

HALFJAARRESULTATEN 2016

Resultaten Vastned in lijn met verwachting

HOOFDPUNTEN H1 2016:

- VASTNED TREKT ONDERSCHIEDENDE, STERKE RETAILERS AAN VOOR VERSCHILLENDE PREMIUM CITY HIGH STREET SHOPS
- HET AANDEEL PREMIUM CITY HIGH STREET SHOPS STEEG NAAR 70% EIND JUNI 2016
- BEZETTINGSGRAAD PREMIUM CITY HIGH STREET SHOPS BLIJFT HOOG OP 99,2%
- LIKE-FOR-LIKE BRUTOHUURGROEI PREMIUM CITY HIGH STREET SHOPS 1,9%
- FINANCIERINGSPOSITIE VERDER GEOPTIMALISEERD DOOR VERHOOGING EN VERLENGING VAN DE GESYNDICEERDE KREDIETFACILITEIT
- DIRECT RESULTAAT H1 2016 € 1,21 PER AANDEEL IN LIJN MET VERWACHTING
- VERWACHT DIRECT RESULTAAT 2016 GEHANDHAafd OP € 2,30 - € 2,40 PER AANDEEL
- VERWACHT DIVIDENDVOORSTEL 2016 VAN € 2,05 PER AANDEEL GELIJK AAN DIVIDEND 2015

ROTTERDAM, 2 AUGUSTUS 2016 – VASTNED, DE BEURSGENOTEERDE EUROPESE WINKELVASTGOEDONDERNEMING MET FOCUS OP 'VENUES FOR PREMIUM SHOPPING', HANDHAaft HET VERWACHTE DIRECT RESULTAAT VOOR 2016 VAN € 2,30 - € 2,40 PER AANDEEL. OOK VERWACHT HET OVER 2016 HETZELFDE DIVIDEND ALS OVER 2015 VOOR TE KUNNEN STELLEN, VAN € 2,05 PER AANDEEL.

Taco de Groot, Chief Executive Officer van Vastned: "Ook het afgelopen halfjaar zijn wij er weer in geslaagd onderscheidende nieuwe en bestaande retailers aan te trekken, zoals Love Stories, Repeat Cashmere, Birkenstock en Starbucks. Dit bevestigt de aantrekkingskracht van onze premium city high street shops, die onverminderd stabiele resultaten tonen met een bezettingsgraad van 99,2%, een waardeestijging van 1,0% en een like-for-like brutohuurgroei van 1,9%. Onze focus is en blijft gericht op het verder uitbreiden van deze portefeuille, waarbij wij kritisch blijven: acquisities dienen duidelijke upside te bieden. Een goed voorbeeld is de acquisitie van de twee naast elkaar gelegen high street shops in Le Marais, Parijs, die wij vorig jaar september hebben gedaan. Adidas Original en Suite.341 waren destijds de huurders. Recentelijk hebben wij met Adidas Original een nieuw huurcontract afgesloten voor beide units, waardoor wij binnen een jaar een huurstijging van 55% hebben gerealiseerd. De twee high street shops worden samengevoegd en Adidas Original zal hier haar flagshipstore van Le Marais openen. Een perfect voorbeeld van mogelijkheden zien en benutten, en waarde toevoegen.

Daarnaast blijft het desinvesteren van niet-strategisch vastgoed, vooral in Nederland, een belangrijk onderdeel van onze strategie.

Verder houden wij vast aan onze verwachting voor het direct resultaat over 2016 van € 2,30 - € 2,40 per aandeel en verwachten wij over 2016 hetzelfde dividend als over 2015 voor te kunnen stellen, van € 2,05 per aandeel."

BELANGRIJKE PARAMETERS

De premium city high streets shops lieten op alle belangrijke parameters positieve resultaten zien het afgelopen halfjaar. Zo zijn de like-for-like brutohuuropbrengsten met 1,9% gestegen, was de bezettingsgraad nagenoeg 100% en steeg de waarde gemiddeld met 1,0%.

In %	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops	Totaal
Bezettingsgraad	99,2	92,9	93,9	96,7
Like-for-like brutohuurgroei	1,9	(5,0)	0,3	(0,1)
Waardemutatie*	1,0	(2,4)	(3,8)	(0,3)
Waarde (in € miljoenen)	1.159	276	223	1.658

*exclusief acquisities en desinvesteringen



70%
17%
13%

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

TOELICHTING OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

INTRODUCTIE

Het aandeel premium city high street shops steeg van 68% eind 2015 naar 70% eind juni 2016. De totale waarde van de portefeuille bedroeg eind juni 2016 circa € 1,7 miljard.

in € miljoen	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal
Premium city high street shops	448	312	212	57	130	1.159
High street shops	168	34	59	15	n.v.t.	276
Non-high street shops	132	3	88	n.v.t.	n.v.t.	223
Totaal	748	349	359	72	130	1.658

BEZETTINGSGRAAD

Eind juni 2016 bedroeg de bezettingsgraad van de gehele portefeuille, net als eind maart 2016, 96,7%. De daling van de bezettingsgraad ten opzichte van eind 2015 (97,9%) werd in het eerste kwartaal veroorzaakt door het aflopen en niet verlengen van een aantal reguliere en tijdelijke huurcontracten voor high street en non-high street shops in Nederland. Ook kwamen vijf retail units vrij als gevolg van faillissementen van retailers in Nederland.

De bezettingsgraad van premium city high street shops was eind juni 2016 wederom boven de 99%. De lichte daling in de bezettingsgraad van de premium city high street shops in Nederland werd voornamelijk veroorzaakt door een huurderswisseling voor Kalverstraat 208 in Amsterdam, waardoor tijdelijk frictieleegstand ontstond. Vastned heeft ondertussen de heads of terms getekend met Premium Inc. retail bv, dat hier een Cruyff flagshipstore zal openen.



Schuttershofstraat 55, Antwerpen

EIND JUNI 2016

in %	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal
Premium city high street shops	98,8	99,4	99,3	100,0	99,5	99,2
High street shops	90,3	97,2	98,1	100,0	n.v.t.	92,9
Non-high street shops	92,9	78,9	98,1	n.v.t.	n.v.t.	93,9
Totaal	94,7	97,9	98,7	100,0	99,5	96,7

EIND 2015

in %	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal
Premium city high street shops	99,7	99,5	100,0	100,0	99,5	99,7
High street shops	94,8	92,9	98,1	100,0	n.v.t.	95,5
Non-high street shops	96,3	85,7	95,7	100,0	n.v.t.	95,6
Totaal	97,3	97,7	98,3	100,0	99,5	97,9

VERHUURACTIVITEIT

Gedurende de eerste zes maanden van 2016 sloot Vastned in totaal 67 huurcontracten voor een totaalbedrag van € 6,0 miljoen (H1 2015: € 5,8 miljoen/ 74 huurcontracten). Hiervan waren 18 huurcontracten met een totale waarde van € 3,0 miljoen getekend voor premium city high street shops en 49 huurcontracten voor high street en non-high street shops respectievelijk ter waarde van € 1,9 miljoen en € 1,1 miljoen.

Dat premium city high street shops populair zijn blijkt ook uit de resultaten die Vastned behaalde op de verhuringen. Er werd een huurcontract met Repeat Cashmere afgesloten in Bordeaux en er zijn drie premium city high street shops in Lille verhuurd aan het Nederlandse lingeriemerk Love Stories, het Franse lederwarenhuis Paul Marius en het Spaanse mannenmodemerk El Ganso. De bekende schoenenretailer Birkenstock opent een brandstore in Madrid in een premium city high street shop van Vastned op de populaire winkelstraat Calle de Fuencarral. Verder versterken de komst van Zadig & Voltaire en het Spaanse mannenmodemerk Scalpers het straatbeeld van de Leidsestraat in Amsterdam en heeft Vastned in Istanbul een langjarig huurcontract met Starbucks getekend.



