

# HALFJAARVERSLAG 2019

*Solide resultaat in uitdagende marktomstandigheden*

## Hoofdpunten H1 2019

- JD Sports aangetrokken voor Rue de Rivoli 118-120; Skechers vervangt GAP op Rue de Rivoli 102; nieuwe huurovereenkomst gesloten met UGG voor Rue Vieille du Temple 26 in Parijs
- Aandeleninkoopprogramma afgerond van in totaal € 34,7 miljoen in 2018 en 2019
- Rentederivaten afgesloten tegen marktconforme condities
- Bezettingsgraad van de portefeuille gedaald naar 93,1% per eind juni 2019, voornamelijk door leegstand Rue de Rivoli 118-120 in Parijs
- Like-for-like-brutohuurdaling van de portefeuille 2,3%, door leegstand Rue de Rivoli 118-120 in Parijs
- Beperkte waardedaling van de portefeuille van € 6,1 miljoen\*
- Clusters in Amsterdam uitgebreid met € 10,8 miljoen; enkele niet-strategische panden verkocht in Nederland en België voor € 6,4 miljoen
- Direct resultaat H1 2019 € 0,96 per aandeel; indirect resultaat H1 2019 € 0,48 per aandeel negatief
- Verwacht direct resultaat 2019 aan onderkant range van € 2,00 - € 2,10 per aandeel, voornamelijk door leegstand Rue de Rivoli 118-120 in Parijs
- Verwacht totaaldividend 2019: € 2,05 per aandeel; interim-dividend H1 2019 € 0,58 per aandeel

\* Exclusief acquisities en desinvesteringen

**Amsterdam, 31 juli 2019 – Vastned, de beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming met focus op 'venues for premium shopping', publiceert haar halfjaarcijfers 2019 en heeft een direct resultaat van € 0,96 per aandeel gerealiseerd in het eerste halfjaar van 2019.**

Taco de Groot, CEO Vastned: "We zijn verheugd dat we drie nieuwe huurtransacties hebben gesloten in Parijs. We hebben vorige week overeenstemming bereikt met de toonaangevende retailer van sneakers en sportkleding, JD Sports, voor ons pand Rue de Rivoli 118-120 en daarnaast hebben we een van de snelst groeiende schoenenretailers, Skechers, aangetrokken ter vervanging van GAP op de Rue de Rivoli 102. Naar verwachting zullen beide winkels na een verbouwing in het voorjaar van 2020 respectievelijk tegen het einde van 2019 hun deuren openen. Tevens hebben wij met UGG een nieuwe overeenkomst gesloten voor ons pand Rue Vieille du Temple 26.

Naast deze nieuwe huurovereenkomsten hebben wij de kwaliteit van onze portefeuille verder verbeterd door de uitbreiding van de clusters in Amsterdam en door de verkoop van enkele niet-strategische panden in Nederland en België. Ook hebben wij onze financieringsstructuur verder geoptimaliseerd door vervanging van bestaande leningen door een langlopende obligatielening bij Pricoa Capital Group en doordat wij bestaande rentederivaten hebben afgewikkeld en nieuwe rentederivaten hebben afgesloten tegen gunstigere voorwaarden.

De gehele portefeuille heeft behoudens de Rue de Rivoli 118-120 in Parijs goed gepresteerd in H1 2019, ondanks de uitdagende marktomstandigheden. We zagen de waarde van onze vastgoedportefeuille stabiliseren. Onze focus ligt op het behouden van een hoge bezettingsgraad en het verder optimaliseren van de portefeuille. Wij verwachten dat het directe resultaat voor 2019 zal uitkomen aan de onderkant van de range van € 2,00 - € 2,10 per aandeel, voornamelijk door de leegstand van de Rue de Rivoli 118-120 in Parijs. Ook verwachten wij een stabiel totaaldividend van € 2,05 per aandeel voor 2019 te kunnen uitkeren. In lijn met ons dividendbeleid zullen wij hiervan een interim-dividend uitkeren van € 0,58 per aandeel, wat gelijk is aan 60% van het direct resultaat over het eerste halfjaar."

## Belangrijke parameters

De portefeuille heeft in H1 2019 goede resultaten laten zien, ondanks de uitdagende marktomstandigheden. Echter, als gevolg van de leegstand van Rue de Rivoli 118-120 in Parijs, in combinatie met de lagere huurinkomsten door de kleinere omvang van

## PERSBERICHT

de portefeuille ten opzichte van 2018 en het feit dat er geen eenmalige baten zijn zoals in 2018, zijn de onderstaande parameters uiteindelijk negatief uitgevallen.

**Resultaten**

	H1 2019	H1 2018
Bezettingsgraad per 30 juni (%)	93,1	96,2
Like-for-like brutohuurgroei (%)	(2,3)	(0,1)
Waardemutaties <sup>1</sup> (%)	(0,4)	1,0
Totale taxatiewaarde portefeuille <sup>2</sup> (€ miljoen)	1.579	1.557
Direct resultaat per aandeel (€)	0,96	1,18
Indirect resultaat per aandeel (€)	(0,48)	0,58
Resultaat per aandeel (€)	0,48	1,76

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

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

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

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

**Portefeuilleverdeling (€ miljoen)**

	30 juni 2019	% van totaal
Nederland	687	44
Frankrijk	418	26
België	374	24
Spanje	100	6
<b>Totaal</b>	<b>1.579</b>	<b>100</b>

**Bezettingsgraad**

Gedurende het eerste halfjaar van 2019 daalde de bezettingsgraad van de totale portefeuille van 98,6% eind 2018 naar 93,1% eind juni 2019, voornamelijk door de leegstand van het object Rue de Rivoli 118-120 in Parijs. In Nederland werden huurcontracten beëindigd met Top Fashion en Intertoys in Maastricht. In België eindigden huurcontracten met Seats & Sofas in Tielt-Winge, Rituals in Antwerpen en Mayerline in Namen. Tony Mertens sloot haar winkel in Wilrijk als gevolg van een faillissement. Voor het merendeel van deze winkels is alweer een geïnteresseerde huurder gevonden.

De verhuring van Rue de Rivoli 118-120 in Parijs aan JD Sports, per 1 januari 2020, zal een sterk positief effect hebben op de bezettingsgraad in 2020.

**Bezettingsgraad (%)**

	30 juni 2019	31 maart 2019	31 december 2018
Nederland	96,2	98,1	98,5
Frankrijk	81,9	82,0	99,2
België	95,7	96,6	98,0
Spanje	100,0	100,0	100,0
<b>Totaal</b>	<b>93,1</b>	<b>94,2</b>	<b>98,6</b>

**Verhuuractiviteit**

In de eerste zes maanden van 2019 sloot Vastned 37 huurcontracten af voor in totaal € 3,1 miljoen, ofwel 4,0% van de totale jaarlijkse theoretische huuropbrengsten. De gemiddelde huurverandering op de afgesloten contracten bedroeg (3,7)%

## PERSBERICHT

(circa € 0,1 miljoen daling). De voornaamste nieuwe huurcontracten waren die met Jysk in Tiel-Winge, Starbucks en Marie Sixtine in Lille en met Jumbo Supermarkten voor een uitbreiding in Tilburg. Daarnaast werden huurcontracten vernieuwd met Mango en Coffeecompany in Utrecht, Massimo Dutti in Brugge en met Armani in Antwerpen.

### Verhuuractiviteit

	H1 2019
Aantal huurcontracten	37
Huuropbrengsten (€ miljoen)	3,1
% van totale theoretische jaarhuur	4,0
Huurverandering (€ miljoen)	(0,1)
% huurverandering	(3,7)



Op 19 maart 2019 is het faillissement van Coolcat uitgesproken, waarna Vastned het huurcontract voor Vredenburg 9 in Utrecht heeft opgezegd. Vastned is bezig met het aantrekken van een nieuwe huurder voor deze locatie en ondertussen zal Kruidvat een tijdelijke winkel openen in dit pand.

In maart 2019 heeft Vastned een nieuwe huurovereenkomst gesloten met UGG voor het pand Rue Vieille du Temple 26 in Parijs. Het nieuwe contract zal later dit jaar ingaan.

Eind juni 2019 heeft Vastned een overeenkomst getekend met Skechers voor de huur van het object Rue de Rivoli 102 in Parijs. Momenteel wordt dit pand gehuurd door GAP. Na het verkrijgen van de benodigde vergunningen en na het uitvoeren van een verbouwing zal de winkel naar verwachting openen tegen het einde van 2019.

