatsgevonden op basis waarvan geconcludeerd werd dat de Raad van Commissarissen op onafhankelijke en juiste wijze functioneert en goed is toegerust voor zijn werkzaamheden. De samenwerking binnen en met de commissies verloopt eveneens goed. De voorbereidingen op vergaderingen door de Directie alsmede de samenwerking met de leden van de Directie verlopen op constructieve en adequate wijze.

Verslag van de audit- en compliancecommissie

Commissieleden en aanwezigheid

Audit en compliancecommissie- vergaderingen 2018

Regulier: 4 Ad-hoc: 0

Charlotte M. Insinger ^{v)}	3/4	0/0
Jeroen B.J.M. Hunfeld	4/4	0/0

v) voorzitter

De audit- en compliancecommissie 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, de Company Secretary, leden van de Raad van Commissarissen, de externe accountant EY en de interne accountant BDO.

Highlights 2018

Integrated reporting

Monitoring invoering nieuw property management systeem Yardi

Goedkeuring aangepast risico- en controleraamwerk

Monitoring van impact van belastingplannen op fiscale status Vastned

Monitoring effecten wijzigingen IFRS

Prioriteiten 2019

Monitoring risico- en controleraamwerk

Verdere implementatie Yardi en monitoring fiscale zaken

Beoordelen uitkomsten Internal Auditplan 2019 en opstellen Internal Auditplan 2020

Monitoring effecten wijzigingen IFRS

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 risicomangementsysteem 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 eenmaal 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 reglement van de audit- en compliancecommissie is te downloaden van de website van Vastned.

www.vastned.com/reglement_ac

Toelichting op vergaderonderwerpen en overige informatie

De audit- en compliancecommissie vergaderde viermaal in 2018. 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 met de Directie. In de diverse vergaderingen zijn onder meer de volgende reguliere onderwerpen uitgebreid aan de orde gekomen:

- De jaarrekening 2017;
- De (tussentijdse) financiële verslaglegging over het boekjaar 2018;
- Diverse ontwikkelingen binnen IFRS (waaronder de impact van IFRS 9 en IFRS 15 en de te verwachten impact van IFRS 16),
- 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 verzoeken van aandeelhouders;
- Compliance;
- IT-risico's;
- Implementatie Yardi;
- Het voldoen aan de overige relevante wet- en regelgeving (waaronder de AVG en de Code);
- Risicomangement.

Interne auditfunctie

Jaarlijks wordt binnen de audit- en compliancecommissie besproken hoe de interne auditfunctie wordt vormgegeven. Vastned heeft met ingang van 2016 voor een periode van drie jaar BDO Advisory BV (BDO) aangesteld als interne auditor en is voornemens deze samenwerking voor de komende drie jaar te continueren. De internal auditfunctie valt onder de verantwoordelijkheid van de CFO en heeft tot doel het toetsen of interne beheersmaatregelen zoals beschreven in het risico- en controleraamwerk van Vastned in opzet, bestaan en werking effectief zijn. BDO heeft in 2018 verschillende rapportages uitgebracht: (i) de finale rapportage van een follow-up audit naar aanleiding van een in 2017 in Frankrijk uitgevoerde audit en de volledige review van de capital expenditure ('capex') en het onderhoud in Frankrijk; (ii) een auditrapport omtrent het aankoopproces en de aankopen die in Spanje hebben plaatsgevonden; en (iii) een auditrapport omtrent het verhuurproces en de audit op het ICT proces in Nederland (inclusief de migratie naar een nieuw property management systeem (Yardi)). Genoemde rapportages bevatten geen significante bevindingen en geven derhalve geen aanleiding tot hier vermeldenswaardige opmerkingen. Voor het jaar 2019 is een Internal Auditplan opgesteld, dat door de Raad van Commissarissen is goedgekeurd.

Verlag van de remuneratie- en nominatiecommissie

Commissieleden en aanwezigheid

R&N-vergaderingen 2018 Regulier: 3 Ad-hoc: 0

Marieke Bax ^{v)}	3/3	0/0
Marc C. van Gelder	3/3	0/0

^{v)} voorzitter

De remuneratie- en nominatiecommissie bestaat uit twee leden, Marieke Bax (voorzitter) en Marc van Gelder.

De Company Secretary trad op als notulist tijdens de bijeenkomsten van de remuneratie- en nominatiecommissie.

Highlights 2018

Aanpassing en monitoring beloningsbeleid voor CEO en CFO

Herbenoeming CFO

Uitvoeren van een 360 graden evaluatie Directie

Vaststelling LTI over periode 2015-2017

Prioriteiten 2019

Monitoring Business health test als onderdeel van de LTI

Monitoring nieuw HR beoordelingssysteem personeel Vastned

Uitvoeren van een 360 graden evaluatie Directie

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; en
- Het jaarlijks afleggen van verantwoording over het gevoerde beloningsbeleid in het remuneratierapport.

Het reglement van de remuneratie- en nominatiecommissie is te downloaden van de website van Vastned.

www.vastned.com/reglement_rn

Toelichting op vergader- onderwerpen en overige informatie

De remuneratie- en nominatiecommissie vergaderde driemaal in 2018. Tevens heeft de commissie buiten de vergadering om regelmatig overleg gevoerd en eind 2018 een uitgebreide evaluatie uitgevoerd van de leden van de Directie aan de hand van feedback. Deze feedback was op basis van uitgebreide interviews vastgesteld.

Tevens is er voor de aanpassing van het beloningsbeleid uitgebreid overleg geweest met externe adviseurs.

Andere belangrijke vergaderonderwerpen betroffen:

- De voorbereiding en agendering plus verslaglegging ten behoeve van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van het remuneratierapport;
- Het monitoren van het beloningsbeleid voor de Directie;
- Het monitoren van toepasselijke wet- of regelgeving (waaronder begrepen de Code) en het in voorkomend geval vertalen van wijzigingen ten aanzien daarvan op de remuneratie en nominatie van de Directie en Raad van Commissarissen;
- De vaststelling van de realisatie van de targets van de Directie voor de variabele beloning op korte termijn over 2018 en de bepaling van de targets voor 2019.

Profielschets Raad van Commissarissen en diversiteit

De profielschets van de Raad van Commissarissen waarborgt dat de Raad van Commissarissen naar behoren is samengesteld. De volledige tekst van de profielschets is te raadplegen op de website van Vastned. In 2017 werden de tekst van het Reglement alsmede de profielschets voor de Raad van Commissarissen geactualiseerd en in lijn gebracht met de bepalingen uit de Code. Op pagina 250 van het jaarverslag is een overzicht opgenomen met daarin de personalia van elk van de leden van de Raad van Commissarissen, waarnaar hier kortheidshalve wordt verwezen. De Raad van Commissarissen is van mening dat een gemengde samenstelling van de Raad van Commissarissen en de Directie, onder meer met betrekking tot geslacht, leeftijd, deskundigheid, (inter) nationale werkervaring 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, (inter)nationale ervaring en achtergrond. De Raad van Commissarissen wordt regelmatig door Vastned geïnformeerd over ontwikkelingen op het gebied van vastgoed in binnen- en buitenland. Ook in breder perspectief volgden de leden van de Raad van Commissarissen relevante ontwikkelingen aandachtig, onder meer door het volgen van modules op het gebied van Corporate Governance, privacy (AVG), risicomanagement en verslaglegging/compliance.

Eind 2018 bestond de Raad van Commissarissen voor 50% uit vrouwen en voldoet hiermee aan de streefnormen. De Directie, bestaande uit twee personen, bestond eind 2018 volledig uit mannen en is daarmee niet op de vereiste evenwichtige wijze samengesteld. Bij nieuwe benoemingen binnen de Directie zal voorgaand element worden meegewogen.

Het diversiteitsprofiel, met daarin opgenomen de specifieke expertise binnen de Raad van Commissarissen, is hieronder weergegeven:

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

Het volledige diversiteitsbeleid van Vastned is te downloaden van de website van Vastned:

www.vastned.com/reglementen_en_codes

Remuneratierapport

Het remuneratierapport over 2018 inzake de Directie en de Raad van Commissarissen is opgenomen vanaf pagina 122 van het jaarverslag en is tevens te downloaden van de website van Vastned:

www.vastned.com/remuneratierapport_2018

Jaarrekening 2018 en dividend

Jaarrekening

De Raad van Commissarissen heeft het genoegen hierbij het jaarverslag van Vastned Retail N.V. aan te bieden over het boekjaar 2018, 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 op 18 april 2019 om:

- 1) De jaarrekening over het boekjaar 2018 onveranderd vast te stellen conform artikel 27 van de Statuten;
- 2) De leden van de Directie decharge te verlenen voor de uitoefening van hun taak over het boekjaar 2018;
- 3) De leden van de Raad van Commissarissen decharge te verlenen voor de uitoefening van hun taak over het boekjaar 2018.

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 over het eerste halfjaar uitgekeerd.

Dividendvoorstel

De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met het voorstel van de Directie om over het boekjaar 2018 een dividend aan de aandeelhouders uit te keren van € 2,05 in contanten per aandeel. Rekening houdend met het op 21 augustus 2018 uitgekeerde interim-dividend van € 0,71 per aandeel wordt voorgesteld om het slotdividend vast te stellen op € 1,34 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 van deze gelegenheid gebruikmaken om de Directie en alle medewerkers van Vastned te bedanken voor hun inzet gedurende het afgelopen verslagjaar.

Amsterdam, 13 februari 2019

Raad van Commissarissen,
Vastned Retail N.V.

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

Delicious Parijs



Blijvende groei in Parijs

‘Voor mij is het helder dat de Parijse retailmarkt nogal gevarieerd is’, stelt Thierry Fourez, countrymanager Vastned France en verantwoordelijk voor de Parijse portefeuille. Specifieke delen van de stad zijn ‘booming’, andere retaildistricten doen het gewoon goed terwijl een ‘premium avenue’ als de Champs-Élysées exceptioneel rendeert.

Fourez signaleert dat de opkomst van internet en digitaal winkelen wel van invloed zijn op de economie in Parijs, tegelijkertijd geldt net als in andere Vastned-steden dat het toerisme een positieve impact heeft op de winkels in toeristengebieden.

Voorwaarts kijkend naar 2019 ziet Fourez uitdagingen liggen voor grotere winkelpanden (van 1.500- 2.000 vierkante meter). Vastned heeft eind december 2018 twee acquisities gedaan in de wijk Le Marais. De focus voor Parijs zal winkelbezit zijn dat een internationaal publiek trekt, met ‘bereikbare luxe’ en ‘premium’ aanbod. Food & beverage-concepten zullen extra aandacht krijgen in 2019. Het Franse team doet voortdurend onderzoek. ‘Wij geloven in een goede harmonie tussen retail en food. Waar wat precies het beste past, kan verschillen: Boulevard Haussmann, Rue de Rivoli of in Le Marais, waar Vastned allemaal vastgoed beheert, daar zoeken we uit wat de beste match is. F&B-concepten doen het tegenwoordig beter dan in het verleden. De upside van deze categorie is aantrekkelijk, al moeten we wel realistisch blijven. Retailmerken kunnen zich vaker een iets hogere huur veroorloven dan veel F&B formules. In Parijs is de markt ook iets anders dan in andere steden. Ik verwacht bijvoorbeeld niet in de nabije toekomst dat 30 procent van ons vastgoed restaurant zal worden. Al zien we wel dat food-initiatieven momenteel echt een sterke groei doormaken.’

Als voorbeeld noemt Fourez Le Beaupassage, in de Rue de Grenelle: ‘Dit is echt een nieuwe bestemming in het 7de Arrondissement. Op deze plek worden beroemde Michelin sterrenrestaurants gegroepeerd, zoals Anne-Sophie Pic, Thierry Marx en veel innovatieve concepten zoals het restaurant van Alexandre Polmard.’

In de Rue de Rivoli signaleert hij dezelfde dynamiek. ‘Deze ontwikkeling laat zien dat nieuwe food-concepten van groot belang zijn onder gasten en het winkelend publiek. Op plekken waar retail het lastig heeft, zie je F&B-concepten opkomen.’

Monsieur Fourez is zelf een ‘gourmand’, die elke werkdag graag uit lunchen gaat. Zijn eigen favoriet hiervoor is een klassiek bistro café, vlakbij het Parijse Vastned-kantoor, genaamd Bistro des Halles. Het heeft een charmant jaren ‘60 decor, een zeer vriendelijke eigenaar en een groep klanten die als familie voelt. ‘De combinatie van het uitstekende verse eten en het feit dat ik nooit hoeft te reserveren, maakt dit de perfecte plek voor mijn lunch.’

‘s Avonds bezoekt hij graag Artisan de la Truffe of het Thaise Bambou waar je uitstekend eten en een authentieke sfeer vindt. Een voorliefde voor ‘echte’ zaken dus, waarin ook Vastned graag investeert. Voor de komende jaren wil Fourez met zijn team ‘alert blijven en niet achterover leunen’, om goede huren en stijgende rendementen te blijven genereren. ‘Vastned heeft op het juiste moment haar focus gericht op Le Marais, ik verwacht nog betere resultaten daar. Wij zijn er nu een van de grootste spelers. We blijven groei zien in Parijs. Ik ben positief gestemd over 2019 maar blijf voorzichtig omdat veel retailers nog onder druk staan.’

Site met eettips voor Parijs

Parijs is dé culinaire hoofdstad van Europa. Brasserieën, banketbakers, een internationale keuken: een paradijs voor iedereen die van lekker eten houdt.

Ga voor meer informatie naar: www.parisinfo.com



Hotspots Parijs



DE KEIZER Apicius

Bij restaurant Apicius had Napoleon in de tijd van nu zo kunnen aanschrijven. Zo keizerlijk in een deel van het historische 18e eeuwse pand nabij het Elysée-paleis en Rue du Faubourg St Honoré met haar exclusieve winkels. Een buitenplaats met een park en mooie beelden midden in de stad. Een plek waar politici, CEO's van miljardenbedrijven, en andere beroemde personen nog incognito kunnen afspreken en eten. Fotografen en paparazzi worden weggejaagd! Breedlachende obers in stijl gekleed ontvangen je bij Apicius. Mathieu Pacoud zwaait de scepter. Met een moderne twist en schwing tilt hij haute cuisine een level hoger. Deze jonge getalenteerde chef drukte binnen een paar maanden zijn stempel op het fameuze sterrenrestaurant. Een aanrader: ragoût van kreeft, asperges, kaviaar op zacht gekookt ei. Apicius is het verschil tussen een spannende thriller en een literair boek. Een restaurant voor de nouveau riche. Voor dat felbegeerde tafeltje moet je wel een maand van tevoren reserveren. Kun je je nieuwsgierigheid niet bedwingen en wil je dat park, gebouw en restaurant met eigen ogen zien? Bij de bar kun je zo naar binnen lopen voor een cocktail en kleine hapjes. Trek wel iets moois aan!

www.restaurant-apicius.com

VOOR DAT
FELBEGERDE
TAFELTJE MOET
JE WEL EEN
MAAND VAN
TEVOREN
RESERVEREN

DE DELICATESSENHEMEL La Grande Épicerie

Dit is de hemel denk je als je bij La Grande Épicerie in de Bon Marché binnen loopt. Vele m² met duizenden hapjes. Een top delicatessenwinkel waar je echt alles ter wereld kunt krijgen. Vis, vlees, brood en gebak, kaas, thee en koffie, wijnen – in de wijnkelder -, desserts, kant-en-klare verse maaltijden geëtaled in mooie ruime schappen. En, zoveel fruit en groenten heb je nog nooit bij elkaar gezien. Bij La Grande Épicerie ben je zomaar een middagje zoet. Lekker inslaan voor thuis, of in de zithoeken of hoge krukjes bij het raam iets eten. Iedere foodie móet deze delicatessenzaak op Rue de Sèvres bezocht hebben. Het aanbod is zo groot dat je bijna niet kunt kiezen. La Grande Épicerie is mooier dan de foodafdeling bij Harrods, een mekka voor fijnproevers. Tip voor alle vrouwen: die verzameling chocolade. www.lagrandeepicerie.com



PADDEN- STOEL Artisan de la Truffe

Van truffels houd je of niet. Ben je er gek op dan zit je helemaal gebeiteld bij de nieuwste Parijse vestiging van Artisan de la Truffe op de Rue Rambuteau in Le Marais. Het kleinere broertje van de andere twee vestigingen in de stad. Chef Arnaud Vachet, een enorme liefhebber van de zwam, had een droom: truffels aan de man brengen. Hij selecteert de beste truffels: de zwarte Périgord, de witte, zomer en de Australische wintertruffel. Vachet verwerkt ze in risotto, tagliatelle, scrambled eggs, croque monsieur en seizoensgebonden dagschotels. Je kunt ook gerechten afhalen en er is een kleine delicatessenwinkel om producten aan te schaffen voor thuis of om cadeau te doen. Artisan heeft een fijne intieme sfeer met veel houten accenten en met zwarte en grijzige tinten. Ze hebben ook vestigingen in Japan en Hong Kong.

www.artisandelatruffeparis.com

HIJ SELECTEERT DE
BESTE TRUFFELS:
DE ZWARTE
PÉRIGORD, DE
WITTE, ZOMER EN
DE AUSTRALISCHE
WINTERTRUFFEL



DE TREND Le Food Market

Virginie Godard is gek op de hippe foodmarkets in New York, Berlijn en Londen. Die sfeer haalde ze naar haar thuisbasis Parijs. Naar de Boulevard de Belleville. Een hip culinair event tussen de metrostations Ménilmontant en Couronnes. Op een dinsdag, één keer per maand staat streetfood daar in the picture. En dan kom je zomaar ricotta van La Buvette de Camille of taco's van Café Chilango en brownies van het mobile café O Coffeeshop tegen. Uit de koker van topchefs. Op de Food Market eet je vanaf zes uur tot half 11 's avonds. Een diner met gerechtjes uit alle windstreken heb je al tussen de 5 en 10 euro; een hapje voor een paar euro. Ben je gek op Aziatisch eten, dan voel je je hier helemaal thuis! Eten doe je staand bij de kraampjes of je schuift aan bij de lange picknicktafels. Gezellig, want Le Food Market is een ontmoetingsplek voor de hele buurt. Iedere maand wisselen bekende en beginnende Parijse chefs elkaar af. Bij Le Food Market laten ze zien wat ze in huis hebben. Le Food Market is er een om in je agenda te zetten! www.lefoodmarket.fr

DE VOORMALIGE
WERKPLAATS IS
OVERGOTEN MET
EEN NEW YORKS
SAUSJE



DE SCHATKAMER Bambou

Van een bezoekje aan Bambou word je zeker vrolijk. De 500 m² van de voormalige werkplaats is overgoten met een New Yorks sausje. Gedecoreerd door Clémence en Professore. Uit eten met je partner doe je lekker in die luie sofa, met vrienden schuif je aan de XXL tafels. Binnen – lekker licht en fris door de kleuren en hoge glazen pui – lijkt het klein, maar erachter en ondergronds zijn verborgen eetkamers in diverse

stijlen. Kleurrijk of met aardetinten, veel bamboe, vogelkooien en een geweldige draak op een stalen wenteltrap. Binnen en buiten op de binnenplaats met verwarmd terras geniet je van de fusionhapjes. Voorgeschied door chef Antonin Bonnet, van mild tot héél pittig. En wat je totaal niet verwacht: dat zwembad in de tuin. Bambou is een van de meest hippe en betaalbare adressen in Parijs.

www.bambouparis.fr

Lekkere koffie



IN CAFÉ FLORE GAAT
HET OM ZIEN EN
GEZIEN WORDEN

DE FILOSOOF Café de Flore

Café de Flore aan de Boulevard St. Germain was de hangplek van Simone de Beauvoir, Jean-Paul Sartre, Juliette Gréco, Roman Polański, Simone Signoret, Yves Montand, Yves Saint Laurent, Brigitte Bardot, Zadkine, Picasso en vele andere filosofen, schrijvers, kunstenaars, filmsterren en hun muzen. In Café de Flore werden plannen gesmeed, al vanaf het allereerste begin in 1887. Op die plek werd het surrealisme en later het dadaïsme geboren, filosofeerden intellectuelen met elkaar en ontloken liefdes die later veel besproken werden in de media. Café de Flore

staat vooral bekend om haar bekende bezoekers. En nog steeds schuiven ze hier aan. Café de Flore heeft anno nu niets van die aantrekkingskracht verloren. Aan de art deco stijl is nauwelijks iets veranderd na de Tweede Wereldoorlog. Binnen staan rode banken en stoelen, kleine tafeltjes, en obers – wel wat frisser en jonger – gestoken in gilet en vlinderdas. Aan de tafeltjes nog steeds vele bekende creatievelingen. In Café de Flore gaat het om zien en gezien worden. Een magische trekpleister voor toeristen. Net als die goede koffie, broodjes en salades. www.cafedeflore.fr

HET IS ALSOF
JE EEN FILM
BINNENSTAPT

DE ZOETEKAUW Ladurée

Ladurée en gekte gaan in een woord samen. Ze staan in de rij voor hun kleurige macarons – die vooral –, petit fours, chocola en andere zoete lekkernijen. Erbij dan die koffie. Hun 18e eeuwse pand is om van te watertanden. Zo mooi met een serre, binnen prachtige hoge plafonds, bogen en pilaren in groen en goud. Als in een film. In 1862 opende de familie hun eerste bakkerij. Anno 2018 zijn ze wereldwijd bekend om die macarons. Er gaan er maar liefst 15.000 per dag over de toonbank. Ladurée is nu onderdeel van Groupe Holder, van de bakkerijen Paul. In alle grote steden in Europa en Azië zijn vestigingen te vinden van deze zoetekauw. Vind je Ladurée aan de Champs Elysées iets te druk: je kunt ook naar binnen lopen voor een croissant aux noix of die bekroonde macaron. Zoek een park op. Je hoeft er ook niet speciaal voor naar Parijs. Ladurée heeft een smakelijke webshop met hun delicatessen, hebbedingetjes en kaarsjes. Binnen 48 uur in huis!

www.laduree.fr



Remuneratie- rapport 2018

5

Remuneratierapport 2018

Dit remuneratierapport 2018 bestaat uit twee delen. Het eerste deel bevat gegevens over de toegekende beloningen aan de Directie in 2018. Het tweede deel van het rapport bevat gegevens over de toegekende beloningen aan de Raad van Commissarissen in 2018.

1. Beloningen Directie 2018

Beloningsbeleid Directie

Het Beloningsbeleid voor de Directie van Vastned is op 19 april 2018 door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders vastgesteld en met terugwerkende kracht inwerking getreden per 1 januari 2018. Het Beloningsbeleid is te vinden op de website van Vastned.

www.vastned.com/beloningsbeleid

Bij het formuleren van het Beloningsbeleid en de uitvoering daarvan werden de doelstellingen voor de strategie ter uitvoering van lange termijn waardecreatie, in overweging genomen (zie ook het hoofdstuk Lange termijn waardecreatie in het jaarverslag 2018). De totale beloning van de Directie van Vastned is eind 2017 door het onafhankelijke adviesbureau Korn Ferry vergeleken met de Arbeidsmarktreferentiegroep als beschreven in het Beloningsbeleid. De uitkomsten van deze vergelijking zijn bij wijze van dubbele redelijkheidstoets tevens vergeleken met alle ondernemingen in de AScX-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 werden ook de beloningsverhoudingen binnen Vastned alsmede de visie van de leden van de Directie ten aanzien van de eigen beloning en het Beloningsbeleid, meegewogen. Leden van de Directie komen in aanmerking voor een variabele beloning op lange termijn ("Long-Term Incentive" of "LTI") als vermeld in het Beloningsbeleid. 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, die elk voor een bepaald percentage meewegen in de totale LTI:

- Een Relative Total Shareholder Return ('RTSR') test;
- Een Absolute Total Shareholder Return ('ATSR') test;
- Een Business Health test.

Ten aanzien van de relatieve weging van deze percentages van de LTI vond in het kader van de hiervoor genoemde vergelijking een herverdeling plaats, op grond waarvan de nieuwe weging met ingang van 1 januari 2018 plaatsvindt op basis van de volgende percentages:

- 40% RTSR test (voorheen: 50%);
- 30% ATSR test; en
- 30% Business Health Test (voorheen: 20%).

Tevens werd besloten de bandbreedte voor toekenning op basis van de ATSR met terugwerkende kracht tot 1 januari 2018 te wijzigen als volgt:

- <10% (voorheen: <45%): 0%
- 15% (voorheen: 60%): 50%
- >25% (voorheen: >75%): 100%

(waarbij toekenning van de ATSR tussen de ondergrens en de bovengrens pro rata parte wordt bepaald).

Arbeidsovereenkomsten Directie

Duur van de overeenkomst

Taco T.J. de Groot (CEO) is door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 25 april 2015 voor een periode van vier jaar benoemd. Reinier Walta (CFO) is door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 19 april 2018 voor een periode van vier jaar benoemd. Voor leden van de Directie geldt voor Vastned een opzegtermijn van zes maanden en voor leden van de Directie een opzegtermijn van drie maanden.

Ontslagvergoedingen

Ontslagvergoedingen worden gemaximeerd op twaalf maanden van de vaste beloning. De arbeidsovereenkomsten van Reinier Walta en Taco de Groot voldoen aan de Code.

Share ownership guidelines

Op grond van de Share ownership guidelines in het Beloningsbeleid 2018 dient de Directie 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, waarbij de Directie ernaar streeft om het minimale aandelenbezit in vijf kalenderjaren op te bouwen.

Stand eind 2018

Eind 2018, uitgaande van de slotkoers van € 31,30, voldoet de CEO met 69.851 aandelen, aangekocht uit eigen middelen, met een percentage van 475% aan de eis van het minimale aandelenbezit in Vastned van ten minste 300% van de vaste beloning voor de CEO.

Eind 2018 heeft Reinier Walta een aandelenbezit in Vastned opgebouwd van 2.000 aandelen (waarvan 1.000 aangekocht uit eigen middelen en 1.000 uit de in 2018 uitgekeerde LTI). Uitgaande van de slotkoers van € 31,30 bedraagt dit aandelenbezit 20% van de vaste beloning per 31 december 2018. De CFO voldoet hiermee nog niet aan de eis van het minimale aandelenbezit in Vastned van ten minste 150% van de vaste beloning voor de CFO.

Vaste beloning 2018

Op basis van het Beloningsbeleid is de vaste beloning van de Directie (inclusief sociale lasten voor de werkgever) in 2018 als volgt vastgesteld:

Vaste beloning (€)	2018	2017	Verandering
Taco T.J. de Groot (CEO)	470.551	450.000	4,6%
Reinier Walta (CFO)	318.551	297.000	7,3%
Totaal	789.102	747.000	5,6%

Zoals hiervoor vermeld werden eind 2017 de beloningsniveaus voor de Directie beoordeeld en opnieuw vastgesteld met ingang van 1 januari 2018, waarbij het basissalaris van de Directie werd vastgesteld rond de mediaan van de Arbeidsmarktreferentiegroep en rond het 20ste percentiel voor de totale beloning aangezien Vastned qua omvang zich in dit percentiel positioneert.

De vaste beloning van Taco de Groot bedraagt per 1 januari 2018 € 460.000.

Gegeven de wenselijkheid van een gebalanceerde beloningsverhouding tussen de CEO en de CFO is in het Beloningsbeleid van Vastned opgenomen dat de vaste beloning van de CFO kan groeien tot 70% van de vaste beloning van de CEO. Voorts is bij de aanstelling van de CFO destijds bepaald dat deze gerekend vanaf 1 januari 2015 in een periode van drie kalenderjaren op basis van positieve beoordelingen kon groeien naar een vaste beloning van 70% van de destijds geldende vaste beloning van de CEO. Begin 2018 was deze groei volledig gerealiseerd en bedroeg de vaste beloning van de CFO € 308.000, zijnde 70% van de per 1 januari 2015 geldende vaste beloning van de CEO (70% * € 440.000 = € 308.000).

Op basis van een positieve evaluatie van de CFO over 2018, en met inachtneming van de periodieke toetsing aan de Arbeidsmarktreferentiegroep en het overigens bepaalde in het Beloningsbeleid inzake de onderlinge beloningsverhoudingen tussen de leden van de Directie, heeft de Raad van Commissarissen besloten om de vaste beloning van de CFO per 1 januari 2019 aan te passen naar 70% van de voor de CEO geldende vaste beloning (te weten 70% * € 460.000 = € 322.000).

De Raad van Commissarissen heeft in dit kader vooraf kennisgenomen van de visie van de CFO met betrekking tot de hoogte en structuur van diens eigen beloning, waarbij onder meer aandacht werd besteed aan de bezoldigingsstructuur binnen Vastned, alsmede de hoogte van de vaste en variabele beloningscomponenten, de gehanteerde prestatiecriteria, de uitgevoerde scenarioanalyses en de beloningsverhoudingen binnen Vastned en de met haar verbonden onderneming.

