

HALFJAARVERSLAG 2015

Robuuste portefeuille en solide financiering bepalen goede resultaten eerste halfjaar

Hoofdpunten H1 2015:

- Direct resultaat stijgt naar € 1,23 per aandeel (H1 2014: € 1,21 per aandeel)
- Positief indirect resultaat van € 0,16 per aandeel (H1 2014: € 0,73 negatief per aandeel)
- Premiumcity-highstreetshopportefeuille groeit naar € 1,1 miljard
- Bezettingsgraad bedraagt eind juni 2015 96,8 % (premium city high street shops: 99,0 %)
- Like-for-likebrutohuurgroei fractioneel negatief: -1,6 % (premium city high street shops: 0,3 % positief)
- Gemiddeld 6,9 % hogere huurprijzen op € 5,8 miljoen afgesloten nieuwe en vernieuwde huurcontracten
- Verwacht direct resultaat 2015 verhoogd naar € 2,40 - € 2,50 per aandeel
- Verwacht voorgesteld dividend 2015 € 2,05 per aandeel (2014: € 2,00 per aandeel)

Rotterdam, 20 augustus 2015 – Vastned, de beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming met focus op 'venues for premium shopping', heeft de kwaliteit van de portefeuille verder versterkt en de financieringskosten verlaagd, wat resulteerde in positieve resultaten en betere vooruitzichten voor 2015. De prognose voor het direct resultaat voor 2015 is naar boven bijgesteld van € 2,10 - € 2,30 per aandeel naar € 2,40 - € 2,50 per aandeel.

Taco de Groot, CEO Vastned: *"Vastned heeft in het eerste halfjaar goede resultaten behaald door de kwaliteitsverbetering van onze portefeuille. Twee derde van onze totale portefeuille bestaat nu uit premium city high street shops. Dit vastgoed blijft positieve resultaten tonen op alle belangrijke parameters en zorgt daarmee voor stabiliteit van de resultaten van de totale portefeuille. Juist deze premium city high street shops profiteren van het consumentensentiment dat we vooral gedurende het tweede kwartaal voorzichtig zagen verbeteren. Het consumentenvertrouwen trok aan en het aantal faillissementen onder retailers was lager dan wij hadden verwacht. De tweedeling tussen populaire en minder populaire winkelbestemmingen is en blijft echter duidelijk zichtbaar. Zo zien we dat retailers in de grote Europese steden flagship stores openen, dat onze bezettingsgraad op deze populaire locaties hoog blijft met 99%, en we daar aantrekkelijke huurcontracten afsluiten. De grote huurstijgingen op de afgesloten huurcontracten in het tweede kwartaal zullen pas zichtbaar worden in de toekomstige like-for-like huurgroei resultaten. Dit komt omdat een deel van deze huurcontracten in juni of zelfs pas volgend jaar zullen ingaan, zoals het huurcontract met AS Adventure in Gent. De kwaliteitsverbetering van de portefeuille resulteerde voor het eerst sinds de introductie van de highstreetstrategie eind 2011 weer in een positief indirect resultaat. Naast kwaliteit van vastgoed, plukken wij tevens de vruchten van de verbeterde kwaliteit van financiering.*

Door deze positieve ontwikkelingen in combinatie met de acquisities ter waarde van ruim € 134 miljoen zijn onze verwachtingen positiever dan aan het begin van het jaar. We hebben de prognose naar boven bijgesteld en verwachten dat het direct resultaat 2015 tussen € 2,40 - € 2,50 per aandeel zal uitkomen in plaats van tussen € 2,10 - € 2,30 per aandeel. Wat betreft het dividend verwachten wij voor het boekjaar 2015 een dividend voor te stellen van € 2,05 per aandeel.”



Kalverstraat 11-17/Rokin 12-16, Amsterdam

BELANGRIJKE PARAMETERS

Op de belangrijkste parameters bleven premium city high street shops goed presteren. De bezettingsgraad bleef hoog op 99,0% (eind 2014: 99,1%), de like-for-like huurgroei bedroeg 0,3% en de waarde van de premiumcity-highstreetshopportefeuille steeg met 3,2%.

In %	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops	Totaal
Bezettingsgraad	99,0	93,6	95,0	96,8
Like-for-like brutohuurgroei	0,3	(3,2)	(3,6)	(1,6)
Waardemutatie*	3,2	(1,0)	(2,9)	1,2
Waarde (in € miljoenen)	1.070	302	284	1.656

* exclusief investeringen en desinvesteringen (standing portefeuille)

TOELICHTING OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Inleiding

De totale portefeuille groeide van circa € 1,5 miljard eind 2014 naar bijna € 1,7 miljard eind juni 2015 door netto-aankopen ter waarde van € 105,5 miljoen en positieve waardemutaties van € 8,5 miljoen (na afboeking aankoopkosten en investeringen in de portefeuille).

Het aandeel premium city high street shops steeg van 60% eind 2014 naar 65% eind juni 2015 en bedroeg eind juni 2015 circa € 1,1 miljard.

Verdeling van de portefeuille

	Premium city high street shops		High street shops		Non-high street shops		Totaal	
	€ mln	%	€ mln	%	€ mln	%	€ mln	%
Nederland	410	54	193	25	155	21	758	100
Frankrijk	279	87	32	10	9	3	320	100
België	196	53	63	17	112	30	371	100
Spanje/Portugal	52	69	14	20	8	11	74	100
Turkije	133	100	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	133	100
Totaal	1.070	65	302	18	284	17	1.656	100

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de totale portefeuille bedroeg eind juni 2015 96,8% (eind 2014: 97,6% en eind Q1 2015: 96,4%). De daling van de bezettingsgraad ten opzichte van eind 2014 was voornamelijk merkbaar op de high street en non-high streets in het eerste kwartaal. In het tweede kwartaal 2015 herstelde de bezettingsgraad zich.

Eind H1 2015 in %	Totale portefeuille	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops
Nederland	96,3	99,3	93,6	95,0
Frankrijk	96,9	98,8	92,9	84,5
België	96,2	98,0	91,9	96,3
Spanje/Portugal	100,0	100,0	100,0	100,0
Turkije	99,4	99,4	n.v.t.	n.v.t.
Totaal	96,8	99,0	93,6	95,0

Eind 2014 in %	Totale portefeuille	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops
Nederland	97,3	99,0	95,9	97,1
Frankrijk	96,5	98,5	97,3	76,8
België	97,9	100,0	93,8	97,7
Spanje/Portugal	100,0	100,0	100,0	100,0
Turkije	99,3	99,3	n.v.t.	n.v.t.
Totaal	97,6	99,1	96,0	96,2

Verhuuractiviteit

In totaal sloot Vastned in het eerste halfjaar 74 huurcontracten af voor een bedrag van € 5,8 miljoen. In het eerste halfjaar 2014 waren dit 70 huurcontracten voor een bedrag van € 6,5 miljoen. In tegenstelling tot de eerste helft van 2014 werden in de eerste helft van 2015 de huurcontracten gemiddeld tegen 6,9% hogere huren afgesloten ten opzichte van de oude huur (H1 2014: gemiddeld 4,0% lagere huur ten opzichte van de oude huur).

Deze stijging is een combinatie van gemiddeld 38,1% hogere huren op de huurcontracten die in het eerste halfjaar 2015 afgesloten zijn op premium city high streets en gemiddeld 14,1% lagere huren op de huurcontracten die werden afgesloten op de high streets in kleinere plaatsen en dorpen. Op de non-high street shops steeg de huur ten opzichte van de oude huur met 1,0%. De tweedeling tussen de populaire en minder populaire winkellocaties bleef dan ook duidelijk zichtbaar.