Cours de l'Intendance 58, Bordeaux



Voor high street en non-high street shops sloot Vastned onder meer huurcontracten met COS voor Bakkerstraat 6 in Arnhem en maakte Aktiesport na de overname door JD Sports een doorstart in de high street shop aan de Diezerstraat 74 in Zwolle. In België sloot Vastned onder meer twee huurcontracten voor retailpark 't Gouden Kruispunt in Tielt-Winge met Chaussea en Wibra. Voornamelijk bij de verhuringen in Nederland waren bestaande huurniveaus, die veelal boven de markthuurlagen lagen, niet langer haalbaar als gevolg van de veranderende retailmarkt en consumentengedrag. De huurstijging van 13,1% op de huurcontracten die voor premium city high street shops werden afgesloten compenseerde voor een deel de daling op de high street en non-high street shops.

OVERZICHT VAN DE VERHUURACTIVITEITEN PER TYPE

	Volume in € en % van de theoretische brutohuur		Mutatie in brutohuuropbrengsten	
	H1 2016		H1 2016	
	in € miljoen	%	in € miljoen	%
Premium city high street shops	3,0	3,1	0,3	13,1
High street shops	1,9	2,0	(0,3)	(15,1)
Non-high street shops	1,1	1,2	(0,2)	(13,7)
<i>Totaal</i>	6,0	6,3	(0,2)	(2,8)

WAARDEVERANDERING

De waardeverandering van de portefeuille, exclusief acquisities en desinvesteringen, bedroeg over het eerste halfjaar van 2016 0,3% negatief, zijnde € 4,7 miljoen negatief.

De premium city high street shops stegen met € 10,4 miljoen in waarde waar de high street en non-high street shops met respectievelijk € 6,7 miljoen en € 8,4 miljoen in waarde daalden. De waarden van de portefeuilles met een groot aandeel premium city high street shops (Frankrijk: 89% en Spanje/Portugal: 79%) evenals de portefeuille in België, waar de populaire baanwinkels een positieve waardeverandering toonden, stegen in waarde. De waarde van de Nederlandse portefeuille daalde licht en de situatie in Turkije zorgde voor een afwaardering van de portefeuille in Istanbul.

WAARDEVERANDERINGEN*	in € miljoen	in %
Premium city high street shops	10,4	1,0
High street shops	(6,7)	(2,4)
Non-high street shops	(8,4)	(3,8)
<i>Totaal</i>	(4,7)	(0,3)

* exclusief acquisities en desinvesteringen



Leidsestraat, Amsterdam

WAARDEVERANDERING PER TYPE EN PER LAND

in € miljoen	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal
Premium city high street shops	7,5	3,5	1,4	1,5	(3,5)	10,4
High street shops	(7,0)	(0,2)	(0,2)	0,7	n.v.t.	(6,7)
Non-high street shops	(7,4)	(1,7)	0,7	n.v.t.	n.v.t.	(8,4)
Totaal	(6,9)	1,6	1,9	2,2	(3,5)	(4,7)

ACQUISITIES

In Q1 2016 verwierf Vastned premium city high street shops in Le Marais, Parijs en in Utrecht voor in totaal € 23,8 miljoen (inclusief aankoopkosten). In het tweede kwartaal werden geen acquisities afgerond.



Vredenburg 9, Utrecht

DESINVESTERINGEN

In Nederland verkocht Vastned in het eerste kwartaal 2016 niet-strategisch vastgoed in Drachten, IJsselstein en Houten en een retailwarehouse in Castellón de la Plana. In het tweede kwartaal is de desinvestering van Haarlemmerstraat 213 in Leiden afgerond. In H1 2016 verkocht Vastned niet-strategisch vastgoed voor een totaalbedrag van € 11,4 miljoen en realiseerde een nettoverkoopresultaat van € 0,7 miljoen.

TOELICHTING OP DE FINANCIËLE RESULTATEN H1 2016

RESULTAAT TOEKOMEND AAN AANDEELHOUDERS VASTNED RETAIL N.V.

Het resultaat, bestaande uit het direct en het indirect resultaat, bedroeg € 12,6 miljoen in H1 2016, oftewel € 0,66 per aandeel. Ten opzichte van H1 2015 (€ 26,4 miljoen oftewel € 1,39 per aandeel) daalde het resultaat voornamelijk als gevolg van negatieve waardemutaties van de vastgoedportefeuille en rentederivaten in H1 2016.

DIRECT RESULTAAT

Het direct resultaat over H1 2016 bedroeg € 23,0 miljoen en daalde licht ten opzichte van H1 2015 (€ 23,4 miljoen). De belangrijkste oorzaken van de wijziging van het direct resultaat zijn, naast de kwaliteitsverbetering van de vastgoedportefeuille (hoogrenderend risicovoller vastgoed verkocht en lager renderend en lager risicovol vastgoed gekocht), het vervallen van éénmalige opbrengsten in 2015 en lagere financieringskosten als gevolg van de gedaalde gemiddelde rentevoet.

INDIRECT RESULTAAT

Het indirect resultaat bedroeg € 10,4 miljoen negatief (H1 2015: € 2,9 miljoen positief). De waardemutaties van de vastgoedportefeuille bedroegen € 6,7 miljoen negatief. De waardemutaties bestaan uit de waardeinstijgingen van de premium city high street shops van € 9,6 miljoen, die de negatieve waardemutaties van de high street en de non-high street shops van respectievelijk € 6,7 miljoen en € 9,6 miljoen gedeeltelijk compenseerden. Daarnaast bedroegen de waardemutaties van de rentederivaten, als gevolg van de gedaalde marktrente, € 3,2 miljoen negatief.

NETTO-OPBRENGSTEN UIT VASTGOED

BRUTOHUUROPBRENGSTEN

De brutohuurinkomsten in H1 2016 bedroegen € 45,6 miljoen en waren nagenoeg gelijk aan H1 2015 (€ 45,7 miljoen). De ontwikkeling van de brutohuuropbrengsten is als volgt:

- ACQUISITIES (€ 2,9 MILJOEN TOENAME)

De acquisities van premium city high street shops in Nederland, België en Frankrijk resulteerden in een positieve bijdrage aan de brutohuuropbrengsten van € 2,9 miljoen.

- DESINVESTERINGEN (€ 2,9 MILJOEN AFNAME)

Door desinvesteringen van niet-strategisch vastgoed in Nederland, België, Frankrijk en Spanje namen de brutohuuropbrengsten af met € 2,9 miljoen.

- LIKE-FOR-LIKE BRUTOHURGROEI (€ 0,1 MILJOEN AFNAME)

De like-for-like brutohuurgroei bedroeg € 0,1 miljoen negatief in het eerste halfjaar van 2016 en was voornamelijk het gevolg van een negatieve like-for-like brutohuurgroei van high street shops (€ 0,5 miljoen). De like-for-like brutohuurgroei op premium city high street shops was daarentegen € 0,4 miljoen positief.

EXPLOITATIEKOSTEN (INCLUSIEF BETAALDE ERFPACHTCANONS EN NIET-DOORBEREKENDE SERVICEKOSTEN)

De exploitatiekosten over het afgelopen halfjaar namen met € 0,3 miljoen toe ten opzichte van H1 2015 en bedroegen € 6,1 miljoen in H1 2016. De toename werd voornamelijk veroorzaakt door hogere dotaties aan de voorziening voor dubieuze debiteuren als gevolg van enkele faillissementen van met name Nederlandse retailers.

WAARDEMUTATIES VASTGOED

De waardemutaties bedroegen in het eerste halfjaar € 6,7 miljoen negatief. De waardeinstijgingen van premium city high street shops van € 9,6 miljoen compenseerden voor een deel de negatieve waardemutaties van high street en non-high street shops, die respectievelijk € 6,7 miljoen negatief en € 9,6 miljoen negatief bedroegen.