Variabele beloning 2018

Overzicht toegekende beloning Directie over 2018

De volgende tabel geeft een overzicht van de in 2018 aan de Directie toegekende beloning (€):

	Vaste beloning ¹⁾	Pensioen ²⁾	Overige voordelen ³⁾	STI	LTI	Totaal
Taco T.J. de Groot	470.551	84.775	32.785	161.460	162.289	911.860
Reinier Walta	318.551	57.533	26.554	108.108	108.663	619.409
Totaal	789.102	142.308	59.339	269.568	270.952	1.531.269

¹⁾ Inclusief sociale lasten

²⁾ Inclusief WIA excedent premies

³⁾ Betreft onkosten in verband met bedrijfsauto

NB Voorts is in 2018 aan Taco de Groot een bedrag van € 79.616 uitbetaald inzake niet opgenomen vakantiedagen in vorige boekjaren.

De volgende tabel geeft een procentueel overzicht van de in 2018 aan de Directie toegekende beloning.

Opbouw beloning (%)	Vaste beloning	Pensioen	Overige voordelen	STI	LTI	Totaal
Taco T.J. de Groot (CEO)	52	9	4	17	18	100
Reinier Walta (CFO)	52	9	4	17	18	100

Beloningsverhoudingen binnen Vastned

In overeenstemming met de Best Practice bepalingen uit de Code doet Vastned verslag van de beloningsverhoudingen van de Directie en die van een 'representatieve referentie groep' als bepaald door de Vennootschap. Vastned heeft ervoor gekozen om de beloning van de CEO te vergelijken met die van een gemiddelde werknemer. De totale geldelijke beloning (dat wil zeggen zonder de niet-geldelijke vergoedingselementen zoals reiskosten) van alle Vastned werknemers (exclusief de beloning van de CEO) over het desbetreffende fiscale jaar is als referentiegetal gebruikt. Om de ratio te berekenen, zijn de salarissen van werknemers die per 31 december 2018 niet het volledige jaar in dienst waren, omgerekend naar een jaarsalaris als ware de desbetreffende werknemer het gehele jaar in dienst. Op basis van deze methode is de verhouding tussen de beloning van de CEO en die van een gemiddelde werknemer voor het fiscale jaar 2018 7,10 : 1 (2017: 5,73 : 1). Deze stijging hangt samen met de optimalisatie van het personeelsbestand in 2018 (stroomlijning en verkleining managementstructuur) en de daarmee gerealiseerde vermindering van de totale personeelskosten.

Short-Term Incentives (STI) over 2018

Beide directieleden hebben dezelfde drie kwantitatieve targets meegekregen en elk één persoonlijke kwalitatieve target.

De eerste gemeenschappelijke kwantitatieve target had betrekking op de totale bezettingsgraad van de portefeuille ultimo 2018. Deze target werd voor 21,75% van de maximale 25% van de STI gerealiseerd.

De tweede gemeenschappelijke kwantitatieve target betrof het percentage core city assets als onderdeel van de totale vastgoedportefeuille. Deze target werd voor 23,20% van de maximale 25% van de STI gerealiseerd.

De derde gemeenschappelijke kwantitatieve target had betrekking op de like-for-like brutohuurgroei. Deze target werd voor 17,80% van de maximale 25% van de STI gerealiseerd.

In de doelstelling van de kwalitatieve STI-target voor de CEO stond lange termijn waardecreatie centraal bij het bepalen van de strategie voor de onderneming. De kwalitatieve STI-target voor de CFO bestond voor 50% uit dezelfde doelstelling. Daarnaast vormde de implementatie binnen de organisatie van een nieuw property management systeem voor 50% de kwalitatieve STI-target voor de CFO. Zowel voor de CEO als voor de CFO zijn de kwalitatieve STI-targets eind 2018 maximaal gerealiseerd (25% van de STI).

De totale STI komt daarmee uit op: 87,75% (zijnde 21,75% + 23,20% + 17,80% + 25% realisatie van de STI targets) * 40% (gewicht STI in de totale berekening) * jaarsalaris (€ 460.000 voor de CEO en € 308.000 voor de CFO) = € 161.460 voor de CEO en € 108.108 voor de CFO.

Long-Term Incentives (LTI) over 2018

De LTI kan variëren van 0% tot maximaal 60% van de vaste beloning en ziet telkens op een periode van drie jaar. De LTI bestaat uit drie elementen:

- Een Relative Total Shareholder Return (RTSR) test (40%);
- Een Absolute Total Shareholder Return (ATSR) test (30%);
- Een Business Health test (30%).

De maximaal te behalen LTI over 2018 voor Taco de Groot bedraagt 60% van € 460.000 en voor Reinier Walta 60% van € 308.000.

RTSR-test

De RTSR-test bepaalt 40% van de totale LTI. Voor een beschrijving van de test en de referentiegroep wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2.2. van het document 'Beloningsbeleid voor de Directie' dat is te raadplegen op de website van Vastned. Vastned is binnen de vastgestelde referentiegroep als derde geëindigd op basis van de cijfers per 31 december 2018, derhalve is de toekenning 72% op basis van de RTSR-test. Als gevolg daarvan is 72% * 40% = 28,8% van de LTI op basis van RTSR verschuldigd (neerkomend op 28,8% (op basis van de RTSR-test) * 60% (gewicht LTI in de totale berekening) = 17,28% van het jaarsalaris).

ATSR-test

De ATSR-test bepaalt 30% van de totale LTI. Voor een beschrijving van de test wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2.3. van het document Beloningsbeleid voor de Directie dat is te raadplegen op de website van Vastned. Nu op 31 december 2018 de ATSR over de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2018 niet boven de 10% is gekomen, zal 0% LTI op basis van de ATSR-test verschuldigd zijn.

Business Health Test

De Business Health Test bepaalt 30% van de totale LTI-beloning. Deze test heeft tot doel het bevorderen van een lange termijn visie bij het bepalen van de strategie en het te voeren beleid. Als uitgangspunt bij de beoordeling van deze test wordt 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.

De Business Health Test werd in 2018 gerealiseerd. De berekening van de LTI op basis van de realisatie van de Business Health Test is dan als volgt: 30% (gewicht van de Business Health Test in de LTI) * 60% (gewicht LTI in de totale berekening) * jaarsalaris = 18% * jaarsalaris.

Verslagjaar 2018 is het tweede jaar binnen de periode van drie jaar waarover LTI wordt verantwoord. De totale LTI voor de periode 2016 - 2018 komt op basis van het vorenstaande uit op: €162.288 voor de CEO (€ 79.488 (RTSR) + € 82.800 (Business Health Test)) en € 108.662 voor de CFO (€ 53.222 (RTSR) + € 55.440 (Business Health Test)).

De Raad van Commissarissen heeft geen gebruik gemaakt van het recht tot aanpassing of terugvordering van aan de Directie toegekende bonussen over verslagjaar 2018 of eerder.

Pensioen 2018

De Directie betaalt geen eigen bijdrage inzake de pensioenregelingen, deze bijdrage komt voor rekening van Vastned. Het pensioen van Reinier Walta is gebaseerd op een middelloonregeling en dat van Taco de Groot is een toegezegde-bijdrageregeling. De verwachte pensioenleeftijd van de Directieleden is 67 jaar.

Compensatie pensioen CFO

Reinier Walta neemt deel aan de pensioenregeling binnen Vastned. Sinds 1 januari 2015 is de fiscale gefaciliteerde pensioenopbouw aangepast op basis van fiscale wetgeving en is alleen het maximaal pensioengevend salaris in enig jaar¹⁾ pensioengevend. Met Reinier Walta

is overeengekomen dat hij compensatie voor deze aanpassing zal ontvangen tot de hoogte van het pensioen premiebedrag welke Vastned niet langer hoeft af te dragen. Eenzelfde regeling is overeengekomen voor andere werknemers binnen Vastned.

De pensioenvergoeding voor Reinier Walta bedroeg in 2018 € 21.574 voor het gedeelte tot het maximaal pensioengevend salaris in dat jaar. Voor het gedeelte boven het maximaal pensioengevend salaris ontving Reinier Walta in 2018 een compensatie van € 30.786. Deze compensatie voor pensioen geldt niet als component van de vaste beloning. In totaal bedroeg de vergoeding € 52.360 (17% * € 308.000 (vaste beloning)). Op basis van fiscale wetgeving is eveneens het partnerpensioen volgens de binnen Vastned geldende pensioenregeling, gelimiteerd. De pensioenregeling binnen Vastned waar de CFO aan deelneemt omvat voorts een arbeidsongeschiktheidspensioen.

Leningen 2018

Vastned verstrekte in 2018 geen leningen of garanties aan de leden van de Directie.

¹⁾ Per 1 januari 2018: € 105.075

2. Beloning Raad van Commissarissen

De door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 20 april 2017 vastgestelde remuneratiestructuur voor de Raad van Commissarissen is in 2018 ongewijzigd gebleven. De beloning is als volgt:

Voorzitter	€ 48.000
Lid (niet zijnde voorzitter)	€ 36.000
• Toeslag voorzitter audit- en compliance commissie	€ 7.750
• Toeslag lid (niet zijnde voorzitter) audit- en compliancecommissie	€ 5.500
• Toeslag voorzitter remuneratie- en nominatie commissie	€ 6.750
• Toeslag lid (niet zijnde voorzitter) remuneratie- en nominatie commissie	€ 4.750

	Raad van Commissarissen	A&C commissie	R&N commissie	Onkostenvergoeding	Totaal
Marc C. van Gelder ^{v)}	48.000	-	4.750	1.250	54.000
Jeroen B.J.M. Hunfeld	36.000	5.500	-	1.250	42.750
Charlotte M. Insinger	36.000	7.750	-	1.250	45.000
Marieke Bax	36.000	-	6.750	1.250	44.000
Totaal 2018	156.000	13.250	11.500	5.000	185.750

^{v)} Voorzitter

Direct en indirect resultaat

6

Direct resultaat

(€ duizend)

	2018	2017
Brutohuuropbrengsten	77.060	77.480
Overige inkomsten	368	384
Betaalde erfpachtcanons	(124)	(143)
Niet-doorberekende servicekosten	(501)	(475)
Exploitatiekosten	(6.027)	(7.024)
Nettohuuropbrengsten	70.776	70.222
Financiële opbrengsten	40	21
Financiële kosten	(15.035)	(17.608)
Nettofinancieringskosten	(14.995)	(17.587)
Algemene kosten	(8.753)	(8.545)
Direct resultaat voor belastingen	47.028	44.090
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(529)	(104)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(1.110)	106
Direct resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	45.389	44.092
Direct resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-	1.656
Direct resultaat na belastingen	45.389	45.748
Direct resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(5.035)	(4.614)
Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	40.354	41.134

Indirect resultaat

(€ duizend)

	2018	2017
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	4.345	64.058
Waardemutaties activa aangehouden voor verkoop	(250)	-
Totaal waardemutaties vastgoed	4.095	64.058
Nettoverkoopresultaat vastgoed	201	(1.891)
Financiële kosten	(816)	(817)
Waardemutaties financiële derivaten	(1.473)	2.255
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	116	116
Kosten niet-doorgegane investeringen	(1.599)	-
Indirect resultaat voor belastingen	524	63.721
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(2.319)	(2.861)
Indirect resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	(1.795)	60.860
Indirect resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-	1
Indirect resultaat na belastingen	(1.795)	60.861
Indirect resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	2.536	(7.350)
Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	741	53.511
Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	40.354	41.134
Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	741	53.511
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	41.095	94.645

Per aandeel (€)

Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	2,22	2,22
Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	0,04	2,89
	2,26	5,11

Het direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail bestaat uit de nettohuuropbrengsten verminderd met de nettofinancieringskosten (exclusief waardemutaties financiële derivaten), de algemene kosten, de belastingen over de voorgaande items 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 waardemutaties van financiële derivaten, de kosten niet-doorgegane investeringen en de mutaties in latente belastingvorderingen c.q. latente belastingverplichtingen, verminderd met het aan de minderheidsbelangen toekomende gedeelte van deze posten.

Delicious Madrid



De vastgoedmarkt in Madrid is hot

‘De retailmarkt in Spanje staat voor enkele uitdagingen’, legt countrymanager Luis Vila Barrón uit. ‘We hebben te dealen met e-commerce en veranderende consumentengewoonten.’

Volgens ‘onze man in Madrid’ zijn retailers een beetje vertwijfeld over de weg die voor hen ligt en zijn daarom voorzichtiger met hun expansie. Het Vastned team ter plaatse probeert ze te coachen en de huurders te helpen vooruitzien en in te spelen op toekomstige veranderingen. Deze ontwikkeling betekent ook dat huurders kritischer zijn in keuzes ten aanzien van locaties.

‘Webshops zijn flexibeler dan vastgoed’, zegt de heer Vila. ‘Tel dit alles bij elkaar op en dan bevestigt dit de keuze van Vastned om in de meest premium gedeeltes van de stad te investeren. Daar moeten we aanwezigheid creëren, in de “high streets” met “flagshipstores” en met speciale F&B concepten. We zullen deze strategie ook in Madrid blijven voortzetten. Hopelijk krijgen we in 2019 extra kritische massa.’

De vastgoedmarkt in Madrid is “hot” en dat maakt het doen van nieuwe acquisities tot een uitdaging. ‘Daarom is het ook interessant om extra aandacht te geven aan Food & Beverage, wanneer deze tenminste in een premium gebied gevestigd zijn en vlakbij de belangrijkste retail-locaties liggen.’

Vila bevestigt dat F&B groeit in Madrid. Maar, merkt hij op, we moeten niet vergeten dat de ‘food culture’ in Spanje al eeuwenlang groot en succesvol is. ‘Flaneren door de stad, mensen kijken, op straat zijn voor belevenissen en activiteiten, tapas eten met een wijntje erbij op het terras en later op de avond samen dineren is echt karakteristiek voor dit land. Nu is de belangstelling hiervoor extra groeiende en bieden nieuwe F&B concepten ons extra kansen op groei en expansie.’

Gevraagd naar trends in food in Spanje, wijst Vila op de grootte en de variatie van zijn land. Denk aan de befaamde Baskische keuken, die uit Catalonië, Santander, Valencia, aan de Asturische keuken of die uit Galicië en Andalusië. Elk van deze keukens is prominent aanwezig in het aanbod dat bij elkaar komt in de Spaanse hoofdstad. De klassieke menu’s krijgen in de hoofdstad een meer fancy en moderne twist. In deze cosmopolitische stad mixen de verschillende keukens en kun je er bijvoorbeeld ook topgerecht uit Azië, Japan en uit andere Europese hoofdsteden vinden.

Een persoonlijke favoriet is Kabuki Wellington, ‘een plek waar je fusionfood vindt uit Japan en Spanje. De kok heeft in Japan gewoond en is er geschoold door de beste chefs. Hij leerde bijvoorbeeld hoe je precies sushi maakt en sashimi snijdt en dat soort zaken en heeft deze lessen toen toegepast op producten als Ibericoham. Delicious!’

Luis Vila Barrón prijst de Cava Baja als food-walhalla vol met leuke eettentjes, perfect voor een “walking dinner”. Je vindt er allerhande keukens en de heerlijke tapas van heel Spanje. Ook Quintin foodmarket is een bijzonder concept dat een bezoekje waard is. Er hangt nog veel meer F&B-nieuws in de lucht, volgens Vila. ‘Vastned Madrid kijkt uit naar 2019 als een jaar waarin deze “delicious city” nog meer goede smaak zal bieden.’



De 38 lekkerste restaurants in Madrid

Waar vindt u de lekkerste tapas, vers gevangen vis en churros met chocoladesaus? Gaar naar www.eater.com/maps/best-madrid-restaurants-38

Hotspots Madrid



ONDANKS DE GROOTTE IS HET KNUS

DE BUITENPLAATS Filandón

Wil je niet als een sardientje dicht op elkaar zitten in zo'n klein knus restaurantje in het centrum. En voldoende parkeerplek voor je auto. Kies dan eens voor Filandón. Net buiten de stad, op de weg tussen Fuencarral El-Pardo en Valverde. De moderne boerderij heeft zes ruimtes om te eten, een privékamer en drie terrassen aan een grote tuin met gazon. Allemaal elegant ingericht met rustige kleuren – wit, grijs en natuurtinten – en veel hout met een prachtige houten balken nok. In de open keuken een grote grill met daarop verse vis of vlees; ervoor grote tafels met allerlei soorten groenten en pompoenen. Leuke plek om aan die tafels na het werk een drankje met tapas te doen met collega's of vrienden. Voor het diner schuif je aan bij de open haard. Filandón is druk, maar je hebt er de ruimte! Op je bord mediterrane gerechten, gemaakt van dagverse producten en afkomstig van lokale boerderijen.



Bij Filandón kunnen 400 gasten eten. Ondanks de grootte is het knus, dankzij de inrichting met aparte eetkamers én alle lichtjes in de bomen. Filandón is kindvriendelijk.
www.filandon.es

DE SUSHI SPECIALIST Kabuki Wellington

Het flagship van de Kabuki Groep – met tien restaurants in drie Spaanse plaatsen en op Tenerife – zit in vijfsterren hotel Wellington. Meesterkok Ricardo Sanz woonde in Japan, en leerde daar de in en outs van het sushi maken en sashimi snijden. Kabuki Wellington is volgens kenners het beste sushirestaurant van Spanje. Echte haute cuisine. Eten bij Kabuki Wellington is een onvergetelijke ervaring. Met een beetje geluk zie je Sanz hier werken in de open keuken. Kabuki Wellington is – zoals vaak bij Japanse restaurants – minimalistisch ingericht. Naast een indrukwekkende kaart – bijna te veel om uit te kiezen – schenken ze vele soorten wijn, sake, thee en bier. Het restaurant heeft een Michelinster. Aanrader: vraag naar de dagkeuze van de chef.

www.grupokabuki.com

HET RESTAURANT HEEFT VEEL PRIJZEN GEWONNEN



DE KRUIDENIER Ultramarinos Quintín

Bij Quintín zit je bij de kruidenier. In elke hoek staan vitrines met kaas, vlees en vleeswaren, groente en fruit, brood en zoete lekkernijen, met daar tussenin en voor het raam zitjes. Je kunt er dus lekker eten, maar ook je boodschappen doen. Een uniek concept bedacht door de eigenaar van de restaurants El Paraguas en Ten Con Ten. Bij Quintín in de Salamanca buurt eet je authentiek Spaans. Op de manier zoals ze het vroeger bereidden: ouderwets goede kwaliteit in een hippe omgeving. De chefkok koopt zijn producten zoveel mogelijk op de markt. Het twee verdiepingen tellende Quintín is een plek waar je je snel thuis voelt en is een leuke ontmoetingsplek met een levendige en gezellige sfeer. Heel populair bij Madrilenen en toeristen, dus druk. Wil je alleen snacken, dat kan aan de hoge tafeltjes aan de bar en buiten. Van eigen fabricaat: hun Ibericoham. Proberen!

www.ultramarinosquintin.es

HET BEROEMDSTE RESTAURANT VAN MADRID

HET HUIS VAN FAAM Casa Lucio

Dit is het beroemdste restaurant van Madrid en niet alleen vanwege zijn huevos estrellados en andere authentieke gerechten. Filmsterren als Will Smith, Andy Mac Dowell, Pierce Brosnan, Penélope Cruz, maar ook Bill Clinton en voormalig koning Juan Carlos zijn in het restaurant aan de Cava Baja graag geziene gasten. Net zoals lokale politici en schrijvers. Het favoriete gerecht van het koningshuis: Lucio's frites, dry-aged vlees op gebakken ei met een glas rioja. Lucio is inmiddels op leeftijd en staat niet meer aan het roer – zijn zonen Fernando en Javier zijn hem opgevolgd – maar laat nog regelmatig zijn gezicht zien. Lucio Blázquez kwam als 12 jarig jochie samen met zijn vader naar Madrid. Maria del Carmen nam ze aan in de keuken van toen nog Meson del Segoviano. Lucio leerde er het vak, en vele jaren later verkocht Carmen het restaurant aan Lucio. De gasten van destijds, veelal studenten, zijn nog steeds trouwe bezoekers van Lucio. Het restaurant zit altijd vol. Lunchtijd en de cocido op woensdag is heel populair bij de Madrilenen. Dus handig om van tevoren te reserveren! www.casalucio.es



Lekkere koffie



DE ONTMOETINGSPLEK Café Comercial

Net als Café Gijón was Café Comercial aan de Glorieta de Bilbao een voor- en naoorlogse ontmoetingsplek voor kunstenaars en schrijvers. Bij Café Comercial ga je een stap terug in de tijd; het interieur lijkt onveranderd maar heeft toch hier en daar een moderne twist. Decennia geleden waren ze al gek op een portie churros van Comercial, en dat is nog steeds zo. Het pand was ooit in handen van gravin De La Romera. In de jaren '30 werden er vele huwelijken gesloten. Schrijver Camilo José Cela schreef er een aantal pagina's van zijn roman La Colmena. En de bovenverdieping was meer dan een eeuw het domein van de Madrileense schaakclub. In de jaren '50 werd het café volledig gerenoveerd. Gelukkig bleven de ornamenten aan de plafonds gespaard. Café Comercial was het eerste Madrileense café dat vrouwen in dienst nam en waar naast koffie of een drankje, gerechten geserveerd werden: lekkere tapas. Bij Café Comercial is geregeld live muziek. www.cafecomercialmadrid.com

HET LITERAIRE GENOOTSCHAP Café Gijón

Parijs heeft zijn beroemde Café de Flore; Madrid zijn Café Gijón – ook bekend als Gran Café de Gijón – tegenover de nationale bibliotheek van Spanje. Het café is in 1888 opgericht door Gijón Don Gumersindo Garcia. Isaac Albéniz schreef hier een paar jaar later zijn eerste compositie Asturias. Tijdens de Spaanse burgeroorlog was Café Gijón de bakermat voor Spaanse schrijvers, dichters, toneelschrijvers en andere kunstenaars, bekend onder de naam Generación del 36. Ze hielden hier hun tertulias (ontmoetingen), filosofeerden over het leven en ventileerden tegengestelde meningen. Ook Ernest Hemingway, Jorge Luis Borges en Salvador Dalí werden in latere jaren in het café gesignaleerd. Café Gijón behoort tot een van de weinige nog levendige literaire cafés ter wereld. Aan de muur schilderijen van overleden stamgasten. Voor de film liefhebber en oplettende kijker: Café Gijón is regelmatig het decor van speelfilms. En: nog steeds schenken ze in deze brasserie de beste koffie en cocktails. www.cafegijon.com



Goede muziek



DE JAZZLIEFHEBBER Café Central

In Café Central aan de Plaza del Ángel tegenover de Plaza de Santa Ana en het populaire Calle de las Huertas is iedere dag live muziek te horen. Het jazzcafé heeft een lang muzikaal verleden: al in de jaren '20 traden hier muzikanten op. Het interieur heeft nog iets weg van die tijd. Een groep vrienden besloot begin 20e eeuw een plek aan de stad te geven waar je kunt ontspannen en van muziek kunt genieten. De huidige eigenaren zijn eveneens

jazzliefhebbers pur sang. Grote jazzlegendes haalden ze al naar Café Central, zoals George Adams en Lou Bennett. Het prestigieuze Amerikaanse jazzmagazine DownBeat noemde Café Central een van de beste plekken om naar jazz te luisteren. Anno nu hoor je in Café Central ook fado en flamenco klanken. Tijdens het optreden kun je ook nog eens genieten van een hapje en een drankje in een intieme sfeer. Elke muzikant of band speelt drie tot zeven avonden achter elkaar. Fijn als je net die ene avond niet kunt. www.cafecentralmadrid.com



Jaarrekening 2018

7

Geconsolideerde winst- en-verliesrekening

(€ duizend)

Netto-opbrengsten uit vastgoed	Toelichting	2018	2017
Brutohuuropbrengsten	4, 27	77.060	77.480
Overige inkomsten	4	368	384
Betaalde erfpachtcanons	4	(124)	(143)
Niet-doorberekende servicekosten	4	(501)	(475)
Exploitatiekosten	4	(6.027)	(7.024)
Nettohuuropbrengsten		70.776	70.222
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	5	4.345	64.058
Waardemutaties activa aangehouden voor verkoop	5	(250)	-
Totaal waardemutaties vastgoed		4.095	64.058
Nettoverkoopresultaat vastgoed	6	201	(1.891)
Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed		75.072	132.389
Lasten			
Financiële opbrengsten	7	40	21
Financiële kosten	7	(15.851)	(18.425)
Waardemutaties financiële derivaten	7	(1.473)	2.255
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	7	116	116
Nettofinancieringskosten		(17.168)	(16.033)
Algemene kosten	8	(8.753)	(8.545)
Kosten niet doorgegangene investeringen	9	(1.599)	-
Totaal lasten		(27.520)	(24.578)
Resultaat voor belastingen		47.552	107.811
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	10	(529)	(104)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	10,16	(3.429)	(2.755)
Totaal belastingen naar de winst		(3.958)	(2.859)
Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten		43.594	104.952
Resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	11	-	1.657
Resultaat na belastingen		43.594	106.609
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail		41.095	92.988
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail		-	1.657
Resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	30	2.499	11.964
Resultaat na belastingen		43.594	106.609
Per aandeel (€)			
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	12	2,26	5,02
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	12	-	0,09
Resultaat		2,26	5,11
Verwaterd resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	12	2,14	4,57
Verwaterd resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	12	-	0,08
Verwaterd resultaat		2,14	4,65

Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat

(€ duizend)

	Toelichting	2018	2017
Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten		43.594	104.952
Resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten		-	1.657
Resultaat na belastingen		43.594	106.609
Posten die niet worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening			
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	21	259	815
Belastingen over posten die niet worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening		-	-
Posten die zijn of kunnen worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening			
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening		(116)	(116)
Overboeking omrekeningsverschillen netto-investeringen naar winst-en-verliesrekening	11	-	5.728
Belastingen over posten die zijn of kunnen worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening		-	-
Overig totaalresultaat na belastingen		143	6.427
Totaalresultaat		43.737	113.036
Toekomend aan:			
Aandeelhouders Vastned Retail		41.238	101.072
Minderheidsbelangen		2.499	11.964
Totaalresultaat		43.737	113.036

Geconsolideerde balans per 31 december

(€ duizend)

Activa	Toelichting	2018	2017
Vastgoed in exploitatie	15	1.571.727	1.523.723
Overlopende activa in verband met huurincentives	15	4.342	2.639
Totaal vastgoed		1.576.069	1.526.362
Materiële vaste activa		1.114	1.120
Totaal vaste activa		1.577.183	1.527.482
Activa aangehouden voor verkoop	17	3.500	65.202
Debiteuren en overige vorderingen	18,25	8.905	2.894
Belastingen naar de winst		116	155
Liquide middelen	19	1.546	2.077
Totaal vlottende activa		14.067	70.328
Totaal activa		1.591.250	1.597.810

Passiva	Toelichting	2018	2017
Gestort en opgevraagd kapitaal	20	95.183	95.183
Agioreserve		472.640	472.640
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten		267	383
Overige reserves		221.207	175.834
Resultaat toekomstend aan aandeelhouders Vastned Retail	12	41.095	94.645
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail		830.392	838.685
Eigen vermogen minderheidsbelangen	30	92.637	94.730
Totaal eigen vermogen		923.029	933.415
Latente belastingverplichtingen	16	15.628	12.431
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	21	5.362	5.477
Langlopende rentedragende leningen o/g	22	475.638	608.609
Financiële derivaten	25	5.031	3.558
Waarborgsommen en overige langlopende verplichtingen		3.698	3.835
Totaal langlopende verplichtingen		505.357	633.910
Schulden aan kredietinstellingen	23	6.020	7.227
Aflossing langlopende rentedragende leningen o/g	22	134.661	18
Belastingen naar de winst		159	186
Overige schulden en overlopende passiva	24	22.024	23.054
Totaal kortlopende verplichtingen		162.864	30.485
Totaal passiva		1.591.250	1.597.810

Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen

(€ duizend)

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

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(€ duizend)

Kasstroom uit operationele activiteiten	Toelichting	2018	2017
Resultaat na belastingen		43.594	106.609
Aanpassing voor:			
Waardemutaties vastgoed	5	(4.095)	(64.058)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	6	(201)	1.891
Nettofinancieringskosten	7, 11	17.168	16.045
Belastingen naar de winst	10,11	3.958	2.897
Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen		60.424	63.384
Mutatie vlottende activa		(7.431)	(492)
Mutatie kortlopende schulden		3.105	(798)
Mutatie voorzieningen		30	169
		56.128	62.263
Ontvangen interest		40	25
Betaalde interest		(14.190)	(16.695)
Betaalde belastingen naar de winst		(749)	(797)
Kasstroom uit operationele activiteiten		41.229	44.796
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Acquisitie vastgoed		(52.730)	(32.682)
Investerings in vastgoed		(3.646)	(4.479)
Desinvestering vastgoed		70.141	29.145
Desinvestering dochtermaatschappijen		-	95.167
Kasstroom vastgoed		13.765	87.151
Mutatie in materiële vaste activa		6	160
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		13.771	87.311
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Inkoop eigen aandelen	20	(9.810)	(30.059)
Uitgekeerd dividend	13	(38.556)	(36.765)
Uitgekeerd dividend aan minderheidsbelangen	30	(4.592)	(4.294)
Opgenomen rentedragende schulden	22	49.805	95.067
Aflossing rentedragende schulden	22,23	(52.241)	(154.945)
Afwikkeling rentederivaten		-	(590)
Mutatie in waarborgsommen en overige langlopende verplichtingen		(137)	276
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(55.531)	(131.310)
Netto toename/(afname) liquide middelen		(531)	797
Liquide middelen per 1 januari	19	2.077	1.280
Liquide middelen per 31 december		1.546	2.077

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

1 Algemene informatie

Vastned Retail N.V. ('Vennootschap' of 'Vastned'), kantoorhoudend te 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 (core city assets). Daarnaast wordt voor een kleiner deel geïnvesteerd in mixed retail locations, bestaande uit high street shops in overige steden, Belgische baanwinkels, een aantal supermarkten en (delen van) enkele kleinere winkelcentra. Het vastgoed is gelegen Nederland, Frankrijk, België en Spanje.