In totaal sloot Vastned het afgelopen halfjaar dertien huurcontracten op premium city high street shops. Onder andere werd een huurcontract met het populaire Engelse fashionmerk Ted Baker voor de Leidsestraat 64-66 in Amsterdam gesloten, waar Vastned een huurverhoging van 106% ten opzichte van de oude huur realiseerde. Ted Baker opent hier na de zomer haar eerste winkel in Nederland. Verder sloot Vastned een langjarig huurcontract met het trendy Italiaanse mannenmodemerk Antony Morato voor Kalverstraat 182 in Amsterdam. Hier realiseerde Vastned een huurverhoging van 44%. De huurcontracten die Vastned in België sloot met AS Adventure en Manila Grace toonden een huurstijging van respectievelijk 87% en 48% ten opzichte van de oude huur. Verder sloot Vastned een huurcontract met Kruidvat voor de Elsensesteenweg 41-43 in Brussel waar de huur met 57% steeg ten opzichte van de oude huur.

Verhuuractiviteit 2015 per type

	Volume in € miljoen en % van de brutohuuropbrengsten		Mutatie in brutohuuropbrengsten	
	H1		H1	
	in € miljoen	%	in € miljoen	%
Premium city high street shops	2,4	2,5	0,7	38,1
High street shops	1,9	2,0	(0,3)	(14,1)
Non-high street shops	1,4	1,5	0,01	1,0
Totaal	5,8	5,9	0,4	6,9

Verhuuractiviteit 2015 per land

	Volume in € miljoen en % van de brutohuuropbrengsten				Mutatie in de brutohuuropbrengsten	
	Q2 in € miljoen	%	H1 in € miljoen	%	Q2 %	H1 %
Nederland	1,6	3,2	2,7	5,3	17,7	0,6
Frankrijk	0,7	4,1	0,9	5,1	(10,8)	(4,4)
België	0,9	4,4	2,0	9,5	22,0	30,8
Spanje/Portugal	-	-	0,2	4,1	-	(30,0)
Turkije	-	-	-	-	-	-
Totaal	3,2	3,2	5,8	5,9	11,3	6,9

Huurincentives

De huurincentives, zoals huurvrije periodes, huurkortingen en andere betalingen of bijdragen aan de huurder, stegen van 2,6% in H1 2014 naar 3,0% in H1 2015. Vorig jaar waren de huurincentives relatief laag door een vrijval na de verkoop van de zeven Spaanse winkelcentra/galeries en een retail park. De actuele huurincentives daalden ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar van 3,5% in H1 2014 naar 2,8% in H1 2015.

Huurincentives in %

	H1 2015		H1 2014	
	werkelijk	IFRS	werkelijk	IFRS
Nederland	3,9	3,5	3,1	1,8
Frankrijk	1,4	2,1	2,0	2,4
België	3,1	2,4	3,4	2,7
Spanje	1,1	0,7	3,3	3,3
Turkije	-	4,3	10,4	5,5
<i>Totaal</i>	2,8	3,0	3,5	2,6

Waardemutaties

In alle markten waar Vastned actief is stegen de waardes van de portefeuille dankzij een gemiddelde toename van 3,2% van de waarde van premium city high street shops. Doordat 65% van de portefeuille in premium city high street shops is geïnvesteerd en deze met 3,2% in waarde stegen, werd de daling op de high street shops in kleinere plaatsen en dorpen en de non-high street shops meer dan gecompenseerd.

Waardemutaties 2015*

	Waarde in € miljoen eind H1 2015	Premium city high street shops %	High street shops %	Non-high street shops %	Totaal %
Nederland	758	3,0	(1,1)	(3,6)	0,1
Frankrijk	320	3,3	(2,2)	(17,8)	2,0
België	371	3,2	(0,6)	(0,7)	1,3
Spanje/Portugal	74	11,4	3,1	n.v.t.	8,3
Turkije	133	0,8	n.v.t.	n.v.t.	0,8
<i>Totaal</i>	1.656	3,2	(1,0)	(2,9)	1,2

* exclusief investeringen en desinvesteringen (standing portefeuille)

Acquisities

Gedurende het eerste halfjaar 2015 heeft Vastned de kwaliteit van haar portefeuille verder versterkt met aansprekende acquisities. In Amsterdam groeide de premiumcity-highstreetshopportefeuille met € 119,0 miljoen naar € 243 miljoen door de acquisitie van Kalverstraat 11-17/Rokin 12-16 en twee winkels op de P.C. Hooftstraat. In Amsterdam is hiermee een substantieel cluster van diverse grote en kleinere retailunits gecreëerd, waardoor retailers een breed palet van retailunits aangeboden kan worden in de populairste winkelstraten van Amsterdam.

In Antwerpen verwierf Vastned twee premium city high street shops in hartje centrum voor een bedrag van € 15,4 miljoen. De portefeuille werd uitgebreid met Schuttershofstraat 22 en Korte Gasthuisstraat 17/ Groendalstraat 18. Op het laatste adres is de Antwerpse vestiging van & Other Stories te vinden.

In totaal bedroeg de waarde van de Europese premiumcity-highstreetshopportefeuille € 1,1 miljard eind juni 2015.



Korte Gasthuisstraat 17, Antwerpen



P.C. Hooftstraat 35, Amsterdam

Desinvesteringen

Ook desinvesteringen van niet-strategisch vastgoed versterkten de kwaliteit van de portefeuille. Vastned verkocht in totaal voor een bedrag van € 28,9 miljoen aan vastgoed in onder andere Purmerend, Den Haag, Vilvoorde en Angers. Vastned behaalde een verkoopresultaat van € 1,5 miljoen (gemiddeld 5,3% boven boekwaarde) op deze desinvesteringen.

RESULTAAT H1 2015

Het resultaat, bestaande uit het direct en het indirect resultaat, is toegenomen van € 9,2 miljoen in H1 2014 tot € 26,4 miljoen in H1 2015. Het resultaat per aandeel nam toe van € 0,48 naar € 1,39. De stijging was voornamelijk het resultaat van een toename van het indirect resultaat van € 13,8 miljoen negatief naar € 2,9 miljoen positief wat met name het gevolg was van positieve waardemutaties in de vastgoedportefeuille in 2015.

Direct resultaat

Het direct resultaat nam toe van € 23,1 miljoen over het eerste halfjaar van 2014 naar € 23,4 miljoen over het eerste halfjaar van 2015. De belangrijkste oorzaken van de stijging waren, naast de kwaliteitsverbetering van de vastgoedportefeuille, de afname van de financieringskosten door de lagere gemiddelde rente en eenmalige opbrengsten van € 1,0 miljoen.

Indirect resultaat

Het indirect resultaat verbeterde fors van € 13,8 miljoen negatief over het eerste halfjaar van 2014 naar € 2,9 miljoen positief over het eerste halfjaar van 2015. Deze stijging is vooral het resultaat van de kwaliteitsverbetering van de portefeuille, waardoor de waardemutaties van de vastgoedportefeuille uitkwamen op € 8,5 miljoen positief. Daarnaast droeg ook het nettoverkoopresultaat met € 1,5 miljoen positief bij. Tevens is een aantal financiële derivaten afgewikkeld (unwinded), waarbij de negatieve waarde van € 4,7 miljoen van deze derivaten op het moment van afwikkeling vanuit het eigen vermogen overgeboekt is naar de winst-en-verliesrekening; deze overboeking heeft echter geen effect op de intrinsieke waarde.

