

# JAARRESULTATEN 2019

*Portefeuille bijna volledig verhuurd;  
Verwachte groei direct resultaat 2020*

## Hoofdpunten 2019

- Direct resultaat 2019 van € 2,03 per aandeel, in lijn met verwachting
- Bezettingsgraad sterk gestegen gedurende het jaar naar 98,0% eind 2019
- Like-for-like brutohuurdaling van 3,0% met name als gevolg van de tijdelijke leegstand van Rue de Rivoli 118-120 in Parijs
- Waarde van de gehele portefeuille nagenoeg stabiel (-0,8%)\*
- Clusters in Amsterdam uitgebreid met € 13,7 miljoen
- Niet-strategische panden verkocht in Nederland en België voor € 12,1 miljoen
- Loan-to-value-ratio eind 2019 van 41,6%, binnen de bandbreedte van 35%-45%
- Dividendvoorstel voor FY 2019 van in totaal € 2,05 per aandeel, gelijk aan FY 2018
- Groei verwacht van het direct resultaat 2020 naar € 2,05 - € 2,15 per aandeel, door verbeterde bezettingsgraad

\* Exclusief acquisities en desinvesteringen

**Amsterdam, 11 februari 2020 – Vastned, de beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming met focus op 'venues for premium shopping', publiceert haar jaarresultaten 2019 en heeft over 2019 een direct resultaat van € 2,03 per aandeel gerealiseerd. Voor 2020 verwacht Vastned een groei in direct resultaat naar € 2,05 - € 2,15 per aandeel.**

Taco de Groot, CEO Vastned: *"De kwaliteit van de portefeuille is gedurende het jaar verbeterd en de bezettingsgraad blijft onverminderd hoog met een portefeuille die nagenoeg geheel is verhuurd. We hebben de afgelopen zeven jaar door een consistente strategie een unieke portefeuille gecreëerd die ook in 2019 in staat is gebleken aantrekkelijke nieuwe huurders aan te trekken. De portefeuille van Vastned bestaat nu voor 83% uit highstreet winkelvastgoed in grotere Europese steden met historische centra en een sterke identiteit. De markt blijft uitdagend en de transitie van het retaillandschap zet zich door, maar met de transformatie van de portefeuille heeft Vastned op tijd ingespeeld op de huidige trend dat retailers het aantal winkels reduceren en zich meer focussen op de toplocaties in de grotere steden.*

Het direct resultaat over 2019 van € 2,03 per aandeel is lager dan over 2018. Echter, gecorrigeerd voor de eenmalige bate in 2018, is het direct resultaat in 2019 stabiel ten opzichte van 2018. We zijn erg blij dat we JD Sports hebben aangetrokken als nieuwe huurder voor ons pand aan de Rue de Rivoli 118-120 in Parijs tegen marktconforme condities. Voor ons andere pand aan de Rue de Rivoli hebben we Skechers als nieuwe huurder kunnen contracteren. Daarnaast hebben we het afgelopen jaar na het vertrek van Salvatore Ferragamo de retailer Sephora aan de Calle Serrano 36 in Madrid mogen verwelkomen. Wij trachten bij wederverhuur van onze panden het aandeel mode in onze portefeuille terug te brengen, omdat dit het minder sterke segment is binnen de retailmarkt in het algemeen. De hoge bezettingsgraad van onze portefeuille is het bewijs dat als je in een stad de juiste panden bezit, er op de lange termijn huur gegeneerd zal blijven worden. Dit is ook terug te zien in de nagenoeg stabiele waarde van de gehele portefeuille (-0,8%, exclusief acquisities en desinvesteringen).

Ondanks het lagere directe resultaat in 2019 ten opzichte van 2018, zijn wij van plan toch €2,05 per aandeel aan dividend uit te keren, gelijk aan het dividend over 2018. Wij vertrouwen erop dat de kwaliteit van onze portefeuille ervoor zorgt dat wij ook het komende jaar een sterk direct resultaat kunnen behalen. Onze focus blijft het handhaven van de hoge bezettingsgraad van onze portefeuille. Voor 2020 verwachten wij een groei in het direct resultaat naar € 2,05 - € 2,15 per aandeel. Deze stijging wordt naar verwachting met name veroorzaakt door de verhoogde gemiddelde bezettingsgraad ten opzichte van 2019, vanwege het contracteren van JD Sports voor de toplocatie aan de Rue de Rivoli in Parijs tegen marktconforme condities. Hoewel wij verwachten dat het capexniveau net als in voorgaande jaren laag zal blijven, zullen wij blijven investeren in historische steden om de functionele levensduur van panden te verlengen, te verduurzamen en bij te dragen aan de aantrekkingskracht en leefbaarheid van binnensteden."

## PERSBERICHT

**Belangrijke parameters**

De portefeuille heeft in 2019 goede resultaten laten zien, ondanks de uitdagende marktomstandigheden. Gecorrigeerd voor de eenmalige bate in 2018 is het direct resultaat 2019 stabiel ten opzichte van 2018. De waarde van de portefeuille is nagenoeg stabiel ten opzichte van 2018.

**Resultaten**

	FY 2019	FY 2018
Bezettingsgraad per 31 december (%)	98,0	98,6
Like-for-like brutohuurgroei (%)	(3,0)	0,8
Waardemutaties <sup>1</sup> (%)	(0,8)	0,4
Totale taxatiewaarde portefeuille <sup>2</sup> (€ miljoen)	1.571	1.580
Direct resultaat per aandeel (€)	2,03	2,22
Indirect resultaat per aandeel (€)	(0,73)	0,04
Resultaat per aandeel (€)	1,30	2,26

<sup>1</sup> Exclusief acquisities en desinvesteringen

<sup>2</sup> Inclusief activa aangehouden voor verkoop

**TOELICHTING OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE****Portefeuilleverdeling**

De taxatiewaarde van de totale vastgoedportefeuille per eind 2019 bedroeg € 1,6 miljard.

**Portefeuilleverdeling (€ miljoen)**

	31 december 2019	% van totaal
Nederland	685	44
Frankrijk	416	26
België	370	24
Spanje	100	6
<b>Totaal</b>	<b>1.571</b>	<b>100</b>

**Bezettingsgraad**

De bezettingsgraad is sterk gestegen gedurende het jaar 2019 van 93,1% per eind juni 2019 naar 98,0% eind 2019 en ligt vrijwel op hetzelfde hoge niveau als eind 2018. Deze stijging werd veroorzaakt door de verhuring van Rue de Rivoli 118-120 in Parijs aan JD Sports. De portefeuille in Spanje was gedurende 2019 volledig verhuurd.

Bezettingsgraad (%)	31 december 2019	30 september 2019	30 juni 2019	31 december 2018
Nederland	96,6	95,7	96,2	98,5
Frankrijk	99,8	99,8	81,9	99,2
België	98,8	97,4	95,7	98,0
Spanje	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>Totaal</b>	<b>98,0</b>	<b>97,2</b>	<b>93,1</b>	<b>98,6</b>

## PERSBERICHT

**Verhuuractiviteit**

Vastned sloot in 2019 76 huurcontracten af voor een totaalbedrag van € 12,4 miljoen op jaarbasis, wat gelijk is aan 16,7% van de totale jaarlijkse theoretische brutohuurinkomsten. Ter vergelijking, in 2018 sloot Vastned 71 huurcontracten af voor een totaalbedrag van € 10,6 miljoen op jaarbasis, wat gelijk was aan 14,0% van de totale jaarlijkse theoretische brutohuurinkomsten.