Vastned is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel 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 '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 Interpretations Committee ('IFRIC'), voor zover van toepassing op de activiteiten van de Groep en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2018.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die per 1 januari 2018 van kracht zijn geworden

Hieronder zijn de gewijzigde standaarden en interpretaties opgenomen die in 2018 effectief zijn geworden.

• IFRS 9 Financial Instruments

IFRS 9 Financial Instruments vervangt IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement en betreft (a) de classificatie en waardering van financiële activa en passiva, (b) bijzondere waardevermindering van financiële activa, (c) hedge accounting en (d) overgangsmethode.

(a) Classificatie en waardering van financiële activa

De Groep waardeert in eerste instantie een financieel actief op reële waarde vermeerderd met, indien een financieel actief niet op reële waarde wordt gewaardeerd via de winst-en-verliesrekening, transactiekosten. Onder IFRS 9 worden financiële activa vervolgens gewaardeerd op reële waarde via de winst-en-verliesrekening (FVPL), geamortiseerde kostprijs of reële waarde via het overig totaalresultaat (FVOCI). De classificatie is gebaseerd op twee criteria: het bedrijfsmodel van de Groep voor het beheer van de activa; en, of de contractuele kasstromen van de instrumenten 'alleen betalingen van hoofdsom en rente' vertegenwoordigen voor het uitstaande hoofdsombedrag (het 'SPPI-criterium').

De classificatie en waardering van de financiële activa van de Groep zijn als volgt:

• Schuldinstrumenten gewaardeerd op geamortiseerde kostprijs

Deze classificatie geldt voor financiële activa die worden aangehouden binnen een bedrijfsmodel met als doel de financiële activa aan te houden om contractuele kasstromen te ontvangen die voldoen aan het SPPI-criterium. Deze categorie omvat de debiteuren en overige vorderingen van de Groep.

• Financiële activa gewaardeerd op FVPL

Deze activa omvatten de financiële derivaten.

De beoordeling van de bedrijfsmodellen van de Groep vond plaats op de datum van eerste toepassing, 1 januari 2018, en is vervolgens met terugwerkende kracht toegepast op de financiële activa die in de balans waren opgenomen per 1 januari 2018. De beoordeling of de contractuele kasstromen uitsluitend bestaan uit hoofdsom en rente werd gemaakt op basis van de feiten en omstandigheden bij de eerste opname van de activa. De toepassing van IFRS 9 heeft niet geleid tot wijziging van de classificatie van de financiële activa van de Groep.

IFRS 9 is ten opzichte van IAS 39 inzake de classificatie van financiële passiva niet substantieel gewijzigd. De toepassing van IFRS 9 heeft dan ook niet geleid tot wijzigingen in de classificatie van financiële passiva.

Modificatie van langlopende verplichtingen

De Groep heeft een drietal modificaties onderkend die niet hebben geleid tot het tenietgaan van de leningen. Conform IAS 39 is er op het moment van modificatie geen resultaat verantwoord. IFRS 9 schrijft voor dat de winst of het verlies ten gevolge van een modificatie direct in de winst-en-verliesrekening dient te worden verantwoord.

De aanpassing per 1 januari 2018 als gevolg van de toepassing van IFRS 9 is, conform voorschrift, rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt. De initiële verwerking van de aanpassing van de modificaties heeft geresulteerd in een verlaging van het eigen vermogen per 1 januari 2018 met een bedrag van € 1,2 miljoen en een verhoging van de Langlopende rentedragende leningen o/g met hetzelfde bedrag.

(b) Bijzondere waardevermindering van financiële activa

De toepassing van IFRS 9 heeft de verantwoording van bijzondere waardeverminderingverliezen op financiële activa door de Groep fundamenteel veranderd doordat de 'incurred credit loss-methode', die onder IAS 39 werd gehanteerd is vervangen door een toekomstgerichte 'expected credit loss-methode' (ECL).

IFRS 9 vereist dat de Groep een voorziening voor ECL's verantwoordt voor alle financiële activa die niet op FVPL worden gewaardeerd.

Voor de debiteuren en overige vorderingen heeft de Groep de vereenvoudigde benadering van de standaard toegepast en ECL's berekend op basis van verwachte kredietverliezen gedurende de levensduur. De Groep heeft een voorzieningenmatrix opgesteld die gebaseerd is op de historische kredietverliezenervaring van de Groep, gecorrigeerd voor toekomstgerichte factoren die specifiek zijn voor de debiteuren en de economische omgeving.

De invoering van de ECL resulteerde in een € 55 duizend lagere voorziening. De afname van de voorziening per 1 januari 2018 is conform IFRS 9 rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt.

(c) Hedge accounting

De Groep past geen hedge accounting toe.

(d) Overgangsmethode

De Groep heeft IFRS 9 retrospectief toegepast zonder aanpassing van de vergelijkende cijfers.

De totale impact op het eigen vermogen per 1 januari 2018 bedraagt € 1,2 miljoen negatief.

• IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers

IFRS 15 vervangt IAS 11 Construction Contracts en IAS 18 Revenue en betreft de verantwoording van omzet van klantcontracten. De implementatie van IFRS 15 heeft geen gevolgen voor de verwerking van huuropbrengsten, aangezien de huuropbrengsten zijn te classificeren als leaseopbrengsten en niet onder de reikwijdte van IFRS 15 vallen.

Naast de huur worden aan huurders de volgende vergoedingen in rekening gebracht:

Aan huurders in rekening gebrachte servicekosten

De Groep is in een groot aantal gevallen verantwoordelijk voor het verzorgen van onder andere de energielevering aan huurders, het schoonmaken van algemene ruimten en glasbewassing. De Groep betreft deze diensten namens de huurders bij de leveranciers en brengt de kosten zonder winstopslag in rekening bij de huurders. De leveranciers zijn primair verantwoordelijk voor het leveren van de diensten, het vaststellen van de prijzen en het leveren van de goederen. De huurders bepalen het gebruik van de diensten. De Groep is van mening dat zij op basis van de hiervoor geldende IFRS 15-criteria en -indicatoren geen control heeft over de geleverde diensten aan de huurders en optreedt als agent. Implementatie van de standaard heeft dan ook geen gevolgen voor de presentatie van de aan huurders in rekening gebrachte servicekosten in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening. Deze blijven netto gepresenteerd onder de niet-doorberekende servicekosten.

Beheer algemene ruimten

In Frankrijk is in een aantal huurcontracten een vergoeding voor het beheer van algemene ruimten opgenomen. De vergoeding is gerelateerd aan de aan de huurders in rekening gebrachte huur en de gehuurde oppervlakte. De vergoeding is niet noodzakelijkerwijs gelijk aan de kosten voor deze diensten. Gevolg is dat de Groep de resterende voordelen verkrijgt. Ook heeft de Groep de verantwoordelijkheid voor het leveren van deze diensten waardoor op basis hiervan de Groep control heeft over deze diensten. De Groep is van mening dat zij op basis van het voorgaande is aan te merken als principaal. Dit houdt in dat deze opbrengsten niet meer ten gunste van de algemene kosten mogen worden gebracht, maar als omzet dienen te worden verantwoord.

Deze opbrengsten worden met ingang van 2018 verantwoord onder de Overige inkomsten in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening. Omwille van vergelijkbaarheid zijn de vergelijkende cijfers over 2017 dienovereenkomstig aangepast.

	2017 voor aanpassing	Effect aanpassing	2017 na aanpassing
Overige opbrengsten	-	384	384
Algemene kosten	(8.161)	(384)	(8.545)

Aangezien het slechts een wijziging in presentatie betreft bedraagt de impact op de financiële resultaten van de Groep nihil.

Verkoop van vastgoed

Het verantwoordingsmoment van verkopen van vastgoed was in IAS 18 gebaseerd op de beoordeling van het moment waarop de risks and rewards werden overgedragen. In IFRS 15 is het verantwoordingsmoment gebaseerd op het beoordelen van het moment van overdracht van control. De Groep is van mening dat control wordt overgedragen op het moment dat het vastgoed aan de koper wordt geleverd en deze daardoor daadwerkelijk over het vastgoed kan beschikken.

De implementatie van IFRS 15 heeft op dit gebied geen impact gehad.

De modified retrospective approach wordt toegepast.

• Clarifications to IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers

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

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

• Amendments to IAS 40: Transfers of Investment Property

De wijziging betreft een verduidelijking van wanneer vastgoed moet worden overgeboekt naar of van vastgoed in exploitatie of in renovatie. De wijziging heeft geen effect op de presentatie, toelichting en financiële resultaten van de Groep.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die bekrachtigd zijn door de Europese Unie en die voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2019 en later van kracht zullen zijn en nog niet door de Groep worden toegepast**• Amendments to IFRS 9: Prepayment Features with Negative Compensation (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2019)**

De wijzigingen betreffen de verantwoording van financiële instrumenten met mogelijkheid tot vervroegde aflossing tegen een lager bedrag dan de contractuele betalingen van hoofdsom en rente. De wijzigingen hebben geen effect op de presentatie, toelichting en 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. De standaard heeft met name gevolgen voor lessees. Lessees dienen, behoudens bepaalde vrijstellingen, alle leasecontracten 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. Lessees 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 lessee vereist.

De Groep treedt nagenoeg uitsluitend op als lessor. De verantwoording van leasecontracten door lessors blijft grotendeels ongewijzigd, waardoor toepassing van de nieuwe standaard geen materieel effect zal hebben op de financiële positie en resultaten van de Groep.

In een beperkt aantal gevallen is de Groep lessee. Dit betreft een aantal erfpachtovereenkomsten, alsmede een aantal huurovereenkomsten voor kantoren die de Groep huurt voor haar organisatie. Uit dien hoofde zal de Groep een gebruiksrecht en een leaseverplichting in haar balans opnemen. De gebruiksrechten betreffende de erfpachtcontracten zullen worden opgenomen onder het vastgoed. Deze gebruiksrechten zullen op fair value worden gewaardeerd en zullen derhalve niet worden afgeschreven. De gebruiksrechten betreffende de huurcontracten van de door de organisatie gehuurde kantoren zullen lineair worden afgeschreven. De afschrijving van deze gebruiksrechten zal worden verantwoord in de algemene kosten. Bij de eerste toepassing van de standaard zullen de gebruiksrechten over het algemeen worden gewaardeerd op een bedrag gelijk aan de leaseverplichting. Voor de berekening van de leaseverplichtingen is een gewogen gemiddelde marginale rentevoet van 2,2% gehanteerd. De Groep zal de modified retrospective approach toepassen. De Groep zal de praktische overgangsbepaling toepassen die het de Groep toestaat om niet opnieuw te beoordelen of een contract een leasecontract is of bevat op de datum van eerste toepassing. Daarnaast zal de Groep gebruik maken van de opnamevrijstellingen voor leasecontracten met een looptijd korter dan een jaar en leasecontracten waarvan de waarde van het onderliggende actief een geringe waarde vertegenwoordigt. In dergelijke gevallen zullen de aan deze contracten gerelateerde leasebetalingen op lineaire basis als kosten in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord.

De impact op de geconsolideerde balans per 1 januari 2019 is als volgt:

Activa	31 december	impact	1 januari 2019
	2018	toepassing IFRS 16	
Vastgoed in exploitatie (inclusief overlopende activa in verband met huurincentives)	1.576.069	3.478	1.579.547
Materiële vaste activa	1.114	-	1.114
Gebruiksrechten	-	857	857
Totaal vaste activa	1.114	857	1.971
Totaal vlottende activa	14.067	-	14.067
Totaal activa	1.591.250	4.335	1.595.585
Passiva			
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	830.392	-	830.392
Eigen vermogen minderheidsbelangen	92.637	-	92.637
Totaal eigen vermogen	923.029	-	923.029
Leaseverplichtingen	-	4.037	4.037
Overige langlopende verplichtingen	505.357	-	505.357
Totaal langlopende verplichtingen	505.357	4.037	509.394
Leaseverplichtingen	-	358	358
Overige schulden en overlopende passiva	162.864	(60)	162.804
Totaal kortlopende verplichtingen	162.864	298	163.162
Totaal passiva	1.591.250	4.335	1.595.585

Vanwege de zeer beperkte impact op de solvabiliteitsratio zijn er geen nadere afspraken gemaakt met de kredietverstrekkers.

De impact op het resultaat over 2019 zal naar verwachting ca. € 0,1 miljoen positief bedragen.

• **IFRIC Interpretation 23 Uncertainty over Income Tax Treatments** (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2019)

De interpretatie verduidelijkt de verwerking van onzekere belastingposities in de jaarrekening. De onzekerheid in het opgenomen bedrag en de gehanteerde aannames dienen te worden toegelicht. De interpretatie zal naar verwachting geen materiële invloed hebben op de financiële positie en 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:

• **Improvements to IFRS Standards 2015-2017 Cycle** (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2019)

De wijzigingen betreffen kleine wijzigingen in een aantal standaarden.

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

• **Amendments to IAS 1 and IAS 8: Definition of Material** (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2020)

De wijzigingen verduidelijken de definitie van materieel en hoe deze moet worden toegepast door in de definitie richtlijnen op te nemen die tot nu toe elders in de IFRS-standaarden zijn opgenomen. Bovendien zijn de toelichtingen bij de definitie verbeterd. Ten slotte zorgen de wijzigingen ervoor dat de definitie van materieel consistent is in alle IFRS-standaarden.

De wijzigingen zullen naar verwachting geen effect hebben op de presentatie en toelichting van de Groep.

• **Amendments to IAS 19: Plan Amendment, Curtailment or Settlement** (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2019)

De wijzigingen schrijven de verwerking voor van servicekosten, netto-interest en de asset ceiling na wijziging van plan, inkorting of regeling.

De wijzigingen zullen naar verwachting geen effect hebben op de presentatie, toelichting en financiële resultaten van de Groep.

• **Amendments to IAS 28: Long-term interests in Associates and Joint Ventures** (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2019)

De wijzigingen verduidelijken dat een entiteit IFRS 9 moet toepassen op langetermijnbelangen in geassocieerde deelnemingen of joint ventures waarop zij de 'equity'-methode niet toepast.

De wijzigingen zullen naar verwachting geen effect hebben op de presentatie, toelichting en financiële resultaten van de Groep.

• **Amendment to IFRS 3 Business Combinations** (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2020)

De wijziging is er op gericht om de beslissing of een aankoop van activiteiten en activa als bedrijfscombinatie aangemerkt moet worden of als aankoop van een groep activa te vereenvoudigen.

De wijziging zou relevant kunnen zijn voor toekomstige acquisities en zal in dat geval door de Groep worden toegepast.

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.

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- Een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- Het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Schattingen en veronderstellingen

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 31 *Schattingen en beoordelingen in de administratieve verantwoording en verslaggeving*.

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

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 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 eigenvermogeninstrumenten 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.

E Vastgoed in exploitatie en in renovatie

Vastgoed betreft onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardestijgingen 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 het vastgoed door de verkoper wordt geleverd dan wel aan de koper wordt geleverd en de koper dan wel verkoper daardoor daadwerkelijk over het vastgoed kan beschikken.

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 kosten 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 *Q 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, behalve in België waar elk kwartaal wordt getaxeerd.
- Vastgoed met een verwachte individuele waarde van € 2,5 miljoen of minder wordt minstens eenmaal per jaar 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 getaxeed.

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 schuld 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 Activa aangehouden voor verkoop

Activa en groepen van activa worden opgenomen onder 'Activa aangehouden voor verkoop' indien wordt verwacht dat de boekwaarde hoofdzakelijk zal worden gerealiseerd door verkoop van de activa binnen één jaar na opname onder 'Activa aangehouden voor verkoop' en niet door het voortgezette gebruik ervan. Aan deze voorwaarde wordt enkel voldaan als de verkoop zeer waarschijnlijk is, de activa in hun huidige vorm onmiddellijk beschikbaar zijn voor verkoop en de Directie hiertoe een plan heeft opgesteld.

Activa aangehouden voor verkoop worden gewaardeerd tegen reële waarde.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit een wijziging in de reële waarde van activa aangehouden voor verkoop worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin ze ontstaan en verantwoord onder 'Waardemutaties activa aangehouden voor verkoop'.

I 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. De bijzondere waardeverminderingverliezen op financiële activa worden bepaald op basis van de 'expected credit loss-methode' (ECL).

Voor de Debiteuren en overige vorderingen past de Groep de vereenvoudigde benadering van de berekeningswijze voor de ECL's toe op basis van verwachte kredietverliezen gedurende de levensduur. De Groep heeft een voorzieningenmatrix opgesteld die gebaseerd is op de historische kredietverliezenervaring van de Groep, gecorrigeerd voor toekomstgerichte factoren die specifiek zijn voor de debiteuren en de economische omgeving.

J Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan de tegoeden op bankrekeningen.

Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de Groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

K Gestort en opgevraagd kapitaal, agioreserve en overige reserves

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.

Bij inkoop van eigen aandelen wordt het bedrag van de betaalde vergoeding, met inbegrip van rechtstreeks toerekenbare kosten, ten laste van de overige reserves gebracht.

Er wordt geen resultaat verantwoord in de winst-en-verliesrekening bij inkoop, verkoop, uitgifte of intrekking van eigen aandelen.

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

L 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. Voor de latente belastingvorderingen en -verplichtingen in Nederland is, vanwege de onzekerheid van het tijdstip van realisatie van de boekwaarde van het vastgoed, uitgegaan van het gemiddelde belastingtarief voor de komende drie jaren. 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.

M 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 actuaire de zogenoemde projected unit credit-methode gehanteerd. Deze methode houdt onder andere rekening met toekomstige salaristijgingen 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.

N 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.

O 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 verplichtingen. Eventuele aflossingen op rentedragende leningen binnen één jaar worden verantwoord onder de kortlopende verplichtingen.

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.

Niet langer opnemen in de balans

Een rentedragende schuld wordt niet langer in de balans opgenomen wanneer de rentedragende schuld wordt afgewikkeld, geannuleerd of vervalt. Wanneer een bestaande rentedragende schuld wordt vervangen door een andere van dezelfde geldgever op substantieel verschillende voorwaarden, of de voorwaarden van een bestaande rentedragende schuld substantieel worden gewijzigd, wordt een dergelijke vervanging of wijziging behandeld als het niet meer opnemen van de oorspronkelijke rentedragende schuld en de opname van een nieuwe rentedragende schuld. Het verschil tussen de respectievelijke boekwaarden wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

In het geval de voorwaarden van een rentedragende schuld worden aangepast, maar dit niet leidt tot het tenietgaan van de rentedragende schuld, wordt het verschil tussen de respectievelijke boekwaarden in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Dit verschil wordt berekend als het verschil tussen de oorspronkelijke contractuele kasstromen en de gewijzigde kasstromen contant gemaakt tegen de oorspronkelijke effectieve rentevoet.

P Overige schulden en overlopende passiva

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

Q 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.

R Overige inkomsten

De overige inkomsten betreffen contractueel met huurders overeengekomen vergoedingen voor het beheer van algemene ruimten van het vastgoed in Frankrijk. De vergoeding is gerelateerd aan de aan de huurders in rekening gebrachte huur en de gehuurde oppervlakte. De vergoeding is niet noodzakelijkerwijs gelijk aan de kosten voor deze diensten. Gevolg is dat de Groep de resterende voordelen verkrijgt. Ook heeft de Groep de

verantwoordelijkheid voor het leveren van deze diensten waardoor op basis hiervan de Groep control heeft over deze diensten. De Groep is daarom aan te merken als principaal.

S 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 Groep is aan te merken als agent. De kosten en doorbelastingen worden om die reden niet afzonderlijk in de winst-en-verliesrekening vermeld.

T 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.

U 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.

V Algemene kosten

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

W 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 '**L 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 als verplichting opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat het desbetreffende dividend wordt uitgekeerd.

X Beëindigde bedrijfsactiviteiten

Als beëindigde bedrijfsactiviteit wordt aangemerkt een component van de Groep die is afgestoten en:

- Een afzonderlijke belangrijke bedrijfsactiviteit of geografisch bedrijfsgebied vertegenwoordigt; en
- Deel uitmaakt van één enkel gecoördineerd plan om een afzonderlijke belangrijke bedrijfsactiviteit of geografisch bedrijfsgebied af te stoten; of
- Een dochteronderneming is die uitsluitend is overgenomen met de bedoeling te worden doorverkocht.

Het resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten wordt separaat van het resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten als een totaalbedrag na belastingen gepresenteerd in de winst-en-verliesrekening.

Y 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.

Z Gesegmenteerde informatie

Een segment is een onderdeel van de Groep dat bedrijfsactiviteiten uitvoert die resulteren in opbrengsten en kosten. De operationele resultaten van de afzonderlijke segmenten worden, op basis van verrouwelijke financiële informatie, periodiek beoordeeld door de Directie, naar aanleiding waarvan de Directie besluit over het toekennen van middelen aan de segmenten. De gesegmenteerde informatie wordt weergegeven op basis van de landen waar het vastgoed is gelegen en op basis van het type vastgoed. Deze rapportagesegmenten sluiten aan met de segmenten die in de interne rapportages worden gehanteerd.

3 Gesegmenteerde informatie

	Nederland		Frankrijk		België		Spanje		Turkije		Totaal	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Nettohuuropbrengsten	34.743	32.571	15.320	16.688	18.102	17.863	2.611	3.100	-	-	70.776	70.222
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	18.395	8.154	(8.487)	31.184	(7.114)	20.751	1.551	3.969	-	-	4.345	64.058
Waardemutaties activa aangehouden voor verkoop	(250)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(250)	-
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(12)	(1.986)	213	116	-	(21)	-	-	-	-	201	(1.891)
Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed	52.876	38.739	7.046	47.988	10.988	38.593	4.162	7.069	-	-	75.072	132.389
Nettofinancieringskosten											(17.168)	(16.033)
Algemene kosten											(8.753)	(8.545)
Kosten niet-doorgegangene investeringen											(1.599)	-
Belastingen naar de winst											(3.958)	(2.859)
Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten											43.594	104.952
Resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten									-	1.657	-	1.657
Resultaat na belastingen											43.594	106.609

Vastgoed in exploitatie	Nederland		Frankrijk		België		Spanje		Turkije		Totaal	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Stand per 1 januari	648.742	682.335	395.580	381.848	388.025	360.503	91.376	87.409	-	99.630	1.523.723	1.611.725
Acquisities	16.635	11.436	28.005	19.759	-	6.448	4.172	-	-	-	48.812	37.643
Investeringen	1.532	2.456	889	455	1.516	884	-	(2)	-	-	3.937	3.793
Overgebracht van Activa aangehouden voor verkoop	3.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.000	-
Overgebracht naar Activa aangehouden voor verkoop	(3.500)	(27.190)	-	(37.683)	-	-	-	-	-	-	(3.500)	(64.873)
Desinvesteringen	(7.320)	(28.449)	(1.270)	17	-	(561)	-	-	-	(99.630)	(8.590)	(128.623)
	659.089	640.588	423.204	364.396	389.541	367.274	95.548	87.407	-	-	1.567.382	1.459.665
Waardemutaties	18.395	8.154	(8.487)	31.184	(7.114)	20.751	1.551	3.969	-	-	4.345	64.058
Stand per 31 december	677.484	648.742	414.717	395.580	382.427	388.025	97.099	91.376	-	-	1.571.727	1.523.723
Overlopende activa in verband met huurincentives	3.426	1.317	619	668	216	535	81	119	-	-	4.342	2.639
Taxatiewaarde per 31 december	680.910	650.059	415.336	396.248	382.643	388.560	97.180	91.495	-	-	1.576.069	1.526.362
Overige activa ¹⁾	7.748	29.055	631	38.178	1.074	1.279	120	166	-	-	9.573	68.678
Niet aan segmenten toegerekend ²⁾											5.608	2.770
Totaal activa	688.658	679.114	415.967	434.426	383.717	389.839	97.300	91.661	-	-	1.591.250	1.597.810
Verplichtingen	19.033	18.914	4.443	5.810	1.823	2.285	11.073	10.616	-	-	36.372	37.625
Niet aan segmenten toegerekend ³⁾											631.849	626.770
Totaal verplichtingen											668.221	664.395

¹⁾ In de overige activa zijn de Activa aangehouden voor verkoop opgenomen.

²⁾ De niet aan segmenten toegerekende overige activa betreffen met name liquide middelen en overige vorderingen.

³⁾ 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.

	Core city assets		Mixed retail locations		Totaal	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Nettohuuropbrengsten	50.821	46.269	19.955	23.953	70.776	70.222
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	10.150	77.809	(5.805)	(13.751)	4.345	64.058
Waardemutaties vastgoed in renovatie	-	-	(250)	-	(250)	-
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(347)	206	548	(2.097)	201	(1.891)
Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed	60.624	124.284	14.448	8.105	75.072	132.389
Nettofinancieringskosten					(17.168)	(16.033)
Algemene kosten					(8.753)	(8.545)
Kosten niet-doorgegangene investeringen					(1.599)	-
Belastingen naar de winst					(3.958)	(2.859)
Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten					43.594	104.952
Resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten		1.657			-	1.657
Resultaat na belastingen					43.594	106.609

Vastgoed in exploitatie	Core city assets		Mixed retail locations		Totaal	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Stand per 1 januari	1.221.413	1.241.405	302.310	370.320	1.523.723	1.611.725
Acquisities	48.812	37.643	-	-	48.812	37.643
Investeringen	3.681	3.543	256	250	3.937	3.793
Overgebracht van Activa aangehouden voor verkoop	1.750	-	1.250	-	3.000	-
Overgebracht naar Activa aangehouden voor verkoop	-	(36.267)	(3.500)	(28.606)	(3.500)	(64.873)
Desinvesteringen	-	(102.720)	(8.590)	(25.903)	(8.590)	(128.623)
	1.275.656	1.143.604	291.726	316.061	1.567.382	1.459.665
Waardemutaties	10.150	77.809	(5.805)	(13.751)	4.345	64.058
Stand per 31 december	1.285.806	1.221.413	285.921	302.310	1.571.727	1.523.723
Overlopende activa in verband met huurincentives	3.758	1.906	584	733	4.342	2.639
Taxatiewaarde per 31 december	1.289.564	1.223.319	286.505	303.043	1.576.069	1.526.362
Overige activa	2.306	37.411	5.281	28.926	7.587	66.337
Niet aan segmenten toegerekend					7.594	5.111
Totaal activa					1.591.250	1.597.810

4 Nettohuuropbrengsten

	Brutohuur-opbrengsten		Overige inkomsten		Betaalde erfpachtcanons		Niet-doorberekende servicekosten		Exploitatie-kosten		Nettohuur-opbrengsten	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Nederland	38.189	37.081	-	-	(8)	(30)	(82)	(119)	(3.356)	(4.361)	34.743	32.571
Frankrijk	16.291	17.631	368	384	-	-	(322)	(261)	(1.017)	(1.066)	15.320	16.688
België	19.779	19.443	-	-	(116)	(113)	(90)	(95)	(1.471)	(1.372)	18.102	17.863
Spanje	2.801	3.325	-	-	-	-	(7)	-	(183)	(225)	2.611	3.100
	77.060	77.480	368	384	(124)	(143)	(501)	(475)	(6.027)	(7.024)	70.776	70.222

In de brutohuuropbrengsten van Nederland is een van een vertrekkend huurder ontvangen afkoopsom van € 5,3 miljoen begrepen.