### Waardemutaties

De waarde van de vastgoedportefeuille, exclusief acquisities en desinvesteringen, daalde met € 6,1 miljoen, ofwel (0,4)% ten opzichte van eind 2018. Deze daling was het resultaat van waardedalingen in België en Nederland. De portefeuilles in Frankrijk en Spanje stegen licht in waarde.

### Acquisities

Vastned heeft in het eerste halfjaar van 2019 haar portefeuille uitgebreid met twee acquisities voor een totaalbedrag van € 10,8 miljoen.

Op 12 maart 2019 heeft Vastned het hoekpand Ferdinand Bolstraat 85/1e Jan Steenstraat 89 in Amsterdam gekocht, inclusief drie bovengelegen appartementen, voor in totaal € 3,7 miljoen inclusief acquisitiekosten. De begane grond heeft een horecabestemming en wordt verhuurd aan Bakker Bart.



Op 18 april 2019 heeft Vastned het object Nes 67 / Sint Barberenstraat 4 in Amsterdam gekocht voor € 7,1 miljoen inclusief acquisitiekosten. De totale oppervlakte bedraagt ruim 900 vierkante meter en wordt verhuurd aan restaurant Bierfabriek Amsterdam.

### Desinvesteringen

Om het risicoprofiel van de portefeuille verder te verlagen heeft Vastned de volgende niet-strategische panden verkocht voor een totaalbedrag van € 6,4 miljoen: Nieuwstraat 9-11 en Breestraat 65-69 in Beverwijk, Steenstraat 110 / d'n Entrepot 3 in Boxmeer, Stationsstraat 18-20 in Boxtel, In de Cramer 140 in Heerlen, Hoofdstraat 25 in Veenendaal en Rue Pont d'Île 35 in Luik.

## PERSBERICHT

## TOELICHTING OP DE FINANCIËLE RESULTATEN

## Financiële resultaten (€ miljoen)

	H1 2019	H1 2018
Direct resultaat	16,7	21,5
Indirect resultaat	(8,3)	10,5
<b>Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</b>	<b>8,4</b>	<b>32,0</b>
Resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(0,5)	2,2
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>7,9</b>	<b>34,2</b>

## Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail

Het resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail, bestaande uit het direct en het indirect resultaat, bedroeg in het eerste halfjaar van 2019 € 8,4 miljoen (H1 2018: € 32,0 miljoen). De belangrijkste reden voor het lagere resultaat is de afname van het indirect resultaat van € 10,5 miljoen positief over H1 2018 naar € 8,3 miljoen negatief over H1 2019. Dit werd vooral veroorzaakt door per saldo negatieve waardemutaties.

Het direct resultaat nam af van € 21,5 miljoen over H1 2018 tot € 16,7 miljoen over H1 2019, voornamelijk door lagere nettohuuropbrengsten als gevolg van een in 2018 ontvangen afkoopsom, desinvesteringen in Nederland en door de leegstand van Rue de Rivoli 118-120 in Parijs.

## Resultaat per aandeel

Het resultaat per aandeel toekomend aan de aandeelhouders van Vastned bedroeg € 0,48 over H1 2019 (H1 2018 € 1,76 per aandeel). Het resultaat bestaat uit het direct resultaat per aandeel van € 0,96 (H1 2018 € 1,18 per aandeel) en het indirect resultaat per aandeel van € 0,48 negatief (H1 2018 € 0,58 per aandeel positief).

## NETTO-OPBRENGSTEN UIT VASTGOED

## Brutohuuropbrengsten

De brutohuuropbrengsten vóór aanpassing voor eenmalige posten bedroegen € 34,9 miljoen in H1 2019 ten opzichte van € 41,4 miljoen in H1 2018. De brutohuuropbrengsten na aanpassing voor eenmalige posten bedroegen € 35,3 miljoen in H1 2019 ten opzichte van € 36,9 miljoen in H1 2018.

Het verschil wordt verklaard doordat er in 2018 een eenmalige afkoopsom van € 5,3 miljoen werd ontvangen van de vorige huurder van het object Kalverstraat11-17/Rokin 12-16 in Amsterdam. Daarnaast werd een eenmalige afkoopsom van € 0,5 miljoen betaald aan de vertrekkende huurder van het object Kalverstraat 162-164 in Amsterdam. Deze eenmalige posten zijn volledig in het direct resultaat van H1 2018 verantwoord. Om een evenwichtig beeld van de like-for-like-groei weer te geven worden deze eenmalige posten gespreid over de looptijd van de huurcontracten met de nieuwe huurders. Als gevolg hiervan zijn de brutohuuropbrengsten in de winst-en-verliesrekening van H1 2019 € 0,4 miljoen lager dan de in onderstaande tabel opgenomen brutohuuropbrengsten.

## PERSBERICHT

<b>Brutohuuropbrengsten (€ duizend)</b>	<b>Nederland voor aanpassing eenmalige posten</b>	<b>Aanpassing voor eenmalige posten</b>	<b>Nederland na aanpassing voor eenmalige posten</b>	<b>Frankrijk</b>	<b>België</b>	<b>Spanje</b>	<b>Totaal</b>
Brutohuuropbrengsten H1 2018	21.769	(4.429) *	17.340	8.111	9.883	1.602	36.936
Acquisities	387	-	387	449	-	69	905
Desinvesteringen	(1.182)	-	(1.182)	(491)	(21)	-	(1.694)
Like-for-like huurgroei	(4.636)	4.831	195	(1.095)	54	31	(815)
<b>Brutohuuropbrengsten H1 2019</b>	<b>16.338</b>	<b>402</b>	<b>16.740</b>	<b>6.974</b>	<b>9.916</b>	<b>1.702</b>	<b>35.332</b>
Overige inkomsten	-	-	-	143	-	-	143
Exploitatiekosten	(2.346)	-	(2.346)	(595)	(732)	(306)	(3.979)
<b>Nettohuuropbrengsten H1 2019</b>	<b>13.992</b>	<b>402</b>	<b>14.394</b>	<b>6.522</b>	<b>9.184</b>	<b>1.396</b>	<b>31.496</b>
Nettohuuropbrengsten H1 2018	19.364	(4.429)	14.934	7.482	9.092	1.478	32.986
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten H1 2019	14,4	-	14,0	8,5	7,4	18,0	11,3
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten H1 2018	11,0	-	13,9	10,1	8,0	7,7	11,2

\* In het 1e halfjaar 2018 werd de ontwikkeling van de huuropbrengsten nog niet aangepast voor de aan de vertrekkende huurder van het object Kalverstraat 162-164 in Amsterdam betaalde afkoopsom. Deze aanpassing vond voor het eerst plaats in de jaarcijfers 2018. Teneinde een juist beeld te geven van de like-for-likegroei zijn de brutohuuropbrengsten 2018 hiervoor aangepast.

#### Acquisities (€ 0,9 miljoen toename)

Vastned heeft haar portefeuille in 2018 en H1 2019 uitgebreid met acquisities in Frankrijk, Nederland en Spanje waardoor de brutohuuropbrengsten met € 0,9 miljoen stegen ten opzichte van H1 2018. Van deze stijging had € 0,8 miljoen betrekking op de in 2018 verworven objecten, terwijl € 0,1 miljoen betrekking had op acquisities die in H1 2019 werden afgerond.

#### Desinvesteringen (€ 1,7 miljoen afname)

Om de kwaliteit van de portefeuille verder te verbeteren heeft Vastned in 2018 en H1 2019 voor respectievelijk € 70,7 miljoen en € 6,4 miljoen aan vastgoed verkocht. Hierdoor daalden de brutohuuropbrengsten in H1 2019 met € 1,7 miljoen ten opzichte van H1 2018. Deze daling had voor € 1,6 miljoen betrekking op desinvesteringen in 2018 en terwijl € 0,1 miljoen betrekking had op verkocht vastgoed in H1 2019.

#### Like-for-like-brutohuurgroei (€ 0,8 miljoen afname)

De like-for-like-huurgroei van de brutohuuropbrengsten bedroeg € 0,8 miljoen negatief in H1 2019; de negatieve like-for-likehuurgroei is het gevolg van leegstand in het object Rue de Rivoli 118-120 in Parijs.

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

De exploitatiekosten in H1 2019 bedroegen € 4,0 miljoen, dit was € 0,1 miljoen lager ten opzichte van H1 2018. Deze afname is met name het gevolg van lagere exploitatiekosten door desinvesteringen van niet-strategisch vastgoed in Nederland en Frankrijk.