NETTO-OPBRENGSTEN UIT VASTGOED

Brutohuuropbrengsten

Ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar daalden de brutohuurinkomsten met € 4,2 miljoen voornamelijk als gevolg van (netto) verkopen gedurende 2014 en 2015. Verder was er fractionele negatieve like-for-likehuurgroei waardoor de brutohuurinkomsten daalden.

-Acquisities (€ 2,4 miljoen toename)

De acquisities van premium city high street shops in Nederland en België resulteerden in een positieve bijdrage aan de brutohuuropbrengsten van € 2,4 miljoen.

-Desinvesteringen (€ 5,9 miljoen afname)

Door desinvesteringen van niet-strategisch vastgoed in met name Spanje, België en Frankrijk in 2014 en 2015 namen de brutohuuropbrengsten af met € 5,9 miljoen.

-Like-for-like-brutohuurgroei (€ 0,7 miljoen afname)

De like-for-likebrutohuurgroei bedroeg € 0,7 miljoen negatief in de eerste helft van 2015. De negatieve like-for-likebrutohuurgroei van high street shops en non-high street shops zorgde voor deze daling. De like-for-likebrutohuurgroei van premium city high street shops was € 0,1 miljoen positief.

Exploitatiekosten (inclusief betaalde erfpachtcanons en niet-doorberekende servicekosten)

De exploitatiekosten namen het afgelopen halfjaar af van € 5,9 miljoen in H1 2014 naar € 5,8 miljoen in H1 2015. Enerzijds namen de exploitatiekosten met € 0,8 miljoen toe, voornamelijk door hogere lokale belastingen. Anderzijds namen de exploitatiekosten per saldo met € 0,9 miljoen af door desinvesteringen gedurende 2014 en 2015 in met name Spanje en België.

Waardemutaties vastgoed

De waardemutaties over H1 2015 bedroegen € 8,5 miljoen positief. De waardemutaties, inclusief afboeking van aankoopkosten van vastgoed, hebben voor een bedrag van € 19,8 miljoen positief betrekking op de premium city high street shops. De waardemutaties van de high street shops en non-high street shops bedroegen respectievelijk € 3,0 miljoen negatief en € 8,3 miljoen negatief.

Nettoverkoopresultaat vastgoed

Door verkopen van niet-strategisch vastgoed voor een bedrag van € 28,9 miljoen realiseerde Vastned een nettoverkoopresultaat van € 1,5 miljoen in het eerste halfjaar 2015.

LASTEN

Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten (inclusief waardemutaties van financiële derivaten) namen af van € 18,1 miljoen in de eerste helft van 2014 naar € 14,5 miljoen in de eerste helft van 2015. In onderstaande tabel wordt de ontwikkeling van de nettofinancieringskosten nader toegelicht.

Ontwikkeling nettofinancieringskosten (x € miljoen)

Netto financieringskosten H1 2014	(18,1)
Afname als gevolg van gemiddeld lagere rentedragende schulden	0,2
Per saldo afname door daling gemiddelde rente, wijzigingen in vast/ variabel en werkkapitaal	3,2
Eenmalige rentevergoedingen	(0,4)
Non-cash component converteerbare obligatielening	(0,2)
Waardemutaties financiële derivaten	1,5
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit het eigen vermogen	(0,8)
Nettofinancieringskosten H1 2015	(14,5)

Door wijzigingen in de samenstelling van de leningenportefeuille en het respectievelijk aflopen, afwikkelen en opnieuw afsluiten van financiële derivaten verbeterde de gemiddelde rentevoet van het rentedragende vreemd vermogen van 4,3% over het eerste halfjaar van 2014 naar 3,2% over het eerste halfjaar van 2015.

De waardemutaties van de onder IFRS niet als effectieve hedge aangemerkte rentederivaten bedroegen als gevolg van de gewijzigde marktrente € 0,5 miljoen positief (H1 2014: € 1,0 miljoen negatief). In het eerste halfjaar van 2015 is een aantal rentederivaten afgewikkeld, waarbij de negatieve waarde van deze derivaten ten bedrage van € 4,7 miljoen (H1 2014: € 3,9 miljoen) op het moment van afwikkeling vanuit het eigen vermogen overgeboekt is naar de winst-en-verliesrekening. Deze overboeking heeft geen effect op de intrinsieke waarde.

Algemene kosten

De algemene kosten daalden met € 0,8 miljoen van € 5,0 miljoen in H1 2014 naar € 4,2 miljoen in H1 2015. De daling werd met name veroorzaakt door lagere personeelskosten. Begin 2014 heeft de overdracht van de zeven Spaanse winkelcentra en het retail park plaats gevonden. Onderdeel van de desinvestering was de overname van het Spaanse team door de koper. Hierdoor zijn de algemene kosten in Spanje gedaald. Daarnaast werd in het eerste halfjaar van 2014 de beëindigingsvergoeding in verband met het vertrek van de toenmalige CFO in de algemene kosten verantwoord.

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De belastingen naar de winst bedroegen € 0,1 miljoen (H1 2014: € 0,1 miljoen). Enerzijds namen de belastingen naar de winst met € 0,7 miljoen toe als gevolg van verschuldigde belasting door regulier belaste entiteiten in Turkije en België. Anderzijds namen de belastingen naar de winst met € 0,7 miljoen af door een gewonnen procedure inzake Belgische bronheffing over het jaar 2004 en de vrijval van een voorziening voor een in 2014 in Frankrijk opgelegde naheffingsaanslag.

Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen bedroeg € 0,9 miljoen negatief (H1 2014: € 1,4 miljoen negatief). De dotatie aan de voorziening voor latente belastingverplichtingen van € 0,9 miljoen is met name het gevolg van de waardeestijging van de Spaanse en Turkse portefeuilles.

Resultaat toekomend aan minderheidsbelangen

Het resultaat toekomend aan minderheidsbelangen bedroeg € 3,8 miljoen (H1 2014: € 2,3 miljoen) en bestaat uit het direct en indirect resultaat toekomend aan minderheidsbelangen van respectievelijk € 2,1 miljoen (H1 2014: € 2,4 miljoen) en € 1,7 miljoen (H1 2014: € 0,1 miljoen negatief). Het direct resultaat toekomend aan minderheidsbelangen nam af door verkopen binnen de Belgische vastgoedportefeuille. Het indirect resultaat toekomend aan minderheidsbelangen nam toe door hogere positieve waardemutaties van de Belgische vastgoedportefeuille.

Financiering

Solvabiliteit en financiering met vreemd vermogen

Eind juni 2015 toonde de balans van Vastned een gezonde financieringsstructuur met de volgende kenmerken:

	30 juni 2015	31 december 2014
Loan-to-value (in %)	44,4	40,3
Solvabiliteit (in %)	53,4	56,5
Rentedekkingsgraad	3,9	3,5
Looptijd contractdatum (in jaren)	4,5	4,7
Looptijd renteherzieningsdatum (in jaren)	4,0	3,1

Als gevolg van de acquisitie van de Kalverstraat 11-17/Rokin 12-16 in Amsterdam, die werd gefinancierd uit de bestaande kredietfaciliteiten, steeg de loan-to-value eind juni 2015 naar 44,4% (eind 2014: 40,3%). De solvabiliteitsratio, zijnde het groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal, komt per 30 juni 2015 uit op 53,4% (eind 2014: 56,5%). Met deze solvabiliteitsratio van 53,4% en een rentedekkingsgraad van 3,9 voldoet Vastned aan alle bankconvenanten.