Betaalde erfpachtcanons

	2018	2017
Toe te rekenen aan verhuurde objecten	121	140
Toe te rekenen aan onverhuurde objecten	3	3
	124	143

Niet-doorberekende servicekosten

	2018	2017
Toe te rekenen aan verhuurde objecten	21	23
Toe te rekenen aan onverhuurde objecten	480	452
	501	475

Exploitatiekosten

	2018	2017
Toe te rekenen aan verhuurde objecten	5.834	6.797
Toe te rekenen aan onverhuurde objecten	193	227
	6.027	7.024

Exploitatiekosten

	2018	2017
Onderhoud	980	1.841
Administratief en commercieel beheer ¹⁾	3.082	3.099
Verzekeringen	257	302
Lokale belastingen	1.279	1.703
Verhuurkosten	254	239
Toevoeging aan de voorziening voor dubieuze debiteuren (per saldo)	(90)	(729)
Overige exploitatiekosten	265	569
	6.027	7.024

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

5 Waardemutaties vastgoed

	2018			2017		
	Positief	Negatief	totaal	Positief	Negatief	Totaal
Vastgoed in exploitatie	40.042	(35.697)	4.345	106.839	(42.781)	64.058
Vastgoed in renovatie	-	(250)	(250)	-	-	-
	40.042	(35.947)	4.095	106.839	(42.781)	64.058

6 Nettoverkoopresultaat vastgoed

	2018	2017
Verkoopprijs	71.265	27.055
Boekwaarde op moment van desinvestering	(70.543)	(28.993)
	722	(1.938)
Verkoopkosten	(569)	(3)
	153	(1.941)
Overig	48	50
	201	(1.891)

Zie voor verdere toelichting ¹⁵ Vastgoed en ¹⁷ Activa aangehouden voor verkoop.

7 Nettofinancieringskosten

Interestopbrengsten	2018	2017
Overige interestbaten	(40)	(21)
Interestkosten		
Langlopende rentedragende leningen o/g	15.535	18.103
Kortlopende kredieten en kasgeldleningen	144	154
Overige interestlasten	172	168
	15.851	18.425
Totaal interest	15.811	18.404
Waardemutaties financiële derivaten	1.473	(2.255)
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	(116)	(116)
	17.168	16.033

8 Algemene kosten

	2018	2017
Personeelskosten	6.634	7.728
Beloning Commissarissen	181	181
Advies- en controlekosten	1.223	815
Taxatiekosten	550	560
Huisvestings- en kantoorkosten	1.042	1.084
Overige kosten	1.798	907
	11.428	11.275
Toegerekend aan exploitatiekosten	(2.675)	(2.730)
	8.753	8.545

Personeelskosten

Gedurende 2018 waren er gemiddeld 41 medewerkers (fulltime equivalenten) bij Vastned in dienst (2017: 45), waarvan 22 in Nederland en 19 in het buitenland (2017: 26 in Nederland en 19 in het buitenland).

In het verslagjaar is ten laste van Vastned verantwoord aan salarissen € 4,6 miljoen (2017: € 5,4 miljoen), sociale lasten € 0,7 miljoen (2017: € 0,7 miljoen) en pensioenpremies € 0,5 miljoen (2017: € 0,6 miljoen).

De overige personeelskosten bedroegen € 0,8 miljoen (2017: € 1,0 miljoen).

Accountantskosten

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

	2018	2017
Honoraria controlewerkzaamheden	325	289
Honoraria controlegerelateerde werkzaamheden	-	-
Honoraria overige niet-controlegerelateerde werkzaamheden	8	9
	333	298

De bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de in de winst- en-verliesrekening verantwoorde kosten. Van de controlekosten heeft een bedrag van € 0,2 miljoen (2017: € 0,2 miljoen) betrekking op Ernst & Young Accountants LLP in Nederland. Naast de wettelijke controle van de jaarrekening heeft Ernst & Young Accountants LLP in 2018 de volgende niet-verboden diensten geleverd:

	2018
Rapporteren aan de remuneratiecommissie over de realisatie van de bonusprestatiedoelstellingen van de Directie - Short-Term Incentive	3
Rapporteren aan de remuneratiecommissie over de realisatie van de bonusprestatiedoelstellingen van de Directie - Long-Term Incentive	3
Rapporteren over het voldoen aan bankconvenanten	2
	8

Overige kosten

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

9 Kosten niet-doorgegane investeringen

Deze kosten betreffen de kosten die gemaakt zijn in het kader van het niet geslaagde overnamebod op alle nog niet in bezit zijnde aandelen Vastned Retail Belgium NV.

10 Belastingen naar de winst

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	2018	2017
Lopend boekjaar	529	104
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen		
Als gevolg van:		
Waardemutaties vastgoed	2.319	2.861
Mutatie compensabele verliezen	1.110	(106)
	3.429	2.755
	3.958	2.859

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

	2018			2017		
	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	352	2.965	3.317	(211)	1.519	1.308
Frankrijk	41	-	41	29	-	29
België	51	(46)	5	255	168	423
Spanje	85	510	595	31	1.068	1.099
	529	3.429	3.958	104	2.755	2.859

Aansluiting effectief belastingtarief	2018	2017
Resultaat voor belastingen	47.552	107.811
Belastingen naar de winst tegen Nederlands tarief	0,0%	-
Effect van belastingtarieven van dochtermaatschappijen vallend onder andere belastingregimes	7,7%	3.654
Wijziging belastingtarieven	0,0%	-
Aanpassing voorgaande boekjaren	0,6%	304
	8,3%	3.958
		2,7%
		2.859

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 de uitkering als contant dividend 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 29,58% (met ingang van 2019: 25,50%).

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 33,33% (met ingang van 2019: 31,00%).

Spanje

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

11 Resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten

In 2018 zijn er geen bedrijfsactiviteiten beëindigd. In 2017 betrof het resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten het resultaat van de bedrijfsactiviteiten in Turkije welke in april 2017 zijn verkocht.

Het resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2018	2017
Nettohuuropbrengsten	-	1.811
Algemene kosten	-	(105)
Operationeel resultaat	-	1.706
Nettofinancieringskosten	-	(5.740)
Nettoverkoopresultaat	-	5.729
Resultaat voor belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-	1.695
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	-	(38)
Resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-	1.657

In de nettofinancieringskosten 2017 is een bedrag van € 5,7 miljoen begrepen betreffende de overboeking van omrekeningsverschillen netto-investeringen uit eigen vermogen.

In het kasstroomoverzicht zijn de volgende bedragen betreffende de beëindigde bedrijfsactiviteiten opgenomen: operationele activiteiten nihil (2017: € 2,2 miljoen), investeringsactiviteiten nihil (2017: € 95,2 miljoen) en financieringsactiviteiten nihil (2017: nihil).

De verkoopopbrengst van de Turkse activiteiten in 2017 bedroeg € 95,6 miljoen, inclusief € 0,4 miljoen liquide middelen, en is verantwoord onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten.

12 Resultaat per aandeel

	2018		2017	
	Primair	Verwaterd	Primair	Verwaterd
Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	41.095	41.095	92.988	92.988
Aanpassing voor effect converteerbare obligatielening	-	3.311	-	3.312
Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten aangepast voor effect converteerbare obligatielening	41.095	44.406	92.988	96.300
Resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-	-	1.657	1.657
Resultaat aangepast voor effect converteerbare obligatielening	41.095	44.406	94.645	97.957

Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen	2018		2017	
	Primair	Verwaterd	Primair	Verwaterd
Stand per 1 januari	18.186.800	18.186.800	19.036.646	19.036.646
Effect van inkoop eigen aandelen	(34.838)	(34.838)	(530.863)	(530.863)
Aanpassing voor effect converteerbare obligatielening	-	2.627.179	-	2.577.924
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen	18.151.962	20.779.141	18.505.783	21.083.707

Per aandeel (€)	2018		2017	
	Primair	Verwaterd	Primair	Verwaterd
Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	2,26	2,14	5,02	4,57
Resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-	-	0,09	0,08
	2,26	2,14	5,11	4,65

In de periode vanaf de balansdatum tot en met 7 februari 2019 zijn er 217.670 aandelen ingekocht.

13 Dividend

Op 8 mei 2018 is het slotdividend over het boekjaar 2017 betaalbaar gesteld. Het dividend bedroeg € 1,41 per aandeel in contanten. Met deze dividenduitkering was een bedrag van € 25,6 miljoen gemoeid.

Op 21 augustus 2018 is het interim-dividend over het boekjaar 2018 betaalbaar gesteld. Het interim-dividend bedroeg € 0,71 per aandeel in contanten (totaal uitgekeerd bedrag € 12,9 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 2018 een slotdividend van € 1,34 per aandeel in contanten uit te keren.

Indien de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 18 april 2019 haar goedkeuring verleent aan het dividendvoorstel zal het dividend op 7 mei 2019 aan de aandeelhouders betaalbaar worden gesteld. Het uit te keren dividend is niet als verplichting in de balans opgenomen.

14 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	2018		2017	
		Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Vastgoed					
Vastgoed in exploitatie (inclusief overlopende activa in verband met huurincentives)	3	1.576.069	1.576.069	1.526.362	1.526.362
Vaste activa aangehouden voor verkoop	3	3.500	3.500	65.202	65.202

Reële waarde van passiva

Langlopende verplichtingen	Niveau	2018	2017
		Boekwaarde	Reële waarde
Langlopende rentedragende leningen o/g	2	475.638	477.523
Financiële derivaten	2	5.031	5.031

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

In 2018 en in 2017 zijn er geen activa en passiva geherclassificeerd tussen de verschillende niveaus.

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 2018 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', 'Aflossing langlopende rentedragende leningen o/g' 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. Om deze reden zijn deze posten niet opgenomen in de tabel.

Voor een uiteenzetting van de waarderingsmethoden betreffende het vastgoed in exploitatie en de financiële derivaten wordt verwezen naar *2E Vastgoed in exploitatie en in renovatie* en *2G Financiële derivaten*.

De waarde van de vaste activa aangehouden voor verkoop is bepaald op basis van verwachte verkoopprijzen, welke zijn gebaseerd op conceptkoopovereenkomsten of letters of intent.

15 Vastgoed

Het tegen reële waarde gewaardeerde vastgoed in exploitatie valt 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:

	Nederland		Frankrijk		België		Spanje		Totaal	
	Core city assets	Mixed retail locations	Core city assets	Mixed retail locations	Core city assets	Mixed retail locations	Core city assets	Mixed retail locations	Core city assets	Mixed retail locations
2018										
Taxatiewaarde per 31 december	548.995	131.915	415.297	39	231.442	151.201	93.830	3.350	1.289.564	286.505
Per balansdatum nog toe te kennen huurincentives	923	116	108	-	105	111	558	-	1.684	237
Markthuur per m ² (€)	527	143	835	82	382	142	1.272	305	576	143
Theoretische jaarhuur per m ² (€)	513	156	794	82	407	153	1.190	302	565	155
Leegstandspercentage ultimo verslagjaar	-	5,5	0,8	-	2,5	1,8	-	-	0,7	3,7
Gewogen gemiddelde looptijd huurcontracten in jaren (tot aan eerste break)	3,8	3,6	2,1	2,3	1,9	1,9	3,1	3,0	2,8	2,8
De op basis van deze uitgangspunten en veronderstellingen vastgestelde taxatiewaarden resulteren in de volgende net yields (v.o.n.):	3,5	6,3	3,6	3,2	4,1	5,8	3,3	4,8	3,6	6,0
2017										
Taxatiewaarde per 31 december	505.553	144.506	394.918	1.330	234.653	153.907	88.195	3.300	1.223.319	303.043
Per balansdatum nog toe te kennen huurincentives	96	133	116	-	414	168	4	-	630	301
Markthuur per m ² (€)	557	149	787	47	372	144	1.307	305	578	141
Theoretische jaarhuur per m ² (€)	522	161	726	92	390	151	1.194	299	550	153
Leegstandspercentage ultimo verslagjaar	0,4	6,5	0,5	39,5	0,2	1,7	-	-	0,4	5,0
Gewogen gemiddelde looptijd huurcontracten in jaren (tot aan eerste break)	3,9	3,7	2,1	1,7	1,9	1,9	2,5	4,0	2,8	2,9
De op basis van deze uitgangspunten en veronderstellingen vastgestelde taxatiewaarden resulteren in de volgende net yields (v.o.n.):	3,5	6,2	3,4	19,8	4,0	5,6	3,3	5,0	3,6	6,0

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 straightlining 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 € 91,9 miljoen of wel 5,8% (31 december 2017: € 87,3 miljoen of wel 5,7%) en een stijging van de loan-to-value ratio met 241 basispunten (31 december 2017: 226 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 € 42,4 miljoen of wel 2,7% (31 december 2017: € 42,7 miljoen of wel 2,8%) en een stijging van de loan-to-value ratio met 108 basispunten (31 december 2017: 107 basispunten).

Vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2018 is 93% van het vastgoed in exploitatie getaxeerd door onafhankelijke beëdigd taxateurs.

De onafhankelijke beëdigd taxateurs die het vastgoed in 2017 en 2018 hebben getaxeerd zijn: CBRE en Cushman & Wakefield te Amsterdam, Brussel, Madrid en Parijs en Crédit Foncier Expertise te Parijs.

Vastgoed in exploitatie

	2018	2017
Stand per 1 januari	1.523.723	1.611.725
Acquisities	48.812	37.643
Investerings	3.937	3.793
Overgebracht van Activa aangehouden voor verkoop	3.000	-
Overgebracht naar Activa aangehouden voor verkoop	(3.500)	(64.873)
Desinvesteringen	(8.590)	(128.623)
	1.567.382	1.459.665
Waardemutaties	4.345	64.058
Stand per 31 december	1.571.727	1.523.723
Overlopende activa in verband met huurincentives	4.342	2.639
Taxatiewaarde per 31 december	1.576.069	1.526.362

De acquisities in 2018 in Nederland hebben betrekking op core city assets in Amsterdam en Utrecht voor € 16,6 miljoen (2017: € 11,4 miljoen). In Frankrijk werden core city assets in Parijs voor € 28,0 miljoen (2017: € 19,8 miljoen) aangekocht. In België werd in 2018 geen vastgoed verworven (2017: € 6,4 miljoen). In Spanje werd in 2018 een core city asset in Madrid geacquireerd voor een bedrag van € 4,2 miljoen (2017: nihil).

De investeringen in 2018 betreffen verbeteringen aan diverse vastgoedobjecten verspreid over de diverse landen.

De desinvesteringen in 2018 betroffen mixed retail locations in Nederland (€ 7,3 miljoen) en Frankrijk (€ 1,3 miljoen). Er werden in 2018 geen core city assets gedesinvesteerd (2017: € 3,3 miljoen). Op deze desinvesteringen werd ten opzichte van de meest recente boekwaarde een positief verkoopresultaat behaald van € 0,2 miljoen (2017: € 1,9 miljoen negatief). Zie ook [6 Nettoverkoopresultaat vastgoed](#).

In 2017 werd de Turkse vastgoedportefeuille gedesinvesteerd. De netto-opbrengst bedroeg € 95,8 miljoen. Het op deze verkoop behaalde resultaat ad € 5,7 miljoen positief is in 2017 opgenomen in het resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten.

Dankzij sterke waardestijgingen van de core city assets in Nederland bedroegen de waardemutaties in Nederland in 2018 € 18,4 miljoen positief. In Frankrijk bedroegen de waardemutaties van de core city assets € 8,5 miljoen negatief. In België kwamen de waardemutaties van de core city assets uit op € 4,4 miljoen negatief en de waardemutaties van de mixed retail locations op € 2,7 miljoen negatief. In Spanje steeg de waarde van de vastgoedportefeuille met € 1,5 miljoen.

Overlopende activa in verband met huurincentives

	2018	2017
Stand per 1 januari	2.639	3.068
Verstekte huurincentives	3.903	2.082
Ten laste van winst-en-verliesrekening gebracht	(2.200)	(1.812)
Overgebracht naar Activa aangehouden voor verkoop	-	(329)
Desinvesteringen	-	(370)
Stand per 31 december	4.342	2.639

Het vastgoed dient niet tot zekerheid van verkregen geldleningen (31 december 2017: vastgoed met een waarde van € 0,8 miljoen).

Voor een nadere specificatie van het vastgoed in exploitatie wordt verwezen naar [3 Gesegmenteerde informatie](#) en het in het jaarverslag opgenomen overzicht *Vastgoedportefeuille*.

16 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

	1 januari 2018				31 december 2018	
	Verplichtingen	Mutatie in winst- en-verliesrekening	Verkoop dochter- maatschappijen	Overgebracht naar kortlopende verplichtingen	Overige mutaties	Verplichtingen
Waarderingsverschillen vastgoed	12.812	2.319	-	(232)	-	14.899
Compensabele verliezen	(381)	85	-	-	-	(296)
Overige tijdelijke verschillen	-	1.025	-	-	-	1.025
	12.431	3.429	-	(232)	-	15.628

	1 januari 2017				31 december 2017	
	Verplichtingen	Mutatie in winst- en-verliesrekening	Verkoop dochter- maatschappijen	Overgebracht naar kortlopende verplichtingen	Overige mutaties	Verplichtingen
Waarderingsverschillen vastgoed	19.598	2.861	(9.934)	-	287	12.812
Compensabele verliezen	(275)	(106)	-	-	-	(381)
	19.323	2.755	(9.934)	-	287	12.431

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen per 31 december 2018 hebben betrekking op Nederland, Spanje en België.

De compensabele verliezen hebben betrekking op Nederland en Spanje. De compensabele verliezen in Spanje zijn onbeperkt voorwaarts in de tijd verrekenbaar. De compensabele verliezen in Nederland kunnen worden verrekend met belastbare winsten tot en met 2024.

De latente belastingverplichtingen houden voor het overgrote deel verband met het verschil tussen de balanswaarde van het vastgoed en de fiscale boekwaarde ervan. Vanwege de onzekerheid van het tijdstip van realisatie van de boekwaarde van het vastgoed, is voor de bepaling van de latente belastingverplichtingen het gemiddelde belastingtarief voor de komende drie jaren gehanteerd.

Per balansdatum zijn er additioneel € 8,9 miljoen (2017: € 9,1 miljoen) aan ongebruikte fiscale verliezen in Frankrijk (€ 8,0 miljoen) en België (€ 0,9 miljoen). 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.

De fiscale verliezen zijn onbeperkt voorwaarts in de tijd verrekenbaar.

17 Activa aangehouden voor verkoop

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

In 2018 zijn 4 objecten in Nederland en 2 objecten in Frankrijk verkocht en zijn 2 objecten in Nederland weer in exploitatie genomen, vanwege het feit dat deze niet, zoals eerder verwacht, binnen 12 maanden verkocht zijn. Per 31 december 2018 is 1 object in Nederland (2017: 6 in Nederland, 2 in Frankrijk) opgenomen onder de Activa aangehouden voor verkoop waarvan de Directie eind 2018 heeft besloten deze te verkopen. Het object is eind januari 2019 verkocht.

Voor een nadere specificatie van de Activa aangehouden voor verkoop wordt verwezen naar het in het jaarverslag opgenomen overzicht *Vastgoedportefeuille*.

18 Debiteuren en overige vorderingen

	2018	2017
Debiteuren	4.129	2.139
Voorziening voor verwachte kredietverliezen ¹⁾	(1.284)	(1.613)
	2.845	526
Indirecte belastingen	757	576
Te ontvangen uit hoofde van desinvesteringen	554	-
Servicekosten	-	125
Vooruitbetaalde kosten	419	185
Overige vorderingen	4.330	1.482
	8.905	2.894

¹⁾ In 2017 werd de voorziening bepaald op basis van werkelijk opgetreden verliezen.

Onder de overige vorderingen zijn posten opgenomen met een looptijd langer dan één jaar met een totaalbedrag van € 0,2 miljoen (2017: € 0,1 miljoen).

19 Liquide middelen

De liquide middelen betreffen banktegoeden met een looptijd korter dan drie maanden. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

20 Eigen vermogen

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 375,0 miljoen en is verdeeld in 75.000.000 aandelen à € 5,00.

Het eigen vermogen van Vastned Retail bedraagt per 31 december 2018 € 46,40 per aandeel (31 december 2017: € 46,12 per aandeel).

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.

Aantal geplaatste aandelen	Uitstaande aandelen	Ingekochte eigen aandelen	Totaal
Stand per 1 januari 2017	19.036.646	-	19.036.646
inkoop eigen aandelen	(849.846)	849.846	-
Stand per 31 december 2017	18.186.800	849.846	19.036.646
inkoop eigen aandelen	(292.208)	292.208	-
Stand per 31 december 2018	17.894.592	1.142.054	19.036.646

Inkoop eigen aandelen

Op 19 oktober 2018 heeft de Vennootschap aangekondigd voor maximaal € 40,0 miljoen eigen aandelen in te kopen. Het inkoopprogramma wordt uitgevoerd in de periode van 19 oktober 2018 tot en met 31 maart 2019, of zoveel eerder als voor € 40,0 miljoen eigen aandelen is ingekocht. Tot en met 31 december 2018 heeft de vennootschap 292.208 aandelen ingekocht. Het hiermee gemoeide bedrag, inclusief kosten, bedroeg € 9,8 miljoen. De Vennootschap heeft in de periode vanaf de balansdatum tot en met 7 februari 2019 217.670 aandelen ingekocht voor een totaalbedrag, inclusief kosten, van € 7,1 miljoen. De ingekochte aandelen worden niet ingetrokken, maar aangehouden als tijdelijke belegging.

In 2017 bracht de Vennootschap een tender offer uit voor de inkoop van eigen aandelen ter waarde van maximaal € 50,0 miljoen. In verband hiermee zijn in 2017 849.846 aandelen ingekocht tegen een prijs van € 35,19 per aandeel. Het hiermee gemoeide bedrag, inclusief kosten, bedroeg € 30,1 miljoen. De ingekochte aandelen worden niet ingetrokken, maar aangehouden als tijdelijke belegging.

21 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:

	31-12-2018	31-12-2017
Disconteringsvoet	2,30%	2,20%
Toekomstige salarisverhogingen (afhankelijk van leeftijd en inclusief inflatiecorrectie)	1,00% - 5,00%	1,00% - 5,00%
Toekomstige pensioenstijgingen	0,00% - 1,80%	0,00% - 1,80%

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	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Stand per 1 januari	24.359	25.064	18.944	19.132	5.415	5.932
Verantwoord in de winst-en-verliesrekening						
Pensioenkosten	392	510	-	-	392	510
Pensioenkosten van verstreken diensttijd	-	16	-	-	-	16
Interest	531	497	417	383	114	114
Administratiekosten	-	-	(40)	(40)	40	40
Totaal verantwoord in winst-en-verliesrekening	923	1.023	377	343	546	680
Verantwoord in het overig totaalresultaat						
Effect van aanpassing demografische aannames	(269)	3	-	-	(269)	3
Effect van aanpassing disconteringsvoet	(517)	(1.099)	-	-	(517)	(1.099)
Effect van ervaringsaanpassingen	-	(271)	-	-	-	(271)
Effect van wijzigingen in financiële aannames	-	-	(527)	(552)	527	552
Totaal verantwoord in het overig totaalresultaat	(786)	(1.367)	(527)	(552)	(259)	(815)
Bijdragen en uitkeringen						
Bijdragen betaald door de werkgever	-	-	415	382	(415)	(382)
Bijdragen betaald door de werknemers	39	46	39	46	-	-
Pensioenuitkeringen	(415)	(407)	(415)	(407)	-	-
Totaal bijdragen en uitkeringen	(376)	(361)	39	21	(415)	(382)
Stand per 31 december	24.120	24.359	18.833	18.944	5.287	5.415
Langetermijnpersoneelsbeloningen					75	62
Totaal					5.362	5.477

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:

	2018	2017
Pensioenkosten	392	510
Pensioenkosten van verstreken diensttijd	-	16
Netto-interest	114	114
Administratiekosten	40	40
	546	680
Toegezegde bijdrageregelingen	124	118
	670	798

Vastned verwacht aan haar toegezegd-pensioenregelingen in 2019 een bedrag van € 0,5 miljoen te zullen bijdragen. Aan de toegezegde bijdrageregelingen verwacht Vastned in 2019 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
	2,05%	2,30%	2,55%
Contante waarde van de toegezegd-pensioenverplichting	25.443	24.120	22.891
Servicekosten	446	412	381

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.

22 Langlopende rentedragende leningen o/g

Het verloop van de langlopende rentedragende leningen o/g was als volgt:

	2018	2017
Stand per 1 januari	608.609	601.610
Aanpassing in verband met IFRS 9	1.220	-
	609.829	601.610
Kortlopend deel per 1 januari	18	57.518
Restant hoofdsom per 1 januari	609.847	659.128
Cashmutaties		
Getrokken op nieuwe langlopende kredietfaciliteiten	49.805	95.067
Getrokken/(afgelost) op bestaande langlopende kredietfaciliteiten	(50.874)	(30.000)
Aflossingen	(160)	(117.518)
	(1.229)	(52.451)
Non-cashmutaties		
Toepassing effectieve rentemethode	1.681	1.950
	452	(50.501)
Restant hoofdsom 31 december	610.299	608.627
Kortlopend deel ultimo	(134.661)	(18)
Stand 31 december	475.638	608.609

De rentedragende leningen o/g bestaan per 31 december uit:

	2018				2017			
	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⁾	-	-	-	-	74	68	142	1,50
• variabele rente	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	74	68	142	1,50
Leningen zonder zekerheidsstelling								
• vaste rente ¹⁾	242.133	160.126	402.259	2,63	225.448	259.457	484.905	2,75
• variabele rente	73.379	-	73.379	1,29	15.625	107.937	123.562	1,37
	315.512	160.126	475.638	2,42	241.073	367.394	608.467	2,47
Totaal								
• vaste rente ¹⁾	242.133	160.126	402.259	2,63	225.522	259.525	485.047	2,75
• variabele rente	73.379	-	73.379	1,29	15.625	107.937	123.562	1,37
	315.512	160.126	475.638	2,42	241.147	367.462	608.609	2,47

¹⁾ Inclusief het deel dat door middel van rentederivaten is gefixeerd.

In 2018 heeft Vastned haar bestaande gesyndiceerde kredietfaciliteit van € 375,0 miljoen verlaagd naar € 325,0 miljoen en tegelijkertijd de looptijd verlengd tot 12 september 2023. Tevens zijn er twee extensie-opties overeengekomen, waarmee de looptijd verlengd kan worden tot respectievelijk 12 september 2024 en 12 september 2025.

In september 2018 werd via AXA Real Estate Investment Managers SGP een nieuwe private placement ten bedrage van € 50,0 miljoen met een looptijd van 7 jaar overeengekomen.

In het 3e kwartaal van 2018 is in België voor de Revolving Credit Facilities ad € 65,0 miljoen gebruik gemaakt van de extensie-opties, waardoor de looptijden van deze kredietfaciliteiten met 1 jaar tegen dezelfde voorwaarden zijn verlengd.

Voor de leningen met een variabele rente betaalt Vastned een rente die bestaat uit de marktrente op basis van Euribor plus een overeengekomen marge waarbij is afgesproken dat de Euribor-marktrente niet negatief mag zijn.

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 2018 voldeed Vastned aan deze voorwaarden. Voor een nadere toelichting op de door de verstrekkers van de leningen gestelde voorwaarden wordt verwezen naar [25 Financiële instrumenten](#).

Het binnen een jaar verschuldigde deel van de langlopende rentedragende leningen o/g bedraagt € 134,7 miljoen (31 december 2017: minder dan € 0,1 miljoen) en is opgenomen onder de kortlopende schulden.

De totale kredietfaciliteit van de langlopende rentedragende leningen o/g, inclusief het binnen een jaar verschuldigde deel, bedraagt per 31 december 2018 € 760,1 miljoen (31 december 2017: € 758,0 miljoen). De niet gebruikte kredietfaciliteit van de langlopende rentedragende leningen o/g bedroeg per 31 december 2018 € 149,8 miljoen (31 december 2017: € 149,4 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%	€ 41,87	2.627.179
¹⁾ Vaste rente					
		2018	2017		
Stand per 1 januari		108.413	107.164		
Toepassing effectieve rentemethode		1.248	1.249		
Stand per 31 december		109.661	108.413		
Kortlopend deel ultimo		(109.661)	-		
Langlopend deel ultimo		-	108.413		

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 2018 aangepast naar € 41,87. Vastned heeft sinds 8 mei 2017 de mogelijkheid om alle uitstaande obligaties tegen de hoofdsom vermeerderd met de opgelopen rente af te lossen in contanten, indien de volumegewogen gemiddelde koers van het aandeel Vastned 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 4,7 (31 december 2017: 4,3).

De gemiddelde interestvoet bedroeg in 2018 2,56% (2017: 2,77%).

23 Schulden aan kredietinstellingen

	2018	2017
Kredietfaciliteit	54.583	54.509
waarvan opgenomen per 1 januari	7.227	14.654
per saldo in cash opgenomen/(afgelost) in boekjaar	(1.207)	(7.427)
Opgenomen per 31 december	6.020	7.227
Niet gebruikte kredietfaciliteit per 31 december	48.563	47.282

De schulden aan kredietinstellingen betreffen kortlopende kredieten en kasgeldleningen.

Als zekerheid voor de faciliteiten is overeengekomen dat, behoudens een overeengekomen threshold, het 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.

Vastned betaalt de kredietverstrekkers een rente die bestaat uit de marktrente op basis van Euribor plus een overeengekomen marge waarbij is afgesproken dat de Euribor-marktrente niet negatief mag zijn.

De gemiddelde interestvoet bedroeg in 2018 1,35% (2017: 1,38%).

