

PERSBERICHT

HALFJAARVERSLAG 2018

Core city assets gegroeid naar 81% van de totale portefeuille

Hoofdpunten

- Like-for-like brutohuurgroei 0,6% voor core city assets
- Bezettingsgraad core city assets 96,9% per eind juni 2018
- Waardestijging van core city assets € 16,3 miljoen*
- Core city assets uitgebreid met de acquisitie in de Drieharingstraat in Utrecht voor € 11,0 miljoen
- Niet-strategische panden verkocht in Nederland en Frankrijk voor in totaal € 63,5 miljoen
- Loan-to-value ratio 37,3% per eind juni 2018
- Overname van Vastned Retail Belgium is niet doorgestaan: aanvaardingspercentage van 90% niet bereikt
- Direct resultaat H1 2018 € 1,18 per aandeel
- Indirect resultaat H1 2018 € 0,58 per aandeel
- Interim-dividend H1 2018 € 0,71 per aandeel
- Verwacht direct resultaat 2018 onveranderd € 2,10 - € 2,20 per aandeel
- Verwacht totaal dividend 2018 € 2,05 per aandeel

* Exclusief acquisities en desinvesteringen

Amsterdam, 1 augustus 2018 – Vastned, de beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming met focus op 'venues for premium shopping', publiceert haar halfjaarcijfers 2018 en heeft een direct resultaat van € 1,18 per aandeel gerealiseerd in het eerste halfjaar van 2018.

Taco de Groot, CEO Vastned: "In het eerste halfjaar hebben wij weer goede resultaten geboekt, gedreven door de core city assets die nu 81% uitmaken van onze portefeuille. De bezettingsgraad van onze portefeuille bedroeg 96,2% en de waarde van het vastgoed steeg met 1,0%. De bezettingsgraad van de core city assets bleef hoog (96,9%), maar daalde voornamelijk door het recente vertrek van Salvatore Ferragamo in Madrid. Wij zijn in onderhandeling met verschillende kandidaat huurders voor de verhuur van dit pand gelegen aan de Calle de Serrano 36.

Wij hebben verdere stappen gezet in de uitvoering van onze strategie. De kwaliteit van onze portefeuille is verder verbeterd door de acquisitie van food & beverage assets in de binnenstad van Utrecht en wij hebben meerdere niet-strategische panden verkocht in Nederland en Frankrijk om het risicoprofiel van onze portefeuille verder te verlagen.

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

Tevens hebben wij hard gewerkt aan het behoud van onze FBI-status. Wij zijn na het regeerakkoord vorig jaar tezamen met andere belanghebbenden het gesprek aangegaan met de betrokken ministeries om ze te overtuigen van het belang van het FBI-regime voor de positie van Nederlandse vastgoedfondsen binnen Europa. Op Prinsjesdag 2018 verwachten wij meer informatie over de plannen van de regering, waarna wij de impact kunnen bepalen voor Vastned. Tot die tijd, maar ook erna, zullen wij er alles aan doen om ons standpunt voor behoud van het FBI-regime te bepleiten.

Over het eerste halfjaar van 2018 werd een direct resultaat van € 1,18 per aandeel gerealiseerd. Wij zijn voorzichtig positief voor de rest van het jaar en handhaven onze verwachting voor het direct resultaat voor 2018 van tussen de € 2,10 en € 2,20 per aandeel. De retailmarkt is nog altijd in transitie en verschillende retailers hebben moeite om zich aan te passen aan de nieuwe realiteit. Daarnaast is aantrekkelijk vastgoed kostbaar en schaars, waardoor wij voorzichtig blijven met het doen van acquisities.

Wij verwachten vast te kunnen houden aan een totaal dividend van € 2,05 per aandeel voor 2018. In lijn met ons dividendbeleid zullen wij hiervan een interim-dividend uitkeren van € 0,71 per aandeel, wat gelijk is aan 60% van het direct resultaat over het eerste halfjaar."

PERSBERICHT

Belangrijke parameters

De toenemende verschuiving binnen de portefeuille naar core city assets zorgt voor stabiele en voorspelbare resultaten.

H1 2018 resultaten (%)

	Core city assets	Mixed retail locations	Totaal
Bezettingsgraad per 30 juni 2018	96,9	94,4	96,2
Like-for-like brutohuurgroei	0,6	(1,6)	(0,1)
Waardemutatie*	1,3	(0,4)	1,0
Aandeel in de totale portefeuille	81	19	100
Totale waarde (€ miljoen)	1.256	301	1.557

* Exclusief acquisities en desinvesteringen

TOELICHTING OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE**Portefeuilleverdeling**

De waarde van de totale portefeuille per eind juni 2018 bedroeg € 1,6 miljard, waarvan 81% core city assets en 19% mixed retail locations.

Portefeuilleverdeling per 30 juni 2018 (€ miljoen)

	Core city assets	Mixed retail locations	Totaal	% van totaal
Nederland	535	142	677	43
Frankrijk	397	1	398	26
België	235	155	390	25
Spanje	89	3	92	6
Totaal	1.256	301	1.557	100

Bezettingsgraad

Gedurende het eerste halfjaar van 2018 daalde de bezettingsgraad van de totale portefeuille van 98,1% eind 2017 naar 96,2% eind juni 2018. De bezettingsgraad van de core city assets daalde van 99,6% naar 96,9%. Deze daling komt voornamelijk door het vertrek eind mei 2018 van Salvatore Ferragamo uit ons pand aan de Calle de Serrano 36 in Madrid. De onderhandelingen met kandidaathuurders voor dit pand bevinden zich in een vergevorderd stadium. De bezettingsgraad van de mixed retail locations daalde van 95,1% naar 94,4%. De desinvestering van ons deelbezit van winkelcentrum Walburg in Zwijndrecht had een positief effect op de bezettingsgraad, maar dit werd opgeheven door het vertrek van huurders van mixed retail locations in Nederland, Frankrijk en België.

Bezettingsgraad (%)

	Core city assets		Mixed retail locations		Totaal	
	30 juni 2018	31 dec 2017	30 juni 2018	31 dec 2017	30 juni 2018	31 dec 2017
Nederland	99,4	99,6	93,3	93,7	97,3	97,1
Frankrijk	99,2	99,3	80,4	83,7	98,2	98,4
België	97,8	99,9	96,6	98,4	97,4	99,1
Spanje	65,9	100,0	100,0	100,0	67,6	100,0
Totaal	96,9	99,6	94,4	95,1	96,2	98,1

PERSBERICHT

Verhuuractiviteit

In de afgelopen zes maanden sloot Vastned 43 huurcontracten af voor in totaal € 7,1 miljoen, ofwel 9,3% van de totale jaarlijkse theoretische brutohuuropbrengsten. Hierop realiseerde Vastned een gemiddelde huurstijging van 1,4%.

Er werden 21 huurcontracten voor core city assets afgesloten voor een totaalbedrag van € 6,2 miljoen. In Amsterdam werden nieuwe huurcontracten getekend met onder andere Claudia Sträter, BA&SH, Eyewish en UNIQLO. In Frankrijk werd in Bordeaux een nieuw huurcontract gesloten met NYX en het contract met Jules vernieuwd. Tevens werd er in Parijs het huurcontract met Camaieu vernieuwd. De gemiddelde huurstijging op de afgesloten core city assets huurcontracten bedroeg 3,2% (circa € 0,2 miljoen). Deze stijging is inclusief de relatief grote huurderswissel van Forever 21 naar UNIQLO (Kalverstraat 11/Rokin 12, Amsterdam), welke per saldo tegen nagenoeg gelijke voorwaarden heeft plaatsgevonden.



Op de huurcontracten die werden afgesloten voor mixed retail locations daalden de huurinkomsten met 10,6% (circa € 0,1 miljoen). In de kleinere plaatsen in Nederland bleef de vraag naar winkelruimte laag, wat leidde tot lagere huren voor mixed retail locations in onder andere Boxmeer, Winterswijk, Tilburg, Ridderkerk, Goor en Renkum.

H1 2018

	Verhuuractiviteit			Huurverandering	
	aantal huurcontracten	€ miljoen	% van theoretische jaarhuur	€ miljoen	%
Core city assets	21	6,3	8,2	0,2	3,2
Mixed retail locations	22	0,8	1,1	(0,1)	(10,6)
Totaal	43	7,1	9,3	0,1	1,4

Waardemutaties

De waarde van de vastgoedportefeuille, exclusief acquisities en desinvesteringen, steeg met € 15,2 miljoen, ofwel 1,0% ten opzichte van eind 2017. Deze stijging was het resultaat van de waardestijging van de core city assets van € 16,3 miljoen, zijnde 1,3%, die de daling van € 1,1 miljoen op de mixed retail locations ruimschoots compenseerde.

Waardemutaties H1 2018*

	€ miljoen	%
Core city assets	16,3	1,3
Mixed retail locations	(1,1)	(0,4)
Totaal	15,2	1,0

* Exclusief acquisities en desinvesteringen

Acquisities en desinvesteringen

In het eerste halfjaar van 2018 heeft Vastned core city assets verworven in de historische binnenstad van Utrecht. Begin januari werd de aankoop afgerond van Vredenburg 1, welke langjarig is verhuurd aan Dunkin' Donuts. Begin mei werd de Drieharingstraat 2-8, 14-18 en 22 gekocht voor € 11,0 miljoen inclusief acquisitiekosten. Deze acquisitie betreft 4 verhuurde panden inclusief bovengelegen kantooruimten, gelegen in wat wordt gezien als de nieuwe culinaire hoofdstraat van Utrecht.