NETTOVERKOOPRESULTAAT VASTGOED

Op de desinvesteringen van niet-strategisch vastgoed voor in totaal € 11,4 miljoen realiseerde Vastned een nettoverkoopresultaat van € 0,7 miljoen in het eerste halfjaar 2016.

LASTEN**NETTOFINANCIERINGSKOSTEN**

De nettofinancieringskosten (inclusief waardemutaties van financiële derivaten) namen af van € 14,5 miljoen eind juni 2015 naar € 13,1 miljoen eind juni 2016. In onderstaande tabel wordt de ontwikkeling van de nettofinancieringskosten nader toegelicht.

ONTWIKKELING NETTOFINANCIERINGSKOSTEN

(in € miljoen)

Nettofinancieringskosten H1 2015	(14,5)
Toename door gemiddelde hogere rentedragende schulden	(0,6)
Per saldo afname door daling gemiddelde rentevoet en wijzigingen in vast/variabel en werkkapitaal	1,5
Eenmalige rentevergoedingen	(0,4)
Waardemutaties financiële derivaten	1,0
Nettofinancieringskosten H1 2016	(13,1)

Door wijzigingen in de samenstelling van de leningenportefeuille en het respectievelijk aflopen, afwikkelen en opnieuw afsluiten van financiële derivaten verbeterde de gemiddelde rentevoet van het rentedragende vreemd vermogen van 3,2% over het eerste halfjaar van 2015 naar 2,7% over het eerste halfjaar van 2016. De gemiddelde rentevoet eind juni 2016 (spot) bedroeg 2,6%.

ALGEMENE KOSTEN

De algemene kosten daalden fractioneel en bedroegen in H1 2016 € 4,1 miljoen (H1 2015: € 4,2 miljoen).

OVER DE VERSLAGPERIODE VERSCHULDIGDE BELASTINGEN NAAR DE WINST

De over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst bedroegen € 0,7 miljoen (H1 2015: € 0,1 miljoen). De toename werd hoofdzakelijk veroorzaakt doordat in de over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst in H1 2015 een vrijval van € 0,5 miljoen inzake een voorziening voor een succesvol bestreden naheffingsaanslag in Frankrijk is opgenomen.

MUTATIE LATENTE BELASTINGVORDERINGEN EN –VERPLICHTINGEN

De mutatie belastingvorderingen en –verplichtingen bedroeg € 0,3 miljoen (H1 2015: € 0,9 miljoen). De dotatie aan de voorziening latente belastingverplichtingen van € 0,3 miljoen is het gevolg van waardeinstijgingen van de Spaanse en Portugese vastgoedportefeuille enerzijds en door waardedalingen van de Turkse vastgoedportefeuille anderzijds.

RESULTAAT TOEKOMEND AAN MINDERHEIDSBELANGEN

Het resultaat toekomend aan minderheidsbelangen bedroeg € 2,7 miljoen (H1 2015: € 3,8 miljoen) en bestaat uit het direct en indirect resultaat toekomend aan minderheidsbelangen van respectievelijk € 2,1 miljoen (H1 2015: € 2,1 miljoen) en € 0,6 miljoen (H1 2015: € 1,7 miljoen). Het direct resultaat toekomend aan minderheidsbelangen bleef nagenoeg gelijk. Het indirect resultaat toekomend aan minderheidsbelangen nam af door lagere positieve waardemutaties van de Belgische vastgoedportefeuille en negatieve waardemutaties van financiële derivaten.

FINANCIERINGSSTRUCTUUR

Eind juni 2016 toonde de balans van Vastned een gezonde financieringsstructuur met de volgende kenmerken:

	30 juni 2016	31 december 2015
Loan-to-value (in %)	42,9	41,6
Solvabiliteit (in %)	54,5	56,0
Rentedekkingsgraad	4,0	4,1
Looptijd contractdatum (in jaren)	4,4	4,0
Looptijd renteherzieningsdatum (in jaren)	3,3	3,8

De solvabiliteitsratio, zijnde het groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal, komt eind juni 2016 uit op 54,5% (eind 2015: 56,0%). Met deze solvabiliteitsratio van 54,5% en een rentedekkingsgraad van 4,0 voldoet Vastned aan alle bankconvenanten.

LENINGENPORTEFEUILLE

De leningenportefeuille bestond eind juni 2016 voor 64,3% uit leningen met een vaste rente. Het aandeel niet-bancaire leningen eind juni 2016 bedroeg 43,1% en bleef ruim boven de interne doelstelling van 25%.

Gedurende het eerste halfjaar van 2016 heeft Vastned haar bestaande gesyndiceerde kredietfaciliteit heronderhandeld, waarbij onder andere de beschikbare faciliteit werd verhoogd met € 75 miljoen naar € 375 miljoen en de looptijd werd verlengd met twee jaar tot februari 2022.

Rekening houdend met de aangepaste gesyndiceerde kredietfaciliteit bedroeg de beschikbare ruimte op de kredietlijnen eind juni 2016 € 124,8 miljoen.

LENINGENPORTEFEUILLE

in € miljoen	Vaste rente ¹	Variabele rente	Totaal	% van totaal
Langlopende schulden	426,7	230,5	657,2	92,5
Kortlopende schulden	30,0	23,2	53,2	7,5
	456,7	253,7	710,4	100,0
% van totaal	64,3	35,7	100,0	

1) Rentederivaten in aanmerking genomen

INTERIM-DIVIDEND 2016

Het interim-dividend 2016 bedraagt, in lijn met het dividendbeleid, 60% van het direct resultaat over het eerste halfjaar. Het direct resultaat voor H1 2016 bedraagt € 1,21 per aandeel, waardoor het interim-dividend is vastgesteld op € 0,73 per aandeel. Op 4 augustus 2016 noteert het aandeel Vastned ex dividend en op 25 augustus 2016 wordt het interim-dividend betaalbaar gesteld.

VOORUITZICHTEN 2016

Vastned verwacht dat de polarisatie in de retailmarkt niet verandert. De vraag naar de beste winkellocaties in de beste winkelstraten van grote Europese steden blijft hoog, want daar winkelt de consument het liefst. Retailers zullen zich moeten blijven onderscheiden om succesvol te zijn en om klanten aan hen te blijven binden en daar speelt locatie een cruciale rol in.

Wat betreft de portefeuille in Istanbul houdt Vastned vast aan haar eerder afgegeven standpunt dat Vastned haar portefeuille in Istanbul niet verder zal uitbreiden en dat alle andere opties worden onderzocht. De portefeuille in Istanbul bestaat voor 100% uit premium city high street shops, die zijn gelegen op de beste locaties in het centrum van de stad. De situatie in Turkije houdt Vastned nauwlettend in de gaten. Het is te vroeg om nu al conclusies te kunnen trekken over het effect dat dit zou kunnen hebben. Vastned handhaaft haar eerder afgegeven verwachting voor het direct resultaat over 2016 van € 2,30 - € 2,40 per aandeel. Daarnaast verwacht Vastned over 2016 hetzelfde dividend voor te stellen als over 2015 van € 2,05 per aandeel.

VERHUIZING

In oktober 2016 verhuist het hoofdkantoor en het Nederlandse landenteam van Vastned van Lichtenauerlaan 130 in Rotterdam naar De Boelelaan 7 in Amsterdam. Vastned verhuist naar Amsterdam, omdat hier veel relaties gevestigd zijn en het de bereikbaarheid naar andere premium cities in Europa verbetert. Ook is Amsterdam één van de premium cities, de kern van Vastned's strategie.

BESTUURSVERKLARING

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

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

Rotterdam, 1 augustus 2016

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

CONFERENCE CALL

Op 2 augustus 2016 om 10.00 uur geeft Vastned een toelichting op de halfjaarresultaten 2016 middels een conference call voor beleggers en analisten. De conference call is live te volgen via de website: http://www.vastned.com/investor_relations/financiele_resultaten.