Waar de Vennootschap gebruik maakt van een cashpool-arrangement, worden de liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen met elkaar verrekend.

24 Overige schulden en overlopende passiva

	2018	2017
Crediteuren	1.615	1.218
Investeringscrediteuren	626	862
Dividend	24	24
Indirecte belastingen	2.089	1.560
Vooruitontvangen en vooruitgefactureerde huren	6.189	6.008
Servicekosten	240	-
Interest	2.828	2.962
Exploitatiekosten	745	2.106
Te betalen uit hoofde van acquisities	-	3.918
Overige schulden en overlopende passiva	7.668	4.396
	22.024	23.054

25 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 krediet-, (her)financierings-, liquiditeits-, rente- en valutarisico. Deze randvoorwaarden zijn onder andere vastgelegd in de jaarlijks geactualiseerde financierings- en rentebeleidnotitie 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.

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.

Elke rapportagedatum wordt de voorziening voor verwachte kredietverliezen bepaald aan de hand van een voorzieningenmatrix. De voorzieningenpercentages worden per land per ouderdomscategorie toegepast en zijn gebaseerd op de historische kredietverliezenervaring van de Groep, gecorrigeerd voor toekomstgerichte factoren die specifiek zijn voor de debiteuren en de economische omgeving. Tevens wordt rekening gehouden met namens de huurders gestelde bankgaranties en door huurders gestorte waarborgsommen. Vorderingen worden over het algemeen afgeschreven indien een curator of een met de incasso van de vordering belaste advocaat schriftelijk heeft bevestigd dat de vordering oninbaar is.

In onderstaande tabel zijn de bedragen waarover de Groep kredietrisico betreffende debiteuren loopt, alsmede de voorziening voor verwachte kredietverliezen per 31 december weergegeven:

	2018			2017		
	Brutobedragen	Voorziening voor verwachte kredietverliezen	Nettobedragen	Brutobedragen	Voorziening ¹⁾	Nettobedragen
Nog niet vervallen	2.340	-	2.340	-	-	-
Minder dan 30 dagen achterstallig	198	26	172	199	-	199
Tussen 31 en 90 dagen achterstallig	25	15	10	68	6	62
Tussen 91 dagen en een jaar achterstallig	290	105	185	87	105	(18)
Meer dan een jaar achterstallig	1.276	1.138	138	1.785	1.502	283
	4.129	1.284	2.845	2.139	1.613	526

¹⁾ In 2017 werd de voorziening bepaald op basis van werkelijk opgetreden verliezen.

Het verloop van de voorziening voor verwachte kredietverliezen was als volgt:

	2018	2017
Stand per 1 januari	1.613	2.657
Aanpassing in verband met IFRS 9	(55)	-
Toevoeging aan de voorziening	(90)	(729)
Afschrijving dubieuze debiteuren	(184)	(315)
Stand per 31 december	1.284	1.613

De vorderingen zijn opgenomen onder aftrek van een voorziening voor verwachte kredietverliezen.

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

(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. In dat geval kan vreemd vermogen moeilijker worden aangetrokken of kunnen herfinancieringen moeilijker worden gerealiseerd of mogelijk tegen ongunstigere condities. Om dit risico te beperken, is het uitgangspunt van Vastned dat financiering met vreemd vermogen van de vastgoedportefeuille beperkt blijft tot circa 35 à 45% (2017: 35 à 45%) van de marktwaarde van het vastgoed. Eind 2018 bedroeg deze ratio 39,0% (eind 2017: 38,8%). In vrijwel alle kredietovereenkomsten met kredietverstrekkers zijn, in lijn met deze doelstellingen, solvabiliteitsratio's en rentedekkingsgraden overeengekomen. Daarnaast streeft Vastned ernaar door transparante informatieverschaffing, 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. Ten slotte wordt ten aanzien van de lange termijn financieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd van ten minste 3,0 jaar.

Ultimo 2018 bedroeg de gewogen gemiddelde looptijd van de langlopende rentedragende leningen o/g 4,7 jaar (31 december 2017: 4,3 jaar).

Ultimo 2018 bedroeg de solvabiliteitsratio, berekend op basis van de formule: eigen vermogen vermeerderd met de voorziening voor latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal, 59,0% (31 december 2017: 59,2%), hetgeen voldoet aan de met kredietverstrekkers overeengekomen solvabiliteitsratio's van ten minste 45%.

Over 2018 bedroeg de rentedekkingsgraad 4,5 (2017: 3,9) (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.

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 2018 had Vastned € 54,6 miljoen (31 december 2017: € 54,5 miljoen) aan kortlopende kredietfaciliteiten tot haar beschikking, waarvan zij € 6,0 miljoen (31 december 2017: € 7,2 miljoen) had opgenomen. De niet gebruikte kredietfaciliteit van de langlopende rentedragende leningen o/g bedroeg per 31 december 2018 € 149,8 miljoen (31 december 2017: € 149,4 miljoen). De totaal per 31 december 2018 niet gebruikte kredietfaciliteit bedroeg derhalve € 198,4 miljoen (31 december 2017: € 196,7 miljoen).

De navolgende tabel laat de financiële verplichtingen zien, inclusief de geschatte rentebetalingen¹⁾:

	2018				
	Balans-waarde	Contractuele kasstromen	Minder dan 1 jaar	1-5 jaar	Meer dan 5 jaar
Langlopende rentedragende leningen o/g	475.638	514.538	9.242	342.053	163.243
Financiële derivaten (langlopende verplichtingen)	5.031	9.263	1.893	7.111	259
Schulden aan kredietinstellingen ²⁾	6.020	6.025	6.025	-	-
Aflossing langlopende rentedragende leningen o/g ²⁾	134.661	136.641	136.641	-	-
Overige schulden en overlopende passiva	22.024	22.024	22.024	-	-
	643.374	688.491	175.825	349.164	163.502

¹⁾ De rente van de langlopende rentedragende leningen o/g met een variabel rentepercentage is gebaseerd op de markttrenten van Euribor per 1 januari 2019 resp. 1 januari 2018.

²⁾ Inclusief rente tot eerste verval- respectievelijk renteherzieningsdatum.

	2017				
	Balans-waarde	Contractuele kasstromen	Minder dan 1 jaar	1-5 jaar	Meer dan 5 jaar
Langlopende rentedragende leningen o/g	608.609	656.998	12.237	270.997	373.764
Financiële derivaten (langlopende verplichtingen)	3.558	11.322	1.920	7.567	1.835
Schulden aan kredietinstellingen ²⁾	7.227	7.191	7.191	-	-
Aflossing langlopende rentedragende leningen o/g ²⁾	18	18	18	-	-
Overige schulden en overlopende passiva	23.054	23.054	23.054	-	-
	642.466	698.583	44.420	278.564	375.599

²⁾ Inclusief rente tot eerste verval- 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 nettorentelasten 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 compliancecommissie 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), waardoor 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 2018 is het renterisico op leningen met een nominale waarde van € 205,0 miljoen (31 december 2017: € 205,0 miljoen) afgedekt door middel van interest rate swaps. Hiertoe zijn contracten afgesloten met een vaste rente variërend van 0,485% tot 1,094% (31 december 2017: 0,485% tot 1,094%) (exclusief marges) en afloopdata variërend van 29 juli 2022 tot 31 juli 2024 (31 december 2017: 29 juli 2022 tot 31 juli 2024).

De marktwaarde van de interest rate swaps bedraagt ultimo 2018 € 5,0 miljoen negatief (31 december 2017: € 3,6 miljoen negatief). Deze 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 2018 van het totaal van de langlopende rentedragende leningen o/g ad € 475,6 miljoen (31 december 2017: € 608,6 miljoen), € 402,3 miljoen (31 december 2017: € 480,0 miljoen) een vast rentepercentage (zie **25 B** *overzicht expiratiegegevens 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 (31 december 2017: 4,1).

Rentegevoeligheid

Per 31 december 2018 bedraagt het effect op de interestkosten van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 100 basispunten (ceteris paribus) € 0,1 miljoen negatief (31 december 2017: € 0,4 miljoen negatief). Indien de rentetarieven per deze datum met 50 basispunten (ceteris paribus) zouden dalen, bedraagt het effect op de interestkosten € 0,7 miljoen negatief (31 december 2017: € 0,7 miljoen negatief). 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

Alle investeringen van Vastned zijn gelegen in landen in de eurozone. Dientengevolge is er geen sprake van valutarisico.

B Overzicht expiratedata en gefixeerde rentepercentages langlopende rentedragende leningen o/g

	2018			2017		
	Contract-herziening	Rente-herziening	Gemiddeld rentepercentage ¹⁾	Contract-herziening	Rente-herziening	Gemiddeld rentepercentage ¹⁾
2019	-	-	-	133.412	133.412	2,79
2020	62.133	62.133	5,41	62.036	62.036	5,42
2021	-	-	-	-	-	-
2022	-	30.000	1,94	45.625	30.000	1,94
2023	253.379	15.000	1,85	122.937	150.000	2,25
2024 e.v.	160.126	295.126	2,15	244.599	109.599	2,10
Totaal langlopende rentedragende leningen o/g met een vast rentepercentage	475.638	402.259	2,63	608.609	485.047	2,75
Langlopende rentedragende leningen o/g met een variabel rentepercentage	-	73.379	1,29	-	123.562	1,37
Totaal langlopende rentedragende leningen o/g	475.638	475.638	2,42	608.609	608.609	2,47

1) Inclusief interest rate swaps en ultimo 2018 en 2017 geldende credit spreads.

C Overzicht reële waarde rentederivaten

	2018		2017	
	Vordering	Verplichting	Vordering	Verplichting
Interest rate swaps	-	5.031	-	3.558

Reële waarde van de rentederivaten, afgezet tegen de nominale waarde van de leningen waarvan het renterisico is afgedekt:

	2018		2017	
	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	(1.263)	45.000	(792)	30.000
Interest rate swaps > 5 jaar	(3.768)	160.000	(2.766)	175.000
	(5.031)	205.000	(3.558)	205.000

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 markttrent 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.

26 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

In het verleden 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 € 13,3 miljoen (2017: € 14,8 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 en enkele fiscale posities. Vastned Retail heeft zich als moeder jegens de moedermaatschappijen van koper garant gesteld voor de betalingsverplichtingen van Vastned Projecten uit hoofde van die koopovereenkomst. De gebruikelijke garanties vervallen op 2 juni 2019. De fiscale vrijwaringen vervallen na het aflopen van de wettelijke termijnen tot navordering van het desbetreffende jaar. De nog langst lopende openstaande termijn betreft kalenderjaar 2016, deze laatste termijn vervalt op 31 december 2020. Vastned verwacht dat de eventuele impact niet significant zal zijn.

In 2017 heeft Vastned alle aandelen in de vennootschap Vastned Emlak Yatirim ve İnşaat Ticaret A.Ş., eigenaar van het in Istanbul, Turkije, gelegen vastgoed, geleverd aan een groep plaatselijke private beleggers. Aan de koper zijn de bij dergelijke transacties gebruikelijke garanties verstrekt. De gebruikelijke garanties zijn vervallen op 10 april 2018 zonder dat de koper hier een beroep op heeft gedaan. De fiscale garanties vervallen na het aflopen van de wettelijke termijnen tot navordering van het desbetreffende jaar. De nog langst lopende openstaande termijn betreft kalenderjaar 2017, deze laatste termijn vervalt op 31 december 2022. Vastned verwacht dat de eventuele impact niet significant zal zijn.

27 Operationele leasecontracten

De Groep als lessor

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:

	2018	2017
Minder dan één jaar	66.823	69.448
Tussen één en vijf jaar	127.779	116.084
Meer dan vijf jaar	15.774	20.571
	210.376	206.103

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.

De Groep als lessee

In een beperkt aantal gevallen is de Groep lessee. Dit betreft een aantal erfpachtovereenkomsten, alsmede een aantal huurovereenkomsten voor kantoren die de Groep huurt voor haar organisatie.

Het toekomstige minimumbedrag aan leasebetalingen betreffende niet opzegbare operationele leasecontracten, op basis van de huidige contracthuur, is als volgt:

	2018		
	Erfpacht	Huur	Totaal
Minder dan één jaar	124	265	389
Tussen één en vijf jaar	495	593	1.088
Meer dan vijf jaar ¹⁾	6.996	85	7.081
	7.615	943	8.558

¹⁾ Onder de erfpachtovereenkomsten is een overeenkomst betreffende een perceel grond in Amsterdam begrepen waarvan de looptijd oneindig is. De jaarlijkse canon bedraagt € 63 duizend en is afgekocht tot 16 augustus 2032. In de betalingsverplichtingen van meer dan vijf jaar is voor dit contract uitgegaan van een periode van 100 jaar.

28 Gebeurtenissen na balansdatum

In januari 2019 heeft Vastned een langlopende obligatielening van € 50,0 miljoen geplaatst bij Pricoa Capital Group. De obligatielening heeft een looptijd van zeven jaar tegen een coupon van 2,73%.

In januari 2019 is het object In de Cramer 140 in Heerlen tegen boekwaarde verkocht. De nettoverkoopopbrengst bedroeg € 3,5 miljoen.

29 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 beleggers

De AFM had ultimo 2018 de volgende meldingen ontvangen van aandeelhouders met een belang van meer dan drie procent in het aandelenkapitaal van de Vennootschap:

Van Herk Investments B.V.	24,98%
M. Ohayon	7,14%
BlackRock, Inc.	4,67%
Baillie Gifford & Co	3,04%
Société Fédérale de Participations et d'Investissements (SFPI)	3,02%

Dochtermaatschappijen

Voor een overzicht van de dochtermaatschappijen en deelnemingen wordt verwezen naar [30 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.

Commissarissen en directieleden

De leden van de Raad van Commissarissen en van de Directie van Vastned hadden gedurende het boekjaar 2018 geen persoonlijk belang bij investeringen van de Vennootschap.

Beloning en aandelenbezit van de Raad van Commissarissen

	Beloning 2018	Aandelenbezit ultimo 2018	Beloning 2017	Aandelenbezit ultimo 2017
M.C. van Gelder	53	7.100	53	7.100
M. Bax	43	-	43	-
J.B.J.M. Hunfeld	41	1.400	41	1.400
C.M. Insinger	44	-	44	-
	181	8.500	181	8.500

Beloning en aandelenbezit van de Directie

	2018				Aandelenbezit ultimo 2018
	Salaris (inclusief sociale lasten)	Bonus over 2018 uit te keren in 2019	Pensioenlasten	Totaal	
T.T.J. de Groot	471	324	85	880	69.851
R. Walta	319	217	58	594	2.000
	790	541	143	1.474	71.851

	2017				Aandelenbezit ultimo 2017
	Salaris (inclusief sociale lasten)	Bonus over 2017 uit te keren in 2018	Pensioenlasten	Totaal	
T.T.J. de Groot	450	258	81	789	66.851
R. Walta	297	169	54	520	1.000
	747	427	135	1.309	67.851

Taco de Groot heeft in 2018 87,75% van zijn Short-Term Incentivesdoelstellingen behaald, waarvoor hem een bonus van € 162 duizend is toegekend welke in 2019 zal worden uitgekeerd. Tevens zal in 2019 aan Taco de Groot in het kader van de voor 58,8% behaalde doelstellingen met betrekking tot de Long-Term Incentives over de periode 2016-2018 een bonus worden uitgekeerd van € 162 duizend.

Reinier Walta heeft in 2018 87,75% van zijn Short-Term Incentivesdoelstellingen behaald, waarvoor hem een bonus van € 108 duizend is toegekend welke in 2019 zal worden uitgekeerd. Tevens zal in 2019 aan Reinier Walta in het kader van de voor 58,8% behaalde doelstellingen met betrekking tot de Long-Term Incentives over de periode 2016-2018 een bonus worden uitgekeerd van € 109 duizend.

In 2018 is aan Taco de Groot een bedrag van € 80 duizend uitbetaald inzake niet opgenomen vakantiedagen in vorige boekjaren. Dit bedrag was reeds opgenomen in de voorziening voor niet opgenomen vakantiedagen.

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 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 Directie zijn aangemerkt als managers op sleutelposities.

Voor uitgebreidere informatie over de beloning wordt verwezen naar hoofdstuk 5 *Remuneratierapport 2018* elders in dit jaarverslag.

30 Dochtermaatschappijen

De dochtermaatschappijen zijn:

	Land van vestiging	Belang en stemrecht in %	
		2018	2017
Vastned Retail Nederland B.V.	Nederland	100	100
Vastned Retail Nederland Projectontwikkeling B.V.	Nederland	100	100
- Rocking Plaza B.V.	Nederland	100	100
- MH Real Estate B.V.	Nederland	100	100
Vastned Retail Monumenten B.V.	Nederland	100	100
Vastned Management B.V.	Nederland	100	100
Vastned Projecten B.V.	Nederland	100	100
Vastned France Holding S.A.R.L.	Frankrijk	100	100
- Jeancy S.A.R.L.	Frankrijk	100	100
- Lenepveu S.A.R.L.	Frankrijk	100	100
- S.C.I. 21 rue des Archives	Frankrijk	100	100
- S.C.I. Limoges Cognac	Frankrijk	100	100
- Palocaux S.A.R.L.	Frankrijk	100	100
- Parivolis S.A.R.L.	Frankrijk	100	100
- Plaisimmo S.A.R.L.	Frankrijk	100	100
Vastned Management France S.A.R.L.	Frankrijk	100	100
Vastned Retail Belgium NV	België	65	65
- EuroInvest Retail Properties NV	België	65	65
- RR Developments NV	België	-	65
Korte Gasthuisstraat 17 NV	België	100	100
Compagnie Financière du Benelux (Belgique) NV	België	100	100
Vastned Retail Spain S.L.	Spanje	100	100
-Vastned Retail Spain 2 S.L.	Spanje	100	100

Consolidatiekring

De belangrijkste wijziging in de consolidatiekring betrof:

- Op 17 december 2018 is Vastned Retail Belgium NV's dochtermaatschappij RR Developments NV gefuseerd in Vastned Retail Belgium NV.

Het in de balans per 31 december 2018 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 2018 van deze dochtermaatschappij zijn als volgt:

	2018		2017	
	100%	Minderheids- belangen	100%	Minderheids- belangen
Balans				
Vastgoed	372.278	128.471	378.195	130.513
Overige activa	1.624	560	1.822	629
	373.902	129.031	380.017	131.142
Eigen vermogen	268.442	92.637	274.508	94.730
Langlopende verplichtingen	97.294	33.576	97.817	33.756
Kortlopende verplichtingen	8.166	2.818	7.692	2.656
	373.902	129.031	380.017	131.142
Winst-en-verliesrekening				
Nettohuuropbrengsten	18.487	6.380	18.226	6.290
Waardemutaties vastgoed	(7.114)	(2.455)	21.467	7.408
Nettofinancieringskosten	(1.963)	(677)	(2.596)	(896)
Algemene kosten	(2.124)	(733)	(2.009)	(693)
Kosten niet-doorgegangene investeringen	(72)	(25)	-	-
Belastingen naar de winst	27	9	(419)	(145)
Totaalresultaat	7.241	2.499	34.669	11.964
Kasstroomoverzicht				
Kasstroom uit operationele activiteiten	15.367	5.303	12.727	4.392
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(1.871)	(646)	(3.766)	(1.300)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(13.350)	(4.607)	(8.914)	(3.076)
Totaal kasstroom	146	50	47	16

In 2018 is aan minderheidsaandeelhouders van Vastned Retail Belgium NV een bedrag van € 4,6 miljoen (2017: € 4,3 miljoen) aan dividend betaalbaar gesteld.

31 Schattingen en beoordelingen in de administratieve verantwoording en verslaglegging

De Directie heeft in overleg met de audit- en compliancecommissie de volgende essentiële schattingen en beoordelingen toegepast die een materieel effect hebben op de bedragen die in de jaarrekening zijn opgenomen.

Belangrijkste bronnen van schattings-onzekerheden

Veronderstellingen bij lopende juridische procedures

Per 31 december 2018 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

Zoals uiteengezet in 2 *Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving* wordt al het vastgoed in exploitatie 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 nettomarktrendement van het vastgoed. Hierdoor is de waarde van het vastgoed in exploitatie 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 zou kunnen hebben en daarmee op het resultaat.

32 Goedkeuring van de geconsolideerde jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening is opgemaakt door de Directie en geautoriseerd voor publicatie door de Raad van Commissarissen op 13 februari 2019.

Vennootschappelijke balans per 31 december

(Vóór winstbestemming)

(€ duizend)

Activa	<u>Toelichting</u>	2018	2017
Vastgoed in exploitatie	3	5.140	8.286
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	4	1.324.087	1.287.564
Totaal vaste activa		1.329.227	1.295.850
Vorderingen op groepsmaatschappijen	5	148.338	159.902
Debiteuren en overige vorderingen		1.071	917
Liquide middelen		269	54
Totaal vlottende activa		149.678	160.873
Totaal activa		1.478.905	1.456.723

Passiva	<u>Toelichting</u>	2018	2017
Gestort en opgevraagd kapitaal	6	95.183	95.183
Agioreserve	6	472.640	472.640
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	6	267	383
Herwaarderingsreserve	6	464.623	466.713
Overige reserves	6	(243.416)	(290.879)
Resultaat toekomstend aan aandeelhouders Vastned Retail	6	41.095	94.645
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail		830.392	838.685
Langlopende rentedragende leningen o/g	7	380.767	513.170
Financiële derivaten	8	2.941	1.678
Waarborgsommen		56	111
Totaal langlopende verplichtingen		383.764	514.959
Schulden aan kredietinstellingen	9	1.230	1.120
Aflossing langlopende leningen o/g	7	134.661	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	10	125.363	98.413
Overige schulden en overlopende passiva		3.495	3.546
Totaal kortlopende verplichtingen		264.749	103.079
Totaal passiva		1.478.905	1.456.723

Vennootschappelijke winst-en-verliesrekening

(€ duizend)

Netto-omzet	<u>Toelichting</u>	2018	2017
Nettohuuropbrengsten	11	235	1.170
Algemene beheerkosten	11	(2.485)	(2.026)
Kosten niet-doorgegane investeringen	11	(1.526)	-
Netto-omzetresultaat		(3.776)	(856)
Overige inkomsten uit deelnemingen in groepsmaatschappijen	11	1.784	1.535
Nettoverkoopresultaat	11	(98)	5.729
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	11	36	(17)
Totaal overige bedrijfsopbrengsten		1.722	7.247
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11	3.350	4.576
Rentelasten en soortgelijke kosten	11	(15.046)	(19.893)
Totaal rentebaten en -lasten		(11.696)	(15.317)
Resultaat voor belastingen		(13.750)	(8.926)
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst		(28)	148
Aandeel in resultaat van deelnemingen in groepsmaatschappijen	4	54.873	103.423
Resultaat na belastingen		41.095	94.645

Toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening

1 Algemene informatie

De vennootschappelijke jaarrekening maakt onderdeel uit van de jaarrekening 2018 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 gedeponneerd ten kantore van het Handelsregister van de Kamer van Koophandel.

2 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.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die per 1 januari 2018 van kracht zijn geworden

IFRS 9 Financial Instruments

De invoering van IFRS 9 heeft geen impact gehad op de classificatie van financiële activa en verplichtingen.

De onderkenning en bepaling van bijzondere waardeverminderingen vindt onder IFRS 9 toekomstgericht plaats op basis van een verwacht kredietverliesmodel (ECL) in plaats van het tot dan toe gehanteerde 'incurred loss model'. Het ECL-model is van toepassing op financiële vaste activa gewaardeerd op geamortiseerde kostprijs of op reële waarde via niet-gerealiseerde resultaten. Vanwege het feit dat de deelnemingen in groepsmaatschappijen worden beschouwd als een samenstel van activa en passiva betekent dit in het algemeen dat te verwachten kredietverliezen op vorderingen op groepsmaatschappijen worden geëlimineerd. De eliminatie is verwerkt in de boekwaarde van de vorderingen op groepsmaatschappijen. Het effect van de verwachte kredietverliezen op debiteuren en andere vorderingen is niet materieel.

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers

De invoering van IFRS 15 heeft geen impact gehad op de verantwoording en presentatie van overige inkomsten uit deelnemingen in groepsmaatschappijen.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat

De waarderinggrondslagen 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.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde.

Vorderingen op groepsmaatschappijen

De onderkenning en bepaling van bijzondere waardeverminderingen vindt toekomstgericht plaats op basis van een verwacht kredietverliesmodel (ECL). Het ECL-model is van toepassing op de vorderingen op groepsmaatschappijen. Vanwege het feit dat de deelnemingen in groepsmaatschappijen worden beschouwd als een samenstel van activa en passiva betekent dit in het algemeen dat te verwachten kredietverliezen op vorderingen op groepsmaatschappijen worden geëlimineerd. De eliminatie is verwerkt in de boekwaarde van de vorderingen op groepsmaatschappijen.

Overige inkomsten uit deelnemingen in groepsmaatschappijen

De overige inkomsten uit deelnemingen in groepsmaatschappijen betreffen overeengekomen vergoedingen voor het beheer van het vastgoed in Frankrijk. De vergoeding is gerelateerd aan de taxatiewaarde van het vastgoed. De vergoeding is niet noodzakelijkerwijs gelijk aan de kosten voor de diensten. De Vennootschap heeft de verantwoordelijkheid voor het leveren van de diensten waardoor op basis hiervan de Vennootschap control heeft over deze diensten. De Vennootschap is daarom aan te merken als principaal.

3 Vastgoed in exploitatie

	2018	2017
Stand per 1 januari	8.243	8.260
Waardemutaties	36	(17)
Desinvesteringen	(3.166)	-
Stand per 31 december	5.113	8.243
Overlopende activa in verband met huurincentives	27	43
Taxatiewaarde per 31 december	5.140	8.286

In 2018 is het object Rue Saint-Ferréol 29 in Marseille gedesinvesteerd.

4 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2018	2017
Stand per 1 januari	1.287.564	1.089.942
Aanpassing in verband met IFRS 9	55	-
Acquisities en kapitaalstortingen	-	159.129
Aandeel in resultaat	54.873	103.423
Rechtstreekse vermogensmutaties	259	815
Ontvangen uitkeringen	(18.664)	(17.419)
Verkoop van deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	(48.326)
Stand per 31 december	1.324.087	1.287.564

Vastned bezat, tezamen met haar dochtermaatschappijen, per 31 december 2018 3.325.960 aandelen Vastned Retail Belgium (31 december 2017: 3.325.960 aandelen), waarvan per 31 december 2018 de nettovermogenswaarde € 52,86 per aandeel bedroeg (31 december 2017: € 54,05 per aandeel).

De beurskoers van aandelen Vastned Retail Belgium bedroeg per 31 december 2018 € 40,90 per aandeel (31 december 2017: € 45,00 per aandeel).

Voor een verdere toelichting op de deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt verwezen naar [30 Dochtermaatschappijen](#) in de geconsolideerde jaarrekening.

5 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	2018	2017
Stand per 1 januari	159.902	331.703
Aan groepsmaatschappijen verstrekt	7.903	12.569
Door groepsmaatschappijen afgelost	(19.467)	(142.825)
Desinvesteringen	-	(41.545)
Stand per 31 december	148.338	159.902

De vorderingen op groepsmaatschappijen bestaan voor € 115,6 miljoen uit leningen u/g met rentepercentages variërend van 2,984% tot 3,730% en expirerend in de jaren 2020 tot en met 2026 en voor € 32,7 miljoen uit rekening-courantverhoudingen tegen een variabele rente en zonder vaste aflossingsdatum.

6 Eigen vermogen

	Gestort en opgevraagd kapitaal	Agioreserve	Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	Reserve omrekeningsverschillen	Herwaarderingsreserve	Overige reserves	Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail
Stand per 1 januari 2017	95.183	472.640	499	(5.728)	406.087	(190.675)	26.431	804.437
Resultaat	-	-	-	-	-	-	94.645	94.645
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	-	-	-	-	-	815	-	815
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening	-	-	(116)	-	-	-	-	(116)
Overboeking omrekeningsverschillen netto-investeringen naar winst-en-verliesrekening	-	-	-	5.728	-	-	-	5.728
Slotdividend vorig boekjaar in contanten	-	-	-	-	-	-	(25.126)	(25.126)
Interim-dividend 2017 in contanten	-	-	-	-	-	(11.639)	-	(11.639)
Toevoeging uit winstverdeling	-	-	-	-	-	1.305	(1.305)	-
Toevoeging aan herwaarderingsreserve	-	-	-	-	60.626	(60.626)	-	-
Inkoop eigen aandelen	-	-	-	-	-	(30.059)	-	(30.059)
Stand per 31 december 2017	95.183	472.640	383	-	466.713	(290.879)	94.645	838.685
Aanpassing in verband met IFRS 9	-	-	-	-	-	(1.165)	-	(1.165)
Stand per 1 januari 2018	95.183	472.640	383	-	466.713	(292.044)	94.645	837.520
Resultaat	-	-	-	-	-	-	41.095	41.095
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	-	-	-	-	-	259	-	259
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening	-	-	(116)	-	-	-	-	(116)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten	-	-	-	-	-	-	(25.644)	(25.644)
Interim-dividend 2018 in contanten	-	-	-	-	-	(12.912)	-	(12.912)
Toevoeging uit winstverdeling	-	-	-	-	-	69.001	(69.001)	-
Toevoeging aan herwaarderingsreserve	-	-	-	-	(2.090)	2.090	-	-
Inkoop eigen aandelen	-	-	-	-	-	(9.810)	-	(9.810)
Stand per 31 december 2018	95.183	472.640	267	-	464.623	(243.416)	41.095	830.392

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 375,0 miljoen en is verdeeld in 75.000.000 aandelen à € 5,00. Voor een verdere toelichting op het eigen vermogen wordt verwezen naar 20 *Eigen vermogen* in de geconsolideerde jaarrekening.