Op de 76 huurcontracten die Vastned heeft afgesloten, werd een huurdaling gerealiseerd van € 1,6 miljoen (11,7%), met name veroorzaakt door de huurdaling voor het pand aan de Rue de Rivoli 118-120.

	Verhuuractiviteit			Huurverandering	
	Aantal huurcontracten	€ miljoen	% van theoretische jaarhuur	€ miljoen	%
<b>Totaal</b>	<b>76</b>	<b>12,4</b>	<b>16,7</b>	<b>(1,6)</b>	<b>(11,7)</b>

Naast het contract met JD Sports, sloot Vastned ook nieuwe huurcontracten af met Skechers, Boggi Milano en Snipes in Frankrijk. In Nederland werden contracten afgesloten met Jumbo en Rituals. In België werden contracten afgesloten met Pampling, Heytens en Edisac.

Voorts werden huurcontracten vernieuwd met onder andere Mango in Utrecht, UGG in Parijs, Zara in Brussel en H&M in Gent.

	Verhuuractiviteit			Huurverandering	
	Aantal huurcontracten	€ miljoen	% van theoretische jaarhuur	€ '000	%
<b>Totaal</b>	<b>19</b>	<b>2,4</b>	<b>3,2</b>	<b>56</b>	<b>2,4</b>

**Huurincentives**

De huurincentives, zoals huurvrije periodes, huurkortingen en andere betalingen of bijdragen aan een huurder bedroegen in 2019 gemiddeld 3,0% van de brutohuuropbrengsten. Dit is hoger dan in 2018 (2,7%) en is het gevolg van de daling in de brutohuuropbrengsten in 2019.

In bedragen waren de huurincentives voor 2019 en 2018 gelijk (€ 2,2 miljoen). Het verschil tussen de werkelijke en de IFRS-huurincentives is de straightlining van de huurincentives.

**Huurincentives (% van brutohuuropbrengsten)**

	2019		2018	
	Werkelijk	IFRS	Werkelijk	IFRS
<b>Totaal</b>	<b>3,6</b>	<b>3,0</b>	<b>4,4</b>	<b>2,7</b>

**Waardemutaties**

De waarde van de vastgoedportefeuille, exclusief acquisities en desinvesteringen, daalde eind 2019 met € 12,5 miljoen, ofwel 0,8% ten opzichte van eind 2018.

	€ miljoen	%
<b>Totaal</b>	<b>12,5</b>	<b>(0,8)</b>

\* Exclusief acquisities en desinvesteringen

## PERSBERICHT

### Acquisities

Vastned heeft in 2019 haar portefeuille verder uitgebreid door acquisities te doen in Nederland voor een totaalbedrag van € 13,7 miljoen (inclusief acquisitiekosten).

In Amsterdam werd het object Nes 67/ Sint Barberenstraat 4 gekocht voor € 7,1 miljoen inclusief acquisitiekosten. De Nes loopt parallel aan het Rokin en het is een toeristisch gebied met veel horeca. De totale oppervlakte van dit horecapand bedraagt ruim 900 vierkante meter, verdeeld over de begane grond, kelder en een tussenvloer. Deze horecagelegenheid wordt verhuurd aan restaurant Bierfabriek Amsterdam.

Daarnaast heeft Vastned in Amsterdam haar cluster verder uitgebreid in de Ferdinand Bolstraat. Het betreft het hoekpand Ferdinand Bolstraat 85/1e Jan Steenstraat 89, inclusief vier bovengelegen appartementen, dat werd gekocht voor in totaal € 4,3 miljoen inclusief acquisitiekosten. De begane grond heeft een horecabestemming en wordt verhuurd aan Bakker Bart.

Tevens heeft Vastned het hoekpand Keizersgracht 233/Hartenstraat te Amsterdam gekocht, inclusief het appartement op de bovengelegen verdiepingen, voor in totaal € 2,4 miljoen inclusief acquisitiekosten. Het object is gelegen in het populaire winkelgebied De 9 Straatjes in Amsterdam dat zich kenmerkt als een toeristisch gebied met veel monumentale panden, trendy boetieks en sfeervolle horecagelegenheden.



### Desinvesteringen

Als onderdeel van haar strategie en om het risicoprofiel van de portefeuille verder te verlagen heeft Vastned in 2019 voor een totaalbedrag van € 12,1 miljoen aan niet-strategisch vastgoed verkocht in Nederland en België. In Nederland heeft Vastned in 2019 de volgende panden verkocht: Nieuwstraat 9-11 en Breestraat 65-69 in Beverwijk, Steenstraat 110/ d'n Entrepot 3 en Hoogkooypassage 14-18 en 22 in Boxmeer, Stationsstraat 18-20 in Boxtel, In de Cramer 140 in Heerlen, Hoofdstraat 25 in Veenendaal, Wouwsestraat 48 in Bergen op Zoom, Lange Bisschopstraat 34 en 50 in Deventer, Lange Kerkstraat 9 in Goes en Arendstraat 9-13 in Oosterhout. In België heeft Vastned haar niet-strategische panden aan de Rue des Français 393 in Ans en de Rue Pont d'Ile 35 in Luik gedesinvesteerd.

### TOELICHTING OP DE FINANCIËLE RESULTATEN

#### Financiële resultaten (€ miljoen)

	2019	2018
Direct resultaat	35,0	40,4
Indirect resultaat	(12,6)	0,7
<b>Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</b>	<b>22,4</b>	<b>41,1</b>
Resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	1,5	2,5
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>23,9</b>	<b>43,6</b>

#### Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail

Het resultaat toekomend aan de aandeelhouders van Vastned, bestaande uit het direct en het indirect resultaat, bedroeg € 22,4 miljoen in 2019 (2018: € 41,1 miljoen). De belangrijkste reden voor het lagere resultaat is de afname van het indirect resultaat van € 0,7 miljoen positief in 2018 naar € 12,6 miljoen negatief in 2019.

Het direct resultaat nam af van € 40,4 miljoen in 2018 tot € 35,0 miljoen in 2019, voornamelijk door lagere brutohuur-opbrengsten als gevolg van een in 2018 ontvangen afkoopsom van € 5,3 miljoen, desinvesteringen in met name Nederland en Frankrijk en de leegstand van het pand aan de Rue de Rivoli 118-120 in Parijs.

## PERSBERICHT

Het indirect resultaat nam af van € 0,7 miljoen positief in 2018 naar € 12,6 miljoen negatief in 2019. Deze afname is voornamelijk het gevolg van de relatief geringe waardedaling van de vastgoedportefeuille van € 13,1 miljoen, rekening houdend met de afboeking van acquisitiekosten. In Frankrijk daalde de waarde van het object aan de Rue de Rivoli 118-120 met € 7,4 miljoen, welke daling nagenoeg volledig werd gecompenseerd door een waardestijging van € 7,4 miljoen van de overige objecten in de Franse vastgoedportefeuille. De waarde van de vastgoedportefeuilles in België en Nederland daalde met respectievelijk € 10,8 miljoen en € 4,6 miljoen, terwijl de Spaanse vastgoedportefeuille met € 2,3 miljoen in waarde steeg.

**Resultaat per aandeel**

In 2019 werden in totaal 742.616 aandelen ingekocht voor een totaalbedrag van € 24,9 miljoen (inclusief kosten). Door deze aandeleninkoop, tezamen met de aandeleninkoop van 2017 en 2018, daalde het gemiddeld aantal uitstaande aandelen van € 18,2 miljoen in 2018 naar € 17,3 miljoen per eind 2019.

