

JAARRESULTATEN 2017

Vastned presenteert sterke resultaten door succesvolle strategie

Hoofdpunten 2017

- Bezettingsgraad voor de totale portefeuille stijgt naar 98,1% (core city assets: 99,6%)
- Like-for-like brutohuurgroei 1,3% voor de gehele portefeuille en 3,1% voor core city assets
- Waardestijging voor de portefeuille van € 71,3 miljoen; waardestijging core city assets van € 77,6 miljoen (exclusief acquisities en desinvesteringen)
- Core city asset portefeuille uitgebreid met circa € 37,6 miljoen
- Netto-opbrengst desinvesteringen in 2017: € 122,8 miljoen, waaronder de volledige portefeuille in Turkije
- Deel van de verkoopopbrengsten van de Turkse portefeuille gebruikt voor inkoop van 849.846 eigen aandelen voor € 30,1 miljoen
- UNIQLO en John Fluevog kiezen Vastned locaties in Amsterdam voor hun eerste Nederlandse vestigingen
- Loan-to-value ratio van 38,8% binnen de gewenste bandbreedte van 35%-45%
- Direct resultaat 2017 boven verwachting met € 2,22 per aandeel
- Vastned is voornemens om een overnamebod uit te brengen van € 57,50 per aandeel in contanten op alle aandelen in Vastned Retail Belgium NV die nog niet in haar bezit zijn
- Rue Saint-Jean 44-45 in Nancy in januari 2018 verkocht voor € 34,2 miljoen
- Verwacht direct resultaat 2018: € 2,10 - € 2,20 per aandeel

Amsterdam, 14 februari 2018 - Vastned, de beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming met focus op 'venues for premium shopping' realiseerde een direct resultaat van € 2,22 per aandeel in 2017, wat boven de afgegeven prognose van € 2,10 - € 2,20 per aandeel ligt. Voor 2018 verwacht Vastned eveneens een direct resultaat van € 2,10 - € 2,20 per aandeel.

Taco de Groot, CEO Vastned: "In 2017 heeft de strategie duidelijk zijn vruchten afgeworpen. De bezettingsgraad van onze portefeuille is verder gestegen en bedroeg eind 2017 98,1%, waarbij de core city assets bijna volledig verhuurd waren met 99,6%. Ook de andere twee kernindicatoren waren positief met een like-for-likebrutohuurgroei van 1,3% en een waardestijging van 4,8% voor de totale portefeuille.

Om de kwaliteit van de portefeuille en de resultaten continu te blijven verbeteren hebben wij in 2017 voor circa € 123 miljoen niet-strategisch vastgoed verkocht. De grootste desinvestering betrof de portefeuille in Istanbul. Daarnaast werden verschillende objecten in Nederland, Frankrijk en België verkocht. Tegelijkertijd hebben wij voor circa € 38 miljoen aan core city assets in de historische binnensteden van Amsterdam, Antwerpen, Parijs en Utrecht verworven en steeg het aandeel core city assets naar 79% van de totale portefeuille.

Door het gunstige investeringsklimaat zijn wij positief over het afronden van de laatste fase van de transitie, zijnde de desinvesteringen van niet-strategisch vastgoed in Nederland, zoals aangekondigd begin vorig jaar. Acquisities zullen wij weloverwogen blijven doen wanneer deze waarde toevoegen, in lijn met wat jullie van ons gewend zijn.

Verder hebben wij in januari aangegeven dat wij voornemens zijn een bieding van € 57,50 per aandeel in contanten te doen op alle aandelen in Vastned Retail Belgium NV die nog niet in ons bezit zijn. Door deze verdere integratie creëren wij een eenvoudigere en nog slagvaardigere organisatiestructuur.

PERSBERICHT

Doordat wij in 2017 meer hebben verkocht dan gekocht, zullen de huurinkomsten in 2018 in eerste instantie lager uitvallen. Toch zijn wij van mening dat wij voor 2018 eenzelfde verwachting voor het direct resultaat kunnen afgeven als begin 2017 te weten tussen € 2,10 en € 2,20 per aandeel."

Belangrijke parameters

Door de rotatie in de portefeuille van de afgelopen jaren zijn de kwaliteit en daarmee de resultaten voor de totale portefeuille fors verbeterd.

De core city assets lieten op alle belangrijke parameters positieve resultaten zien het afgelopen jaar. De core city assets waren nagenoeg volledig verhuurd met een bezettingsgraad van 99,6%, realiseerden een like-for-likebrutohuurgroei van 3,1% en kenden een waarde stijging van 6,8% in 2017.

in %	Core city assets	Mixed retail locations	Totaal
Bezettingsgraad	99,6	95,1	98,1
Like-for-like brutohuurgroei	3,1	(1,8)	1,3
Waardemutatie*	6,8	(1,9)	4,8
Waarde eind 2017 (in € mln)	1.260	332	1.592

*exclusief acquisities en desinvesteringen

Portefeuilleverdeling

in € miljoen	Core city assets	Mixed retail locations	Totaal
Nederland	508	170	678
Frankrijk	429	5	434
België	235	154	389
Spanje	88	3	91
Totaal	1.260	332	1.592

Bezettingsgraad

In 2017 steeg de bezettingsgraad voor zowel core city assets als mixed retail locations verder. De core city assets waren nagenoeg volledig verhuurd (99,6%) en de mixed retail locations waren voor 95,1% verhuurd, waardoor de bezettingsgraad voor de gehele portefeuille 98,1% bedroeg eind 2017. Vastned ziet de hoge bezettingsgraad als een bewijs voor de aantrekkingskracht van haar vastgoed.

Ontwikkeling bezettingsgraad over 2017 (in %)

Land	Nederland		Frankrijk		België		Spanje		Turkije		Totaal
	Jaar-einde 2017	Jaar-einde 2016	Jaar-einde 2017	Jaar-einde 2016	Jaar-einde 2017	Jaar-einde 2016	Jaar-einde 2017	Jaar-einde 2016	Jaar-einde 2017	Jaar-einde 2016	Jaar-einde 2017
Core city assets	99,6	99,1	99,3	98,6	99,9	99,2	100,0	100,0	n.v.t.	99,6	99,6
Mixed retail Locations	93,7	92,3	83,7	88,3	98,4	97,6	100,0	100,0	n.v.t.	n.v.t.	95,1
Totaal	97,1	95,8	98,4	97,9	99,1	98,5	100,0	100,0	n.v.t.	99,6	98,1

PERSBERICHT

Ontwikkeling bezettingsgraad in Q4 2017 (in %)

Land	Nederland		Frankrijk		België		Spanje		Totaal	
	Q4 2017	Q3 2017	Q4 2017	Q3 2017	Q4 2017	Q3 2017	Q4 2017	Q3 2017	Q4 2017	Q3 2017
Core city assets	99,6	99,7	99,3	99,3	99,9	100,0	100,0	100,0	99,6	99,6
Mixed retail locations	93,7	92,2	83,7	82,3	98,4	97,8	100,0	100,0	95,1	93,8
Totaal	97,1	96,3	98,4	98,2	99,1	98,9	100,0	100,0	98,1	97,6

Verhuuractiviteit

Vastned sloot in 2017 97 huurcontracten af voor een totaalbedrag van € 7,4 miljoen op jaarbasis, wat gelijk is aan 9,4% van de totale jaarlijkse theoretische brutohuurinkomsten. Ter vergelijking: in 2016 sloot Vastned 102 huurcontracten af voor een totaalbedrag van € 10,0 miljoen op jaarbasis, wat gelijk was aan 11,2% van de totale jaarlijkse theoretische brutohuurinkomsten. Voor de 25 huurcontracten die Vastned voor core city assets afsloot in 2017, realiseerde Vastned een huurverhoging van 10,4%. De andere 72 huurcontracten werden afgesloten voor mixed retail locations, voornamelijk in Nederland. Op deze verhuringen daalden de huren gemiddeld met 10,1%.

In Q4 2017 sloot Vastned negentien huurcontracten af, waarvan zes voor core city assets en dertien voor mixed retail locations. Vastned realiseerde een huurverhoging van 12,5% op de huurcontracten die het afsloot voor core city assets. Deze stijging compenseerde de daling van de verhuringen van mixed retail locations van 7,6% ruimschoots.



