



Algemene Vergadering van Aandeelhouders 2016

Amsterdam, 20 april 2017

Agenda

- 1 Opening en mededelingen
- 2 Verslag van de Directie over het boekjaar 2016
- 3 Remuneratierapport over het boekjaar 2016
- 4 Voorstel tot het vaststellen van de jaarrekening over het boekjaar 2016
- 5 Toelichting op het reserverings- en dividendbeleid
- 6 Voorstel tot het vaststellen van het dividend over het boekjaar 2016
- 7 Voorstel tot het verlenen van decharge aan de leden van de Directie over 2016
- 8 Voorstel tot het verlenen van decharge aan de leden van de Raad van Commissarissen over 2016
- 9 Voorstel tot het vaststellen van de beloning aan de Raad van Commissarissen
- 10 Voorstel tot machtiging van de Directie voor het uitgeven van aandelen
- 11 Voorstel tot machtiging van de Directie voor het inkopen van eigen aandelen
- 12 Rondvraag
- 13 Sluiting

Agendapunt 2

- Verslag van de Directie over het boekjaar 2016
Taco de Groot, CEO en Reinier Walta, CFO



Jaarresultaten 2016

Direct resultaat licht boven verwachting door
aanhoudende goede prestaties van premium city
high street shops

Highlights 2016

- Vastned breidde clusters in premium cities uit met € 76 miljoen en desinvesteerde voor € 95 miljoen aan niet-strategisch vastgoed
- Premium city high street shops nagenoeg volledig bezet met een bezettingsgraad van 99,2%
- Premium city high street shops stegen met ruim € 13 miljoen in waarde, ondanks afwaardering Turkse portefeuille van € 33 miljoen
- Loan-to-value bleef met 41,8% binnen de gewenste bandbreedte
- Direct resultaat 2016: € 2,42 per aandeel
- Dividendvoorstel 2016: € 2,05 per aandeel
- Focus op kwaliteit resulteert in strategie-update



Europese retailmarktontwikkelingen in 2016

- De retailmarkt is volop in beweging
- Constant veranderend consumentengedrag brengt nieuwe realiteit voor retailers
- Populariteit van restaurants, lunchrooms en koffietentjes leidt tot een toename van kwalitatief goede food & beverage in de binnenstad
- Polarisatie tussen retailers en locaties zichtbaar in heel Europa



Resultaten premium city high street shops bevestigen strategische keuze

- Premium city high street shops behaalden positieve resultaten op key parameters:
 - Bezettingsgraad: 99,2%
 - Like-for-like brutohuurgroei: 0,5%
 - Waardestijging: 1,2%

	Premium city high street	High street	Non-high street	Totaal
	%	%	%	%
Bezettingsgraad eind 2016	99,2	94,5	93,8	97,3
Like-for-like brutohuurgroei	0,5	(4,5)	0,8	(0,5)
Waardeveranderingen*	1,2	(3,5)	(5,1)	(0,3)

* Exclusief acquisities en desinvesteringen

Nieuwe aansprekende huurders aangetrokken

- Vastned trok nieuwe huurders aan zoals Scalpers, Repeat Cashmere, Birkenstock en Zadig & Voltaire
- Online spelers MyMuesli en Polette openen fysieke winkels in de binnenstad van Utrecht
- De huurcontracten voor premium city high street shops genereerden een huurstijging van € 0,8 miljoen
- Ondanks het uitdagende retailklimaat wist Vastned 71 huurcontracten voor high street en non-high streets af te sluiten

	Verhuuractiviteit	Aantal afgesloten huurcontracten	Gemiddelde huurverandering op de afgesloten huurcontracten	
	€ miljoen	#	€ miljoen	%
Premium city high street shops	5,2	31	0,8	17,4
High street shops	3,4	40	(0,6)	(15,2)
Non-high street shops	1,4	31	(0,3)	(15,9)
Totaal	10,0	102	(0,1)	(0,8)