PERSBERICHT

Om het risicoprofiel van de portefeuille verder te verlagen heeft Vastned niet-strategische panden verkocht in Nederland en Frankrijk. In Zwijndrecht heeft Vastned haar deelbezit in winkelcentrum Walburg verkocht voor € 16,5 miljoen en in Harderwijk is winkelcentrum Vuldensbrink verkocht voor € 6,1 miljoen. Tevens zijn de mixed retail locations Schaaapmarktpllein 4 in Sneek, Schoutenstraat 6 en 8 in Hilversum, Arendshof 48-52 in Oosterhout, Navolaan 9-12 in Stadskanaal en Voorstraat 262 in Dordrecht verkocht voor een totaalbedrag van € 3,5 miljoen. In Nancy heeft Vastned haar pand aan de Rue Saint-Jean 44-45 verkocht voor € 34,2 miljoen. In Marseille werd Rue Saint-Ferréol 29 verkocht voor € 3,1 miljoen. Tot slot werden er voor in totaal € 0,1 miljoen 4 units verkocht in Limoges, waarvan 3 units in het Centre Commercial Beaubreuil en 1 unit in het Centre Commercial Limoges Cognac.



TOELICHTING OP DE FINANCIËLE RESULTATEN

Financiële resultaten (€ miljoen)

	H1 2018	H1 2017
Direct resultaat	21,5	20,2
Indirect resultaat	10,5	44,0
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	32,0	64,2
Resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	2,2	7,2
Resultaat na belastingen	34,2	71,4

Het resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned, bestaande uit het direct en het indirect resultaat, bedroeg € 32,0 miljoen in het eerste halfjaar van 2018 (H1 2017: € 64,2 miljoen). De reden voor het lagere resultaat is de afname van het indirect resultaat van € 44,0 miljoen in H1 2017 naar € 10,5 miljoen in H1 2018. Dit werd vooral veroorzaakt door lagere positieve waardemutaties ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De positieve waardemutaties in H1 2018 werden met name op core city assets gerealiseerd.

Het direct resultaat nam toe van € 20,2 miljoen in H1 2017 naar € 21,5 miljoen in H1 2018. De lagere nettohuuropbrengsten als gevolg van de desinvesteringen in Nederland en Frankrijk werden gecompenseerd door de ontvangen afkoopsom van Forever 21 voor Kalverstraat 11 / Rokin 12 in Amsterdam. Daarnaast zijn de rentelasten afgenomen door gemiddeld lagere rentedragende schulden als gevolg van desinvesteringen en door de herfinanciering van de leningenportefeuille in België.

Het resultaat per aandeel toekomend aan de aandeelhouders van Vastned bedroeg € 1,76 in H1 2018 (H1 2017: € 3,41 per aandeel). Het resultaat bestaat uit het direct resultaat per aandeel van € 1,18 (H1 2017: € 1,07 per aandeel) en het indirect resultaat per aandeel van € 0,58 (H1 2017: € 2,34 per aandeel).

NETTO-OPBRENGSTEN UIT VASTGOED

Brutohuuropbrengsten

De brutohuuropbrengsten inclusief eenmalige posten bedroegen € 41,4 miljoen in H1 2018 ten opzichte van € 38,8 miljoen in H1 2017. De mutaties worden in de tabellen hierna gespecificeerd.

PERSBERICHT

Core city assets (€ duizend)	Nederland	Frankrijk	België	Spanje	Totaal voortgezette bedrijfsactiviteiten	Eenmalige posten/ Beëindigde bedrijfs- activiteiten	Totaal
Brutohuuropbrengsten H1 2017	10.287	8.071	4.948	1.552	24.858	1.851	26.709
Acquisities	314	295	129	-	738	-	738
Desinvesteringen	(84)	(784)	-	-	(868)	(1.851)	(2.719)
Like-for-like huurgroei	70	80	41	(40)	151	4.812	4.963
Brutohuuropbrengsten H1 2018	10.587	7.662	5.118	1.512	24.879	4.812	29.691
Overige inkomsten	-	175	-	-	175	-	175
Exploitatiekosten	(1.668)	(576)	(466)	(120)	(2.830)	-	(2.830)
Nettohuuropbrengsten H1 2018	8.919	7.261	4.652	1.392	22.224	4.812	27.036
Nettohuuropbrengsten H1 2017	8.526	7.604	4.474	1.419	22.023	1.811	23.834
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten H1 2018	15,8%	7,5%	9,1%	7,9%	11,4%	-	9,5%
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten H1 2017	17,1%	8,1%	9,6%	8,6%	12,1%	-	11,5%
Mixed retail locations (€ duizend)	Nederland	Frankrijk	België	Spanje	Totaal voortgezette bedrijfsactiviteiten	Eenmalige posten/ Beëindigde bedrijfs- activiteiten	Totaal
Brutohuuropbrengsten H1 2017	8.602	533	4.725	89	13.949	-	13.949
Acquisities	-	-	-	-	-	-	-
Desinvesteringen	(2.010)	(77)	-	-	(2.087)	-	(2.087)
Like-for-like huurgroei	(222)	(7)	40	1	(188)	-	(188)
Brutohuuropbrengsten H1 2018	6.370	449	4.765	90	11.674	-	11.674
Overige inkomsten	-	14	-	-	14	-	14
Exploitatiekosten	(737)	(242)	(325)	(4)	(1.308)	-	(1.308)
Nettohuuropbrengsten H1 2018	5.633	221	4.440	86	10.380	-	10.380
Nettohuuropbrengsten H1 2017	7.722	222	4.320	86	12.350	-	12.350
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten H1 2018	11,6%	53,9%	6,8%	4,4%	11,2%	-	11,2%
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten H1 2017	10,2%	58,3%	8,6%	3,4%	11,5%	-	11,5%
Totaal (€ duizend)	Nederland	Frankrijk	België	Spanje	Totaal voortgezette bedrijfsactiviteiten	Eenmalige posten/ Beëindigde bedrijfs- activiteiten	Totaal
Brutohuuropbrengsten H1 2017	18.889	8.604	9.673	1.641	38.807	1.851	40.658
Acquisities	314	295	129	-	738	-	738
Desinvesteringen	(2.094)	(861)	-	-	(2.955)	(1.851)	(4.806)
Like-for-like huurgroei	(152)	73	81	(39)	(37)	4.812	4.775
Brutohuuropbrengsten H1 2018	16.957	8.111	9.883	1.602	36.553	4.812	41.365
Overige inkomsten	-	189	-	-	189	-	189
Exploitatiekosten	(2.405)	(818)	(791)	(124)	(4.138)	-	(4.138)
Nettohuuropbrengsten H1 2018	14.552	7.482	9.092	1.478	32.604	4.812	37.416
Nettohuuropbrengsten H1 2017	16.248	7.826	8.794	1.505	34.373	1.811	36.184
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten H1 2018	14,2%	10,1%	8,0%	7,7%	11,3%	-	10,0%
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten H1 2017	14,0%	11,2%	9,1%	8,3%	11,9%	2,2%	11,5%

PERSBERICHT

Acquisities (€ 0,7 miljoen toename)

Vastned heeft haar portefeuille in 2017 en H1 2018 uitgebreid door core city assets te verwerven in Nederland, Frankrijk en België. Hierdoor stegen de brutohuuropbrengsten in H1 2018 met € 0,7 miljoen ten opzichte van H1 2017, waarvan € 0,6 miljoen op acquisities in 2017 en € 0,1 miljoen betrekking had op de twee transacties in Utrecht die in H1 2018 werden afgerond.

Desinvesteringen (€ 4,8 miljoen afname)

Om de kwaliteit van de portefeuille verder te verbeteren heeft Vastned in 2017 en H1 2018 voor respectievelijk € 122,8 miljoen en € 63,5 miljoen aan vastgoed verkocht. Hierdoor daalden de brutohuurinkomsten in H1 2018 met € 4,8 miljoen ten opzichte van H1 2017, waarvan € 3,3 miljoen betrekking had op desinvesteringen in 2017 (waarvan € 1,9 miljoen door de verkoop van Turkije) en € 1,5 miljoen betrekking had op verkocht vastgoed in H1 2018.

In Nederland werden in H1 2018 verschillende mixed retail locations verkocht, waardoor de brutohuuropbrengsten in Nederland daalden met € 0,6 miljoen. In Frankrijk werden dit halfjaar twee objecten verkocht, in Nancy en Marseille, hetgeen een daling van de brutohuuropbrengsten tot gevolg had van € 0,9 miljoen.