#### Waardemutaties vastgoed

De waardemutaties vastgoed in H1 2019 bedroegen € 6,7 miljoen negatief. De waardemutaties betroffen enerzijds waardedalingen van de Belgische en Nederlandse portefeuille van respectievelijk € 8,2 miljoen en € 2,9 miljoen, terwijl

## PERSBERICHT

anderzijds voor de Spaanse en Franse portefeuille sprake was van waardestijgingen van respectievelijk € 2,2 miljoen en € 2,2 miljoen.

**Nettoverkoopresultaat vastgoed**

In H1 2019 verkocht Vastned voor € 6,7 miljoen (boekwaarde) aan vastgoed, waarop, na aftrek van verkoopkosten, een negatief verkoopresultaat van € 0,3 miljoen is gerealiseerd. De netto-opbrengst van de desinvesteringen bedroeg derhalve € 6,4 miljoen.

**LASTEN****Nettofinancieringskosten**

De nettofinancieringskosten, inclusief waardemutaties van financiële derivaten, namen toe van € 8,4 miljoen in H1 2018 naar € 11,4 miljoen in H1 2019. In onderstaande tabel wordt de ontwikkeling van de nettofinancieringskosten nader toegelicht.

**Ontwikkeling nettofinancieringskosten****(€ miljoen)**

Nettofinancieringskosten H1 2018	8,4
Toename door gemiddeld hogere rentedragende schulden	0,7
Per saldo afname door daling gemiddelde rentevoet en wijzigingen in vast/variabel en werkkapitaal	(0,8)
Waardemutaties financiële derivaten	3,1
<b>Nettofinancieringskosten H1 2019</b>	<b>11,4</b>

De nettofinancieringskosten namen toe door gemiddeld hogere rentedragende schulden vooral als gevolg van het aandeleninkoopprogramma. Door wijzigingen in de samenstelling van de leningenportefeuille nam de gemiddelde rentevoet van het rentedragend vreemd vermogen af van 2,5% over het eerste halfjaar van 2018 naar 2,3% over het eerste halfjaar van 2019. De waardemutaties van de rentederivaten bedroegen als gevolg van de gewijzigde marktrente ten opzichte van H1 2018 € 3,1 miljoen negatief.

**Algemene kosten**

De algemene kosten bedroegen in H1 2019 € 4,5 miljoen (H1 2018: € 4,4 miljoen). Enerzijds namen de algemene kosten af door lagere advies- en controlekosten en overige algemene kosten, zoals kantoorkosten; anderzijds namen de algemene kosten toe door hogere personeelslasten en een lagere toerekening aan de exploitatiekosten als gevolg van lagere brutohuuropbrengsten.

**Kosten niet doorgegangene investeringen**

De kosten inzake niet-doorgegangene investeringen bedragen nihil in H1 2019. Deze kosten bedroegen in H1 2018 € 1,5 miljoen en betreffen de gemaakte kosten in het kader van het niet geslaagde overnamebod op alle nog niet in bezit zijnde aandelen Vastned Retail Belgium.

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

De belastingen naar de winst voor de regulier belaste entiteiten in Nederland, Spanje en België bedroegen in H1 2019 € 0,3 miljoen (H1 2018: € 0,3 miljoen).

**Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen**

De mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen is afgenomen van € 2,7 miljoen negatief in H1 2018 naar nagenoeg nihil in H1 2019. Dit werd grotendeels veroorzaakt door lagere positieve waardemutaties van het deel van de vastgoedportefeuille dat gehouden wordt door regulier belaste entiteiten.

## PERSBERICHT

## FINANCIERINGSSTRUCTUUR

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

Financieringsstructuur	30 juni 2019	31 december 2018
Loan-to-value (%)	41,9	39,0
Solvabiliteit* (%)	55,9	59,0
Rentedekkingsgraad	4,0	4,5

\* Groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal

De solvabiliteitsratio, zijnde het groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal, komt eind juni 2019 uit op 55,9% (eind 2018: 59,0%). Met deze solvabiliteitsratio van 55,9% en een rentedekkingsgraad van 4,0 voldoet Vastned aan alle convenanten.

## Leningenportefeuille per 30 juni 2019

(€ miljoen)

	Vaste rente*	Variabele rente	Totaal	% van totaal
Langlopende schulden	442,5	180,9	623,4	94,0
Kortlopende schulden	25,0	14,7	39,7	6,0
<b>Totaal</b>	<b>467,5</b>	<b>195,6</b>	<b>663,1</b>	<b>100,0</b>
% van totaal	70,5	29,5	100,0	

\* Rentederivaten in aanmerking genomen

De leningenportefeuille bestond eind juni 2019 voor 70,5% uit leningen met een vaste rente. Voor de fixering van de rente maakt Vastned gebruik van rentederivaten. In H1 2019 heeft Vastned een deel van haar derivatenportefeuille met een notional bedrag van € 135 miljoen afgewikkeld tegen de marktwaarde van € 5,3 miljoen negatief; vervolgens zijn nieuwe rentederivaten afgesloten met een notional bedrag van € 150 miljoen op basis van de actuele markttrente.

Het aandeel niet-bancaire leningen eind juni 2019 bedroeg 35,8% en bleef ruim boven de interne doelstelling van 25%. In januari 2019 heeft Vastned een langlopende obligatielening van € 50,0 miljoen geplaatst bij Pricoa Capital Group. De nieuwe lening is gebruikt voor het herfinancieren van bestaande leningen, waaronder de converteerbare obligatielening die in april 2019 is afgelost.

## ONTWIKKELING INTRINSIEKE WAARDE PER AANDEEL

Als gevolg van het direct en indirect resultaat van in totaal € 0,48 positief, de overige mutaties van € 0,51 positief en de uitkering van het slotdividend 2018 van € 1,34 is de intrinsieke waarde per aandeel afgenomen van € 46,40 eind 2018 naar € 46,05 op 30 juni 2019. De stijging van de intrinsieke waarde als gevolg van de overige mutaties is grotendeels het gevolg van de inkoop van eigen aandelen onder de intrinsieke waarde. De EPRA NNNAV per aandeel bedraagt € 45,84 eind juni 2019 ten opzichte van € 46,49 eind 2018.

## INTERIM-DIVIDEND 2019

Het interim-dividend bedraagt, in lijn met het dividendbeleid, 60% van het direct resultaat over het eerste halfjaar. Het direct resultaat voor H1 2019 bedraagt € 0,96 per aandeel, waardoor het interim-dividend is vastgesteld op € 0,58 per aandeel. Op 5 augustus 2019 zal het aandeel Vastned ex-dividend noteren en op 20 augustus 2019 zal het interim-dividend betaalbaar worden gesteld.

## PERSBERICHT

**AANDELENINKOOPPROGRAMMA**

Vastned is op 19 oktober 2018 een aandeleninkoopprogramma gestart van maximaal € 40 miljoen, dat, na verlenging, liep tot en met 17 april 2019. Hieronder wordt een overzicht weergegeven van de transacties per periode, inclusief het cumulatief eindtotaal van het inkoopprogramma. De ingekochte aandelen worden aangehouden als treasury shares.

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

**GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM**

Vorige week heeft Vastned een heads-of-terms-overeenkomst getekend met JD Sports voor de verhuur van het pand Rue de Rivoli 118-120 in Parijs. Het huurcontract gaat in per 1 januari 2020 en na een verbouwing zal de winkel naar verwachting in het voorjaar 2020 openen.

Op 19 juli 2019 heeft Vastned het hoekpand Keizersgracht 233 te Amsterdam gekocht, inclusief het appartement op de bovengelige verdiepingen, voor in totaal € 2,4 miljoen inclusief acquisitiekosten. Het object is gelegen in het populaire winkelgebied De 9 Straatjes in Amsterdam. De begane grond wordt verhuurd aan schoenenmerk Nubikk.

In juli heeft Vastned de niet-strategische objecten Wouwsestraat 48 in Bergen op Zoom en Lange Bisschopstraat 50 in Deventer verkocht voor een totaalbedrag van € 1,0 miljoen.