Leningenportefeuille

Per 30 juni 2015 (x € miljoen)

	Vaste rente ¹	Variabele rente	Totaal	% van totaal
Langlopende schulden	423,0	259,4	682,4	92,9
Kortlopende schulden	40,0	11,9	51,9	7,1
	463,0	271,3	734,3	100,0
% van totaal	63,1	36,9	100,0	

1) Rentederivaten in aanmerking genomen

De leningenportefeuille bestond eind juni 2015 voor 63,1% uit leningen met een vaste rente. Het aandeel niet-bancaire leningen per 30 juni 2015 bedroeg 41,6% en is daarmee ruim boven de doelstelling van 25%. Als gevolg van acquisities daalde de beschikbare ruimte op kredietlijnen van € 150 miljoen eind 2014 naar € 65 miljoen eind juni 2015.

Interim-dividend 2015

Het interim-dividend 2015 bedraagt, in lijn met het dividendbeleid, 60% van het direct resultaat over het eerste halfjaar. Het direct resultaat voor H1 2015 bedraagt € 1,23 per aandeel, waardoor het interim-dividend is vastgesteld op € 0,74 per aandeel. Op 24 augustus 2015 gaat het aandeel Vastned ex-dividend en op 8 september 2015 wordt het interim-dividend betaalbaar gesteld.

Gebeurtenissen na balansdatum

Eind juli heeft de acquisitie van Graanmarkt 13 in Antwerpen ter waarde van circa € 6 miljoen plaatsgevonden. Hiermee is de positie van Vastned in het luxueuze segment in Antwerpen verder versterkt.

Vastned heeft tevens overeenstemming bereikt betreffende de verkoop van het object Rue de la Porte Dijeaux 35-37 in Bordeaux. De verkoopprijs bedraagt € 15,9 miljoen en levering zal naar verwachting plaatsvinden in september 2015.



Graanmarkt 13, Antwerpen

VOORUITZICHTEN 2015

In het afgelopen halfjaar en vooral in het tweede kwartaal is de Nederlandse retailmarkt gestaag verbeterd. Het aantal faillissementen was lager dan verwacht en het consumentenvertrouwen trok aan. Vooral de populaire winkellocaties van Vastned profiteerden hiervan. Op de minder populaire winkellocaties blijven retailers met verouderde formules het echter lastig houden en de verwachting is dat deze tweedeling tussen de populaire en minder populaire locaties zal blijven bestaan.

De portefeuille van Vastned is in het eerste halfjaar gegroeid en verbeterd in kwaliteit, door acquisities ter waarde van € 134,4 miljoen en desinvesteringen ter waarde van € 28,9 miljoen. Deze ontwikkelingen hebben, in combinatie met lagere financieringskosten en een aantal eenmalige baten in het eerste halfjaar, een positief effect op de verwachte resultaten voor heel 2015. Om die reden verhoogt Vastned haar prognose voor het direct resultaat 2015 van € 2,10 - € 2,30 per aandeel naar € 2,40 - € 2,50 per aandeel. Over 2015 verwacht Vastned een dividend van € 2,05 per aandeel voor te stellen.

BESTUURSVERKLARING

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

- het directieverslag een getrouw beeld geeft omtrent de toestand op balansdatum en de gang van zaken gedurende de verslagperiode van Vastned en haar geconsolideerde dochtermaatschappijen waarvan de gegevens in haar financieel halfjaarverslag zijn opgenomen;
- het financieel halfjaarverslag een getrouw beeld geeft van de activa en passiva, de financiële positie en het resultaat van Vastned en haar geconsolideerde dochtermaatschappijen; en
- de wezenlijke risico's waarmee Vastned wordt geconfronteerd in dit verslag zijn beschreven. Voor een uitgebreidere beschrijving van de risico's wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Risicomanagement' in het meest recente jaarverslag.

Rotterdam, 19 augustus 2015

Statutaire Directie:

Taco de Groot, CEO

Reinier Walte, CFO

CONFERENCE CALL

Op 20 augustus 2015 om 11.00 uur zal Vastned een toelichting geven op de halfjaarresultaten 2015 middels een conference call voor analisten en aandeelhouders. De conference call is live te volgen via een webcast op de website www.vastned.com.

FINANCIËLE KALENDER 2015 EN 2016

24 augustus 2015	Ex-interim-dividenddatum
25 augustus 2015	Recorddate interim-dividend
8 september 2015	Uitbetaling interim-dividend
3 november 2015	Trading update eerste negen maanden 2015
18 februari 2016	Jaarresultaten 2015
20 april 2016	Algemene Vergadering van Aandeelhouders
11 mei 2016	Trading update eerste kwartaal 2016
2 augustus 2016	Halfjaarresultaten 2016
1 november 2016	Trading update eerste negen maanden 2016

OVER VASTNED

Vastned is een beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming met focus op 'venues for premium shopping'. Vastned investeert in geselecteerde steden in Europa en Istanbul, met een duidelijke focus op het beste winkelvastgoed in de populairste winkelstraten in grotere steden ("high streets"). Huurders van Vastned zijn sterke en toonaangevende internationale en nationale retailmerken. De vastgoedportefeuille heeft een omvang van ongeveer € 1,7 miljard.

Voor nadere informatie:

Anneke Hoijtink, Investor Relations Manager

Tel: 06 31637374

ONTWIKKELING NETTOHUUROPBRENGSTEN

PREMIUM CITY HIGH STREET SHOPS
(X € 1.000,-)

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal
Brutohuuropbrengsten 2014	6.008	6.498	3.647	1.099	3.803	21.055
Aankopen	1.631	72	656	-	-	2.359
Verkopen	(41)	(97)	(52)	-	-	(190)
Like-for-like huurgroei	15	(105)	20	(24)	162	68
Brutohuuropbrengsten 2015	7.613	6.368	4.271	1.075	3.965	23.292
Exploitatiekosten	(1.036)	(523)	(271)	(102)	(280)	(2.212)
Nettohuuropbrengsten 2015	6.577	5.845	4.000	973	3.685	21.080
Nettohuuropbrengsten 2014	5.119	5.928	3.251	1.040	3.526	18.864
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten:						
- in 2015	13,6%	8,2%	6,3%	9,5%	7,1%	9,5%
- in 2014	14,8%	8,8%	10,9%	5,4%	7,3%	10,4%

HIGH STREET SHOPS
(X € 1.000,-)

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal
Brutohuuropbrengsten 2014	7.871	1.999	1.906	677	-	12.453
Aankopen	55	-	-	-	-	55
Verkopen	(185)	(641)	(116)	-	-	(942)
Like-for-like huurgroei	(322)	(67)	67	(46)	-	(368)
Brutohuuropbrengsten 2015	7.419	1.291	1.857	631	-	11.198
Exploitatiekosten	(1.401)	(126)	(273)	(54)	-	(1.854)
Nettohuuropbrengsten 2015	6.018	1.165	1.584	577	-	9.344
Nettohuuropbrengsten 2014	6.772	1.880	1.745	644	-	11.041
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten:						
- in 2015	18,9%	9,8%	14,7%	8,6%	-	16,6%
- in 2014	14,0%	6,0%	8,4%	4,9%	-	11,3%

NON-HIGH STREET SHOPS
(X € 1.000,-)

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal
Brutohuuropbrengsten 2014	6.981	661	5.334	3.459	-	16.435
Verkopen	(172)	(106)	(1.453)	(3.073)	-	(4.804)
Like-for-like huurgroei	(381)	8	(41)	(3)	-	(417)
Brutohuuropbrengsten 2015	6.428	563	3.840	383	-	11.214
Exploitatiekosten	(1.290)	(133)	(304)	(16)	-	(1.743)
Nettohuuropbrengsten 2015	5.138	430	3.536	367	-	9.471
Nettohuuropbrengsten 2014	5.837	497	4.716	3.082	-	14.132
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten:						
- in 2015	20,1%	23,6%	7,9%	4,2%	-	15,5%
- in 2014	16,4%	24,8%	11,6%	10,9%	-	14,0%