Like-for-like-huurgroei (nihil)

De like-for-like-huurgroei van de brutohuuropbrengsten in H1 2018 bleef voor de totale portefeuille nagenoeg ongewijzigd. De like-for-like-brutohuurgroei van de core city assets bedroeg € 0,2 miljoen positief (0,6%), inclusief een negatief effect van een afkoopsom van € 0,5 miljoen voor het vertrek van een huurder in Amsterdam waarvoor een nieuwe huurder is aangetrokken tegen betere voorwaarden. De like-for-like-brutohuurgroei op mixed retail locations bedroeg € 0,2 miljoen negatief (-1,6%).

Eenmalige afkoopsom (€ 4,8 miljoen toename)

In H1 2018 werd een eenmalige afkoopsom van € 5,3 miljoen ontvangen van de vorige huurder van Kalverstraat 11/Rokin 12 in Amsterdam, welke volledig in het direct resultaat verantwoord is. Om een evenwichtig beeld van de like-for-like-brutohuurgroei weer te geven wordt deze afkoopsom gespreid over de looptijd van het huurcontract met de nieuwe huurder, welke is ingegaan op 1 februari 2018. Als gevolg hiervan zijn de brutohuuropbrengsten in de halfjaarrekening € 4,8 miljoen hoger dan de brutohuuropbrengsten die gebruikt zijn voor de berekening van de like-for-like brutohuurgroei van H1 2018.

Exploitatiekosten (inclusief betaalde erfpachtcanons en niet-doorberekende servicekosten)

De exploitatiekosten in H1 2018 bedroegen € 4,1 miljoen, dit was € 0,5 miljoen lager ten opzichte van H1 2017, veroorzaakt door lagere onderhoudskosten onder meer als gevolg van desinvesteringen van niet-strategisch vastgoed in Nederland.

Waardemutaties vastgoed

De waardemutaties in H1 2018 bedroegen € 14,5 miljoen positief. Een waardedaling van € 1,1 miljoen van de mixed retail locations werd ruimschoots gecompenseerd door de waardestijging van de core city assets van € 15,6 miljoen. Het merendeel van de waardestijging van de core city assets werd gerealiseerd in de Nederlandse portefeuille.

Nettoverkoopresultaat vastgoed

In H1 2018 verkocht Vastned voor € 63,8 miljoen (boekwaarde) aan vastgoed, waarop, na aftrek van verkoopkosten, een negatief nettoverkoopresultaat van € 0,3 miljoen gerealiseerd werd. De netto-opbrengst van de desinvesteringen bedroeg derhalve € 63,5 miljoen.

LASTEN

Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten, inclusief waardemutaties van financiële derivaten, namen toe van € 7,6 miljoen in H1 2017 naar € 8,4 miljoen in H1 2018. In onderstaande tabel wordt de ontwikkeling van de nettofinancieringskosten nader toegelicht.

PERSBERICHT

Ontwikkeling nettofinancieringskosten**(€ miljoen)**

Nettofinancieringskosten H1 2017	7,6
Afname door gemiddeld lagere rentedragende schulden	(0,8)
Per saldo afname door stijging gemiddelde rentevoet en wijzigingen in vast/variabel en werkkapitaal	(0,9)
Waardemutaties financiële derivaten	2,5
Nettofinancieringskosten H1 2018	8,4

De nettofinancieringskosten namen af door gemiddeld lagere rentedragende schulden als gevolg van desinvesteringen. Door wijzigingen in de samenstelling van de leningenportefeuille nam de gemiddelde rentevoet af van 2,8% in H1 2017 naar 2,5% in H1 2018. De waardemutaties van de rentederivaten bedroegen als gevolg van de gewijzigde marktrente € 2,5 miljoen negatief.

Algemene kosten

De algemene kosten bedroegen in H1 2018 € 4,4 miljoen (H1 2017: € 4,5 miljoen). Hogere advieskosten en overige algemene kosten werden meer dan gecompenseerd door lagere personeelskosten.

Kosten niet doorgegangene investeringen

De kosten inzake niet doorgegangene investeringen bedroegen in H1 2018 € 1,5 miljoen, welke betrekking hebben op het overnamebod op de aandelen Vastned Retail Belgium die Vastned nog niet (direct of indirect) hield. Deze kosten betreffen voornamelijk kosten voor juridische en financiële adviseurs, maar ook de kosten voor het laten uitvoeren van een onafhankelijke fairness opinie en marketingkosten. De overname is niet doorgegaan omdat het vereiste aanvaardingspercentage van 90% van de free float niet werd bereikt.

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De belastingen naar de winst in H1 2018 kwamen € 0,3 miljoen hoger uit ten opzichte van H1 2017 als gevolg van een hogere belastinglast van met name de in Nederland belaste entiteiten.

Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen is toegenomen van € 2,2 miljoen negatief in H1 2017 naar € 2,7 miljoen negatief in H1 2018. Dit werd voornamelijk veroorzaakt door positieve waardemutaties van het deel van de vastgoedportefeuille dat gehouden wordt door regulier belaste entiteiten in Nederland en Spanje.

Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten

Het resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten is nihil in H1 2018. In H1 2017 bedroeg het resultaat uit de beëindigde Turkse bedrijfsactiviteiten € 1,7 miljoen.

FINANCIERINGSSTRUCTUUR

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

Financieringsstructuur	30 juni 2018	31 december 2017
Loan-to-value (%)	37,3	38,8
Solvabiliteit* (%)	60,7	59,2
Rentedekkingsgraad	4,8	3,9

* Groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal

PERSBERICHT

Met een solvabiliteitsratio van 60,7% en een rentedekkingsgraad van 4,8 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 30 juni 2018

(€ miljoen)

	Vaste rente*	Variabel rente	Totaal	% van totaal
Langlopende schulden	352,5	82,5	435,0	74,9
Kortlopende schulden	134,0	11,8	145,8	25,1
Totaal	486,5	94,3	580,8	100,0
% van totaal	83,8	16,2	100,0	

* Rentederivaten in aanmerking genomen

De leningenportefeuille bestond eind juni 2018 voor 83,8% uit leningen met een vaste rente. Het aandeel niet-bancaire leningen eind juni 2018 bedroeg 46,8% en bleef ruim boven de interne doelstelling van 25%.

ONTWIKKELING INTRINSIEKE WAARDE

Als gevolg van het direct en indirect resultaat per aandeel van in totaal € 1,76 positief, de overige mutaties van € 0,07 negatief en de uitkering van het slotdividend over 2017 van € 1,41, is de intrinsieke waarde per aandeel gestegen van € 46,12 eind 2017 naar € 46,40 per 30 juni 2018. De EPRA NNNAV per aandeel bedraagt eind juni 2018 € 46,08 ten opzichte van € 45,66 eind 2017.

INTERIM-DIVIDEND 2018

Het interim-dividend 2018 bedraagt, in lijn met het dividendbeleid, 60% van het direct resultaat over het eerste halfjaar. Het direct resultaat H1 2018 bedraagt € 1,18 per aandeel, waardoor het interim-dividend is vastgesteld op € 0,71 per aandeel. Op 6 augustus 2018 noteert het aandeel Vastned ex-dividend en op 21 augustus 2018 wordt het interim-dividend betaalbaar gesteld.

OVERNAME VAN VASTNED RETAIL BELGIUM IS NIET DOORGEGAAN

Op 12 april 2018 heeft Vastned, gesteund door de volledige raad van bestuur van Vastned Retail Belgium, een overnamebod uitgebracht op alle aandelen in Vastned Retail Belgium die zij nog niet (direct of indirect) hield. Na goedkeuring van het prospectus is op 2 mei 2018 de aanvaardingsperiode gestart die eindigde op 1 juni 2018. Tijdens de aanvaardingsperiode werden 1,2 miljoen aandelen ingebracht, ofwel 70% van de free float. Er zijn onvoldoende aandelen aangeboden, waardoor het minimale vereiste aanvaardingspercentage van 90% van de free float niet is gehaald. Dit betekent dat het overnamebod niet is doorgegaan en alle aandeelhouders, ook de aandeelhouders die hun aandelen in het bod hebben ingebracht, hun aandelen hebben behouden. De voorgenomen omvorming van het statuut van Vastned Retail Belgium naar gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (FIIS) is niet doorgegaan en de aandelen Vastned Retail Belgium blijven genoteerd op Euronext Brussels.

MOGELIJKE WIJZIGING FBI-REGIME

In het regeerakkoord van oktober 2017 heeft de Nederlandse regering aangekondigd de dividendbelasting te willen afschaffen. Om de directe beleggingen in Nederlands vastgoed toch fiscaal belast te houden, overweegt de regering om het fiscale beleggingsinstellingsregime voor vastgoedfondsen met direct vastgoed bezit af te schaffen. Dit zou kunnen betekenen dat de inkomsten uit het deel van de Nederlandse portefeuille dat niet gehouden wordt door regulier belaste entiteiten vanaf 2020 belast zullen worden met vennootschapsbelasting, hetgeen een materiële impact op het resultaat

PERSBERICHT

van Vastned zou kunnen hebben. Deze maatregel zou een unieke situatie binnen Europa opleveren, omdat de meeste omliggende landen wel een fiscaal regime hanteren vergelijkbaar met ons huidige FBI-regime.