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

**VOORUITZICHTEN 2019**

Vastned blijft kritisch over de marktontwikkelingen, gezien de beperkte investeringsmogelijkheden en de transitie waarin het retaillandschap zich bevindt. Vastned zet de strategie voort en blijft focussen op de beste winkelpanden op de beste locaties van grotere Europese steden. Vastned verwacht dat grote retailers hun winkels steeds meer zullen concentreren op deze locaties, wat het doel van Vastned ondersteunt om goede en stabiele resultaten te realiseren voor de lange termijn.

In 2019 ligt de focus op het behouden van een hoge bezettingsgraad en het verder optimaliseren van de portefeuille, ondanks het uitdagende retaillandschap. Vastned verwacht een direct resultaat voor 2019 aan de onderkant van de range van € 2,00 - € 2,10 per aandeel. De stabiele en voorspelbare resultaten van de portefeuille voor de lange termijn tezamen met mogelijke groei van het direct resultaat zorgen ervoor dat Vastned verwacht te kunnen vasthouden aan een totaaldividend van € 2,05 per aandeel voor 2019.

**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



## PERSBERICHT

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 2018), alsmede een getrouw overzicht geeft van de belangrijkste transacties met verbonden partijen.

Amsterdam, 31 juli 2019

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

### CONFERENCE CALL

Op 1 augustus 2019 om 10.00 uur geeft Vastned een toelichting op de halfjaarresultaten 2019 middels een conference call en een presentatie voor beleggers en analisten. De conference call is live te volgen via [www.vastned.com/webcast](http://www.vastned.com/webcast).

### FINANCIËLE KALENDER 2019

5 augustus 2019		Ex-interim-dividenddatum 2019
6 augustus 2019		Recorddate interim-dividend 2019
20 augustus 2019		Uitbetaling interim-dividend 2019
29 oktober 2019	nabeurs	9M trading update 2019

### 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 2019.

Voor verdere informatie:

**Ronald Beemsterboer**, Manager Investor Relations

Tel: +31 20 2424 368

## KERNCIJFERS

**Resultaten (€ duizend)**

	<b>30 juni 2019</b>	<b>31 december 2018</b>	<b>30 juni 2018</b>
Brutohuuropbrengsten	34.930	77.060	41.365
Direct resultaat	16.668	40.354	21.534
Indirect resultaat	(8.246)	741	10.492
<b>Resultaat</b>	<b>8.422</b>	<b>41.095</b>	<b>32.026</b>

**Balans (€ duizend)**

Vastgoed (taxatiewaarde)	1.578.960 <sup>1</sup>	1.579.569	1.556.654
Eigen vermogen	877.009	923.029	936.173
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	789.906	830.392	843.844
Langlopende verplichtingen	655.970	505.357	463.378
Solvabiliteit (%)	55,9	59,0	60,7
Loan-to-value (%)	41,9	39,0	37,3
Interest coverage ratio	4,0	4,5	4,8
Financiële bezettingsgraad totale vastgoedportefeuille (%)	94,9	96,7	97,0
Gemiddeld aantal uitstaande aandelen	17.390.195	18.151.962	18.186.800
Aantal uitstaande aandelen (ultimo)	17.151.976	17.894.592	18.186.800

**Per aandeel (€)**

Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail primo (inclusief slotdividend)	46,40	46,05	46,05
Slotdividend vorig boekjaar	(1,34)	(1,41)	(1,41)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail (exclusief slotdividend)</i>	<i>45,06</i>	<i>44,64</i>	<i>44,64</i>
Direct resultaat	0,96	2,22	1,18
Indirect resultaat	(0,48)	0,04	0,58
<b>Resultaat</b>	<b>0,48</b>	<b>2,26</b>	<b>1,76</b>
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	(0,05)	0,01	-
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening, na belastingen	-	(0,01)	-
Overige mutaties	0,56	0,21	-
Interim-dividend	-	(0,71)	-
<i>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail ultimo (inclusief slotdividend)</i>	<i><b>46,05</b></i>	<i><b>46,40</b></i>	<i><b>46,40</b></i>
<b>Beurskoers (ultimo)</b>	<b>28,40</b>	<b>41,30</b>	<b>40,40</b>
<b>Premium/(Discount) (%)</b>	<b>(38,3)</b>	<b>(16,1)</b>	<b>(12,9)</b>

<sup>1</sup> Inclusief Activa aangehouden voor verkoop ad € 6.047<sup>2</sup> Inclusief Activa aangehouden voor verkoop ad € 3.500<sup>3</sup> Inclusief Activa aangehouden voor verkoop ad € 1.250

## DIRECT EN INDIRECT RESULTAAT (€ DUIZEND)

## Direct resultaat

	1e halfjaar 2019	1e halfjaar 2018
Brutohuuropbrengsten	34.930	41.365
Overige inkomsten	143	189
Betaalde erfpachtcanons	-	(62)
Niet-doorberekende servicekosten	(129)	(296)
Exploitatiekosten	(3.850)	(3.780)
<b>Nettohuuropbrengsten</b>	<b>31.094</b>	<b>37.416</b>
Financiële opbrengsten	13	15
Financiële kosten	(7.477)	(7.403)
<b>Nettofinancieringskosten</b>	<b>(7.464)</b>	<b>(7.388)</b>
Algemene kosten	(4.480)	(4.442)
<b>Direct resultaat voor belastingen</b>	<b>19.150</b>	<b>25.586</b>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(308)	(343)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	362	(1.251)
<b>Direct resultaat na belastingen</b>	<b>19.204</b>	<b>23.992</b>
Direct resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(2.536)	(2.458)
<b>Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</b>	<b>16.668</b>	<b>21.534</b>

## Indirect resultaat

Waardemutaties vastgoed in exploitatie	(6.746)	14.706
Waardemutaties activa aangehouden voor verkoop	-	(250)
<b>Totaal waardemutaties vastgoed</b>	<b>(6.746)</b>	<b>14.456</b>
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(297)	(291)
Financiële kosten	(221)	(405)
Waardemutaties financiële derivaten	(3.790)	(648)
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	58	58
Kosten niet doorgegangene investeringen	-	(1.498)
<b>Indirect resultaat voor belastingen</b>	<b>(10.996)</b>	<b>11.672</b>
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(325)	(1.448)
<b>Indirect resultaat na belastingen</b>	<b>(11.321)</b>	<b>10.224</b>
Indirect resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	3.075	268
<b>Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</b>	<b>(8.246)</b>	<b>10.492</b>
<b>Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</b>	<b>8.422</b>	<b>32.026</b>

## PER AANDEEL (€)

Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	0,96	1,18
Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(0,48)	0,58
	0,48	1,76

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

## EPRA PRESTATIE-INDICATOREN

(€ DUIZEND)

PER AANDEEL (€)

EPRA prestatie-indicator	Tabel	1e halfjaar 2019	1e halfjaar 2018	1e halfjaar 2019	1e halfjaar 2018
EPRA Earnings	1	16.668	21.534	0,96	1,18
EPRA NAV	2	807.681	861.565	47,08	47,37
EPRA NNAV	3	786.214	837.995	45,84	46,08
EPRA Net Initial Yield (NIY)	4 (i)	3,8%	3,8%		
EPRA 'topped-up' NIY	4 (ii)	3,8%	4,1%		
EPRA Vacancy Rate	5	7,1%	1,5%		
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	6 (i)	24,1%	20,5%		
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	6 (ii)	23,3%	19,5%		
Capital expenditure	7				

<sup>1</sup> 31 december 2018

## 1 EPRA EARNINGS

	1e halfjaar 2019	1e halfjaar 2018
<i>Resultaat volgens geconsolideerde IFRS winst-en-verliesrekening</i>	8.422	32.026
Waardemutaties vastgoed	6.746	(14.456)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	297	291
Financiële kosten	221	405
Waardemutaties financiële derivaten	3.732	590
Mutatie latente belastingvorderingen- en verplichtingen	325	1.448
Toekomend aan minderheidsbelangen	(3.075)	(268)
<b>EPRA Earnings</b>	<b>16.668</b>	<b>20.036</b>
<i>Bedrijfsspecifieke aanpassingen</i>		
Kosten niet-doorgegane investeringen	-	1.498
<b>EPRA Earnings na bedrijfsspecifieke aanpassingen</b>	<b>16.668</b>	<b>21.534</b>
<b>EPRA Earnings per share (EPS)</b>	<b>0,96</b>	<b>1,10</b>
<i>Bedrijfsspecifieke aanpassingen</i>		
Kosten niet-doorgegane investeringen	-	0,08
<b>Adjusted earnings per share</b>	<b>0,96</b>	<b>1,18</b>