Choorstraat 13, Utrecht

De rotatie in de portefeuille werpt zijn vruchten af. Voor de hele portefeuille realiseerde Vastned een huurstijging van 4,1% in het vierde kwartaal. Vastned sloot de afgelopen maanden onder andere huurcontracten af met John Fleuvog, Essentiel Antwerp en Hunkemöller. John Fluevog is een Canadese schoenenretailer die op Heiligeweg 37 in Amsterdam zijn eerste flagshipstore van Nederland opende.

Door het aandeel core city assets, in lijn met de strategie, verder uit te bouwen en bepaalde mixed retail locations te verkopen zal Vastned de kwaliteit van de gehele portefeuille nog verder verhogen en zullen de positieve resultaten van core city assets in belangrijke mate de algehele resultaten bepalen.

Verhuuractiviteit

	Volume				Huurverandering als percentage van de theoretische brutohuurinkomsten	
	Q4		YTD		Q4	YTD
	in € miljoen	% of TGOI	in € miljoen	% of TGOI	%	%
Core city assets	0,6	0,8	3,6	4,5	12,5	10,4
Mixed retail locations	0,4	0,5	3,8	4,9	(7,6)	(10,1)
Totaal	1,0	1,3	7,4	9,4	4,1	(1,3)

PERSBERICHT

Huurincentives

De huurincentives, zoals huurvrije periodes, huurkortingen en andere betalingen of bijdragen aan de huurder bedroegen in 2017 gemiddeld 2,2%. Dit is gelijk aan 2016 (2,2%). Het verschil tussen de werkelijke en de IFRS-huurincentives is de straightlining van de huurincentives. In bedragen was het verschil in huurincentives € 0,1 miljoen lager; in 2017: € 1,8 miljoen ten opzichte van € 1,9 miljoen in 2016.

In % van de brutohuuropbrengsten

	2017		2016	
	Werkelijk	IFRS	Werkelijk	IFRS
Core city assets	2,6	2,2	2,3	2,1
Mixed retail locations	2,7	2,3	2,4	2,4
Totaal	2,6	2,2	2,3	2,2

Waardemutaties*

De waarde van de vastgoedportefeuille, exclusief acquisities en desinvesteringen, steeg met € 71,3 miljoen, of wel 4,8% ten opzichte van eind 2016. Deze stijging was het resultaat van de waardestijging van de core city assets van € 77,6 miljoen, zijnde 6,8%, die de daling van € 6,3 miljoen op de mixed retail locations ruimschoots compenseerde.

Waardemutatie in 2017	in € miljoen	in %
Core city assets	77,6	6,8
Mixed retail locations	(6,3)	(1,9)
Totaal	71,3	4,8

* exclusief acquisities en desinvesteringen

Acquisities

Vastned heeft haar core city assets portefeuille verder vergroot door acquisities te doen voor een totaalbedrag van € 37,6 miljoen.

In Amsterdam werden Ferdinand Bolstraat 47-49 (€ 4,1 miljoen incl. acquisitiekosten) en Spuistraat 3E/ Nieuwezijds Voorburgwal 24 (€ 1,5 miljoen inclusief acquisitiekosten) verworven. De twee naast elkaar gelegen core city assets aan Ferdinand Bolstraat 47-49 zijn verhuurd aan conceptstore Circle of Trust. De oppervlakte van deze dubbele winkel is ruim 200 vierkante meter. Ook zijn de vier bovengelige appartementen gekocht. De horecagelegenheid op Spuistraat 3E/Nieuwezijds Voorburgwal 24 wordt gehuurd door grillrestaurant Gauchos.

In Antwerpen verwierf Vastned drie naast elkaar gelegen core city assets aan de Steenhouwersvest 44-48 voor € 6,4 miljoen inclusief acquisitiekosten. De totale winkeloppervlakte van deze drie winkels bedraagt circa 190 vierkante meter, die Vastned verhuurt aan Diane von Furstenberg, Damoy en Le Pain Quotidien. Ook hier zijn de vijf bovengelige appartementen verworven, die na



Steenhouwersvest 44-48, Antwerpen

PERSBERICHT

een complete renovatie zijn verhuurd.

In Parijs breidde Vastned haar cluster in Le Marais uit met de acquisitie van rue des Francs Bourgeois 29 (€ 15,8 miljoen inclusief acquisitiekosten) en rue des Rosiers 19 (€ 4,0 miljoen inclusief acquisitiekosten). Rue des Francs Bourgeois 29 bestond uit een showroom en een winkelruimte, die Vastned heeft samengevoegd tot één groot winkelloppervlak van ongeveer 200 vierkante meter. Nespresso heeft hier vervolgens haar nieuwe conceptstore geopend. Rue des Rosiers 19 heeft een winkelloppervlak van 76 vierkante meter en is verhuurd aan de Spaanse mannenmoderetailer Scalpers.

Daarnaast acquireerde Vastned eind 2017 Vismarkt 4 in Utrecht voor € 1,9 miljoen inclusief acquisitiekosten en Vredenburg 1 in Utrecht voor € 3,9 miljoen.

Desinvesteringen

Als onderdeel van haar strategie heeft Vastned in 2017 voor een totaalbedrag van € 122,8 miljoen niet-strategisch vastgoed gedesinvesteerd. De grootste desinvestering was de verkoop van de volledige Turkse portefeuille bestaande uit negen core city assets in Istanbul, en verschillende vastgoedobjecten in Nederland, Frankrijk en België voor in totaal € 27,1 miljoen.

TOELICHTING OP DE FINANCIËLE RESULTATEN 2017

In onderstaande tabel een specificatie van de financiële resultaten over 2017:

Financiële resultaten 2017 (x € 1.000)	Direct resultaat	Indirect resultaat	Totaal resultaat
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	39.478	53.510	92.988
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	1.656	1	1.657
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	41.134	53.511	94.645
Resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	4.614	7.350	11.964
	45.748	60.861	106.609

Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten

Doordat de verkochte Turkse activiteiten kwalificeren als 'beëindigde bedrijfsactiviteiten' zijn de resultaten uit deze activiteiten afzonderlijk opgenomen in de winst-en-verliesrekening. De vergelijkende cijfers over 2016 zijn in verband hiermee aangepast.

Resultaat 2017 toekomend aan aandeelhouders Vastned retail

Het resultaat, bestaande uit het direct en het indirect resultaat, bedroeg in 2017 € 94,6 miljoen positief (2016: € 26,4 miljoen positief). De belangrijkste reden voor het hogere resultaat is de toename van het indirect resultaat van € 19,7 miljoen negatief in 2016 naar € 53,5 miljoen positief in 2017. Dit werd vooral veroorzaakt door positieve waardemutaties. Het direct resultaat nam af van € 46,1 miljoen in 2016 naar € 41,1 miljoen in 2017 als gevolg van lagere nettohuuropbrengsten en beëindigde bedrijfsactiviteiten in Turkije.

Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail

Als gevolg van de verkoop van de gehele Turkse portefeuille en de desinvesteringen in voornamelijk de Nederlandse portefeuille nam het direct resultaat af van € 46,1 miljoen in 2016 naar € 41,1 miljoen in 2017. Deze verkopen zijn in lijn met de strategie om de kwaliteit van de totale vastgoedportefeuille verder te verhogen.

Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail

Het indirect resultaat bedroeg in 2017 € 53,5 miljoen positief ten opzichte van € 19,7 miljoen negatief in 2016. Deze toename is voornamelijk het gevolg van waardestijgingen in 2017.

PERSBERICHT

In 2017 steeg de waarde van de totale vastgoedportefeuille, rekening houdend met afboeking van acquisitiekosten, met € 64,1 miljoen. De core city assets namen € 77,8 miljoen in waarde toe, terwijl de waarde van de mixed retail locations met € 13,7 miljoen afnam.

