

HALFJAARVERSLAG 2020

*COVID-19 impact op resultaten vanaf april 2020;
Betalingsafspraken met huurders voor nagenoeg de gehele vastgoedportefeuille*

Hoofdpunten H1 2020

- Direct resultaat H1 2020 € 0,85 per aandeel ten opzichte van € 0,96 in H1 2019, daling veroorzaakt door impact van COVID-19
- Betalingsafspraken voor nagenoeg de gehele vastgoedportefeuille overeengekomen dankzij intensief contact met huurders
- Relatief hoge huurcollectie van 84% op 24 juli 2020 voor H1 2020, dankzij de gemaakte maatwerkafspraken met de huurders
- Bezettingsgraad licht gestegen ten opzichte van Q1 2020 naar 97,4% per eind juni 2020
- Like-for-like brutohuurgroei 0,3%, gecorrigeerd voor huurkijtschelding als gevolg van COVID-19, met name als gevolg van de wederverhuur van Rue de Rivoli 118-120
- Vastgoedportefeuille robuust; beperkte waardedaling ten opzichte van 31 december 2019 van 2,5%, leidend tot een indirect resultaat van € 2,09 negatief per aandeel
- Loan-to-value-ratio van 42,6% per eind juni 2020, binnen de bandbreedte van 35%-45%
- Goede liquiditeitspositie, Vastned blijft ruim binnen de bankconvenanten
- Daling van de algemene kosten met € 0,7 miljoen in H1 2020
- Geen interim dividend uitkering 2020, zoals eerder gecommuniceerd bij Q1 2020
- Nieuwe verwachting van het direct resultaat voor 2020 van € 1,70 - € 1,85 per aandeel

Amsterdam, 29 juli 2020 – Vastned, de beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming met focus op ‘venues for premium shopping’, merkt in haar halfjaarcijfers 2020 de gevolgen van de impact die de COVID-19 crisis heeft op haar huurders. Vastned rapporteert een direct resultaat over H1 2020 van € 0,85 per aandeel, dat lager is in vergelijking met H1 2019 door de impact van COVID-19. Na de uitbraak en verspreiding van COVID-19 is Vastned erin geslaagd gedurende Q2 2020 betalingsafspraken met huurders te maken voor nagenoeg de gehele portefeuille. De bezettingsgraad blijft hoog op 97,4% en de vastgoedportefeuille is robuust, met slechts een beperkte daling van 2.5% gedurende H1 2020. Vastned’s nieuwe verwachting voor het direct resultaat voor het jaar 2020 bedraagt € 1,70 - € 1,85 per aandeel.

PERSBERICHT

Taco de Groot, CEO Vastned: *“De gevolgen van de uitbraak en de verspreiding van COVID-19 en de geïntroduceerde overheidsmaatregelen werden zichtbaar vanaf het tweede kwartaal van 2020. De gezondheid van onze medewerkers, huurders en hun personeel en klanten is voor ons altijd de eerste prioriteit. En vervolgens de continuïteit van ons bedrijf via de relaties en afspraken met onze huurders. België, Frankrijk en Spanje gingen gedurende een aantal maanden in verplichte lockdown met gedwongen sluiting voor alle horeca en niet-essentiële winkels, terwijl Nederland een minder strikte lockdown hanteerde. Wel hebben enkele internationale retailers in Nederland, op eigen initiatief, hun winkels enige tijd gesloten. De COVID-19 pandemie en de overheidsmaatregelen hadden negatieve implicaties voor onze huurders en Vastned’s resultaten ondervonden hier derhalve ook gevolgen van. Het Vastned team heeft zeer hard gewerkt aan oplossingen. Cruciaal daarin was om tot werkbare maatwerkafspraken te komen met onze huurders, waarvan velen fors zijn geraakt. Dankzij een proactieve aanpak en intensief contact met onze huurders konden we tot afspraken komen voor nagenoeg de gehele portefeuille die aansluiten bij de afspraken in de branche. Dit heeft op korte termijn een negatieve impact op het resultaat, omdat Vastned met deze afspraken tegemoetkomt aan huurders die het moeilijk hebben door deze crisis. Vastned heeft in het eerste halfjaar van 2020 € 2,3 miljoen aan huur kwijtgescholden en voor € 0,9 miljoen uitstel van betaling verleend. Het doel is altijd geweest om er samen met de huurders uit te komen, zodat de uitkomst op de langere termijn voor beide partijen positief is. De afspraken geven Vastned, juist in deze onzekere tijden, meer houvast met betrekking tot de continuïteit van huurinkomsten en het behoud van de hoge bezettingsgraad.*

Niet alleen onze organisatie is robuust gebleken in deze crisis, dat geldt ook voor onze hoogwaardige vastgoedportefeuille. Die toont zijn robuustheid, met onder deze economische crisismoments slechts een beperkte waardedaling van 2,5% in het eerste halfjaar van 2020. Ook de hoge bezettingsgraad van 97,4% is het bewijs dat Vastned de juiste mix aan kwaliteitspanden heeft, waarvoor nog steeds veel belangstelling bestaat. Uiteraard zijn wij volop bezig met kostenbeheersing, wat heeft geleid tot een aanzienlijke daling van de algemene kosten van € 0,7 miljoen vergeleken met H1 2019. De liquiditeitspositie van Vastned blijft onverminderd goed met een gebalanceerde kredietportefeuille, ongebruikte kredietfaciliteiten van € 94,5 miljoen en een loan-to-value ratio van 42,6% per 30 juni 2020.

Tijdens de publicatie van de Q1 2020 trading update heeft Vastned haar verwachting voor het direct resultaat voor 2020 ingetrokken, omdat wij toen al werden geconfronteerd met de COVID-19 crisis. Nu de lockdowns in de landen waarin Vastned actief is zijn opgeheven, alle winkels en horecagelegenheden weer open zijn en er goede afspraken gemaakt zijn met onze huurders, kan er weer vooruitgekeken worden. Voor onze vooruitzichten voor 2020 gaan we ervan uit dat er geen landelijke lockdowns meer zullen komen, terwijl de focus nog steeds ligt op aan de ene kant het handhaven van de hoge bezettingsgraad en op verdere kostenbeheersing aan de andere kant. Daarbij heeft de Directie besloten om af te zien van de bonus voor 2020 en continueert het de beslissing om het vaste salaris te verlagen met 15% voor de rest van 2020. Dat laatste geldt ook voor de beloning van de Raad van Commissarissen. Het aantal faillissementen in de portefeuille is gering, maar in de verwachtingen voor 2020 houden we rekening met een stijgend aantal huurders dat failliet zal gaan. Op basis hiervan verwacht Vastned een direct resultaat van € 1,70 - € 1,85 per aandeel. De kwaliteit van de portefeuille in combinatie met de gemaakte afspraken met de huurders, stellen Vastned in staat om door deze situatie heen te komen.”

PERSBERICHT

COVID-19 impact

Sinds het begin van de uitbraak en verspreiding van COVID-19 heeft de gezondheid en veiligheid van de medewerkers, huurders, hun personeel en bezoekers de hoogste prioriteit voor Vastned. De onderneming blijft de voorschriften van de World Health Organization en overheidsinstanties nauwgezet opvolgen. Alle medewerkers werken nog zoveel mogelijk vanuit huis, ondersteund door uitstekende IT-faciliteiten. Het team is in nauw contact met elkaar en met de huurders van Vastned's vastgoedportefeuille. De investeringen in een nieuw property management systeem heeft ervoor gezorgd dat er op basis van real time informatie proactief en effectief met huurders overlegd kan worden. Daarnaast bestaat de mogelijkheid voor Vastned medewerkers van het hoofdkantoor in Amsterdam om weer beperkt op kantoor te werken. Hiertoe is een schema en een protocol opgesteld, waarin voorschriften met betrekking tot hygiëne en de 1,5 meterregel zijn opgenomen.

De overheidsmaatregelen als gevolg van de wereldwijde uitbraak van COVID-19 werden vanaf medio maart 2020 geïntroduceerd in de landen waarin Vastned opereert, waardoor bijna de helft van de vastgoedportefeuille te maken heeft gehad met sluiting gedurende de laatste weken van maart, geheel april en mei en gedeeltelijk juni 2020. In België, Frankrijk en Spanje was sprake van een verplichte lockdown met gedwongen sluiting van alle horeca en niet-essentiële winkels, terwijl Nederland een minder strikte lockdown hanteerde, met alleen een verplichte sluiting voor de horeca. Wel sloten enkele internationale retailers in Nederland op eigen initiatief enige tijd hun winkels. Op dit moment gelden er voor de Nederlandse horeca nog restricties met betrekking tot het aantal gasten dat ontvangen mag worden. Deze overheidsmaatregelen en uiteraard de gezondheids- en economische crisis in zijn algemeenheid hebben negatieve implicaties voor Vastned's huurders. Vastned's resultaten ondervonden hier derhalve vanaf het tweede kwartaal 2020 ook de gevolgen van.

Vastned is vanaf de introductie van de overheidsmaatregelen intensief in gesprek geweest met haar huurders en heeft met nagenoeg alle huurders betalingsafspraken gemaakt die aansluiten bij de afspraken die gemaakt zijn in de branche. Deze afspraken met de huurders zijn maatwerk, waarbij er rekening gehouden is met de specifieke situatie waarin de huurder zich bevindt en waarbij tegelijkertijd de belangen van alle stakeholders, waaronder Vastned's aandeelhouders, in ogenschouw zijn genomen. De gemaakte betalingsafspraken variëren van het spreiden van de betaling van het kwartaal over maanden, het niet vooraf, maar achteraf betalen, uitstel van betaling van de hele of een gedeelte van de huur, tot gedeeltelijke kwijtschelding van de huur.

Bijna alle huurders in onze portefeuille die per kwartaal de huur betaalden zijn overgegaan op maandelijkse huurbetalingen. In ruil voor de bovenstaande betalingsafspraken heeft Vastned in een aantal gevallen huurcontracten aangepast. Zo zijn er afspraken gemaakt met de huurders over contractverlengingen, het vervallen van breakopties of toekomstige huurverhogingen. Hierdoor heeft Vastned verbeterde continuïteit gecreëerd voor zowel huurinkomsten als bezettingsgraad.

Hierna zal per land waarin Vastned opereert nader worden ingegaan op de gemaakte afspraken met huurders.

Nederland

Vastned heeft in Nederland actief bijgedragen aan de discussie met de brancheorganisatie en de politiek om tot maatwerkafspraken met huurders te komen. Voor Vastned's vastgoedportefeuille is met een gedeelte van de fashionretailers afgesproken dat één maand huur zal worden kwijtgescholden, in combinatie met aanpassing van het contract (veelal verlenging van de duur van de overeenkomst). Voorts is veel huurders uitstel van betaling verleend. Met grote huurders uit het horecasegment is uitstel van betaling overeengekomen, terwijl aan kleine horecaondernemers ook kwijtschelding van een gedeelte van de huur werd verleend. Het totaal aan kwijtscheldingen in de Nederlandse vastgoedportefeuille bedraagt € 1,1 miljoen in H1 2020.