## 2 en 3 EPRA NAV en EPRA NNNAV

	30 juni 2019		30 juni 2018	
	per aandeel (€)		per aandeel (€)	
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	789.906	46,05	843.844	46,40
Marktwaaarde van financiële derivaten	2.626	0,15	3.533	0,19
Latente belastingen	15.149	0,88	14.188	0,78
<b>EPRA NAV</b>	<b>807.681</b>	<b>47,08</b>	<b>861.565</b>	<b>47,37</b>
Marktwaaarde van financiële derivaten	(2.626)	(0,15)	(3.533)	(0,19)
Marktwaaarde van de rentedragende leningen o/g	(9.048)	(0,52)	(9.813)	(0,54)
Latente belastingen	(9.793)	(0,57)	(10.224)	(0,56)
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>786.214</b>	<b>45,84</b>	<b>837.995</b>	<b>46,08</b>

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

	Nederland		Frankrijk		België		Spanje		Totaal
	30 juni 2019	31 december 2018	30 juni 2019	31 december 2018	30 juni 2019	31 december 2018	30 juni 2019	31 december 2018	
Vastgoed	687.486	684.410	417.676	415.336	374.171	382.643	99.627	97.180	1.579.569
toevoeging:									
Geschatte transactiekosten	48.124	47.909	30.240	30.048	9.292	9.566	2.700	2.634	90.157
<b>Investeringswaarde vastgoed (B)</b>	<b>735.610</b>	<b>732.319</b>	<b>447.916</b>	<b>445.384</b>	<b>383.463</b>	<b>392.209</b>	<b>102.327</b>	<b>99.814</b>	<b>1.669.726</b>
Geannualiseerde brutohuuropbrengsten	33.210	31.207	13.634	16.413	19.973	20.251	3.458	2.531	70.402
Niet-terugvorderbare exploitatiekosten	(3.969)	(4.151)	(934)	(674)	(1.485)	(1.808)	(232)	(230)	(6.863)
<b>Geannualiseerde nettohuuropbrengsten (A)</b>	<b>29.241</b>	<b>27.056</b>	<b>12.700</b>	<b>15.739</b>	<b>18.488</b>	<b>18.443</b>	<b>3.226</b>	<b>2.301</b>	<b>63.539</b>
Effect van huurvrije perioden en andere huurincentives	210	2.688	110	213	162	221	113	1.000	4.122
<b>Topped-up geannualiseerde nettohuuropbrengsten (C)</b>	<b>29.451</b>	<b>29.744</b>	<b>12.810</b>	<b>15.952</b>	<b>18.650</b>	<b>18.664</b>	<b>3.339</b>	<b>3.301</b>	<b>67.661</b>
(i) EPRA Net Initial Yield (A/B)	4,0%	3,7%	2,8%	3,5%	4,8%	4,7%	3,2%	2,3%	3,8%
(ii) EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	4,0%	4,1%	2,9%	3,6%	4,9%	4,8%	3,3%	3,3%	4,1%

## 5 EPRA VACANCY RATE

30 juni 2019

	Brutohuur- opbreng- sten	Nettohuur- opbreng- sten	Verhuur- bare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Geannuali- seerde brutohuur- opbreng- sten	Geschatte huurwaar- de (ERV) van de leegstand	Geschatte huurwaar- de (ERV)	EPRA Vacancy Rate
Nederland	16.338	13.992	109.907	33.210	1.300	33.926	3,8%
Frankrijk	6.974	6.522	21.149	13.634	3.043	17.451	17,4%
België	9.916	9.184	90.718	19.973	965	19.191	5,0%
Spanje	1.702	1.396	3.419	3.458	-	3.823	-
<b>Totaal vastgoed</b>	<b>34.930</b>	<b>31.094</b>	<b>225.193</b>	<b>70.275</b>	<b>5.308</b>	<b>74.391</b>	<b>7,1%</b>

31 december 2018

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

## 6 EPRA COST RATIOS

	1e halfjaar 2019	1e halfjaar 2018
Algemene kosten	4.480	4.442
Betaalde erfpachtcanons	-	62
Exploitatiekosten	3.850	3.780
Niet-doorberekende servicekosten	129	296
af:		
Betaalde erfpachtcanons	-	(62)
<b>EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) (A)</b>	<b>8.459</b>	<b>8.518</b>
Leegstandskosten	(283)	(412)
<b>EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) (B)</b>	<b>8.176</b>	<b>8.106</b>
<b>Brutohuuropbrengsten verminderd met betaalde erfpachtcanons <sup>1</sup> (C)</b>	<b>35.073</b>	<b>41.492</b>
(i) EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	<b>24,1%</b>	<b>20,5%</b>
(ii) EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	<b>23,3%</b>	<b>19,5%</b>

<sup>1</sup> Inclusief overige inkomsten € 143 (1e halfjaar 2018 € 189)

## 7 CAPITAL EXPENDITURE

	1e halfjaar 2019	1e halfjaar 2018
Acquisities <sup>1</sup>	10.813	10.960
Ontwikkeling	-	-
Like-for-like-portefeuille <sup>2</sup>	1.317	2.340
Overige	-	-
	<b>12.130</b>	<b>13.300</b>

<sup>1</sup> Betreft aankopen van twee objecten in Amsterdam (2018: één object in Utrecht).

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

Vastned heeft geen belangen in joint ventures.



## HALFJAARREKENING 2019

### 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 2019



## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT (€ DUIZEND)

	1e halfjaar 2019	1e halfjaar 2018
Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	7.883	34.216
<b>Posten die niet worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening</b>		
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	(946)	-
Belastingen over posten die niet worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening	-	-
<b>Posten die zijn of kunnen worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening</b>		
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening	(58)	(58)
Belastingen over posten die zijn of kunnen worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening	-	-
<i>Overig totaalresultaat na belasting</i>	(1.004)	(58)
<b>Totaalresultaat</b>	<b>6.879</b>	<b>34.158</b>
Toekomend aan:		
Aandeelhouders Vastned Retail	7.418	31.968
Minderheidsbelangen	(539)	2.190
	<b>6.879</b>	<b>34.158</b>

## GECONSOLIDEERDE BALANS (€ DUIZEND)

	Toelichting	30 juni 2019	31 december 2018	30 juni 2018
<b>Activa</b>				
Vastgoed in exploitatie	4, 9	1.571.355	1.571.727	1.551.572
Overlopende activa in verband met huurincentives	4	5.003	4.342	3.832
<b>Totaal vastgoed</b>		<b>1.576.358</b>	<b>1.576.069</b>	<b>1.555.404</b>
Materiële vaste activa		1.139	1.114	1.104
Gebruiksrechten		739	-	-
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>1.578.236</b>	<b>1.577.183</b>	<b>1.556.508</b>
Activa aangehouden voor verkoop	10	6.047	3.500	1.250
Debiteuren en overige vorderingen		9.935	8.905	8.087
Belastingen naar de winst		111	116	167
Liquide middelen		1.253	1.546	1.551
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>17.346</b>	<b>14.067</b>	<b>11.055</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>1.595.582</b>	<b>1.591.250</b>	<b>1.567.563</b>
<b>Passiva</b>				
Gestort en opgevraagd kapitaal		95.183	95.183	95.183
Agioreserve		468.555	472.640	472.640
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten		209	267	325
Overige reserves	11	217.537	221.207	243.670
Resultaat toekomstend aan aandeelhouders Vastned Retail		8.422	41.095	32.026
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail		789.906	830.392	843.844
Eigen vermogen minderheidsbelangen	3	87.103	92.637	92.329
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>877.009</b>	<b>923.029</b>	<b>936.173</b>
Latente belastingverplichtingen		15.591	15.628	15.129
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	12	6.059	5.362	5.326
Langlopende rentedragende leningen o/g	13	623.345	475.638	434.981
Langlopende leaseverplichtingen	13	3.944	-	-
Financiële derivaten	14	3.515	5.031	4.206
Waarborgsommen en overige langlopende verplichtingen		3.516	3.698	3.736
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>		<b>655.970</b>	<b>505.357</b>	<b>463.378</b>
Schulden aan kredietinstellingen	13	14.715	6.020	11.750
Aflossing langlopende leningen o/g	13	25.000	134.661	134.032
Kortlopende leaseverplichtingen	13	240	-	-
Belastingen naar de winst		334	159	220
Overige schulden en overlopende passiva		22.314	22.024	22.010
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>		<b>62.603</b>	<b>162.864</b>	<b>168.012</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>1.595.582</b>	<b>1.591.250</b>	<b>1.567.563</b>

