

HALFJAARVERSLAG 2017

Core city assets aanjager positieve resultaten Vastned

Hoofdpunten

- **Introductie strategie-update: focus op groei in geselecteerde steden in Europa**
- **Turkse portefeuille verkocht en € 30,1 miljoen (inclusief kosten) van de verkoopopbrengsten gebruikt voor aandeleninkoop**
- **Stijging van de bezettingsgraad core city assets naar 99,5% en hoge bezettingsgraad totale portefeuille van 97,3%**
- **Positieve like-for-like brutohuurgroei van 3,8% voor core city assets resulteert in like-for-like brutohuurgroei van 1,1% voor totale portefeuille**
- **Waardestijging van core city assets* van 4,8% (€ 54,4 miljoen) resulteert in een waardestijging van de totale portefeuille van 3,1% (€ 47,4 miljoen)**
- **Direct resultaat H1 2017 € 1,07 per aandeel**
- **Indirect resultaat H1 2017 € 2,34 per aandeel**
- **Interim-dividend H1 2017 € 0,64 per aandeel**
- **Verwacht direct resultaat 2017 onveranderd € 2,10 - € 2,20 per aandeel**
- **Verwacht dividend 2017 € 2,05 per aandeel**

*exclusief acquisities en desinvesteringen

Amsterdam, 2 augustus 2017 – Vastned, de beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming met focus op 'venues for premium shopping', realiseert positieve resultaten met een direct resultaat van € 1,07 per aandeel in het eerste halfjaar van 2017.

Taco de Groot, CEO Vastned: "Dit jaar plukken wij de vruchten van de focus op core city assets en de strategische rotatie in de portefeuille die wij hebben ingezet bij de introductie van de highstreetstrategie. De positieve resultaten van de core city assets wegen steeds zwaarder in de portefeuille. Zo leidt de positieve like-for-like brutohuurgroei van de core city assets van 3,8% tot een positieve like-for-like brutohuurgroei van de gehele portefeuille van 1,1%.

De afgelopen jaren hebben wij de portefeuille core city assets verder uitgebreid en de kwaliteit van de totale portefeuille fors verbeterd door gerichte acquisities en desinvesteringen. Ook in de eerste helft van 2017 hebben wij twee core city assets kunnen toevoegen aan onze portefeuille in Parijs. Na balansdatum kwamen daar nog drie naast elkaar gelegen core city assets in Antwerpen bij.

Naast acquisities blijven wij ons richten op het verder verbeteren van de kwaliteit van de portefeuille door middel van desinvesteringen. Een grote desinvestering in het eerste halfjaar van 2017 was de verkoop van onze portefeuille in Turkije. Ondanks de hoge kwaliteit in Turkije van deze core city assets droeg de portefeuille gezien de politieke en economische ontwikkelingen in Turkije niet langer bij aan de stabiele resultaten die wij nastreven. Met een gedeelte van de verkoopopbrengst hebben wij eigen aandelen ingekocht, wat een aantrekkelijke investering was gezien de koers van het aandeel Vastned op dat moment en de gelimiteerde interessante acquisitiemogelijkheden.

Door het beperkte aanbod enerzijds en de toenemende vraag naar vastgoed van hoge kwaliteit anderzijds worden aantrekkelijke acquisitiemogelijkheden steeds schaarser. Vooropgesteld dat wij alleen acquisities nastreven die aan al onze voorwaarden voldoen, zullen wij onze strategie gedisciplineerd en stap-voor-stap uitvoeren.

PERSBERICHT



Leidsestraat 2, Amsterdam

De inspanningen van het eerste halfjaar hebben geresulteerd in een direct resultaat van € 1,07 per aandeel en wij handhaven onze verwachting voor het direct resultaat voor 2017 van tussen € 2,10 en € 2,20 per aandeel die wij begin dit jaar hebben afgegeven.

Daarnaast geeft de kwaliteitsverbetering die wij de afgelopen jaren hebben gerealiseerd, ons het vertrouwen om een hoger percentage van het direct resultaat als dividend uit te keren dan in 2016. Dit betekent dat wij verwachten vast te kunnen houden aan een dividend van € 2,05 per aandeel voor 2017. In lijn met ons dividendbeleid zullen wij hiervan een interim-dividend uitkeren van € 0,64 per aandeel, wat gelijk is aan 60% van het direct resultaat over het eerste halfjaar."

Key parameters

De goede resultaten van de core city assets zorgen voor positieve resultaten voor de totale portefeuille op alle key parameters.

in %	Core city assets	Mixed retail locations	Totaal
Bezettingsgraad	99,5	93,5	97,3
Like-for-like brutohuurgroei	3,8	(3,2)	1,1
Waardeverandering*	4,8	(1,9)	3,1
Aandeel in de totale portefeuille	77	23	100
Totale waarde (in € mln)	1.219	360	1.579

*exclusief acquisities en desinvesteringen

In de totale portefeuille groeide het aandeel core city assets van 75% eind 2016 naar 77% eind juni 2017 dankzij waardestijgingen van core city assets, acquisities en desinvesteringen, en waardedalingen van niet-strategisch vastgoed.

TOELICHTING OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE**Bezettingsgraad**

Gedurende het eerste halfjaar van 2017 steeg de bezettingsgraad van de core city assets van 99,0% naar 99,5%. De stijging vond plaats in alle landen waar Vastned actief is, behalve in Spanje waar de portefeuille reeds volledig verhuurd was. De bezettingsgraad van de totale portefeuille bleef hoog en bedroeg eind juni 2017 97,3%.

Bezettingsgraad eind Q2 2017 (in %)

Land	Nederland	Frankrijk	België	Spanje	Totaal
Core city assets	99,7	99,3	99,4	100,0	99,5
Mixed retail locations	92,0	83,0	97,5	100,0	93,5
Totaal	96,0	98,3	98,5	100,0	97,3

Bezettingsgraad eind 2016 (in %)

Land	Nederland	Frankrijk	België	Spanje	Totaal
Core city assets	99,1	98,6	99,2	100,0	99,0
Mixed retail locations	92,3	88,3	97,6	100,0	93,9
Totaal	95,8	97,9	98,5	100,0	97,1

PERSBERICHT

Verhuuractiviteit

In de afgelopen zes maanden sloot Vastned 51 huurcontracten voor in totaal € 4,7 miljoen, ofwel 5,8% van de totale jaarlijkse theoretische brutohuuropbrengsten. Hiervan werden veertien huurcontracten voor core city assets afgesloten voor een totaalbedrag van € 2,1 miljoen.



Oudegracht 157, Utrecht

Vastned verlengde onder andere het huurcontract met Pepe Jeans voor haar winkel aan de Calle de Fuencarral 23 in Madrid, met Cyrillus voor rue de la Grande Chaussée 33-35 in Lille en met Chasin' voor Oudegracht 157 in Utrecht.

Vastned verwelkomde ook nieuwe huurders in de afgelopen zes maanden zoals Clarins op Cours de l'Intendance 64-66 in Bordeaux en Nespresso op rue des Francs Bourgeois 29 in Parijs. Vastned heeft hier de winkelruimte en de achterliggende showroom samengevoegd, waardoor er één groter winkelopervlak van ruim 200 vierkante meter is ontstaan, die geschikt is voor de nieuwste conceptstore van Nespresso, die in oktober 2017 zal openen.

Vooraf in de kleine en middelgrote plaatsen in Nederland, waar een groot deel van de huurcontracten voor mixed retail locations werd afgesloten, zoals Leeuwarden, Hoorn, Spijkenisse en Zwijndrecht, leidde de afnemende vraag naar winkelruimte tot lagere huren.

Ondanks dat er minder huurcontracten voor core city assets werden afgesloten dan voor mixed retail locations compenseerde de huurstijging van 10,1% (€ 193.000) die Vastned realiseerde op de afgesloten core city assets huurcontracten een aanzienlijk deel van de daling op de afgesloten contracten voor mixed retail locations van 9,4% (€ 268.000).

Verhuuractiviteit in H1 2017

	aantal afgesloten huurcontracten	Volume		Huurverandering	
		in € miljoen	% of TGOI	%	in € '000
Core city assets	14	2,1	2,6	10,1	193
Mixed retail locations	37	2,6	3,2	(9,4)	(268)
Totaal	51	4,7	5,8	(1,6)	(75)



Rue de la Grande Chaussée 33-35, Lille

Waardemutaties

De toenemende vraag naar kwalitatief goed winkelvastgoed in combinatie met het schaarse aanbod heeft een positief effect op de waardeontwikkeling van de core city assets van Vastned.