Ontwikkeling huuropbrengsten 2017

Core city assets	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Totaal voortgezette bedrijfs- activiteiten	Beëindigde bedrijfsacti- viteiten	Totaal
Brutohuuropbrengsten 2016	20.637	15.197	9.442	2.250	47.526	8.171	55.697
Acquisities	336	865	105	802	2.108	-	2.108
Desinvesteringen	(661)	-	-	-	(661)	(6.320)	(6.981)
Like-for-like huurgroei	368	550	441	96	1.455	-	1.455
Brutohuuropbrengsten 2017	20.680	16.612	9.988	3.148	50.428	1.851	52.279
Exploitatiekosten	(2.532)	(972)	(796)	(218)	(4.518)	(40)	(4.558)
Nettohuuropbrengsten 2017	18.148	15.640	9.192	2.930	45.910	1.811	47.721
Nettohuuropbrengsten 2016	18.209	13.910	8.815	2.082	43.016	7.710	50.726
Exploitatiekosten in % van de brutohuur- opbrengsten 2017	12,2%	5,9%	8,0%	6,9%	9,0%	-	8,7%
Exploitatiekosten in % van de brutohuur- opbrengsten 2016	11,8%	8,5%	6,6%	7,5%	9,5%	5,6%	8,9%
Mixed retail assets	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Totaal voortgezette bedrijfs- activiteiten	Beëindigde bedrijfsacti- viteiten	Totaal
Brutohuuropbrengsten 2016	21.850	1.263	9.458	1.202	33.773	-	33.773
Acquisities	-	-	-	-	-	-	-
Desinvesteringen	(4.893)	-	(292)	(1.028)	(6.213)	-	(6.213)
Like-for-like huurgroei	(556)	(244)	289	3	(508)	-	(508)
Brutohuuropbrengsten 2017	16.401	1.019	9.455	177	27.052	-	27.052
Exploitatiekosten	(1.978)	(355)	(784)	(7)	(3.124)	-	(3.124)
Nettohuuropbrengsten 2017	14.423	664	8.671	170	23.928	-	23.928
Nettohuuropbrengsten 2016	17.908	836	8.529	1.056	28.329	-	28.329
Exploitatiekosten in % van de brutohuur- opbrengsten 2017	12,1%	34,8%	8,3%	4,0%	11,5%	-	11,5%
Exploitatiekosten in % van de brutohuur- opbrengsten 2016	18,0%	33,8%	9,8%	12,1%	16,1%	-	16,1%

PERSBERICHT

Totaal	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Totaal voortgezette bedrijfs- activiteiten	Beëindigde bedrijfs- activiteiten	Totaal
Brutohuuropbrengsten 2016	42.487	16.460	18.900	3.452	81.299	8.171	89.470
Acquisities	336	865	105	802	2.108	-	2.108
Desinvesteringen	(5.554)	-	(292)	(1.028)	(6.874)	(6.320)	(13.194)
Like-for-like huurgroei	(188)	306	730	99	947	-	947
Brutohuuropbrengsten 2017	37.081	17.631	19.443	3.325	77.480	1.851	79.331
Exploitatiekosten	(4.510)	(1.327)	(1.580)	(225)	(7.642)	(40)	(7.682)
Nettohuuropbrengsten 2017	32.571	16.304	17.863	3.100	69.838	1.811	71.649
Nettohuuropbrengsten 2016	36.117	14.746	17.344	3.138	71.345	7.710	79.055
Exploitatiekosten in % van de brutohuur- opbrengsten 2017	12,2%	7,5%	8,1%	6,8%	9,9%	-	9,7%
Exploitatiekosten in % van de brutohuur- opbrengsten 2016	15,0%	10,3%	8,2%	9,1%	12,2%	5,6%	11,6%

NETTO-OPBRENGSTEN UIT VASTGOED**Brutohuuropbrengsten**

De brutohuuropbrengsten bedroegen in 2017 € 77,5 miljoen ten opzichte van € 81,3 miljoen in 2016. Dit verschil wordt in de tabel op pagina 6 en 7 per land nader gespecificeerd.

-Acquisities (€ 2,1 miljoen toename)

Vastned heeft door de acquisities in Frankrijk, Spanje, Nederland en België haar brutohuuropbrengsten vergroot met € 2,1 miljoen ten opzichte van 2016.

In Frankrijk werden in 2017 in Parijs de core city assets rue des Francs Bourgeois 29 en rue des Rosiers 19 geacquireerd; deze objecten zorgden tezamen met de in 2016 in Parijs verworven objecten rue des Archives 21, rue de Rennes 146 en rue du Vieille du Temple 26 voor een toename van de brutohuuropbrengsten in Frankrijk van € 0,9 miljoen.

In Spanje resulteerden de acquisities van twee core city assets (Calle José Ortega y Gasset 15 en Calle de Fuencarral 37) in Madrid eind 2016, tot een stijging van de brutohuuropbrengsten met € 0,8 miljoen.

Daarnaast is € 0,3 miljoen van de stijging het resultaat van additionele brutohuuropbrengsten door verschillende acquisities in Amsterdam en Utrecht (Nederland) in 2016 en 2017.

In België werd in 2017 de core city asset Steenhoudersvest 44-46-48 in Antwerpen geacquireerd; als gevolg van deze acquisitie namen de brutohuuropbrengsten met € 0,1 miljoen toe.

-Desinvesteringen (€ 6,9 miljoen afname)

In lijn met de core city asset strategie heeft Vastned in 2017 € 122,8 miljoen (€ 27,1 miljoen exclusief Turkije) aan vastgoed verkocht; in 2016 werd voor € 94,9 miljoen aan vastgoed verkocht. Hierdoor verbeterde de kwaliteit van de portefeuille, maar daalden de brutohuurinkomsten met € 6,9 miljoen ten opzichte van 2016. Deze daling had voor € 5,6 miljoen betrekking op desinvesteringen van vastgoed in Nederland, waarvan € 0,9 miljoen betrekking had op de in 2017 verkochte winkelobjecten. De resterende daling van € 4,7 miljoen is het gevolg van desinvesteringen in 2016.

PERSBERICHT

In Spanje werd in maart 2016 het retail warehouse in Castellón de la Plana verkocht en in december 2016 de volledige Portugese vastgoedportefeuille met als gevolg een daling van de brutohuuropbrengsten in Spanje en Portugal met € 1,0 miljoen. Door de desinvestering van het object Gasthuisstraat 5-7 in Turnhout in september 2016, namen de brutohuuropbrengsten in België met € 0,3 miljoen af.

- Like-for-like-huurgroei (€ 0,9 miljoen toename)

De like-for-like-huurgroei van de brutohuuropbrengsten bedroeg € 0,9 miljoen positief. Zoals aangegeven in de tabel op pagina 6 en 7 was de like-for-like-brutohuurgroei voor de core city assets € 1,4 miljoen positief. De like-for-like-brutohuurgroei van het segment mixed retail locations was € 0,5 miljoen negatief. De positieve like-for-like-brutohuurgroei van 3,1% van de core city assets resulteert in een like-for-like brutohuurgroei van 1,3% voor de totale portefeuille.

Exploitatiekosten (inclusief betaalde erfpachtcanons en niet-doorberekende servicekosten)

De totale exploitatiekosten namen af van € 9,9 miljoen in 2016 tot € 7,6 miljoen in 2017. Enerzijds daalden de exploitatiekosten met € 1,1 miljoen door desinvesteringen van niet-strategisch vastgoed in Nederland, Spanje en Portugal; anderzijds namen de exploitatiekosten met € 0,2 miljoen toe door acquisities van core city assets in Nederland, Frankrijk, België en Spanje. Op like-for-like basis was er sprake van een afname van de exploitatiekosten met € 1,4 miljoen door lagere onderhoudskosten, lagere dotaties aan de voorziening voor dubieuze debiteuren en de vrijval van een getroffen voorziening voor dubieuze debiteuren.

De exploitatiekosten uitgedrukt in een percentage van de brutohuuropbrengsten kwamen uit op 9,9% (2016: 12,2%). Core city assets hebben lagere exploitatiekosten (9,0%) dan de mixed retail locations (11,5%).

Waardemutaties vastgoed

De waardemutaties bedroegen in 2017, rekening houdend met afboeking van acquisitiekosten van vastgoed, € 64,1 miljoen positief (2016: € 17,9 miljoen positief). Deze waardemutaties bestaan enerzijds uit een waardestijging van de core city assets van € 77,8 miljoen, terwijl anderzijds de waardemutaties van de mixed retail locations uitkwamen op € 13,7 miljoen negatief.

In de Franse, Belgische en Spaanse vastgoedportefeuilles was sprake van een waardestijging van respectievelijk € 31,2 miljoen, € 20,7 miljoen en € 4,0 miljoen.