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

	Gestort en opgevraagd kapitaal	Agio-reserve	Afdekkings-reserve uit hoofde van financiële derivaten	Overige reserves	Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	Eigen vermogen minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
<b>Stand per 1 januari 2018</b>	<b>95.183</b>	<b>472.640</b>	<b>383</b>	<b>174.669</b>	<b>94.645</b>	<b>837.520</b>	<b>94.730</b>	<b>932.250</b>
Resultaat					32.026	32.026	2.190	34.216
Overig totaalresultaat			(58)		(58)	(58)		(58)
<b>Totaalresultaat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(58)</b>	<b>-</b>	<b>32.026</b>	<b>31.968</b>	<b>2.190</b>	<b>34.158</b>
Slotdividend vorig boekjaar in contanten					(25.644)	(25.644)	(4.591)	(30.235)
Toevoeging uit winstverdeling				69.001	(69.001)	-		-
<b>Stand per 30 juni 2018</b>	<b>95.183</b>	<b>472.640</b>	<b>325</b>	<b>243.670</b>	<b>32.026</b>	<b>843.844</b>	<b>92.329</b>	<b>936.173</b>
<b>Stand per 1 januari 2019</b>	<b>95.183</b>	<b>472.640</b>	<b>267</b>	<b>221.207</b>	<b>41.095</b>	<b>830.392</b>	<b>92.637</b>	<b>923.029</b>
Resultaat			(58)	(946)	8.422	8.422	(539)	7.883
Overig totaalresultaat					(1.004)	(1.004)		(1.004)
<b>Totaalresultaat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(58)</b>	<b>(946)</b>	<b>8.422</b>	<b>7.418</b>	<b>(539)</b>	<b>6.879</b>
Slotdividend vorig boekjaar in contanten					(22.984)	(22.984)	(4.995)	(27.979)
Toevoeging uit winstverdeling				18.111	(18.111)	-		-
Eigenvermogencomponent converteerbare obligatielening <sup>1</sup>		(4.085)		4.085		-		-
Inkoop eigen aandelen				(24.920)	(24.920)	(24.920)		(24.920)
<b>Stand per 30 juni 2019</b>	<b>95.183</b>	<b>468.555</b>	<b>209</b>	<b>217.537</b>	<b>8.422</b>	<b>789.906</b>	<b>87.103</b>	<b>877.009</b>

<sup>1</sup> Zie toelichting 13 Rentedragende schulden

## GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (€ DUIZEND)

	Toelichting	1e halfjaar 2019	1e halfjaar 2018
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>			
Resultaat na belastingen		7.883	34.216
<b>Aanpassing voor:</b>			
Waardemutaties vastgoed	4	6.746	(14.456)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	4	297	291
Nettofinancieringskosten		11.417	8.383
Belastingen naar de winst		271	3.042
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>		<b>26.614</b>	<b>31.476</b>
Mutatie vlottende activa		(1.902)	(5.936)
Mutatie kortlopende schulden		704	2.857
Mutatie voorzieningen		(307)	(208)
		<b>25.109</b>	<b>28.189</b>
Ontvangen interest		13	15
Betaalde interest		(7.318)	(7.029)
Betaalde belastingen naar de winst		(128)	(322)
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>17.676</b>	<b>20.853</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>			
Acquisitie vastgoed		(10.813)	(15.603)
Investerings in vastgoed		(1.610)	(2.334)
Desinvestering vastgoed		6.922	64.013
<i>Kasstroom vastgoed</i>		<b>(5.501)</b>	<b>46.076</b>
Mutatie in materiële vaste activa		(25)	16
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>(5.526)</b>	<b>46.092</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			
Inkoop eigen aandelen	11	(24.920)	-
Uitgekeerd dividend	7	(22.984)	(25.644)
Uitgekeerd dividend aan minderheidsbelangen		(4.995)	(4.591)
Opgenomen rentedragende schulden		181.173	4.523
Aflossing rentedragende schulden en leaseverplichtingen		(135.229)	(41.660)
Afwikkeling rentederivaten	14	(5.306)	-
Mutatie in waarborgsommen en overige langlopende verplichtingen		(182)	(99)
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>(12.443)</b>	<b>(67.471)</b>
<b>Netto toename/(afname) liquide middelen</b>		<b>(293)</b>	<b>(526)</b>
Liquide middelen per 1 januari		1.546	2.077
<b>Liquide middelen ultimo</b>		<b>1.253</b>	<b>1.551</b>

## 1. ALGEMEEN

Vastned Retail N.V. ('Vastned'), gevestigd in Amsterdam, Nederland, is een vastgoedonderneming die duurzaam investeert in retailvastgoed van topkwaliteit met een duidelijke focus op het beste winkelvastgoed in de populairste winkelstraten van geselecteerde steden. Daarnaast wordt voor een kleiner deel geïnvesteerd in 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 31 juli 2019.

De cijfers over het eerste halfjaar 2019 en het eerste halfjaar 2018 zijn beoordeeld door Ernst & Young Accountants LLP. De cijfers per 31 december 2018 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 2018 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 2018.

### Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die per 1 januari 2019 van kracht zijn geworden

#### - IFRS 16 Leases

Deze standaard beschrijft hoe zowel financiële als operationele leasecontracten dienen te worden verwerkt. De standaard heeft met name gevolgen voor leasees. Leasees 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. Leasees verantwoord een leaseverplichting met een bijbehorend actief (gebruiksrecht), en verantwoord 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 geen materieel effect heeft op de financiële positie en resultaten van de Groep.

In een beperkt aantal gevallen is de Groep lessee. Dit betreft een aantal erfpachtovereenkomsten, alsmede een aantal huurovereenkomsten voor kantoren die de Groep huurt voor haar organisatie. Uit dien hoofde heeft de Groep een gebruiksrecht en een leaseverplichting in haar balans opgenomen. De gebruiksrechten betreffende de erfpachtcontracten zijn opgenomen onder het vastgoed. Deze gebruiksrechten zijn op fair value gewaardeerd en worden derhalve niet afgeschreven. De gebruiksrechten betreffende de huurcontracten van de door de organisatie gehuurde kantoren worden lineair afgeschreven. De afschrijving van deze gebruiksrechten worden verantwoord in de algemene kosten. Bij de eerste toepassing van de standaard zijn de gebruiksrechten over het algemeen gewaardeerd op een bedrag gelijk aan de leaseverplichting. Voor de berekening van de leaseverplichtingen is een gewogen gemiddelde marginale rentevoet van 2,2% gehanteerd.

De Groep heeft de modified retrospective approach toegepast. De Groep heeft de praktische overgangsbepaling toegepast die het de Groep toestaat om niet opnieuw te beoordelen of een contract een leasecontract is of bevat op de datum van eerste toepassing. Daarnaast heeft de Groep gebruik gemaakt van de opnamevrijstellingen voor leasecontracten met een looptijd korter dan een jaar en leasecontracten waarvan de waarde van het onderliggende actief een geringe waarde vertegenwoordigt. In dergelijke gevallen worden de aan deze contracten gerelateerde leasebetalingen op lineaire basis als kosten in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

De impact op de geconsolideerde balans per 1 januari 2019 is als volgt:

<b>Activa</b>	<b>31 december 2018</b>	<b>impact toepassing IFRS 16</b>	<b>1 januari 2019</b>
<b>Vastgoed in exploitatie (inclusief overlopende activa in verband met huurincentives)</b>	<b>1.576.069</b>	<b>3.497</b>	<b>1.579.566</b>
Materiële vaste activa	1.114	-	1.114
Gebruiksrechten	-	857	857
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.114</b>	<b>857</b>	<b>1.971</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>14.067</b>	<b>-</b>	<b>14.067</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>1.591.250</b>	<b>4.354</b>	<b>1.595.604</b>
<b>Passiva</b>			
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	830.392	-	830.392
Eigen vermogen minderheidsbelangen	92.637	-	92.637
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>923.029</b>	<b>-</b>	<b>923.029</b>
Leaseverplichtingen	-	4.053	4.053
Overige langlopende verplichtingen	505.357	-	505.357
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>505.357</b>	<b>4.053</b>	<b>509.410</b>
Leaseverplichtingen	-	360	360
Overige schulden en overlopende passiva	162.864	(59)	162.805
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>162.864</b>	<b>301</b>	<b>163.165</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>1.591.250</b>	<b>4.354</b>	<b>1.595.604</b>

Vanwege de zeer beperkte impact op de solvabiliteitsratio zijn er geen nadere afspraken gemaakt met de kredietverstrekkers.