Inkoop eigen aandelen

Op 19 oktober 2018 heeft de Vennootschap aangekondigd voor maximaal € 40,0 miljoen eigen aandelen in te kopen. Het inkoopprogramma wordt uitgevoerd in de periode van 19 oktober 2018 tot en met 31 maart 2019, of zoveel eerder als voor € 40,0 miljoen eigen aandelen is ingekocht. Tot en met 31 december 2018 heeft de Vennootschap 292.208 aandelen ingekocht. Het hiermee gemoeide bedrag, inclusief kosten, bedroeg € 9,8 miljoen. De Vennootschap heeft in de periode vanaf de balansdatum tot en met 7 februari 2019 217.670 aandelen ingekocht voor een totaalbedrag, inclusief kosten, van € 7,1 miljoen. De ingekochte aandelen worden niet ingetrokken, maar aangehouden als tijdelijke belegging.

In 2017 bracht de Vennootschap een tender offer uit voor de inkoop van eigen aandelen ter waarde van maximaal € 50,0 miljoen. In verband hiermee zijn in 2017 849.846 aandelen ingekocht tegen een prijs van € 35,19 per aandeel. Het hiermee gemoeide bedrag, inclusief kosten, bedroeg € 30,1 miljoen. De ingekochte aandelen worden niet ingetrokken, maar aangehouden als tijdelijke belegging.

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.

- **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.

7 Langlopende rentedragende leningen o/g

	2018				2017			
	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⁾	197.423	125.126	322.549	2,47	195.777	209.456	405.233	2,92
• variabele rente	58.218	-	58.218	1,36	-	107.937	107.937	1,42
	255.641	125.126	380.767	2,30	195.777	317.393	513.170	2,60

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 2018 voldeed Vastned aan deze voorwaarden.

Het binnen een jaar verschuldigde deel van de langlopende rentedragende leningen o/g bedraagt € 134,7 miljoen (31 december 2017: nihil) en is opgenomen onder de kortlopende verplichtingen.

Hieronder is de converteerbare obligatielening opgenomen:

Jaar van uitgifte	Looptijd	Nominale waarde	Rentepercentage ¹⁾	Conversieprijs	Maximum aantal aandelen
2014	5 jaar	110.000	1,875%	€ 41,87	2.627.179

¹⁾ Vaste rente

De gemiddelde looptijd (in jaren) van de langlopende rentedragende leningen o/g kwam uit op 3,8 (31 december 2017: 4,0).

Voor een uitgebreidere toelichting op de converteerbare obligatielening wordt verwezen naar **22 Langlopende rentedragende leningen o/g** in de geconsolideerde jaarrekening.

8 Financiële derivaten

	2018		2017	
	Vordering	Verplichting	Vordering	Verplichting
Interest rate swaps	-	2.941	-	1.678

Reële waarde van de rentederivaten, afgezet tegen de nominale waarde van de leningen waarvan het renterisico is afgedekt:

	2018		2017	
	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	-	-	-	-
Interest rate swaps > 5 jaar	(2.941)	135.000	(1.678)	135.000
	(2.941)	135.000	(1.678)	135.000

9 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 € 0,1 miljoen (2017: € 0,1 miljoen) aan de Vennootschap toekomt.

10 Schulden aan groepsmaatschappijen

De schulden aan groepsmaatschappijen betreffen rekening-courantverhoudingen met een variabele rente en zonder vaste aflossingsdatum.

11 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 € 1,8 miljoen door groepsmaatschappijen in rekening gebrachte asset- en propertymanagementfees (2017: € 1,5 miljoen) en overige algemene kosten ad € 0,7 miljoen (2017: € 0,5 miljoen) welke met name uit advies- en controlekosten, publiciteitskosten en kosten in verband met de beursnotering bestaan.

De kosten niet-doorgegane investeringen betreffen de kosten die gemaakt zijn ten behoeve van het niet geslaagde overnamebod op alle nog niet in het bezit van Vastned zijnde aandelen Vastned Retail Belgium NV.

Onder de overige bedrijfsinkomsten zijn de overige inkomsten uit deelnemingen in groepsmaatschappijen ad € 1,8 miljoen (2017: € 1,5 miljoen) begrepen, die bestaan uit aan groepsmaatschappijen in rekening gebrachte fees. Tevens zijn hieronder begrepen de waardemutaties vastgoed ad nihil (2017: nihil) en het nettoverkoopresultaat op de verkoop van vastgoed ad € 0,1 miljoen negatief (2017: nettoverkoopresultaat op de verkoop van een groepsmaatschappij ad € 5,7 miljoen positief).

De andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten ad € 3,4 miljoen (2017: € 4,6 miljoen) hebben voor het overgrote deel betrekking op de aan de groepsmaatschappijen verstrekte financieringen.

De rentelasten en soortgelijke kosten ad € 15,0 miljoen (2017: € 19,9 miljoen) bestaan uit de op de langlopende rentedragende leningen o/g en schulden aan kredietinstellingen betaalde rente ad € 13,9 miljoen (2017: € 15,7 miljoen), de waardemutaties financiële derivaten ad € 1,1 miljoen negatief (2017: € 1,5 miljoen positief) en de overboeking omrekeningsverschillen netto-investeringen uit eigen vermogen ad nihil (2017: € 5,7 miljoen).

12 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

De Vennootschap heeft voor een groepsmaatschappij 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.

13 Gebeurtenissen na balansdatum

Zie 28 *Gebeurtenissen na balansdatum* in de geconsolideerde jaarrekening.

14 Bestemming resultaat

De Directie stelt voor het resultaat als volgt te verdelen:

Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	41.095
Ten gunste/laste te brengen van de reserves	(741)
Voor dividenuitkering beschikbaar	40.354
Reeds uitgekeerd in de vorm van interim-dividend	(12.912)
Voor uitkering slotdividend beschikbaar	27.442

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 2018 een slotdividend van € 1,34 per aandeel in contanten uit te keren. Met deze dividenuitkering zal een bedrag van € 23,7 miljoen gemoeid zijn.

15 Goedkeuring van de vennootschappelijke jaarrekening

De vennootschappelijke jaarrekening is opgemaakt door de Directie en geautoriseerd voor publicatie door de Raad van Commissarissen op 13 februari 2019.

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 in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Vastned Retail N.V. te Rotterdam 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 2018 en van het resultaat en de kasstromen over 2018, 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De geconsolideerde jaarrekening bestaat uit:

- de volgende overzichten over 2018: 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 geconsolideerde balans per 31 december 2018;
- 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 2018;
- de vennootschappelijke winst-en-verliesrekening over 2018;
- 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 Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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	€ 7,9 miljoen (2017: € 7,9 miljoen).
Toegepaste benchmark	0,5% van de totale activa.
Nadere toelichting	Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark voor de materialiteit rekening houdend met de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten. Ten aanzien van de jaarrekeningposten met een effect op het direct resultaat schatten wij in dat een lagere afwijking impact heeft op de economische besluitvorming van gebruikers van de jaarrekening. Derhalve hebben wij hiervoor de materialiteit vastgesteld op € 2,0 miljoen (5% van het direct resultaat, 2017: € 2,0 miljoen).

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 € 100.000 rapporteren voor posten met effect op het direct resultaat en boven de € 398.000 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 en België ('Full scope'). Bij de groepsonderdelen in Nederland hebben wij zelf controlewerkzaamheden uitgevoerd. Wij hebben gebruik gemaakt van andere EY accountants bij de controle van de groepsonderdelen in Frankrijk en België. Bij het groepsonderdeel Spanje hebben wij beoordelingswerkzaamheden uitgevoerd ('Review scope').

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. Deze kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

De kernpunten van de controle zijn gelijk aan vorig jaar, met uitzondering van het opnemen van een nieuw kernpunt inzake afgrenzing van omzet, alsmede het niet langer opnemen van het kredietrisico debiteuren als kernpunt gezien het afgenomen risicoprofiel en de relatief beperkte uitstaande debiteurenpositie.

Risico	Onze controleaanpak	Belangrijke observaties
<p>Waardering vastgoed, paragraaf 15 Het vastgoed bedraagt per 31 december 2018 99% van het geconsolideerd balans-taal van Vastned Retail N.V. Het vastgoed is gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij in overeenstemming met de waarderingssystematiek van Vastned Retail N.V. de vastgoed-waarde periodiek door externe taxateurs wordt vastgesteld.</p> <p>Bij de bepaling van de reële waarde wordt voorts gebruik gemaakt van parameters, veronderstellingen en inschattingen van de directie. Door de inherent hoge mate van subjectiviteit van schattingen in de reële waarde-bepaling merken wij de waardering van vastgoed aan als significant risico in onze controle.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de waardering van vastgoed vastgesteld, waaronder de interne beoordeling van externe taxatierapporten.</p> <p>Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs beoordeeld, de juistheid vastgesteld van gehanteerde brondata voor de calculatie van de waardering en gebruik gemaakt van onze vastgoedwaarderingsexperts bij het evalueren en toetsen van gehanteerde modellen en parameters, veronderstellingen en inschattingen bij de waardering. Wij hebben door middel van een deelwaarneming de calculaties op basis van hercalculatie gecontroleerd.</p> <p>In onze controle hebben wij verhoogde aandacht gehad voor significante waarderingsresultaten, voor de door externe taxateurs vastgestelde vastgoedwaardering en voor de visie van het management op deze waardering.</p> <p>Wij hebben de toelichting in de jaarrekening ten aanzien van de waardering van vastgoed getoetst.</p>	<p>Wij zijn het eens met de door de externe taxateurs en directie gehanteerde veronderstellingen, de waardering van het vastgoed en de toelichting in de jaarrekening.</p>
<p>Verwerking van aan- en verkopen van vastgoed, paragraaf 15 In 2018 heeft Vastned Retail N.V. diverse vastgoedbeleggingen aangekocht en verkocht. De nauwkeurige 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.</p> <p>Hiernaast kan sprake zijn van complexe accounting afwegingen bij het verwerken van aankopen (beoordeling van classificatie als business combination onder IFRS 3 of asset acquisition onder IAS 40), welke impact hebben op de verwerking en toelichting in de jaarrekening.</p>	<p>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.</p> <p>Wij hebben door middel van een deelwaarneming vastgesteld met relevante bewijsstukken, de presentatie en classificatie in de jaarrekening getoetst en de nauwkeurige en volledige verwerking van resultaten in het boekjaar vastgesteld.</p> <p>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.</p> <p>Wij hebben de toelichting in de jaarrekening ten aanzien van de verwerking van de aan- en verkopen van vastgoed getoetst.</p>	<p>Wij zijn het eens met de door de directie gehanteerde verwerkingswijze van aan- en verkopen van vastgoed en de toelichting in de jaarrekening. Wij hebben geen indicaties dat fraude bij aan- en verkopen zich heeft voorgedaan in het afgelopen jaar.</p>

Risico	Onze controleaanpak	Belangrijke observaties
<p>Verslaggevingsfraude Wij onderkennen het risico dat financiële informatie opzettelijk anders kan worden weergegeven of dat vereiste toelichtingen niet of niet volledig worden weergegeven, waardoor gebruikers kunnen 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.</p> <p>Dit risico ziet specifiek toe op de verslaggeving van incidentele transacties zoals afkoopsommen en eenmalige kosten.</p>	<p>Wij hebben de verantwoording van het direct en indirect resultaat gecontroleerd en hebben gerichte controles uitgevoerd op management-bezoldiging en handmatige boekingen in de financiële administratie. Daarbij hebben wij gebruik gemaakt van data-analysetechnieken, waarbij correlaties tussen verschillende data-stromen zijn onderzocht en hierbij in het bijzonder aandacht besteed aan incidentele transacties zoals afkoopsommen en eenmalige kosten.</p>	<p>Wij hebben geen indicaties van verslaggevingsfraude geconstateerd.</p>
<p>Financiering en bankconvenanten, paragraaf 25 Vanwege het belang en de relatieve omvang van de externe financieringen bij Vastned Retail N.V., is het voldoen aan bankconvenanten en de daarmee verband houdende toelichting in de jaarrekening een belangrijk aandachtspunt in onze controle.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom het monitoren van bankconvenanten beoordeeld. Wij hebben de berekeningen van ratio's uit de bankconvenanten van Vastned Retail N.V. gecontroleerd en deze getoetst aan relevante financieringsvoorwaarden.</p> <p>Wij hebben de toelichting in de jaarrekening ten aanzien van de financiering en bankconvenanten getoetst.</p>	<p>Wij hebben vastgesteld dat per 31 december 2018 wordt voldaan aan de vereiste bankconvenanten en dat vorenstaande correct is toegelicht in de jaarrekening.</p>
<p>Compliance met fiscale wet- en regelgeving, paragraaf 10 Binnen Vastned Retail N.V. is sprake van een aantal entiteiten welke kwalificeren als fiscale beleggingsinstelling (Nederland, Frankrijk en België).</p> <p>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.</p> <p>Het voldoen aan de hiermee verband houdende fiscale voorwaarden is essentieel voor een correcte verantwoording in de jaarrekening van Vastned Retail N.V. en is daarom een aandachtspunt in onze controle.</p>	<p>Wij hebben het door de externe fiscale specialist van Vastned Retail N.V. opgestelde rapport omtrent het fiscale regime beoordeeld. Wij hebben bij het uitvoeren van deze werkzaamheden gebruik gemaakt van onze fiscale specialisten, zowel in Nederland als in België en Frankrijk.</p>	<p>Wij hebben vastgesteld dat Vastned Retail N.V. voldoet aan de voorwaarden voor toepassing van het fiscale regime voor beleggingsentiteiten.</p>
<p>Afgrenzing van de omzet, paragraaf 4 Het risico bestaat dat de facturatie van de huur niet conform het huurcontract is waardoor de verantwoording niet of in het verkeerde jaar plaatsvindt.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de facturatie en de verantwoording van de huur beoordeeld.</p> <p>Wij hebben door middel van een deelwaarneming de juistheid van het contractenregister vastgesteld. De verantwoorde huur in de jaarrekening hebben wij aangesloten op het contractenregister. Middels detailanalyses hebben wij de volledigheid van de huur vastgesteld.</p>	<p>Wij hebben vastgesteld dat de verantwoording van de huuropbrengsten in de jaarrekening volledig is.</p>

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Vastned in één oogopslag;
- lange termijn waardecreatie;
- het bestuursverslag;
- het verslag van de raad van commissarissen;
- het remuneratierapport 2018;
- direct en indirect resultaat;
- EPRA prestatie-indicatoren;
- appendix;
- 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.

De directie 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 dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

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 toelichtingen;
- 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. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

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, 13 februari 2019

Ernst & Young Accountants LLP

Drs. W.H. Kerst RA

EPRA prestatie- indicatoren

*Financiële rapportage /
Duurzaamheidsrapportage*

8

Financiële rapportage

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. Om 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/jaarverslag

EPRA prestatie-indicatoren

EPRA prestatie-indicator ¹⁾	Pagina	Tabel	(\\$ duizend)		per aandeel (\\$)	
			2018	2017	2018	2017
EPRA Earnings	217	1	40.354	41.134	2,22	2,22
EPRA NAV	217	2	849.526	854.337	47,47	46,98
EPRA NNNAV	217	3	831.906	830.301	46,49	45,66
EPRA Net Initial Yield (NIY)	218	4 (i)	3,8%	4,1%		
EPRA 'topped-up' NIY	218	4 (ii)	4,1%	4,2%		
EPRA Vacancy Rate	220	5	1,5%	2,0%		
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	221	6 (i)	19,8%	20,6%		
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	221	6 (ii)	18,9%	19,8%		
Capital expenditure	221	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 252

1. EPRA earnings

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

2. & 3. EPRA NAV & EPRA NNNAV

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

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

4. EPRA Net Initial Yield & EPRA Topped-up Net Initial Yield per 31 december

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

	Core city assets		Mixed retail locations		Totaal	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Vastgoed toevoeging:						
Geschatte transactiekosten	76.781	77.024	13.376	16.208	90.157	93.232
Investeringswaarde vastgoed (B)	1.366.345	1.336.674	303.381	348.122	1.669.726	1.684.796
Geannualiseerde brutohuuropbrengsten	49.802	51.366	20.600	25.203	70.402	76.569
Niet terugvorderbare exploitatiekosten	(4.407)	(4.302)	(2.456)	(3.492)	(6.863)	(7.794)
Geannualiseerde nettohuuropbrengsten (A)	45.395	47.064	18.144	21.711	63.539	68.775
Effect van huurvrije perioden en andere huurincentives	3.983	963	139	217	4.122	1.180
Topped-up geannualiseerde nettohuuropbrengsten (C)	49.378	48.027	18.283	21.928	67.661	69.955
(i) EPRA Net Initial Yield (A/B)	3,3%	3,5%	6,0%	6,2%	3,8%	4,1%
(ii) EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	3,6%	3,6%	6,0%	6,3%	4,1%	4,2%

5. EPRA Vacancy Rate

31-12-2018							
	Brutohuur- opbrengsten	Nettohuur- opbrengsten	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Geannualiseerde brutohuur- opbrengsten	Geschatte huurwaarde (ERV) van de leegstand	Geschatte huurwaarde (ERV)	EPRA Vacancy Rate
Nederland	38.189	34.743	117.617	31.207	569	34.273	1,7%
Frankrijk	16.291	15.320	21.151	16.413	133	17.629	0,8%
België	19.779	18.102	92.637	20.251	419	19.574	2,1%
Spanje	2.801	2.611	3.419	2.531	-	3.776	-
Totaal vastgoed	77.060	70.776	234.824	70.402	1.121	75.252	1,5%
Core city assets	54.755	50.821	96.065	49.802	385	55.340	0,7%
Mixed retail locations	22.305	19.955	138.759	20.600	736	19.912	3,7%
Totaal vastgoed	77.060	70.776	234.824	70.402	1.121	75.252	1,5%

31-12-2017							
	Brutohuur- opbrengsten	Nettohuur- opbrengsten	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Geannualiseerde brutohuur- opbrengsten	Geschatte huurwaarde (ERV) van de leegstand	Geschatte huurwaarde (ERV)	EPRA Vacancy Rate
Nederland	37.081	32.571	139.675	35.656	1.072	37.249	2,9%
Frankrijk	17.631	16.688	36.103	17.613	335	18.760	1,8%
België	19.443	17.863	92.646	19.926	175	19.459	0,9%
Spanje	3.325	3.100	3.291	3.374	-	3.710	-
Turkije	1.851	1.811	-	-	-	-	-
Totaal vastgoed	79.331	72.033	271.715	76.569	1.582	79.178	2,0%
Core city assets	52.279	48.080	97.025	51.366	264	54.774	0,5%
Mixed retail locations	27.052	23.953	174.690	25.203	1.318	24.404	5,4%
Totaal vastgoed	79.331	72.033	271.715	76.569	1.582	79.178	2,0%

6. EPRA Cost Ratios

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

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

In 2018 zijn geen exploitatiekosten gekapitaliseerd (2017: minder dan € 0,1 miljoen). Vastned kapitaliseert de direct aan vastgoed in renovatie toe te rekenen exploitatiekosten gedurende de periode dat het vastgoed in renovatie niet voor verhuur beschikbaar is. Algemene kosten (overhead) worden niet gekapitaliseerd.

7. Capital Expenditure

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

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

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

Vastned heeft geen belangen in joint ventures.

Duurzaamheidsrapportage

Inleiding

Vastned rapporteert over haar milieu-, sociale en governance impact in overeenstemming met de EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR). De rapportage is gesplitst in twee delen:

1. Overkoepelende aanbevelingen
2. Duurzaamheidsprestatie-indicatoren

Overkoepelende aanbevelingen

Organisatorische grenzen

Vastned gebruikt een operationele-controlebenadering voor de afbakening.

Dekking prestatiegegevens

Zie de EPRA-prestatietabellen hieronder voor gegevens over elke afzonderlijke prestatie-indicator. Vastned rapporteert de nutsverbruiksgegevens van de gemeenschappelijke ruimtes (waarvoor Vastned als verhuurder verantwoordelijk is) voor alle toepasselijke panden in de portefeuille. Dit sluit de meerderheid van de 269 high street panden en 30 winkelcentra in de portefeuille uit, die vaak geen gemeenschappelijke ruimtes hebben en waar de huurder verantwoordelijk is voor het nutsverbruik (voor meer informatie, zie Normalisatie en Segmentanalyse hieronder).

Schatting van door verhuurder verkregen nutsgebruik (landlord-obtained)

De onderstaande tabel geeft de hoeveelheid geschatte data weer voor de portefeuille in 2017 en 2018. 26% van de data van de eigen kantoren is geschat.

Geschatte portefeuillegegevens	2018	2017
Elec-Abs	45%	38%
Elec-LfL	32%	39%
Fuel-Abs	45%	54%
Fuel-LfL	38%	49%

Third party assurance

Er is geen third party assurance beschikbaar.

Grenzen – Rapportage over verbruik van verhuurder en huurder

Het gerapporteerde verbruik betreft uitsluitend energie die Vastned als verhuurder inkoopt. Gegevens van huurders zijn buiten beschouwing gelaten.

Analyse – Normalisatie

Intensiteitsindicatoren worden berekend op grond van vloeroppervlak (m²) voor gehele panden, met inbegrip van huurdersruimten. Vastned is zich ervan bewust dat er een discrepantie bestaat tussen de teller en de noemer in de methodologie voor het berekenen van intensiteiten. Huurders krijgen rekeningen voor het grootste deel van elk pand, terwijl Vastned slechts rekeningen ontvangt voor de gemeenschappelijke ruimten in Nederland, waarvoor Vastned gegevens vermeldt (zie tabel ‘EPRA portefeuille’ op pagina 224 en 225).

Analyse – Segmentanalyse (per type pand, geografie)

Al het vastgoed waar Vastned verantwoordelijk is voor het energieverbruik bevindt zich in Nederland. Vastned heeft een segmentanalyse uitgevoerd op twee soorten panden: winkelcentra en high street shops (zie tabel ‘EPRA portefeuille’ op pagina 224 en 225).

Informatieverschaffing over eigen kantoren

De kantoren die Vastned zelf gebruikt worden afzonderlijk van de portefeuille gerapporteerd. Zie ‘EPRA eigen kantoren’ op pagina 226 en 227.

Uitleg over prestaties

Elec-Abs – winkelcentra: de toename in het absolute elektraverbruik van winkelcentra werd veroorzaakt door winkelcentrum Walburg in Zwijndrecht waar gedurende 2018 aanzienlijk meer data beschikbaar was door wisselingen van huurders. Dit ondanks het feit dat het bezit in 2018 verkocht werd.

Elec-LfL – winkelcentra: de toename in het LfL elektraverbruik van winkelcentra werd veroorzaakt door een gestegen energieverbruik in 2018 in winkelcentrum Eckart in Eindhoven en winkelcentrum De Weerd in Doorwerth.

Elec-Abs – high street: de toename in het absolute elektraverbruik van high street units werd veelal veroorzaakt door wisselingen van huurders, in 2018 uitgevoerde renovaties en een toename in beschikbaarheid van data.

Fuels-Abs – winkelcentra: de daling in het absolute aardgasverbruik van winkelcentra is gerelateerd aan een daling in aardgasverbruik in winkelcentrum Westermarkt in Tilburg en de verkoop van winkelcentra gedurende 2018.

Fuels-LfL – high street: de stijging in het LfL aardgasverbruik van high street units kan grotendeels worden verklaard de verhuring van Koningstraat 13A in Arnhem en een stijging in het aardgasverbruik aldaar.

Waar feitelijke verbruiksgegevens voor het rapportagejaar niet konden worden verkregen, zijn geschatte gegevens gebruikt gebaseerd op vergelijkbare perioden vanaf 2017, indien beschikbaar.

Uitleg over beloning van mannen en vrouwen

Vastned maakt de Diversity-pay niet bekend voor ‘other direct employees’. Omdat Vastned eind 2018 slechts 41 FTE’s telde, is het aantal mannelijke en vrouwelijke werknemers met dezelfde functie beperkt. De enige functie met zowel mvannelijke als vrouwelijke werknemers is Asset Manager, maar het inkomen is niet vergelijkbaar omdat dit voor een groot deel wordt bepaald door de senioriteit en het aantal dienstjaren bij het bedrijf.

Uitleg over functioneringsgesprekken

Met elke medewerker wordt jaarlijks een functionerings- en beoordelingsgesprek 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 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.

De remuneratie- en nominatiecommissie heeft tot taak de Directie en de Raad van Commissarissen te evalueren. Deze commissie is ook verantwoordelijk voor de jaarlijkse verantwoording van het remuneratiebeleid.

Locatie van EPRA duurzaamheidsprestatie-indicatoren

De EPRA milieu duurzaamheidsprestatie-indicatoren zijn te vinden in de tabel ‘EPRA portefeuille’ op pagina 224 en 225, en ‘EPRA eigen kantoren’ op pagina 226 en 227 van dit verslag. EPRA governance en sociale prestatie-indicatoren zijn te vinden in de tabel ‘EPRA social governance’ op pagina 228 en 229 van dit verslag.

Verslagperiode

Vastned levert prestatiegegevens over twee jaar, namelijk de verslagjaren 2017 en 2018, voor alle prestatie-indicatoren waar deze materieel zijn.

Materialiteit

Vastned rapporteert over alle milieu duurzaamheidsprestatie-indicatoren waarvoor Vastned verantwoordelijk is in de portefeuille. Duurzaamheidsprestatie-indicatoren met betrekking tot DH&C, Water en Afval zijn niet van toepassing omdat Vastned in haar portefeuille niet verantwoordelijk is voor deze nutsvoorzieningen. Vastned rapporteert geen Comty-Eng omdat Vastned deze niet geïdentificeerd heeft als materieel gezien het feit dat de portefeuille hoofdzakelijk bestaat uit high street panden die op casco-basis verhuurd worden, wat wil zeggen dat er vrijwel geen gemeenschappelijke ruimten zijn. Evenzo bestaat de winkelcentraportefeuille uit gedeeld eigendom van winkelcentra en retail warehouses, wat wil zeggen dat Vastned niet verantwoordelijk is voor de gemeenschappelijke ruimten. Emp-Training wordt niet gerapporteerd omdat Vastned momenteel geen formeel systeem heeft om deze gegevens te verzamelen.

Duurzaamheidsprestatie-indicatoren

EPRA portefeuille

Indicator	EPRA	Asset type	Unit of measure	2018	2017	Coverage	Change
Total electricity consumption	Elec-Abs	Shopping centre	kWh	204.458	147.324	9 out of 9	39%
		(% from renewable sources)		100	100		
		High street		571.193	461.578	66 out of 66	24%
		(% from renewable sources)		100	100		
Total		Total	775.651	608.902	75 out of 75	27%	
(% from renewable sources)		Total	100	100			
Like-for-like electricity consumption	Elec-LfL	Shopping centre	kWh	101.160	89.327	2 out of 2	13%
		High street		302.787	298.104	25 out of 25	2%
		Total		403.947	387.431	27 out of 27	4%
Total energy consumption from district heating and cooling	DH&C-Abs ¹⁾	n/a	kWh	n/a	n/a	n/a	n/a
Like-for-like consumption from district heating and cooling	DH&C-LfL ¹⁾	n/a	kWh	n/a	n/a	n/a	n/a
Total energy consumption from fuel	Fuels-Abs	Shopping centre	kWh	3.171	10.662	5 out of 5	-70%
		(% from renewable sources)		0	0		
		High street		81.943	137.299	46 out of 46	-40%
		(% from renewable sources)		0	0		
Total		Total	85.114	147.961	51 out of 51	-42%	
(% from renewable sources)		Total	0	0			
Like-for-like consumption from fuel	Fuels-LfL	Shopping centre	kWh	n/a	n/a	n/a	n/a
		High street		65.371	58.557	16 out of 16	12%
		Total		65.371	58.557	16 out of 16	12%
Building energy intensity	Energy-Int	Shopping centre	kWh/m ²	6	5	9 out of 9	31%
		High street		15	13	66 out of 66	9%
Direct GHG emission (total) Scope 1	GHG-Dir-Abs	Shopping centre	tCO ₂ e	6	20	5 out of 5	-70%
		High street		155	259	46 out of 46	-40%
		Total		161	280	51 out of 51	-42%
Indirect GHG emission (total) Scope 2	GHG-Indir-Abs	Shopping centre (location based)	tCO ₂ e	100	59	9 out of 9	71%
		High street (location based)		281	184	66 out of 66	52%
		Total (location based)		381	243	75 out of 75	57%
Building GHG emissions intensity	GHG-Int (from fuels)	Shopping centre	kgCO ₂ e/m ²	0,003	0,002		35%
		High street		0,010	0,010		-2%
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⁾	Shopping centre	% of portfolio certified or	37%	56%	30 out of 30	
		High street	number of certified assets	76%	74%	269 out of 269	

1) DH&C-Abs en DH&C-LfL zijn niet van toepassing omdat Vastned niet verantwoordelijk is voor stadsverwarming en -koeling in haar portefeuille.
 2) Water-Abs en Water-LfL zijn niet van toepassing omdat Vastned niet verantwoordelijk is voor water en afval in haar portefeuille.
 3) Waste-Abs en Waste-LfL zijn niet van toepassing gezien Vastned niet verantwoordelijk is voor water en afval in haar portefeuille.
 4) Cert-Tot: het percentage geeft het deel van de portefeuille aan dat een EPC (Energy Performance Certificate) heeft. De onderverdeling van onze EPC's is als volgt:

A+	1%
A	10%
B	8%
C	11%
D	24%
E	15%
F	5%
G	14%
H	0%
I	3%
Onbekend	8%

Portfolio GHG-emissies zijn berekend aan de hand van de omrekeningsfactoren uit 2017 en 2018 van het IEA (voor elektriciteit) en www.co2emissiefactoren.nl voor fuels. Scope 1-emissies betreffen aardgasverbruik, terwijl Scope 2-emissies het elektriciteitsverbruik omvatten.