FINANCIËLE KALENDER 2016

Datum	Tijdstip	Onderwerp
4 augustus 2016		Ex-interim-dividenddatum
5 augustus 2016		Recorddate interim-dividend
25 augustus 2016		Uitbetaling interim-dividend
1 november 2016	voorbeurs	Trading update eerste negen maanden 2016

OVER VASTNED

Vastned is een beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming met focus op 'venues for premium shopping'. Vastned investeert in geselecteerde steden in Europa en Istanbul, 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 circa € 1,7 miljard.

VOOR MEER INFORMATIE

Anneke Hoijtink, Manager Investor Relations
 Telefoon: +31 10 242 43 68
 Mobiel: +31 6 31637374
 Email: anneke.hoijtink@vastned.com

ONTWIKKELING NETTOHUUROPBRENGSTEN

PREMIUM CITY HIGH STREET SHOPS

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal
Brutohuuropbrengsten 2015	7.613	6.368	4.271	1.075	3.965	23.292
Acquisities	2.066	374	428	-	-	2.868
In/uit exploitatie genomen	-	83	-	-	-	83
Desinvesteringen	(35)	(365)	(1)	-	-	(401)
Like-for-like huurgroei	287	69	(119)	4	191	432
Brutohuuropbrengsten 2016	9.931	6.529	4.579	1.079	4.156	26.274
Exploitatiekosten	(1.456)	(544)	(300)	(106)	(252)	(2.658)
Nettohuuropbrengsten 2016	8.475	5.985	4.279	973	3.904	23.616
Nettohuuropbrengsten 2015	6.577	5.845	4.000	973	3.685	21.080
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten:						
- in 2016	14,7%	8,3%	6,6%	9,8%	6,1%	10,1%
- in 2015	13,6%	8,2%	6,3%	9,5%	7,1%	9,5%

HIGH STREET SHOPS

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal
Brutohuuropbrengsten 2015	7.419	1.291	1.857	631	-	11.198
Desinvesteringen	(535)	(347)	(145)	-	-	(1.027)
Like-for-like huurgroei	(539)	(17)	38	5	-	(513)
Brutohuuropbrengsten 2016	6.345	927	1.750	636	-	9.658
Exploitatiekosten	(1.358)	(46)	(179)	(28)	-	(1.611)
Nettohuuropbrengsten 2016	4.987	881	1.571	608	-	8.047
Nettohuuropbrengsten 2015	6.018	1.165	1.584	577	-	9.344
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten:						
- in 2016	21,4%	5,0%	10,2%	4,4%	-	16,7%
- in 2015	18,9%	9,8%	14,7%	8,6%	-	16,6%

NON-HIGH STREET SHOPS

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal
Brutohuuropbrengsten 2015	6.428	563	3.840	383	-	11.214
In/uit exploitatie genomen	(66)	-	-	-	-	(66)
Desinvesteringen	(308)	-	(989)	(258)	-	(1.555)
Like-for-like huurgroei	(57)	(26)	108	-	-	25
Brutohuuropbrengsten 2016	5.997	537	2.959	125	-	9.618
Exploitatiekosten	(1.199)	(289)	(317)	(6)	-	(1.811)
Nettohuuropbrengsten 2016	4.798	248	2.642	119	-	7.807
Nettohuuropbrengsten 2015	5.138	430	3.536	367	-	9.471
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten:						
- in 2016	20,0%	53,8%	10,7%	4,8%	-	18,8%
- in 2015	20,1%	23,6%	7,9%	4,2%	-	15,5%

TOTAAL

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal
Brutohuuropbrengsten 2015	21.460	8.222	9.968	2.089	3.965	45.704
Acquisities	2.066	374	428	-	-	2.868
In/uit exploitatie genomen	(66)	83	-	-	-	17
Desinvesteringen	(878)	(712)	(1.135)	(258)	-	(2.983)
Like-for-like huurgroei	(309)	26	27	9	191	(56)
Brutohuuropbrengsten 2016	22.273	7.993	9.288	1.840	4.156	45.550
Exploitatiekosten	(4.013)	(879)	(796)	(140)	(252)	(6.080)
Nettohuuropbrengsten 2016	18.260	7.114	8.492	1.700	3.904	39.470
Nettohuuropbrengsten 2015	17.733	7.440	9.120	1.917	3.685	39.895
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten:						
- in 2016	18,0%	11,0%	8,6%	7,6%	6,1%	13,4%
- in 2015	17,4%	9,5%	8,5%	8,2%	7,1%	12,7%

KERNCIJFERS

Resultaten (x € 1.000,-)

	30 juni 2016	31 december 2015	30 juni 2015
Brutohuuropbrengsten	45.550	93.174	45.704
Direct resultaat	23.020	49.189	23.437
Indirect resultaat	(10.466)	16.282	2.949
<i>Resultaat</i>	12.554	65.471	26.386

Balans (x € 1.000,-)

Vastgoed	1.657.558	1.647.900	1.656.497
Eigen vermogen	884.857	901.013	873.686
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	802.196	816.640	790.832
Langlopende schulden	702.318	692.130	718.270
Solvabiliteit (in %)	54,5	56,0	53,4
Loan-to-value (in %)	42,9	41,6	44,4
Interest coverage ratio	4,0	4,1	3,9
Financiële bezettingsgraad totale vastgoedportefeuille (in %)	96,1	96,5	96,7
Premium city high street shops (in %)	98,3	98,6	98,8
High street shops (in %)	91,6	93,4	94,0
Non-high street shops (in %)	94,8	95,2	95,3
Gemiddeld aantal geplaatste aandelen	19.036.646	19.036.646	19.036.646
Aantal geplaatste aandelen (ultimo)	19.036.646	19.036.646	19.036.646

Per aandeel (x € 1,-)

Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail primo (inclusief slotdividend)	42,90	41,09	41,09
Slotdividend vorig boekjaar	(1,31)	(1,27)	(1,27)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail primo (exclusief slotdividend)</i>	41,59	39,82	39,82
Direct resultaat	1,21	2,58	1,23
Indirect resultaat	(0,55)	0,86	0,16
<i>Resultaat</i>	0,66	3,44	1,39
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	(0,11)	0,04	-
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen, na belastingen	-	0,09	0,09
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening, na belastingen	-	0,25	0,24
Interim-dividend	-	(0,74)	-
<i>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail ultimo (inclusief slotdividend)</i>	42,14	42,90	41,54

Beurskoers (ultimo)

36,505 42,35 39,515

Premium/(Discount) (in %)

(13,4) (1,3) (4,9)

DIRECT EN INDIRECT RESULTAAT (x € 1.000,-)

	1e halfjaar 2016	1e halfjaar 2015
Direct resultaat		
Brutohuuropbrengsten	45.550	45.704
Betaalde erfpachtcanons	(78)	(73)
Niet-doorberekende servicekosten	(304)	(278)
Exploitatiekosten	(5.698)	(5.458)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	39.470	39.895
Financiële opbrengsten	32	458
Financiële kosten	(9.567)	(10.366)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	(9.535)	(9.908)
Algemene kosten	(4.151)	(4.204)
<i>Direct resultaat voor belastingen</i>	25.784	25.783
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(690)	(85)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(5)	(137)
<i>Direct resultaat na belastingen</i>	25.089	25.561
Direct resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(2.069)	(2.124)
<i>Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	23.020	23.437
Indirect resultaat		
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	(5.497)	8.071
Waardemutaties vastgoed in renovatie	(1.163)	417
Waardemutaties vastgoed in pijplijn	-	(6)
<i>Totaal waardemutaties vastgoed</i>	(6.660)	8.482
Nettoverkoopresultaat vastgoed	714	1.459
Financiële kosten	(407)	(405)
Waardemutaties financiële derivaten	(3.233)	508
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	58	(4.693)
<i>Indirect resultaat voor belastingen</i>	(9.528)	5.351
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(320)	(763)
<i>Indirect resultaat na belastingen</i>	(9.848)	4.588
Indirect resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(618)	(1.639)
<i>Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	(10.466)	2.949
<i>Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	12.554	26.386
PER AANDEEL (x € 1)		
Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	1,21	1,23
Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(0,55)	0,16
	<u>0,66</u>	<u>1,39</u>

EPRA PRESTATIE-INDICATOREN (x € 1.000,-)

In overeenstemming met de EPRA Best Practices-aanbevelingen zijn hieronder de belangrijkste prestatie-indicatoren opgenomen.