België

In België is over het algemeen voor de gehele vastgoedportefeuille één maand huur kwijtgescholden. Kwijtschelding van één maandhuur in België was een voorwaarde voor kleine ondernemers om overheidssteun te ontvangen. Het totaal aan huurkwijtschelding in België is € 0,6 miljoen in H1 2020.

PERSBERICHT

Frankrijk

In Frankrijk hebben de meeste huurders uitstel van betaling gekregen tijdens de lockdown, terwijl in sommige gevallen huurkwijtschelding is afgesproken. Het totaal aan huurkwijtschelding in Frankrijk is € 0,6 miljoen in H1 2020.

Spanje

In Spanje gold de strengste lockdown van de landen waarin Vastned opereert. In verband met deze lockdown is in een aantal gevallen één maand huur kwijtgescholden. Daarbij zijn voor een aantal huurders contractaanpassingen doorgevoerd, zoals contractverlenging of huurverhoging voor de resterende duur van het contract. Het totaal aan kwijtgescholden huur in Spanje bedraagt minder dan € 0,1 miljoen in H1 2020.

De met huurders gemaakte afspraken hebben de volgende implicaties voor het resultaat in H1 2020:

- Kwijtschelding van € 2,3 miljoen aan huur in H1 2020. Dit is rechtstreeks en volledig in mindering gebracht op de brutohuurinkomsten in H1 2020.
- Uitstel van betaling van huur over de periode april tot en met juni 2020 verschuldigde huur van in totaal € 0,9 miljoen.
- Vastned heeft € 1,4 miljoen gedoteerd aan de voorziening voor verwachte kredietverliezen, vanwege het verhoogde risico op oninbaarheid van huurvorderingen als gevolg van COVID-19.

De post debiteuren en overige vorderingen is gestegen in H1 2020 naar € 13,8 miljoen (H1 2019: € 3,6 miljoen). Een gedeelte van € 8,3 miljoen is gerelateerd aan vooruitgefactuurde huur voor Q3 2020.

De huurcollectie voor H1 2020 was op 30 juni 78% waarbij deze als volgt is berekend: alle ontvangen bedragen afgezet tegen alle in rekening gebrachte bedragen met betrekking tot H1 2020. De kwijtgescholden bedragen alsmede uitgestelde bedragen zijn voor deze berekening niet in mindering gebracht op de in rekening gebrachte bedragen.

Vastned ziet, nu de lockdowns zijn opgeheven, het aantal bezoekers in de straten waar haar vastgoed is gelegen toenemen. Het aantal toeristen dat de historische binnensteden bezoekt is nog niet terug op het oude peil en de verwachting is dat dit herstel nog enige tijd zal duren. Het percentage bezoekers dat daadwerkelijk een aankoop doet (de conversieratio) is hoger dan pre COVID-19, hetgeen positief is voor de omzetcijfers van de retailers.

Strategie update

Zoals Vastned al enige tijd aangeeft, verandert het retaillandschap en de uitbraak en verspreiding van COVID-19 heeft deze ontwikkeling versneld. De Directie en de Raad van Commissarissen van Vastned zijn daarom in het belang van de vennootschap het proces van een strategie update gestart, waarbij alle strategische opties tegen het licht worden gehouden. Een strategie update dient zorgvuldig, solide en compleet te gebeuren en een dergelijk proces kost derhalve tijd. De impact van COVID-19 op de economie en de vastgoedsector, evenals een uitgebreide kostenanalyse zullen hierin worden meegenomen. Bij de publicatie van de jaarresultaten over 2020 in februari 2021 zal deze update bekendgemaakt worden.

Algemene vergadering van aandeelhouders

Op 25 juni 2020 vond Vastned's uitgestelde aandeelhoudersvergadering over 2019 plaats. Een aantal van de aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA) gedane voorstellen werd door de AVA niet aangenomen, waaronder het voorstel tot de aanpassing van het remuneratiebeleid voor de Directie en het voorstel tot vaststelling van een separaat beloningsbeleid voor de Raad van Commissarissen. Deze wijzigingen betroffen enkele technische aanpassingen om het beleid in lijn te brengen met recentelijk ingevoerde wettelijke voorschriften ter uitvoering van de herziene Europese aandeelhoudersrichtlijn (richtlijn (EU) 2017/828), waarbij in het voorstel de totale beloning per lid ongewijzigd zou blijven. Nu deze voorstellen niet zijn aangenomen, blijft het oude beloningsbeleid onverminderd van kracht. Bij de volgende AVA zal opnieuw een voorstel tot wijziging c.q. vaststelling van het remuneratiebeleid worden voorgelegd. De leden van de Directie en Raad van Commissarissen hebben kennisgenomen van de stemuitslagen op de aandeelhoudersvergadering en zijn in dialoog met hun aandeelhouders, zoals gebruikelijk.

PERSBERICHT

Belangrijke parameters

Het direct resultaat per aandeel in H1 2020 was € 0,85, ten opzichte van € 0,96 in H1 2019. Deze daling werd veroorzaakt door de afname van de nettohuuropbrengsten vanwege de kwijtschelding van huur als gevolg van COVID-19 van € 2,3 miljoen en de dotatie aan de voorziening voor verwachte kredietverliezen van € 1,4 miljoen. De waarde van de portefeuille is licht gedaald, terwijl de bezettingsgraad sterk gestegen is (97,4% per 30 juni 2020 ten opzichte van 93,1% per 30 juni 2019) door de verhuring van Rue de Rivoli 118-120 in Parijs aan JD Sports. Ook ten opzichte van het eerste kwartaal van dit jaar is de bezettingsgraad licht gestegen (van 97,0% in Q1 2020 naar 97,4% in Q2 2020).

Resultaten

	H1 2020	H1 2019
Bezettingsgraad per 30 juni (%)	97,4	93,1
Like-for-like brutohuurgroei (%)	(6,3)	(2,3)
Waardemutaties ¹ (%)	(2,5)	(0,4)
Totale taxatiewaarde portefeuille ² (€ miljoen)	1.533	1.579
Direct resultaat per aandeel (€)	0,85	0,96
Indirect resultaat per aandeel (€)	(2,09)	(0,48)
Resultaat per aandeel (€)	(1,24)	0,48

¹ Exclusief acquisities en desinvesteringen

² Inclusief activa aangehouden voor verkoop

TOELICHTING OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Portefeuilleverdeling

De taxatiewaarde van de totale vastgoedportefeuille per eind juni 2020 bedroeg € 1,5 miljard, hetgeen een slechts geringe waardedaling van 2,5% betekent ten opzichte van 31 december 2019.

Portefeuilleverdeling (€ miljoen)

	30 juni 2020	% van totaal
Nederland	665	44
Frankrijk	414	27
België	356	23
Spanje	98	6
Totaal	1.533	100

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de gehele portefeuille is licht gestegen ten opzichte van Q1 2020 en sterk gestegen ten opzichte van 30 juni 2019 (97,4% per 30 juni 2020 ten opzichte van 93,1% per 30 juni 2019). De stijging ten opzichte van 30 juni 2019 werd met name veroorzaakt door de verhuring van Rue de Rivoli 118-120 in Parijs aan JD Sports. De portefeuille in Frankrijk en Spanje was per 30 juni 2020 volledig verhuurd. De stijging van de bezettingsgraad in België van 95,8% in Q1 2020 naar 97,5% per 30 juni 2020 wordt veroorzaakt door twee nieuwe huurovereenkomsten.

PERSBERICHT

Bezettingsgraad (%)	30 juni 2020	31 maart 2020	31 december 2019	30 juni 2019
Nederland	96,0	96,0	96,6	96,2
Frankrijk	99,8	99,9	99,8	81,9
België	97,5	95,8	98,8	95,7
Spanje	100,0	100,0	100,0	100,0
Totaal	97,4	97,0	98,0	93,1

Verhuuractiviteit

Vastned sloot in de eerste zes maanden van 2020 38 huurcontracten af voor een totaalbedrag van € 5,1 miljoen op jaarbasis, wat gelijk is aan 6,8% van de totale jaarlijkse theoretische brutohuurinkomsten.

Op de 38 huurcontracten die Vastned heeft afgesloten, werd een huurdaling gerealiseerd van 3,6%, met name veroorzaakt door het huurcontract met H&M aan de Steenweg in Utrecht. In Nederland sloot Vastned verder nieuwe huurcontracten af met Rituals, Vkusvill, Lidl, Holland & Barrett en Spar. In België werden contracten afgesloten met Dunkin' Donuts en Keukens De Abdij. In Frankrijk zijn nieuwe huurcontracten afgesloten met Sézane en Streamroot. Streamroot huurt sinds 15 juli 2020 een kantoorruimte gevestigd op de eerste verdieping van het pand aan de Rue de Rivoli 102 in Parijs.

Verhuuractiviteit	H1 2020
Aantal huurcontracten	38
Huuropbrengsten (€ miljoen)	5,1
% van totale theoretische jaarhuur	6,8
Huurverandering (€ miljoen)	(0,2)
% huurverandering	(3,6)

Waardemutaties

De grotere objecten, met een verwachte waarde van minimaal € 2,5 miljoen worden elk halfjaar door internationaal gerenommeerde externe taxateurs getaxeerd. In België worden de objecten elk kwartaal getaxeerd. De kleinere objecten, met een verwachte waarde lager dan € 2,5 miljoen, worden eenmaal per jaar extern getaxeerd. Het taxatiebeleid van Vastned schrijft voor dat er elke drie jaar een wissel van externe taxateurs plaatsvindt. Dit jaar heeft deze wissel plaatsgevonden. Vastned zorgt ervoor dat de externe taxateurs beschikken over alle relevante informatie zodat zij tot een goed afgewogen oordeel kunnen komen. De waarde van de vastgoedportefeuille, exclusief acquisities en desinvesteringen, daalde per eind juni 2020 slechts licht met 2,5% (zijnde de door externe taxateurs beoordeelde marktwaarde) in waarde ten opzichte van 31 december 2019, als gevolg van de verslechterde economie. De waardedalingen van de Nederlandse, Belgische, Franse en Spaanse vastgoedportefeuilles bedroegen respectievelijk € 21,1 miljoen, € 15,1 miljoen, € 2,7 miljoen en € 1,9 miljoen, ofwel in totaal € 40,8 miljoen.

Acquisities en desinvesteringen

In H1 2020 hebben er geen acquisities of desinvesteringen plaatsgevonden.