Vastned is tezamen met andere belanghebbenden in gesprek gegaan met de betrokken ministeries om het belang van het FBI-regime te benadrukken voor de positie van Nederlandse vastgoedbeleggers binnen Europa en de talrijke buitenlandse pensioenfondsen die in Nederlands vastgoed investeren via FBI's. Naar verwachting zal de Nederlandse regering op Prinsjesdag 2018 haar plannen presenteren, welke gevolgd zullen worden door een wetsvoorstel dat ter behandeling en goedkeuring zal worden voorgelegd aan de Tweede en Eerste Kamer. Vastned bereidt zich voor op verschillende scenario's en blijft actief het gesprek aangaan voor het behoud van het FBI-regime. Zodra er meer informatie bekend wordt gemaakt, kan de mogelijke impact voor de sector en voor Vastned preciezer beoordeeld worden, inclusief eventuele mitigerende factoren zoals het gebruik van compensabele verliezen, de aftrek van rentekosten en de mogelijkheid tot afschrijving van vastgoed.

VOORUITZICHTEN 2018

Vastned is voorzichtig optimistisch voor de rest van het jaar. De lage werkloosheid, economische groei en hogere consumentenbestedingen zijn positief voor de retailers. Echter, de retailmarkt is nog steeds in transitie en verschillende retailers hebben moeite om zich aan te passen aan de nieuwe realiteit. Om in te spelen op de veranderende behoeften van de consument is het belangrijk dat zij blijven vernieuwen en investeren in hun business model, winkels en personeel. De kwaliteit en service van een fysieke winkel zijn essentieel voor succes.

Consumenten combineren hun bezoek aan een winkelstraat steeds vaker met een lunch, diner of museumbezoek. Hierdoor gaan ze voor hun aankopen vaker richting de historische binnensteden van grote steden, terwijl ze kleinere steden minder vaak bezoeken. De locatie van een winkel wordt dan ook steeds belangrijker voor een retailer en Vastned verwacht dat grote retailers hun winkels steeds meer zullen concentreren in grote historische Europese steden, in lijn met de core city strategie van Vastned.

De vraag naar high street vastgoed is groot en omdat het aanbod beperkt is staan de yields onder druk. Voor Vastned betekent dit een stijging van de waarde van de portefeuille, maar tegelijkertijd is het ook lastig om nieuwe core city assets te kopen waar Vastned waarde aan toe kan voegen. De resultaten van de portefeuille bevestigen de strategische koers. Vastned gaat stap-voor-stap verder met de optimalisatie van de portefeuille en de focus op core city assets, met als doel het realiseren van goede en stabiele resultaten voor de lange termijn.

De huurinkomsten zullen afnemen als gevolg van de desinvesteringen vorig jaar en dit jaar, maar dit wordt gecompenseerd door de afkoopsom van Forever 21 en lagere rentelasten. Vastned handhaaft haar eerder afgegeven verwachting voor het direct resultaat 2018 van € 2,10 tot € 2,20 per aandeel. Tevens verwacht Vastned een totaal dividend van € 2,05 per aandeel over 2018 te kunnen uitkeren.

PERSBERICHT

BESTUURDERSVERKLARING

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

- de geconsolideerde halfjaarrekening een getrouw beeld geeft van de activa, de passiva, de financiële positie en het resultaat van Vastned en de gezamenlijk in de consolidatie opgenomen ondernemingen; en
- het halfjaarlijkse bestuursverslag 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 (deze zijn niet benoemd maar gelijk aan het jaarverslag 2017), alsmede een getrouw overzicht geeft van de belangrijkste transacties met verbonden partijen.

Amsterdam, 1 augustus 2018

Statutaire Directie:

Taco de Groot, CEO

Reinier Walta, CFO

CONFERENCE CALL

Op 2 augustus 2018 om 10:00 uur geeft Vastned een toelichting op de halfjaarresultaten 2018 middels een conference call en presentatie voor beleggers en analisten. De conference call is live te volgen via www.vastned.com/webcast.

FINANCIËLE KALENDER 2018

6 augustus 2018		Ex-interim-dividenddatum
7 augustus 2018		Recorddate interim-dividend
21 augustus 2018		Uitbetaling interim-dividend
30 oktober 2018	nabeurs	Negenmaands trading update 2018

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 juni 2018.

Voor verdere informatie:

Ronald Beemsterboer, Manager Investor Relations

Tel: +31 20 2424 368

KERNCIJFERS

Resultaten (€ duizend)

	30 juni 2018	31 december 2017	30 juni 2017
Brutohuuropbrengsten uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	41.365	77.480	38.807
Direct resultaat	21.534	41.134	20.206
Indirect resultaat	10.492	53.511	43.991
Resultaat	32.026	94.645	64.197

Balans (€ duizend)

Vastgoed	1.556.654 ¹	1.591.564 ²	1.578.684
Eigen vermogen	936.173	933.415	909.039
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	843.844	838.685	819.119
Langlopende verplichtingen	463.378	633.910	566.105
Solvabiliteit (%)	60,7	59,2	57,9
Loan-to-value (%)	37,3	38,8	40,2
Interest coverage ratio	4,8	3,9	3,8
Financiële bezettingsgraad totale vastgoedportefeuille (%)	97,0	97,1	96,9
Core city assets (%)	98,4	98,9	98,8
Mixed retail locations (%)	93,6	93,8	93,7
Gemiddeld aantal uitstaande aandelen	18.186.800	18.505.783	18.830.054
Aantal uitstaande aandelen (ultimo)	18.186.800	18.186.800	18.186.800

Per aandeel (€)

Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail primo (inclusief slotdividend)	46,12	42,26	42,26
Aanpassing in verband met IFRS 9	(0,07)	-	-
	46,05	42,26	42,26
Slotdividend vorig boekjaar	(1,41)	(1,32)	(1,32)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail (exclusief slotdividend)</i>	44,64	40,94	40,94
Direct resultaat	1,18	2,22	1,07
Indirect resultaat	0,58	2,89	2,34
Resultaat	1,76	5,11	3,41
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	-	0,05	-
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening, na belastingen	-	(0,01)	-
Overboeking omrekeningsverschillen netto-investeringen naar winst-en-verliesrekening	-	0,31	0,30
Overige mutaties	-	0,36	0,39
Interim-dividend	-	(0,64)	-
<i>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail ultimo (inclusief slotdividend)</i>	46,40	46,12	45,04
Beurskoers (ultimo)	40,40	41,30	36,655
Premium/(Discount) (%)	(12,9)	(16,1)	(18,6)

¹ Inclusief Activa aangehouden voor verkoop ad € 1.250² Inclusief Activa aangehouden voor verkoop ad € 65.202

DIRECT EN INDIRECT RESULTAAT (€ DUIZEND)

Direct resultaat

	1e halfjaar 2018	1e halfjaar 2017
Brutohuuropbrengsten	41.365	38.807
Overige inkomsten	189	184
Betaalde erfpachtcanons	(62)	(69)
Niet-doorberekende servicekosten	(296)	(298)
Exploitatiekosten	(3.780)	(4.251)
Nettohuuropbrengsten	37.416	34.373
Financiële opbrengsten	15	9
Financiële kosten	(7.403)	(9.145)
Nettofinancieringskosten	(7.388)	(9.136)
Algemene kosten	(4.442)	(4.505)
Direct resultaat voor belastingen	25.586	20.732
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(343)	1
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(1.251)	(9)
Direct resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	23.992	20.724
Direct resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-	1.656
Direct resultaat na belastingen	23.992	22.380
Direct resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(2.458)	(2.174)
Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	21.534	20.206

Indirect resultaat

Waardemutaties vastgoed in exploitatie	14.706	49.018
Waardemutaties activa aangehouden voor verkoop	(250)	-
Totaal waardemutaties vastgoed	14.456	49.018
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(291)	581
Financiële kosten	(405)	(405)
Waardemutaties financiële derivaten	(648)	1.917
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	58	58
Kosten niet doorgegangene investeringen	(1.498)	-
Indirect resultaat voor belastingen	11.672	51.169
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(1.448)	(2.200)
Indirect resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	10.224	48.969
Indirect resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-	1
Indirect resultaat na belastingen	10.224	48.970
Indirect resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	268	(4.979)
Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	10.492	43.991
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	32.026	64.197

DIRECT EN INDIRECT RESULTAAT

PER AANDEEL (€)

	1e halfjaar 2018	1e halfjaar 2017
uit voortgezette bedrijfsactiviteiten:		
Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	1,18	0,98
Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	0,58	2,34
	1,76	3,32
uit beëindigde bedrijfsactiviteiten:		
Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	-	0,09
Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	-	-
	-	0,09
totaal:		
Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	1,18	1,07
Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	0,58	2,34
	1,76	3,41

EPRA PRESTATIE-INDICATOREN

(€ DUIZEND)

PER AANDEEL (€)

EPRA prestatie-indicator	Tabel	1e halfjaar 2018	1e halfjaar 2017	1e halfjaar 2018	1e halfjaar 2017
EPRA Earnings	1	21.534	20.206	1,18	1,07
EPRA NAV	2	861.565	835.378	47,37	45,88
EPRA NNNAV	3	837.995	807.377	46,08	44,39
EPRA Net Initial Yield (NIY)	4 (i)	3,8%	4,1% ¹		
EPRA 'topped-up' NIY	4(ii)	4,0%	4,2% ¹		
EPRA Vacancy Rate	5	4,1%	2,0% ¹		
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	6 (i)	20,5%	23,3%		
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	6 (ii)	19,5%	22,1%		
Capital expenditure	7				