Het resultaat per aandeel toekomend aan de aandeelhouders van Vastned bedroeg € 1,30 in 2019 (2018: € 2,26 per aandeel). Het resultaat bestaat uit het direct resultaat per aandeel van € 2,03 (2018: € 2,22 per aandeel) en het indirect resultaat per aandeel van € 0,73 negatief (2018: € 0,04 positief per aandeel).

**NETTO-OPBRENGSTEN UIT VASTGOED****Brutohuuropbrengsten**

De brutohuuropbrengsten inclusief eenmalige posten bedroegen € 69,3 miljoen in 2019 ten opzichte van € 77,1 miljoen in 2018.

*Eenmalige posten (€ 4,8 miljoen afname)*

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. Deze eenmalige posten zijn volledig in het direct resultaat van 2018 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 in de winst-en-verliesrekening over 2019 verantwoorde brutohuuropbrengsten € 0,8 miljoen lager dan de in de tabel opgenomen brutohuuropbrengsten.

<b>Brutohuuropbrengsten (€ duizend)</b>	<b>Nederland voor aanpassing eenmalige posten</b>	<b>Aanpassing voor eenmalige posten</b>	<b>Nederland na aanpassing voor eenmalige posten</b>	<b>Frankrijk</b>	<b>België</b>	<b>Spanje</b>	<b>Totaal</b>
Brutohuuropbrengsten 2018	38.189	(4.041)	34.148	16.291	19.779	2.801	73.019
Acquisities	757	-	757	869	-	123	1.749
Desinvesteringen	(1.696)	-	(1.696)	(799)	(70)	-	(2.565)
Like-for-like huurgroei	(4.682)	4.817	135	(2.719)	(45)	490	(2.139)
<b>Brutohuuropbrengsten 2019</b>	<b>32.568</b>	<b>776</b>	<b>33.344</b>	<b>13.642</b>	<b>19.664</b>	<b>3.414</b>	<b>70.064</b>
Overige inkomsten	-	-	-	272	-	-	272
Exploitatiekosten	(3.684)	-	(3.684)	(1.079)	(1.383)	(387)	(6.533)
<b>Nettohuuropbrengsten 2019</b>	<b>28.884</b>	<b>776</b>	<b>29.660</b>	<b>12.835</b>	<b>18.281</b>	<b>3.027</b>	<b>63.803</b>
Nettohuuropbrengsten 2018	34.745	(4.041)	30.702	15.320	18.102	2.611	66.735
Exploitatiekosten als % van de brutohuuropbrengsten 2019	11,3	-	11,0	7,8	7,0	11,3	9,3
Exploitatiekosten als % van de brutohuuropbrengsten 2018	9,0	-	10,1	8,2	8,5	6,8	9,1

## PERSBERICHT

### *Acquisities (€ 1,7 miljoen toename)*

Vastned heeft haar portefeuille in 2018 en 2019 uitgebreid door assets in grote Europese steden met een historische binnenstad te verwerven in haar kernlanden. Hierdoor stegen de brutohuuropbrengsten in 2019 met € 1,7 miljoen ten opzichte van 2018, waarvan € 1,4 miljoen betrekking had op acquisities in 2018 en € 0,3 miljoen op de transacties die in 2019 werden afgerond.

In Nederland werden in 2019 in Amsterdam de objecten Ferdinand Bolstraat 85h, 85.1, 85.3, 85.4/1e Jan Steenstraat 89.3, Nes 67/ Sint Barberenstraat 4 en Keizersgracht 233 in Amsterdam gekocht. Deze objecten zorgden tezamen met verschillende acquisities in 2018 in Amsterdam en Utrecht voor een toename van de brutohuuropbrengsten in Nederland van € 0,7 miljoen.

In Frankrijk werden in 2018 in Parijs de Rue des Francs Bourgeois 10 en 12 verworven. Deze objecten zorgden tezamen voor een toename van brutohuuropbrengsten in Frankrijk in 2019 van € 0,9 miljoen.

Tot slot werd in 2018 in Madrid het object Calle de Fuencarral 27 gekocht, hetgeen resulteerde in een stijging van de brutohuuropbrengsten in 2019 van € 0,1 miljoen.

### *Desinvesteringen (€ 2,6 miljoen afname)*

Om de kwaliteit van de portefeuille verder te verbeteren heeft Vastned in 2018 en 2019 voor respectievelijk € 70,7 miljoen en € 12,1 miljoen aan vastgoed verkocht. Hierdoor daalden de brutohuurinkomsten in 2019 met € 2,6 miljoen ten opzichte van 2018. Deze daling had voor € 1,7 miljoen betrekking op desinvesteringen van vastgoed in Nederland, waarvan € 0,4 miljoen betrekking had op desinvesteringen in 2019 en € 1,3 miljoen op desinvesteringen in 2018. In Frankrijk werden in 2018 panden verkocht in Nancy, Marseille en Limoges, hetgeen een daling van de brutohuuropbrengsten tot gevolg had van € 0,8 miljoen in 2019. In 2019 werden in België objecten in Luik en Ans verkocht, waardoor de brutohuuropbrengsten ten opzichte van 2018 met € 0,1 miljoen afnamen.

### *Like-for-like-brutohuurgroei (€ 2,1 miljoen afname)*

De like-for-like-brutohuurgroei in 2019 bedroeg in totaal € 2,1 miljoen negatief, veroorzaakt door de leegstand van het object aan de Rue de Rivoli 118-120 in Parijs. In Frankrijk bedroeg als gevolg daarvan de like-for-like-huurgroei van de brutohuuropbrengsten € 2,7 miljoen negatief. In Spanje bedroeg de like-for-like-huurgroei € 0,5 miljoen positief door de verhuur van het object Calle de Serrano 36 in Madrid. Rekening houdend met de aanpassingen voor eenmalige posten bedroeg de like-for-like-huurgroei in Nederland € 0,1 miljoen positief. In België bedroeg de like-for-like-brutohuurgroei minder dan € 0,1 miljoen negatief. Wanneer gecorrigeerd wordt voor de twee uitschieters in Spanje en Frankrijk, bedraagt de totale like-for-like- brutohuurgroei in 2019 0,1% positief.

De afname van de brutohuuropbrengsten resulteert in een like-for-like-brutohuurgroei van 3% negatief voor de totale portefeuille.

### **Exploitatiekosten (inclusief betaalde erfpachtcanons en niet-doorberekende servicekosten)**

De totale exploitatiekosten namen af van € 6,7 miljoen in 2018 naar € 6,5 miljoen in 2019. Dit werd veroorzaakt door desinvesteringen van niet-strategisch vastgoed in Nederland, Frankrijk en België. Enerzijds daalden de exploitatiekosten door desinvesteringen van niet-strategisch vastgoed in Nederland, Frankrijk en België met € 0,8 miljoen anderzijds namen de exploitatiekosten op like-for-like basis met € 0,6 miljoen toe door hogere onderhouds- en verhuurkosten.

De exploitatiekosten uitgedrukt in een percentage van de brutohuuropbrengsten (niet gecorrigeerd voor eenmalige posten) kwamen uit op 9,4% (2018: 8,6%).

### **Waardemutaties vastgoed**

De waardemutaties bedroegen in 2019 € 13,1 miljoen negatief (2018: € 4,1 miljoen positief), rekening houdend met afboeking van acquisitiekosten van vastgoed ten bedrage van € 0,8 miljoen. De waardemutaties van de Franse

## PERSBERICHT

vastgoedportefeuille zijn per saldo nagenoeg nihil. Het object Rue de Rivoli 118-120 in Parijs daalde € 7,4 miljoen in waarde en was daarmee voor een groot deel verantwoordelijk voor de waardedaling van de totale portefeuille. Deze daling werd echter nagenoeg volledig gecompenseerd door een waardestijging van € 7,4 miljoen van de overige objecten in de Franse vastgoedportefeuille.