1 EPRA earnings

	1e halfjaar 2016	1e halfjaar 2015
Resultaat volgens geconsolideerde		
IFRS winst-en-verliesrekening	12.554	26.386
Waardemutaties vastgoed	6.660	(8.482)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(714)	(1.459)
Financiële kosten	407	405
Waardemutaties financiële derivaten	3.175	4.185
Mutatie latente belastingvorderingen- en verplichtingen	320	763
Toekomend aan minderheidsbelangen	618	1.639
<i>EPRA Earnings</i>	23.020	23.437
<i>EPRA Earnings per share (EPS)</i>	1,21	1,23

2 en 3 EPRA NAV en EPRA NNAV

	30 juni 2016		30 juni 2015	
		per aandeel (x € 1)		per aandeel (x € 1)
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	802.196	42,14	790.832	41,54
Effect van conversie	-	-	-	-
Verwaterd eigen vermogen	802.196	42,14	790.832	41,54
Marktwaaarde van financiële derivaten	7.151	0,38	1.810	0,10
Latente belastingen	24.726	1,30	20.937	1,10
<i>EPRA NAV</i>	834.073	43,82	813.579	42,74
Marktwaaarde van financiële derivaten	(7.151)	(0,38)	(1.810)	(0,10)
Marktwaaarde van de rentedragende leningen o/g	(18.921)	(1,00)	(19.162)	(1,01)
Latente belastingen	(15.675)	(0,82)	(14.173)	(0,74)
<i>EPRA NNAV</i>	792.326	41,62	778.434	40,89

4 EPRA Net Initial Yield en EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)

	30 juni 2016		31 december 2015	
	Net Initial Yield	Topped-up Net Initial Yield	Net Initial Yield	Topped-up Net Initial Yield
Nederland	4,7	4,8	5,0	5,1
Frankrijk	4,0	4,0	4,1	4,2
België	4,7	4,8	4,6	4,7
Spanje/Portugal	4,3	4,3	4,7	4,7
Turkije	6,0	6,0	5,8	5,8
<i>Totaal</i>	4,6	4,7	4,8	4,8
Premium city high street shops	4,0	4,1	4,1	4,1
High street shops	5,5	5,7	5,9	5,9
Non-high street shops	6,6	6,8	6,8	6,9
<i>Totaal</i>	4,6	4,7	4,8	4,8

5 EPRA vacancy rate (in %)

	30 juni 2016	31 december 2015
Nederland	5,4	2,8
Frankrijk	1,9	2,1
België	1,3	1,7
Spanje/Portugal	-	-
Turkije	0,5	0,6
<i>Totaal</i>	3,3	2,2
Premium city high street shops	0,8	0,3
High street shops	7,7	4,9
Non-high street shops	6,8	4,8
<i>Totaal</i>	3,3	2,2

6 EPRA cost ratios

	1e halfjaar 2016	1e halfjaar 2015
Algemene kosten	4.151	4.204
Betaalde erfpachtcanons	78	73
Exploitatiekosten	5.698	5.458
Niet doorberekende servicekosten	304	278
af:		
Betaalde erfpachtcanons	(78)	(73)
<i>EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) (A)</i>	10.153	9.940
Leegstandskosten	(479)	(396)
<i>EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) (B)</i>	9.674	9.544
Brutohuuropbrengsten verminderd met betaalde erfpachtcanons (C)	45.472	45.631
(i) EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	22,3%	21,8%
(ii) EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	21,3%	20,9%

HALFJAARREKENING 2016

Inhoud

- Geconsolideerde winst-en-verliesrekening
- Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat
- Geconsolideerde balans
- Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen
- Geconsolideerd kasstroomoverzicht
- Toelichting op de halfjaarrekening 2016

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

	Toelichting	1e halfjaar 2016	1e halfjaar 2015
Netto-opbrengsten uit vastgoed			
Brutohuuropbrengsten	4	45.550	45.704
Betaalde erfpachtcanons	4	(78)	(73)
Niet doorberekende servicekosten	4	(304)	(278)
Exploitatiekosten	4	(5.698)	(5.458)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>		<u>39.470</u>	<u>39.895</u>
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	4	(5.497)	8.071
Waardemutaties vastgoed in renovatie	4	(1.163)	417
Waardemutaties vastgoed in pijplijn	4	-	(6)
<i>Totaal waardemutaties vastgoed</i>		<u>(6.660)</u>	<u>8.482</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoed	4	714	1.459
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</i>		<u>33.524</u>	<u>49.836</u>
Lasten			
Financiële opbrengsten		32	458
Financiële kosten		(9.974)	(10.771)
Waardemutaties financiële derivaten		(3.233)	508
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen		58	(4.693)
<i>Nettofinancieringskosten</i>		<u>(13.117)</u>	<u>(14.498)</u>
Algemene kosten		(4.151)	(4.204)
<i>Totaal lasten</i>		<u>(17.268)</u>	<u>(18.702)</u>
<i>Resultaat voor belastingen</i>		<u>16.256</u>	<u>31.134</u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst		(690)	(85)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen		(325)	(900)
<i>Totaal belastingen naar de winst</i>		<u>(1.015)</u>	<u>(985)</u>
<i>Resultaat na belastingen</i>		<u>15.241</u>	<u>30.149</u>
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail		12.554	26.386
Resultaat toekomend aan minderheidsbelangen		2.687	3.763
		<u>15.241</u>	<u>30.149</u>
Per aandeel (x € 1)			
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail		0,66	1,39
Verwaterd resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail		0,66	1,30

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

	Toelichting	1e halfjaar 2016	1e halfjaar 2015
Resultaat		15.241	30.149
Posten die niet worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening			
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	8	(2.001)	-
Posten die zijn of kunnen worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening			
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen		-	1.788
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening		(58)	4.693
Overig totaalresultaat na belasting		(2.059)	6.481
<i>Totaalresultaat</i>		13.182	36.630
Toekomend aan:			
Aandeelhouders Vastned Retail		10.495	32.796
Minderheidsbelangen		2.687	3.834
		13.182	36.630
Per aandeel (x € 1)			
Totaalresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail		0,55	1,72

GECONSOLIDEERDE BALANS (x € 1.000,-)