¹ 31 december 2017

1 EPRA earnings

	1e halfjaar 2018	1e halfjaar 2017
<i>Resultaat volgens geconsolideerde IFRS winst-en-verliesrekening</i>	32.026	64.197
Waardemutaties vastgoed	(14.456)	(49.018)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	291	(581)
Financiële kosten	405	405
Waardemutaties financiële derivaten	590	(1.975)
Mutatie latente belastingvorderingen- en verplichtingen	1.448	2.200
Resultaten uit beëindigde bedrijfsactiviteiten met betrekking tot hierboven vermelde items	-	(1)
Toekomend aan minderheidsbelangen	(268)	4.979
EPRA Earnings	20.036	20.206
<i>Bedrijfsspecifieke aanpassingen</i>		
Kosten niet doorgegangene investeringen	1.498	-
EPRA Earnings na bedrijfsspecifieke aanpassingen	21.534	20.206
EPRA Earnings per share (EPS)	1,10	1,07
<i>Bedrijfsspecifieke aanpassingen</i>		
Kosten niet doorgegangene investeringen	0,08	-
Adjusted earnings per share	1,18	1,07

2 en 3 EPRA NAV en EPRA NNNAV

	30 juni 2018		30 juni 2017	
	per aandeel (€)		per aandeel (€)	
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	843.844	46,40	819.119	45,04
Aanpassing voor effect converteerbare obligatielening	-	-	-	-
Verwaterd eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	843.844	46,40	819.119	45,04
Marktwaaarde van financiële derivaten	3.533	0,19	3.434	0,19
Latente belastingen	14.188	0,78	11.825	0,65
EPRA NAV	861.565	47,37	834.378	45,88
Marktwaaarde van financiële derivaten	(3.533)	(0,19)	(3.434)	(0,19)
Marktwaaarde van de rentedragende leningen o/g	(9.813)	(0,54)	(14.369)	(0,79)
Latente belastingen	(10.224)	(0,56)	(9.198)	(0,51)
EPRA NNNAV	837.995	46,08	807.377	44,39

4 EPRA NET INITIAL YIELD EN EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD PER 30 JUNI

	Nederland		Frankrijk		België		Spanje		Totaal	
	30 juni 2018	31 december 2017	30 juni 2018	31 december 2017	30 juni 2018	31 december 2017	30 juni 2018	31 december 2017		
Vastgoed	677.386	677.514	398.396	433.995	388.921	388.560	91.951	91.495	1.556.654	1.591.564
toevoeging:										
Geschatte transactiekosten	47.417	47.426	28.720	33.603	9.512	9.715	2.501	2.489	88.150	93.233
Investeringswaarde vastgoed (B)	724.803	724.940	427.116	467.598	398.433	398.275	94.452	93.984	1.644.804	1.684.797
Geannualiseerde brutohuuropbrengsten	31.079	35.656	15.989	17.613	20.114	19.926	2.393	3.374	69.575	76.569
Niet terugvorderbare exploitatiekosten	(3.548)	(4.594)	(1.336)	(1.120)	(1.817)	(1.855)	(124)	(225)	(6.825)	(7.794)
Geannualiseerde nettohuuropbrengsten (A)	27.531	31.062	14.653	16.493	18.297	18.071	2.269	3.149	62.750	68.775
Effect van huurvrije perioden en andere huurincentives	2.802	457	311	419	232	279	3	25	3.348	1.180
Topped-up geannualiseerde nettohuuropbrengsten (C)	30.333	31.519	14.964	16.912	18.529	18.350	2.272	3.174	66.098	69.955
(i) EPRA Net Initial Yield (A/B)	3,8%	4,3%	3,4%	3,5%	4,6%	4,5%	2,4%	3,4%	3,8%	4,1%
(ii) EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	4,2%	4,3%	3,5%	3,6%	4,7%	4,6%	2,4%	3,4%	4,0%	4,2%

4 EPRA NET INITIAL YIELD EN EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD PER 30 JUNI

	Core city assets		Mixed retail locations		Totaal	
	30 juni 2018	31 december 2017	30 juni 2018	31 december 2017	30 juni 2018	31 december 2017
Vastgoed	1.255.610	1.259.650	301.044	331.914	1.556.654	1.591.564
toevoeging:						
Geschatte transactiekosten	74.081	77.024	14.069	16.209	88.150	93.233
<i>Investeringswaarde vastgoed (B)</i>	1.329.691	1.336.674	315.113	348.123	1.644.804	1.684.797
Geannualiseerde brutohuuropbrengsten	48.017	51.366	21.558	25.203	69.575	76.569
Niet terugvorderbare exploitatiekosten	(3.877)	(4.302)	(2.948)	(3.492)	(6.825)	(7.794)
<i>Geannualiseerde nettohuuropbrengsten (A)</i>	44.140	47.064	18.610	21.711	62.750	68.775
Effect van huurvrije perioden en andere huurincentives	3.181	963	167	217	3.348	1.180
<i>Topped-up geannualiseerde nettohuuropbrengsten (C)</i>	47.321	48.027	18.777	21.928	66.098	69.955
(i) EPRA Net Initial Yield (A/B)	3,3%	3,5%	5,9%	6,2%	3,8%	4,1%
(ii) EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	3,6%	3,6%	6,0%	6,3%	4,0%	4,2%

5 EPRA VACANCY RATE

30 juni 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	21.769	19.364	120.608	31.079	927	34.646	2,7%
Frankrijk	8.111	7.482	29.902	15.989	429	17.139	2,5%
België	9.883	9.092	92.637	20.114	590	19.227	3,1%
Spanje	1.602	1.478	3.291	2.393	1.146	3.722	30,8%
Totaal vastgoed	41.365	37.416	246.438	69.575	3.092	74.734	4,1%
Core city assets	29.691	27.168	94.839	48.017	1.813	54.035	3,4%
Mixed retail locations	11.674	10.248	151.599	21.558	1.279	20.699	6,2%
Totaal vastgoed	41.365	37.416	246.438	69.575	3.092	74.734	4,1%

31 december 2017

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

6 EPRA cost ratios

	1e halfjaar 2018	1e halfjaar 2017
Algemene kosten	4.442	4.505
Betaalde erfpachtcanons	62	69
Exploitatiekosten	3.780	4.251
Niet-doorberekende servicekosten	296	298
af:		
Betaalde erfpachtcanons	(62)	(69)
EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) (A)	8.518	9.054
Leegstandskosten	(412)	(438)
EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) (B)	8.106	8.616
Brutohuuropbrengsten verminderd met betaalde erfpachtcanons¹ (C)	41.492	38.922
(i) EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	20,5%	23,3%
(ii) EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	19,5%	22,1%

¹⁾ Inclusief overige inkomsten € 189 (1e halfjaar 2017 € 184)

7 CAPITAL EXPENDITURE

	1e halfjaar 2018	1e halfjaar 2017
Acquisities ¹⁾	10.960	19.757
Ontwikkeling	-	-
Like-for-like-portefeuille ²⁾	2.340	1.122
Overige	-	-
	13.300	20.879

¹⁾ Betreft aankopen van een core city asset in Utrecht (2017: Parijs).

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

HALFJAARREKENING 2018

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 2018

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING (€ DUIZEND)

	Toelichting	1e halfjaar 2018	1e halfjaar 2017
Netto-opbrengsten uit vastgoed			
Brutohuuropbrengsten	4, 5	41.365	38.807
Overige inkomsten	4	189	184
Betaalde erfpachtcanons	4	(62)	(69)
Niet doorberekende servicekosten	4	(296)	(298)
Exploitatiekosten	4	(3.780)	(4.251)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>		37.416	34.373
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	4	14.706	49.018
Waardemutaties activa aangehouden voor verkoop	4	(250)	-
<i>Totaal waardemutaties vastgoed</i>		14.456	49.018
Nettoverkoopresultaat vastgoed	4	(291)	581
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</i>		51.581	83.972
Lasten			
Financiële opbrengsten		15	9
Financiële kosten		(7.808)	(9.550)
Waardemutaties financiële derivaten		(648)	1.917
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen		58	58
<i>Nettofinancieringskosten</i>		(8.383)	(7.566)
Algemene kosten		(4.442)	(4.505)
Kosten niet doorgegangene investeringen	6	(1.498)	-
<i>Totaal lasten</i>		(14.323)	(12.071)
<i>Resultaat voor belastingen</i>		37.258	71.901
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst		(343)	1
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen		(2.699)	(2.209)
<i>Totaal belastingen naar de winst</i>		(3.042)	(2.208)
<i>Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</i>		34.216	69.693
<i>Resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten</i>		-	1.657
<i>Resultaat na belastingen</i>		34.216	71.350
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail		32.026	62.540
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	7	-	1.657
Resultaat toekomend aan minderheidsbelangen		2.190	7.153
		34.216	71.350
Per aandeel (€)			
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten		1,76	3,32
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten		-	0,09
<i>Resultaat</i>		1,76	3,41
Verwaterd resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten		1,62	3,00
Verwaterd resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten		-	0,08
<i>Verwaterd resultaat</i>		1,62	3,08