TOELICHTING OP DE FINANCIËLE RESULTATEN

Financiële resultaten (€ miljoen)	H1 2020	H1 2019
Direct resultaat	14,6	16,7
Indirect resultaat	(35,7)	(8,3)
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(21,1)	8,4
Resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(3,1)	(0,5)
Resultaat na belastingen	(24,2)	7,9

PERSBERICHT

Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail

Het resultaat toekomend aan de aandeelhouders van Vastned, bestaande uit het direct en het indirect resultaat, bedroeg € 21,1 miljoen negatief in het eerste halfjaar van 2020 (H1 2019: € 8,4 miljoen positief). De belangrijkste reden voor het lagere resultaat is de afname van het indirect resultaat van € 8,3 miljoen negatief in H1 2019 naar € 35,7 miljoen negatief in H1 2020, als gevolg van de waardedaling van de vastgoedportefeuille in het eerste halfjaar van 2020 van € 40,8 miljoen (H1 2019: waardedaling € 6,7 miljoen). Daarnaast nam het direct resultaat af van € 16,7 miljoen in H1 2019 naar € 14,6 miljoen in H1 2020 als gevolg van de lagere nettohuuropbrengsten vanwege COVID-19.

Resultaat per aandeel

Het resultaat per aandeel toekomend aan de aandeelhouders van Vastned bedroeg € 1,24 negatief over H1 2020 (H1 2019: € 0,48 positief). Het resultaat bestaat uit het direct resultaat per aandeel van € 0,85 (H1 2019: € 0,96) en het indirect resultaat per aandeel van € 2,09 negatief (H1 2019: € 0,48 negatief).

NETTO-OPBRENGSTEN UIT VASTGOED**Brutohuuropbrengsten**

De brutohuuropbrengsten na aanpassing van eenmalige posten bedroegen € 32,9 miljoen in H1 2020 ten opzichte van € 35,3 miljoen in H1 2019. De mutaties worden in onderstaande tabel per land nader gespecificeerd.

Brutohuuropbrengsten (€ duizend)	Nederland voor aanpassing eenmalige posten	Aanpassing voor eenmalige posten	Nederland na aanpassing voor eenmalige posten	Frankrijk	België	Spanje	Totaal
Brutohuuropbrengsten H1 2019	16.338	402	16.740	6.974	9.916	1.702	35.332
Acquisities	146	-	146	-	-	-	146
Desinvesteringen	(242)	-	(242)	(18)	(130)	-	(390)
Kwijtgescholden achterstallige huur	(1.072)	-	(1.072)	(574)	(620)	(29)	(2.295)
Like-for-like huurgroei	(182)	-	(182)	518	(241)	11	106
Brutohuuropbrengsten H1 2020	14.988	402	15.390	6.900	8.925	1.684	32.899
Overige inkomsten	-	-	-	152	43	-	195
Dotatie voorziening verwachte kredietverliezen	(266)	-	(266)	(229)	(666)	(243)	(1.404)
Exploitatiekosten	(2.364)	-	(2.364)	(597)	(986)	(153)	(4.100)
Nettohuuropbrengsten H1 2020	12.358	402	12.760	6.226	7.316	1.288	27.590
Nettohuuropbrengsten H1 2019	13.992	402	14.394	6.522	9.184	1.396	31.496
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten H1 2020	17,5%	-	17,1%	12,0%	18,5%	23,5%	16,7%
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten H1 2019	14,4%	-	14,0%	8,5%	7,4%	18,0%	11,3%

Acquisities (€ 0,1 miljoen toename)

In H1 2020 vonden er geen acquisities plaats. De brutohuuropbrengsten van Vastned in H1 2020 stegen met € 0,1 miljoen ten opzichte van H1 2019 dankzij de uitbreiding van haar cluster in Amsterdam in 2019.

Desinvesteringen (€ 0,4 miljoen afname)

In H1 2020 vonden er geen desinvesteringen plaats. Om de kwaliteit van de portefeuille verder te verbeteren heeft Vastned in 2019 voor € 12,1 miljoen aan vastgoed verkocht in Nederland en België. Hierdoor daalden de brutohuurinkomsten in H1 2020 met € 0,4

PERSBERICHT

miljoen ten opzichte van H1 2019.

Kwijtgescholden achterstallige huur inzake COVID-19 (€ 2,3 miljoen afname)

Als gevolg van COVID-19 werd een bedrag van € 2,3 miljoen aan achterstallige huren kwijtgescholden. De in Nederland, België en Frankrijk kwijtgescholden achterstallige huur bedroeg respectievelijk € 1,1 miljoen, € 0,6 miljoen en € 0,6 miljoen. In Spanje werd er nagenoeg geen huur kwijtgescholden.

Like-for-like-brutohuurgroei (€ 0,1 miljoen toename)

De like-for-like-huurgroei van de brutohuuropbrengsten bedroeg € 0,1 miljoen positief. In Frankrijk bedroeg de like-for-like-huurgroei van de brutohuuropbrengsten € 0,5 miljoen positief als gevolg van de wederverhuur van het object Rue de Rivoli 118-120 in Parijs. In Spanje was er sprake van een kleine like-for-like-huurgroei. De like-for-like-huurgroei in zowel Nederland als België bedroeg € 0,2 miljoen negatief.

Gecorrigeerd voor de huurkijtschelding inzake COVID-19 bedroeg de like-for-likegroei van de brutohuuropbrengsten 0,3% positief voor de totale portefeuille. In geval rekening wordt gehouden met de huurkijtschelding inzake COVID-19 bedroeg de like-for-likegroei van de brutohuuropbrengsten 6,3% negatief voor de totale portefeuille.

Aanpassing voor eenmalige posten

Dit betreft de spreiding van substantiële in 2018 van huurders ontvangen en aan huurders betaalde afkoopsommen. Om een evenwichtig beeld van de like-for-like-brutohuurgroei weer te geven worden deze eenmalige posten gespreid over de looptijd van de huurcontracten met de nieuwe huurders. Per saldo betekent dit dat er in zowel 2019 als 2020 ten opzichte van het IFRS direct resultaat € 0,4 miljoen aan additionele brutohuuropbrengsten worden gepresenteerd.

Exploitatiekosten (inclusief niet-doorberekende servicekosten)

De totale exploitatiekosten exclusief de dotatie aan de voorziening voor verwachte kredietverliezen namen licht toe van € 4,0 miljoen in H1 2019 naar € 4,1 miljoen in H1 2020. De onderhoudskosten namen toe met € 0,3 miljoen en de verhuurkosten namen af met € 0,2 miljoen. De dotatie aan de voorziening voor verwachte kredietverliezen steeg van nagenoeg nihil in H1 2019 naar € 1,4 miljoen in H1 2020. Deze stijging is bijna volledig het gevolg van COVID-19.

De exploitatiekosten uitgedrukt in een percentage van de brutohuuropbrengsten (inclusief kredietverliezen) kwamen uit op 16,7% (H1 2019: 11,3%).

Waardemutaties vastgoed

De waardemutaties bedroegen in H1 2020 € 40,8 miljoen negatief (H1 2019: € 6,7 miljoen negatief). De waardedalingen van de Nederlandse, Belgische, Franse en Spaanse vastgoedportefeuilles bedroegen respectievelijk € 21,1 miljoen, € 15,1 miljoen, € 2,7 miljoen en € 1,9 miljoen.

Nettoverkoopresultaat vastgoed

In H1 2020 vonden er geen desinvesteringen plaats. Het nettoverkoopresultaat van € 0,1 miljoen positief heeft betrekking op nagekomen opbrengsten inzake eerder gerealiseerde desinvesteringen.

LASTEN

Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten, inclusief waardemutaties van financiële derivaten, namen af van € 11,4 miljoen in H1 2019 naar € 8,7 miljoen in H1 2020. In onderstaande tabel wordt de ontwikkeling van de nettofinancieringskosten toegelicht.

PERSBERICHT

Ontwikkeling nettofinancieringskosten**(€ miljoen)**

Nettofinancieringskosten H1 2019	11,4
Toename als gevolg van gemiddeld hogere rentedragende schulden	0,1
Per saldo afname door daling gemiddelde rentevoet en wijzigingen in vaste/variabele rente en werkkapitaal	(1,1)
Afname negatieve waardemutaties financiële derivaten	(1,7)
Nettofinancieringskosten H1 2020	8,7

De nettofinancieringskosten namen met € 0,1 miljoen toe door gemiddeld hogere rentedragende schulden als gevolg van met name het aandeleninkoopprogramma gedurende H1 2019. Door wijzigingen in de samenstelling van de leningen- en rentederivatenportefeuille nam de gemiddelde rentevoet met 28 basispunten af van 2,31% in H1 2019 naar 2,03% in H1 2020, waardoor de rentelasten met € 1,1 miljoen zijn afgenomen. De waardemutaties van de rentederivaten bedroegen als gevolg van de gewijzigde marktrente € 2,0 miljoen negatief in H1 2020 ten opzichte van € 3,7 miljoen negatief in H1 2019.

Algemene kosten

De algemene kosten bedroegen in H1 2020 € 3,8 miljoen ten opzichte van € 4,5 miljoen in H1 2019. De afname van € 0,7 miljoen is met name het gevolg van lagere personeelskosten en overige algemene kosten in H1 2020.

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De belastingen naar de winst voor de regulier belaste entiteiten in Nederland, België en Spanje bedroegen € 0,3 miljoen in H1 2020 (H1 2019: € 0,3 miljoen).

Mutatie latente belastingvorderingen en –verplichtingen

De mutatie latente belastingverplichtingen daalde in H1 2020 met € 2,2 miljoen (H1 2019: mutatie nihil). De afname van de voorziening voor latente belastingverplichtingen in H1 2020 is met name het gevolg van waardedalingen van objecten in Nederland en Spanje welke worden gehouden door regulier belaste entiteiten.

DEBITEUREN EN OVERIGE VORDERINGEN

Per 30 juni 2020 heeft Vastned een totale debiteurenpositie van € 16,3 miljoen (30 juni 2019: € 4,5 miljoen) waarvan € 2,5 miljoen voorzien (ultimo H1 2019: € 1,2 miljoen). Het totaalbedrag aan debiteuren, na aftrek van de voorziening voor verwachte kredietverliezen, is als volgt onder te verdelen naar de aard van de vordering:

Debiteuren en overige vorderingen (€ miljoen)	Openstaand	Voorziening voor verwachte kredietverliezen	Totaal
Vervallen vorderingen niet COVID-19 gerelateerd	1,5	(1,2)	0,3
Vervallen vorderingen COVID-19 gerelateerd	5,0	(1,2)	3,8
Vorderingen waarvoor in verband met COVID-19 uitstel van betaling is verleend	0,9	(0,1)	0,8
Vorderingen betreffende vooruitgefactureerde huur	8,3	-	8,3
Overige vorderingen	0,6	-	0,6
Totaal	16,3	(2,5)	13,8

PERSBERICHT

Onderdeel van deze totale debiteurenpositie vormen vorderingen waarvan de vervaldatum meer dan een jaar in het verleden ligt en die volledig voorzien zijn, maar nog niet kunnen worden afgeboekt omdat het faillissement nog niet volledig is afgewikkeld. Dit betreffen voor het overgrote deel niet-COVID-19 gerelateerde vorderingen.