	Toelichting	30 juni 2016	31 december 2015	30 juni 2015
Activa				
Vastgoed in exploitatie	4,7	1.646.118	1.644.828	1.652.136
Vastgoed in renovatie	4,7	8.425	-	-
Overlopende activa in verband met huurincentives	4	3.015	3.072	3.126
		<u>1.657.558</u>	<u>1.647.900</u>	<u>1.655.262</u>
Vastgoed in pijplijn	4	-	-	1.235
<i>Totaal vastgoed</i>		<u>1.657.558</u>	<u>1.647.900</u>	<u>1.656.497</u>
Materiële vaste activa		1.081	1.146	1.115
Financiële derivaten		-	-	675
<i>Totaal vaste activa</i>		<u>1.658.639</u>	<u>1.649.046</u>	<u>1.658.287</u>
Debiteuren en overige vorderingen		4.972	2.211	4.672
Belastingen naar de winst		108	56	164
Financiële derivaten		-	-	293
Liquide middelen		4.171	2.762	12.628
<i>Totaal vlottende activa</i>		<u>9.251</u>	<u>5.029</u>	<u>17.757</u>
<i>Totaal activa</i>		<u>1.667.890</u>	<u>1.654.075</u>	<u>1.676.044</u>
Passiva				
Gestort en opgevraagd kapitaal		95.183	95.183	95.183
Agioreserve		472.640	472.640	472.640
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten		558	616	719
Reserve omrekeningsverschillen		(5.728)	(5.728)	(5.728)
Overige reserves		226.989	188.458	201.632
Resultaat toekomstend aan aandeelhouders Vastned Retail		12.554	65.471	26.386
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail		<u>802.196</u>	<u>816.640</u>	<u>790.832</u>
Eigen vermogen minderheidsbelangen		82.661	84.373	82.854
<i>Totaal eigen vermogen</i>		<u>884.857</u>	<u>901.013</u>	<u>873.686</u>
Latente belastingverplichtingen		24.793	24.586	20.760
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	8	8.020	6.047	6.344
Langlopende rentedragende leningen o/g	9	657.218	652.513	682.397
Financiële derivaten		8.661	5.427	4.151
Langlopende belastingschulden		-	-	1.128
Waarborgsommen en overige langlopende schulden		3.626	3.557	3.490
<i>Totaal langlopende schulden</i>		<u>702.318</u>	<u>692.130</u>	<u>718.270</u>
Schulden aan kredietinstellingen	9	33.195	7.953	11.897
Aflossing langlopende leningen o/g	9	20.017	25.017	40.017
Belastingen naar de winst		4.937	5.108	9.058
Overige schulden en overlopende passiva		22.566	22.854	23.116
<i>Totaal kortlopende schulden</i>		<u>80.715</u>	<u>60.932</u>	<u>84.088</u>
<i>Totaal passiva</i>		<u>1.667.890</u>	<u>1.654.075</u>	<u>1.676.044</u>

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

	Gestort en opvraagd kapitaal	Agioreserve	Afdekingsreserve 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 2015	95.183	472.640	(5.691)	(5.728)	194.103	31.706	782.213	83.786	865.999
Resultaat						26.386	26.386	3.763	30.149
Waardemutaties financiële derivaten			1.717				1.717	71	1.788
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening			4.693				4.693		4.693
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	6.410	-	-	26.386	32.796	3.834	36.630
Slotdividend vorig boekjaar in contanten						(24.177)	(24.177)	(4.766)	(28.943)
Toevoeging uit winstverdeling					7.529	(7.529)	-		-
<i>Stand per 30 juni 2015</i>	95.183	472.640	719	(5.728)	201.632	26.386	790.832	82.854	873.686
Stand per 1 januari 2016	95.183	472.640	616	(5.728)	188.458	65.471	816.640	84.373	901.013
Resultaat						12.554	12.554	2.687	15.241
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting					(2.001)		(2.001)		(2.001)
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening			(58)				(58)		(58)
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	(58)	-	(2.001)	12.554	10.495	2.687	13.182
Slotdividend vorig boekjaar in contanten						(24.939)	(24.939)	(4.399)	(29.338)
Toevoeging uit winstverdeling					40.532	(40.532)	-		-
<i>Stand per 30 juni 2016</i>	95.183	472.640	558	(5.728)	226.989	12.554	802.196	82.661	884.857

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000,-)

	1e halfjaar 2016	1e halfjaar 2015
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Resultaat	15.241	30.149
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoed	6.660	(8.482)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(714)	(1.459)
Nettofinancieringskosten	13.117	14.498
Belastingen naar de winst	1.015	985
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	<u>35.319</u>	<u>35.691</u>
Mutatie vlottende activa	(1.917)	(1.910)
Mutatie kortlopende schulden	102	(402)
Mutatie voorzieningen	(103)	(289)
	<u>33.401</u>	<u>33.090</u>
Ontvangen interest	32	1.618
Betaalde interest	(10.073)	(10.155)
Betaalde belastingen naar de winst	(913)	3.698
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>22.447</u>	<u>28.251</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Acquisitie van en investeringen in vastgoed	(27.685)	(144.284)
Desinvestering vastgoed	10.818	34.597
<i>Kasstroom vastgoed</i>	<u>(16.867)</u>	<u>(109.687)</u>
Mutatie materiële vaste activa	65	(29)
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>(16.802)</u>	<u>(109.716)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitgekeerd dividend	(24.939)	(24.177)
Uitgekeerd dividend aan minderheidsbelangen	(4.399)	(4.767)
Opgenomen rentedragende schulden	50.111	143.530
Aflossing rentedragende schulden	(25.009)	(27.352)
Afwikkeling financiële derivaten	-	(5.853)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>(4.236)</u>	<u>81.381</u>
Netto toename/(afname) liquide middelen		
Liquide middelen per 1 januari	2.762	12.712
<i>Liquide middelen ultimo</i>	<u>4.171</u>	<u>12.628</u>

TOELICHTING OP DE HALFJAARREKENING 2016

1. Algemeen

Vastned Retail N.V. ('Vastned'), statutair gevestigd in Rotterdam, Nederland, is een vastgoedonderneming die duurzaam investeert in retailvastgoed van topkwaliteit met een duidelijke focus op het beste winkelvastgoed in de populaire winkelstraten van grotere steden (premium city high street shops).

Daarnaast wordt voor een kleiner deel geïnvesteerd in high street shops in overige steden, Belgische baanwinkels, een aantal supermarkten en in enkele kleinere winkelcentra. Het vastgoed is gelegen in Nederland, Frankrijk, België, Spanje, Portugal en Turkije.

Vastned is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24262564.

Vastned is genoteerd aan de Euronext aandelenbeurs in Amsterdam.

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

De halfjaarrekening is opgemaakt door de Directie en geautoriseerd voor publicatie door de Raad van Commissarissen op 1 augustus 2016.

De cijfers over het eerste halfjaar 2016 zijn beoordeeld door Ernst & Young Accountants LLP.

De cijfers per 31 december 2015 zijn gecontroleerd door Deloitte Accountants B.V.

De cijfers over het eerste halfjaar 2015 zijn beoordeeld door Deloitte Accountants B.V.

2. Gehanteerde grondslagen bij het opstellen van de halfjaarrekening

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

De halfjaarrekening is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 Interim Financial Reporting zoals aanvaard binnen de Europese Unie. De halfjaarrekening bevat niet alle informatie die is vereist voor een volledige jaarrekening en dient daarom in combinatie met de geconsolideerde jaarrekening 2015 te worden gelezen.

De bij de opstelling van de halfjaarrekening gehanteerde grondslagen zijn, met uitzondering van de onderstaande toepassing van nieuwe standaarden en interpretaties, consistent met de grondslagen omschreven in de jaarrekening over het boekjaar 2015.

Effect van nieuwe, gewijzigde en verbeterde standaarden

De volgende nieuwe en gewijzigde standaarden zijn voor het huidige boekjaar effectief geworden.

- Annual Improvements to IFRSs 2010-2012 Cycle

De wijzigingen betreffen kleine wijzigingen in een aantal standaarden. De wijzigingen hebben geen effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep.

- Annual Improvements to IFRSs 2012-2014 Cycle

De wijzigingen betreffen kleine wijzigingen in een aantal standaarden. De wijzigingen hebben geen effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep.

- Amendments to IAS 1 (Disclosure Initiative)

De wijzigingen in deze standaard betreffen eerder verduidelijkingen dan aanpassingen van de toelichtingsvereisten. De wijzigingen betreffen, onder andere, materialiteit en de volgorde van de toelichtingen en waarderingsgrondslagen. Aangezien er voor de halfjaarrekening beperktere toelichtingsvereisten gelden dan voor de jaarrekening hebben de wijzigingen in deze standaard geen invloed op de halfjaarrekening.

- Amendments to IAS 16 and IAS 38: Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation

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

- Amendments to IAS 19: defined Benefit Plans: Employee Contributions

De wijzigingen in deze standaard betreffen de verwerking van de werknemersbijdragen. De wijzigingen hebben geen effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep.

- Amendments to IAS 27 (Equity Method in Separate Financial Statements)

De wijziging betreft het toestaan om voor de waardering van deelnemingen, joint ventures en geassocieerde deelnemingen de equity-methode toe te passen. De wijziging heeft geen effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep.