De Nederlandse vastgoedportefeuille kende een waardestijging van € 8,2 miljoen. In de Nederlandse vastgoedportefeuille bestaan de waardemutaties enerzijds uit positieve waardemutaties van de core city assets van € 31,5 miljoen, terwijl anderzijds de waarde van de mixed retail locations met € 23,3 miljoen afnam.

Nettoverkoopresultaat vastgoed

In 2017 verkocht Vastned voor € 27,1 miljoen aan vastgoed (exclusief Turkije). Deze desinvesteringen hebben voor € 26,5 miljoen betrekking op de Nederlandse vastgoedportefeuille; in België werd voor € 0,6 miljoen aan niet-strategisch vastgoed verkocht.

Het nettoverkoopresultaat op de in 2017 gerealiseerde verkopen, na aftrek van verkoopkosten, bedroeg € 1,9 miljoen negatief.

LASTEN

Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten, inclusief waardemutaties van financiële derivaten, namen af van € 20,4 miljoen in 2016 naar

PERSBERICHT

€ 16,0 miljoen in 2017. In onderstaande tabel wordt de ontwikkeling van de nettofinancieringskosten nader toegelicht.

Ontwikkeling nettofinancieringskosten

(x € 1 miljoen)

Nettofinancieringskosten 2016	20,4
Afname door gemiddeld lagere rentedragende schulden	(1,7)
Per saldo toename door stijging gemiddelde rentevoet en wijzigingen in vast/variabel en werkkapitaal	0,4
Waardemutaties financiële derivaten	(3,1)
Nettofinancieringskosten 2017	16,0



Calle José Ortega y Gasset 15, Madrid

De nettofinancieringskosten namen af door gemiddeld lagere rentedragende schulden als gevolg van desinvesteringen. De gemiddelde rentevoet nam met 6 basispunten toe van 2,67% in 2016 naar 2,73% in 2017 waardoor de rentelasten met € 0,5 miljoen zijn toegenomen. Deze toename wordt veroorzaakt doordat met de vrijgekomen middelen uit desinvesteringen schulden zijn afgelost met een lage variabele rente.

De waardemutaties van de rentederivaten bedroegen als gevolg van de gewijzigde marktrente € 2,3 miljoen positief (2016: € 0,8 miljoen negatief).

Algemene kosten

De algemene kosten kwamen in 2017 uit op € 8,2 miljoen en bleven ten opzichte van 2016 nagenoeg gelijk.

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst voor de regulier belaste entiteiten in Nederland, België en Spanje bedroegen € 0,1 miljoen (2016: € 0,5 miljoen). De afname van € 0,4 miljoen is veroorzaakt door éénmalige lagere belastinglasten van de regulier belaste entiteiten in Nederland en de verkoop van de Portugese entiteit eind 2016.

Mutatie latente belastingvorderingen en –verplichtingen

Als gevolg van waardeinstijgingen van de core city assets welke worden gehouden door regulier belaste entiteiten in Spanje en Nederland bedroeg de dotatie aan de latente belastingverplichtingen in 2017 € 2,7 miljoen (2016: € 0,2 miljoen).

Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten

Het direct resultaat uit de beëindigde bedrijfsactiviteiten in Turkije nam door de verkoop van deze activiteiten in 2017 ten opzichte van 2016 af met € 4,9 miljoen. Het nettoverkoopresultaat bedroeg € 5,7 miljoen positief en de in het eigen vermogen opgenomen Reserve omrekeningsverschillen netto-investeringen van € 5,7 miljoen negatief werd overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening zodat het indirect resultaat uit de beëindigde bedrijfsactiviteiten in 2017 uitkwam op nihil.

FINANCIERINGSSTRUCTUUR

Financiering is een belangrijke pijler in de strategie van Vastned. Vastned streeft een conservatieve financieringsstructuur na met onder andere een loan-to-value ratio van tussen de 35 en 45% en een goede spreiding van de financieringsbronnen door bijvoorbeeld het aangaan van langlopende obligatieleningen met institutionele beleggers (zoals 'private placements').

Gedurende 2017 heeft Vastned de looptijd van haar bestaande gesyndiceerde kredietfaciliteit van € 375 miljoen met een jaar verlengd tot februari 2023. Daarnaast heeft Vastned in 2017 de volledige leningenportefeuille van Vastned Retail Belgium NV geherfinancierd, waarbij de gemiddelde looptijd van de kredietfaciliteiten werd verlengd en een daling van de gemiddelde rentevoet werd gerealiseerd.

PERSBERICHT

Op 31 december 2017 had de balans van Vastned een gezonde financieringsstructuur met een loan-to-value ratio van 38,8% (eind 2016: 41,8%) en een solvabiliteitsratio, zijnde het groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal, van 59,2% (eind 2016: 56,1%).

Met een solvabiliteitsratio van 59,2% en een rentedekkingsgraad van 3,9 voldoet Vastned aan alle bankconvenanten. Voor alle financieringscontracten gelden solvabiliteitsratio's van ten minste 45% en wordt veelal een rentedekkingsgraad van 2,0 vereist. Voor de meeste financieringsovereenkomsten geldt een negatieve pledge, waarbij een beperkte threshold bestaat voor het verstrekken van zekerheden.

Leningenportefeuille eind 2017**Eind 2017 (in € 1 miljoen):**

	Vaste rente	Variabele rente	Totaal	% van totaal
Langlopende schulden	485,0	123,6	608,6	98,8
kortlopende schulden	0,1	7,2	7,3	1,2
	485,1	130,8	615,9	100,0
% van totaal	78,8	21,2	100,0	

¹⁾ Rentederivaten in aanmerking genomen

DIVIDEND 2017

Op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 20 april 2017 is het dividend over het boekjaar 2016, dat ten laste is gebracht van de vrij uitkeerbare reserves, vastgesteld op € 2,05 per aandeel. In augustus 2016 was reeds een interim-dividend van € 0,73 per aandeel uitgekeerd. Het slotdividend kwam daarmee uit op € 1,32 per aandeel.

Op 21 augustus 2017 is, conform het dividendbeleid, 60% van het direct resultaat over het eerste halfjaar 2017 als interim-dividend uitgekeerd, zijnde € 0,64 per aandeel.

Op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 19 april 2018 zal Vastned voorstellen om over het boekjaar 2017 een dividend per aandeel van € 2,05 uit te keren, gelijk aan het dividend over 2016 en 2015. Rekening houdend met het uitgekeerde interim-dividend van € 0,64 zal het slotdividend worden vastgesteld op € 1,41 per aandeel. Het slotdividend zal op 8 mei 2018 betaalbaar worden gesteld.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM**Primeur in Amsterdam**

Vastned heeft een primeur met de eerste vestiging van UNIQLO in Nederland. UNIQLO is vanaf 1 februari 2018 de nieuwe huurder van Kalverstraat 11/Rokin 12, waar Forever 21 tot eind januari 2018 huurde. UNIQLO huurt alle verdiepingen die Forever 21 huurde op de bovenste verdieping na. Deze verdieping wordt kantoorruimte die op korte termijn eveneens verhuurd zal zijn.

Desinvestering rue Saint-Jean 44-45 in Nancy; 14,2% boven boekwaarde

In januari 2018 heeft Vastned rue Saint-Jean 44-45 in Nancy verkocht voor € 34,2 miljoen. Dit was 14,2% boven de boekwaarde van eind juni 2017. Het pand heeft een oppervlakte van ongeveer 4.800 vierkante meter verdeeld over vijf verdiepingen. Er zitten verschillende kantoor- en retailhuurders in, waaronder H&M, Desigual en Calzedonia. Deze core city asset was voor 96,4% verhuurd, maar ook voor ongeveer 10% oververhuurd.

PERSBERICHT

Intentie overnamebod Vastned Retail Belgium NV

Verder heeft Vastned op 14 januari 2018 bekend gemaakt voornemens te zijn om een vrijwillig en voorwaardelijk openbaar overnamebod uit te brengen van € 57,50 per aandeel in contanten op alle aandelen Vastned Retail Belgium NV die nog niet in haar bezit zijn. Door een verandering in de wetgeving is het mogelijk om in België een niet-beursgenoteerd vastgoedfonds aan te houden met dezelfde fiscaal vriendelijke status. Door de beëindiging van de beursnotering kunnen kosten worden bespaard, waardoor Vastned in staat is de aandeelhouders van Vastned Retail Belgium NV een aantrekkelijke premie te bieden. Door de integratie creëert Vastned een eenvoudigere en slagvaardigere organisatiestructuur.