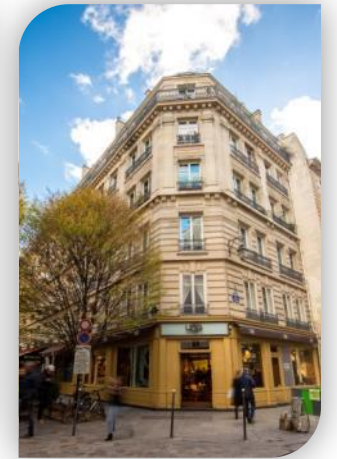
Kwaliteitsverbetering portefeuille: Totale rotatie in 2016 € 171 miljoen

Acquisities: € 76 miljoen

- **Amsterdam, € 5,7 miljoen**
 - Leidsestraat 2
- **Madrid, € 26,6 miljoen**
 - Calle José Ortega y Gasset 15
 - Calle de Fuencarral 37
- **Parijs, € 27,9 miljoen**
 - Rue des Archives 21
 - Rue de Rennes 146
 - Rue Vieille du Temple 26
- **Utrecht, € 15,8 miljoen**
 - Vredenburg 9

Desinvesteringen: € 95 miljoen

- Nederland: € 71 miljoen
- België: € 5 miljoen
- Spanje: € 8 miljoen
- Portugal: € 11 miljoen



Actief asset management verbetert resultaten op lange termijn

- Totale investeringen in de bestaande portefeuille bedroegen € 5,8 miljoen in 2016
- Investeringen resulteren in huurgroei en stijging van de vastgoedwaarderingen
- Investeringen verbeteren energielabels en dragen bij aan de aantrekkelijkheid voor huurders

Voorbeelden investeringen	Retailer	Capex	Huurstijging	Waarestijging
Parijs, Rue des Rosiers 3	Adidas Originals	< € 10k	55%	54%
Amsterdam, Leidsestraat 64-66	Ted Baker	€ 1 miljoen	106%	154%
Amsterdam, Leidsestraat 60-62	Scalpers	€ 680k	20%	24%
Gent, Zonnestraat 6	AS Adventure	€ 2 miljoen	87%	52%



Rue des Rosiers 3 getransformeerd naar Adidas Originals flagship store



Historisch pand aan Zonnestraat 6 in Gent in ere hersteld





Renovatie Oudegracht 161 in Utrecht

Transformatie van kantoorruimte naar
10 appartementen in 2017

Van kantoor naar appartementen

- Vastned speelt in op de groeiende vraag naar woonruimte in de binnenstad en draagt zo bij aan de leefbaarheid van de stad
- Transformatie van 1.000 m² kantoorruimte naar 10 appartementen op de 2^e - 4^e verdieping
- Grote appartementen variërend van 49 tot 135 m²
- Voor de monumentale enkelglas beraming worden voorzetramen geplaatst om de woningen energiezuiniger te maken
- De niet-monumentale ramen zullen worden vervangen door dubbelglas beraming
- Investering: € 1,5 miljoen
- Waardestijging: € 1,9 miljoen





Duurzaamheid

Bijdragen aan de leefbaarheid en het behoud van cultureel erfgoed van historische binnensteden

Duurzaamheid: investeren in historische binnensteden

- Kern duurzaamheidsbeleid: bijdragen aan de leefbaarheid en het behoud van cultureel erfgoed van historische binnensteden
- Verlagen van de impact op het milieu
 - 77% van de huurcontracten die Vastned voor premium city high street shops afsloot heeft een groene clausule
 - In 2017 start pilot: 'Aanpak energiebesparing' in samenwerking met Climate Neutral Group
- Bijdrage aan de gemeenschap
 - Inspelen op de toenemende vraag naar woonruimte in de binnenstad
 - Vrijwilligersdag
- Transparantie vergroot door te rapporteren volgens de EPRA BPR indicatoren