De waardemutaties bestonden verder enerzijds uit waardedalingen in de Belgische en Nederlandse vastgoedportefeuilles van respectievelijk € 10,8 miljoen en € 4,6 miljoen terwijl anderzijds sprake was een waardestijging van € 2,3 miljoen van de Spaanse vastgoedportefeuille.

### Nettoverkoopresultaat vastgoed

In 2019 verkocht Vastned voor € 11,8 miljoen (boekwaarde) aan vastgoed. Deze desinvesteringen hebben voor € 9,4 miljoen betrekking op de Nederlandse vastgoedportefeuille, terwijl in België voor € 2,4 miljoen aan niet-strategisch vastgoed werd verkocht. Het nettoverkoopresultaat op de in 2019 gerealiseerde verkopen, na aftrek van verkoopkosten, bedroeg € 0,3 miljoen positief, zodat de netto-opbrengst van de desinvesteringen € 12,1 miljoen bedroeg.

## LASTEN

### Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten, inclusief waardemutaties van financiële derivaten, namen toe van € 17,2 miljoen in 2018 naar € 17,6 miljoen in 2019. In onderstaande tabel wordt de ontwikkeling van de nettofinancieringskosten toegelicht

### Ontwikkeling nettofinancieringskosten

#### (€ miljoen)

Nettofinancieringskosten 2018	17,2
Toename als gevolg van gemiddeld hogere rentedragende schulden	1,4
Per saldo afname door daling gemiddelde rentevoet en wijzigingen in vaste/variabele rente en werkkapitaal	(1,7)
Afname van non-cash component converteerbare obligatielening als gevolg van aflossing van de lening	(0,6)
Waardemutaties financiële derivaten	1,3
<b>Nettofinancieringskosten 2019</b>	<b>17,6</b>

De nettofinancieringskosten namen met € 1,4 miljoen toe door gemiddeld hogere rentedragende schulden als gevolg van met name het aandeleninkoopprogramma. Door wijzigingen in de samenstelling van de leningen- en rentederivatenportefeuille nam de gemiddelde rentevoet met 31 basispunten af van 2,53% in 2018 naar 2,22% in 2019 waardoor de rentelasten met € 1,7 miljoen zijn afgenomen. De waardemutaties van de rentederivaten bedroegen als gevolg van de gewijzigde markttrente € 2,7 miljoen negatief in 2019 ten opzichte van € 1,4 miljoen negatief in 2018.

### Algemene kosten

De algemene kosten kwamen in 2019 uit op € 8,1 miljoen ten opzichte van € 8,7 miljoen in 2018. De afname van € 0,6 miljoen is met name het gevolg van lagere personeelskosten en IT-kosten in 2019.

### Kosten niet-doorgegane investeringen

De kosten niet-doorgegane investeringen bedroegen nihil in 2019. Deze kosten bedroegen in 2018 € 1,5 miljoen en betroffen de gemaakte kosten in het kader van het niet geslaagde overnamebod op alle nog niet in bezit zijnde aandelen Vastned Retail Belgium.



## PERSBERICHT

**Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst**

De belastingen naar de winst voor de regulier belaste entiteiten in Nederland, België en Spanje bedroegen € 0,7 miljoen (2018: € 0,5 miljoen). De toename van € 0,2 miljoen is het gevolg van een hogere belastinglast van de in Nederland belaste entiteiten.

**Mutatie latente belastingvorderingen en –verplichtingen**

De mutatie latente belastingvorderingen en –verplichtingen bedroeg in 2019 € 0,1 miljoen positief (2018: € 3,4 miljoen negatief).

**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 2019 voortgezet.

In januari 2019 heeft Vastned een nieuwe langlopende obligatielening van € 50,0 miljoen geplaatst bij Pricoa Capital Group met een looptijd van zeven jaar. In september 2019 werd een nieuwe lening van € 40,0 miljoen geplaatst bij Barings met een looptijd van vijf jaar. De nieuwe leningen zijn gebruikt voor het herfinancieren van de in 2019 vervallen leningen, waaronder de in april 2019 afgeloste converteerbare obligatielening.

In juni 2019 heeft Vastned een deel van haar derivatenportefeuille voor een notional bedrag van € 135,0 miljoen afgewikkeld tegen een marktwaarde van € 5,3 miljoen negatief; vervolgens zijn nieuwe rentederivaten afgesloten voor een notional bedrag van € 150,0 miljoen op basis van de actuele markttrente.

In juli 2019 heeft Vastned de looptijd van haar bestaande gesyndiceerde kredietfaciliteit van € 325,0 miljoen met een jaar verlengd tot 12 september 2024.

Per 31 december 2019 had de balans van Vastned een gezonde financieringsstructuur met een loan-to-value-ratio van 41,6%, (eind 2018: 39,0%).

Financieringsstructuur	31 december 2019	31 december 2018
Loan-to-value (%)	41,6	39,0
Solvabiliteit* (%)	56,6	59,0
Rentedekkingsgraad	4,2	4,5

\* Groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal

Met een solvabiliteitsratio van 56,6% (eind 2018: 59,0%) en een rentedekkingsgraad van 4,2 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 per 31 december 2019  
(€ miljoen)**

	Vaste rente*	Variabele rente	Totaal	% van totaal
Langlopende schulden	444,9	135,5	580,4	89,1
Kortlopende schulden	62,5	8,3	70,8	10,9
<b>Totaal</b>	<b>507,4</b>	<b>143,8</b>	<b>651,2</b>	<b>100,0</b>
% van totaal	77,9	22,1	100,0	

\* Rentederivaten in aanmerking genomen



## PERSBERICHT

De leningenportefeuille bestond eind 2019 voor 77,9% uit leningen met een vaste rente. Het aandeel niet-bancaire leningen eind 2019 bedroeg 42,6% en bleef ruim boven de interne doelstelling van 25%.

**ONTWIKKELING INTRINSIEKE WAARDE PER AANDEEL**

Als gevolg van het direct en indirect resultaat per aandeel van in totaal € 1,30 positief, de overige mutaties van € 0,50 positief en de uitkering van het slotdividend over 2018 van € 1,34 en het interim-dividend over 2019 van € 0,58 is de intrinsieke waarde per aandeel afgenomen van € 46,40 eind 2018 naar € 46,28 eind 2019. De hierboven genoemde overige mutaties van € 0,50 positief is grotendeels het gevolg van de inkoop van eigen aandelen onder de intrinsieke waarde. De EPRA NNNAV per aandeel bedraagt € 46,20 eind 2019 ten opzichte van € 46,49 eind 2018.

**DIVIDENDUITKERING 2018 EN –VOORSTEL 2019**

Op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 18 april 2019 is het dividend over het boekjaar 2018, dat ten laste is gebracht van de vrij uitkeerbare reserves, vastgesteld op € 2,05 per aandeel. In augustus 2018 was reeds een interim-dividend van € 0,71 per aandeel uitgekeerd. Het slotdividend voor 2018 kwam daarmee uit op € 1,34 per aandeel.

Op 20 augustus 2019 is, conform het dividendbeleid, 60% van het direct resultaat over het eerste halfjaar 2019 als interim-dividend uitgekeerd, zijnde € 0,58 per aandeel. Op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 16 april 2020 zal Vastned voorstellen om over het boekjaar 2019 een dividend per aandeel van in totaal € 2,05 uit te keren en ten laste te brengen van de vrij uitkeerbare reserves, gelijk aan het dividend over de voorgaande vier jaren. Rekening houdend met het uitgekeerde interim-dividend van € 0,58 zal het slotdividend worden vastgesteld op € 1,47 per aandeel. Het slotdividend zal op 4 mei 2020 betaalbaar worden gesteld.