VOORUITZICHTEN 2018

2018 staat voor Vastned in het teken van continuïteit. Vastned voert haar strategie stap-voor-stap verder uit met de focus op het vergroten van de clusters in de vijf geselecteerde Europese steden. Naast acquisities is Vastned door het gunstige investeringsklimaat positief over het afronden van de laatste fase van de transitie, het desinvesteren van het niet-strategisch vastgoed in Nederland. Het aanbod van goede acquisitiemogelijkheden, waar Vastned waarde aan kan toevoegen, blijft echter beperkt. De grote beschikbaarheid van kapitaal en de lage rentes van de afgelopen jaren hebben geresulteerd in een zoektocht naar rendement. In die zoektocht naar rendement is er grote vraag naar Europees vastgoed van hoge kwaliteit ontstaan, wat in combinatie met het beperkte aanbod van hoogwaardig winkelvastgoed in de bekende en opkomende winkelstraten van Europa, resulteert in druk op de yields. Vastned verwacht dat dit op korte termijn niet zal veranderen. Voor de bestaande portefeuille van Vastned kan dit tot verdere waardeverstijgingen leiden, maar acquireren van vastgoed wordt daardoor lastiger.

De wereldwijde schuldenlast is een punt van aandacht. De mondiale schuld is bijna twee keer zo groot als voor de financiële crisis, wat grote gevolgen kan hebben als de Europese Centrale Bank (ECB) weer 'normale' renteniveaus gaat hanteren. Ook het streven naar onafhankelijkheid in Catalonië, in het kader van onze ambities in Barcelona, en het populisme in een aantal markten zijn aandachtspunten voor Vastned. Dergelijke bewegingen beïnvloeden de stabiliteit die Vastned met haar strategie nastreeft.

Tegelijkertijd lijkt het sentiment in Europa te verbeteren met een positieve economische groei, lage werkloosheid en stijgende consumentenbestedingen. Voorzichtigheid blijft echter geboden. De retailmarkt verandert en de consument geeft zijn geld anders uit dan vroeger. Retailers moeten blijven innoveren om consumenten te enthousiasmeren. Retailers die dat doen, zijn de retailers die de strijd zullen winnen en aan wie Vastned graag haar core city assets verhuurt. Het zijn ook vooral retailers met winkels op de bekende en opkomende winkelstraten van grote historische Europese steden die van de toenemende consumentenbestedingen profiteren, omdat dit de locaties zijn waar consumenten graag hun tijd en geld besteden. Dit zijn ook de steden waar toeristen graag heen gaan voor een weekendje weg en waar winkelen wordt gecombineerd met een lunch, diner, museumbezoek, of theatervoorstelling. Het horeca-aanbod bepaalt steeds vaker de aantrekkingskracht van een stad. Dit is voor Vastned dan ook reden om in de nabijheid van de bekende winkelstraten, het horecavastgoed in haar portefeuille verder uit te breiden. Eind 2017 bestond 4% van de portefeuille van Vastned uit food & beverage vastgoed.

Als gevolg van de desinvesteringen van circa € 123 miljoen ten opzichte van de acquisities van circa € 38 miljoen in 2017, is de portefeuille in 2018 geslonken ten opzichte van 2017. Dit heeft een drukkend effect op de brutohuurinkomsten in 2018. De afkoopsom van Forever 21 als gevolg van het vroegtijdig beëindigen van de huurovereenkomst zorgt samen met het actief management en het optimaliseren van de huidige portefeuille dat Vastned voor 2018 desalniettemin dezelfde verwachting afgeeft voor het direct resultaat als voor 2017 te weten tussen € 2,10 en € 2,20 per aandeel. De intentie om de door derden gehouden aandelen in Vastned Retail Belgium NV te verwerven is niet meegenomen in deze verwachting.

PERSBERICHT

Conference call

Op 15 februari om 11.00 uur geeft Vastned een toelichting op de jaarresultaten 2017 middels een conference call voor beleggers en analisten. De conference call is live te volgen via de website: http://vastned.com/investeerders/investor_relations

Financiële kalender 2018

8 maart 2018	voorbeurs	Jaarverslag 2017
19 april 2018		Algemene Vergadering van Aandeelhouders
23 april 2018		Ex-slotdividenddatum 2017
24 april 2018		Recorddate slotdividend 2017
8 mei 2018		Uitbetaling slotdividend 2017
8 mei 2018	nabeurs	Q1 trading update 2018
1 augustus 2018	nabeurs	Halfjaarresultaten 2018
6 augustus 2018		Ex-interim-dividenddatum 2018
7 augustus 2018		Recorddate interim-dividend 2018
21 augustus 2018		Uitbetaling interim-dividend 2018
30 oktober 2018	nabeurs	Q3 trading update 2018

Over Vastned

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

Voor verdere informatie:

Anneke Hoijtink, Investor Relations Manager

Tel: +31 6 31637374



Rue des Rosiers 19, Parijs

KERNCIJFERS

Resultaten (x € 1.000,-)

	31 december 2017	31 december 2016
Brutohuuropbrengsten uit voortgezette bedrijfsactiviteiten ¹⁾	77.480	81.298
Direct resultaat	41.134	46.115
Indirect resultaat	53.511	(19.684)
Resultaat	94.645	26.431

Balans (x € 1.000,-)

Vastgoed	1.591.564 ²	1.614.793
Eigen vermogen	933.415	891.497
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	838.685	804.437
Langlopende verplichtingen	633.910	636.921
Solvabiliteit (in %)	59,2	56,1
Loan-to-value (in %)	38,8	41,8
Interest coverage ratio	3,9	4,0
Financiële bezettingsgraad totale vastgoedportefeuille (in %)	97,1	95,9
Core city assets (in %)	98,9	98,1
Mixed retail locations (in %)	93,8	93,0
Gemiddeld aantal geplaatste aandelen	18.505.783	19.036.646
Aantal geplaatste aandelen (ultimo)	18.186.800	19.036.646

Per aandeel (x € 1,-)

Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail (inclusief slotdividend)	42,26	42,90
Slotdividend vorig boekjaar	(1,32)	(1,31)
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail (exclusief slotdividend)	40,94	41,59
Direct resultaat	2,22	2,42
Indirect resultaat	2,89	(1,03)
Resultaat	5,11	1,39
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	0,05	0,02
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening, na belastingen	(0,01)	(0,01)
Overboeking omrekeningsverschillen netto-investeringen naar winst-en-verliesrekening	0,31	-
Overige mutaties	0,36	-
Interim-dividend	(0,64)	(0,73)
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail ultimo (inclusief slotdividend)	46,12	42,26

Beurskoers (ultimo)

Premium/(Discount) (in %)

41,30	36,86
(10,5)	(12,8)

¹ In verband met de verkoop van de Turkse vastgoedportefeuille zijn de resultaten die betrekking hebben op deze portefeuille als resultaat uitbeëindigde bedrijfsactiviteiten verantwoord. De vergelijkende cijfers in de winst-en-verliesrekening over 2016 zijn in verband hiermee aangepast.