De waarde van de core city assets steeg met 4,8% ofwel € 54,4 miljoen, exclusief acquisities en desinvesteringen. Hiermee werd de daling van 1,9% ofwel € 7,0 miljoen op de mixed retail locations ruimschoots gecompenseerd. De waarde van de totale portefeuille steeg met € 47,4 miljoen, exclusief acquisities en desinvesteringen. Dit is een stijging van 3,1% ten opzichte van eind 2016.

PERSBERICHT

Waardemutaties*

	in € miljoen	in %
Core city assets	54,4	4,8
Mixed retail locations	(7,0)	(1,9)
Totaal	47,4	3,1

*exclusief acquisities en desinvesteringen

Eind juni 2017 bedroeg de totale waarde van de portefeuille € 1,6 miljard.



Rue des Francs Bourgeois 29, Parijs

Acquisities en desinvesteringen
Acquisities

In het eerste halfjaar 2017 heeft Vastned twee core city assets verworven voor een totaalbedrag van € 19,8 miljoen. De twee acquisities vonden plaats in de historische wijk Le Marais in Parijs. Vastned kocht rue des Francs Bourgeois 29 voor circa € 15,8 miljoen inclusief acquisitiekosten en rue des Rosiers 19 voor circa € 4,0 miljoen inclusief acquisitiekosten. Vastned breidde hiermee in slechts twee jaar tijd de cluster in Le Marais uit naar zes core city assets.

Na balansdatum acquireerde Vastned tevens drie aaneengesloten core city assets aan de Steenhouwersvest 44-46-48 in de historische binnenstad van Antwerpen voor een totaalbedrag van € 6,0 miljoen inclusief acquisitiekosten.

Desinvesteringen

Gedurende het eerste halfjaar van 2017 verkocht Vastned vastgoed voor een totaalbedrag van € 102,6 miljoen. Naast de desinvestering van de Turkse portefeuille verkocht Vastned verschillende mixed retail locations in Nederland, onder andere high street shops in Dalftsen, Enschede en Zwolle en een retail warehouse in Kuurne, België. Vastned realiseerde een nettoverkoopresultaat van € 6,3 miljoen op de desinvesteringen in het eerste halfjaar 2017.

PERSBERICHT

TOELICHTING OP DE FINANCIËLE RESULTATEN H1 2017

Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten

Doordat de verkochte Turkse activiteiten kwalificeren als 'beëindigde bedrijfsactiviteiten' worden de resultaten uit deze activiteiten afzonderlijk opgenomen in de winst-en-verliesrekening. De vergelijkende cijfers over H1 2016 zijn in verband hiermee aangepast.

Resultaat toekomstend aan aandeelhouders Vastned retail

Het resultaat, bestaande uit het direct en het indirect resultaat, steeg van € 12,6 miljoen in H1 2016 tot € 64,2 miljoen in H1 2017. Het resultaat nam toe door positieve waardemutaties van de core city assets in H1 2017.

Direct resultaat

Het direct resultaat nam af van € 23,0 miljoen in H1 2016 naar € 20,2 miljoen in H1 2017. De belangrijkste oorzaken van het lagere direct resultaat H1 2017 zijn de verkoop van de gehele Turkse portefeuille en desinvesteringen in met name de Nederlandse vastgoedportefeuille. Als gevolg van deze verkopen is de kwaliteit van de totale vastgoedportefeuille sterk verbeterd.

Indirect resultaat

Het indirect resultaat bedroeg € 44,0 miljoen positief (H1 2016: € 10,4 miljoen negatief). De toename van het indirect resultaat is voornamelijk het gevolg van waardestijgingen in H1 2017. Deze waardemutaties bestaan enerzijds uit waardestijgingen van de core city assets met € 56,1 miljoen en anderzijds uit waardedalingen van de mixed retail locations van in totaal € 7,1 miljoen.

Netto-opbrengsten uit vastgoed

Brutohuuropbrengsten

De brutohuuropbrengsten bedroegen in H1 2017 € 38,8 miljoen ten opzichte van € 41,4 miljoen in H1 2016. De ontwikkeling van de brutohuuropbrengsten was als volgt:

- Acquisities (€ 1,0 miljoen toename)

De acquisities van core city assets in Nederland, Frankrijk en Spanje resulteerden in een positieve bijdrage aan de brutohuuropbrengsten van € 1,0 miljoen.

- Desinvesteringen (€ 4,0 miljoen afname)

Door desinvesteringen van niet-strategisch vastgoed in Nederland, Spanje, Portugal en België namen de brutohuuropbrengsten af met € 4,0 miljoen.

- Like-for-like-huurgroei (€ 0,4 miljoen toename)

De like-for-like-huurgroei van de brutohuuropbrengsten bedroeg € 0,4 miljoen positief in H1 2017. Deze toename is enerzijds het gevolg van een positieve like-for-like groei van de core city assets van € 0,9 miljoen, anderzijds was de like-for-likebrutohuurgroei van mixed retail locations € 0,5 miljoen negatief.

Exploitatiekosten (inclusief betaalde erfpachtcanons en niet-doorberekende servicekosten)

De totale exploitatiekosten over het afgelopen halfjaar namen met € 1,2 miljoen af ten opzichte van H1 2016 en bedroegen € 4,6 miljoen. Deze afname is vooral het gevolg van lagere dotaties aan de voorziening voor dubieuze debiteuren en de vrijval van een getroffen voorziening voor dubieuze debiteuren.

Waardemutaties vastgoed

De waardemutaties vastgoed bedroegen in H1 2017 € 49,0 miljoen positief. Deze waardemutaties bestaan enerzijds uit

PERSBERICHT

waardestijgingen van de core city assets van € 56,1 miljoen, terwijl anderzijds de waarde van de mixed retail locations afnam met € 7,1 miljoen.

Nettoverkoopresultaat vastgoed

Op de desinvesteringen (exclusief de desinvestering van de Turkse vastgoedportefeuille) van vastgoed van in totaal € 6,8 miljoen realiseerde Vastned een nettoverkoopresultaat van € 0,6 miljoen.

Lasten

Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten, inclusief waardemutaties van financiële derivaten, namen af van € 13,1 miljoen in H1 2016 tot € 7,6 miljoen in H1 2017. In onderstaande tabel wordt de ontwikkeling van de nettofinancieringskosten nader toegelicht.

Ontwikkeling nettofinancieringskosten

(x € miljoen)

Nettofinancieringskosten H1 2016	13,1
Afname door gemiddeld lagere rentedragende schulden	(0,7)
Per saldo toename door stijging gemiddelde rentevoet en wijzigingen in vast/variabel en werkkapitaal	0,3
Waardemutaties financiële derivaten	(5,1)
Nettofinancieringskosten H1 2017	7,6

De nettofinancieringskosten namen af door gemiddeld lagere rentedragende schulden als gevolg van desinvesteringen. Echter doordat met de opbrengst van de desinvesteringen voornamelijk kortlopende kredieten met een relatief lage rente werden afgelost nam de gemiddelde rentevoet van het rentedragende vreemd vermogen fractioneel toe van 2,7% over het eerste halfjaar van 2016 naar 2,8% over het eerste halfjaar van 2017. De waardemutaties van de rentederivaten bedroegen als gevolg van de gewijzigde marktrente en de kortere looptijd van de rentederivaten ten opzichte van H1 2016 € 5,1 miljoen positief.

Algemene kosten

De algemene kosten bedroegen in H1 2017 € 4,3 miljoen (H1 2016: € 4,1 miljoen). De lichte toename werd onder andere veroorzaakt door een eenmalige last in de personeelskosten.

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De belastingen naar de winst kwamen in H1 2017 ten opzichte van H1 2016 € 0,2 miljoen lager uit door een lagere belastinglast van Nederlandse en Spaanse regulier belaste entiteiten.

Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen bedroeg in H1 2017 € 2,2 miljoen negatief (H1 2016: € 0,7 miljoen negatief) en is voornamelijk het gevolg van waardestijgingen van de core city assets in Spanje en van de waardestijging van een core city asset in Nederland die wordt gehouden in een regulier belaste entiteit.

Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten

Het direct resultaat uit de beëindigde bedrijfsactiviteiten in Turkije nam door de verkoop van deze activiteiten in H1 2017 ten opzichte van H1 2016 af met € 1,7 miljoen. Het nettoverkoopresultaat vastgoed bedroeg € 5,7 miljoen positief (H1 2016: nihil) en de in het eigen vermogen opgenomen Reserve omrekeningsverschillen netto-investeringen van € 5,7 miljoen negatief werd overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening zodat het indirect resultaat in H1 2017 uitkwam op nihil

PERSBERICHT

(H1 2016: waardemutaties vastgoed € 3,5 miljoen negatief en mutatie latente belastingverplichtingen € 0,4 miljoen positief).

Resultaat per aandeel

In mei 2017 heeft Vastned 849.846 eigen aandelen ingekocht voor een totaalbedrag van € 30,1 miljoen (inclusief kosten). Als gevolg van deze inkoop van eigen aandelen daalde het gemiddeld aantal uitstaande aandelen Vastned van circa 19,0 miljoen stukken in H1 2016 tot circa 18,8 miljoen stukken in H1 2017. Het resultaat per aandeel bedroeg € 3,41 per aandeel positief (H1 2016: € 0,66 per aandeel positief). Het resultaat bestaat uit het direct resultaat per aandeel van € 1,07 (H1 2016: € 1,21) en het indirect resultaat per aandeel van € 2,34 positief (H1 2016: € 0,55 negatief).

FINANCIERINGSSTRUCTUUR

Eind juni 2017 toonde de balans van Vastned een gezonde financieringsstructuur met de volgende kenmerken:

	30 juni 2017	31 december 2016
Loan-to-value (in %)	40,2	41,8
Solvabiliteit (in %)	57,9	56,1
Rentedekkingsgraad	3,8	4,0

De solvabiliteitsratio, zijnde het groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal, komt eind juni 2017 uit op 57,9% (eind 2016: 56,1%). Met deze solvabiliteitsratio van 57,9% en een rentedekkingsgraad van 3,8 voldoet Vastned aan alle convenanten van haar kredietverstrekkers.

Leningenportefeuille

De leningenportefeuille bestond eind juni 2017 voor 83,9% uit leningen met een vaste rente. Het aandeel niet-bancaire leningen eind juni 2017 bedroeg 48,5% en bleef ruim boven de interne doelstelling van 25%. Daarnaast kende de leningenportefeuille de volgende kenmerken:

	30 juni 2017	31 december 2016
Looptijd contractdatum (in jaren)	4,4	4,4
Looptijd renteherzieningsdatum (in jaren)	3,0	3,5

Gedurende het eerste halfjaar van 2017 heeft Vastned de looptijd van haar bestaande gesyndiceerde kredietfaciliteit van € 375 miljoen met een jaar verlengd tot februari 2023. De beschikbare ruimte op de kredietlijnen bedroeg eind juni 2017 € 202,3 miljoen.

Leningenportefeuille per 30 juni 2017:

(in € miljoen)

	Vaste rente ¹⁾	Variabel rente	Totaal	% van totaal
Langlopende schulden	449,6	90,7	540,3	85,2
Kortlopende schulden	82,5	11,6	94,1	14,8
	532,1	102,3	634,4	100,0
% van totaal	83,9	16,1	100,0	

¹⁾ Rentederivaten in aanmerking genomen

PERSBERICHT

AANDELENINKOOPPROGRAMMA

Op 11 april 2017 bracht Vastned een tender offer uit voor de inkoop van eigen aandelen ter waarde van maximaal € 50 miljoen, waarvoor een gedeelte van de verkoopopbrengsten van de desinvestering van de Turkse portefeuille werd aangewend. In totaal werden 849.846 aandelen ingekocht tegen een inkoopprijs van € 35,19 per aandeel voor een totaalbedrag van €30,1 miljoen (inclusief kosten). De ingekochte aandelen worden aangehouden als treasury shares. Het totale aantal uitstaande aandelen is als gevolg van de aandeleninkoop gedaald van 19.036.646 naar 18.186.800.

ONTWIKKELING INTRINSIEKE WAARDE

Door de inkoop van eigen aandelen daalde het gemiddeld aantal uitstaande aandelen Vastned van circa 19,0 miljoen stukken in H1 2016 tot circa 18,8 miljoen stukken in H1 2017. Als gevolg van het direct en indirect resultaat van in totaal € 3,41 positief, de overige mutaties van € 0,69 positief en de uitkering van het slotdividend van € 1,32 over 2016, is de intrinsieke waarde per aandeel gestegen van € 42,26 eind 2016 naar € 45,04 op 30 juni 2017. De EPRA NNNAV per aandeel bedraagt eind juni 2017 € 44,39 ten opzichte van € 41,68 eind 2016.

INTERIM-DIVIDEND 2017

Het interim-dividend 2017 bedraagt, in lijn met het dividendbeleid, 60% van het direct resultaat over het eerste halfjaar. Het direct resultaat H1 2017 bedraagt € 1,07 per aandeel, waardoor het interim-dividend is vastgesteld op € 0,64 per aandeel. Op 4 augustus 2017 noteert het aandeel Vastned ex dividend en op 21 augustus 2017 wordt het interim-dividend betaalbaar gesteld.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Begin juli acquireerde Vastned drie aaneengesloten core city assets gelegen aan de Steenhouwersvest 44-46-48 in de historische binnenstad van Antwerpen voor een totaalbedrag van circa € 6 miljoen inclusief acquisitiekosten. De drie winkelloccaties zijn verhuurd aan Diane van Fürstenberg, Damoy en Le Pain Quotidien.



Steenhouwersvest 44-48, Antwerpen

VOORUITZICHTEN 2017

Het sentiment in Europa lijkt te verbeteren. Zo is de werkloosheid sterk gedaald, is er sprake van een lichte economische groei en stijgen de consumentenbestedingen en het consumentenvertrouwen. Ook de verkiezingsoverwinning van president Macron in Frankrijk lijkt aan het positieve sentiment en de eensgezindheid in Europa bij te dragen.



Rue du Vieille du Temple 26, Parijs

Voorals retailers met winkels op de bekende en opkomende winkelstraten van grote historische Europese steden profiteren van de toenemende consumentenbestedingen, omdat dit de locaties zijn waar consumenten graag hun tijd besteden. Retailers moeten echter continu blijven innoveren om consumenten te blijven interesseren. Consumenten zijn tegenwoordig veel beter geïnformeerd en hebben een bredere keuze, zowel on- als offline.

Het huidige investeringsklimaat zorgt voor toenemende vraag naar Europees vastgoed van hoge kwaliteit en solide inkomsten, wat in combinatie met het beperkte aanbod van hoogwaardig winkelvastgoed in de bekende en opkomende winkelstraten van Europa zorgt voor yield compression in de markt.

PERSBERICHT

Voor Vastned betekent dit positieve waardeveranderingen voor de core city assets, maar ook minder acquisitiemogelijkheden waaraan Vastned waarde kan toevoegen. Vastned verwacht hier op korte termijn geen verandering in met de huidige lage markttrentes en de zoektocht naar rendement. Vastned blijft haar strategie stap-voor-stap uitvoeren met de acquisitiefocus gericht op groei van de clusters in vijf geselecteerde steden in Europa en het desinvesteren van niet-strategisch vastgoed in voornamelijk kleinere plaatsen in Nederland.

Begin dit jaar heeft Vastned een verwachting voor het direct resultaat 2017 afgegeven van € 2,10 - € 2,20 per aandeel. Vastned bevestigt deze bandbreedte en verwacht een dividend over 2017 uit te keren van € 2,05 per aandeel.

Bestuursverklaring

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

- de halfjaarrekening een getrouw beeld geeft van de activa, de passiva, de financiële positie en het resultaat van Vastned en de gezamenlijke in de consolidatie opgenomen ondernemingen; en
- het halfjaarjaarlijkse 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 2016), alsmede een getrouw overzicht geeft van de belangrijkste transacties met verbonden partijen.