**AANDELENINKOOPPROGRAMMA**

Vastned is op 19 oktober 2018 een aandeleninkoopprogramma gestart van maximaal € 40 miljoen, dat, na verlenging liep tot en met 17 april 2019 en werd gefinancierd uit Vastned's beschikbare kredietfaciliteiten. In 2019 werden in totaal 742.616 aandelen ingekocht voor een totaalbedrag van € 24,9 miljoen (inclusief kosten). De ingekochte aandelen worden aangehouden als treasury shares.

<b>Aandeleninkoop</b>	<b>Aantal aandelen</b>	<b>Gemiddelde prijs (€)</b>	<b>Totaal bedrag (€ miljoen)</b>
Q4 2018	292.208	33,47	9,8
Q1 2019	607.336	33,22	20,2
Q2 2019	135.280	34,78	4,7
<b>Totaal</b>	<b>1.034.824</b>	<b>33,50</b>	<b>34,7</b>

**GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM**

Na balansdatum hebben zich geen noemenswaardige gebeurtenissen voorgedaan.

## PERSBERICHT

### VOORUITZICHTEN 2020

Vastned blijft kritisch over de marktontwikkelingen, gezien de transitie van het retaillandschap. Naast een lage werkloosheid, economische groei en een hoog consumentenvertrouwen blijft vooral de inkomensgroei van consumenten bepalend voor een gezonde retailmarkt in 2020. Aandachtspunten zijn hierbij de internationale handelsconflicten, de wereldwijde schuldenberg en de afnemende wereldwijde economische groei. Vastned constateert dat juist in deze uitdagende markt, retailers nog selectiever zijn over waar de winkels gevestigd zijn en eerder winkels verplaatsen naar de toplocaties in de binnensteden, dan nieuwe winkels openen op B-locaties. Vastned heeft hier op tijd op ingespeeld.

Vastned heeft dus ook het vertrouwen dat de kwaliteit van haar portefeuille ervoor zorgt dat ook in het komende jaar een sterk direct resultaat behaald kan worden. De focus zal blijven liggen op het handhaven van de hoge bezettingsgraad van de portefeuille.

Voor 2020 wordt een direct resultaat tussen € 2,05 en € 2,15 per aandeel verwacht, een lichte stijging ten opzichte van 2019. Deze groei wordt naar verwachting met name veroorzaakt door de verhoogde gemiddelde bezettingsgraad ten opzichte van 2019, vanwege het contracteren van een nieuwe huurder voor één van Vastned's panden aan de Rue de Rivoli in Parijs. Vastned zal blijven investeren in historische steden om de functionele levensduur van panden te verlengen en bij te dragen aan de aantrekkingskracht en leefbaarheid van binnensteden.

### CONFERENCE CALL

Op 12 februari 2020 om 10.00 uur geeft Vastned een toelichting op de jaarresultaten 2019 middels een conference call en een presentatie voor beleggers en analisten. De conference call is live te volgen via [www.vastned.com/webcast](http://www.vastned.com/webcast).

### FINANCIËLE KALENDER 2020

5 maart 2020	voorbeurs	Jaarverslag 2019
16 april 2020		Algemene Vergadering van Aandeelhouders
20 april 2020		Ex-slotdividenddatum 2019
21 april 2020		Recorddate slotdividend 2019
4 mei 2020		Uitbetaling slotdividend 2019
6 mei 2020	nabeurs	Q1 trading update 2020
29 juli 2020	nabeurs	Halfjaarresultaten 2020
3 augustus 2020		Ex-interim-dividenddatum 2020
4 augustus 2020		Recorddate interim-dividend 2020
17 augustus 2020		Uitbetaling interim-dividend 2020
27 oktober 2020	nabeurs	9M trading update 2020

### OVER VASTNED

Vastned is een beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming (Euronext Amsterdam: VASTN) met focus op "venues for premium shopping". Vastned investeert in geselecteerde steden in Europa met een duidelijke focus op het beste winkelvastgoed in de populairste winkelstraten in grotere steden. Huurders van Vastned zijn sterke en toonaangevende internationale en nationale retailmerken. De vastgoedportefeuille heeft een omvang van ongeveer € 1,6 miljard per eind december 2019.

Voor verdere informatie:

**Remco Vergeer**, Manager Investor Relations

Tel: +31 20 2424 368

## KERNCIJFERS

## Resultaten (€ duizend)

	31 december 2019	31 december 2018
Brutohuuropbrengsten	69.288	77.060
Direct resultaat	35.041	40.354
Indirect resultaat	(12.606)	741
<b>Resultaat</b>	<b>22.435</b>	<b>41.095</b>

## Balans (€ duizend)

Vastgoed (taxatiewaarde)	1.571.363 <sup>1</sup>	1.579.569 <sup>2</sup>
Eigen vermogen	882.866	923.029
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	793.734	830.392
Langlopende verplichtingen	612.083	505.337
Solvabiliteit (%)	56,6	59,0
Loan-to-value (%)	41,6	39,0
Interest coverage ratio	4,2	4,5
Financiële bezettingsgraad vastgoedportefeuille (%)	93,6	96,7
Gemiddeld aantal uitstaande aandelen	17.270.106	18.151.962
Aantal uitstaande aandelen (ultimo)	17.151.976	17.894.592

## Per aandeel (€)

Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail begin (inclusief slotdividend)	46,40	46,05
Slotdividend vorig boekjaar	(1,34)	(1,41)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail begin (exclusief slotdividend)</i>	45,06	(1,41)
Direct resultaat	2,03	2,22
Indirect resultaat	(0,73)	0,04
<b>Resultaat</b>	<b>1,30</b>	<b>2,26</b>
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting, na belastingen	(0,06)	0,01
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening, na belastingen	(0,01)	(0,01)
Overige mutaties	0,57	0,21
Interim-dividend	(0,58)	(0,71)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail ultimo (inclusief slotdividend)</i>	<b>46,28</b>	<b>46,40</b>
<b>Beurskoers (eind)</b>	<b>26,70</b>	<b>31,30</b>
<b>Premium/(Discount) (%)</b>	<b>(42,3)</b>	<b>(32,5)</b>

<sup>1</sup> Inclusief Activa aangehouden voor verkoop ad € 1.575    <sup>2</sup> Inclusief Activa aangehouden voor verkoop ad € 3.500

## DIRECT EN INDIRECT RESULTAAT (€ DUIZEND)

## Direct resultaat

	Jaar 2019	Jaar 2018	2e halfjaar 2019	2e halfjaar 2018
Brutohuuropbrengsten	69.288	77.060	34.358	35.695
Overige inkomsten	272	368	129	179
Betaalde erfpachtcanons	-	(124)	-	(62)
Niet-doorberekende servicekosten	(244)	(501)	(115)	(205)
Exploitatiekosten	(6.289)	(6.027)	(2.439)	(2.247)
<b>Nettohuuropbrengsten</b>	<b>63.027</b>	<b>70.776</b>	<b>31.933</b>	<b>33.360</b>
Financiële opbrengsten	18	40	5	25
Financiële kosten	(14.693)	(15.035)	(7.216)	(7.632)
<b>Nettofinancieringskosten</b>	<b>(14.675)</b>	<b>(14.995)</b>	<b>(7.211)</b>	<b>(7.607)</b>
Algemene kosten	(8.137)	(8.753)	(3.657)	(4.311)
<b>Direct resultaat voor belastingen</b>	<b>40.215</b>	<b>47.028</b>	<b>21.065</b>	<b>21.442</b>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(682)	(529)	(374)	(186)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	591	(1.110)	229	141
<b>Direct resultaat na belastingen</b>	<b>40.124</b>	<b>45.389</b>	<b>20.920</b>	<b>21.397</b>
<b>Direct resultaat toekomend aan minderheidsbelangen</b>	<b>(5.083)</b>	<b>(5.035)</b>	<b>(2.547)</b>	<b>(2.577)</b>
<b>Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</b>	<b>35.041</b>	<b>40.354</b>	<b>18.373</b>	<b>18.820</b>