² Inclusief Activa aangehouden voor verkoop ad € 65.202

DIRECT EN INDIRECT RESULTAAT (x € 1.000,-)

Direct resultaat

	Jaar 2017	Jaar 2016	2e halfjaar 2017	1e halfjaar 2017
Brutohuuropbrengsten	77.480	81.298	38.673	38.807
Betaalde erfpachtcanons	(143)	(154)	(74)	(69)
Niet-doorberekende servicekosten	(475)	(611)	(177)	(298)
Exploitatiekosten	(7.024)	(9.188)	(2.773)	(4.251)
Nettohuuropbrengsten	69.838	71.345	35.649	34.189
Financiële opbrengsten	21	295	12	9
Financiële kosten	(17.608)	(19.122)	(8.463)	(9.145)
Nettofinancieringskosten	(17.587)	(18.827)	(8.451)	(9.136)
Algemene kosten	(8.161)	(8.232)	(3.840)	(4.321)
Direct resultaat voor belastingen	44.090	44.286	23.358	20.732
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(104)	(460)	(105)	1
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	106	2	115	(9)
Direct resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	44.092	43.828	23.368	20.724
Direct resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	1.656	6.605	-	1.656
Direct resultaat na belastingen	45.748	50.433	23.368	22.380
Direct resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(4.614)	(4.318)	(2.440)	(2.174)
Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	41.134	46.115	20.928	20.206

Indirect resultaat

Waardemutaties vastgoed in exploitatie	64.058	19.065	15.040	49.018
Waardemutaties vastgoed in renovatie	-	(1.163)	-	-
Totaal waardemutaties vastgoed	64.058	17.902	15.040	49.018
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(1.891)	(4.503)	(2.472)	581
Financiële kosten	(817)	(819)	(412)	(405)
Waardemutaties financiële derivaten	2.255	(824)	338	1.917
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	116	117	58	58
Indirect resultaat voor belastingen	63.721	11.873	12.552	51.169
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(2.861)	(230)	(661)	(2.200)
Indirect resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	60.860	11.643	11.891	48.969
Indirect resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	1	(28.559)	-	1
Indirect resultaat na belastingen	60.861	(16.916)	11.891	48.970
Indirect resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(7.350)	(2.768)	(2.371)	(4.979)
Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	53.511	(19.684)	9.520	43.991
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	94.645	26.431	30.448	64.197

DIRECT EN INDIRECT RESULTAAT

PER AANDEEL (x € 1)

	Jaar 2017	Jaar 2016	2e halfjaar 2017	1e halfjaar 2017
Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	2,22	2,42	1,15	1,07
Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	2,89	(1,03)	0,52	2,34
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	5,11	1,39	3,32	0,64

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

	Jaar 2017	Jaar 2016	2e halfjaar 2017	1e halfjaar 2017
Netto-opbrengsten uit vastgoed				
Brutohuuropbrengsten	77.480	81.298	38.673	38.807
Betaalde erfpachtcanons	(143)	(154)	(74)	(69)
Niet doorberekende servicekosten	(475)	(611)	(177)	(298)
Exploitatiekosten	(7.024)	(9.188)	(2.773)	(4.251)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	69.838	71.345	35.649	34.189
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	64.058	19.065	15.040	49.018
Waardemutaties vastgoed in renovatie	-	(1.163)	-	-
<i>Totaal waardemutaties vastgoed</i>	64.058	17.902	15.040	49.018
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(1.891)	(4.503)	(2.472)	581
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</i>	132.005	84.744	48.217	83.788
Lasten				
Financiële opbrengsten	21	295	12	9
Financiële kosten	(18.425)	(19.941)	(8.875)	(9.550)
Waardemutaties financiële derivaten	2.255	(824)	338	1.917
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	116	117	58	58
<i>Nettofinancieringskosten</i>	(16.033)	(20.353)	(8.467)	(7.566)
Algemene kosten	(8.161)	(8.232)	(3.840)	(4.321)
<i>Totaal lasten</i>	(24.194)	(28.585)	(12.307)	(11.887)
<i>Resultaat voor belastingen</i>	107.811	56.159	35.910	71.901
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(104)	(460)	(105)	1
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(2.755)	(228)	(546)	(2.209)
<i>Totaal belastingen naar de winst</i>	(2.859)	(688)	(651)	(2.208)
<i>Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</i>	104.952	55.471	35.259	69.693
<i>Resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten</i>	1.657	(21.954)	-	1.657
<i>Resultaat</i>	106.609	33.517	35.259	71.350
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	92.988	48.385	30.448	62.540
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	1.657	(21.954)	-	1.657
Resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	11.964	7.086	4.811	7.153
	106.609	33.517	35.259	71.350
Per aandeel (x € 1)				
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	5,02	2,54	1,67	3,32
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	0,09	(1,15)	-	0,09
	5,11	1,39	1,67	3,41
Verwaterd resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	4,57	2,40	1,49	3,00
Verwaterd resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	0,08	(1,02)	-	0,08
	4,65	1,38	1,49	3,08

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

	Jaar 2017	Jaar 2016	2e halfjaar 2017	1e halfjaar 2017
Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	104.952	55.471	35.259	69.693
Resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	1.657	(21.954)	-	1.657
Resultaat na belastingen	106.609	33.517	35.259	71.350
Posten die niet worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening				
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	815	319	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)	(117)	(58)	(58)
Overboeking omrekeningsverschillen netto-investeringen naar winst-en-verliesrekening	5.728	-	-	5.728
Belastingen over posten die zijn of kunnen worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening	-	-	-	-
<i>Overig totaalresultaat na belasting</i>	6.427	202	757	5.670
Totaalresultaat	113.036	33.719	36.016	77.020
Toekomend aan:				
Aandeelhouders Vastned Retail	101.072	26.633	31.205	69.867
Minderheidsbelangen	11.964	7.086	4.811	7.153
	113.036	33.719	36.016	77.020

GECONSOLIDEERDE BALANS (x € 1.000,-)

	2017	2016
Activa		
Vastgoed in exploitatie	1.523.723	1.611.725
Overlopende activa in verband met huurincentives	2.639	3.068
Totaal vastgoed	1.526.362	1.614.793
Materiële vaste activa	1.120	1.280
Financiële derivaten	-	275
Totaal vaste activa	1.527.482	1.616.348
Activa aangehouden voor verkoop	65.202	-
Debiteuren en overige vorderingen	2.894	5.674
Belastingen naar de winst	155	204
Liquide middelen	2.077	1.280
Totaal vlottende activa	70.328	7.158
Totaal activa	1.597.810	1.623.506
Passiva		
Gestort en opgevraagd kapitaal	95.183	95.183
Agioreserve	472.640	472.640
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	383	499
Reserve omrekeningsverschillen	-	(5.728)
Overige reserves	175.834	215.412
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	94.645	26.431
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	838.685	804.437
Eigen vermogen minderheidsbelangen	94.730	87.060
Totaal eigen vermogen	933.415	891.497
Latente belastingverplichtingen	12.431	19.598
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	5.477	6.009
Langlopende rentedragende leningen o/g	608.609	601.610
Financiële derivaten	3.558	6.145
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	3.835	3.559
Totaal langlopende schulden	633.910	636.921
Schulden aan kredietinstellingen	7.227	14.654
Aflossing langlopende leningen o/g	18	57.518
Financiële derivaten	-	106
Belastingen naar de winst	186	1.076
Overige schulden en overlopende passiva	23.054	21.734
Totaal kortlopende schulden	30.485	95.088
Totaal passiva	1.597.810	1.623.506

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

	Gestort en opgevraagd kapitaal	Agioreserve	Afdelingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	Reserve-omrekeningsverschillen	Overige reserves	Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	Eigen vermogen minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
Stand per 1 januari 2016	95.183	472.640	616	(5.728)	188.458	65.471	816.640	84.373	901.013
Resultaat	-	-	-	-	-	26.431	26.431	7.086	33.517
Overig totaalresultaat	-	-	(117)	-	319	-	202	-	202
Totaalresultaat	-	-	(117)	-	319	26.431	26.633	7.086	33.719
Slotdividend vorig boekjaar in contanten	-	-	-	-	-	(24.939)	(24.939)	(4.399)	(29.338)
Interim-dividend 2016 in contanten	-	-	-	-	(13.897)	-	(13.897)	-	(13.897)
Toevoeging uit winstverdeling	-	-	-	-	40.532	(40.532)	-	-	-
Stand per 31 december 2016	95.183	472.640	499	(5.728)	215.412	26.431	804.437	87.060	891.497
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

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000,-)