In de periode 1 juli 2020 tot en met 24 juli 2020 is in totaal een bedrag van € 7,2 miljoen aan betalingen ontvangen voor vorderingen die onderdeel vormen van bovenstaande debiteurenpositie.

FINANCIERINGSSTRUCTUUR

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

Financieringsstructuur	30 juni 2020	31 december 2019
Loan-to-value (%)	42,6	41,6
Solvabiliteit* (%)	54,7	56,6
Rentedekkingsgraad	4,1	4,2

* Groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal

Per 30 juni 2020 had de balans van Vastned een gezonde financieringsstructuur met een loan-to-value-ratio van 42,6% (eind 2019: 41,6%) en een solvabiliteitsratio, zijnde het groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal, van 54,7% (eind 2019: 56,6%). De rentedekkingsgraad over het eerste halfjaar van 2020 is 4,1; de rentedekkingsgraad over de laatste twaalf maanden is 4,3.

Met een solvabiliteitsratio van 54,7% (31 december 2019: 56,6%) en een rentedekkingsgraad van 4,1 voldoet Vastned ruimschoots aan alle bankconvenanten. Voor alle financieringscontracten gelden solvabiliteitsratio's van ten minste 45% en wordt veelal een rentedekkingsgraad van 2,0 vereist. Voor de meeste financieringsovereenkomsten geldt een negatieve pledge, waarbij een beperkte threshold bestaat voor het verstrekken van zekerheden.

Leningenportefeuille per 30 juni 2020

(€ miljoen)

	Vaste rente*	Variabele rente	Totaal	% van totaal
Langlopende schulden	444,9	156,3	601,2	92,4
Kortlopende schulden	37,5	12,1	49,6	7,6
Totaal	482,4	168,4	650,8	100,0
% van totaal	74,1	25,9	100,0	

* Rentederivaten in aanmerking genomen

De leningenportefeuille bestond eind juni 2020 voor 74,1% uit leningen met een vaste rente door het gebruik van rentederivaten en de geplaatste private placements met een vaste coupon.

Het aandeel niet-bancaire leningen bedroeg 38,8% en bleef ruim boven de interne doelstelling van 25%.

In januari 2020 heeft Vastned een private placement ten bedrage van € 25,0 miljoen terugbetaald aan Pricoa Capital Group, hetgeen werd gefinancierd uit de ruimte binnen de bestaande kredietfaciliteiten. Onderdeel van de kortlopende schulden is een private placement van € 37,5 miljoen welke expireert in oktober 2020.

Rekening houdend met de ongebruikte kredietfaciliteiten ten bedrage van € 94,5 miljoen per 30 juni 2020 is er voldoende liquiditeit beschikbaar om te voldoen aan de kortetermijnbetalingsverplichtingen.

PERSBERICHT

ONTWIKKELING INTRINSIEKE WAARDE PER AANDEEL

Als gevolg van het direct en indirect resultaat per aandeel van in totaal € 1,24 negatief, de overige mutaties van € 0,02 positief en de uitkering van het slotdividend over 2019 van € 0,85 is de intrinsieke waarde per aandeel afgenomen van € 46,28 eind 2019 naar € 44,21 op 30 juni 2020. De EPRA NNNAV per aandeel bedraagt € 43,76 eind juni 2020 ten opzichte van € 46,20 eind 2019.

INTERIM-DIVIDEND 2020

De liquiditeitspositie van Vastned is goed. Zoals door de onderneming gepubliceerd tijdens de Q1 2020 trading update op 6 mei 2020 zal gezien de huidige onzekerheid geen uitkering van interim-dividend over 2020 plaatsvinden om de liquiditeitspositie van de vennootschap verder te ondersteunen.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Van het totaalbedrag aan debiteuren en overige vorderingen zoals toegelicht in noot 9 ad € 16,3 miljoen heeft Vastned in de periode 1 juli 2020 tot en met 24 juli 2020 € 7,2 miljoen aan betalingen ontvangen en nog additioneel € 0,6 miljoen kwijtgescholden. De € 7,2 miljoen aan betalingen kan onderverdeeld worden in € 2,4 miljoen aan betalingen die toegerekend moeten worden aan H1 2020 en € 4,8 miljoen aan betalingen die toegerekend moeten worden aan H2 2020. Per 24 juli 2020 komt de huurcollectie uit op 84%.

VOORUITZICHTEN 2020

Tijdens de publicatie van de Q1 2020 trading update heeft Vastned haar verwachting voor het direct resultaat voor 2020 ingetrokken, omdat de onderneming toen al werd geconfronteerd met de gevolgen van COVID-19. Nu de lockdowns in de landen waarin Vastned actief is zijn opgeheven, alle huurders hun winkels weer geopend hebben en er goede betalingsafspraken gemaakt zijn met nagenoeg alle huurders van de vastgoedportefeuille, kan er weer vooruit gekeken worden. Het aantal bezoekers van de straten waar ons vastgoed is gelegen is sterk toegenomen, hoewel het bezoek van toeristen nog achterblijft. De verwachting is dat het herstel nog enige tijd zal duren. Voor de vooruitzichten voor 2020 is ervan uitgegaan dat er geen landelijke lockdowns meer zullen komen, terwijl de focus nog steeds ligt op het handhaven van de hoge bezettingsgraad aan de ene kant en op verdere kostenbeheersing aan de andere. Het aantal faillissementen in de portefeuille is beperkt, maar in de verwachtingen voor 2020 wordt rekening gehouden met een stijgend aantal huurders dat failliet zal gaan. Op basis hiervan verwacht Vastned een direct resultaat van € 1,70 - € 1,85 per aandeel.

PERSBERICHT

BESTUURDERSVERKLARING

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

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

De voornaamste risico's en onzekerheden voor de overige zes maanden van het boekjaar zijn niet benoemd maar gelijk aan het jaarverslag 2019, met uitzondering van COVID-19 gerelateerde risico's en onzekerheden. Deze risico's en onzekerheden zijn door de Directie naar haar beste wetenschap en voor zover bekend op adequate wijze omschreven in het halfjaarlijkse bestuursverslag en de verkorte halfjaarrekening.

Amsterdam, 29 juli 2020

Statutaire Directie:

Taco de Groot, CEO

Reinier Walta, CFO

CONFERENCE CALL

Op 30 juli 2020 om 10.00 uur geeft Vastned een toelichting op de halfjaarresultaten 2020 middels een conference call en een presentatie voor beleggers en analisten. De conference call is live te volgen via www.vastned.com/webcast.

FINANCIËLE KALENDER 2020

27 oktober 2020 nabours 9M trading update 2020

OVER VASTNED

Vastned is een beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming (Euronext Amsterdam: VASTN) met focus op "venues for premium shopping". Vastned investeert in geselecteerde steden in Europa met een duidelijke focus op het beste winkelvastgoed in de populairste winkelstraten in grotere steden. Huurders van Vastned zijn sterke en toonaangevende internationale en nationale retailmerken. De vastgoedportefeuille heeft een omvang van ongeveer € 1,5 miljard per eind juni 2020.

Voor verdere informatie:

Remco Vergeer, Manager Investor Relations

Tel: +31 20 2424 368

KERNCIJFERS

Resultaten (€ duizend)

	30 juni 2020	31 december 2019	30 juni 2019
Brutohuuropbrengsten	32.497	69.288	34.930
Direct resultaat	14.637	35.041	16.668
Indirect resultaat	(35.775)	(12.606)	(8.246)
Resultaat	(21.138)	22.435	8.422

Balans (€ duizend)

Vastgoed (taxatiewaarde)	1.532.504	1.571.363 ¹	1.578.960 ²
Eigen vermogen	839.320	882.866	877.009
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	758.346	793.734	789.906
Langlopende verplichtingen	632.524	612.083	655.970
Solvabiliteit (%)	54,7	56,6	55,9
Loan-to-value (%)	42,6	41,6	41,9
Interest coverage ratio	4,1	4,2	4,0
Financiële bezettingsgraad totale vastgoedportefeuille (%)	97,1	93,6	94,9
Gemiddeld aantal uitstaande aandelen	17.151.976	17.270.106	17.390.195
Aantal uitstaande aandelen (eind)	17.151.976	17.151.976	17.151.976

Per aandeel (€)

Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail begin (inclusief slotdividend)	46,28	46,40	46,40
Slotdividend vorig boekjaar	(0,85)	(1,34)	(1,34)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail (exclusief slotdividend)</i>	<i>45,43</i>	<i>45,06</i>	<i>45,06</i>
Direct resultaat	0,85	2,03	0,96
Indirect resultaat	(2,09)	(0,73)	(0,48)
Resultaat	(1,24)	1,30	0,48
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	0,02	(0,06)	(0,05)
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening, na belastingen	-	(0,01)	-
Overige mutaties	-	0,57	0,56
Interim-dividend	-	(0,58)	-
<i>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail eind (inclusief slotdividend)</i>	<i>44,21</i>	<i>46,28</i>	<i>46,05</i>
Beurskoers (eind)	19,00	26,70	28,40
Premium/(Discount) (%)	(57,0)	(42,3)	(38,3)

¹ Inclusief Activa aangehouden voor verkoop ad € 1.575² Inclusief Activa aangehouden voor verkoop ad € 6.047

DIRECT EN INDIRECT RESULTAAT (€ DUIZEND)**Direct resultaat**

	1^e halfjaar 2020	1^e halfjaar 2019
Brutohuuropbrengsten	32.497	34.930
Overige inkomsten	195	143
Niet-doorberekende servicekosten	(125)	(129)
Exploitatiekosten	(5.379)	(3.850)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	27.188	31.094
Financiële opbrengsten	3	13
Financiële kosten	(6.690)	(7.477)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	(6.687)	(7.464)
Algemene kosten	(3.840)	(4.480)
<i>Direct resultaat voor belastingen</i>	16.661	19.150
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(268)	(308)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	143	362
<i>Direct resultaat na belastingen</i>	16.536	19.204
Direct resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(1.899)	(2.536)
<i>Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	14.637	16.668

Indirect resultaat

Waardemutaties vastgoed in exploitatie	(40.831)	(6.746)
<i>Totaal waardemutaties vastgoed</i>	(40.831)	(6.746)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	50	(297)
Financiële kosten	-	(221)
Waardemutaties financiële derivaten	(2.061)	(3.790)
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	-	58
<i>Indirect resultaat voor belastingen</i>	(42.842)	(10.996)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	2.092	(325)
<i>Indirect resultaat na belastingen</i>	(40.750)	(11.321)
Indirect resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	4.975	3.075
<i>Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	(35.775)	(8.246)
<i>Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	(21.138)	8.422

PER AANDEEL (€)

Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	0,85	0,96
Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(2,09)	(0,48)
	(1,24)	0,48