## Indirect resultaat

Waardemutaties vastgoed in exploitatie	(13.110)	4.345	(6.364)	(10.361)
Waardemutaties activa aangehouden voor verkoop	-	(250)	-	-
<b>Totaal waardemutaties vastgoed</b>	<b>(13.110)</b>	<b>4.095</b>	<b>(6.364)</b>	<b>(10.361)</b>
Nettoverkoopresultaat vastgoed	332	201	629	492
Financiële kosten	(221)	(816)	-	(411)
Waardemutaties financiële derivaten	(2.953)	(1.473)	837	(825)
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	266	116	208	58
Kosten niet-doorgegane investeringen	-	(1.599)	-	(101)
<b>Indirect resultaat voor belastingen</b>	<b>(15.686)</b>	<b>524</b>	<b>(4.690)</b>	<b>(11.148)</b>
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(513)	(2.319)	(188)	(871)
<b>Indirect resultaat na belastingen</b>	<b>(16.199)</b>	<b>(1.795)</b>	<b>(4.878)</b>	<b>(12.019)</b>
<b>Indirect resultaat toekomend aan minderheidsbelangen</b>	<b>3.593</b>	<b>2.536</b>	<b>518</b>	<b>2.268</b>
<b>Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</b>	<b>(12.606)</b>	<b>741</b>	<b>(4.360)</b>	<b>(9.751)</b>
<b>Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</b>	<b>22.435</b>	<b>41.095</b>	<b>14.013</b>	<b>9.069</b>

## Per aandeel (€)

Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	2,03	2,22	1,07	1,04
Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(0,73)	0,04	(0,26)	(0,54)
<b>Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</b>	<b>1,30</b>	<b>2,26</b>	<b>0,81</b>	<b>0,50</b>

## GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING (€ DUIZEND)

	Jaar 2019	Jaar 2018	2e halfjaar 2019	2e halfjaar 2018
<b>Netto-opbrengsten uit vastgoed</b>				
Brutohuuropbrengsten	69.288	77.060	34.358	35.695
Overige inkomsten	272	368	129	179
Betaalde erfpachtcanons	-	(124)	-	(62)
Niet doorberekende servicekosten	(244)	(501)	(115)	(205)
Exploitatiekosten	(6.289)	(6.027)	(2.439)	(2.247)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<b>63.027</b>	<b>70.776</b>	<b>31.933</b>	<b>33.360</b>
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	(13.110)	4.345	(6.364)	(10.361)
Waardemutaties activa aangehouden voor verkoop	-	(250)	-	-
<i>Totaal waardemutaties vastgoed</i>	<b>(13.110)</b>	<b>4.095</b>	<b>(6.364)</b>	<b>(10.361)</b>
Nettoverkoopresultaat vastgoed	332	201	629	492
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</i>	<b>50.249</b>	<b>75.072</b>	<b>26.198</b>	<b>23.491</b>
<b>Lasten</b>				
Financiële opbrengsten	18	40	5	25
Financiële kosten	(14.914)	(15.851)	(7.216)	(8.043)
Waardemutaties financiële derivaten	(2.953)	(1.473)	837	(825)
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	266	116	208	58
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<b>(17.583)</b>	<b>(17.168)</b>	<b>(6.166)</b>	<b>(8.785)</b>
Algemene kosten	(8.137)	(8.753)	(3.657)	(4.311)
Kosten niet-doorgegane investeringen	-	(1.599)	-	(101)
<i>Totaal lasten</i>	<b>(25.720)</b>	<b>(27.520)</b>	<b>(9.823)</b>	<b>(13.197)</b>
<i>Resultaat voor belastingen</i>	<b>24.529</b>	<b>47.552</b>	<b>16.375</b>	<b>10.294</b>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(682)	(529)	(374)	(186)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	78	(3.429)	41	(730)
<i>Totaal belastingen naar de winst</i>	<b>(604)</b>	<b>(3.958)</b>	<b>(333)</b>	<b>(916)</b>
<i>Resultaat na belastingen</i>	<b>23.925</b>	<b>43.594</b>	<b>16.042</b>	<b>9.378</b>
<i>Resultaat toekomstend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	22.435	41.095	14.013	9.069
<i>Resultaat toekomstend aan minderheidsbelangen</i>	1.490	2.499	2.029	309
	<b>23.925</b>	<b>43.594</b>	<b>16.042</b>	<b>9.378</b>
<b>Per aandeel (€)</b>				
<i>Resultaat</i>	1,30	2,26	0,81	0,50
<i>Verwaterd resultaat</i>	1,30	2,14	0,81	0,50

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT (€ DUIZEND)

	Jaar 2019	Jaar 2018	2e halfjaar 2019	2e halfjaar 2018
Resultaat na belastingen	23.925	43.594	16.042	9.378
<b>Posten die niet worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening</b>				
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	(974)	259	(28)	259
Belastingen over posten die niet worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening	-	-	-	-
<b>Posten die zijn of kunnen worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening</b>				
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening	(267)	(116)	(209)	(58)
Belastingen over posten die zijn of kunnen worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening	-	-	-	-
<i>Overig totaalresultaat na belasting</i>	(1.241)	143	(237)	201
<b>Totaalresultaat</b>	<b>22.684</b>	<b>43.737</b>	<b>15.805</b>	<b>9.579</b>
Toekomend aan:				
Aandeelhouders Vastned Retail	21.194	41.238	13.776	9.270
Minderheidsbelangen	1.490	2.499	2.029	309
	<b>22.684</b>	<b>43.737</b>	<b>15.805</b>	<b>9.579</b>

## GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER (€ DUIZEND)

	2019	2018
<b>Activa</b>		
Vastgoed in exploitatie	1.568.461	1.571.727
Overlopende activa in verband met huurincentives	4.721	4.342
<b>Totaal vastgoed</b>	<b>1.573.182</b>	<b>1.576.069</b>
Immateriële vaste activa	474	-
Materiële vaste activa	1.038	1.114
Gebruiksrechten	633	-
	2.145	1.114
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.575.327</b>	<b>1.577.183</b>
Activa aangehouden voor verkoop	1.575	3.500
Debiteuren en overige vorderingen	9.204	8.905
Belastingen naar de winst	37	116
Liquide middelen	961	1.546
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>11.777</b>	<b>14.067</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>1.587.104</b>	<b>1.591.250</b>
<b>Passiva</b>		
Gestort en opgevraagd kapitaal	95.183	95.183
Agioreserve	468.555	472.640
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	-	267
Overige reserves	207.561	221.207
Resultaat toekomstend aan aandeelhouders Vastned Retail	22.435	41.095
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	793.734	830.392
Eigen vermogen minderheidsbelangen	89.132	92.637
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>882.866</b>	<b>923.029</b>
Latente belastingverplichtingen	15.550	15.628
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	6.092	5.362
Langlopende rentedragende leningen o/g	580.427	475.638
Langlopende leaseverplichtingen	3.698	-
Financiële derivaten	2.678	5.031
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	3.638	3.698
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>612.083</b>	<b>505.357</b>
Schulden aan kredietinstellingen	8.283	6.020
Aflossing langlopende rentedragende leningen o/g	62.470	134.661
Kortlopende leaseverplichtingen	320	-
Belastingen naar de winst	526	159
Overige schulden en overlopende passiva	20.556	22.024
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>92.155</b>	<b>162.864</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>1.587.104</b>	<b>1.591.250</b>