Financiële resultaten 2016

Financiële kerncijfers

Direct resultaat:
€ 2,42 per aandeel

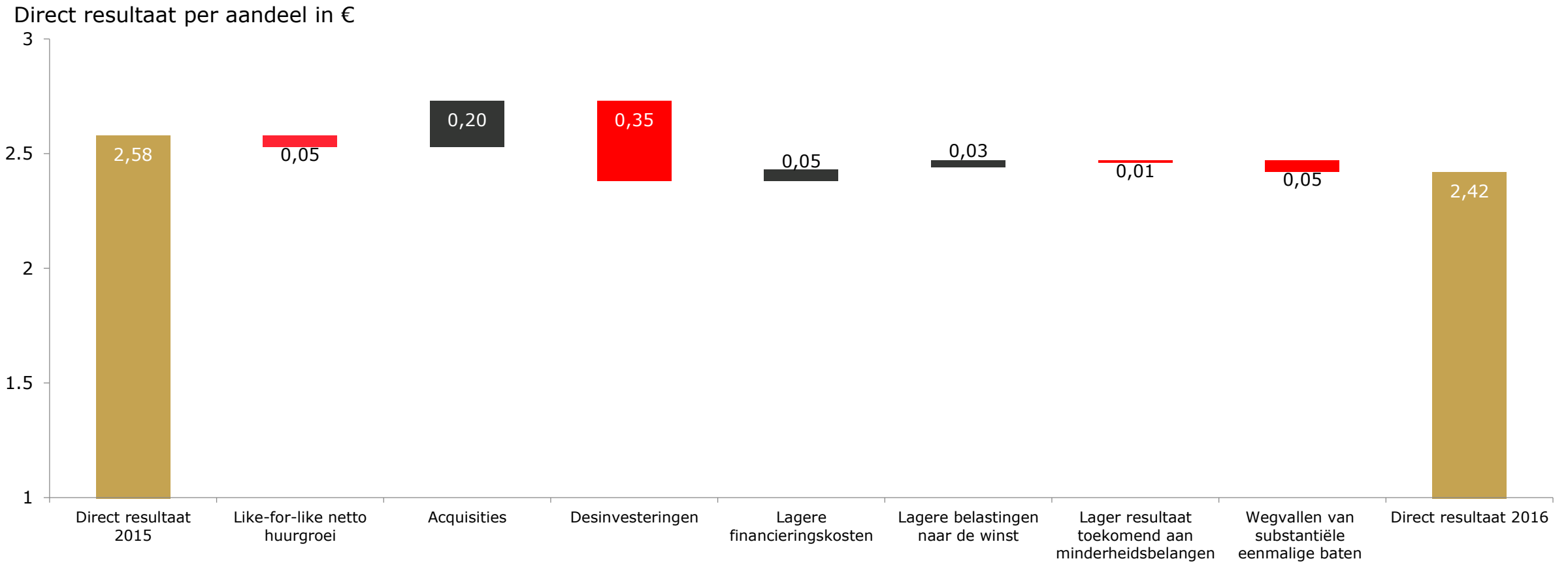
Indirect resultaat:
€ (1,03) per aandeel

Loan-to-value: 41,8%

	2016	2015
Direct resultaat per aandeel	€ 2,42	€ 2,58
Indirect resultaat per aandeel	€ (1,03)	€ 0,86
Waardeveranderingen*	(0,3)%	1,7%
Like-for-like brutohuurgroei	(0,5)%	(0,9)%
Gemiddelde rente (spot)	2,7%	2,7%
LTV	41,8%	41,6%
NAV	€ 42,26	€ 42,90
EPRA NNNNAV	€ 41,68	€ 42,31

Exclusief acquisities en desinvesteringen

Rotatie in de portefeuille door nettodesinvesteringen resulteerde in lager direct resultaat



Like-for-like brutohuurgroei

- Vastned behaalde in alle landen een positieve like-for-like brutohuurgroei (m.u.v. Nederland)
- Licht negatieve like-for-like brutohuurgroei van de Nederlandse premium city high street shops hoofdzakelijk veroorzaakt door tijdelijke leegstand in Amsterdam als gevolg van renovaties

	Premium city high street	High street	Non-high street	Total
	%	%	%	%
Nederland	(0,6)	(8,4)	(1,0)	(3,2)
Frankrijk	1,1	7,5	(3,6)	1,6
België	1,1	2,5	5,1	2,6
Spanje	1,0	n.v.t.	n.v.t.	0,7
Turkije	1,3	n.v.t.	n.v.t.	1,3
Totaal	0,5	(4,5)	0,8	(0,5)

Waardestijgingen voor premium city high street shops

- Premium city high street shops stegen met ruim € 13 miljoen in waarde
- Grootste waardestijging realiseerde Vastned in Frankrijk
- Geopolitieke en economische situatie in Turkije resulteerde in forse afwaardering van de portefeuille in Istanbul