De impact op het resultaat over 2019 zal naar verwachting ca. € 0,1 miljoen positief bedragen.

#### - Improvements to IFRS Standards 2015-2017 Cycle

De wijzigingen betreffen kleine wijzigingen in een aantal standaarden.

De wijzigingen hebben geen effect op de financiële resultaten en positie van de Groep, alsmede de presentatie en toelichting.

#### - Amendments to IAS 19: Plan Amendment, Curtailment or Settlement

De wijzigingen schrijven de verwerking voor van servicekosten, netto-interest en de asset ceiling van wijzigingen, inkorting of beëindiging van de pensioenregeling.

De wijzigingen hebben geen effect op de financiële resultaten en positie van de Groep, alsmede de presentatie en toelichting.



#### - Amendments to IAS 28: Long-term interests in Associates and Joint Ventures

De wijzigingen verduidelijken dat een entiteit IFRS 9 moet toepassen op langetermijnbelangen in geassocieerde deelnemingen of joint ventures waarop zij de 'equity'-methode niet toepast.

De wijzigingen hebben geen effect op de financiële resultaten en positie van de Groep, alsmede de presentatie en toelichting.

#### - 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 financiële resultaten en positie van de Groep, alsmede de presentatie en toelichting.

#### - IFRIC Interpretation 23 Uncertainty over Income Tax Treatments

De interpretatie verduidelijkt de verwerking van onzekere belastingposities in de jaarrekening. De onzekerheid in het opgenomen bedrag en de gehanteerde aannames dienen te worden toegelicht. De interpretatie heeft geen materiële invloed op de financiële positie en resultaten van de Groep, alsmede de presentatie en toelichting.

#### Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die nog niet zijn bekrachtigd door de Europese Unie

De volgende standaarden, aanpassingen van standaarden en interpretaties, die nog niet door de Europese Unie zijn bekrachtigd, worden door de Groep nog niet toegepast:

#### - Amendments to IAS 1 and IAS 8: Definition of Material (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2020)

De wijzigingen verduidelijken de definitie van materieel en hoe deze moet worden toegepast door in de definitie richtlijnen op te nemen die tot nu toe elders in de IFRS-standaarden zijn opgenomen. Bovendien zijn de toelichtingen bij de definitie verbeterd. Ten slotte zorgen de wijzigingen ervoor dat de definitie van materieel consistent is in alle IFRS-standaarden.

De wijzigingen zullen naar verwachting geen effect hebben op de presentatie en toelichting van de Groep.

#### - Amendment to IFRS 3 Definition of a Business (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2020)

De wijziging is erop gericht om de beslissing of een aankoop van activiteiten en activa als bedrijfscombinatie aangemerkt moet worden of als aankoop van een groep activa te vereenvoudigen.

De wijziging zou relevant kunnen zijn voor toekomstige acquisities en zal in dat geval door de Groep worden toegepast.

### 3. CONSOLIDATIEKRING

De consolidatiekring is in het eerste halfjaar 2019 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.

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

### 4. GESEGMENTEERDE INFORMATIE

Zoals aangegeven in het jaarverslag 2018 is de transformatie van de vastgoedportefeuille afgerond. Met ingang van 2019 wordt er om die reden geen onderscheid meer gemaakt tussen core city assets en mixed retail locations. De gesegmenteerde informatie wordt nog slechts weergegeven op basis van de landen waar het vastgoed is gelegen.

	Nederland		Frankrijk		België		Spanje		Totaal	
	1e halfjaar 2019	1e halfjaar 2018	1e halfjaar 2019	1e halfjaar 2018	1e halfjaar 2019	1e halfjaar 2018	1e halfjaar 2019	1e halfjaar 2018	1e halfjaar 2019	1e halfjaar 2018
Nettohuuropbrengsten	13.992	19.364	6.522	7.482	9.184	9.092	1.396	1.478	31.094	37.416
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	(2.921)	12.934	2.176	1.909	(8.252)	(611)	2.251	474	(6.746)	14.706
Waardemutaties activa aangehouden voor verkoop	-	(250)	-	-	-	-	-	-	-	(250)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(194)	118	50	(409)	(153)	-	-	-	(297)	(291)
<b>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</b>	<b>10.877</b>	<b>32.166</b>	<b>8.748</b>	<b>8.982</b>	<b>779</b>	<b>8.481</b>	<b>3.647</b>	<b>1.952</b>	<b>24.051</b>	<b>51.581</b>
Nettofinancieringskosten									(11.417)	(8.383)
Algemene kosten									(4.480)	(4.442)
Kosten niet-doorgegane investeringen									-	(1.498)
Belastingen naar de winst									(271)	(3.042)
<b>Resultaat na belastingen</b>									<b>7.883</b>	<b>34.216</b>

**Vastgoed in exploitatie:**

	Nederland		Frankrijk		België		Spanje		Totaal
	1e halfjaar 2019	1e halfjaar 2018	1e halfjaar 2019	1e halfjaar 2018	1e halfjaar 2018	1e halfjaar 2019	1e halfjaar 2018	1e halfjaar 2019	
Stand per 31 december	677.483	648.742	414.717	395.580	382.428	388.025	97.099	91.376	1.571.727
Gebruiksrechten erfpachtcontracten (aanpassing i.v.m. IFRS 16)	2.573	-	-	-	924	-	-	-	3.497
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>680.056</b>	<b>648.742</b>	<b>414.717</b>	<b>395.580</b>	<b>383.352</b>	<b>388.025</b>	<b>97.099</b>	<b>91.376</b>	<b>1.575.224</b>
Acquisities	10.813	10.960	-	-	-	-	-	-	10.813
Investerings	620	919	75	313	622	1.108	-	-	1.317
Overgebracht van activa aangehouden voor verkoop	-	1.750	-	-	-	-	-	-	-
Overgebracht naar activa aangehouden voor verkoop	(3.535)	-	-	-	(2.500)	-	-	-	(6.035)
Desinvesteringen	(2.355)	(1.820)	-	(87)	(863)	-	-	-	(3.218)
	685.599	660.551	414.792	395.806	380.611	389.133	97.099	91.376	1.578.101
Waardemutaties	(2.921)	12.934	2.176	1.909	(8.252)	(611)	2.251	474	(6.746)
<b>Stand per 30 juni</b>	<b>682.678</b>	<b>673.485</b>	<b>416.968</b>	<b>397.715</b>	<b>372.359</b>	<b>388.522</b>	<b>99.350</b>	<b>91.850</b>	<b>1.571.355</b>
Overlopende activa in verband met huurincentives	3.833	2.651	708	681	185	399	277	101	5.003
<b>Totaal vastgoed in exploitatie</b>	<b>686.511</b>	<b>676.136</b>	<b>417.676</b>	<b>398.396</b>	<b>372.544</b>	<b>388.921</b>	<b>99.627</b>	<b>91.951</b>	<b>1.576.358</b>
Leaseverplichtingen	(2.572)	-	-	-	(873)	-	-	-	(3.445)
<b>Taxatiewaarde per 30 juni</b>	<b>683.939</b>	<b>676.136</b>	<b>417.676</b>	<b>398.396</b>	<b>371.671</b>	<b>388.921</b>	<b>99.627</b>	<b>91.951</b>	<b>1.572.913</b>
									<b>1.555.404</b>

## 5. BRUTOHUUROPBRENGSTEN

In de brutohuuropbrengsten van het eerste halfjaar 2018 is een van een vertrekkend huurder ontvangen afkoopsom ad € 5,3 miljoen begrepen.

## 6. KOSTEN NIET-DOORGEAGANE INVESTERINGEN

De kosten niet-doorgegane investeringen betreffen de in het 1e halfjaar van 2018 gemaakte kosten in het kader van het niet geslaagde overnamebod op alle nog niet in bezit zijnde aandelen Vastned Retail Belgium NV.

## 7. DIVIDEND

Op 7 mei 2019 is het slotdividend over het boekjaar 2018 betaalbaar gesteld. Het dividend bedroeg € 1,34 per aandeel in contanten. Met deze dividenduitkering was een bedrag van € 23,0 miljoen gemoeid.