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

	Gestort en op- gevraagd kapitaal	Agioreserve	Afdekkings- reserve uit hoofde van financiële derivaten	Overige reserves	Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	Eigen vermogen minderheids-be- langen	Totaal eigen vermogen
<b>Stand per 1 januari 2018</b>	<b>95.183</b>	<b>472.640</b>	<b>383</b>	<b>174.669</b>	<b>94.645</b>	<b>837.520</b>	<b>94.730</b>	<b>932.250</b>
Resultaat	-	-	-	-	41.095	41.095	2.499	43.594
Overig totaalresultaat	-	-	(116)	259	-	143	-	143
<b>Totaalresultaat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(116)</b>	<b>259</b>	<b>41.095</b>	<b>41.238</b>	<b>2.499</b>	<b>43.737</b>
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)
<b>Stand per 31 december 2018</b>	<b>95.183</b>	<b>472.640</b>	<b>267</b>	<b>221.207</b>	<b>41.095</b>	<b>830.392</b>	<b>92.637</b>	<b>923.029</b>
Resultaat	-	-	-	-	22.435	22.435	1.490	23.925
Overig totaalresultaat	-	-	(267)	(974)	-	(1.241)	-	(1.241)
<b>Totaalresultaat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(267)</b>	<b>(974)</b>	<b>22.435</b>	<b>21.194</b>	<b>1.490</b>	<b>22.684</b>
Slotdividend vorig boekjaar in contanten	-	-	-	-	(22.984)	(22.984)	(4.995)	(27.979)
Interim-dividend 2019 in contanten	-	-	-	(9.948)	-	(9.948)	-	(9.948)
Toevoeging uit winstverdeling	-	-	-	18.111	(18.111)	-	-	-
Eigenvermogencomponent converteerbare obligatielening	-	(4.085)	-	4.085	-	-	-	-
Inkoop eigen aandelen	-	-	-	(24.920)	-	(24.920)	-	(24.920)
<b>Stand per 31 december 2019</b>	<b>95.183</b>	<b>468.555</b>	<b>-</b>	<b>207.561</b>	<b>22.435</b>	<b>793.734</b>	<b>89.132</b>	<b>882.866</b>

## GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (€ DUIZEND)

	2019	2018
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Resultaat na belastingen	23.925	43.594
<b>Aanpassing voor:</b>		
Waardemutaties vastgoed	13.110	(4.095)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(332)	(201)
Nettofinancieringskosten	17.583	17.168
Belastingen naar de winst	604	3.958
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	54.890	60.424
Mutatie vlottende activa	(886)	(7.431)
Mutatie kortlopende schulden	(1.399)	3.105
Mutatie voorzieningen	(360)	30
	<b>52.245</b>	<b>56.128</b>
Ontvangen interest	18	40
Betaalde interest	(13.829)	(14.190)
Betaalde belastingen naar de winst	(236)	(749)
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>38.198</b>	<b>41.229</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Acquisitie vastgoed	(13.749)	(52.730)
Investerings in vastgoed	(2.679)	(3.646)
Desinvestering vastgoed	12.464	70.141
<b>Kasstroom vastgoed</b>	<b>(3.964)</b>	<b>13.765</b>
Mutatie in overige vaste activa	(398)	6
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>(4.362)</b>	<b>13.771</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Inkoop eigen aandelen	(24.920)	(9.810)
Uitgekeerd dividend	(32.932)	(38.556)
Uitgekeerd dividend aan minderheidsbelangen	(4.995)	(4.592)
Opgenomen rentedragende schulden	169.038	49.805
Aflossing rentedragende schulden	(135.438)	(52.241)
Afwikkeling rentederivaten	(5.306)	-
Mutatie in waarborgsommen en overige langlopende verplichtingen	132	(137)
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>(34.421)</b>	<b>(55.531)</b>
<b>Netto toename/(afname) liquide middelen</b>	<b>(585)</b>	<b>(531)</b>
Liquide middelen per 1 januari	1.546	2.077
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	<b>961</b>	<b>1.546</b>



## ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP (€ DUIZEND)

	2019	2018
Stand per 1 januari	3.500	65.202
Overgebracht van Vastgoed in exploitatie	5.192	3.500
Overgebracht naar Vastgoed in exploitatie	-	(3.000)
Overgebracht van Overlopende activa in verband met huurincentives vastgoed	13	-
Desinvesteringen	(7.130)	(61.952)
	<b>1.575</b>	<b>3.750</b>
Waardemutaties	-	(250)
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.575</b>	<b>3.500</b>

In 2019 zijn 6 objecten in Nederland en 1 object in België verkocht. Per 31 december 2019 zijn er twee objecten die worden aangehouden als activa aangehouden voor verkoop.

## RENTEDRAGENDE SCHULDEN

De rentedragende schulden bestaan per 31 december uit:

	2019	2018
<i>Langlopende rentedragende schulden</i>		
Leningen zonder zekerheidsstelling:	580.427	475.638
Leaseverplichtingen	3.698	-
<b>Totaal langlopende rentedragende schulden</b>	<b>584.125</b>	<b>475.638</b>
<i>Kortlopende rentedragende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	8.283	6.020
Aflossing langlopende rentedragende leningen o/g	62.470	25.000
Aflossing converteerbare obligatielening	-	109.661
Kortlopende leaseverplichtingen	320	-
<b>Totaal kortlopende rentedragende schulden</b>	<b>71.073</b>	<b>140.681</b>
<b>Totaal rentedragende schulden</b>	<b>655.198</b>	<b>616.319</b>

Het verloop van de rentedragende schulden was als volgt:

	2019	2018
Stand per 31 december	616.319	617.074
Aanpassing in verband met IFRS 16	4.413	-
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>620.732</b>	<b>617.074</b>
Opgenomen rentedragende schulden	169.038	49.805
Aflossingen	(135.438)	(52.241)
Toepassing effectieve rentemethode	866	1.681
<b>Stand per 31 december</b>	<b>655.198</b>	<b>616.319</b>

De op het persbericht toegepaste waarderingsgrondslagen zijn in overeenstemming met International Financial Reporting Standards ('IFRS'), zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

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 2019 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 2019 die op 11 februari 2020 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 16 april 2020.

De door EPRA's Reporting and Accounting Committee gepubliceerde EPRA Best Practices Recommendations ('BPR') bevatten aanbevelingen betreffende de bepaling van belangrijke prestatie-indicatoren voor de prestaties van de vastgoedportefeuille.