	Premium city high street	High street	Non-high street	Totaal
€ miljoen				
Nederland	15,5	(8,5)	(7,4)	(0,4)
Frankrijk	21,4	(0,2)	(3,5)	17,7
België	6,0	(0,2)	1,4	7,2
Spanje	3,5	0,3	n.v.t.	3,8
Turkije	(33,0)	n.v.t.	n.v.t.	(33,0)
Totaal	13,4	(8,7)	(9,5)	(4,7)

Exclusief acquisities en desinvesteringen

Solide financiële positie

Loan-to-value:
41,8%

Gemiddelde rentekosten:
2,7%

Niet-bank financiering:
45,6%

	jaareinde 2016	jaareinde 2015
Totale uitstaande kredietfaciliteiten	€ 674 miljoen	€ 686 miljoen
Ongebruikte kredietfaciliteiten	€ 162 miljoen	€ 100 miljoen
Loan-to-value	41,8%	41,6%
Gemiddelde rentekosten (spot)	2,7%	2,7%
Gemiddelde duration	4,4 jr	4,0 jr
Rentedekkingsgraad	4,0	4,1
Aandeel niet-bancaire financiering	45,6%	44,6%
Aandeel leningen met een vaste rente	78,9%	66,5%



Gebeurtenissen na-balansdatum

Strategie-update, desinvestering Turkse portefeuille
en aandeleninkoop

Strategie-update: Focus op kwaliteit

- Sinds de start van de high street strategie is de kwaliteit van de portefeuille substantieel verbeterd
 - In totaal is er voor een bedrag van € 1,7 miljard geroteerd
 - Desinvestering van de Turkse portefeuille is de meest recente stap in de rotatie
 - Aandeel premium city high street shops 73%



Strategie: Focus op de beste winkels in geselecteerde Europese steden

Kwaliteit blijft key voor Vastned

– Portefeuille

- I. Focus op acquisities in vijf geselecteerde Europese steden
- II. Groei van het aandeel core city assets van 75% naar meer dan 80%
- III. Desinvestering van mixed retail assets in Nederland voor circa € 100 miljoen

– Financiering

- I. Verbreden van de loan-to-value bandbreedte van 40%-45% naar 35%-45%
- II. Handhaven van de target van tenminste 25% niet-bancaire financiering
- III. Aanhouden van de verhouding van vaste vs. variabele rente van 2/3 – 1/3

– Organisatie

- I. Compact team van specialisten in een 'lean and mean' organisatie met een commerciële en hands-on mentaliteit