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT (€ DUIZEND)

	1e halfjaar 2018	1e halfjaar 2017
Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	34.216	69.693
Resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-	1.657
Resultaat na belastingen	34.216	71.350
Posten die zijn of kunnen worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening		
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening	(58)	(58)
Overboeking omrekeningsverschillen netto-investeringen naar winst-en-verliesrekening	-	5.728
Belastingen over posten die zijn of kunnen worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening	-	-
<i>Overig totaalresultaat na belasting</i>	(58)	5.670
<i>Totaalresultaat</i>	34.158	77.020
Toekomend aan:		
Aandeelhouders Vastned Retail	31.968	69.867
Minderheidsbelangen	2.190	7.153
	34.158	77.020

GECONSOLIDEERDE BALANS (€ DUIZEND)

	Toelichting	30 juni 2018	31 december 2017	30 juni 2017
Activa				
Vastgoed in exploitatie	4, 10	1.551.572	1.523.723	1.575.696
Overlopende activa in verband met huurincentives	4	3.832	2.639	2.988
Totaal vastgoed		1.555.404	1.526.362	1.578.684
Materiële vaste activa		1.104	1.120	1.161
Latente belastingvorderingen		-	-	266
Totaal vaste activa		1.556.508	1.527.482	1.580.111
Activa aangehouden voor verkoop	11	1.250	65.202	-
Debiteuren en overige vorderingen		8.087	2.894	8.594
Belastingen naar de winst		167	155	37
Liquide middelen		1.551	2.077	1.976
Totaal vlottende activa		11.055	70.328	10.607
Totaal activa		1.567.563	1.597.810	1.590.718
Passiva				
Gestort en opgevraagd kapitaal		95.183	95.183	95.183
Agioreserve		472.640	472.640	472.640
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten		325	383	441
Overige reserves		243.670	175.834	186.658
Resultaat toekomst aan aandeelhouders Vastned Retail		32.026	94.645	64.197
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail		843.844	838.685	819.119
Eigen vermogen minderheidsbelangen		92.329	94.730	89.920
Totaal eigen vermogen		936.173	933.415	909.039
Latente belastingverplichtingen		15.129	12.431	11.864
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	12	5.326	5.477	5.913
Langlopende rentedragende leningen o/g	13	434.981	608.609	540.358
Financiële derivaten		4.206	3.558	4.073
Waarborgsommen en overige langlopende verplichtingen		3.736	3.835	3.897
Totaal langlopende verplichtingen		463.378	633.910	566.105
Schulden aan kredietinstellingen	13	11.750	7.227	21.570
Aflossing langlopende leningen o/g	13	134.032	18	72.518
Financiële derivaten		-	-	261
Belastingen naar de winst		220	186	561
Overige schulden en overlopende passiva		22.010	23.054	20.664
Totaal kortlopende verplichtingen		168.012	30.485	115.574
Totaal passiva		1.567.563	1.597.810	1.590.718

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

	Gestort en opgevraagd kapitaal	Agioreserve	Afdelingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	Reserve omtrent verschillen	Overige reserves	Resultaat toekoming aan aandeelhouders Vastned Retail	Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	Eigen vermogen minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
Stand per 1 januari 2017	95.183	472.640	499	(5.728)	215.412	26.431	804.437	87.060	891.497
Resultaat						64.197	64.197	7.153	71.350
Overig totaalresultaat			(58)	5.728		5.670	5.670		5.670
Totaalresultaat	-	-	(58)	5.728	-	64.197	69.867	7.153	77.020
Slotdividend vorig boekjaar in contanten						(25.126)	(25.126)	(4.293)	(29.419)
Toevoeging uit winstverdeling					1.305	(1.305)	-		-
Inkoop eigen aandelen					(30.059)	(30.059)	(30.059)		(30.059)
Stand per 30 juni 2017	95.183	472.640	441	-	186.658	64.197	819.119	89.920	909.039
Stand per 31 december 2017	95.183	472.640	383	-	175.834	94.645	838.685	94.730	933.415
Aanpassing in verband met IFRS 9			-		(1.165)		(1.165)		(1.165)
Resultaat						32.026	32.026	2.190	34.216
Overig totaalresultaat			(58)			(58)	(58)		(58)
Totaalresultaat	-	-	(58)	-	-	32.026	31.968	2.190	34.158
Slotdividend vorig boekjaar in contanten						(25.644)	(25.644)	(4.591)	(30.235)
Toevoeging uit winstverdeling					69.001	(69.001)	-		-
Stand per 30 juni 2018	95.183	472.640	325	-	243.670	32.026	843.844	92.329	936.173

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (€ DUIZEND)

	Toelichting	1e halfjaar 2018	1e halfjaar 2017
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Resultaat na belastingen		34.216	71.350
Aanpassing voor:			
Waardemutaties vastgoed	4	(14.456)	(49.018)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	4	291	(581)
Nettofinancieringskosten		8.383	7.578
Belastingen naar de winst		3.042	2.246
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>		31.476	31.575
Mutatie vlottende activa		(5.936)	(2.014)
Mutatie kortlopende schulden		2.857	246
Mutatie voorzieningen		(208)	(153)
		28.189	29.654
Ontvangen interest		15	13
Betaalde interest		(7.029)	(8.784)
Betaalde belastingen naar de winst		(322)	(199)
Kasstroom uit operationele activiteiten		20.853	20.684
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Acquisitie vastgoed		(15.603)	(19.001)
Investerings in vastgoed		(2.334)	(1.819)
Desinvestering vastgoed		64.013	4.967
Desinvestering dochtermaatschappijen		-	95.167
<i>Kasstroom vastgoed</i>		46.076	79.314
Mutatie materiële vaste activa		16	119
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		46.092	79.433
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Inkoop eigen aandelen		-	(30.059)
Uitgekeerd dividend	8	(25.644)	(25.126)
Uitgekeerd dividend aan minderheidsbelangen		(4.591)	(4.293)
Opgenomen rentedragende schulden		4.523	6.728
Aflossing rentedragende schulden		(41.660)	(47.009)
Mutatie in waarborgsommen en overige langlopende verplichtingen		(99)	338
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(67.471)	(99.421)
Netto toename/(afname) liquide middelen		(526)	696
Liquide middelen per 1 januari		2.077	1.280
Liquide middelen ultimo		1.551	1.976

1. ALGEMEEN

Vastned Retail N.V. ('Vastned'), kantoorhoudend te Amsterdam, statutair gevestigd in Rotterdam, Nederland, is een vastgoedonderneming die duurzaam investeert in retailvastgoed van topkwaliteit met een duidelijke focus op het beste winkelvastgoed in de populaire winkelstraten van grotere steden (core city assets). Daarnaast wordt voor een kleiner deel geïnvesteerd in mixed retail locations, bestaande uit high street shops in overige steden, Belgische baanwinkels, een aantal supermarkten en enkele kleinere winkelcentra. Het vastgoed is gelegen in Nederland, Frankrijk, België en Spanje.

Vastned is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24262564. Vastned is genoteerd aan de Euronext aandelenbeurs in Amsterdam.

De 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 2018.

De cijfers over het eerste halfjaar 2018 en het eerste halfjaar 2017 zijn beoordeeld door Ernst & Young Accountants LLP. De cijfers per 31 december 2017 zijn gecontroleerd door Ernst & Young Accountants LLP.

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 2017 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 2017.

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

- IFRS 9 Financial Instruments

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

(a) Classificatie en waardering van financiële activa

De Groep waardeert in eerste instantie een financieel actief op reële waarde vermeerderd met, indien een financieel actief niet op reële waarde wordt gewaardeerd via winst-en-verliesrekening, transactiekosten.

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

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

• Schuldinstrumenten gewaardeerd op geamortiseerde kostprijs

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

• Financiële activa gewaardeerd op FVPL

Deze activa omvatten de financiële derivaten

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

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

Modificatie van langlopende verplichtingen

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

De aanpassing per 1 januari 2018 als gevolg van de toepassing van IFRS 9 is, conform voorschrift, rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt. De initiële verwerking van de aanpassing van de modificaties heeft geresulteerd in een verlaging van het eigen vermogen per 1 januari 2018 met een bedrag van € 1.220 en een verhoging van de Langlopende rentedragende leningen o/g met hetzelfde bedrag.

(b) Bijzondere waardevermindering van financiële activa

De toepassing van IFRS 9 heeft de verantwoording van bijzondere waardeverminderingverliezen op financiële activa door de Groep fundamenteel veranderd doordat de 'incurred credit loss-methode', die onder IAS 39 werd gehanteerd is vervangen door een toekomstgerichte 'expected credit loss-methode (ECL)'. IFRS 9 vereist dat de Groep een voorziening voor ECL's verantwoordt voor alle financiële activa die niet op FVPL worden gewaardeerd.