Vastned onderschrijft het belang van standaardisering van de rapportage van prestatie-indicatoren uit oogpunt van vergelijkbaarheid en verbetering van de kwaliteit van de informatie aan beleggers en andere gebruikers. De in dit hoofdstuk opgenomen overzichten worden gepresenteerd in euro's, waarbij bedragen zijn afgerond op duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

EPRA PRESTATIE-INDICATOREN (€ DUIZEND) PER AANDEEL (€)

EPRA prestatie-indicator	Tabel	2019	2018	2019	2018
EPRA Earnings	1	35.041	40.354	2,03	2,22
EPRA NAV	2	810.855	849.526	47,28	47,47
EPRA NNNAV	3	792.420	831.906	46,20	46,49
EPRA Net Initial Yield (NIY)	4 (i)	3,7%	3,8%		
EPRA 'topped-up' NIY	4(ii)	4,0%	4,1%		
EPRA Vacancy Rate	5	2,1%	1,5%		
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	6 (i)	21,1%	19,8%		
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	6 (ii)	20,3%	18,9%		
Capital expenditure	7				

## 1 EPRA EARNINGS

	2019	2018
<i>Resultaat volgens geconsolideerde IFRS winst-en-verliesrekening</i>	23.925	43.594
Waardemutaties vastgoed	13.110	(4.095)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(332)	(201)
Financiële kosten	221	816
Waardemutaties financiële derivaten	2.687	1.357
Mutatie latente belastingvorderingen- en verplichtingen	513	2.319
Toekomend aan minderheidsbelangen	(5.083)	(5.035)
<b>EPRA Earnings</b>	<b>35.041</b>	<b>38.755</b>
<b>Bedrijfsspecifieke aanpassingen</b>		
Kosten niet-doorgegangene investeringen	-	<b>1.599</b>
<b>EPRA Earnings na bedrijfsspecifieke aanpassingen</b>	<b>35.041</b>	<b>40.354</b>
<b>EPRA Earnings per share (EPS)</b>	<b>2,03</b>	<b>2,14</b>
<b>Bedrijfsspecifieke aanpassingen</b>		
Kosten niet-doorgegangene investeringen	-	<b>0,08</b>
<b>Adjusted earnings per share</b>	<b>2,03</b>	<b>2,22</b>

## 2 EN 3 EPRA NAV EN EPRA NNAV

	31-12-2019		31-12-2018	
	per aandeel (€)		per aandeel (€)	
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	793.734	46,28	830.392	46,40
Marktwaaarde van financiële derivaten	1.857	0,11	4.310	0,24
Latente belastingen	15.264	0,89	14.824	0,83
<b>EPRA NAV</b>	<b>810.855</b>	<b>47,28</b>	<b>849.526</b>	<b>47,47</b>
Marktwaaarde van financiële derivaten	(1.857)	(0,11)	(4.310)	(0,24)
Marktwaaarde van de rentedragende leningen o/g <sup>1)</sup>	(6.486)	(0,38)	(3.893)	(0,21)
Latente belastingen	(10.092)	(0,59)	(9.417)	(0,53)
<b>EPRA NNAV</b>	<b>792.420</b>	<b>46,20</b>	<b>831.906</b>	<b>46,49</b>

<sup>1)</sup> De berekening van de marktwaaarde is gebaseerd op de swap yield curve ultimo 2019 en de ultimo 2019 geldende credit spreads.



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

	Nederland		Frankrijk		België		Spanje		Totaal	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Vastgoed	685.560	684.410	415.829	415.336	370.304	382.643	99.670	97.180	1.571.363	1.579.569
toevoeging:										
Geschatte transactiekosten	47.989	47.909	29.537	30.048	9.258	9.566	2.701	2.634	89.485	90.157
<i>Investeringswaarde vastgoed (B)</i>	<b>733.549</b>	<b>732.319</b>	<b>445.366</b>	<b>445.384</b>	<b>379.562</b>	<b>392.209</b>	<b>102.371</b>	<b>99.814</b>	<b>1.660.848</b>	<b>1.669.726</b>
Geannualiseerde brutohuuropbrengsten	33.277	31.207	12.022	16.413	19.229	20.251	3.673	2.531	68.201	70.402
Niet-terugvorderbare exploitatiekosten	(4.406)	(4.151)	(568)	(674)	(1.831)	(1.808)	(240)	(230)	(7.045)	(6.863)
<i>Geannualiseerde nettohuuropbrengsten (A)</i>	<b>28.871</b>	<b>27.056</b>	<b>11.454</b>	<b>15.739</b>	<b>17.398</b>	<b>18.443</b>	<b>3.433</b>	<b>2.301</b>	<b>61.156</b>	<b>63.539</b>
Effect van huurvrije perioden en andere huurincentives	78	2.688	3.874	213	804	221	234	1.000	4.990	4.122
<i>Topped-up geannualiseerde nettohuuropbrengsten (C)</i>	<b>28.949</b>	<b>29.744</b>	<b>15.328</b>	<b>15.952</b>	<b>18.202</b>	<b>18.664</b>	<b>3.667</b>	<b>3.301</b>	<b>66.146</b>	<b>67.661</b>
(i) EPRA Net Initial Yield (A/B)	3,9%	3,7%	2,6%	3,5%	4,6%	4,7%	3,4%	2,3%	3,7%	3,8%
(ii) EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	3,9%	4,1%	3,4%	3,6%	4,8%	4,8%	3,6%	3,3%	4,0%	4,1%

## 5 EPRA VACANCY RATE

31 december 2019

	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	32.568	28.884	107.589	33.277	1.196	33.551	3,6%
Frankrijk	13.642	12.835	21.126	12.022	33	17.394	0,2%
België	19.664	18.281	86.738	19.229	240	18.945	1,3%
Spanje	3.414	3.027	3.419	3.673	-	3.823	-
<i>Totaal vastgoed</i>	<b>69.288</b>	<b>63.027</b>	<b>218.872</b>	<b>68.201</b>	<b>1.469</b>	<b>73.717</b>	<b>2.0%</b>

31 december 2018

	Brutohuur- opbreng- sten	Nettohuur- opbreng- sten	Verhuur- bare oppervlakte (m2)	Geannuali- seerde brutohuur- opbreng- sten	Geschatte huurwaar- de (ERV) van de leegstand	Geschatte huurwaar- de (ERV)	EPRA Vacancy Rate
Nederland	38.189	34.743	117.617	31.207	569	34.273	1,7%
Frankrijk	16.291	15.320	21.151	16.413	133	17.629	0,8%
België	19.779	18.102	92.637	20.251	419	19.574	2,1%
Spanje	2.801	2.611	3.419	2.531	-	3.776	-
<i>Totaal vastgoed</i>	<b>77.060</b>	<b>70.776</b>	<b>234.824</b>	<b>70.402</b>	<b>1.121</b>	<b>75.252</b>	<b>1,5%</b>

<b>6 EPRA cost ratios</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Algemene kosten	8.137	8.753
Betaalde erfpachtcanons	-	124
Exploitatiekosten	6.289	6.027
Niet-doorberekende servicekosten	244	501
af:		
Betaalde erfpachtcanons	-	(124)
<b>EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) (A)</b>	<b>14.670</b>	<b>15.281</b>
Leegstandskosten	(566)	(676)
<b>EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) (B)</b>	<b>14.104</b>	<b>14.605</b>
<b>Brutohuuropbrengsten verminderd met betaalde erfpachtcanons <sup>1</sup></b>	<b>69.560</b>	<b>77.304</b>
(i) EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	<b>21,1%</b>	<b>19,8%</b>
(ii) EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	<b>20,3%</b>	<b>18,9%</b>

<sup>1)</sup> Inclusief overige inkomsten van € 272 (2018: € 368)

In 2019 zijn geen exploitatiekosten gekapitaliseerd (2018: nihil).

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.

<b>7 CAPITAL EXPENDITURE</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Acquisities <sup>1)</sup>	13.749	48.812
Ontwikkeling	-	-
Like-for-like-portefeuille <sup>2)</sup>	2.423	3.937
Overige	-	-
	<b>16.172</b>	<b>52.749</b>

<sup>1)</sup> Betreft aankopen van objecten in Amsterdam (2018: Amsterdam, Utrecht, Parijs en Madrid).

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

Vastned heeft geen belangen in joint ventures.