Amsterdam, 1 augustus 2017

Statutaire Directie:

Taco de Groot, CEO

Reinier Walta, CFO

Conference call

Op 2 augustus 2017 om 10.00 uur geeft Vastned een toelichting op de halfjaarresultaten 2017 middels een conference call voor beleggers en analisten. De conference call is live te volgen via de website:

http://vastned.com/investeerders/investor_relations

Financiële kalender 2017

- 4 augustus 2017** Ex-interim-dividenddatum
- 7 augustus 2017** Recorddate interim-dividend
- 21 augustus 2017** Uitbetaling interim-dividend
- 1 november 2017** Negenmaands trading update 2017

Over Vastned

Vastned is een beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming 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 € 1,6 miljard.

Voor verdere informatie:

Anneke Hoijtink, Investor Relations Manager

Tel: +31 6 31637374

ONTWIKKELING HUROPBRENGSTEN H1 2017 (X € 1000,-)

Core city assets	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Totaal voortge- zette bedrijfsac- tiviteiten	Beëindigde bedrijfs- activiteiten	Totaal
Brutohuuropbrengsten 2016	10.332	7.337	4.579	1.079	23.327	4.156	27.483
Acquisities	235	376	-	432	1.043	-	1.043
Desinvesteringen	(388)	-	-	-	(388)	(2.305)	(2.693)
Like-for-like huurgroei	108	358	369	41	876	-	876
Brutohuuropbrengsten 2017	10.287	8.071	4.948	1.552	24.858	1.851	26.709
Exploitatiekosten	(1.761)	(651)	(474)	(133)	(3.019)	(40)	(3.059)
<i>Nettohuuropbrengsten 2017</i>	8.526	7.420	4.474	1.419	21.839	1.811	23.650
<i>Nettohuuropbrengsten 2016</i>	8.835	6.713	4.279	973	20.800	3.904	24.704
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten 2017	17,1%	8,1%	9,6%	8,6%	12,1%	2,2%	11,5%
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten 2016	14,5%	8,5%	6,6%	9,8%	10,8%	6,1%	10,1%
Mixed retail locations	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Totaal voortge- zette bedrijfsac- tiviteiten	Beëindigde bedrijfs- activiteiten	Totaal
Brutohuuropbrengsten 2016	11.941	656	4.709	761	18.067	-	18.067
Acquisities	-	-	-	-	-	-	-
Desinvesteringen	(2.800)	-	(176)	(674)	(3.650)	-	(3.650)
Like-for-like huurgroei	(539)	(123)	192	2	(468)	-	(468)
Brutohuuropbrengsten 2017	8.602	533	4.725	89	13.949	-	13.949
Exploitatiekosten	(880)	(311)	(405)	(3)	(1.599)	-	(1.599)
<i>Nettohuuropbrengsten 2017</i>	7.722	222	4.320	86	12.350	-	12.350
<i>Nettohuuropbrengsten 2016</i>	9.425	401	4.213	727	14.766	-	14.766
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten 2017	10,2%	58,3%	8,6%	3,4%	11,5%	-	11,5%
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten 2016	21,1%	38,9%	10,5%	4,5%	18,3%	-	18,3%
Totaal	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Totaal voortge- zette bedrijfsac- tiviteiten	Beëindigde bedrijfs- activiteiten	Totaal
Brutohuuropbrengsten 2016	22.273	7.993	9.288	1.840	41.394	4.156	45.550
Acquisities	235	376	-	432	1.043	-	1.043
Desinvesteringen	(3.188)	-	(176)	(674)	(4.038)	(2.305)	(6.343)
Like-for-like huurgroei	(431)	235	561	43	408	-	408
Brutohuuropbrengsten 2017	18.889	8.604	9.673	1.641	38.807	1.851	40.658
Exploitatiekosten	(2.641)	(962)	(879)	(136)	(4.618)	(40)	(4.658)
<i>Nettohuuropbrengsten 2017</i>	16.248	7.642	8.794	1.505	34.189	1.811	36.000
<i>Nettohuuropbrengsten 2016</i>	18.260	7.114	8.492	1.700	35.566	3.904	39.470
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten 2017	14,0%	11,2%	9,1%	8,3%	11,9%	2,2%	11,5%
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten 2016	18,0%	10,9%	8,6%	7,6%	14,1%	6,1%	13,3%

KERNCIJFERS

Resultaten (x € 1.000,-)

	30 juni 2017	31 december 2016	30 juni 2016
Brutohuuropbrengsten ¹⁾	38.807	81.298	41.394
Direct resultaat	20.206	46.115	23.020
Indirect resultaat	43.991	(19.684)	(10.466)
Resultaat	64.197	26.431	12.554

Balans (x € 1.000,-)

Vastgoed	1.578.684	1.614.793	1.657.558
Eigen vermogen	909.039	891.497	884.857
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	819.119	804.437	802.196
Langlopende schulden	566.105	636.921	702.318
Solvabiliteit (in %)	57,9	56,1	54,5
Loan-to-value (in %)	40,2	41,8	42,9
Interest coverage ratio	3,8	4,0	4,0
Financiële bezettingsgraad totale vastgoedportefeuille (in %)	96,9	95,9	96,1
Core city assets (in %)	98,8	98,1	98,3
Mixed retail locations (in %)	93,7	92,9	91,6
Gemiddeld aantal geplaatste aandelen	18.830.054	19.036.646	19.036.646
Aantal geplaatste aandelen (ultimo)	18.186.800	19.036.646	19.036.646

Per aandeel (x € 1,-)

Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail (inclusief slotdividend)	42,26	42,90	42,90
Slotdividend vorig boekjaar	(1,32)	(1,31)	(1,31)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail (exclusief slotdividend)</i>	<i>40,94</i>	<i>41,59</i>	<i>41,59</i>
Direct resultaat	1,07	2,42	1,21
Indirect resultaat	2,34	(1,03)	(0,55)
Resultaat	3,41	1,39	0,66
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	-	0,02	(0,11)
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening, na belastingen	-	(0,01)	-
Overboeking omrekeningsverschillen netto-investeringen naar winst-en-verliesrekening	0,30	-	-
Overige mutaties	0,39	-	-
Interim-dividend	-	(0,73)	-
<i>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail ultimo (inclusief slotdividend)</i>	45,04	42,26	42,14
Beurskoers (ultimo)	36,655	36,86	36,505
Premium/(Discount) (in %)	(18,6)	(12,8)	(13,4)

¹⁾ De vergelijkende cijfers over 2016 zijn aangepast in verband met de beëindigde bedrijfsactiviteiten in Turkije.

DIRECT EN INDIRECT RESULTAAT (x € 1.000,-)

Direct resultaat

	1e halfjaar 2017	1e halfjaar 2016 ¹⁾
Brutohuuropbrengsten	38.807	41.394
Betaalde erfpachtcanons	(69)	(78)
Niet-doorberekende servicekosten	(298)	(304)
Exploitatiekosten	(4.251)	(5.446)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	34.189	35.566
Financiële opbrengsten	9	9
Financiële kosten	(9.145)	(9.567)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	(9.136)	(9.558)
Algemene kosten	(4.321)	(4.119)
<i>Direct resultaat voor belastingen</i>	20.732	21.889
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	1	(167)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(9)	(5)
<i>Direct resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</i>	20.724	21.717
<i>Direct resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten</i>	1.656	3.372
<i>Direct resultaat</i>	22.380	25.089
Direct resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(2.174)	(2.069)
<i>Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	20.206	23.020

Indirect resultaat

Waardemutaties vastgoed in exploitatie	49.018	(2.000)
Waardemutaties vastgoed in renovatie	-	(1.163)
<i>Totaal waardemutaties vastgoed</i>	49.018	(3.163)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	581	714
Financiële kosten	(405)	(407)
Waardemutaties financiële derivaten	1.917	(3.233)
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	58	58
<i>Indirect resultaat voor belastingen</i>	51.169	(6.031)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(2.200)	(692)
<i>Indirect resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</i>	48.969	(6.723)
<i>Indirect resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten</i>	1	(3.125)
<i>Indirect resultaat</i>	48.970	(9.848)
Indirect resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(4.979)	(618)
<i>Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	43.991	(10.466)
<i>Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	64.197	12.554

¹⁾ De vergelijkende cijfers over 2016 zijn aangepast in verband met de beëindigde bedrijfsactiviteiten in Turkije.