TOTAAL
(X € 1.000,-)

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal
Brutohuuropbrengsten 2014	20.860	9.158	10.887	5.235	3.803	49.943
Aankopen	1.686	72	656	-	-	2.414
Verkopen	(398)	(844)	(1.621)	(3.073)	-	(5.936)
Like-for-like huurgroei	(688)	(164)	46	(73)	162	(717)
Brutohuuropbrengsten 2015	21.460	8.222	9.968	2.089	3.965	45.704
Exploitatiekosten	(3.727)	(782)	(848)	(172)	(280)	(5.809)
Nettohuuropbrengsten 2015	17.733	7.440	9.120	1.917	3.685	39.895
Nettohuuropbrengsten 2014	17.728	8.305	9.712	4.766	3.526	44.037
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten:						
- in 2015	17,4%	9,5%	8,5%	8,2%	7,1%	12,7%
- in 2014	15,0%	9,3%	10,8%	9,0%	7,3%	11,8%

KERNCIJFERS

Resultaten (x € 1.000,-)

	30 juni 2015	31 december 2014	30 juni 2014
Brutohuuropbrengsten	45.704	96.397	49.943
Direct resultaat	23.437	46.461	23.073
Indirect resultaat	2.949	(14.755)	(13.840)
Resultaat	26.386	31.706	9.233

Balans (x € 1.000,-)

Vastgoed	1.656.497	1.538.783	1.488.068
Eigen vermogen	873.686	865.999	853.183
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	790.832	782.213	774.240
Langlopende schulden	718.270	641.843	444.208

Solvabiliteit conform definitie banken (in %)	53,4	56,5	57,8
Loan-to-value (in %)	44,4	40,3	39,4
Interest coverage ratio	3,9	3,5	3,0

Financiële bezettingsgraad totale vastgoedportefeuille (in %)	96,7	96,6	96,4
Premium city high street shops (in %)	98,8	99,1	99,1
High street shops (in %)	94,0	94,6	94,7
Non-high street shops (in %)	95,3	94,7	94,2

Gemiddeld aantal geplaatste aandelen	19.036.646	19.036.646	19.036.646
Aantal geplaatste aandelen (ultimo)	19.036.646	19.036.646	19.036.646

Per aandeel (x € 1,-)

Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail primo (inclusief slotdividend)	41,09	41,23	41,23
Slotdividend vorig boekjaar	(1,27)	(1,63)	(1,63)
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail primo (exclusief slotdividend)	39,82	39,60	39,60
Direct resultaat	1,23	2,44	1,21
Indirect resultaat	0,16	(0,77)	(0,73)
Resultaat	1,39	1,67	0,48

Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	-	(0,14)	-
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen, na belastingen	0,09	0,29	0,17
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening, na belastingen	0,24	0,21	0,21
Omrekeningsverschillen netto-investeringen, na belastingen	-	(0,02)	-
Eigenvermogencomponent converteerbare obligatielening	-	0,21	0,21
Interim-dividend	-	(0,73)	-
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail ultimo (inclusief slotdividend)	41,54	41,09	40,67

Beurskoers (ultimo)	39,515	37,45	37,19
Premium / (Discount) (in %)	(4,9)	(8,9)	(8,6)

DIRECT EN INDIRECT RESULTAAT (x € 1.000,-)

Direct resultaat

	1e halfjaar 2015	1e halfjaar 2014
Brutohuuropbrengsten	45.704	49.943
Betaalde erfpachtcanons	(73)	(76)
Niet doorberekende servicekosten	(278)	(700)
Exploitatiekosten	(5.458)	(5.130)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	39.895	44.037
Financiële opbrengsten	458	1.466
Financiële kosten	(10.366)	(14.424)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	(9.908)	(12.958)
Algemene kosten	(4.204)	(4.969)
<i>Direct resultaat voor belastingen</i>	25.783	26.110
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(85)	(83)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(137)	(588)
<i>Direct resultaat na belastingen</i>	25.561	25.439
Direct resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(2.124)	(2.366)
<i>Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	23.437	23.073

Indirect resultaat

Waardemutaties vastgoed in exploitatie	8.071	(6.857)
Waardemutaties vastgoed in renovatie	417	481
Waardemutaties vastgoed in pijplijn	(6)	(602)
<i>Totaal waardemutaties vastgoed</i>	8.482	(6.978)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	1.459	(998)
Financiële kosten	(405)	(184)
Waardemutaties financiële derivaten	508	(1.019)
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	(4.693)	(3.932)
<i>Indirect resultaat voor belastingen</i>	5.351	(13.111)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(763)	(807)
<i>Indirect resultaat na belastingen</i>	4.588	(13.918)
Indirect resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(1.639)	78
<i>Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	2.949	(13.840)
<i>Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	26.386	9.233

PER AANDEEL (x € 1)

Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	1,23	1,21
Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	0,16	(0,73)
	1,39	0,48

EPRA PRESTATIE-INDICATOREN (x € 1.000,-)

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

1 EPRA earnings

	1e halfjaar 2015	1e halfjaar 2014
Resultaat volgens geconsolideerde		
IFRS winst-en-verliesrekening	26.386	9.233
Waardemutaties vastgoed	(8.482)	6.978
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(1.459)	998
Waardemutaties financiële derivaten	4.590	5.135
Mutatie latente belastingvorderingen- en verplichtingen	763	807
Toekomend aan minderheidsbelangen	1.639	(78)
EPRA Earnings	23.437	23.073
EPRA Earnings per share (EPS) (x € 1)	1,23	1,21

2 en 3 EPRA NAV en EPRA NNNAV

	30 juni 2015		30 juni 2014	
		per aandeel (x € 1)		per aandeel (x € 1)
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	790.832	41,54	774.240	40,67
Effect van conversie	-	-	-	-
Verwaterd eigen vermogen	790.832	41,54	774.240	40,67
Marktwaaarde van financiële derivaten	1.810	0,10	12.059	0,63
Latente belastingen	20.937	1,10	17.538	0,92
EPRA NAV	813.579	42,74	803.837	42,22
Marktwaaarde van financiële derivaten	(1.810)	(0,10)	(12.059)	(0,63)
Marktwaaarde van de rentedragende leningen o/g	(19.162)	(1,01)	(19.808)	(1,04)
Latente belastingen	(14.173)	(0,74)	(8.741)	(0,46)
EPRA NNNAV	778.434	40,89	763.229	40,09

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

	30 juni 2015		31 december 2014	
	Net Initial Yield	Topped-up Net Initial Yield	Net Initial Yield	Topped-up Net Initial Yield
Nederland	5,4	5,6	5,4	5,6
Frankrijk	4,5	4,6	4,5	4,6
België	4,7	4,8	4,9	5,1
Spanje/Portugal	5,3	5,3	5,7	5,7
Turkije	6,0	6,1	5,9	5,9
<i>Totaal</i>	5,1	5,2	5,2	5,3
Premium city high street shops	4,3	4,5	4,4	4,5
High street shops	6,0	6,2	5,9	6,0
Non-high street shops	7,1	7,2	6,7	6,8
<i>Totaal</i>	5,1	5,2	5,2	5,3

5 EPRA vacancy rate (in %)

	30 juni 2015	31 december 2014
Nederland	3,8	2,7
Frankrijk	2,7	3,4
België	3,2	1,5
Spanje/Portugal	-	-
Turkije	0,5	0,7
<i>Totaal</i>	3,0	2,3
Premium city high street shops	0,9	0,8
High street shops	6,3	3,7
Non-high street shops	5,5	4,2
<i>Totaal</i>	3,0	2,3