- Amendments to IFRS 11: Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations

De wijzigingen betreffen de verantwoording van gezamenlijke activiteiten bij aanschaf van een aandeel in de operatie, in het geval de operatie gekwalificeerd kan worden als een 'business'. De wijzigingen hebben geen effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep.

Bij het opstellen van de halfjaarrekening zijn de door de Directie gebruikte essentiële beoordelingen bij de toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving van Vastned en de toegepaste belangrijkste schattingsbronnen gelijk aan de gebruikte essentiële beoordelingen en belangrijke schattingen in de jaarrekening 2015. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen.

3. Consolidatiekring

Op 10 maart 2016 heeft Vastned SCI 21 rue des Archives verworven en in de consolidatie opgenomen. SCI 21 rue des Archives is eigenaar van het vastgoed gelegen aan de Rue des Archives 21 in Parijs. De verwerving van SCI 21 rue des Archives is verantwoord als overname van activa. De koopsom bedroeg € 8,1 miljoen.

Vastned houdt een belang van 65,5% in de aan Euronext Brussel genoteerde en in Antwerpen gevestigde openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht Vastned Retail Belgium NV. Het aan de minderheidsaandeelhouders toe te rekenen aandeel van 34,5% in het eigen vermogen en het resultaat van deze vennootschap is afzonderlijk in de balans en in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

In alle overige dochtermaatschappijen houdt Vastned een 100%-belang en heeft Vastned volledige zeggenschap.

4. Gesegmenteerde informatie

1e halfjaar 2016

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal
Nettohuuropbrengsten	18.260	7.114	8.492	1.700	3.904	39.470
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	(7.588)	1.341	2.064	2.183	(3.497)	(5.497)
Waardemutaties vastgoed in renovatie	(1.163)	-	-	-	-	(1.163)
Waardemutaties vastgoed in pijplijn	-	-	-	-	-	-
Nettoverkoopresultaat vastgoed	169	124	-	421	-	714
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</i>	9.678	8.579	10.556	4.304	407	33.524
Nettofinancieringskosten						(13.117)
Algemene kosten						(4.151)
Belastingen naar de winst						(1.015)
Minderheidsbelangen						(2.687)
<i>Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>						12.554
	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	15.752	8.053	-	-	-	23.805
- Investerings	1.755	993	554	-	-	3.302
- In exploitatie genomen	-	-	-	-	-	-
- Overgebracht naar Vastgoed in renovatie	(9.645)	-	-	-	-	(9.645)
- Desinvesteringen	(3.625)	-	-	(7.050)	-	(10.675)
	745.884	346.895	356.902	69.283	132.651	1.651.615
- Waardemutaties	(7.589)	1.341	2.064	2.183	(3.496)	(5.497)
<i>Stand per 30 juni</i>	738.295	348.236	358.966	71.466	129.155	1.646.118
Overlopende activa in verband met huurincentives	1.680	303	472	115	445	3.015
<i>Taxatiewaarde per 30 juni</i>	739.975	348.539	359.438	71.581	129.600	1.649.133
Vastgoed in renovatie	8.425	-	-	-	-	8.425
Vastgoed in pijplijn	-	-	-	-	-	-
<i>Vastgoed</i>	748.400	348.539	359.438	71.581	129.600	1.657.558

1e halfjaar 2015

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal
Nettohuuropbrengsten	17.733	7.440	9.120	1.917	3.685	39.895
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	(8.365)	6.253	3.435	5.696	1.052	8.071
Waardemutaties vastgoed in renovatie	-	417	-	-	-	417
Waardemutaties vastgoed in pijplijn	(6)	-	-	-	-	(6)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	345	963	151	-	-	1.459
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</i>	9.707	15.073	12.706	7.613	4.737	49.836
Nettofinancieringskosten						(14.498)
Algemene kosten						(4.204)
Belastingen naar de winst						(985)
Minderheidsbelangen						(3.763)
<i>Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>						26.386

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal
Vastgoed in exploitatie:						
Stand per 1 januari	647.061	329.021	355.951	68.654	131.512	1.532.199
- Acquisities	119.057	-	15.352	-	-	134.409
- Investerings	1.758	129	90	-	-	1.977
- In exploitatie genomen	-	2.840	-	-	-	2.840
- Overgebracht naar Vastgoed in renovatie	-	-	-	-	-	-
- Desinvesteringen	(4.605)	(18.540)	(4.215)	-	-	(27.360)
	763.271	313.450	367.178	68.654	131.512	1.644.065
- Waardemutaties	(8.365)	6.253	3.436	5.695	1.052	8.071
<i>Stand per 30 juni</i>	754.906	319.703	370.614	74.349	132.564	1.652.136
Overlopende activa in verband met huurincentives	1.443	259	660	145	619	3.126
<i>Taxatiewaarde per 30 juni</i>	756.349	319.962	371.274	74.494	133.183	1.655.262
Vastgoed in renovatie	-	-	-	-	-	-
Vastgoed in pijplijn	1.235	-	-	-	-	1.235
<i>Vastgoed</i>	757.584	319.962	371.274	74.494	133.183	1.656.497

1e halfjaar 2016

	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops	Totaal
Nettohuuropbrengsten	23.616	8.047	7.807	39.470
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	9.599	(6.676)	(8.420)	(5.497)
Waardemutaties vastgoed in renovatie	-	-	(1.163)	(1.163)
Waardemutaties vastgoed in pijplijn	-	-	-	-
Nettoverkoopresultaat vastgoed	-	169	545	714
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</i>	33.215	1.540	(1.231)	33.524
Nettofinancieringskosten				(13.117)
Algemene kosten				(4.151)
Belastingen naar de winst				(1.015)
Minderheidsbelangen				(2.687)
<i>Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>				12.554

	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops	Totaal
Vastgoed in exploitatie:				
Stand per 1 januari	1.120.840	285.380	238.608	1.644.828
- Acquisities	23.805	-	-	23.805
- Investerings	1.840	734	728	3.302
- In exploitatie genomen	-	-	-	-
- Overgebracht naar Vastgoed in renovatie	-	-	(9.645)	(9.645)
- Desinvesteringen	-	(3.625)	(7.050)	(10.675)
	1.146.485	282.489	222.641	1.651.615
- Waardemutaties	9.539	(6.616)	(8.420)	(5.497)
<i>Stand per 30 juni</i>	1.156.024	275.873	214.221	1.646.118
Overlopende activa in verband met huurincentives	1.937	529	549	3.015
<i>Taxatiewaarde per 30 juni</i>	1.157.961	276.402	214.770	1.649.133
Vastgoed in renovatie	-	-	8.425	8.425
Vastgoed in pijplijn	-	-	-	-
<i>Vastgoed</i>	1.157.961	276.402	223.195	1.657.558

1e halfjaar 2015

	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops	Totaal
Nettohuuropbrengsten	21.080	9.344	9.471	39.895
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	19.342	(2.979)	(8.292)	8.071
Waardemutaties vastgoed in renovatie	417	-	-	417
Waardemutaties vastgoed in pijplijn	-	-	(6)	(6)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	510	985	(36)	1.459
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</i>	41.349	7.350	1.137	49.836
Nettofinancieringskosten				(14.498)
Algemene kosten				(4.204)
Belastingen naar de winst				(985)
Minderheidsbelangen				(3.763)
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail				26.386