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

EPRA prestatie-indicator	Tabel	(€ DUIZEND)		PER AANDEEL (€)	
		1e halfjaar 2020	1e halfjaar 2019	1e halfjaar 2020	1e halfjaar 2019
EPRA Earnings	1	14.637	16.668	0,85	0,96
EPRA NRV	2	858.257	894.830	50,04	52,17
EPRA NTA	2	775.958	807.681	45,24	47,09
EPRA NDV	2	746.732	780.858	43,54	45,53
EPRA NAV	2	775.505	807.681	45,21	47,08
EPRA NNNAV	2	750.487	786.214	43,76	45,84
EPRA Net Initial Yield (NIY)	3 (i)	3,9%	3,7% ¹		
EPRA 'topped-up' NIY	3 (ii)	4,2%	4,0% ¹		
EPRA Vacancy Rate	4	2,6%	2,0% ¹		
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	5 (i)	28,6%	24,1%		
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	5 (ii)	27,7%	23,3%		
Capital expenditure	6	1.156	12.130		

¹ 31 december 2019

1 EPRA NET ASSET VALUE METRICS

	1e halfjaar 2020	1e halfjaar 2019
<i>Resultaat volgens geconsolideerde IFRS winst-en-verliesrekening</i>	(21.138)	8.422
Waardemutaties vastgoed	40.831	6.746
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(50)	297
Financiële kosten	-	221
Waardemutaties financiële derivaten	2.061	3.732
Mutatie latente belastingvorderingen- en verplichtingen	(2.092)	325
Toekomend aan minderheidsbelangen	(4.975)	(3.075)
EPRA Earnings	14.637	16.668
EPRA Earnings per share (EPS)	0,85	0,96

2 EPRA NAV en EPRA NNAV

	30 juni 2020			30 juni 2019		
	Reële waarde	In procenten van de totale portefeuille	Percentage van uitgesloten latente belastingen	Reële waarde	In procenten van de totale portefeuille	Percentage van uitgesloten latente belastingen
Het deel van de portefeuille dat onderhevig is aan latente belastingen en dat bedoeld is om in bezit te houden en niet om op de lange termijn te verkopen	221.505	14	100	230.754	15	100

	30 juni 2020					30 juni 2019				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	758.346	758.346	758.346	758.346	758.346	789.906	789.906	789.906	789.906	789.906
Hybride instrumenten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verwaterde NAV	758.346	758.346	758.346	758.346	758.346	789.906	789.906	789.906	789.906	789.906
Reële waarde verwaterde NAV	758.346	758.346	758.346	758.346	758.346	789.906	789.906	789.906	789.906	789.906
Latente belastingen met betrekking tot waardestijgingen van vastgoed	13.197	13.197	-	13.197	3.755	15.149	15.149	-	15.149	5.356
Reële waarde van financiële derivaten	3.962	3.962	-	3.962	-	2.626	2.626	-	2.626	-
Immateriële vaste activa	-	453	-	-	-	-	-	-	-	-
Reële waarde van rentedragende schulden met een vaste rentevoet	-	-	(11.614)	-	(11.614)	-	-	(9.048)	-	(9.048)
Overdrachtsbelasting	82.752	-	-	-	-	87.149	-	-	-	-
NAV	858.257	775.958	746.732	775.505	750.487	894.830	807.681	780,858	807.681	786.214
Verwaterd aantal aandelen	17.151.976	17.151.976	17.151.976	17.151.976	17.151.976	17.151.976	17.151.976	17.151.976	17.151.976	17.151.976
NAV per aandeel	50,04	45,24	43,54	45,21	43,76	52,17	47,09	45,53	47,08	45,84

3 EPRA NET INITIAL YIELD EN EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD PER 30 JUNI 2020

	Nederland		Frankrijk		België		Spanje		Totaal	
	30 juni 2020	31 december 2019	30 juni 2020	31 december 2019	30 juni 2020	31 december 2019	30 juni 2020	31 december 2019	30 juni 2020	31 december 2019
Vastgoed	664.688	685.560	414.288	415.829	355.688	370.304	97.840	99.670	1.532.504	1.571.363
toevoeging: Geschatte transactiekosten	44.034	47.989	29.888	29.537	8.889	9.258	3.009	2.701	85.820	89.485
<i>Investeringswaarde vastgoed (B)</i>	708.722	733.549	444.176	445.366	364.577	379.562	100.849	102.371	1.618.324	1.660.848
Geannualiseerde brutohuuropbrengsten	32.789	33.277	15.435	12.022	17.646	19.229	3.526	3.673	69.396	68.201
Niet-terugvorderbare exploitatiekosten	(3.430)	(4.406)	(758)	(568)	(1.664)	(1.831)	(135)	(240)	(5.987)	(7.045)
<i>Geannualiseerde nettohuuropbrengsten (A)</i>	29.359	28.871	14.677	11.454	15.982	17.398	3.391	3.433	63.409	61.156
Effect van huurvrije perioden en andere huurincentives	709	78	752	3.874	2.184	804	153	234	3.798	4.990
<i>Topped-up geannualiseerde nettohuuropbrengsten (C)</i>	30.068	28.949	15.429	15.328	18.166	18.202	3.544	3.667	67.207	66.146
(i) EPRA Net Initial Yield (A/B)	4,1%	3,9%	3,3%	2,6%	4,4%	4,6%	3,4%	3,4%	3,9%	3,7%
(ii) EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	4,2%	3,9%	3,5%	3,4%	5,0%	4,8%	3,5%	3,6%	4,2%	4,0%

4 EPRA VACANCY RATE

30 juni 2020

	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	14.987	12.357	107.589	32.789	1.380	34.059	4,1%
Frankrijk	6.900	6.226	21.126	15.435	34	17.638	0,2%
België	8.925	7.316	86.738	17.646	502	18.567	2,7%
Spanje	1.685	1.289	3.419	3.526	-	3.569	-
Totaal vastgoed	32.497	27.188	218.872	69.396	1.916	73.833	2,6%

31 december 2019

	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	32.568	28.884	107.589	33.277	1.196	33.551	3,6%
Frankrijk	13.642	12.835	21.126	12.022	33	17.394	0,2%
België	19.664	18.281	86.738	19.229	240	18.945	1,3%
Spanje	3.414	3.027	3.419	3.673	-	3.823	-
Totaal vastgoed	69.288	63.027	218.872	68.201	1.469	73.713	2,0%

5 EPRA COST RATIOS

	1e halfjaar 2020	1e halfjaar 2019
Algemene kosten	3.840	4.480
Exploitatiekosten	5.379	3.850
Niet-doorberekende servicekosten	125	129
EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) (A)	9.344	8.459
Leegstandskosten	(287)	(283)
EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) (B)	9.057	8.176
Brutohuuropbrengsten ¹(C)	32.692	35.073
(i) EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	28,6%	24,1%
(ii) EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	27,7%	23,3%

¹ Inclusief overige inkomsten € 195 (1e halfjaar 2019 € 143)

6 CAPITAL EXPENDITURE

	1e halfjaar 2020	1e halfjaar 2019
Acquisities ¹	-	10.813
Ontwikkeling	-	-
Like-for-like-portefeuille ²	1.156	1.317
Overige	-	-
	1.156	12.130

¹ Betreft aankopen in 2019 van twee objecten in Amsterdam

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

Vastned heeft geen belangen in joint ventures.

VERKORTE HALFJAARREKENING 2020

Inhoud

- Geconsolideerde winst-en-verliesrekening
- Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat
- Geconsolideerde balans
- Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen
- Geconsolideerd kasstroomoverzicht
- Geselecteerde toelichtingen op de halfjaarrekening 2020

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING (€ DUIZEND)

	Toelichting	1e halfjaar 2020	1e halfjaar 2019
Netto-opbrengsten uit vastgoed			
Brutohuuropbrengsten	4, 5	32.497	34.930
Overige inkomsten	4	195	143
Niet-doorberekende servicekosten	4	(125)	(129)
Exploitatiekosten	4	(5.379)	(3.850)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>		27.188	31.094
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	4	(40.831)	(6.746)
<i>Totaal waardemutaties vastgoed</i>		(40.831)	(6.746)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	4	50	(297)
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</i>		(13.593)	24.051
Lasten			
Financiële opbrengsten		3	13
Financiële kosten		(6.690)	(7.698)
Waardemutaties financiële derivaten	13	(2.061)	(3.790)
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen		-	58
<i>Nettofinancieringskosten</i>		(8.748)	(11.417)
Algemene kosten		(3.840)	(4.480)
<i>Totaal lasten</i>		(12.588)	(15.897)
<i>Resultaat voor belastingen</i>		(26.181)	8.154
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst		(268)	(308)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen		2.235	37
<i>Totaal belastingen naar de winst</i>		(1.967)	(271)
<i>Resultaat na belastingen</i>		(24.214)	7.883
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail		(21.138)	8.422
Resultaat toekomend aan minderheidsbelangen		(3.076)	(539)
		(24.214)	7.883
Per aandeel (€)			
Resultaat		(1,24)	0,48
Verwaterd resultaat		(1,24)	0,48

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT (€ DUIZEND)

	1e halfjaar 2020	1^e halfjaar 2019
Resultaat na belastingen	(24.214)	7.883
Posten die niet worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening		
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	329	(946)
Posten die zijn of kunnen worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening		
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst en verliesrekening	-	(58)
<i>Overig totaalresultaat na belasting</i>	329	(1.004)
<i>Totaalresultaat</i>	(23.885)	6.879
Toekomend aan:		
Aandeelhouders Vastned Retail	(20.809)	7.418
Minderheidsbelangen	(3.076)	(539)
	(23.885)	6.879

GECONSOLIDEERDE BALANS (€DUIZEND)

	Toelichting	30 juni 2020	31 december 2019	30 juni 2019
Activa				
Vastgoed in exploitatie	4, 8	1.530.361	1.568.461	1.571.355
Overlopende activa in verband met huurincentives	4	5.492	4.721	5.003
Totaal vastgoed		1.535.853	1.573.182	1.576.358
Immateriële vaste activa		518	474	-
Materiële vaste activa		982	1.038	1.139
Gebruiksrechten		512	633	739
Totaal vaste activa		1.537.865	1.575.327	1.578.236
Activa aangehouden voor verkoop		-	1.575	6.047
Debiteuren en overige vorderingen	9	19.952	9.204	9.935
Belastingen naar de winst		-	37	111
Liquide middelen		1.574	961	1.253
Totaal vlottende activa		21.526	11.777	17.346
Totaal activa		1.559.391	1.587.104	1.595.582
Passiva				
Gestort en opgevraagd kapitaal		95.183	95.183	95.183
Agioreserve		468.555	468.555	468.555
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten		-	-	209
Overige reserves	10	215.746	207.561	217.537
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail		(21.138)	22.435	8.422
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail		758.346	793.734	789.906
Eigen vermogen minderheidsbelangen	3	80.974	89.132	87.103
Totaal eigen vermogen		839.320	882.866	877.009
Latente belastingverplichtingen		13.315	15.550	15.591
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	11	5.826	6.092	6.059
Langlopende rentedragende leningen o/g	12	601.170	580.427	623.345
Langlopende leaseverplichtingen	12	3.702	3.698	3.944
Financiële derivaten	13	4.738	2.678	3.515
Waarborgsommen en overige langlopende verplichtingen		3.773	3.638	3.516
Totaal langlopende verplichtingen		632.524	612.083	655.970
Schulden aan kredietinstellingen	12	12.143	8.283	14.715
Aflossing langlopende leningen o/g	12	37.489	62.470	25.000
Kortlopende leaseverplichtingen	12	140	320	240
Belastingen naar de winst		549	526	334
Overige schulden en overlopende passiva		37.226	20.556	22.314
Totaal kortlopende verplichtingen		87.547	92.155	62.603
Totaal passiva		1.559.391	1.587.104	1.595.582