Amsterdam

Breda
Den Bosch
Eindhoven
Maastricht
Den Haag
Utrecht

Antwerpen

Gent
Brussel
Brugge

Parijs

Lille

Nancy

Lyon

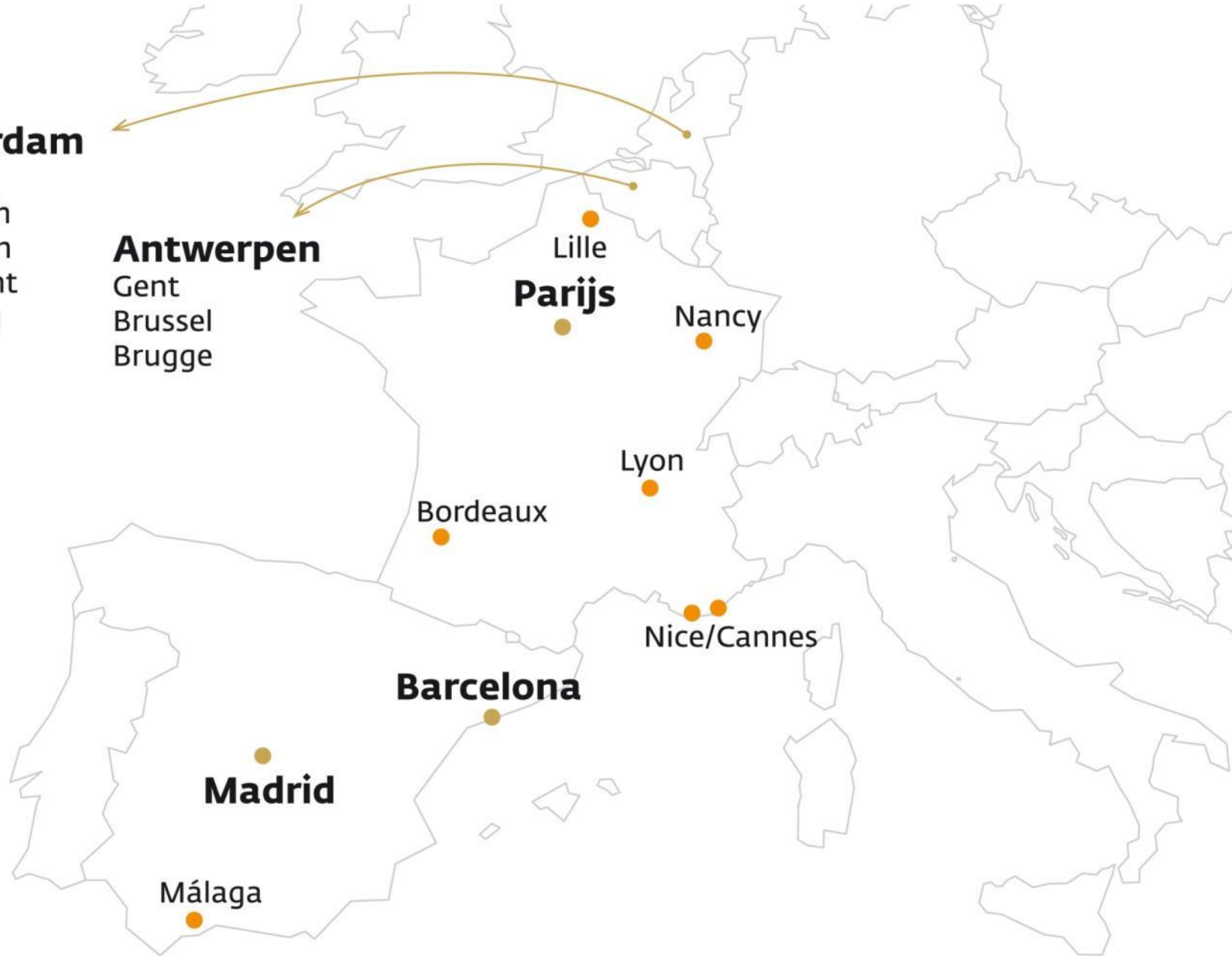
Bordeaux

Nice/Cannes

Barcelona

Madrid

Málaga



Verkoop Turkse entiteit succesvol afgerond

- Rationale voor vertrek uit Turkije:
 - Onzekere geopolitieke, politieke en economische situatie
 - Huurinkomsten onder druk
 - Geen verwachte verbetering op korte tot middellange termijn
- Vastned Emlak verkocht via een aandelentransactie aan een groep van lokale particuliere investeerders op 8 maart 2017
- Transactie succesvol afgerond en totale opbrengsten ontvangen op 11 april 2017
- Opbrengsten zijn/worden aangewend voor:
 - Verlagen van het doorlopende krediet en
 - Aandeleninkoopprogramma



Aandeleninkoop voor maximaal € 50 miljoen

Highlights

- Omvang Turkse desinvestering bood ruimte voor aandeleninkoop en acquisities
- Aandeel Vastned noteerde tegen een aanzienlijke discount t.o.v. de intrinsieke waarde
- Aandeleninkoop via een zogenoemde Dutch auction:
 - Aandeelhouders kunnen hun aandelen aanbieden voor een prijs tussen € 33,69 en € 35,19 per aandeel
 - Tender offer termijn loopt van:
 - 12 april 2017, 7.00 uur - 15 mei 2017, 23.59 uur
 - Afwikkelingsdatum: 19 mei 2017





Vooruitzichten

Vooruitzichten

- Consumentengedrag blijft constant veranderen, wat een nieuwe realiteit brengt voor retailers
- Kwaliteit blijft key voor Vastned:
 - Acquisitiefocus op vijf geselecteerde grote steden in Europa
 - Target desinvesteringen in Nederland € 100 miljoen
- Verwacht direct resultaat 2017 tussen de € 2,10 - € 2,20 per aandeel