	2017	2016
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Resultaat na belastingen	106.609	33.517
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoed	(64.058)	15.119
Nettoverkoopresultaat vastgoed	1.891	4.503
Nettofinancieringskosten	16.045	20.344
Belastingen naar de winst	2.897	(2.941)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	63.384	70.542
Mutatie vlottende activa	(492)	(545)
Mutatie kortlopende schulden	(798)	(361)
Mutatie voorzieningen	169	130
	62.263	69.766
Ontvangen interest	25	301
Betaalde interest	(16.695)	(18.779)
Betaalde belastingen naar de winst	(797)	(4.464)
Kasstroom uit operationele activiteiten	44.796	46.824
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Acquisitie vastgoed	(32.682)	(77.920)
Investerings in vastgoed	(4.479)	(5.913)
Desinvestering vastgoed	29.145	82.035
Desinvestering dochtermaatschappijen	95.167	10.501
Kasstroom vastgoed	87.151	8.703
Mutatie materiële vaste activa	160	(134)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	87.311	8.569
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Inkoop eigen aandelen	(30.059)	-
Uitgekeerd dividend	(36.765)	(38.836)
Uitgekeerd dividend aan minderheidsbelangen	(4.294)	(4.399)
Opgenomen rentedragende schulden	95.067	11.375
Aflossing rentedragende schulden	(154.945)	(25.017)
Afwikkeling rentederivaten	(590)	-
Mutatie in waarborgsommen en overige langlopende verplichtingen	276	2
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(131.310)	(56.875)
Netto toename/(afname) liquide middelen	797	(1.482)
Liquide middelen per 1 januari	1.280	2.762
Liquide middelen per 31 december	2.077	1.280

GESEGMENTEERDE INFORMATIE (x € 1.000,-)
2017 naar land

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje	Turkije	Totaal
Nettohuuropbrengsten	32.571	16.304	17.863	3.100	-	69.838
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	8.154	31.184	20.751	3.969	-	64.058
Waardemutaties vastgoed in renovatie	-	-	-	-	-	-
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(1.986)	116	(21)	-	-	(1.891)
Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed	38.739	47.604	38.593	7.069	-	132.005
Nettofinancieringskosten						(16.033)
Algemene kosten						(8.161)
Belastingen naar de winst						(2.859)
<i>Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</i>						104.952
<i>Resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten</i>					1.657	1.657
Resultaat						106.609

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje	Turkije	Totaal
Vastgoed in exploitatie:						
Stand per 1 januari	682.335	381.848	360.503	87.409	99.630	1.611.725
- Acquisities	11.436	19.759	6.448	-	-	37.643
- Investerings	2.456	455	884	(2)	-	3.793
- In/uit exploitatie genomen	-	-	-	-	-	-
- Overgebracht naar Activa aangehouden voor verkoop	(27.190)	(37.683)	-	-	-	(64.873)
- Desinvesteringen	(28.449)	17	(561)	-	(99.630)	(128.623)
	640.588	364.396	367.274	87.407	-	1.459.665
- Waardemutaties	8.154	31.184	20.751	3.969	-	64.058
Stand per 31 december	648.742	395.580	388.025	91.376	-	1.523.723
Overlopende activa in verband met huurincentives	1.317	668	535	119	-	2.639
Taxatiewaarde per 31 december	650.059	396.248	388.560	91.495	-	1.526.362

2016 naar land

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal
Nettohuuropbrengsten	36.117	14.746	17.344	3.138	-	71.345
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	(6.823)	15.063	7.162	3.663	-	19.065
Waardemutaties vastgoed in renovatie	(1.163)	-	-	-	-	(1.163)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(4.103)	124	25	(549)	-	(4.503)
Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed	24.028	29.933	24.531	6.252	-	84.744
Nettofinancieringskosten						(20.353)
Algemene kosten						(8.232)
Belastingen naar de winst						(688)
<i>Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</i>						55.471
<i>Resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten</i>					(21.954)	(21.954)
Resultaat na belasting						33.517

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal
Vastgoed in exploitatie:						
Stand per 1 januari	741.647	337.849	356.348	76.333	132.651	1.644.828
- Acquisities	21.388	27.923	-	26.594	-	75.905
- Investerings	2.771	1.013	2.037	-	-	5.821
- In/uit exploitatie genomen	(9.645)	-	-	-	-	(9.645)
- Overgebracht naar Activa aangehouden voor verkoop	-	-	-	-	-	-
- Desinvesteringen	(67.003)	-	(5.044)	19.181	-	(91.228)
	689.158	366.785	353.341	83.746	132.651	1.625.681
- Waardemutaties	(6.823)	15.063	7.162	3.663	(33.021)	(13.956)
Stand per 31 december	682.335	381.848	360.503	87.409	99.630	1.611.725
Overlopende activa in verband met huurincentives	1.675	457	432	134	370	3.068
Taxatiewaarde per 31 december	684.010	382.305	360.935	87.543	100.000	1.614.793

2017 naar type vastgoed

	Core city assets	Mixed retail locations	Totaal
Nettohuuropbrengsten	45.910	23.928	69.838
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	77.809	(13.751)	64.058
Waardemutaties vastgoed in renovatie	-	-	-
Nettoverkoopresultaat vastgoed	206	(2.097)	(1.891)
Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed	123.925	8.080	132.005
Nettofinancieringskosten			(16.033)
Algemene kosten			(8.161)
Belastingen naar de winst			(2.859)
<i>Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</i>			104.952
<i>Resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten</i>	1.657		1.657
Resultaat			106.609

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

2016 NAAR TYPE VASTGOED

	Core city assets	Mixed retail locations	Totaal
Nettohuuropbrengsten	43.016	28.329	71.345
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	42.763	(23.698)	19.065
Waardemutaties vastgoed in renovatie	-	(1.163)	(1.163)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	147	(4.650)	(4.503)
Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed	85.926	(1.182)	84.744
Nettofinancieringskosten			(20.353)
Algemene kosten			(8.232)
Belastingen naar de winst			(688)
<i>Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</i>			55.471
<i>Resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten</i>	(21.954)		(21.954)
Resultaat			33.517

	Core city assets	Mixed retail locations	Totaal
Vastgoed in exploitatie:			
Stand per 1 januari	1.163.791	481.037	1.644.828
- Acquisities	75.905	-	75.905
- Investerings	4.227	1.594	5.821
- In/uit exploitatie genomen	-	(9.645)	(9.645)
- Overgebracht naar Activa aangehouden voor verkoop	-	-	-
- Desinvesteringen	(12.260)	(78.968)	(91.228)
	1.231.663	394.018	1.625.681
- Waardemutaties	9.742	(23.698)	(13.956)
Stand per 31 december	1.241.405	370.320	1.611.725
Overlopende activa in verband met huurincentives	2.085	983	3.068
Taxatiewaarde per 31 december	1.243.490	371.303	1.614.793

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

De financiële overzichten worden gepresenteerd in euro's, waarbij bedragen afgerond zijn op duizenden euro's, tenzij anders vermeld. Vastgoed en financiële derivaten zijn gewaardeerd tegen reële waarde. De overige posten in de financiële overzichten worden gewaardeerd op historische kostprijs.

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

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

De leden van de Raad van Commissarissen en de Directie van Vastned Retail hadden gedurende 2017 geen persoonlijk belang bij investeringen van Vastned Retail. Voor zover Vastned Retail bekend is, hebben in de verslagperiode geen vastgoedtransacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij Vastned Retail zijn te beschouwen.

Dit persbericht is gebaseerd op de jaarrekening 2017 die op 14 februari 2018 is opgemaakt en waarbij Ernst & Young Accountants LLP een goedkeurende controleverklaring heeft afgegeven. Het persbericht betreft slechts een deel van de jaarrekening. De opgemaakte jaarrekening is nog niet openbaar gemaakt krachtens het wettelijke voorschrift en is nog niet vastgesteld. De algemene vergadering van aandeelhouders is gepland op 19 april 2018.