Voor de Debiteuren en overige vorderingen heeft de Groep de vereenvoudigde benadering van de standaard toegepast en ECL's berekend op basis van verwachte kredietverliezen gedurende de levensduur. De Groep heeft een voorzieningenmatrix opgesteld die gebaseerd is op de historische kredietverliezenervaring van de Groep, gecorrigeerd voor toekomstgerichte factoren die specifiek zijn voor de debiteuren en de economische omgeving. De invoering van de ECL resulteerde in een € 55 lagere voorziening. De afname van de voorziening per 1 januari 2018 is conform IFRS 9 rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt.

Op de door de Groep aangehouden liquide middelen is de 'low credit risk exemption' van toepassing. De toepassing van de 'low credit exemption' heeft geen effect op de financiële resultaten van de Groep.

(c) Hedge accounting

De Groep past geen hedge accounting toe.

(d) Overgangsmethode

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

De totale impact op het eigen vermogen per 1 januari 2018 bedraagt € 1.165 negatief.

- IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers

IFRS 15 vervangt IAS 11 Construction Contracts en IAS 18 Revenue en betreft de verantwoording van omzet van klantcontracten.

De implementatie van IFRS 15 heeft geen gevolgen voor de verwerking van huuropbrengsten, aangezien de huuropbrengsten zijn te classificeren als leaseopbrengsten en niet onder de reikwijdte van IFRS 15 vallen.

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

Aan huurders in rekening gebrachte servicekosten

De Groep heeft de servicekosten geanalyseerd en is op basis van hiervan van mening dat de Groep is aan te merken als agent. Implementatie van de standaard heeft dan ook geen gevolgen voor de presentatie van de aan huurders in rekening gebrachte servicekosten in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening. Deze blijven netto gepresenteerd onder de niet-doorberekende servicekosten.

Beheer algemene ruimten

In Frankrijk is in een aantal huurcontracten een vergoeding voor het beheer van algemene ruimten opgenomen. Analyse hiervan wijst uit dat de Groep in dit geval is aan te merken als principaal. Dit houdt in dat deze opbrengsten niet meer ten gunste van de algemene kosten mogen worden gebracht, maar als omzet dienen te worden verantwoord. Deze opbrengsten worden met ingang van 2018 verantwoord onder de Overige inkomsten in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening. De vergelijkende cijfers over 2017 zijn dienovereenkomstig aangepast.

	1e halfjaar 2017 voor toepassing IFRS 15	effect toepassing IFRS 15	1e halfjaar 2017 na toepassing IFRS 15
Overige opbrengsten	-	184	184
Algemene kosten	(4.321)	(184)	(4.505)

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

Verkoop van vastgoed

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

De implementatie van IFRS 15 heeft op dit gebied niet geleid tot aanpassing van de vergelijkende cijfers. De Groep heeft de modified retrospective approach toegepast.

- Clarifications to IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers

De wijzigingen betreffen een aantal verduidelijkingen op het gebied van goederen en diensten. De wijzigingen hebben geen effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep.

- Amendments to IAS 40: Transfers of Investment Property van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2019

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

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die bekrachtigd zijn door de Europese Unie en die voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2019 en later van kracht zullen zijn en nog niet door de Groep worden toegepast.

- Amendments to IFRS 9: Prepayment Features with Negative Compensation

De wijzigingen betreffen de verantwoording van financiële instrumenten met mogelijkheid tot vervroegde aflossing tegen een lager bedrag dan de contractuele betalingen van hoofdsom en rente. De wijzigingen hebben geen effect op de presentatie, toelichting en financiële resultaten van de Groep.

- IFRS 16 Leases (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2019)

Deze standaard beschrijft hoe zowel financiële als operationele leasecontracten dienen te worden verwerkt. De standaard heeft met name gevolgen voor lessees. Lessees dienen, behoudens bepaalde vrijstellingen, alle leasecontracten in de balans op te nemen. Er geldt een vrijstelling voor leases van activa met een geringe waarde en voor leases met een korte looptijd. Lessees verantwoorden een leaseverplichting met een bijbehorend actief (gebruiksrecht), en verantwoorden rente en afschrijving afzonderlijk. Bij bepaalde gebeurtenissen is een herbeoordeling van bepaalde kernelementen (bijvoorbeeld leasetermijn en variabele huren op basis van een index) door de lessee vereist.

De Groep treedt nagenoeg uitsluitend op als lessor. De verantwoording van leasecontracten door lessors blijft grotendeels

ongewijzigd, waardoor toepassing van de nieuwe standaard naar verwachting geen materieel effect zal hebben op de financiële resultaten van de Groep.

In een zeer beperkt aantal gevallen is de Groep lessee. Dit betreft een aantal huurovereenkomsten voor kantoren die de Groep huurt voor haar organisatie, alsmede een klein aantal erfpachtovereenkomsten. Uit dien hoofde zal de Groep een gebruiksrecht en een leaseverplichting in haar balans opnemen. De verwachte impact op de balans per 1 januari 2019 en de financiële resultaten over 2019 van de Groep is echter niet materieel.

3. CONSOLIDATIEKRING

De consolidatiekring is in het eerste halfjaar 2018 niet gewijzigd.

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.

Vastned heeft een bod gedaan op alle nog niet in haar bezit zijnde aandelen Vastned Retail Belgium NV. Het bod heeft vanwege het niet behalen van het vereiste aanvaardingspercentage van 90% van de free float geen doorgang gevonden (zie ook 6. Kosten niet doorgegangene investeringen).

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

4. GESEGMENTEERDE INFORMATIE (€ DUIZEND)

1e halfjaar 2018

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje	Turkije	Totaal
Nettohuuropbrengsten	19.364	7.482	9.092	1.478	-	37.416
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	12.934	1.909	(611)	474	-	14.706
Waardemutaties activa aangehouden voor verkoop	(250)	-	-	-	-	(250)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	118	(409)	-	-	-	(291)
Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed	32.166	8.982	8.481	1.952	-	51.581
Nettofinancieringskosten						(8.383)
Algemene kosten						(4.442)
Kosten niet doorgegangene investeringen						(1.498)
Belastingen naar de winst						(3.042)
<i>Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</i>						34.216
<i>Resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten</i>					-	-
Resultaat na belastingen						34.216

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje	Turkije	Totaal
Vastgoed in exploitatie:						
Stand per 1 januari	648.742	395.580	388.025	91.376	-	1.523.723
- Acquisities	10.960	-	-	-	-	10.960
- Investerings	919	313	1.108	-	-	2.340
- Overgebracht van/naar Activa aangehouden voor verkoop	1.750	-	-	-	-	1.750
- Desinvesteringen	(1.820)	(87)	-	-	-	(1.907)
	660.551	395.806	389.133	91.376	-	1.536.866
- Waardemutaties	12.934	1.909	(611)	474	-	14.706
Stand per 30 juni	673.485	397.715	388.522	91.850	-	1.551.572
Overlopende activa in verband met huurincentives	2.651	681	399	101	-	3.832
Taxatiewaarde per 30 juni	676.136	398.396	388.921	91.951	-	1.555.404

1e halfjaar 2017

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje	Turkije	Totaal
Nettohuuropbrengsten	16.248	7.826	8.794	1.505	-	34.373
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	12.334	21.354	13.355	1.975	-	49.018
Waardemutaties activa aangehouden voor verkoop	-	-	-	-	-	-
Nettoverkoopresultaat vastgoed	545	50	(21)	7	-	581
Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed	29.127	29.230	22.128	3.487	-	83.972
Nettofinancieringskosten						(7.566)
Algemene kosten						(4.505)
Belastingen naar de winst						(2.208)
<i>Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</i>						69.693
<i>Resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten</i>					1.657	1.657
Resultaat na belastingen						71.350

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje	Turkije	Totaal
Vastgoed in exploitatie:						
Stand per 1 januari	682.335	381.848	360.503	87.409	99.630	1.611.725
- Acquisities	-	19.757	-	-	-	19.757
- Investerings	565	156	401	-	-	1.122
- Overgebracht van/naar Activa aangehouden voor verkoop	-	-	-	-	-	-
- Desinvesteringen	(5.735)	-	(561)	-	(99.630)	(105.926)
	677.165	401.761	360.343	87.409	-	1.526.678
- Waardemutaties	12.334	21.354	13.355	1.975	-	49.018
Stand per 30 juni	689.499	423.115	373.698	89.384	-	1.575.696
Overlopende activa in verband met huurincentives	1.686	630	556	116	-	2.988
Taxatiewaarde per 30 juni	691.185	423.745	374.254	89.500	-	1.578.684

1e halfjaar 2018

	Core city assets	Mixed retail locations	Totaal
Nettohuuropbrengsten	27.036	10.380	37.416
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	15.590	(884)	14.706
Waardemutaties activa aangehouden voor verkoop	-	(250)	(250)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(410)	119	(291)
Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed	42.216	9.365	51.581
Nettofinancieringskosten			(8.383)
Algemene kosten			(4.442)
Kosten niet doorgegangene investeringen			(1.498)
Belastingen naar de winst			(3.042)
<i>Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</i>			34.216
<i>Resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten</i>			-
Resultaat na belastingen			34.216