Remuneratierapport 2016

Marieke Bax, voorzitter remuneratie- en
nominatiecommissie

Agendapunt 3

- Op 24 april 2015 heeft de AvA het huidige beloningsbeleid voor de Directie vastgesteld
- Dit jaar is het evaluatieproces van de Directie verder uitgebreid met een 360 graden feedback
- Toegekende beloning Directie over 2016:

Naam	Vaste beloning 1)	Pensioen	Overige vergoedingen 2)	STI	LTI	Totaal
Taco de Groot (CEO)	450.000	81.000	44.069	119.000	-	694.069
Reinier Walta (CFO)	276.000	49.000	24.137	72.000	-	421.137
Totaal	726.000	130.000	68.206	190.000	-	1.115.206

1) Inclusief sociale lasten werkgever

2) Betreft onkosten waaronder bedrijfsauto, telefoon, internetkosten

Variabele kortetermijnbeloning (STI)

– Voor de CEO en CFO golden voor 2016 de volgende STI-targets :

Target	Toekenning STI	Maximale STI
75% van de portfolio bestaat uit premium city high shops	18,25%	25%
Premium city high street shops bruto like-for-like huurgroei van 2%	0%	25%
Voor €65 miljoen aan premium city high street shops acquisities	24,19%	25%
Kwalitatief target CEO/CFO specifiek	25%	25%



Proefstemming

Oefenvraag

Wat was het aandeel premium high street shops binnen de portefeuille van Vastned ultimo 2016?

- 1 15%
- 2 74%
- 3 100%



Oefenvraag

Wat was het aandeel premium high street shops binnen de portefeuille van Vastned ultimo 2016?

U kunt nu
stemmen

- | | |
|---|------|
| 1 | 15% |
| 2 | 74% |
| 3 | 100% |

U kunt stemmen als
het groene lampje
brandt.



Oefenvraag

Wat was het aandeel premium high street shops binnen de portefeuille van Vastned ultimo 2016?

Stemming is
gesloten

1	15%
2	74%
3	100%



Jaarrekening en dividend over 2016

Agendapunt 4

Voorstel tot het vaststellen van de jaarrekening over het boekjaar 2016

(besluit)

Agendapunt 5

Toelichting op het reserverings- en dividendbeleid

Agendapunt 6

Voorstel tot het vaststellen van het dividend over het boekjaar 2016

(besluit)

Agendapunt 4 (besluit)

Voorstel tot het vaststellen van de jaarrekening over het boekjaar 2016

- 1 voor
- 2 tegen
- 3 onthouding



Agendapunt 4 (besluit)

Voorstel tot het vaststellen van de jaarrekening over het boekjaar 2016

U kunt nu stemmen

- 1 voor
- 2 tegen
- 3 onthouding

U kunt stemmen als het groene lampje brandt.



Agendapunt 4 (besluit)

Voorstel tot het vaststellen van de jaarrekening over het boekjaar 2016

Stemming is gesloten

- 1 voor
- 2 tegen
- 3 onthouding

Agendapunt 5

Toelichting op het reserverings- en dividendbeleid

Agendapunt 6 (besluit)

Voorstel tot het vaststellen van het dividend over het boekjaar 2016

- 1 voor
- 2 tegen
- 3 onthouding



Agendapunt 6 (besluit)

Voorstel tot het vaststellen van het dividend over het boekjaar 2016

U kunt nu stemmen

- 1 voor
- 2 tegen
- 3 onthouding

U kunt stemmen als het groene lampje brandt.



Agendapunt 6 (besluit)

Voorstel tot het vaststellen van het dividend over het boekjaar 2016

Stemming is gesloten

- 1 voor
- 2 tegen
- 3 onthouding



Verlenen van decharge

Agendapunt 7

Voorstel tot het verlenen van decharge aan de leden van de Directie over 2016 (besluit)

Agendapunt 8

Voorstel tot het verlenen van decharge aan de leden van de Raad van Commissarissen over 2016 (besluit)

Agendapunt 7 (besluit)

Voorstel tot het verlenen van decharge aan de leden van de Directie over 2016

- 1 voor
- 2 tegen
- 3 onthouding



Agendapunt 7 (besluit)

Voorstel tot het verlenen van decharge aan de leden van de Directie over 2016

U kunt nu stemmen

- 1 voor
- 2 tegen
- 3 onthouding

U kunt stemmen als het groene lampje brandt.