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

	Gestort en opgevraagd kapitaal	Agio-reserve	Afdekkings-reserve uit hoofde van financiële derivaten	Overige reserves	Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	Eigen vermogen minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
Stand per 1 januari 2019	95.183	472.640	267	221.207	41.095	830.392	92.637	923.029
Resultaat					8.422	8.422	(539)	7.883
Overig totaalresultaat			(58)	(946)		(1.004)		(1.004)
Totaalresultaat	-	-	(58)	(946)	8.422	7.418	(539)	6.879
Slotdividend vorig boekjaar in contanten					(22.984)	(22.984)	(4.995)	(27.979)
Toevoeging uit winstverdeling				18.111	(18.111)	-		-
Eigenvermogencomponent converteerbare obligatielening		(4.085)		4.085		-		-
Inkoop eigen aandelen				(24.920)		(24.920)		(24.920)
Stand per 30 juni 2019	95.183	468.555	209	217.537	8.422	789.906	87.103	877.009
Stand per 1 januari 2020	95.183	468.555	-	207.561	22.435	793.734	89.132	882.866
Resultaat					(21.138)	(21.138)	(3.076)	(24.214)
Overig totaalresultaat				329		329		329
Totaalresultaat	-	-	-	329	(21.138)	(20.809)	(3.076)	(23.885)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten					(14.579)	(14.579)	(5.082)	(19.661)
Toevoeging uit winstverdeling				7.856	(7.856)	-		-
Stand per 30 juni 2020	95.183	468.555	-	215.746	(21.138)	758.346	80.974	839.320

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (€ DUIZEND)

	Toelichting	1e halfjaar 2020	1e halfjaar 2019
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Resultaat na belastingen		(24.214)	7.883
Aanpassing voor:			
Waardemutaties vastgoed	4	40.831	6.746
Nettoverkoopresultaat vastgoed	4	(50)	297
Nettofinancieringskosten		8.748	11.417
Belastingen naar de winst		(1.967)	271
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>		23.348	26.614
Mutatie vlottende activa		(11.673)	(1.902)
Mutatie kortlopende schulden		2.972	704
Mutatie voorzieningen		19	(307)
		14.666	25.109
Ontvangen interest		3	13
Betaalde interest		(6.938)	(7.318)
Betaalde belastingen naar de winst		(208)	(128)
Kasstroom uit operationele activiteiten		7.523	17.676
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Acquisitie vastgoed		-	(10.813)
Investerings in vastgoed		(1.175)	(1.610)
Desinvestering vastgoed		-	6.922
<i>Kasstroom vastgoed</i>		(1.175)	(5.501)
Mutatie overige vaste activa		12	(25)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		(1.163)	(5.526)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Inkoop eigen aandelen	10	-	(24.920)
Uitgekeerd dividend	6	-	(22.984)
Uitgekeerd dividend aan minderheidsbelangen		(5.082)	(4.995)
Opgenomen rentedragende schulden		24.395	181.173
Aflossing rentedragende schulden en leaseverplichtingen		(25.195)	(135.229)
Afwikkeling rentederivaten		-	(5.306)
Mutatie in waarborgsommen en overige langlopende verplichtingen		135	(182)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(5.747)	(12.443)
Netto toename/(afname) liquide middelen		613	(293)
Liquide middelen per 1 januari		961	1.546
Liquide middelen ultimo		1.574	1.253

1 ALGEMEEN

Vastned Retail N.V. (hierna ook 'de Vennootschap' of 'Vastned'), gevestigd in Amsterdam, Nederland, is een vastgoedonderneming die duurzaam investeert in retailvastgoed van topkwaliteit met een duidelijke focus op het beste winkelvastgoed in de populaire winkelstraten van grotere Europese steden. Daarnaast wordt voor een kleiner deel geïnvesteerd in winkelvastgoed in overige steden, Belgische baanwinkels, een aantal supermarkten en (delen van) enkele kleinere winkelcentra. Het vastgoed is gelegen 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 de Vennootschap en haar dochtermaatschappijen (gezamenlijk aangeduid als 'de Groep').

De halfjaarrekening is opgemaakt door de Directie en geautoriseerd voor publicatie door de Raad van Commissarissen op 29 juli 2020.

De cijfers over het eerste halfjaar 2020 en het eerste halfjaar 2019 zijn beoordeeld door Ernst & Young Accountants LLP.

De cijfers per 31 december 2019 zijn gecontroleerd door Ernst & Young Accountants LLP.

2 GEHANTEERDE GRONDSLAGEN BIJ HET OPSTELLEN VAN DE VERKORTE HALFJAARREKENING

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

De verkorte halfjaarrekening is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 Interim Financial Reporting zoals aanvaard binnen de Europese Unie. De verkorte halfjaarrekening bevat niet alle informatie die is vereist voor een volledige jaarrekening en dient daarom in combinatie met de geconsolideerde jaarrekening 2019 te worden gelezen.

De bij de opstelling van de verkorte 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 2019. Gegeven de specifieke situatie gedurende het eerste halfjaar van 2020 als gevolg van de COVID-19-pandemie zijn hieronder tevens de hierbij meest relevante gehanteerde grondslagen opgenomen.

Waardering vastgoed

Veroorzaakt door de COVID-19 pandemie kent de (retail)vastgoedmarkt de afgelopen periode aanzienlijk lagere niveaus van transactieactiviteit en -liquiditeit. Gezien de ongewisse toekomstige impact van COVID-19 op de vastgoedmarkt en de moeilijkheid om onderscheid te maken tussen kortetermijneffecten en structurele marktveranderingen op langere termijn, wordt de waardering van het vastgoed van Vastned gerapporteerd als zijnde onderhevig aan 'materiële waarderingonzekerheden' zoals uiteengezet in VPS 3 en VPGA 10 van de RICS Valuation – Global Standards, hetgeen behelst dat aan de waardering per 30 juni 2020 minder zekerheid – en een hogere mate van voorzichtigheid – moet worden gehecht dan normaal het geval zou zijn. Voor een additionele toelichting wordt verwezen naar noot 8.

Debiteuren en voorziening voor verwachte kredietverliezen

Debiteuren en overige vorderingen worden initieel tegen reële waarde opgenomen en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van een voorziening voor verwachte kredietverliezen. De Groep gebruikt een voorzieningenmatrix om te verwachten kredietverliezen te berekenen voor vorderingen. De voorzieningenpercentages zijn gebaseerd op de historische kredietverliezenervaring van de Groep, op basis van een analyse per land, gecorrigeerd voor toekomstgerichte factoren die specifiek zijn voor de debiteuren en de economische omgeving. Als gevolg van de impact van de COVID-19-crisis is de voorziening verhoogd op basis van de status van de onderhandelingen ten aanzien van vervallen huren en de sector waarin de huurders opereren.

Opbrengsten uit operationele leasecontracten

Bij het verwerken van de operationele lease opbrengsten overweegt de groep wat er redelijkerwijs verwacht kan worden ten aanzien van de uitvoering en uitwerking van de leaseovereenkomst. Hierbij wordt onder andere in overweging genomen de meest waarschijnlijke leaseperiode, mede gebaseerd op specifiek overeengekomen zaken alsmede economische omstandigheden en prikkels. De impact van de Covid-19-pandemie, waaronder concessies verleend aan huurders, wordt verantwoord conform IFRS 9, met uitzondering van gevallen waarin een concessie kwalificeert als een lease-modificatie. In dat geval is IFRS 16 van toepassing. De groep heeft onderscheid gemaakt in de volgende categorieën:

- Kwijtschelding van achterstallige huur na vervaldatum van de factuur**
 Kwijtscheldingen worden ten laste van de brutohuuropbrengsten gebracht. De boekhoudkundige verwerking en impact van deze toegekende concessies is toegelicht in noot 5.
- Verwachte oninbaarheid van huurvorderingen waarvoor (nog) geen afspraken zijn gemaakt**
 Verantwoording als verwachte kredietverliezen middels toepassing van de vereenvoudigde benadering conform IFRS 9, zie hiertoe ook de grondslag 'Debiteuren en voorziening verwachte kredietverliezen'. De verwachte impact van lopende onderhandelingen ten aanzien van vorderingen wordt verantwoord als een bijzondere waardevermindering en rechtstreeks in de winst- en verliesrekening opgenomen als onderdeel van de exploitatiekosten. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar noot 9.
- Kwijtschelding van huur vooraf en/of kwijtschelding in combinatie met contractaanpassingen**
 Deze concessies kwalificeren als een lease-wijziging onder IFRS 16 en worden conform IFRS 16 lineair over de nieuwe minimumtermijn van de lease verrekend en in mindering gebracht op de brutohuuropbrengsten zoals is toegelicht in noot 5.

Overige tegemoetkomingen die Vastned aan zijn huurders heeft gedaan (zie noot 9) hebben, met uitzondering van het feit dat hieraan gerelateerde vorderingen mee zijn genomen bij de berekening van de voorziening voor verwachte kredietverliezen, geen invloed op de administratieve verwerking.

Continuïteit

Gedurende het eerste kwartaal van 2020 is er als gevolg van de zeer snelle verspreiding van het COVID-19-virus alsmede grote impact daarvan op de volksgezondheid, een crisis ontstaan met impact op de gehele wereld. Ook de vastgoedsector ondervindt hiervan de gevolgen, waarbij verhuurders van retailvastgoed te maken hebben met retailers die, al dan niet vanwege overheidsmaatregelen, de deuren hebben moeten sluiten en hierdoor in acute geldnood zijn gekomen, danwel verwachten dat dit op termijn gaat gebeuren. Hierbij is sprake van een significant aantal huurders dat Vastned reeds bij aanvang van de door de overheid genomen maatregelen heeft medegedeeld geen (volledige contractuele) huur meer te (kunnen) betalen. Vastned heeft hierbij de aanpak gehanteerd op individueel niveau afspraken te maken met huurders waarbij alle relevante feiten en omstandigheden in overweging zijn genomen. De concessies die Vastned heeft moeten doen aan haar huurders hebben een negatieve invloed op het resultaat van Vastned over 2020 waarbij de eerder afgegeven resultaatverwachting is ingetrokken. Echter, de directie van Vastned is van mening dat ondanks het voorgaande de liquiditeitspositie van Vastned de komende twaalf maanden meer dan voldoende zal zijn om aan haar verplichtingen te kunnen voldoen en ook binnen de geldende convenanten zoals overeengekomen met kredietverstrekkers zal blijven. Het negatieve effect van de crisis op de waardering van het vastgoed van Vastned is dankzij de strategische keuze voor het beste winkelvastgoed in de meest populaire winkelstraten beperkt gebleven, waardoor ook aan de met de kredietverstrekkers afgesproken solvabiliteitsratio's wordt en zal blijven worden voldaan. Voor deze ratio's op balansdatum wordt verwezen naar noot 12. Op basis van deze feiten en overwegingen concludeert de Directie dat er geen sprake is van een onzekerheid betreffende de continuïteit van de onderneming.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die per 1 januari 2020 van kracht zijn geworden

- Amendments to IAS 1 and IAS 8: Definition of Material

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

hebben geen effect op de financiële resultaten en/of positie van de Groep, noch op de presentatie en/of toelichting.

- Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7: Interest Rate Benchmark Reform

De wijzigingen bieden entiteiten die hedge accounting toepassen tijdelijke verlichting tijdens de periode van onzekerheid voordat een bestaande rentebenchmark wordt vervangen door een alternatieve, bijna risicovrije rentevoet, waardoor hedge accounting kan blijven worden toegepast. Vastned past geen hedge accounting toe, waardoor de wijzigingen geen effect hebben op de financiële resultaten en/of positie van de Groep, noch op de presentatie en/of toelichting.

- Amendments to IFRS 3: Definition of a Business

De wijziging is erop gericht om de beslissing of een aankoop van activiteiten en activa als bedrijfscombinatie aangemerkt moet worden of als aankoop van een groep activa te vereenvoudigen. De wijziging zou relevant kunnen zijn voor toekomstige acquisities en zal in dat geval door de Groep worden toegepast waarbij de wijzigingen naar verwachting geen effect zullen hebben op de financiële resultaten en/of positie van de Groep, noch op de presentatie en/of toelichting.

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

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

- **IFRS 17 Insurance Contracts** (indien aanvaard van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2023)
- **Amendments to IFRS 3 Business Combinations: Reference to the Conceptual Framework** (indien aanvaard van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2022)
- **Amendments to IFRS 4 Insurance Contracts: Extension of the Temporary Exemption from Applying IFRS 9** (indien aanvaard van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2021)
- **Amendments to IFRS 16 Leases: Covid 19-Related Rent Concessions** (indien aanvaard van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 juni 2020)
- **Amendments to IFRS 17 Insurance Contracts** (indien aanvaard van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2023)
- **Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non Current** (indien aanvaard van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2023)
- **Amendments to IAS 16 Property, Plant and Equipment: Proceeds before Intended Use** (indien aanvaard van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2022)
- **Amendments to IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets: Onerous Contracts - Cost of Fulfilling a Contract** (indien aanvaard van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2022)
- **Improvements to IFRS Standards 2018-2020** (indien aanvaard van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2022)

De Directie verwacht niet dat de toepassing van de hierboven vermelde standaarden in toekomstige perioden een materiële impact zal hebben op de financiële resultaten en/of positie van de Groep, noch op de presentatie en/of toelichting.

3 CONSOLIDATIEKRING

De consolidatiekring is in het eerste halfjaar 2020 niet gewijzigd.

Vastned houdt een belang van 65,5% in de aan Euronext Brussel genoteerde en in Antwerpen gevestigde openbare geregementeerde 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

De gesegmenteerde informatie wordt weergegeven op basis van de landen waar het vastgoed is gelegen.

Resultaat	Nederland		Frankrijk		België		Spanje		Totaal	
	1e halfjaar 2020	1e halfjaar 2019	1e halfjaar 2020	1e halfjaar 2019	1e halfjaar 2020	1e halfjaar 2019	1e halfjaar 2020	1e halfjaar 2019	1e halfjaar 2020	1e halfjaar 2019
Nettohuuropbrengsten	12.358	13.992	6.226	6.522	7.316	9.184	1.288	1.396	27.188	31.094
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	(21.064)	(2.921)	(2.711)	2.176	(15.161)	(8.252)	(1.895)	2.251	(40.831)	(6.746)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	-	(194)	50	50	-	(153)	-	-	50	(297)
Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed	(8.706)	10.877	3.565	8.748	(7.845)	779	(607)	3.647	(13.593)	24.051
Nettofinancieringskosten									(8.748)	(11.417)
Algemene kosten									(3.840)	(4.480)
Belastingen naar de winst									1.967	(271)
Resultaat na belastingen									(24.214)	7.883

Vastgoed in exploitatie:

	Nederland		Frankrijk		België		Spanje		Totaal	
	1 ^e halfjaar 2020	1 ^e halfjaar 2019	1 ^e halfjaar 2020	1 ^e halfjaar 2019	1 ^e halfjaar 2020	1 ^e halfjaar 2019	1 ^e halfjaar 2020	1 ^e halfjaar 2019	1 ^e halfjaar 2020	1 ^e halfjaar 2019
Vastgoed in exploitatie stand per 1 januari	683.047	680.056	415.134	414.717	370.881	383.352	99.399	97.099	1.568.461	1.575.224
Acquisities	-	10.813	-	-	-	-	-	-	-	10.813
Investerings	557	620	470	75	129	622	-	-	1.156	1.317
Overgebracht van activa aangehouden voor verkoop	1.575	-	-	-	-	-	-	-	1.575	-
Overgebracht naar activa aangehouden voor verkoop	-	(3.535)	-	-	-	(2.500)	-	-	-	(6.035)
Desinvesteringen	-	(2.355)	-	-	-	(863)	-	-	-	(3.218)
	685.179	685.599	415.604	414.792	371.010	380.611	99.399	97.099	1.571.192	1.578.101
Waardemutaties	(21.064)	(2.921)	(2.711)	2.176	(15.161)	(8.252)	(1.895)	2.251	(40.831)	(6.746)
Stand per 30 juni	664.115	682.678	412.893	416.968	355.849	372.359	97.504	99.350	1.530.361	1.571.355
Overlopende activa in verband met huurincentives	3.147	3.833	1.395	708	614	185	336	277	5.492	5.003
Totaal vastgoed in exploitatie	667.262	686.511	414.288	417.676	356.463	372.544	97.840	99.627	1.535.853	1.576.358
Leaseverplichtingen	(2.574)	(2.572)	-	-	(775)	(873)	-	-	(3.349)	(3.445)
Taxatiewaarde per 30 juni	664.688	683.939	414.288	417.676	355.688	371.671	97.840	99.627	1.532.504	1.572.913

5 BRUTOHUUROPBRENGSTEN

In de brutohuuropbrengsten van het eerste halfjaar 2020 zijn kwijtscheldingen van achterstallige huur ad € 2,3 miljoen begrepen. Het onderstaande overzicht geeft de impact van COVID-19 op de brutohuuropbrengsten in het eerste halfjaar van 2020 weer:

	1e halfjaar 2020
Bruto huuropbrengsten voor concessies	34.873
COVID-19 huurkwijtscheldingen ¹	(2.295)
Overige huurconcessies ²	(12)
Brutohuuropbrengsten na concessies	32.566
Overige incentives	(69)
Brutohuuropbrengsten	32.497

¹ Dit betreffen kwijtscheldingen achteraf van achterstallige huur, niet zijnde lease modificaties, welke ten laste van de brutohuuropbrengsten worden gebracht.

² Dit betreffen tegemoetkomingen die, al dan niet in combinatie met contractaanpassingen, als lease modificatie zijn geïnclassificeerd en derhalve lineair over de contractduur worden verantwoord.

6 DIVIDEND

Op 13 juli 2020 is het slotdividend over het boekjaar 2019 betaalbaar gesteld. Het dividend bedroeg € 0,85 per aandeel in contanten. Met deze dividenuitkering was een bedrag van € 14,6 miljoen gemoeid. Omdat het dividend op balansdatum nog niet was uitbetaald maar de verplichting hiertoe op 25 juni 2020 is ontstaan door de goedkeuring van het dividendvoorstel tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, is dit bedrag als verplichting in de balans opgenomen.

7 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 2020		31 december 2019		30 juni 2019	
		Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde
Reële waarde van activa							
Vastgoed							
Vastgoed in exploitatie (inclusief overlopende activa in verband met huurincentives)	3	1.535.853	1.535.853	1.573.182	1.573.182	1.576.358	1.576.358
Activa aangehouden voor verkoop	3	-	-	1.575	1.575	6.047	6.047
Reële waarde van passiva							
Langlopende verplichtingen							
Rentedragende leningen o/g	2	601.170	608.325	580.427	584.046	623.345	631.094
Leaseverplichtingen	2	3.702	6.788	3.698	4.891	3.944	4.917
Financiële derivaten	2	4.738	4.738	2.678	2.678	3.515	3.515

Alle activa en passiva zijn gewaardeerd per balansdatum.

In het eerste halfjaar van 2020 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in de uitgangspunten voor de bepaling van de reële waarde. Ook zijn er in het eerste halfjaar van 2020 geen financiële activa gereclassificeerd tussen de verschillende niveaus.

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

De reële waarde van de 'Langlopende rentedragende leningen o/g' en de Leaseverplichtingen wordt berekend als de contante waarde van de kasstromen op basis van de ultimo juni 2020 geldende swap yield curve en credit spreads.

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

De reële waarde van de 'Debiteuren en overige vorderingen', 'Liquide middelen', 'Waarborgsommen en overige langlopende verplichtingen', 'Schulden aan kredietinstellingen', 'Aflossing langlopende rentedragende leningen o/g', 'Kortlopende leaseverplichtingen' en 'Overige schulden en overlopende passiva' wordt, vanwege het kortlopende karakter van deze activa en passiva dan wel het feit dat deze een variabele interestvoet dragen, geacht gelijk te zijn aan de boekwaarde. Om deze reden zijn deze posten niet opgenomen in de tabel.

8 VASTGOED

Al het vastgoed in exploitatie wordt ten minste eenmaal per jaar getaxeerd door onafhankelijke beëdigde taxateurs. Per 30 juni 2020 is 96,7% van de portefeuille getaxeerd. Deze taxaties zijn gebaseerd op veronderstellingen, waaronder de geschatte huurwaarde van het vastgoed in exploitatie, de nettohuuropbrengsten, toekomstige investeringen en het nettomarktrendement van het vastgoed. Hierdoor is de waarde van het vastgoed in exploitatie onderhevig aan een bepaalde mate van onzekerheid. Het is daardoor mogelijk dat de uitkomsten afwijken van de veronderstellingen, wat een positief of negatief effect op de waarde van het vastgoed in exploitatie zou kunnen hebben en daarmee op het resultaat. Dankzij de strategische keuze voor het beste winkelvastgoed in de meest populaire winkelstraten heeft de huidige crisis beperkt effect op de waardering van ons vastgoed.