	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops	Totaal
Vastgoed in exploitatie:				
Stand per 1 januari	912.022	328.681	291.496	1.532.199
- Acquisities	134.409	-	-	134.409
- Investerings	1.531	50	396	1.977
- In exploitatie genomen	2.840	-	-	2.840
- Overgebracht naar Vastgoed in renovatie	-	-	-	-
- Desinvesteringen	(2.210)	(23.740)	(1.410)	(27.360)
	1.048.592	304.991	290.482	1.644.065
- Waardemutaties	19.345	(2.978)	(8.296)	8.071
<i>Stand per 30 juni</i>	1.067.937	302.013	282.186	1.652.136
Overlopende activa in verband met huurincentives	2.083	525	518	3.126
<i>Taxatiewaarde per 30 juni</i>	1.070.020	302.538	282.704	1.655.262
Vastgoed in renovatie	-	-	-	-
Vastgoed in pijplijn	-	-	1.235	1.235
<i>Vastgoed</i>	1.070.020	302.538	283.939	1.656.497

5. Dividend

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

6. Reële waarde

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

Niveau 1: De reële waarde wordt bepaald op basis van gepubliceerde noteringen in een actieve markt

Niveau 2: Waarderingsmethoden op basis van in de markt waarneembare informatie

Niveau 3: Waarderingsmethoden gebaseerd op niet in de markt waarneembare informatie, die een meer dan significante impact heeft op de reële waarde van het actief of passief

	Niveau	30 juni 2016		31 december 2015		30 juni 2015	
		Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde
Activa gewaardeerd op reële waarde							
Vastgoed							
Vastgoed in exploitatie (inclusief overlopende activa in verband met huurincentives)	3	1.649.133	1.649.133	1.647.900	1.647.900	1.655.262	1.655.262
Vastgoed in renovatie	3	8.425	8.425	-	-	-	-
Vastgoed in pijplijn	3	-	-	-	-	1.235	1.235
Vaste activa							
Financiële derivaten	2	-	-	-	-	675	675
Plottende activa							
Debiteuren en overige vorderingen	2	4.972	4.972	2.211	2.211	4.672	4.672
Liquide middelen	2	4.171	4.171	2.762	2.762	12.628	12.628
Passiva gewaardeerd op reële waarde							
Langlopende schulden							
Langlopende rentedragende leningen o/g	2	657.218	676.080	652.513	672.601	682.397	682.397
Financiële derivaten	2	8.661	8.661	5.427	5.427	4.151	4.151
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	2	3.626	3.626	3.557	3.557	3.490	3.490
Kortlopende schulden							
Schulden aan kredietinstellingen	2	33.195	33.195	7.953	7.953	11.897	11.897
Aflossing langlopende rentedragende leningen o/g	2	20.017	20.017	25.017	25.017	40.017	40.017
Overige schulden en overlopende passiva	2	22.566	22.566	22.854	22.854	23.116	23.116

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

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

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

In het eerste halfjaar van 2016 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in de uitgangspunten voor de bepaling van de reële waarde. Ook zijn er in het eerste halfjaar van 2016 geen financiële activa gereclassificeerd tussen de verschillende niveaus.

7. Vastgoed

De taxaties van de vastgoedportefeuille resulteerden in een net yield (v.o.n.) van 4,7% (31 december 2015: 4,8%).

Een stijging van de in de taxatiewaarden gebruikte netto-aanvangsrendementen met 25 basispunten resulteert in een daling van de waarde van het vastgoed met € 82,4 miljoen of wel 5,0% (31 december 2015: € 80,8 miljoen of wel 4,9%) en een stijging van de loan-to-value-ratio met 225 basispunten (31 december 2015: 214 basispunten). Voor verdere toelichting op de vastgoedportefeuille wordt verwezen naar het halfjaarverslag 2016.

8. Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen

In verband met de in het eerste halfjaar 2016 sterk gedaalde disconteringsvoet is, in tegenstelling tot in voorgaande jaren, de toegezegd-pensioenverplichting herberekend. Dit heeft geleid tot een toename van de toegezegd-pensioenverplichting van € 2,0 miljoen.

9. Rentedragende schulden

	30 juni 2016	31 december 2015	30 juni 2015
Langlopende schulden			
Leningen met zekerheidsstelling	169	178	187
Leningen zonder zekerheidsstelling	550.514	546.423	576.927
Converteerbare obligatielening	106.535	105.912	105.283
	657.218	652.513	682.397
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	33.195	7.953	11.897
Aflossing langlopende leningen o/g	20.017	25.017	40.017
	53.212	32.970	51.914
Totaal	710.430	685.483	734.311

Voor verdere toelichting op de rentedragende schulden wordt verwezen naar het halfjaarverslag 2016.

10. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

In 2014 heeft Vastned de vennootschap Hispania Retail Properties S.L., eigenaar van de zeven winkelcentra/galeries en een retailpark in Spanje, verkocht aan Orange Parent B.V., de vennootschap van een consortium bestaande uit The Baupost LLC, GreenOak Real Estate en Grupo Lar. Aan dit consortium is behoudens de gebruikelijke balansgaranties, onder meer een garantie afgegeven betreffende een per 2012 bestaand fiscaal verrekenbaar verlies dat is opgebouwd uit verschillende jaren. De balansgarantie is in 2015 vervallen zonder dat de kopers hier een beroep op hebben gedaan. De garantie betreffende het gegarandeerde fiscaal verrekenbare verlies neemt per jaar af en vervalt voor het laatste jaar per 25 juli 2017. Van de garantie betreffende het gegarandeerde fiscaal verrekenbare verlies resteert per balansdatum een bedrag van maximaal € 3,0 miljoen.

De verwerving van Rocking Plaza B.V., eigenaar van het vastgoed gelegen aan de Kalverstraat 11-17/Rokin 12-16 in Amsterdam is in 2015 verantwoord als de overname van activa. De niet in de balans opgenomen voorziening voor latente belastingverplichtingen bedraagt € 12,7 miljoen.

11. Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na balansdatum geen gebeurtenissen voorgedaan die van belang zijn voor de halfjaarrekening.

12. Transacties met verbonden partijen

Er hebben zich, behalve in de hieronder beschreven onderwerpen, in het eerste halfjaar van 2016 geen materiële wijzigingen voorgedaan in de aard, schaal of omvang van transacties met verbonden partijen in vergelijking met hetgeen is vermeld in de toelichting op de jaarrekening 2015.

De leden van de Raad van Commissarissen en de Directie van Vastned hadden gedurende het eerste halfjaar van 2016 geen persoonlijk belang bij investeringen van Vastned. Voor zover Vastned bekend is, hebben in de verslagperiode geen vastgoedtransacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als verbonden partijen zijn te beschouwen.

Belangen van grote beleggers

De AFM heeft de volgende meldingen ontvangen van aandeelhouders met een belang van meer dan drie procent in Vastned:

M. Ohayon	7,14%
Commonwealth Bank of Australia	5,79%
BlackRock, Inc.	5,29%
FMR LLC	5,05%
JP Morgan Asset Management Holdings Inc.	4,99%
NN Group N.V.	4,94%
Société Fédérale de Participations et d'Investissement (SFPI)	3,02%

Beoordelingsverklaring

Aan: Directie en Raad van Commissarissen van Vastned Retail N.V.

Opdracht

Wij hebben de in dit halfjaarbericht opgenomen geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Vastned Retail N.V. te Rotterdam bestaande uit de geconsolideerde balans per 30 juni 2016, geconsolideerde winst-en-verliesrekening, geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat, geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht over de periode 1 januari 2016 tot en met 30 juni 2016 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen, beoordeeld. De directie van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Werkzaamheden

Wij hebben onze beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 2410, 'Het beoordelen van tussentijdse financiële informatie door de openbaar accountant van de entiteit'. Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het inwinnen van inlichtingen, met name bij personen die verantwoordelijk zijn voor financiën en verslaggeving, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle die is uitgevoerd in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden en stelt ons niet in staat zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben genomen van alle aangelegenheden van materieel belang die bij een controle onderkend zouden worden. Om die reden geven wij geen controleverklaring af.

Conclusie

Op grond van onze beoordeling is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie over de periode 1 januari 2016 tot en met 30 juni 2016 niet, in alle van materieel belang zijnde opzichten, is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Utrecht, 1 augustus 2016

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. Drs. W.H. Kerst RA