EPRA eigen kantoren

Indicator	EPRA	Unit of measure	2018	2017	Coverage	Change
Total electricity consumption	Elec-Abs	kWh	109.442	97.545	4 out of 4	12%
Total energy consumption from fuel	Fuels-Abs	kWh	36.037	31.552	3 out of 3	14%
Total energy from district heating and cooling	DH&C-Abs	kWh	22.242	71.000	1 out of 1	-69%
Building energy intensity	Energy-Int	kWh/FTE	4.007	4.780	4 out of 4	-16%
Direct GHG emission (total) Scope 1	GHG-Dir-Abs	tCO ₂ *	8	10	3 out of 3	-23%
Indirect GHG emission (total) Scope 2	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ * (location based)	71	51	4 out of 4	38%
Building GHG emissions intensity	GHG-Int	kgCO ₂ */FTE	1,89	1,48	4 out of 4	28%
Total water consumption	Water-Abs	m ³	227	231	4 out of 4	-2%
Building water consumption intensity	Water-Int	m ³ /FTE	5	6	4 out of 4	-2%
Weight of waste by disposal route (total) ¹⁾	Waste-Abs	tonnes	n/a	n/a	n/a	
		recycled kg	1.244	1.513	4 out of 4	
Type and number of assets certified	Cert-Tot	% of portfolio certified or number of certified assets	70%	71%	4 out of 4	

¹⁾ Waste-Abs en Waste-Lfl: Vastned heeft alleen gegevens met betrekking tot het papierafval.

• Eigen kantoor-CO₂e conversiefactoren zijn gebaseerd op gegevens aangeleverd door de Climate Neutral Group in Nederland. Alle eigen kantoren zijn gehuurd en maken dus geen deel uit van de beleggingsportefeuille. Daarom worden de milieu duurzaamheidsprestatie-indicatoren afzonderlijk gerapporteerd. Deze gegevens betreffen kantoren van Vastned in Nederland, België, Frankrijk en Spanje.

EPRA social governance

Indicator	EPRA	Asset type	Units of measure	2018	2017	Coverage
Gender diversity	Diversity-Emp	Corporate operations	% of employees	50% Male, 50% Female	50% Male, 50% Female	Supervisory Board
				100% Male	100% Male	Executive Board
				38% Male, 62% Female	45% Male, 55% Female	Other direct employees
Gender pay	Diversity-Pay	Corporate operations	Ratio	1,0	1,0	Supervisory Board ¹⁾
				n/a	n/a	Executive Board
				-	-	Other direct employees ²⁾
Performance appraisals	Emp-Dev	Corporate operations	% of total workforce	100%	100%	Direct employees
New hires	Emp-Turnover	Corporate operations	Total number	4	6	Direct employees
Turnover			Rate	10%	13%	
			Total number	5	11	
			Rate	13%	25%	
Number of injuries ³⁾	H&S-Emp	Corporate operations	Total number	0	0	Direct employees
Lost day rate			n/a	n/a		
Absentee rate			Percentage of absentee hours	3,3	1,8	
Fatalities			Total number	0	0	
Health and safety assessments	H&S-Asset	Corporate operations	n/a ⁴⁾	n/a	n/a	n/a
Health and safety compliance	H&S-Comp	Corporate operations	n/a ⁴⁾	n/a	n/a	n/a
Board composition	Gov-Board	Corporate operations	Total number of Executive Board	2	2	Supervisory Board and Executive Board
			Total number of Supervisory Board (Independent)	4	4	
			Average tenure (years) for Supervisory Board ⁵⁾	5,75	4,75	
			Total number with competencies relating to environmental and social topics ⁶⁾	1	1	
Independent / Non-executive board members with competencies relating to environmental and social topics	Gov-Select	Corporate operations	Description	The members of the Supervisory Board are appointed by the Annual General Meeting of shareholders. The Supervisory Board draws up binding nominations for the appointment of new members to the Supervisory Board. The Supervisory Board aims to have experience with sustainability and corporate social responsibility among its members.	Supervisory Board	
Conflicts of interest	Gov-Col	Corporate operations	Description	Vastned considers it very important for the members of the Executive Board and the Supervisory Board to act independently, without any conflicting interests. It has adopted a number of regulations and codes to ensure this. During the 2018 reporting year the members of the Executive Board and the Supervisory Board were independent and there were no conflicts of interest within the meaning of the Code or applicable laws and regulations. As a result, Vastned complies with principle 2.7 of the Code. For more information on our compliance with the Dutch Corporate Governance Code, see page 76 of our Annual Report.	Supervisory Board and Executive Board	

n/a = Not applicable

¹⁾ Deze ratio vertegenwoordigt de basisvergoeding toegekend aan de leden van Raad van Commissarissen met een gelijke functie. De voorzitter valt hier dus buiten.

²⁾ Vastned is momenteel niet in staat deze duurzaamheidsprestatie-indicator te rapporteren.

³⁾ Gezien het aantal werknemers van Vastned rapporteert Vastned het aantal verwondingen in plaats van een percentage.

⁴⁾ Vastned zorgt ervoor dat alle verplichte 'Health & safety assessments' volledig worden nageleefd. Voor de meeste panden heeft Vastned een technisch gebouwbeheerder die verantwoordelijk is om ervoor te zorgen dat alle verplichte beoordelingen volledig worden nageleefd. Het rapporteren over deze cijfers valt echter niet onder de reikwijdte van de operationele controle door Vastned.

⁵⁾ Een commissaris treedt af uiterlijk na de Algemene Vergadering van Aandeelhouders gehouden in het vierde boekjaar volgend op het boekjaar waarin hij of zij benoemd is. Een commissaris die aftreedt, kan direct herbenoemd worden, maar maximaal twaalf jaar in functie zijn.

⁶⁾ Marieke Bax is mede-oprichter van 'Talent naar de Top'.

Appendix

Vastgoedportefeuille /
Aandeelhoudersinformatie /
Financiële kalender 2019 /
Samenstelling Managementteam /
Samenstelling Raad van Commissarissen /
Afkortingen en definities /
Contactgegevens en colofon

9

Vastgoedportefeuille

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	Mixed retail locations	1993	1920	210	1	1
Grotestraat 36	Mixed retail locations	1996	1920	430	-	-
Grotestraat 83-85	Mixed retail locations	1994	1850	255	1	-
Grotestraat 97a / Koormarkt 3-5 en 9-11 / Werfstraat 1	Mixed retail locations	1993	1920	1.132	6	-
Amersfoort						
Langestraat 8	Mixed retail locations	1990	1900	409	1	1
Utrechtsestraat 13 / Hellestraat 3	Mixed retail locations	2008	1900	97	1	1
Amsterdam						
Ferdinand Bolstraat 47-49	Core city assets	2017	1885	316	1	5
Ferdinand Bolstraat 65	Core city assets	1989	1883	113	1	3
Ferdinand Bolstraat 79-81	Core city assets	1987	1905	160	1	6
Ferdinand Bolstraat 88	Core city assets	1987	1883	85	1	3
Ferdinand Bolstraat 92 / G. Flinkstraat 118	Core city assets	1987	1882	81	1	6
Ferdinand Bolstraat 95-97 / 1e Jan v.d. Heijdenstraat 88a-90	Core city assets	1987	1892	194	1	9
Ferdinand Bolstraat 101	Core city assets	1989	1892	118	1	3
Ferdinand Bolstraat 109	Core city assets	1989	1882	76	1	3
Ferdinand Bolstraat 120 / 1e Jan v.d. Heijdenstraat 88	Core city assets	1993	1893	130	1	6
Ferdinand Bolstraat 122	Core city assets	1987	1893	95	1	3
Ferdinand Bolstraat 124	Core city assets	1987	1893	75	1	3
Ferdinand Bolstraat 126	Core city assets	1989	1893	80	1	3
Heiligeweg 37	Core city assets	2014	1907	114	1	-
Heiligeweg 47	Core city assets	1989	1899	60	1	-
Kalverstraat 9	Core city assets	1990	1900	253	1	-
Kalverstraat 11-17 / Rokin 12-16	1) Core city assets	2015	2014	6.000	3	-
Kalverstraat 132	Core city assets	2014	1894	118	2	-
Kalverstraat 162-164	Core city assets	1988	1800	328	1	-
Kalverstraat 182	Core city assets	1987	1900	95	1	-
Kalverstraat 208	Core city assets	1991	1850	160	1	-
Keizersgracht 504	Core city assets	2012	1686	200	1	1
Leidsestraat 2 / Herengracht 424	Core city assets	2016	1900	431	2	3
Leidsestraat 5	Core city assets	1990	1905	380	1	-
Leidsestraat 23	Core city assets	2013	1700	160	1	-
Leidsestraat 46	Core city assets	2012	1900	190	1	-
Leidsestraat 60-62	Core city assets	2014	1750	82	1	4
Leidsestraat 64-66 / Kerkstraat 44	Core city assets	1986	1912	790	3	-
P.C. Hoofstraat 35	Core city assets	2015	1904	225	1	-
P.C. Hoofstraat 37	Core city assets	2015	1897	112	1	-
P.C. Hoofstraat 46-50	Core city assets	2014	1885	684	2	4
P.C. Hoofstraat 49-51	Core city assets	2013	1905	380	1	5
P.C. Hoofstraat 78, 78-II-III	Core city assets	2013	1905	465	2	-
Reguliersbreestraat 9 / Amstel 8	Core city assets	1987	1905	277	2	3
Reguliersdwarsstraat 80-84	Core city assets	2018	1832	803	1	7
Rembrandtplein 7	1) Core city assets	2007	1897	285	1	1

1) Grond (deels) in erfpacht

Plaats Locatie	Aard gebouw	Jaar verwerving	Jaar bouw/renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Aantal huurders	Aantal appartementen
Spuistraat 3E en 3F	Core city assets	2017	1900	189	1	-
Van Baerlestraat 86	Core city assets	1994	1800	90	1	2
Van Baerlestraat 108-110	Core city assets	1990	1800	265	2	4
Apeldoorn						
Deventerstraat 6	Mixed retail locations	1990	1930	70	1	-
Deventerstraat 14 en 14a	Mixed retail locations	1994	1900	295	2	-
Arnhem						
Bakkerstraat 3a en 4 / Wielakkerstraat 8	Mixed retail locations	1990	1600	188	2	1
Bakkerstraat 5 en 6 / Wielakkerstraat 10	Mixed retail locations	94/14	1950	971	3	-
Koningstraat 12-13 / Beekstraat 105-107 en 108	Mixed retail locations	1988	1890	1.052	5	3
Vijzelstraat 24	Mixed retail locations	1994	1800	161	1	-
Bergen op Zoom						
Wouwsestraat 48	Mixed retail locations	1994	1900	80	1	-
Beverwijk						
Nieuwstraat 9-11 / Breestraat 65, 67 en 69	Mixed retail locations	1989	1910	2.630	3	-
Boxmeer						
Hoogkooypassage 14-18 en 22	Mixed retail locations	1990	1989	566	5	-
Steenstraat 110 / d'n Entrepot	Mixed retail locations	1997	1992	135	1	1
Boxtel						
Stationsstraat 18-20	Mixed retail locations	1997	1920	750	1	1
Breda						
Eindstraat 14-16	Core city assets	1988	1924	260	1	-
Ginnekenstraat 19	Core city assets	1993	1980	150	1	-
Ginnekenstraat 80-80a	Core city assets	1998	1905	165	1	1
Grote Markt 29 / Korte Brugstraat 2	Core city assets	1991	1953	102	2	-
Karreststraat 25	Core city assets	1994	1920	268	1	2
Ridderstraat 19	Core city assets	1994	1800	225	1	-
Torenstraat 2 / Korte Brugstraat 14	Core city assets	1992	1953	90	1	-
Veemarktstraat 30	Core city assets	1991	1920	555	1	-
Veemarktstraat 32	Core city assets	1992	1800	70	1	1
Brunssum						
Kerkstraat 45 / Schifffelerstraat 1	Mixed retail locations	1997	1970	620	3	-
Dedemsvaart						
Julianastraat 13-19	Mixed retail locations	1997	1922	1.190	4	-
Den Haag						
Korte Poten 10	Core city assets	1989	1916	56	1	-
Korte Poten 13	Core city assets	1990	1916	120	1	2
Korte Poten 42	Core city assets	1987	1900	55	1	4
Lange Poten 7	Core city assets	1989	1937	112	1	-
Lange Poten 21	Core city assets	1989	1916	204	1	2
Plaats 17 en 21	Core city assets	1990	1916	415	2	-
Plaats 25	Core city assets	1987	1920	517	1	-
Spuistraat 13	Core city assets	1988	1930	662	1	-
Vlamingstraat 43	Core city assets	1995	1916	163	1	-
Wagenstraat 3-5 / Weverplaats	Core city assets	2012	2012	3.176	1	-
Deventer						
Lange Bisschopstraat 34	Mixed retail locations	1991	1900	278	-	-
Lange Bisschopstraat 50	Mixed retail locations	1993	1800	210	1	1

Vervolg Nederland

Plaats Locatie	Aard gebouw	Jaar verwerving	Jaar bouw/renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m²)	Aantal huurders	Aantal appartementen
Doetinchem						
Dr. Huber Noodstraat 2	Mixed retail locations	1997	1968	1.840	2	-
Korte Heezenstraat 6 / Heezenpoort 13-15 en 21	Mixed retail locations	1994	1985	310	4	-
Doorwerth						
Mozartlaan 52-66 / Van der Molenallee 107-125	Mixed retail locations	1997	2007	3.395	13	-
Eerbeek						
Stuyvenburchstraat 44	Mixed retail locations	1997	1965	350	2	2
Eindhoven						
Orionstraat 137-159	Mixed retail locations	1993	1973	3.102	6	-
Rechtestraat 25	Core city assets	1992	1930	100	1	-
Rechtestraat 44-48	Core city assets	1988	1966	3.273	2	-
Emmeloord						
Lange Nering 65	Mixed retail locations	1993	1960	275	1	1
Enschede						
Kalanderstraat 6	Mixed retail locations	1993	1950	124	1	-
Goes						
Lange Kerkstraat 9	Mixed retail locations	1994	1920	65	-	-
Goor						
Grotestraat 57-59 en 63	Mixed retail locations	1994	1910	859	1	1
Haaksbergen						
Spoorstraat 45	Mixed retail locations	1997	1986	800	1	1
Haarlem						
Grote Houtstraat 90	Mixed retail locations	1988	1850	96	1	-
Hardenberg						
Fortuinstraat 21	Mixed retail locations	1997	1985	300	-	-
Voorstraat 10	Mixed retail locations	1997	1930	1.173	1	-
Harderwijk						
Markt 14	Mixed retail locations	1991	1875	470	1	-
Heerlen						
Saroleastraat 38	Mixed retail locations	1994	1930	225	1	1
Helmond						
Veestraat 1	Mixed retail locations	1994	1950	240	1	-
Veestraat 39	Mixed retail locations	1994	1960	136	1	-
Hengelo						
Wegtersweg 4	Mixed retail locations	2006	2006	4.622	1	-
's-Hertogenbosch						
Hinthamerstraat 48	Core city assets	1988	1900	130	1	2
Markt 27	Core city assets	2012	1648	225	1	-
Schapenmarkt 17-19	Core city assets	2014	1930	1.254	1	-
Houten						
Onderdoor 4, 4a	Mixed retail locations	2010	2010	2.105	2	-
Joure						
Midstraat 153 - 163	Mixed retail locations	2006	1981	2.519	5	5
Leeuwarden						
Wirdumerdijk 7 / Weaze 16	Mixed retail locations	1994	1920	520	2	1
Maastricht						
Grote Staat 59	Core city assets	2014	1742	240	1	2
Muntstraat 16-18	Core city assets	1989	1897	135	1	-
Muntstraat 20	Core city assets	1987	1891	110	1	-
Muntstraat 21-23	Core city assets	2014	1920	311	1	-
Wolfstraat 8 / Minckelersstraat 1	Core city assets	1992	1883	789	2	-
Wolfstraat 27 - 29	Core city assets	2013	1752	455	1	1

Plaats Locatie	Aard gebouw	Jaar verwerving	Jaar bouw/renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m²)	Aantal huurders	Aantal appartementen
Middelharnis						
Westdijk 22-24	Mixed retail locations	1997	1990	325	1	-
Nijmegen						
Broerstraat 26 / Scheidemakershof 37	Mixed retail locations	1993	1960	161	1	1
Broerstraat 70 / Plein 1944 nr. 151	Mixed retail locations	1989	1951	1.033	1	-
Plein 1944 nr. 2	Mixed retail locations	1988	1957	164	1	1
Oosterhout						
Arendstraat 9-11	Mixed retail locations	1994	1982	889	1	-
Arendstraat 13	Mixed retail locations	1994	1989	440	2	1
Oss						
Heschepad 49-51 / Molenstraat 21-25	Mixed retail locations	1986	1983	2.803	3	-
Renkum						
Dorpsstraat 21-23	Mixed retail locations	1997	1907	520	2	-
Ridderkerk						
St. Jorisplein 30	Mixed retail locations	1994	1970	478	3	-
Roermond						
Steenweg 1C / Schoenmakersstraat 2, 10-16A, 18	Mixed retail locations	86/94	1900/1980	2.497	6	-
Roosendaal						
Nieuwe Markt 51	Mixed retail locations	1994	1960	200	1	-
Rotterdam						
Keizerswaard 73	Mixed retail locations	1996	1992	280	1	-
Winkelcentrum Zuidplein	Mixed retail locations	94/95/10	1972	1.315	7	-
Schiedam						
Winkelcentrum Hof van Spaland	Mixed retail locations	96/97	70/78	347	2	-
Tiel						
Waterstraat 29 / Kerkstraat 2b	Mixed retail locations	1994	1850	70	1	1
Waterstraat 51a	Mixed retail locations	1994	1920	65	1	-
Tilburg						
Winkelcentrum Westermarkt	Mixed retail locations	93/94/08	61/62/63	7.614	12	-
Uden						
Marktstraat 32	Mixed retail locations	1994	1958	420	1	1
Utrecht						
Achter Clarenburg 19	Core city assets	1987	1975	91	1	-
Bakkerstraat 16	Core city assets	2013	1900	642	1	2
Choorstraat 13	Core city assets	1987	1900	139	1	1
Drieharingstraat 2-8, 14-18 en 22	Core city assets	2018	1900	3.048	8	-
Lange Elisabethstraat 6	Core city assets	1987	1850	113	1	-
Lange Elisabethstraat 36	Core city assets	1993	1850	188	1	-
Nachtegaalstraat 55	Core city assets	1994	1904	2.116	2	2
Oudegracht 124-128	Core city assets	1990	1930	393	2	2
Oudegracht 134-136 / Vinckenburgstraat 8 en 12-14	Core city assets	1987	1900	2.482	11	5
Oudegracht 153 - 159	Core city assets	97/13	1904	1.616	6	2
Oudegracht 161	Core city assets	1997	1900	1.963	2	10
Steenweg 9 / Choorstraat 9-9bis	Core city assets	1990	1900	578	2	3
Steenweg 22-28	Core city assets	2014	1800	288	3	3
Steenweg 31-33 / Hekelsteeg 7	Core city assets	2013	1450	790	1	1
Vismarkt 4	Core city assets	2017	1900	308	1	-
Vredenburg 1	Core city assets	2018	1900	264	1	-
Vredenburg 9, 9a, 9b	Core city assets	2016	1900	1.308	2	4
Veenendaal						
Hoofdstraat 25	Mixed retail locations	1990	1930	260	1	1

1) Grond (deels) in erfpacht
2) Betreft deelbezit

Vervolg Nederland

Plaats Locatie	Aard gebouw	Jaar verwerving	Jaar bouw/renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m²)	Aantal huurders	Aantal appartementen
Veghel						
Kalverstraat 8-16	Mixed retail locations	1993	1988	446	1	3
Venlo						
Lomstraat 30-32	Mixed retail locations	1993	1960	465	1	-
Lomstraat 33	Mixed retail locations	1994	1970	50	1	-
Venray						
Grotestraat 2-4 / Grote Markt 2a-4	Mixed retail locations	1986	1946	1.166	4	-
Vriezenveen						
Westeinde 21-29	Mixed retail locations	1993	1938	2.611	9	-
Winschoten						
Langestraat 22 / Venne 109	Mixed retail locations	1994	1900	70	1	-
Langestraat 24	Mixed retail locations	1991	1960	430	2	-
Winterswijk						
Dingstraat 1-3	Mixed retail locations	1998	1900	2.335	1	-
Misterstraat 8-10 / Torenstraat 5a en 5c	Mixed retail locations	1996	1900	441	1	2
Misterstraat 12 / Torenstraat 5b	Mixed retail locations	1991	1939	135	1	1
Misterstraat 14	Mixed retail locations	1991	1989	377	2	-
Misterstraat 33	Mixed retail locations	1999	1900	550	1	-
Weurden 2-4	Mixed retail locations	1998	1977	278	1	3
Wooldstraat 26	Mixed retail locations	1999	1900	603	2	-
Zutphen						
Beukerstraat 28	Mixed retail locations	1989	1800	296	1	-
Beukerstraat 40	Mixed retail locations	1989	1838	335	1	-
Zwolle						
Diezerstraat 62	Mixed retail locations	1996	1910	95	1	-
Diezerstraat 74 en 74a	Mixed retail locations	2012	1800	315	1	1
Diezerstraat 78	Mixed retail locations	1990	1832	140	1	-
Lutkekestraat 26 / Ossenmarkt 1a	Mixed retail locations	1990	1930	78	1	1
Roggenstraat 6	Mixed retail locations	1987	1900	106	1	-
TOTAAL VASTGOED IN EXPLOITATIE NEDERLAND				111.831	301	178

Frankrijk

Plaats Locatie	Aard gebouw	Jaar verwerving	Jaar bouw/renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m²)	Aantal huurders	Aantal appartementen
Bordeaux						
Cours de l'Intendance 12	Core city assets	2011	1900	390	1	-
Cours de l'Intendance 47	Core city assets	2011	1900	262	1	-
Cours de l'Intendance 56	Core city assets	2013	1900	310	1	-
Cours de l'Intendance 58	Core city assets	2013	1900	115	1	-
Cours de l'Intendance 60	Core city assets	2013	1900	508	1	-
Cours de l'Intendance 61	Core city assets	2012	1900	720	2	2
Cours de l'Intendance 62	Core city assets	2013	1900	660	1	-
Cours de l'Intendance 64-66	Core city assets	2013	1900	240	1	-
Cours Georges Clémenceau 12	Core city assets	2011	1900	360	1	2
Rue de la Porte Dijeaux 73	Core city assets	2012	1950	138	1	-
Rue Sainte Catherine 20	Core city assets	2011	1900	592	1	13
Rue Sainte Catherine 27-31	Core city assets	2011	1900	1.013	4	3
Rue Sainte Catherine 35-37	Core city assets	2011	1900	343	1	-
Rue Sainte Catherine 39	Core city assets	2011	1900	328	1	-
Rue Sainte Catherine 66	Core city assets	2012	1950	133	1	-
Rue Sainte Catherine 131	Core city assets	2012	1900	346	1	-
Cannes						
Rue d'Antibes 40	Core city assets	2000	1950	819	1	-
Lille						
Place de la Gare 8	Core city assets	2007	1945	156	2	-
Place des Patiniers 1 bis	Core city assets	2007	1900	112	1	-
Place des Patiniers 2	Core city assets	2007	1945	56	1	-
Place du Lion d'Or 9	Core city assets	2007	1870	152	1	-
Place Louise de Bettignies 15-17	Core city assets	2007	1870	352	1	-
Rue Basse 8	Core city assets	2007	1930	148	1	-
Rue de la Grande Chaussée 25	Core city assets	2007	1870	200	1	-
Rue de la Grande Chaussée 29	Core city assets	2007	1870	476	1	3
Rue de la Grande Chaussée 33-35	Core city assets	2007	1870	429	1	-
Rue de la Monnaie 2	Core city assets	2007	1870	468	-	4
Rue de la Monnaie 2 / Place Louise de Bettignies 11-14	Core city assets	2007	1870	240	1	-
Rue de la Monnaie 4	Core city assets	2007	1870	103	1	-
Rue de la Monnaie 6	Core city assets	2007	1870	123	1	-
Rue de la Monnaie 6 bis	Core city assets	2007	1870	82	1	-
Rue de la Monnaie 12	Core city assets	2007	1870	172	1	-
Rue de la Monnaie 13	Core city assets	2007	1870	85	1	-
Rue des Chats Bossus 13	Core city assets	2007	1870	454	1	-
Rue des Chats Bossus 21	Core city assets	2007	1870	168	1	-
Rue des Ponts de Comines 30	Core city assets	2007	1945	197	1	-
Rue des Ponts de Comines 32	Core city assets	2007	1945	267	1	-
Rue du Curé Saint-Etienne 6	Core city assets	2007	1950	153	1	-
Rue du Curé Saint-Etienne 17	Core city assets	2007	1870	172	1	-
Rue Faidherbe 28-30	Core city assets	2007	1945	102	1	-
Rue Faidherbe 32-34	Core city assets	2007	1945	598	1	-
Rue Faidherbe 38-44	Core city assets	2007	1945	200	1	-
Rue Faidherbe 48	Core city assets	2007	1945	135	1	-
Rue Faidherbe 50	Core city assets	2007	2015	235	-	-
Rue Faidherbe 54	Core city assets	2007	2015	139	1	-
Lyon						
Rue Édouard Herriot 70	Core city assets	2014	1900	388	2	-
Rue Victor Hugo 5	Core city assets	2001	1950	90	1	-

Vervolg Frankrijk

Plaats Localité	Aard gebouw	Jaar verwerving	Jaar bouw/renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Aantal huurders	Aantal appartementen
Nice						
Avenue Jean Médecin 8 bis / Rue Gustave Deloye 5	Core city assets	2001	1950	362	1	-
Parijs						
Rue d'Alésia 123	Core city assets	2006	1956	420	1	-
Rue de Rennes146	Core city assets	2016	1900	195	1	-
Rue de Rivoli 102	Core city assets	2012	1900	1.107	3	-
Rue de Rivoli 118-120, Rue du Plat d'Étain 19 en Rue Pernelle 5	Core city assets	1998	1997	3.500	6	9
Rue des Archives 21	Core city assets	2016	1900	163	1	-
Rue des Francs Bourgeois 10	Core city assets	2018	1900	141	1	-
Rue des Francs Bourgeois 12	Core city assets	2018	1900	154	1	-
Rue des Francs Bourgeois 29	Core city assets	2017	1900	229	1	-
Rue des Rosiers 3ter	Core city assets	2015	1900	383	1	-
Rue des Rosiers 19	Core city assets	2017	1900	58	1	-
Rue du Vieille du Temple 26	Core city assets	2016	1900	213	1	-
Rue Montmartre 17	Core city assets	2006	2003	246	1	-
Saint-Étienne						
Rue Saint-Jean 27	Mixed retail locations	2001	1950	51	1	-
TOTAAL VASTGOED IN EXPLOITATIE FRANKRIJK				21.151	72	36