	Core city assets	Mixed retail locations	Totaal
Vastgoed in exploitatie:			
Stand per 1 januari	1.221.413	302.310	1.523.723
- Acquisities	10.960	-	10.960
- Investerings	2.247	93	2.340
- Overgebracht van/naar Activa aangehouden voor verkoop	1.750	-	1.750
- Desinvesteringen	-	(1.907)	(1.907)
	1.236.370	300.496	1.536.866
- Waardemutaties	15.590	(884)	14.706
Stand per 30 juni	1.251.960	299.612	1.551.572
Overlopende activa in verband met huurincentives	3.650	182	3.832
Taxatiewaarde per 30 juni	1.255.610	299.794	1.555.404

1e halfjaar 2017

	Core city assets	Mixed retail locations	Totaal
Nettohuuropbrengsten	22.023	12.350	34.373
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	56.064	(7.046)	49.018
Waardemutaties activa aangehouden voor verkoop	-	-	-
Nettoverkoopresultaat vastgoed	374	207	581
Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed	78.461	5.511	83.972
Nettofinancieringskosten			(7.566)
Algemene kosten			(4.505)
Belastingen naar de winst			(2.208)
<i>Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</i>			69.693
<i>Resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten</i>			1.657
Resultaat na belastingen			71.350

	Core city assets	Mixed retail locations	Totaal
Vastgoed in exploitatie:			
Stand per 1 januari	1.241.404	370.321	1.611.725
- Acquisities	19.757	-	19.757
- Investerings	617	505	1.122
- Overgebracht van/naar Activa aangehouden voor verkoop	-	-	-
- Desinvesteringen	(101.060)	(4.866)	(105.926)
	1.160.718	365.960	1.526.678
- Waardemutaties	56.064	(7.046)	49.018
Stand per 30 juni	1.216.782	358.914	1.575.696
Overlopende activa in verband met huurincentives	1.888	1.100	2.988
Taxatiewaarde per 30 juni	1.218.670	360.014	1.578.684

5. BRUTOHUUROPBRENGSTEN

In de brutohuuropbrengsten van het eerste halfjaar 2018 is een van een vertrekkend huurder ontvangen afkoopsom ad € 5.250 begrepen.

6. KOSTEN NIET DOORGEGANE INVESTERINGEN

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

7. RESULTAAT NA BELASTINGEN UIT BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN

Dit betreft het resultaat van de in 2017 beëindigde Turkse bedrijfsactiviteiten.

8. DIVIDEND

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

9. 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.

De onderstaande tabel geeft aan volgens welk niveau de op reële waarde gewaardeerde activa en passiva van de Groep worden gewaardeerd.

Niveau	30 juni 2018		31 december 2017		30 juni 2017		
	Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde	
Reële waarde van activa							
Vastgoed							
Vastgoed in exploitatie (inclusief overlopende activa in verband met huurincentives)	3	1.555.404	1.555.404	1.526.362	1.526.362	1.578.684	1.578.684
Vaste activa aangehouden voor verkoop	3	1.250	1.250	65.202	65.202	-	-
Reële waarde van passiva							
Rentedragende leningen o/g	2	569.013	578.446	608.627	619.475	612.876	627.232
Financiële derivaten	2	4.206	4.206	3.558	3.558	4.334	4.334

Alle activa en passiva zijn gewaardeerd per balansdatum.

In het eerste halfjaar van 2018 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in de uitgangspunten voor de bepaling van de reële waarde. Ook zijn er in het eerste halfjaar van 2018 geen financiële activa gereclassificeerd tussen de verschillende niveaus.

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

De reële waarde van de 'Rentedragende leningen o/g' wordt berekend als de contante waarde van de kasstromen op basis van de ultimo juni 2018 geldende swap yield curve en credit spreads.

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 'Debiteuren en overige vorderingen', 'Liquide middelen', 'Waarborgsommen en overige langlopende verplichtingen', '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. Om deze reden zijn deze posten niet opgenomen in de tabel.

10. VASTGOED

De taxaties van de vastgoedportefeuille resulteerden in een net yield (v.o.n.) van 4,0% (31 december 2017: 4,2%). Een stijging van de in de taxatiewaarden gebruikte netto-aanvangsrendementen met 25 basispunten resulteert in een daling van de waarde van het vastgoed met € 93,1 miljoen of wel 6,0% (31 december 2017: € 87,3 miljoen of wel 5,7%) en een stijging van de loan-to-value-ratio met 238 basispunten (31 december 2017: 226 basispunten).

Voor verdere toelichting op de vastgoedportefeuille wordt verwezen naar het hoofdstuk Waardemutaties in het halfjaarverslag 2018.

11. ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP

	30 juni 2018	31 december 2017	30 juni 2017
Stand per 1 januari	65.202	-	-
Overgebracht van/naar vastgoed in exploitatie	(1.750)	64.873	-
Overgebracht van overlopende activa in verband met huurincentives	-	329	-
Desinvesteringen	(61.952)	-	-
	1.500	65.202	-
Waardemutaties	(250)	-	-
Stand per 30 juni	1.250	65.202	-

In het eerste halfjaar 2018 zijn 6 objecten verkocht en is één object weer in exploitatie genomen. Per 30 juni 2018 resteert nog een object waarvan de Directie verwacht dat dit object in het 2e halfjaar 2018 zal worden verkocht.

Voor verdere toelichting op de desinvesteringen wordt verwezen naar het hoofdstuk Acquisities en desinvesteringen in het halfjaarverslag 2018.

12. VOORZIENINGEN UIT HOOFDE VAN PERSONEELSBELONINGEN

Vanwege het feit dat er ten opzichte van 31 december 2017 geen significante wijzigingen in de onderliggende factoren hebben plaatsgevonden, is de toegezegd-pensioenverplichting, evenals per 30 juni 2017, niet herrekend per 30 juni 2018.

13. RENTEDRAGENDE SCHULDEN

	30 juni 2018	31 december 2017	30 juni 2017
Langlopende schulden			
Leningen met zekerheidsstelling	-	142	152
Leningen zonder zekerheidsstelling	434.981	500.054	432.422
Converteerbare obligatielening	-	108.413	107.784
	434.981	608.609	540.358
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	11.750	7.227	21.570
Aflossing langlopende leningen o/g	25.000	18	72.518
Aflossing converteerbare obligatielening	109.032	-	-
	145.782	7.245	94.088
Totaal	580.763	615.854	634.446

Voor verdere toelichting op de rentedragende schulden wordt verwezen naar het hoofdstuk Financieringsstructuur in het halfjaarverslag 2018.

14. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

In het verleden zijn vennootschappen verworven die vastgoed in eigendom hebben. Deze verwervingen zijn verantwoord als de overname van activa. De niet in de balans opgenomen voorzieningen voor latente belastingverplichtingen bedragen in totaal € 14,8 miljoen.

In 2016 heeft een dochtermaatschappij van Vastned, Vastned Projecten, de vennootschap Vastned Lusitania Investimentos Imobiliários, S.A. (Lusitania), eigenaar van het in Portugal gelegen vastgoed, verkocht aan Prowinko Portugal, S.A. Aan de koper zijn behalve de bij dergelijke transacties gebruikelijke garanties ook vrijwaringen verstrekt voor bepaalde niet door Lusitania aan de VVE's betaalde bedragen en enkele fiscale posities. Vastned Retail heeft zich als moeder jegens de moedermaatschappijen van koper garant gesteld voor de betalingsverplichtingen van Vastned Projecten uit hoofde van die koopovereenkomst. De gebruikelijke garanties vervallen op 2 juni 2019. De fiscale vrijwaringen vervallen na het aflopen van de wettelijke termijnen tot navordering van het desbetreffende jaar. De nog langst lopende openstaande termijn betreft kalenderjaar 2016, deze laatste termijn vervalt op 31 december 2020. Vastned verwacht dat de eventuele impact niet significant zal zijn.

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

15. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

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

16. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

Er hebben zich, behalve in de hieronder beschreven onderwerpen, in het eerste halfjaar van 2018 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 2017.

De leden van de Raad van Commissarissen en de Directie van Vastned hadden gedurende het eerste halfjaar van 2018 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

Ten tijde van het opstellen van het halfjaarbericht waren bij de AFM de volgende meldingen ontvangen van aandeelhouders met een belang van meer dan drie procent in Vastned:

A. van Herk	25,05%
M. Ohayon	7,14%
BlackRock, Inc.	5,06%
JP Morgan Asset Management Holdings Inc.	4,99%
Société Fédérale de Participations et d'Investissement (SFPI)	3,02%

BEOORDELINGSVERKLARING

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

Opdracht

Wij hebben de in dit Halfjaarsverslag opgenomen geconsolideerde tussentijdse financiële informatie over de periode 1 januari 2018 tot en met 30 juni 2018 van Vastned Retail N.V. te Rotterdam bestaande uit de geconsolideerde balans per 30 juni 2018, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat, geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over de periode 1 januari 2018 tot en met 30 juni 2018 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen, beoordeeld. De Directie en Raad van Commissarissen van Vastned Retail N.V. is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de 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 tussentijdse financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Werkzaamheden

Wij hebben onze beoordeling van de 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 tussentijdse financiële informatie over de periode 1 januari 2018 tot en met 30 juni 2018 niet, in alle van materieel belang zijnde aspecten, is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Utrecht, 1 augustus 2018

Ernst & Young Accountants LLP

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