Agendapunt 7 (besluit)

Voorstel tot het verlenen van decharge aan de leden van de Directie over 2016

Stemming is
gesloten

- 1 voor
- 2 tegen
- 3 onthouding

Agendapunt 8 (besluit)

Voorstel tot het verlenen van decharge aan de leden van de Raad van Commissarissen over 2016

- 1 voor
- 2 tegen
- 3 onthouding



Agendapunt 8 (besluit)

Voorstel tot het verlenen van decharge aan de leden van de Raad van Commissarissen over 2016

U kunt nu stemmen

- 1 voor
- 2 tegen
- 3 onthouding

U kunt stemmen als het groene lampje brandt.



Agendapunt 8 (besluit)

Voorstel tot het verlenen van decharge aan de leden van de Raad van Commissarissen over 2016

Stemming is gesloten

- 1 voor
- 2 tegen
- 3 onthouding



Remuneratie Raad van Commissarissen

Overwegingen aanpassing RvC-vergoeding

- De hoogte van de RvC-vergoeding is sinds 2012 gelijk gebleven
- De voorgestelde RvC-vergoedingen zijn extern getoetst aan referentiegroepen

	Voorstel	Huidig
Voorzitter Raad van Commissarissen	€ 48.000	€ 42.000
Lid Raad van Commissarissen	€ 36.000	€ 30.000
Toeslag voorzitter audit en compliance cie	€ 7.750	€ 4.000
Toeslag lid audit en compliance cie	€ 5.500	€ 4.000
Toeslag voorzitter remuneratie- en nominatie cie	€ 6.750	€ 4.000
Toeslag lid remuneratie- en nominatie cie	€ 4.750	€ 4.000
Onkostenvergoeding	€ 1.250	€ 1.250

Agendapunt 9 (besluit)

Voorstel tot het vaststellen van de beloning aan de Raad van Commissarissen

- 1 voor
- 2 tegen
- 3 onthouding



Agendapunt 9 (besluit)

Voorstel tot het vaststellen van de beloning aan de Raad van Commissarissen

U kunt nu stemmen

- 1 voor
- 2 tegen
- 3 onthouding

U kunt stemmen als het groene lampje brandt.



Agendapunt 9 (besluit)

Voorstel tot het vaststellen van de beloning aan de Raad van Commissarissen

Stemming is gesloten

- 1 voor
- 2 tegen
- 3 onthouding



Vennootschapsrechtelijke zaken

Agendapunt 10 (besluit)

Voorstel tot machtiging van de Directie voor het uitgeven van aandelen

- 1 voor
- 2 tegen
- 3 onthouding



Agendapunt 10 (besluit)

Voorstel tot machtiging van de Directie voor het uitgeven van aandelen

U kunt nu stemmen

- 1 voor
- 2 tegen
- 3 onthouding

U kunt stemmen als het groene lampje brandt.



Agendapunt 10 (besluit)

Voorstel tot machtiging van de Directie voor het uitgeven van aandelen

Stemming is gesloten

- 1 voor
- 2 tegen
- 3 onthouding

Agendapunt 11 (besluit)

Voorstel tot machtiging van de Directie voor het inkopen van eigen aandelen

- 1 voor
- 2 tegen
- 3 onthouding



Agendapunt 11 (besluit)

Voorstel tot machtiging van de Directie voor het inkopen van eigen aandelen

U kunt nu stemmen

- 1 voor
- 2 tegen
- 3 onthouding

U kunt stemmen als het groene lampje brandt.



Agendapunt 11 (besluit)

Voorstel tot machtiging van de Directie voor het inkopen van eigen aandelen

Stemming is gesloten

- 1 voor
- 2 tegen
- 3 onthouding

Agendapunten 12 & 13

- Rondvraag
- Sluiting



Anneke Hoijtink
Vastned Retail N.V.

+31 20 24 24 368

+31 631637374

anneke.hoijtink@vastned.com