6 EPRA cost ratios

	1e halfjaar 2015	1e halfjaar 2014
Algemene kosten	4.204	4.969
Betaalde erfpachtcanons	73	76
Exploitatiekosten	5.458	5.130
Niet doorberekende servicekosten	278	700
af:		
betaalde erfpachtcanons	(73)	(76)
<i>EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) (A)</i>	9.940	10.799
Leegstandskosten	(396)	(749)
<i>EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) (B)</i>	9.544	10.050
Brutohuuropbrengsten verminderd met betaalde erfpachtcanons (C)	45.631	49.867
(i) EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	21,8%	21,7%
(ii) EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	20,9%	20,2%

FINANCIEEL HALFJAARVERSLAG 2015

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 het geconsolideerd financieel halfjaarverslag 2015

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

	1e halfjaar 2015 ¹	1e halfjaar 2014 ²
Netto-opbrengsten uit vastgoed		
Brutohuuropbrengsten	45.704	49.943
Betaalde erfpachtcanons	(73)	(76)
Niet doorberekende servicekosten	(278)	(700)
Exploitatiekosten	(5.458)	(5.130)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>39.895</u>	<u>44.037</u>
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	8.071	(6.857)
Waardemutaties vastgoed in renovatie	417	481
Waardemutaties vastgoed in pijplijn	(6)	(602)
<i>Totaal waardemutaties vastgoed</i>	<u>8.482</u>	<u>(6.978)</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoed	1.459	(998)
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</i>	<u>49.836</u>	<u>36.061</u>
Lasten		
Financiële opbrengsten	458	1.466
Financiële kosten	(10.771)	(14.608)
Waardemutaties financiële derivaten	508	(1.019)
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	(4.693)	(3.932)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(14.498)</u>	<u>(18.093)</u>
Algemene kosten	(4.204)	(4.969)
<i>Totaal lasten</i>	<u>(18.702)</u>	<u>(23.062)</u>
<i>Resultaat voor belastingen</i>	<u>31.134</u>	<u>12.999</u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(85)	(83)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(900)	(1.395)
<i>Totaal belastingen naar de winst</i>	<u>(985)</u>	<u>(1.478)</u>
<i>Resultaat na belastingen</i>	<u>30.149</u>	<u>11.521</u>
Resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(3.763)	(2.288)
<i>Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	<u>26.386</u>	<u>9.233</u>
Per aandeel (x € 1)		
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	1,39	0,48
Verwaterd resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	1,30	0,48

1) Beoordeeld door externe accountant

2) Niet beoordeeld door externe accountant

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

	1e halfjaar 2015 ¹	1e halfjaar 2014 ²
Resultaat	30.149	11.521
Posten die zijn of kunnen worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening		
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	1.788	3.237
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening	4.693	3.932
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	-	(80)
Overig totaalresultaat na belasting	6.481	7.089
Totaalresultaat	36.630	18.610
Toekomend aan:		
Aandeelhouders Vastned Retail	32.796	16.268
Minderheidsbelangen	3.834	2.342
	36.630	18.610
Per aandeel (x € 1)		
Totaalresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	1,72	0,86

1) Beoordeeld door externe accountant

2) Niet beoordeeld door externe accountant

GECONSOLIDEERDE BALANS (x € 1.000,-)

	30 juni 2015 ¹	31 december 2014 ²	30 juni 2014 ³
Activa			
Vastgoed in exploitatie	1.652.136	1.532.199	1.481.278
Vastgoed in renovatie	-	2.254	2.310
Overlopende activa in verband met huurincentives	3.126	3.095	3.245
	<u>1.655.262</u>	<u>1.537.548</u>	<u>1.486.833</u>
Vastgoed in pijplijn	1.235	1.235	1.235
<i>Totaal vastgoed</i>	<u>1.656.497</u>	<u>1.538.783</u>	<u>1.488.068</u>
Materiële vaste activa	1.115	1.086	1.347
Financiële derivaten	675	722	1.102
<i>Totaal vaste activa</i>	<u>1.658.287</u>	<u>1.540.591</u>	<u>1.490.517</u>
Debiteuren en overige vorderingen	4.672	9.567	4.737
Belastingen naar de winst	164	3.723	131
Financiële derivaten	293	-	-
Liquide middelen	12.628	12.712	8.783
<i>Totaal vlottende activa</i>	<u>17.757</u>	<u>26.002</u>	<u>13.651</u>
<i>Totaal activa</i>	<u>1.676.044</u>	<u>1.566.593</u>	<u>1.504.168</u>
Passiva			
Gestort en opgevraagd kapitaal	95.183	95.183	95.183
Agioreserve	472.640	472.640	472.640
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	719	(5.691)	(8.065)
Reserve omrekeningsverschillen	(5.728)	(5.728)	(5.390)
Overige reserves	201.632	194.103	210.639
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	26.386	31.706	9.233
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	<u>790.832</u>	<u>782.213</u>	<u>774.240</u>
Eigen vermogen minderheidsbelangen	82.854	83.786	78.943
<i>Totaal eigen vermogen</i>	<u>873.686</u>	<u>865.999</u>	<u>853.183</u>
Latente belastingverplichtingen	20.760	19.860	16.418
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	6.344	6.561	3.792
Langlopende rentedragende leningen o/g	682.397	599.388	404.939
Financiële derivaten	4.151	11.222	13.125
Langlopende belastingschulden	1.128	1.128	2.256
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	3.490	3.684	3.678
<i>Totaal langlopende schulden</i>	<u>718.270</u>	<u>641.843</u>	<u>444.208</u>
Schulden aan kredietinstellingen	11.897	2.304	12.348
Aflossing langlopende leningen o/g	40.017	15.267	168.504
Financiële derivaten	-	832	1.566
Belastingen naar de winst	9.058	8.818	1.700
Overige schulden en overlopende passiva	23.116	31.530	22.659
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	<u>84.088</u>	<u>58.751</u>	<u>206.777</u>
<i>Totaal passiva</i>	<u>1.676.044</u>	<u>1.566.593</u>	<u>1.504.168</u>

1) Beoordeeld door externe accountant

2) Gecontroleerd door externe accountant

3) Niet beoordeeld door externe accountant

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

	Gestort en opge- vraagd kapitaal	Agio- reserve	Afdek- kings- reserve uit hoofde van financiële derivaten	Reserve omreke- nings- verschil- len	Overige reserves	Resultaat toekomend aan aandeel- houders Vastned Retail	Eigen vermogen aandeel- houders Vastned Retail	Eigen vermogen minder- heids- belangen	Totaal eigen vermogen
Stand per 1 januari 2014	95.183	468.555	(15.180)	(3.870)	331.405	(91.176)	784.917	81.245	866.162
Resultaat						9.233	9.233	2.288	11.521
Waardemutaties financiële derivaten			3.183				3.183	54	3.237
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening			3.932				3.932		3.932
Omrekeningsverschillen netto-investeringen				(80)			(80)		(80)
Herrubricering				(1.440)	1.440		-		-
Totaalresultaat	-	-	7.115	(1.520)	1.440	9.233	16.268	2.342	18.610
Eigenvermogencomponent converteer- bare obligatielening		4.085					4.085		4.085
Slotdividend vorig boekjaar in contanten						(31.030)	(31.030)	(4.644)	(35.674)
Toevoeging uit winstverdeling					(122.206)	122.206	-		-
Stand per 30 juni 2014¹	95.183	472.640	(8.065)	(5.390)	210.639	9.233	774.240	78.943	853.183
Stand per 1 januari 2015	95.183	472.640	(5.691)	(5.728)	194.103	31.706	782.213	83.786	865.999
Resultaat						26.386	26.386	3.763	30.149
Waardemutaties financiële derivaten			1.717				1.717	71	1.788
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening			4.693				4.693		4.693
Totaalresultaat	-	-	6.410	-	-	26.386	32.796	3.834	36.630
Slotdividend vorig boekjaar in contanten						(24.177)	(24.177)	(4.766)	(28.943)
Toevoeging uit winstverdeling					7.529	(7.529)	-		-
Stand per 30 juni 2015²	95.183	472.640	719	(5.728)	201.632	26.386	790.832	82.854	873.686