## 8. 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 2019		31 december 2018		30 juni 2018		
	Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde	
<b>Reële waarde van activa</b>							
<b>Vastgoed</b>							
Vastgoed in exploitatie (inclusief overlopende activa in verband met huurincentives)	3	1.576.638	1.576.638	1.576.069	1.576.069	1.555.404	1.555.404
Vaste activa aangehouden voor verkoop	3	6.047	6.047	3.500	3.500	1.250	1.250
<b>Reële waarde van passiva</b>							
<b>Langlopende verplichtingen</b>							
Rentedragende leningen o/g	2	623.345	631.094	475.638	477.523	434.981	444.414
Leaseverplichtingen	2	3.944	4.917	-	-	-	-
Financiële derivaten	2	3.515	3.515	5.031	5.031	4.206	4.206

Alle activa en passiva zijn gewaardeerd per balansdatum.

In het eerste halfjaar van 2019 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in de uitgangspunten voor de bepaling van de reële waarde. Ook zijn er in het eerste halfjaar van 2019 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' en de Leaseverplichtingen wordt berekend als de contante waarde van de kasstromen op basis van de ultimo juni 2019 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', 'Aflissing langlopende rentedragende leningen o/g', 'Kortlopende leaseverplichtingen' 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.

## 9. VASTGOED

De taxaties van de vastgoedportefeuille resulteerden in een net yield (v.o.n.) van 3,8% (31 december 2018: 4,1%, 30 juni 2018: 4,0%). Een stijging van de in de taxatiewaarden gebruikte netto-aanvangsrendementen met 25 basispunten resulteert in een daling van de waarde van het vastgoed met € 99,2 miljoen of wel 6,3% (31 december 2018: € 91,9 miljoen of wel 5,8%, 30 juni 2018: € 93,1 miljoen of wel 6,0%) en een stijging van de loan-to-value-ratio met 282 basispunten (31 december 2018: 241 basispunten, 30 juni 2018: 238 basispunten). Voor verdere toelichting op de vastgoedportefeuille wordt verwezen naar het hoofdstuk Waardemutaties in het halfjaarverslag 2019.

## 10. ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP

	30 juni 2019	31 december 2018	30 juni 2018
<b>Stand per 1 januari</b>	3.500	65.202	65.202
Overgebracht van vastgoed in exploitatie	6.035	3.500	(1.750)
Overgebracht van overlopende activa in verband met huurincentives	12	-	-
Overgebracht naar vastgoed in exploitatie	-	(3.000)	-
Desinvesteringen	(3.500)	(61.952)	(61.952)
	6.047	3.750	1.500
Waardemutaties	-	(250)	(250)
<b>Stand per 30 juni</b>	<b>6.047</b>	<b>3.500</b>	<b>1.250</b>

In het eerste halfjaar 2019 is 1 object verkocht.

Onder de Activa aangehouden voor verkoop zijn 6 objecten in Nederland en 1 object in België opgenomen die in het 2e halfjaar 2019 zullen worden verkocht. Van deze objecten zijn er 2 in juli 2019 verkocht tegen boekwaarde (zie hiervoor 16 Gebeurtenissen na balansdatum).

Voor verdere toelichting op de desinvesteringen wordt verwezen naar het hoofdstuk Acquisities en desinvesteringen in het halfjaarverslag 2019.

## 11. INKOOP EIGEN AANDELEN

Het op 19 oktober 2018 gestarte aandeleninkoopprogramma is in het 1e halfjaar 2019 afgerond. In deze periode zijn in totaal 1.034.824 aandelen ingekocht, waarvan 292.208 stuks in 2018 en 742.616 stuks in 2019. Met de inkoop was een bedrag van in totaal € 34,7 miljoen gemoeid, waarvan € 9,8 miljoen in 2018 en € 24,9 miljoen in 2019. De ingekochte aandelen worden aangehouden als treasury shares.

## 12. VOORZIENINGEN UIT HOOFDE VAN PERSONEELSBELONINGEN

In verband met de in het eerste halfjaar 2019 sterk gedaalde disconteringsvoet is, in tegenstelling tot het voorgaande jaar, de toegezegd-pensioenverplichting herberekend. Dit heeft geleid tot een toename van de toegezegd-pensioenverplichting met € 0,9 miljoen.

## 13. RENTEDRAGENDE SCHULDEN

	30 juni 2019	31 december 2018	30 juni 2018
<b>Langlopende schulden</b>			
Leningen zonder zekerheidsstelling	623.345	475.638	434.981
Leaseverplichtingen	3.944	-	-
	<b>627.289</b>	<b>475.638</b>	<b>434.981</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan kredietinstellingen	14.715	6.020	11.750
Aflossing langlopende leningen o/g	25.000	25.000	25.000
Aflossing converteerbare obligatielening	-	109.661	109.032
Leaseverplichtingen	240	-	-
	<b>39.955</b>	<b>140.681</b>	<b>145.782</b>
<b>Totaal</b>	<b>667.244</b>	<b>616.319</b>	<b>580.763</b>

In januari 2019 heeft Vastned een langlopende obligatielening van € 50,0 miljoen met een looptijd van 7 jaar tegen een coupon van 2,73% geplaatst bij Pricoa Capital Group. Tevens heeft Vastned in het 1e halfjaar 2019 een additioneel bedrag van € 122,5 miljoen getrokken op haar bestaande kredietfaciliteiten. Dit bedrag is tezamen met de nieuwe lening onder andere gebruikt voor het herfinancieren van bestaande leningen, waaronder de converteerbare obligatielening ad € 110,0 miljoen die in april 2019 is afgelost en de inkoop van eigen aandelen.

Vanwege het feit dat er door de houders van de converteerbare obligatielening geen gebruik is gemaakt van hun conversierecht en de lening is afgelost, is de eigenvermogencomponent ad € 4,1 miljoen overgeboekt van de agioreserve naar de overige reserves.

Voor verdere toelichting op de rentedragende schulden wordt verwezen naar het hoofdstuk Financieringsstructuur in het halfjaarverslag 2019.

## 14. FINANCIËLE DERIVATEN

In het 1e halfjaar 2019 is een aantal rentederivaten afgewikkeld, waarbij de negatieve waarde ad € 5,3 miljoen van deze derivaten afgerekend. Tevens zijn in het 1e halfjaar 2019 nieuwe rentederivaten afgesloten tegen de actuele markttrente. De waardemutaties van de rentederivaten bedroegen als gevolg van de gedaalde markttrente € 3,8 miljoen negatief.

Voor verdere toelichting op de financiële derivaten wordt verwezen naar het hoofdstuk Financieringsstructuur in het halfjaarverslag 2019.

## 15. 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 € 12,5 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 en de vrijwaring voor de niet door Lusitania aan de VVE's betaalde bedragen zijn vervallen op 2 juni 2019 zonder dat de koper hier een beroep op heeft gedaan. De fiscale garanties en 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 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 in 2018 vervallen, 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.

## 16. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

In juli heeft Vastned een heads-of-termsovereenkomst getekend met JD Sports voor de verhuur van het pand Rue de Rivoli 118-120 in Parijs. Het huurcontract gaat in per 1 januari 2020 en na een verbouwing zal de winkel naar verwachting in het voorjaar 2020 openen.

Op 1 juli 2019 is het object Lange Bisschopstraat 50 in Deventer tegen boekwaarde verkocht. De nettoverkoopopbrengst bedroeg € 0,7 miljoen.

Op 1 juli 2019 is het object Wouwsestraat 48 in Bergen op Zoom tegen boekwaarde verkocht. De nettoverkoopopbrengst bedroeg € 0,3 miljoen.

Op 19 juli 2019 is het object Keizersgracht 233 in Amsterdam gekocht. De aankoopprijs inclusief aankoopkosten bedroeg € 2,4 miljoen.

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

## 17. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

Er hebben zich, behalve in de hieronder beschreven onderwerpen, in het eerste halfjaar van 2019 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 2018.

De leden van de Raad van Commissarissen en de Directie van Vastned hadden gedurende het eerste halfjaar van 2019 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:

Van Herk Investments B.V.	24,98%
BlackRock, Inc.	4,54%
Baillie Gifford & Co	3,04%
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 2019 tot en met 30 juni 2019 van Vastned Retail N.V. te Amsterdam bestaande uit de geconsolideerde balans per 30 juni 2019, 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 2019 tot en met 30 juni 2019 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 2019 tot en met 30 juni 2019 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, 31 juli 2019

Ernst & Young Accountants LLP

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