DIRECT EN INDIRECT RESULTAAT

PER AANDEEL (x € 1)

	1e halfjaar 2017	1e halfjaar 2016 ¹⁾
<i>uit voortgezette bedrijfsactiviteiten:</i>		
Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	0,98	1,03
Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	2,34	(0,39)
	3,32	0,64
<i>uit beëindigde bedrijfsactiviteiten:</i>		
Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	0,09	0,18
Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	-	(0,16)
	0,09	0,02
<i>totaal:</i>		
Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	1,07	1,21
Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	2,34	(0,55)
	3,41	0,66

EPRA PRESTATIE-INDICATOREN

(x € 1.000,-)

PER AANDEEL (x € 1)

EPRA prestatie-indicator

	Tabel	1e halfjaar 2017	1e halfjaar 2016	1e halfjaar 2017	1e halfjaar 2016
EPRA Earnings	1	20.206	23.020	1,07	1,21
EPRA NAV	2	834.378	834.073	45,88	43,82
EPRA NNNAV	3	807.377	792.326	44,39	41,62
EPRA Net Initial Yield (NIY)	4 (i)	4,1%	4,4% ¹⁾		
EPRA 'topped-up' NIY	4(ii)	4,3%	4,6% ¹⁾		
EPRA Vacancy Rate	5	3,0%	2,7%		
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	6 (i)	22,9%	22,3% ²⁾		
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	6 (ii)	21,8%	21,3% ²⁾		
Capital expenditure	7	20.879	27.050		

¹⁾ 31 december 2016²⁾ De vergelijkende cijfers over 2016 zijn aangepast in verband met de beëindigde bedrijfsactiviteiten in Turkije.

1 EPRA earnings

	1e halfjaar 2017	1e halfjaar 2016
<i>Resultaat volgens geconsolideerde IFRS winst-en-verliesrekening</i>	64.197	12.554
Waardemutaties vastgoed	(49.018)	3.163
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(581)	(714)
Financiële kosten	405	407
Waardemutaties financiële derivaten	(1.975)	3.175
Mutatie latente belastingvorderingen- en verplichtingen	2.200	692
Beëindigde bedrijfsactiviteiten	(1)	3.125
Toekomend aan minderheidsbelangen	4.979	618
EPRA Earnings	20.206	23.020
EPRA Earnings per share (EPS)	1,07	1,21

2 en 3 EPRA NAV en EPRA NNNAV

	30 juni 2017		30 juni 2016	
	per aandeel (x € 1)		per aandeel (x € 1)	
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	819.119	45,04	802.196	42,14
Effect van conversie	-	-	-	-
Verwaterd eigen vermogen	819.119	45,04	802.196	42,14
Marktwaaarde van financiële derivaten	3.434	0,19	7.151	0,38
Latente belastingen	11.825	0,65	24.726	1,30
EPRA NAV	834.378	45,88	834.073	43,82
Marktwaaarde van financiële derivaten	(3.434)	(0,19)	(7.151)	(0,38)
Marktwaaarde van de rentedragende leningen o/g	(14.369)	(0,79)	(18.921)	(1,00)
Latente belastingen	(9.198)	(0,51)	(15.675)	(0,82)
EPRA NNNAV	807.377	44,39	792.326	41,62

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

	Nederland		Frankrijk		België		Spanje		Turkije		Totaal	
	30 jun 2017	31 dec 2016	30 jun 2017	31 dec 2016	30 jun 2017	31 dec 2016	30 jun 2017	31 dec 2016	30 jun 2017	31 dec 2016	30 jun 2017	31 dec 2016
Vastgoed in exploitatie	691.185	684.010	423.745	382.305	374.254	360.935	89.500	87.543	-	100.000	1.578.684	1.614.793
toevoeging:												
Geschatte transactiekosten	52.025	51.485	30.257	29.521	9.356	9.025	2.503	2.450	-	3.093	94.141	95.574
Investeringswaarde vastgoed in exploitatie (B)	743.210	735.495	454.002	411.826	383.610	369.960	92.003	89.993	-	103.093	1.672.825	1.710.367
Geannualiseerde brutohuuropbrengsten	38.002	37.913	17.163	16.639	19.081	19.176	3.344	3.282	-	7.780	77.590	84.790
Niet terugvorderbare exploitatiekosten	(5.711)	(5.514)	(1.104)	(1.136)	(1.738)	(1.724)	(213)	(214)	-	(598)	(8.766)	(9.186)
Geannualiseerde nettohuuropbrengsten (A)	32.291	32.399	16.059	15.503	17.343	17.452	3.131	3.068	-	7.182	68.824	75.604
Effect van huurvrije perioden en andere huurincentives	503	562	972	601	767	456	37	-	-	714	2.279	2.333
Topped-up geannualiseerde nettohuuropbrengsten (C)	32.794	32.961	17.031	16.104	18.110	17.908	3.168	3.068	-	7.896	71.103	77.937
(i) EPRA Net Initial Yield (A/B)	4,3%	4,4%	3,5%	3,8%	4,5%	4,7%	3,4%	3,4%	-	7,0%	4,1%	4,4%
(ii) EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	4,4%	4,5%	3,8%	3,9%	4,7%	4,8%	3,4%	3,4%	-	7,7%	4,3%	4,6%

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

	Core city assets		Mixed retail locations		Totaal	
	30 jun 2017	31 dec 2016	30 jun 2017	31 dec 2016	30 jun 2017	31 dec 2016
Vastgoed in exploitatie	1.218.670	1.243.490	360.014	371.303	1.578.684	1.614.793
toevoeging: Geschatte transactiekosten	74.761	74.969	19.380	20.605	94.141	95.574
<i>Investeringswaarde vastgoed in exploitatie (B)</i>	1.293.431	1.318.459	379.394	391.908	1.672.825	1.710.367
Geannualiseerde brutohuuropbrengsten	50.088	56.951	27.502	27.839	77.590	84.790
Niet terugvorderbare exploitatiekosten	(4.733)	(5.032)	(4.033)	(4.154)	(8.766)	(9.186)
<i>Geannualiseerde nettohuuropbrengsten (A)</i>	45.355	51.919	23.469	23.685	68.824	75.604
Effect van huurvrije perioden en andere huurincentives	1.623	1.684	656	649	2.279	2.333
<i>Topped-up geannualiseerde nettohuuropbrengsten (C)</i>	46.978	53.603	24.125	24.334	71.103	77.937
(i) EPRA Net Initial Yield (A/B)	3,5%	3,9%	6,2%	6,0%	4,1%	4,4%
(ii) EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	3,6%	4,1%	6,4%	6,2%	4,3%	4,6%

5 EPRA vacancy rate

30 juni 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	18.889	16.248	155.184	38.097	1.575	39.345	4,0%
Frankrijk	8.604	7.642	35.722	17.289	598	18.967	3,2%
België	9.673	8.794	91.333	19.081	306	19.458	1,6%
Spanje	1.641	1.505	3.291	3.344	-	3.677	-
<i>Totaal vastgoed in exploitatie</i>	38.807	34.189	285.530	77.811	2.479	81.447	3,0%
Core city assets	24.858	21.839	95.026	50.224	244	54.126	0,5%
Mixed retail locations	13.949	12.350	190.504	27.587	2.235	27.321	8,2%
<i>Totaal vastgoed in exploitatie</i>	38.807	34.189	285.530	77.811	2.479	81.447	3,0%

31 december 2016

	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	42.486	36.117	157.415	37.913	1.737	40.653	4,3%
Frankrijk	16.460	14.746	35.435	16.639	358	18.722	1,9%
België	18.900	17.344	92.085	19.176	339	19.131	1,8%
Spanje	3.452	3.138	3.291	3.282	-	3.677	-
Turkije	8.171	7.710	13.100	7.780	34	7.887	0,4%
<i>Totaal vastgoed in exploitatie</i>	89.469	79.055	301.326	84.790	2.468	90.070	2,7%
Core city assets	53.569	48.466	107.943	56.951	570	59.599	1,0%
Mixed retail locations	35.900	30.589	193.383	27.839	1.898	30.471	6,2%
<i>Totaal vastgoed in exploitatie</i>	89.469	79.055	301.326	84.790	2.468	90.070	2,7%

6 EPRA cost ratios

	1e halfjaar 2017	1e halfjaar 2016 ¹⁾
Algemene kosten	4.321	4.119
Betaalde erfpachtcanons	69	78
Exploitatiekosten	4.251	5.446
Niet-doorberekende servicekosten	298	304
af:		
Betaalde erfpachtcanons	(69)	(78)
<i>EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) (A)</i>	8.870	9.869
Leegstandskosten	(438)	(479)
<i>EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) (B)</i>	8.432	9.390
<i>Brutohuuropbrengsten verminderd met betaalde erfpachtcanons (C)</i>	38.738	41.316
(i) EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	22,9%	23,9%
(ii) EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	21,8%	22,7%

¹⁾ De vergelijkende cijfers over 2016 zijn aangepast in verband met de beëindigde bedrijfsactiviteiten in Turkije.