1) Beoordeeld door externe accountant

2) Niet beoordeeld door externe accountant

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000,-)

	1e halfjaar 2015 ¹	1e halfjaar 2014 ²
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Resultaat	30.149	11.521
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoed	(8.482)	6.978
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(1.459)	998
Nettofinancieringskosten	14.498	18.093
Belastingen naar de winst	985	1.478
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	<u>35.691</u>	<u>39.068</u>
Mutatie vlottende activa	(1.910)	833
Mutatie kortlopende schulden	(402)	(3.007)
Mutatie voorzieningen	(289)	(342)
	<u>33.090</u>	<u>36.552</u>
Ontvangen interest	1.618	1.462
Betaalde interest	(10.155)	(16.130)
Betaalde belastingen naar de winst	3.698	457
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>28.251</u>	<u>22.341</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Aankoop van en investeringen in vastgoed	(144.284)	(12.795)
Verkoop vastgoed	34.597	213.873
<i>Kasstroom vastgoed</i>	<u>(109.687)</u>	<u>201.078</u>
Mutatie materiële vaste activa	(29)	118
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>(109.716)</u>	<u>201.196</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitgekeerd dividend	(24.177)	(31.030)
Uitgekeerd dividend aan minderheidsbelangen	(4.767)	(4.646)
Opgenomen rentedragende schulden	143.530	107.838
Aflossing rentedragende schulden	(27.352)	(277.543)
Afwikkeling financiële derivaten	(5.853)	(14.506)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>81.381</u>	<u>(219.887)</u>
Netto toename / (afname) liquide middelen		
	<u>(84)</u>	<u>3.650</u>
Liquide middelen per 1 januari	12.712	5.133
<i>Liquide middelen ultimo</i>	<u>12.628</u>	<u>8.783</u>

1) Beoordeeld door externe accountant
 2) Niet beoordeeld door externe accountant

TOELICHTING OP HET GECONSOLIDEERD FINANCIËEL HALFJAARVERSLAG 2015

1. Algemeen

Vastned Retail N.V. ('Vastned'), statutair gevestigd in Rotterdam, is een vastgoedonderneming waarvan de aandelen zijn genoteerd aan Euronext Amsterdam.

Vastned investeert duurzaam in retailvastgoed van topkwaliteit met een duidelijke focus op het beste winkelvastgoed in de populaire winkelstraten van grotere steden (premium city high street shops). Tevens wordt voor een kleiner deel geïnvesteerd in high street shops in overige steden en in non-high street shops zoals baanwinkels in België en goedgelegen supermarkten.

Het vastgoed is gelegen in Nederland, Frankrijk, België, Spanje, Portugal en Turkije.

Het geconsolideerd financieel halfjaarverslag 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.

Het geconsolideerd financieel halfjaarverslag is opgemaakt door de Directie en geautoriseerd voor publicatie door de Raad van Commissarissen op 19 augustus 2015.

De cijfers over het eerste halfjaar 2015 zijn beoordeeld door de externe accountant.

De cijfers per 31 december 2014 zijn gecontroleerd door de externe accountant.

De cijfers over het eerste halfjaar 2014 zijn niet beoordeeld door de externe accountant.

2. Gehanteerde grondslagen bij het opstellen van het geconsolideerd financieel halfjaarverslag

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

Het geconsolideerd financieel halfjaarverslag is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 Interim Financial Reporting zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Het geconsolideerd financieel halfjaarverslag bevat niet alle informatie die is vereist voor een volledige jaarrekening en dient daarom in combinatie met de geconsolideerde jaarrekening 2014 te worden gelezen.

De bij de opstelling van het geconsolideerd financieel halfjaarverslag gehanteerde grondslagen zijn, met uitzondering van de onderstaande waarderingsgrondslag voor de eerste opname van een latente belastingverplichting en toepassing van nieuwe standaarden en interpretaties, consistent met de grondslagen omschreven in de jaarrekening over het boekjaar 2014.

Eerste opname latente belastingverplichting bij een transactie die geen bedrijfscombinatie is

Er wordt geen latente belastingverplichting opgenomen voor tijdelijke verschillen bij eerste opname van activa en passiva, in een transactie die geen bedrijfscombinatie is, en die op het moment van de transactie geen invloed heeft op het commerciële resultaat noch op het fiscale resultaat.

Effect van nieuwe, gewijzigde en verbeterde standaarden

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

- Annual Improvements to IFRSs 2010-2012 Cycle

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

- Annual Improvements to IFRSs 2011-2013 Cycle

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

- Defined Benefit Plans: Employee Contributions (Amendments to IAS 19)

Het doel van de wijziging van de standaard is om de verantwoording van de werknemersbijdragen te versimpelen door een keuzemogelijkheid betreffende de verwerking van werknemersbijdragen toe te staan. Daar Vastned er voor kiest geen gebruik te maken van deze optie hebben de wijzigingen geen effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep.

- IFRIC Interpretation 21 Levies

IFRIC 21 verschaft duidelijkheid betreffende in welke omstandigheden een door een overheidsinstantie opgelegde verplichting moet worden opgenomen. Toepassing van de interpretatie heeft tot gevolg dat in het eerste halfjaar 2015 een additioneel bedrag betreffende zakelijke lasten ad € 0,8 miljoen in de exploitatiekosten is verantwoord.

Bij het opstellen van het geconsolideerd financieel halfjaarverslag 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 2014. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen.

3. Consolidatiekring

Op 19 maart 2015 heeft Vastned de naamloze vennootschap Korte Gasthuisstraat 17 NV opgericht. Deze maatschappij heeft vervolgens het object Korte Gasthuisstraat 17 in Antwerpen verworven. Korte Gasthuisstraat 17 NV is vanaf de oprichtingsdatum in de consolidatie opgenomen.

Op 1 juni 2015 heeft Vastned alle aandelen van Rocking Plaza B.V. verworven. Rocking Plaza B.V. is eigenaar van het object Kalverstraat 11-17/ Rokin 12-16 in Amsterdam. Rocking Plaza B.V. is vanaf 1 juni 2015 in de consolidatie opgenomen. Deze verwerving classificeert als een overname van activa waardoor bij eerste opname geen latente belastingverplichting is verantwoord.