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

EPRA PRESTATIE-INDICATOREN		(x € 1.000,-)		PER AANDEEL (x € 1)	
EPRA prestatie-indicator	Tabel	2017	2016	2017	2016
EPRA Earnings	1	41.134	46.115	2,22	2,42
EPRA NAV	2	854.337	829.147	46,98	43,56
EPRA NNNAV	3	830.301	793.476	45,66	41,68
EPRA Net Initial Yield (NIY)	4 (i)	4,1%	4,4%		
EPRA 'topped-up' NIY	4(ii)	4,2%	4,6%		
EPRA Vacancy Rate	5	2,0%	2,7%		
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	6 (i)	20,2%	22,2%		
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	6 (ii)	19,4%	21,0%		
Capital expenditure	7				

1 EPRA earnings

	2017	2016
<i>Resultaat volgens geconsolideerde IFRS winst-en-verliesrekening</i>	106.609	33.517
Waardemutaties vastgoed	(64.058)	(17.902)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	1.891	4.503
Financiële kosten	817	819
Waardemutaties financiële derivaten	(2.371)	707
Mutatie latente belastingvorderingen- en verplichtingen	2.861	230
Resultaten uit beëindigde bedrijfsactiviteiten met betrekking tot hierboven vermelde items	(1)	28.559
Toekomend aan minderheidsbelangen	(4.614)	(4.318)
EPRA Earnings	41.134	46.115
EPRA Earnings per share (EPS) (x € 1)	2,22	2,42

2 en 3 EPRA NAV en EPRA NNNAV

	31-12-2017		31-12-2016	
	per aandeel (x € 1)		per aandeel (x € 1)	
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	838.685	46,12	804.437	42,26
Aanpassing voor effect converteerbare obligatielening	-	-	-	-
Verwaterd eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	838.685	46,12	804.437	42,26
Marktwaaarde van financiële derivaten	2.909	0,16	5.126	0,27
Latente belastingen	12.743	0,70	19.584	1,03
EPRA NAV	854.337	46,98	829.147	43,56
Marktwaaarde van financiële derivaten	(2.909)	(0,16)	(5.126)	(0,27)
Marktwaaarde van de rentedragende leningen o/g ¹⁾	(11.316)	(0,62)	(17.284)	(0,91)
Latente belastingen	(9.811)	(0,54)	(13.261)	(0,70)
EPRA NNNAV	830.301	45,66	793.476	41,68

¹⁾ De berekening van de marktwaaarde is gebaseerd op de swap yield curve ultimo 2017 en de ultimo 2017 geldende credit spreads.

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

	Nederland		Frankrijk		België		Spanje		Turkije		Totaal	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Vastgoed in exploitatie	677.514	684.010	433.995	382.305	388.560	360.935	91.495	87.543	-	100.000	1.591.564	1.614.793
toevoeging:												
Geschatte transactiekosten	47.426	51.485	33.603	29.521	9.715	9.025	2.489	2.450	-	3.093	93.233	95.574
<i>Investeringswaarde vastgoed in exploitatie (B)</i>	724.940	735.495	467.598	411.826	398.275	369.960	93.984	89.993	-	103.093	1.684.797	1.710.367
Geannualiseerde brutohuuropbrengsten	35.656	37.913	17.613	16.639	19.926	19.176	3.374	3.282	-	7.780	76.569	84.790
Niet terugvorderbare exploitatiekosten	(4.594)	(5.514)	(1.120)	(1.136)	(1.855)	(1.724)	(225)	(214)	-	(598)	(7.794)	(9.186)
<i>Geannualiseerde nettohuuropbrengsten (A)</i>	31.062	32.399	16.493	15.503	18.071	17.452	3.149	3.068	-	7.182	68.775	75.604
Effect van huurvrije perioden en andere huurincentives	457	562	419	601	279	456	25	-	-	714	1.180	2.333
<i>Topped-up geannualiseerde nettohuuropbrengsten (C)</i>	31.519	32.961	16.912	16.104	18.350	17.908	3.174	3.068	-	7.896	69.955	77.937
(i) EPRA Net Initial Yield (A/B)	4,3%	4,4%	3,5%	3,8%	4,5%	4,7%	3,4%	3,4%		7,0%	4,1%	4,4%
(ii) EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	4,3%	4,5%	3,6%	3,9%	4,6%	4,8%	3,4%	3,4%		7,7%	4,2%	4,6%

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

	Core city assets		Mixed retail locations		Totaal	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Vastgoed in exploitatie	1.259.650	1.243.490	331.914	371.303	1.591.564	1.614.793
toevoeging:						
Geschatte transactiekosten	77.024	74.970	16.208	20.604	93.232	95.574
<i>Investeringswaarde vastgoed in exploitatie (B)</i>	1.336.674	1.318.460	348.122	391.907	1.684.796	1.710.367
Geannualiseerde brutohuuropbrengsten	51.366	56.950	25.203	27.840	76.569	84.790
Niet terugvorderbare exploitatiekosten	(4.302)	(5.031)	(3.492)	(4.155)	(7.794)	(9.186)
<i>Geannualiseerde nettohuuropbrengsten (A)</i>	47.064	51.919	21.711	23.685	68.775	75.604
Effect van huurvrije perioden en andere huurincentives	963	1.684	217	649	1.180	2.333
<i>Topped-up geannualiseerde nettohuuropbrengsten (C)</i>	48.027	53.603	21.928	24.334	69.955	77.937
(i) EPRA Net Initial Yield (A/B)	3,5%	3,9%	6,2%	6,0%	4,1%	4,4%
(ii) EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	3,6%	4,1%	6,3%	6,2%	4,2%	4,6%

5 EPRA vacancy rate

30 juni 2017

	Brutohuur- opbreng- sten	Nettohuur- opbreng- sten	Verhuur- bare oppervlakte (m2)	Geannuali- seerde brutohuur- opbreng- sten	Geschatte huurwaar- de (ERV) van de leegstand	Geschatte huurwaar- de (ERV)	EPRA Vacancy Rate
Nederland	37.081	32.571	139.675	35.656	1.072	37.249	2,9%
Frankrijk	17.631	16.304	36.103	17.613	335	18.760	1,8%
België	19.443	17.863	92.646	19.926	175	19.459	0,9%
Spanje	3.325	3.100	3.291	3.374	-	3.710	-
Turkije	1.851	1.811	-	-	-	-	-
<i>Totaal vastgoed in exploitatie</i>	79.331	71.649	271.715	76.569	1.582	79.178	2,0%
Core city assets	52.279	47.721	97.025	51.366	264	54.774	0,5%
Mixed retail locations	27.052	23.928	174.690	25.203	1.318	24.404	5,4%
<i>Totaal vastgoed in exploitatie</i>	79.331	71.649	271.715	76.569	1.582	79.178	2,0%

31 december 2016

	Brutohuur- opbreng- sten	Nettohuur- opbreng- sten	Verhuur- bare oppervlakte (m2)	Geannuali- seerde brutohuur- opbreng- sten	Geschatte huurwaar- de (ERV) van de leegstand	Geschatte huurwaar- de (ERV)	EPRA Vacancy Rate
Nederland	42.486	36.117	157.415	37.913	1.737	40.653	4,3%
Frankrijk	16.460	14.746	35.435	16.639	358	18.722	1,9%
België	18.900	17.344	92.085	19.176	339	19.131	1,8%
Spanje	3.452	3.138	3.291	3.282	-	3.677	-
Turkije	8.171	7.710	13.100	7.780	34	7.887	0,4%
<i>Totaal vastgoed in exploitatie</i>	89.469	79.055	301.326	84.790	2.468	90.070	2,7%
Core city assets	55.697	50.726	107.943	56.950	570	62.206	0,9%
Mixed retail locations	33.772	28.329	193.383	27.840	1.898	27.864	6,8%
<i>Totaal vastgoed in exploitatie</i>	89.469	79.055	301.326	84.790	2.468	90.070	2,7%

6 EPRA cost ratios

	2017	2016 ¹⁾
Algemene kosten	8.161	8.232
Betaalde erfpachtcanons	143	154
Exploitatiekosten	7.024	9.188
Niet-doorberekende servicekosten	475	611
af:		
Betaalde erfpachtcanons	(143)	(154)
EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) (A)	15.660	18.031
Leegstandskosten	(679)	(972)
EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) (B)	14.981	17.059
Brutohuuropbrengsten verminderd met betaalde erfpachtcanons (C)	77.337	81.144
(i) EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	20,2%	22,2%
(ii) EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	19,4%	21,0%

In 2017 is een bedrag van minder dan € 0,1 miljoen (2016: € 0,1 miljoen) aan exploitatiekosten gekapitaliseerd. Vastned kapitaliseert de direct aan vastgoed in renovatie toe te rekenen exploitatiekosten gedurende de periode dat het vastgoed in renovatie niet voor verhuur beschikbaar is. Algemene kosten (overhead) worden niet gekapitaliseerd.

¹⁾ De vergelijkende cijfers over 2016 zijn aangepast in verband met de beëindigde bedrijfsactiviteiten in Turkije.

7 CAPITAL EXPENDITURE

	2017	2016
Acquisities ¹⁾	37.643	75.905
Ontwikkeling	-	-
Like-for-like-portefeuille ²⁾	3.858	4.973
Overige ³⁾	(65)	1.081
	41.436	81.959