7 CAPITAL EXPENDITURE

	2017	2016
Acquisities ¹⁾	19.757	23.805
Ontwikkeling	-	-
Like-for-like-portefeuille ²⁾	1.122	2.802
Overige ³⁾	-	443
	20.879	27.050

¹⁾ Betreft aankopen van core city assets in Parijs (2016: Utrecht en Parijs).

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

³⁾ Betreft onder andere verbeteringen aan vastgoedobjecten die in de loop van het boekjaar zijn verkocht.

HALFJAARREKENING 2017

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 2017

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

	Toelichting	1e halfjaar 2017	1e halfjaar 2016
Netto-opbrengsten uit vastgoed			
Brutohuuropbrengsten		38.807	41.394
Betaalde erfpachtcanons		(69)	(78)
Niet doorberekende servicekosten		(298)	(304)
Exploitatiekosten		(4.251)	(5.446)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	4	34.189	35.566
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	4	49.018	(2.000)
Waardemutaties vastgoed in renovatie	4	-	(1.163)
<i>Totaal waardemutaties vastgoed</i>		49.018	(3.163)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	4	581	714
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</i>		83.788	33.117
Lasten			
Financiële opbrengsten		9	9
Financiële kosten		(9.550)	(9.974)
Waardemutaties financiële derivaten		1.917	(3.233)
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen		58	58
<i>Nettofinancieringskosten</i>		(7.566)	(13.140)
Algemene kosten		(4.321)	(4.119)
<i>Totaal lasten</i>		(11.887)	(17.259)
<i>Resultaat voor belastingen</i>		71.901	15.858
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst		1	(167)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen		(2.209)	(697)
<i>Totaal belastingen naar de winst</i>		(2.208)	(864)
<i>Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</i>		69.693	14.994
<i>Resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten</i>	5	1.657	247
<i>Resultaat</i>		71.350	15.241
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail		62.540	12.307
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail		1.657	247
Resultaat toekomend aan minderheidsbelangen		7.153	2.687
		71.350	15.241
Per aandeel (x € 1)			
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten		3,32	0,65
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten		0,09	0,01
		3,41	0,66
Verwaterd resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten		3,00	0,65
Verwaterd resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten		0,08	0,01
		3,08	0,66

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

	Toelichting	1e halfjaar 2017	1e halfjaar 2016
Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten		69.693	14.994
Resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten		1.657	247
Resultaat na belastingen		71.350	15.241
Posten die niet worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening			
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	10	-	(2.001)
Belastingen over posten die niet worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening		-	-
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	5.728	-
Belastingen over posten die zijn of kunnen worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening		-	-
<i>Overig totaalresultaat na belasting</i>		5.670	(2.059)
<i>Totaalresultaat</i>		77.020	13.182
Toekomend aan:			
Aandeelhouders Vastned Retail		69.867	10.495
Minderheidsbelangen		7.153	2.687
		77.020	13.182

GECONSOLIDEERDE BALANS (x € 1.000,-)

	Toelichting	30 juni 2017	31 december 2016	30 juni 2016
Activa				
Vastgoed in exploitatie	4,9	1.575.696	1.611.725	1.646.118
Vastgoed in renovatie	4,9	-	-	8.425
Overlopende activa in verband met huurincentives	4	2.988	3.068	3.015
<i>Totaal vastgoed</i>		1.578.684	1.614.793	1.657.558
Materiële vaste activa		1.161	1.280	1.081
Financiële derivaten		266	275	-
<i>Totaal vaste activa</i>		1.580.111	1.616.348	1.658.639
Debiteuren en overige vorderingen		8.594	5.674	4.972
Belastingen naar de winst		37	204	108
Liquide middelen		1.976	1.280	4.171
<i>Totaal vlottende activa</i>		10.607	7.158	9.251
<i>Totaal activa</i>		1.590.718	1.623.506	1.667.890
Passiva				
Gestort en opgevraagd kapitaal		95.183	95.183	95.183
Agioreserve		472.640	472.640	472.640
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten		441	499	558
Reserve omrekeningsverschillen	5	-	(5.728)	(5.728)
Overige reserves	6	186.658	215.412	226.989
Resultaat toekomstend aan aandeelhouders Vastned Retail		64.197	26.431	12.554
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail		819.119	804.437	802.196
Eigen vermogen minderheidsbelangen		89.920	87.060	82.661
<i>Totaal eigen vermogen</i>		909.039	891.497	884.857
Latente belastingverplichtingen		11.864	19.598	24.793
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	10	5.913	6.009	8.020
Langlopende rentedragende leningen o/g	11	540.358	601.610	657.218
Financiële derivaten		4.073	6.145	8.661
Waarborgsommen en overige langlopende schulden		3.897	3.559	3.626
<i>Totaal langlopende schulden</i>		566.105	636.921	702.318
Schulden aan kredietinstellingen	11	21.570	14.654	33.195
Aflossing langlopende leningen o/g	11	72.518	57.518	20.017
Financiële derivaten		261	106	-
Belastingen naar de winst		561	1.076	4.937
Overige schulden en overlopende passiva		20.664	21.734	22.566
<i>Totaal kortlopende schulden</i>		115.574	95.088	80.715
<i>Totaal passiva</i>		1.590.718	1.623.506	1.667.890

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

	Gestort en opgevraagd kapitaal	Agioreserve	Afdelingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	Reserve-omrekeningsverschillen	Overige reserves	Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	Eigen vermogen minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
Stand per 1 januari 2016	95.183	472.640	616	(5.728)	188.458	65.471	816.640	84.373	901.013
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten						12.307	12.307	2.687	14.994
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten						247	247		247
Overig totaalresultaat			(58)		(2.001)		(2.059)		(2.059)
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	(58)	-	(2.001)	12.554	10.495	2.687	13.182
Slotdividend vorig boekjaar in contanten						(24.939)	(24.939)	(4.399)	(29.338)
Toevoeging uit winstverdeling					40.532	(40.532)	-		-
<i>Stand per 30 juni 2016</i>	95.183	472.640	558	(5.728)	226.989	12.554	802.196	82.661	884.857
Stand per 1 januari 2017	95.183	472.640	499	(5.728)	215.412	26.431	804.437	87.060	891.497
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten						62.540	62.540	7.153	69.693
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten						1.657	1.657		1.657
Overig totaalresultaat			(58)	5.728			5.670		5.670
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	(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)
<i>Stand per 30 juni 2017</i>	95.183	472.640	441	-	186.658	64.197	819.119	89.920	909.039

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000,-)

Toelichting	1e halfjaar 2017	1e halfjaar 2016
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Resultaat	71.350	15.241
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoed	(49.018)	6.660
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(581)	(714)
Nettofinancieringskosten	7.578	13.117
Belastingen naar de winst	2.246	1.015
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	31.575	35.319
Mutatie vlottende activa	(2.014)	(1.917)
Mutatie kortlopende schulden	246	102
Mutatie voorzieningen	(153)	(103)
	29.654	33.401
Ontvangen interest	13	32
Betaalde interest	(8.784)	(10.073)
Betaalde belastingen naar de winst	(199)	(913)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	20.684	22.447
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Acquisitie vastgoed	(19.001)	(24.484)
Investerings in vastgoed	(1.819)	(3.201)
Desinvestering vastgoed	4.967	10.818
Desinvestering dochtermaatschappijen	95.167	-
<i>Kasstroom vastgoed</i>	79.314	(16.867)
Mutatie materiële vaste activa	119	65
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	79.433	(16.802)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Inkoop eigen aandelen	6 (30.059)	-
Uitgekeerd dividend	(25.126)	(24.939)
Uitgekeerd dividend aan minderheidsbelangen	(4.293)	(4.399)
Opgenomen rentedragende schulden	6.728	50.042
Aflossing rentedragende schulden	(47.009)	(25.009)
Mutatie in waarborgsommen en overige langlopende verplichtingen	338	69
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	(99.421)	(4.236)
Netto toename/(afname) liquide middelen	696	1.409
Liquide middelen per 1 januari	1.280	2.762
<i>Liquide middelen ultimo</i>	1.976	4.171

TOELICHTING OP DE HALFJAARREKENING 2017

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 2017.