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

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

4. Gesegmenteerde informatie

1e halfjaar 2015

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

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

1e halfjaar 2014

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal
Nettohuuropbrengsten	17.728	8.305	9.712	4.766	3.526	44.037
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	(19.413)	9.797	613	767	1.379	(6.857)
Waardemutaties vastgoed in renovatie	-	481	-	-	-	481
Waardemutaties vastgoed in pijplijn	(602)	-	-	-	-	(602)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	338	(1.515)	179	-	-	(998)
Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed	(1.949)	17.068	10.504	5.533	4.905	36.061
Nettofinancieringskosten						(18.093)
Algemene kosten						(4.969)
Belastingen naar de winst						(1.478)
Minderheidsbelangen						(2.288)
Resultaat toekomst aan aandeelhouders						9.233
<i>Vastned Retail</i>						

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje/ Portugal	Turkije	Totaal
Vastgoed in exploitatie:						
Stand per 1 januari	620.402	358.948	361.300	63.403	127.807	1.531.860
- Aankopen	11.916	-	-	-	-	11.916
- Investerings	138	114	45	30	601	928
- In exploitatie genomen	-	-	-	-	-	-
- Overgebracht naar Vastgoed in renovatie	-	(1.900)	-	-	-	(1.900)
- Verkopen	(3.980)	(46.980)	(3.709)	-	-	(54.669)
	<u>628.476</u>	<u>310.182</u>	<u>357.636</u>	<u>63.433</u>	<u>128.408</u>	<u>1.488.135</u>
- Waardemutaties	(19.413)	9.797	613	767	1.379	(6.857)
Stand per 30 juni	609.063	319.979	358.249	64.200	129.787	1.481.278
Overlopende activa in verband met huurincentives	1.339	421	461	-	1.024	3.245
Taxatiewaarde per 30 juni	610.402	320.400	358.710	64.200	130.811	1.484.523
Vastgoed in renovatie	-	2.310	-	-	-	2.310
Vastgoed in pijplijn	1.235	-	-	-	-	1.235
Vastgoed	611.637	322.710	358.710	64.200	130.811	1.488.068

1e halfjaar 2015

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

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

1e halfjaar 2014

	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops	Totaal
Nettohuuropbrengsten	18.864	11.041	14.132	44.037
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	17.161	(8.749)	(15.269)	(6.857)
Waardemutaties vastgoed in renovatie	481	-	-	481
Waardemutaties vastgoed in pijplijn	-	-	(602)	(602)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(151)	(814)	(33)	(998)
Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed	36.355	1.478	(1.772)	36.061
Nettofinancieringskosten				(18.093)
Algemene kosten				(4.969)
Belastingen naar de winst				(1.478)
Minderheidsbelangen				(2.288)
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail				9.233

	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops	Totaal
Vastgoed in exploitatie:				
Stand per 1 januari	786.036	386.983	358.841	1.531.860
- Aankopen	10.091	1.825	-	11.916
- Investerings	737	10	181	928
- In exploitatie genomen	-	-	-	-
- Overgebracht naar Vastgoed in renovatie	(1.900)	-	-	(1.900)
- Verkopen	(8.555)	(34.017)	(12.097)	(54.669)
	786.409	354.801	346.925	1.488.135
- Waardemutaties	17.161	(8.749)	(15.269)	(6.857)
Stand per 30 juni	803.570	346.052	331.656	1.481.278
Overlopende activa in verband met huurincentives	2.117	599	529	3.245
Taxatiewaarde per 30 juni	805.687	346.651	332.185	1.484.523
Vastgoed in renovatie	2.310	-	-	2.310
Vastgoed in pijplijn	-	-	1.235	1.235
Vastgoed	807.997	346.651	333.420	1.488.068

5. Dividend

Op 15 mei 2015 is het slotdividend over het boekjaar 2014 betaalbaar gesteld. Het dividend bedroeg € 1,27 per aandeel in contanten. Met deze dividenduitkering was een bedrag van € 24,2 miljoen gemoeid.

6. Reële waarde

Voor de bepaling van de reële waarde wordt verwezen naar de jaarrekening 2014. In het eerste halfjaar van 2015 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in de uitgangspunten voor de bepaling van de reële waarde. Ook zijn er in het eerste halfjaar van 2015 geen financiële activa gereclassificeerd tussen de verschillende niveaus.

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

	Niveau	Boekwaarde	30 juni 2015 Reële waarde	31 december 2014 Boekwaarde	31 december 2014 Reële waarde
Activa gewaardeerd op reële waarde					
Vastgoed					
Vastgoed in exploitatie (inclusief overlopende activa in verband met huurincentives)	3	1.655.262	1.655.262	1.535.294	1.535.294
Vastgoed in renovatie	3	-	-	2.254	2.254
Vastgoed in pijplijn	3	1.235	1.235	1.235	1.235
Vaste activa					
Financiële derivaten	2	675	675	722	722
Vlottende activa					
Debiteuren en overige vorderingen	2	4.672	4.672	9.567	9.567
Financiële derivaten	2	293	293	-	-
Liquide middelen	2	12.628	12.628	12.712	12.712
Passiva gewaardeerd op reële waarde					
Langlopende schulden					
Langlopende rentedragende leningen o/g	2	682.397	701.348	599.388	622.541
Financiële derivaten	2	4.151	4.151	11.222	11.222
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	2	3.490	3.490	3.684	3.684
Kortlopende schulden					
Schulden aan kredietinstellingen	2	11.897	11.897	2.304	2.304
Aflossing langlopende rentedragende leningen o/g	2	40.017	40.017	15.267	15.267
Financiële derivaten	2	-	-	832	832
Overige schulden en overlopende passiva	2	23.116	23.116	31.530	31.530

7. Vastgoed

De taxaties van de vastgoedportefeuille resulteerden in een net yield (v.o.n.) van 5,2% (31 december 2014: 5,3%).

Een stijging van de in de taxatiewaarden gebruikte netto-aanvangsrendementen met 50 basispunten resulteert in een daling van de waarde van het vastgoed met € 145,1 miljoen of wel 8,3% (31 december 2014: € 132,8 miljoen of wel 8,6%) en een stijging van de loan-to-value-ratio met 426 basispunten (31 december 2014: 379 basispunten).

8. Rentedragende schulden

	30 juni 2015	31 december 2014
Langlopende schulden		
Leningen met zekerheidsstelling	187	195
Leningen zonder zekerheidsstelling	576.927	494.725
Converteerbare obligatielening	105.283	104.663
	682.397	599.583
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	11.897	2.304
Aflossing langlopende leningen o/g	40.017	15.267
	51.914	17.571
Totaal	734.311	617.154

9. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

In 2014 heeft Vastned de vennootschap Hispania Retail Properties S.L.U., eigenaar van de zeven winkelcentra/galleries 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 welke per 15 mei 2015 zijn vervallen, onder meer een garantie afgegeven betreffende een per 2012 bestaand fiscaal verrekenbaar verlies dat is opgebouwd uit verschillende jaren. De garantie betreffende het gegarandeerde fiscaal verrekenbare verlies neemt per jaar af en vervalt voor het laatste jaar per 25 juli 2017.

10. Gebeurtenissen na balansdatum

Vastned heeft overeenstemming bereikt betreffende de verkoop van het object Rue de la Porte Dijeaux 35-37 in Bordeaux. De verkoopprijs bedraagt € 15,9 miljoen en levering zal naar verwachting plaatsvinden in september 2015.

Eind juli heeft de acquisitie van Graanmarkt 13 in Antwerpen ter waarde van circa € 6 miljoen plaatsgevonden.

11. Transacties met direct belanghebbenden

Er hebben zich, behalve in de hieronder beschreven onderwerpen, in het eerste halfjaar van 2015 geen materiële wijzigingen voorgedaan in de aard, schaal of omvang van transacties met direct belanghebbenden in vergelijking met hetgeen is vermeld in de toelichting op de jaarrekening 2014.

De leden van de Raad van Commissarissen en de Directie van Vastned hadden gedurende het eerste halfjaar van 2015 geen persoonlijk belang bij beleggingen van Vastned. Voor zover Vastned bekend is, hebben in de verslagperiode geen vastgoedtransacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij Vastned zijn te beschouwen.

Belangen van grote beleggers

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

Commonwealth Bank of Australia	5,79%
BlackRock, Inc.	5,29%
FMR LLC	5,05%
JP Morgan Asset Management Holdings Inc.	4,99%
NN Group N.V.	4,29%