België²⁾

Plaats Localité	Aard gebouw	Jaar verwerving	Jaar bouw/renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Aantal huurders	Aantal appartementen
Aalst						
Albrechtlaan 56	Mixed retail locations	2000	> 1980	1.000	1	-
Brusselsesteenweg 41	Mixed retail locations	2007	> 1980	770	1	-
Nieuwstraat 10	Mixed retail locations	1998	< 1950	151	1	-
Aartselaar						
Antwerpsesteenweg 13 / 4	Mixed retail locations	2000	> 1980	1.334	1	-
Ans						
Rue des Français 393	Mixed retail locations	1999	> 1980	3.980	11	-
Antwerpen						
Armeduivelstraat 6	Core city assets	2015	< 1950	198	1	-
De Keyserlei 47	Core city assets	2000	< 1950	62	1	-
De Keyserlei 49	Core city assets	2000	< 1950	102	1	-
Graanmarkt 13	Core city assets	2015	< 1950	886	2	-
Groendalstraat 11	Core city assets	2000	< 1950	39	1	-
Huidevettersstraat 12	Core city assets	1994	< 1950	684	1	-
Korte Gasthuisstraat 17	Core city assets	2015	< 1950	1.534	1	-
Korte Gasthuisstraat 27	Core city assets	2000	< 1950	145	1	-
Leysstraat 17	Core city assets	2000	< 1950	325	1	2
Leysstraat 28-30	Core city assets	1997	< 1950	1.646	2	5
Meir 99	Core city assets	1996	< 1950	583	1	-
Schuttershofstraat 22	Core city assets	2015	< 1950	342	1	-
Schuttershofstraat 24	Core city assets	2000	< 1950	180	1	-
Schuttershofstraat 30	Core city assets	2000	< 1950	50	1	-
Schuttershofstraat 32 / Arme Duivelstraat 2	Core city assets	2000	< 1950	54	1	-
Schuttershofstraat 55	Core city assets	2015	< 1950	139	1	-
Steenhouwersvest 44-46-48	Core city assets	2017	1950-1980	1.030	3	4
Balen						
Molsesteenweg 56	Mixed retail locations	1999	> 1980	1.871	2	-
Bergen						
Grand Rue 19	Mixed retail locations	2000	< 1950	185	1	-
Boechout						
Hovesesteeweg 123-127	Mixed retail locations	2002	> 1980	1.230	1	-
Brugge						
Steenstraat 38	Core city assets	2013	< 1950	941	1	-
Steenstraat 80	Core city assets	1998	< 1950	2.058	1	-
Brussel						
Elsensesteenweg 16	Core city assets	1996	< 1950	1.222	2	-
Elsensesteenweg 41-43	Core city assets	1998	< 1950	6.604	7	-
Louizalaan 7	Core city assets	2000	< 1950	370	1	-
Nieuwstraat 98	Core city assets	2001	< 1950	150	1	-
Drogenbos						
Nieuwe Stallestraat 217	Mixed retail locations	2007	> 1980	530	1	-
Genk						
Hasseltweg 74	Mixed retail locations	2002	> 1980	2.331	3	-
Gent						
Veldstraat 23-27	Core city assets	2014	< 1950	2.690	1	-
Veldstraat 81	Core city assets	1998	< 1950	265	-	-
Volderstraat 15	Core city assets	1993	< 1950	279	1	-
Zonnestraat 10-12	Core city assets	1998	< 1950	702	1	2
Zonnestraat 6-8	Core city assets	1998	< 1950	3.484	1	-

1) Grond in erfpacht

2) Alle Belgische bezittingen (exclusief Korte Gasthuisstraat 17 in Antwerpen) worden gehouden door Vastned Retail Belgium NV waarin Vastned eind 2018 een belang van 65,5% heeft

Vervolg België

Plaats Localité	Aard gebouw	Jaar verwerving	Jaar bouw/renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m²)	Aantal huurders	Aantal appartementen
Grivegnée						
Rue Servais Malaise	Mixed retail locations	2002	> 1980	2.000	1	-
Huy						
Rue Joseph Wauters 3	Mixed retail locations	2007	> 1980	1.000	2	-
Jemappes						
Avenue Wilson 510	Mixed retail locations	2007	> 1980	900	2	-
Kampenhout						
Mechelsesteenweg 38-42	Mixed retail locations	1999	> 1980	3.322	3	-
Korbeek-Lo						
Tiensesteenweg 378	Mixed retail locations	2007	> 1980	990	2	-
Leopoldsburg						
Lidostraat 7	Mixed retail locations	1999	> 1980	1.850	1	-
Leuven						
Bondgenotenlaan 69-73	Mixed retail locations	2001	< 1950	1.495	2	-
Luik						
Rue Pont d'Île 35	Mixed retail locations	1998	< 1950	80	1	-
Rue Pont d'Île 45	Mixed retail locations	1998	< 1950	55	1	-
Rue Pont d'Île 49	Mixed retail locations	1998	< 1950	375	1	-
Mechelen						
Bruul 39-41	Mixed retail locations	2000	< 1950	361	2	-
Bruul 42-44	Mixed retail locations	2001	< 1950	2.948	1	-
Borzestraat 5	Mixed retail locations	2001	< 1950	283	-	-
Moeskroen						
Petite Rue 18	Mixed retail locations	1998	< 1950	235	1	-
Montignies-sur-Sambre						
Rue de la Persévérance 14	Mixed retail locations	2007	> 1980	750	1	-
Namen						
Place de l'Ange 42	Mixed retail locations	2011	1950-1980	2.270	10	-
Philippeville						
Rue de France	Mixed retail locations	1999	> 1980	3.689	6	-
Schaarbeek						
Leuvensesteenweg 610-640	Mixed retail locations	1999	> 1980	2.964	4	-
Tielt-Winge						
Retailpark 't Gouden Kruispunt	Mixed retail locations	99-02	> 1980	19.096	22	-
Turnhout						
Gasthuisstraat 32	Mixed retail locations	1996	< 1950	1.523	1	-
Waver						
Boulevard de l'Europe 41	Mixed retail locations	2007	> 1980	860	1	-
Rue du Commerce 26	Mixed retail locations	1998	< 1950	242	1	-
Rue du Pont du Christ 46 /						
Rue Barbier 15	Mixed retail locations	1998	< 1950	319	1	-
Wilrijk						
Boomsesteenweg 666-672	Mixed retail locations	2000	> 1980	4.884	4	-
TOTAAL VASTGOED IN EXPLOITATIE BELGIË				92.637	132	13

1) Grond in erfpacht

Spanje

Plaats Localité	Aard gebouw	Jaar verwerving	Jaar bouw/renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m²)	Aantal huurders	Aantal appartementen
Leon						
Avenida Ordoño II 18	Mixed retail locations	2001	< 1950	591	1	-
Madrid						
Calle de Fuencarral 23	Core city assets	2006	< 1950	256	1	-
Calle de Fuencarral 25	Core city assets	2006	< 1950	120	1	-
Calle de Fuencarral 27	Core city assets	2018	< 1950	128	1	-
Calle de Fuencarral 37	Core city assets	2016	< 1950	611	1	-
Calle José Ortega y Gasset 15	Core city assets	2016	< 1950	396	1	-
Calle Serrano 36	Core city assets	1999	< 1950	615	1	-
Calle Tetuán 19 / Calle Carmen 3	Core city assets	2002	< 1950	429	1	-
Málaga						
Plaza de la Constitución 9	Core city assets	2010	< 1950	273	1	-
TOTAAL VASTGOED IN EXPLOITATIE SPANJE				3.419	9	-

Vastgoed aangehouden voor verkoop

Plaats Localité	Aard gebouw	Jaar verwerving	Jaar bouw/renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m²)	Aantal huurders	Aantal appartementen
Nederland						
Heerlen						
In de Cramer 140	Mixed retail locations	2007	2007	6.000	1	-
TOTAAL VASTGOED AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP				6.000	1	-
TOTAAL VASTGOED				235.038	515	227

Aandeelhoudersinformatie

ISIN code NL0000288918

Reuters VASN.AS

Bloomberg VASTN.NA

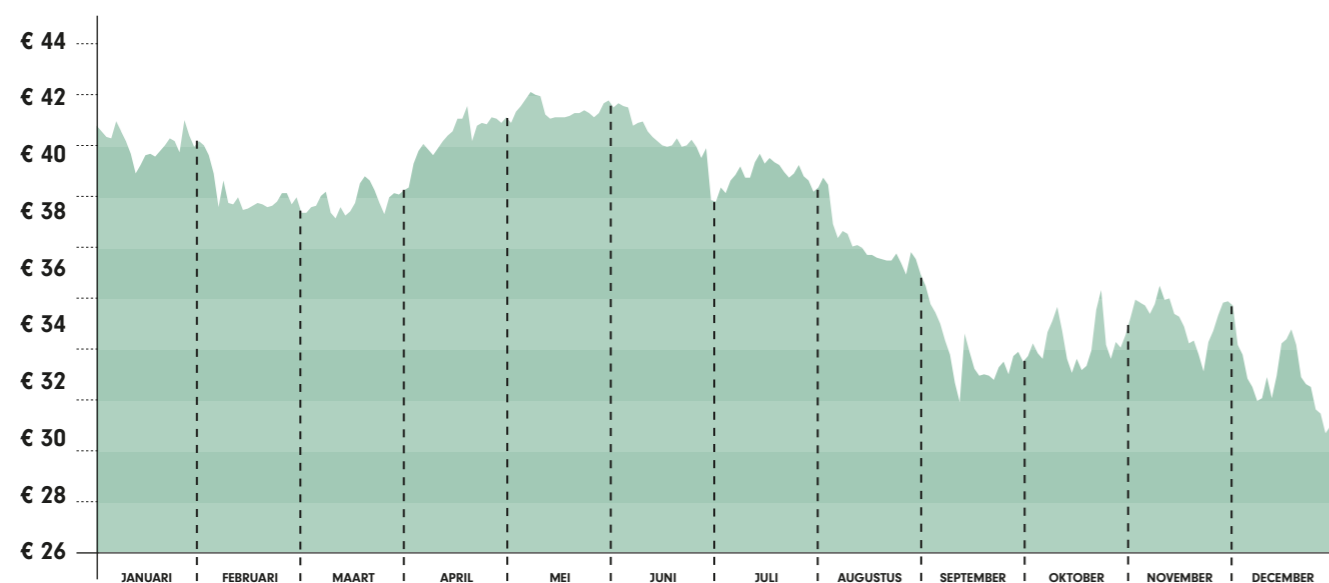
Aandelen Vastned Retail N.V. (Vastned) zijn sinds 9 november 1987 genoteerd aan Euronext Amsterdam. Sinds 18 september 2017 maakt Vastned deel uit van de Small Cap Index (ASXc).

De nominale waarde per aandeel is € 5,00. Het totaal aantal geplaatste aandelen bedroeg 19.036.646 per eind 2018. Door de inkoop van aandelen in 2017 en 2018, die worden aangehouden als treasury shares, bedroeg het totaal aantal uitstaande aandelen 17.894.592 per eind 2018. Er zijn geen aandelen uitgegeven in 2018.

Eind 2018 was de marktkapitalisatie van Vastned, zijnde het aantal uitstaande aandelen keer de koers van het aandeel, € 560 miljoen. De gemiddelde dagomzet bedroeg in 2018 € 1,3 miljoen, zijnde circa 34.000 stukken. Vastned maakt gebruik van Kempen & Co als bezoldigd liquidity provider om een continue liquiditeit in het aandeel te verzekeren.

Het merendeel van de handel in het aandeel Vastned, zijnde 69%, vond plaats op Euronext Amsterdam. Andere gebruikte handelsplatformen waren: BATS (13%), Turquoise (8%), Chi-X (7%), Aquis Exchange (2%) en Equiduct (1%).

Koersverloop aandeel Vastned in 2018



Koersinformatie

	2018	2017	2016	2015	2014
Marktkapitalisatie jaareinde (€ miljoen)	560	786	702	806	713
Laagste slotkoers	€ 30,25	€ 32,98	€ 33,90	€ 36,40	€ 32,89
Hoogste slotkoers	€ 42,40	€ 41,90	€ 42,60	€ 48,99	€ 39,30
Slotkoers jaareinde	€ 31,30	€ 41,30	€ 36,86	€ 42,35	€ 37,45
Gemiddeld dagvolume op Euronext (aandelen)	34.000	47.000	31.000	43.000	46.000

Kerngegevens per aandeel

	2018	2017	2016	2015	2014
Direct resultaat	€ 2,22	€ 2,22	€ 2,42	€ 2,58	€ 2,44
Indirect resultaat	€ 0,04	€ 2,89	€ (1,03)	€ 0,86	€ (0,77)
Dividend	€ 2,05 ¹⁾	€ 2,05	€ 2,05	€ 2,05	€ 2,00
Intrinsieke waarde	€ 46,40	€ 46,12	€ 42,26	€ 42,90	€ 41,09

¹⁾ Onder voorbehoud van goedkeuring van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 18 april 2019

Dividend

Na goedkeuring van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 19 april 2018 heeft Vastned op 8 mei 2018 een slotdividend over 2017 uitgekeerd van € 1,41. Het totale dividend over 2017 bedroeg net als in de voorgaande twee jaren € 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 21 augustus 2018 een interim-dividend uitgekeerd van € 0,71 per aandeel.

Voor heel 2018 stelt Vastned aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor om wederom een totaal dividend van € 2,05 per aandeel vast te stellen. Dit is 92% van het direct resultaat en in lijn met het dividendbeleid dat bepaalt dat Vastned ten minste 75% van het jaarlijkse direct resultaat uitkeert als dividend.

Aandeelhoudersrendement

De koers van het aandeel Vastned opende in 2018 op € 41,60. Gedurende het jaar bewoog de koers tussen € 30,25 en € 42,40 en sloot eind 2018 op € 31,30. Vastned keerde per aandeel een slotdividend van € 1,41 uit over 2017 en een interim-dividend over 2018 van € 0,71 per aandeel, waardoor het totale aandeelhoudersrendement (koersbeweging en dividenuitkering) in 2018 19,7% negatief bedroeg. In 2017 was dit 17,1% positief.

Aandelenbezit

De volgende partijen zijn via de Wet op het financieel toezicht en het Besluit melding zeggenschap en kapitaalbelang in uitvoerende instellingen bekend bij Vastned als aandeelhouders met een kapitaalbelang van 3% of meer van de geplaatste aandelen eind 2018:

	Kapitaalbelang	AFM meldingsdatum
Van Herk Investments B.V.	24,98%	21 aug 2018
M. Ohayon	7,14%	16 mrt 2016
BlackRock Inc.	4,67%	21 sept 2018
Baillie Gifford & Co	3,04%	24 aug 2018
Société Fédérale de Participations et d'Investissement (SFPI)	3,02%	21 jan 2016

Er zijn geen transacties geweest met grootaandeelhouders, zijnde aandeelhouders met een aandelenbelang van meer dan 10%.

De statutaire directie en twee leden van de Raad van Commissarissen hebben een belang in Vastned om zo hun betrokkenheid met de onderneming en hun geloof in de strategie kracht bij te zetten.

	Aantal aandelen eind 2018
Taco T.J. de Groot (CEO)	69.851
Reinier Walta (CFO)	2.000
Marc C. van Gelder (voorzitter Raad van Commissarissen)	7.100
Jeroen B.J.M. Hunfeld (vicevoorzitter Raad van Commissarissen)	1.400

Aandeleninkoop

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

Treasury shares

	2018
Stand per 1 januari	849.846
Ingekocht	292.208
Stand per 31 december	1.142.054

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, 2015, 2016, 2017 en de interim-dividenduitkeringen in 2014, 2015, 2016, 2017 en 2018 zijn de rechten van de houders van de obligaties aangepast. Met ingang van 6 augustus 2018 is de conversiekoers aangepast van € 42,67 naar € 41,87. 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 communiceren van de ontwikkelingen binnen de onderneming aan alle stakeholders. Vastned maakt daarbij gebruik van het publiceren van persberichten, (half)jaarverslagen, trading updates, de Vastned-website en haar LinkedIn pagina. Op de dag van publicatie van de halfjaar- en jaarcijfers publiceert Vastned op haar website de presentatie die via een webcast live gevolgd en nageluisterd kan worden.

Daarnaast hebben de CEO, CFO en/of Manager Investor Relations regelmatig contact met (potentiële) aandeelhouders en andere marktpartijen. Dergelijke contacten spelen zich gewoonlijk af tijdens roadshows, broker conferences, vastgoedbezoeken en in telefoongesprekken. Deze contacten vinden plaats met (grote) groepen (potentiële) aandeelhouders, of op bilaterale basis. Vastned heeft een "Beleid inzake bilaterale contacten met aandeelhouders" opgesteld, dat is gepubliceerd op de Vastned-website.

Tevens vraagt Vastned regelmatig 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.

Koersgevoelige informatie

Vastned houdt zich aan haar wettelijke verplichtingen op het gebied van vertrouwelijkheid, bekendmaking van inside information en de gelijke behandeling van aandeelhouders. 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.

Gesloten periodes

In de periode van 30 dagen voorafgaand aan de publicatie van de jaar- en halfjaarresultaten neemt Vastned een zogenaamde 'gesloten periode' in acht. Er zijn geen gesloten periodes voorafgaand aan de publicaties van de trading updates van het eerste en derde kwartaal.

In principe houdt Vastned geen besprekingen of gesprekken met (potentiële) aandeelhouders of andere marktpartijen tijdens gesloten periodes. De Directie kan hiervan afwijken, indien dit in het belang van de Vennootschap is.

Jaarverslag

Met het jaarverslag tracht Vastned een zo duidelijk en transparant mogelijk beeld te geven van de activiteiten en ontwikkelingen bij Vastned 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 waardecreatie door Vastned en de strategie van de onderneming verder toe te lichten.

Het jaarverslag 2017 is in 2018 voor de achtste keer bekroond met een 'Gold 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.

Daarnaast heeft Vastned zichzelf als doel gesteld om lange termijn waarde te creëren voor haar stakeholders en in dit licht vindt Vastned het belangrijk om transparant te rapporteren over zowel financiële alsook niet-financiële resultaten. Over 2017 heeft Vastned gerapporteerd volgens de EPRA 'Sustainability Best Practice Recommendations' (sBPR). In 2018 heeft Vastned voor het tweede jaar op rij een 'Gold Award' ontvangen van de EPRA als hoogste erkenning op dit gebied.

Sell-side analisten

De ontwikkelingen van Vastned worden door zeven partijen gevolgd, die hier regelmatig rapporten over publiceren. Analistenrapporten en waarderingen van analisten, die voorafgaand aan publicatie aan Vastned worden gestuurd, worden niet gecontroleerd, commentariseerd 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	Hold	€ 41,50
Degroof Petercam	Hold	€ 40,00
Green Street Advisors	Buy	€ 36,00
ING	Hold	€ 34,00
J.P.Morgan Cazenove	Neutral	€ 34,00
Kempen & Co	Neutral	€ 41,00

Adviezen en koersdoelen per eind januari 2019

Contactinformatie

Voor verdere informatie over Vastned en/of het aandeel Vastned kunt u contact opnemen met de Manager Investor Relations via telefoonnummer +31 20 2424300.

Financiële kalender 2019

18 april

Algemene Vergadering van Aandeelhouders

24 april

Ex-slotdividenddatum 2018

25 april

Recorddate slotdividend 2018

7 mei

Uitbetaling slotdividend 2018

nabeurs

Q1 trading update 2019

31 juli

Halfjaarresultaten 2019

nabeurs

5 augustus

Ex-interim-dividenddatum 2019

6 augustus

Recorddate interim-dividend 2019

20 augustus

Uitbetaling interim-dividend 2019

29 oktober

nabeurs

9M trading update 2019



• Rue des Rosiers 19, Parijs

Samenstelling Managementteam



Mr. Taco T.J. de Groot
MRE MRICS (1963/M)

CEO en Statutair Directeur,
Voorzitter Managementteam

Nationaliteit

Nederlandse

Benoemingen

2011, 2015 (Einde huidige termijn 2019)

Commissies

Taskforce Duurzaamheid

Nevenfuncties per 31 december 2018

Co-CEO Vastned Retail Belgium NV,
Non-Executive Director Tritax EuroBox
Plc

Relevante ervaring

Eurindustrial NV (RvC ad int.), MSeven
LLP Real Estate & Fund Management
(Partner), GPT Halverton LLP (CIO),
Stichting Habion (RvT), Cortona
Holdings (CEO), DTZ Zadelhoff

Aandelen Vastned

69.851



Mr. Reinier Walta MSRE
(1974/M)

CFO en Statutair Directeur,
Lid Managementteam

Nationaliteit

Nederlandse

Benoemingen

2014, 2018 (Einde huidige termijn 2022)

Commissies

-

Nevenfuncties per 31 december 2018

CFO Vastned Retail Belgium NV,
Peningmeester Vereniging ter
behartiging van de gezamenlijke
belangen van beursgenoteerde fiscale
vastgoedbeleggingsinstellingen

Relevante ervaring

ADIA (Senior Transaction Manager),
ING Real Estate Investment
Management (Director), ING Real
Estate (Senior Tax Manager), PwC
(Vastgoedfiscalist)

Aandelen Vastned

2.000



Drs. Ronald C. Beemsterboer
(1982/M)

Manager Investor Relations,
Lid Managementteam

Nationaliteit

Nederlandse

Start huidige functie

1 april 2018

Commissies

Taskforce Duurzaamheid

Nevenfuncties per 31 december 2018

-

Relevante ervaring

Wolters Kluwer (Associate Investor
Relations), EY (Manager Mergers &
Acquisitions), Sanoma (Business
controller), KPMG (Consultant Mergers
& Acquisitions)

Aandelen Vastned

100



Mr. drs. Peggy G. Deraedt
(1970/V)

Bedrijfsjurist,
Lid Managementteam

Nationaliteit

Belgische

Start huidige functie

1 april 2004

Commissies

-

Nevenfuncties per 31 december 2018

Lid raad van bestuur Vastned Retail
Belgium NV

Relevante ervaring

NautaDutilh (Advocaat)

Aandelen Vastned

61



Nathanaël P. van Twillert
MSc (1987/M)

Investment Director,
Lid Managementteam

Nationaliteit

Nederlandse

Start huidige functie

1 oktober 2017

Commissies

Taskforce Duurzaamheid

Nevenfuncties per 31 december 2018

-

Relevante ervaring

Vastned (Business Analyst,
Investment Analyst)

Aandelen Vastned

0



Mr. Ingeborg W. van 't Woud
(1978/V)

Company Secretary,
Lid Managementteam

Nationaliteit

Nederlandse

Start huidige functie

4 december 2017

Commissies

-

Nevenfuncties per 31 december 2018

-

Relevante ervaring

Nielsen (Director Corporate Legal),
Allen & Overy LLP (Kandidaat Notaris)

Aandelen Vastned

1.000

Samenstelling Raad van Commissarissen



Drs. Marc C. van Gelder
(1961/M)

Voorzitter Raad van Commissarissen

Nationaliteit

Nederlandse

Benoeming

2015 (Einde huidige termijn 2019)

Commissies

Remuneratie- en nominatiecommissie

Nevenfuncties per 31 december 2018

Hans Anders (RvC, voorzitter),
Action (RvC), JP Morgan European
smaller companies trust plc (RvC),
Diabetes Fonds (RvT, voorzitter),
Paleis Het Loo (BoT), MedEye (RvC)

Relevante ervaring

Mediq (CEO), Peapod (CEO), Ahold,
McKinsey, Drexel Burnham Lambert,
MIP Venture Capital Fund, GIMV (RvC),
Maxeda (RvC)

Aandelen Vastned

7.100



Mr. Marieke Bax MBA
(1961/V)

Lid Raad van Commissarissen

Nationaliteit

Nederlandse

Benoemingen

2012, 2016 (Einde huidige termijn 2020)

Commissies

Remuneratie- en nominatiecommissie
(Voorzitter)

Nevenfuncties per 31 december 2018

EESA Euroclear (NED), Vion Food Group
(RvC), Credit Lyonnais Securities Asia
(BoD), Faculteit der Rechtsgeleerdheid
UvA (Adviesraad), Governance
University (Curatorium), Professional
Boards Forum (Adviseur Directie),
Fonds Podiumkunsten (RvT)

Relevante ervaring

KPMG Nederland (Adviseur Directie),
Talent naar de Top (Oprichter),
ASR Verzekeringen (RvC), Gooseberry
Amsterdam (MP), Hot-Orange
Amsterdam (CFO), Sara Lee
(Hoofd M&A & Strategie Europa),
Linklaters & Paines London (Associate),
Securities & Investments Board London
(Assistant Director)

Aandelen Vastned

0



Jeroen B.J.M. Hunfeld
(1950/M)

Vicevoorzitter Raad van
Commissarissen

Nationaliteit

Nederlandse

Benoemingen

2007, 2011, 2015
(Einde huidige termijn 2019)

Commissies

Audit- en compliancecommissie

Nevenfuncties per 31 december 2018

Vroegop en Ruhe (RvC),
Faber Vlaggen (RvC)

Relevante ervaring

BBDO Nederland (CEO),
Koninklijke Vendex KBB (COO),
Ahold, Albert Heijn

Aandelen Vastned

1.400



Mr. Charlotte M. Insinger MBA
(1965/V)

Lid Raad van Commissarissen

Nationaliteit

Nederlandse

Benoeming

2015 (Einde huidige termijn 2019)

Commissies

Audit- en compliancecommissie
(Voorzitter)

Nevenfuncties per 31 december 2018

Eneco (RvC, voorzitter), LVNL (RvT),
Stichting Nederlands Filmfonds (RvT),
Hogeschool Rotterdam (RvT),
Cerberus Global Investments
(Managing Director), HAYA Real Estate
S.A.U. (Non-Executive Director),
Staatsbosbeheer (RvT, voorzitter)

Relevante ervaring

PZEM (RvC), De Volksbank (RvC),
Erasmus Medisch Centrum (CFO),
Shell, Robeco, Vesteda Residential
Fund (RvC)

Aandelen Vastned

0

Afkortingen

AFM	Autoriteit Financiële Markten
ATSR	Absolute Total Shareholder Return
CEO	Chief Executive Officer
CFO	Chief Financial Officer
Code	De Nederlandse corporate governance code
CPI	Consumentenprijsindex
EPRA	European Public Real Estate Association
IAS	International Accounting Standards
IFRS	International Financial Reporting Standards
ILO	International Labour Organization
REIT	Real Estate Investment Trust
RTSR	Relative Total Shareholder Return
SIIC	Société d'Investissements Immobiliers Cotées

Definities

ATSR

Het totale aandeelhoudersrendement (koersbewegingen plus dividenden) van het aandeel Vastned over een periode van drie boekjaren.

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 straightlining 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 NNAV 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.

¹⁾ In geval van verschillen in de EPRA-definities zoals gepubliceerd door de EPRA is de Engelstalige versie leidend.

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-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).

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-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 te produceren, hierbij in acht nemend dat die energie in het product zelf is geïncorporeerd (embodied).

Leegstandsgraad

De jaarlijkse markthuurl van onverhuurde ruimten op een bepaald moment uitgedrukt in een percentage van de theoretische jaarhuurl op hetzelfde moment.

Loan-to-value ratio

De rentedragende schulden gedeeld door de waarde van het vastgoed (inclusief activa aangehouden voor verkoop).

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 prudent 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 46 overheden geadresseerde aanbevelingen aan multinationale ondernemingen die actief zijn in of vanuit de betreffende landen. 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.

RTSR

Het totale aandeelhoudersrendement (koersbewegingen plus dividenden) van het aandeel Vastned over een periode van drie boekjaren in vergelijking met het totale aandeelhoudersrendement van de referentiegroep van directe concurrenten.

Straightlining

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

Theoretische huuropbrengsten

De aan een bepaalde periode toe te rekenen brutohuurl, exclusief de effecten van straightlining van huurincentives, vermeerderd met de in diezelfde periode van toepassing zijnde markthuurl van eventueel leegstaande ruimten.

Theoretische jaarhuurl

De jaarlijkse brutohuurl op een bepaald moment, exclusief de effecten van straightlining van huurincentives, vermeerderd met de jaarlijkse markthuurl van eventueel leegstaande ruimten.

Transparantiebenchmark

Een tweejaarlijks onderzoek uitgevoerd door het Nederlandse Ministerie van Economische Zaken en Klimaat 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.

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*)

Waste-LfL betreft de totale hoeveelheid afval uit een portefeuille die gedurende de twee meest recente 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-Abs (*Totaal waterverbruik*)

Water-Abs betreft de totale hoeveelheid water die over een volledig verslagjaar in een portefeuille verbruikt is.

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.

Water-LfL (*Like-for-like totaal waterverbruik*)

Water-LfL betreft het waterverbruik van een portefeuille die gedurende de twee meest recente 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).

Contactgegevens en colofon

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 de Génova 25-1° A
28004 Madrid
Telefoon: +34 913 60 07 92

Colofon

- Concept & realisatie: Erwin Asselman
- Eindredactie: Peggy Deraedt, Ingeborg van 't Woud, Ronald Beemsterboer
- Interviews: Peter van Woensel Kooy, Ingrid Spelt
- Grafisch ontwerp: Frank van Munster
- Beelden: Peter van Aalst, Vincent van Gulp, Remy de Klein, Shutterstock, Vastned
- Speciale dank aan: Josee Koning, John Aarts