De cijfers over het eerste halfjaar 2017 en het eerste halfjaar 2016 zijn beoordeeld door Ernst & Young Accountants LLP.

De cijfers per 31 december 2016 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 IAS34 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 2016 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 2016.

Effect van nieuwe, gewijzigde en verbeterde standaarden

Er zijn voor het huidige boekjaar geen nieuwe standaarden of gewijzigde standaarden die zijn bekrachtigd door de Europese Unie effectief geworden. Een aantal nieuwe standaarden wordt van kracht voor boekjaren beginnend op 1 januari 2018 of later, waaronder IFRS 9, 15 en 16.

- IFRS 9 Financial Instruments (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2018)

De standaard betreft classificatie en waardering, bijzondere waardevermindering en hedge accounting van financiële instrumenten.

Classificatie en waardering

De Groep verwacht dat gezien het geringe bedrag dat zij aan financiële activa bezit, de toepassing van deze standaard geen materiële invloed zal hebben op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep.

Bijzondere waardevermindering

De toepassing van deze standaard zal onder andere leiden tot een eerdere opname van verwachte kredietverliezen op financiële activa. De Groep verwacht de vereenvoudigde benadering toe te passen en de over de volledige levensduur verwachte verliezen op haar financiële activa op te nemen. De belangrijkste financiële activa van de Groep bestaan uit liquide middelen, debiteuren en overige vorderingen. De liquide middelen worden aangehouden bij gerenommeerde banken met ten minste een investment rating. Huurders worden vooraf zorgvuldig gescreend en tevens worden van hen zekerheden in de vorm van bankgaranties of waarborgsommen verlangd en worden de huren vooruitbetaald. De Groep is daarom van mening dat het effect op de financiële resultaten van de Groep niet materieel zal zijn.

Hedge accounting

De Groep past geen hedge accounting toe.

- IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2018)

De standaard bevat richtlijnen voor de verantwoording van omzet van contracten met klanten. De Groep verkrijgt haar opbrengsten uit huurcontracten. De huuroopbrengsten zijn aan te merken als opbrengsten uit leaseovereenkomsten en vallen derhalve niet onder deze standaard. De standaard voorziet tevens in een model voor de verantwoording en bepaling van de winsten en verliezen op de verkoop van bepaalde niet-financiële activa, waaronder begrepen vastgoed. De Groep verwacht dat de toepassing van de standaard geen materieel effect zal hebben op de presentatie, toelichting en financiële resultaten van de Groep.

- IFRS 16 Leases (van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2019, nog niet bekrachtigd door de Europese Unie)

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 leaseverplichtingen 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 huurt voor haar organisatie een aantal kantoren en zal uit dien hoofde een gebruiksrecht en een leaseverplichting in haar balans dienen op te nemen. De hiermee gemoeide bedragen zijn echter niet materieel. 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. Wel zal er uitgebreidere informatie verschaft moeten worden.

Bij het opstellen van de halfjaarrekening zijn de door de Directie gebruikte essentiële beoordelingen bij de toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving van Vastned en de toegepaste belangrijkste schattingsbronnen gelijk aan de gebruikte essentiële beoordelingen en belangrijke schattingen in de jaarrekening 2016. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen.

3. Consolidatiekring

In april 2017 heeft Vastned haar dochtermaatschappij Vastned Emlak Yatirim ve İnşaat A.Ş., welke entiteit eigenaar is van de Turkse vastgoedportefeuille, verkocht. Vanaf de verkoopdatum is Vastned Emlak Yatirim ve İnşaat A.Ş. niet meer in de consolidatieopgenomen.

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

Op 8 maart 2017 heeft vastned een strategie-update gepubliceerd. Een van de hierin opgenomen wijzigingen betreft de segmentatie van de vastgoedportefeuille. het aantal segmenten is teruggebracht van drie (premium city high street shops, high street shops en non-high street shops) naar twee; te weten: core city assets en mixed retail locations. De vergelijkende cijfers zijn in verband hiermee aangepast.

1e halfjaar 2017

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje	Turkije	Totaal
Nettohuuropbrengsten	16.248	7.642	8.794	1.505	-	34.189
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	12.334	21.354	13.355	1.975	-	49.018
Waardemutaties vastgoed in renovatie	-	-	-	-	-	-
Nettoverkoopresultaat vastgoed	545	50	(21)	7	-	581
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</i>	29.127	29.046	22.128	3.487	-	83.788
Nettofinancieringskosten						(7.566)
Algemene kosten						(4.321)
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
<i>Resultaat</i>						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 naar Vastgoed in renovatie	-	-	-	-	-	-
- 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
<i>Stand per 30 juni</i>	689.499	423.115	373.698	89.384	-	1.575.696
Overlopende activa in verband met huurincentives	1.686	630	556	116	-	2.988
<i>Taxatiewaarde per 30 juni</i>	691.185	423.745	374.254	89.500	-	1.578.684
Vastgoed in renovatie	-	-	-	-	-	-
<i>Vastgoed</i>	691.185	423.745	374.254	89.500	-	1.578.684

1e halfjaar 2016

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal
Nettohuuropbrengsten	18.260	7.114	8.492	1.700	-	35.566
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	(7.588)	1.341	2.064	2.183	-	(2.000)
Waardemutaties vastgoed in renovatie	(1.163)	-	-	-	-	(1.163)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	169	124	-	421	-	714
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</i>	9.678	8.579	10.556	4.304	-	33.117
Nettofinancieringskosten						(13.140)
Algemene kosten						(4.119)
Belastingen naar de winst						(864)
<i>Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</i>						14.994
<i>Resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten</i>					247	247
<i>Resultaat</i>						15.241
	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal
Vastgoed in exploitatie:						
Stand per 1 januari	741.647	337.849	356.348	76.333	132.651	1.644.828
- Acquisities	15.752	8.053	-	-	-	23.805
- Investerings	1.755	993	554	-	-	3.302
- Overgebracht naar Vastgoed in renovatie	(9.645)	-	-	-	-	(9.645)
- Desinvesteringen	(3.625)	-	-	(7.050)	-	(10.675)
	745.884	346.895	356.902	69.283	132.651	1.651.615
- Waardemutaties	(7.589)	1.341	2.064	2.183	(3.496)	(5.497)
<i>Stand per 30 juni</i>	738.295	348.236	358.966	71.466	129.155	1.646.118
Overlopende activa in verband met huurincentives	1.680	303	472	115	445	3.015
<i>Taxatiewaarde per 30 juni</i>	739.975	348.539	359.438	71.581	129.600	1.649.133
Vastgoed in renovatie	8.425	-	-	-	-	8.425
<i>Vastgoed</i>	748.400	348.539	359.438	71.581	129.600	1.657.558

1e halfjaar 2017

	Core city assets	Mixed retail locations	Totaal
Nettohuuropbrengsten	21.839	12.350	34.189
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	56.064	(7.046)	49.018
Waardemutaties vastgoed in renovatie	-	-	-
Nettoverkoopresultaat vastgoed	374	207	581
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</i>	78.277	5.511	83.788
Nettofinancieringskosten			(7.566)
Algemene kosten			(4.321)
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
<i>Resultaat</i>			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 naar Vastgoed in renovatie	-	-	-
- Desinvesteringen	(101.060)	(4.866)	(105.926)
	1.160.718	365.960	1.526.678
- Waardemutaties	56.064	(7.046)	49.018
<i>Stand per 30 juni</i>	1.216.782	358.914	1.575.696
Overlopende activa in verband met huurincentives	1.888	1.100	2.988
<i>Taxatiewaarde per 30 juni</i>	1.218.670	360.014	1.578.684
Vastgoed in renovatie	-	-	-
<i>Vastgoed</i>	1.218.670	360.014	1.578.684

1e halfjaar 2016

	Core city assets	Mixed retail locations	Totaal
Nettohuuropbrengsten	20.800	14.766	35.566
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	13.105	(15.105)	(2.000)
Waardemutaties vastgoed in renovatie	-	(1.163)	(1.163)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	-	714	714
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</i>	33.905	(788)	33.117
Nettofinancieringskosten			(13.140)
Algemene kosten			(4.119)
Belastingen naar de winst			(864)
<i>Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</i>			14.994
<i>Resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten</i>			247
<i>Resultaat</i>			15.241

	Core city assets	Mixed retail locations	Totaal
Vastgoed in exploitatie:			
Stand per 1 januari	1.163.790	481.038	1.644.828
- Acquisities	23.805	-	23.805
- Investeringsen	2.157	1.145	3.302
- Overgebracht naar Vastgoed in renovatie	-	(9.645)	(9.645)
- Desinvesteringen	-	(10.675)	(10.675)
	1.189.752	461.863	1.651.615
- Waardemutaties	9.608	(15.105)	(5.497)
<i>Stand per 30 juni</i>	1.199.360	446.758	1.646.118
Overlopende activa in verband met huurincentives	2.002	1.013	3.015
<i>Taxatiewaarde per 30 juni</i>	1.201.362	447.771	1.649.133
Vastgoed in renovatie	-	8.425	8.425
<i>Vastgoed</i>	1.201.362	456.196	1.657.558

5. Resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten

Het resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten betreft het resultaat van de bedrijfsactiviteiten in Turkije welke in april 2017 zijn verkocht. Het resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten kan als volgt worden gespecificeerd:

	1e halfjaar 2017	1e halfjaar 2016
Nettohuuropbrengsten	1.811	4.070
Waardemutaties vastgoed	-	(3.497)
Nettoverkoopresultaat	5.729	-
Nettofinancieringskosten	(5.740)	23
Algemene kosten	(105)	(198)
<i>Resultaat voor belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten</i>	<hr/> 1.695	<hr/> 398
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(38)	(523)
Mutatie latente belastingverplichtingen	-	372
<i>Resultaat na belastingen uit beëindigde bedrijfsactiviteiten</i>	<hr/> 1.657	<hr/> 247

In de nettofinancieringskosten is een bedrag van € 5,7 miljoen begrepen betreffende de overboeking van omrekeningsverschillen nettoinvesteringen uit eigen vermogen.

In het kasstroomoverzicht 2017 zijn de volgende positieve bedragen betreffende de beëindigde bedrijfsactiviteiten opgenomen: operationele activiteiten € 2,2 miljoen (2016: € 3,5 miljoen), investeringsactiviteiten € 95,2 miljoen (2016: nihil) en financieringsactiviteiten nihil (2016: nihil).

6. Overige reserves

Vastned heeft op 18 mei 2017 849.846 aandelen ingekocht voor een totaalbedrag van € 30,1 miljoen (inclusief kosten). Dit bedrag is ten laste van de Overige reserves gebracht. Vastned heeft voornemens niet het voornemen de ingekochte aandelen in te trekken.

7. Dividend

Op 9 mei 2017 is het slotdividend over het boekjaar 2016 betaalbaar gesteld. Het dividend bedroeg € 1,32 per aandeel in contanten. Met deze dividenuitkering was een bedrag van € 25,1 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 2017		31 december 2016		30 juni 2016	
		Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde
Activa gewaardeerd op reële waarde							
Vastgoed							
Vastgoed in exploitatie (inclusief overlopende activa in verband met huurincentives)	3	1.578.684	1.578.684	1.614.793	1.614.793	1.649.133	1.649.133
Vastgoed in renovatie	3	-	-	-	-	8.425	8.425
Vlottende activa							
Debiteuren en overige vorderingen	3	8.594	8.594	5.674	5.674	4.972	4.972
Liquide middelen	3	1.976	1.976	1.280	1.280	4.171	4.171
Passiva gewaardeerd op reële waarde							
Langlopende verplichtingen							
Langlopende rentedragende leningen o/g	2	540.358	554.714	601.610	618.883	657.218	676.080
Financiële derivaten	2	4.073	4.073	6.145	6.145	8.661	8.661
Waarborgsommen en overige langlopende verplichtingen	3	3.897	3.897	3.559	3.559	3.626	3.626
Kortlopende verplichtingen							
Schulden aan kredietinstellingen	3	21.570	21.570	14.654	14.654	33.195	33.195
Aflossing langlopende rentedragende leningen o/g	3	72.518	72.518	57.518	57.518	20.017	20.017
Financiële derivaten	2	261	261	106	106	-	-
Overige schulden en overlopende passiva	3	20.664	20.664	21.734	21.734	22.566	22.566

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

De reële waarde van de 'Langlopende rentedragende leningen o/g' wordt berekend als de contante waarde van de kasstromen op basis van de ultimo juni 2017 geldende swap yield curve en credit spreads.

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.

In het eerste halfjaar van 2017 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in de uitgangspunten voor de bepaling van de reële waarde. Ook zijn er in het eerste halfjaar van 2017 geen financiële activa gereclassificeerd tussen de verschillende niveaus.

9. Vastgoed

De taxaties van de vastgoedportefeuille resulteerden in een net yield (v.o.n.) van 4,3% (31 december 2016: 4,6%).

Een stijging van de in de taxatiewaarden gebruikte netto-aanvangsrendementen met 25 basispunten resulteert in een daling van de waarde van het vastgoed met € 87,7 miljoen of wel 5,6% (31 december 2016: € 84,0 miljoen of wel 5,2%) en een stijging van de loan-to-value-ratio met 236 basispunten (31 december 2016: 229 basispunten). Voor verdere toelichting op de vastgoedportefeuille wordt verwezen naar het halfjaarverslag 2017.

10. Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen

Vanwege de geringe afwijking van de disconteringsvoet per 30 juni 2017 ten opzichte van de disconteringsvoet per 31 december 2016 is de toegezegd-pensioenverplichting niet herrekend per 30 juni 2017. In het eerste halfjaar 2016 werd de toegezegd-pensioenverplichting in verband met de destijds sterk gedaalde disconteringsvoet wel herrekend. De herrekening leidde tot een toename van de toegezegd-pensioenverplichting van € 2,0 miljoen.

11. Rentdragende schulden

Langlopende schulden

	30 juni 2017	31 december 2016	30 juni 2016
Leningen met zekerheidsstelling	152	160	169
Leningen zonder zekerheidsstelling	432.422	494.286	550.514
Converteerbare obligatielening	107.784	107.164	106.535
	540.358	601.610	657.218

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	21.570	14.654	33.195
Aflossing langlopende leningen o/g	72.518	57.518	20.017
	94.088	72.172	53.212
Totaal	634.446	673.782	710.430

Voor verdere toelichting op de rentdragende schulden wordt verwezen naar het halfjaarverslag 2017.

12. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

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

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 18 maanden na de levering van de aandelen in de vennootschap, zijnde 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.

Op 10 april 2017 heeft Vastned alle aandelen in de vennootschap Vastned Emlak Yatirim 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 vervallen 12 maanden na de levering van de aandelen in de vennootschap, zijnde 10 april 2018. 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.

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 € 14,7 miljoen.

13. Gebeurtenissen na balansdatum

In juli heeft Vastned Retail Belgium drie historische winkelpanden, gelegen op de Steenhoudersvest 44-46-48 in Antwerpen verworven voor een bedrag van circa € 6 miljoen.

14. Transacties met verbonden partijen

Er hebben zich, behalve in de hieronder beschreven onderwerpen, in het eerste halfjaar van 2017 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 2016.

De leden van de Raad van Commissarissen en de Directie van Vastned hadden gedurende het eerste halfjaar van 2017 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	15,41%
M. Ohayon	7,14%
Commonwealth Bank of Australia	5,79%
JP Morgan Asset Management Holdings Inc.	4,99%
NN Group N.V.	4,99%
BlackRock, Inc.	4,89%
FMR LLC	4,81%
Société Fédérale de Participations et d'Investissement (SFPI)	3,02%

Beoordelingsverklaring

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

Opdracht

Wij hebben de in dit halfjaarbericht opgenomen geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Vastned Retail N.V. te Rotterdam bestaande uit de geconsolideerde balans per 30 juni 2017, geconsolideerde winst-en-verliesrekening, geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat, geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over de periode 1 januari 2017 tot en met 30 juni 2017 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen, beoordeeld. De directie van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Werkzaamheden

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

Conclusie

Op grond van onze beoordeling is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie over de periode 1 januari 2017 tot en met 30 juni 2017 niet, in alle van materieel belang zijnde opzichten, is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Utrecht, 1 augustus 2017

Ernst & Young Accountants LLP

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