De uitbraak van COVID-19 heeft geresulteerd in aanzienlijk lagere niveaus van transactieactiviteit en -liquiditeit in de retailvastgoedmarkt. Per 30 juni 2020 was het tekort aan marktinformatie voor vergelijkingsdoeleinden dermate groot, dat de taxaties per 30 juni 2020 onderhevig zijn aan 'materiële waarderingsonzekerheden' zoals uiteengezet in VPS 3 en VPGA 10 van de RICS Valuation - Global Standards. Bijgevolg moet aan de taxaties minder zekerheid en een hogere mate van voorzichtigheid worden gehecht dan normaal het geval zou zijn.

Onze taxateurs, CBRE en Cushman & Wakefield, hebben de grootste database in Europa op het gebied van retailvastgoed. Zij hebben de beste positie in de huidige taxatiemarkt om de schattingsonzekerheid te minimaliseren en een juiste waarde toe te kennen aan het vastgoed van Vastned.

De taxaties van de vastgoedportefeuille resulteerden in een net yield (v.o.n.) van 4,2% (31 december 2019: 4,0%; 30 juni 2019: 3,8%).

Een stijging van de in de taxatiewaarden gebruikte net yields met 25 basispunten resulteert in een daling van de waarde van het vastgoed in exploitatie met € 87,9 miljoen of wel 5,7% (31 december 2019: € 93,8 miljoen of wel 6%) en een stijging van de loan-to-value-ratio met 271 basispunten (31 december 2019: 263 basispunten). Bij 50 basispunten is dit € 166,2 miljoen of wel 10,8% en een stijging van de loan-to-value-ratio met 541 basispunten.

Een daling van de in de taxatiewaarden gebruikte markthuren met € 10 per m² resulteert in een daling van de waarde van de vastgoedportefeuille met € 43,6 miljoen of wel 2,8% (31 december 2019: € 44,8 miljoen of wel 2,8%) en een stijging van de loan-to-value-ratio met 124 basispunten (31 december 2019: 122 basispunten). Bij € 20 per m² is dit € 87,3 miljoen of wel 5,8% en een stijging van de loan-to-value-ratio met 257 basispunten.

Voor verdere toelichting op de vastgoedportefeuille wordt verwezen naar het hoofdstuk Waardemutaties in het halfjaarverslag 2020.

9 DEBITEUREN EN OVERIGE VORDERINGEN

	30 juni 2020	31 december 2019	30 juni 2019
Debiteuren en vooruit gefactureerde bedragen	16.311	4.699	4.458
Voorziening voor verwachte kredietverliezen	(2.460)	(1.062)	(1.215)
Totaal	13.851	3.637	3.243

Het totaalbedrag aan debiteuren, na aftrek van de voorziening voor verwachte kredietverliezen, is als volgt onder te verdelen naar aard van de vordering:

Debiteuren en overige vorderingen	Bruto bedragen	Voorziening voor verwachte kredietverliezen	Nettobedragen
Vervallen vorderingen niet COVID-19 gerelateerd	1.505	(1.228)	277
Vervallen vorderingen COVID-19 gerelateerd	5.014	(1.174)	3.840
Vorderingen waarvoor in verband met COVID-19 uitstel van betaling aan de debiteur is verleend	882	(58)	824
Vorderingen betreffende vooruitgefactureerde huur	8.287	-	8.287
Overige vorderingen	623	-	623
Totaal	16.311	(2.460)	13.851

De verschuldigde huren dienen door de huurders contractueel voor of op de eerste dag van de huurperiode te zijn voldaan. In verband met de COVID-19-pandemie is in een aantal gevallen met huurders overgekomen dat zij vanwege de bijzondere omstandigheden de verschuldigde huur meer gespreid (maandelijks in plaats van per kwartaal) mogen betalen, of dat betaling op een later tijdstip mag plaatsvinden, danwel een combinatie hiervan. Over openstaande huurvorderingen wordt geen rente in rekening gebracht. De Groep bepaalt de voorziening voor verwachte kredietverliezen middels toepassing van de vereenvoudigde benadering conform IFRS 9. Verwachte kredietverliezen op huurvorderingen worden geschat met behulp van een voorzieningenmatrix op basis van het betalingsgedrag in het verleden van debiteuren, op basis van een analyse per land, in combinatie met een analyse van de huidige financiële positie van de debiteuren, gecorrigeerd voor factoren die specifiek zijn voor de debiteuren, de status van de onderhandelingen ten aanzien van vervallen huren, de economische omstandigheden van de bedrijfstak waarin de debiteuren actief zijn en een beoordeling van zowel de huidige als de verwachte omstandigheden op de balansdatum. De dotatie aan de voorziening voor verwachte kredietverliezen gedurende het 1e halfjaar 2020 bedroeg € 1,4 miljoen.

10 INKOOP EIGEN AANDELEN

Het op 19 oktober 2018 gestarte aandeleninkoopprogramma is in het 1e halfjaar 2019 afgerond. In deze periode zijn in totaal 1.034.824 aandelen ingekocht. Met de inkoop was een bedrag van in totaal € 34,7 miljoen gemoeid. De ingekochte aandelen worden aangehouden als treasury shares. In het eerste halfjaar van 2019 zijn 742.616 aandelen ingekocht, in het eerste halfjaar van 2020 zijn geen eigen aandelen ingekocht.

11 VOORZIENINGEN UIT HOOFDE VAN PERSONEELSBELONINGEN

In verband met de mutatie in het eerste halfjaar 2020 van de disconteringsvoet is, in lijn met het eerste halfjaar van 2019, de toegezegd-pensioenverplichting herberekend. Dit heeft geleid tot een afname van de toegezegd-pensioenverplichting met € 0,3 miljoen (eerste halfjaar 2019: toename € 0,9 miljoen).

12 RENTEDRAGENDE SCHULDEN

	30 juni 2020	31 december 2019	30 juni 2019
Langlopende schulden			
Leningen zonder zekerheidsstelling	601.170	580.427	623.345
Leaseverplichtingen	3.702	3.698	3.944
	604.872	584.125	627.289
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	12.143	8.283	14.715
Aflossing langlopende leningen o/g	37.489	62.470	25.000
Leaseverplichtingen	139	320	240
	49.771	71.073	39.955
Totaal	654.643	655.198	667.244

In het eerste halfjaar van 2020 heeft Vastned geen nieuwe financieringen aangetrokken. Een in januari 2020 vervallen lening ten bedrage van € 25,0 miljoen is afgelost vanuit de beschikbare ruimte binnen de Syndicated Facility.

De totale aflossing gedurende het eerste halfjaar van 2020 bedroeg € 25 miljoen.

Vanwege het feit dat er door de houders van de converteerbare obligatielening geen gebruik is gemaakt van hun conversierecht en de lening is afgelost, is de eigenvermogencomponent ad € 4,1 miljoen in het eerste halfjaar van 2019 overgeboekt van de agioreserve naar de overige reserves.

Eind juni 2020 bedroeg de solvabiliteitsratio, berekend op basis van de formule: eigen vermogen vermeerderd met de voorziening voor latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal, 54,7% (31 december 2019: 56,6%; 30 juni 2019: 55,9%), hetgeen voldoet aan de met kredietverstrekkers overeengekomen solvabiliteitsratio's van ten minste 45%.

Over het eerste halfjaar van 2020 bedroeg de rentedekkingsgraad 4,1 (2019: 4,2; eerste halfjaar 2019: 4,0) (berekend op basis van de formule: nettohuuropbrengsten gedeeld door de nettofinancieringskosten (exclusief waardemutaties financiële derivaten)), wat ruim boven de met de kredietverstrekkers overeengekomen rentedekkingsgraad van 2,0 lag.

In geval dat de met de kredietverstrekkers overeengekomen grenzen voor de solvabiliteitsratio's en rentedekkingsgraden niet worden gehaald is er sprake van een zogenoemd 'event of default'; in dat geval hebben de kredietverstrekkers de mogelijkheid om de kredietovereenkomsten op te zeggen.

RENTEGEVOELIGHEID

Per 30 juni 2020 bedraagt het effect op de interestkosten van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 100 basispunten (ceteris paribus) € 0,3 miljoen negatief (31 december 2019: € 0,3 miljoen negatief). Indien de rentetarieven per deze datum met 200 basispunten (ceteris paribus) zouden stijgen, bedraagt het effect op de interestkosten € 1,9 miljoen negatief (31 december 2019: € 1,6 miljoen negatief). Doordat een aantal leningovereenkomsten een clause heeft waarin bepaald is dat de interestvoet niet negatief mag zijn, heeft een daling van de rentetarieven met 50 basispunten een negatief effect op de interestkosten. Genoemde impact is berekend op jaarbasis en in de berekeningen is rekening gehouden met de afgesloten financiële derivaten.

Voor verdere toelichting op de rentedragende schulden wordt verwezen naar het hoofdstuk Financieringsstructuur in het halfjaarverslag 2020.

13 FINANCIËLE DERIVATEN

De waardemutaties van de rentederivaten bedroegen als gevolg van de gedaalde markttrente € 2,1 miljoen negatief (eerste halfjaar 2019: € 3,8 miljoen negatief).

Voor verdere toelichting op de financiële derivaten wordt verwezen naar het hoofdstuk Financieringsstructuur in het halfjaarverslag 2020.

14 NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

In het verleden zijn vennootschappen verworven die vastgoed in eigendom hebben. Deze verwervingen zijn verantwoord als de overname van activa. De niet in de balans opgenomen voorzieningen voor latente belastingverplichtingen bedragen in totaal € 12,8 miljoen.

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

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

15 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Van het totaalbedrag aan debiteuren en overige vorderingen zoals toegelicht in noot 9 ad € 16,3 miljoen heeft Vastned in de periode 1 juli 2020 tot en met 24 juli 2020 € 7,2 miljoen aan betalingen ontvangen en nog additioneel € 0,6 miljoen kwijtgescholden. De € 7,2 miljoen aan betalingen kan onderverdeeld worden in € 2,4 miljoen aan betalingen die toegerekend moeten worden aan H1 2020 en € 4,8 miljoen aan betalingen die toegerekend moeten worden aan H2 2020. Per 24 juli 2020 komt de huurcollectie uit op 84%.

16 TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

Er hebben zich, behalve in de hieronder beschreven onderwerpen, in het eerste halfjaar van 2020 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 2019.

De leden van de Raad van Commissarissen en de Directie van Vastned hadden gedurende het eerste halfjaar van 2020 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 halfjaarverslag waren bij de AFM de volgende meldingen ontvangen van aandeelhouders met een belang van drie procent of meer in Vastned:

Van Herk Investments B.V.	24,98%
BlackRock, Inc.	4,54%
Tikehau Capital Advisors SAS	3,05%
Société Fédérale de Participations et d'Investissement (SFPI)	3,02%
Welgelegen Beheer BV	3,00%

BEOORDELINGSVERKLARING

Aan: De aandeelhouders en de raad van commissarissen van Vastned Retail N.V.

Onze conclusie

Wij hebben de in het halfjaarverslag 2020 opgenomen verkorte halfjaarrekening van Vastned Retail N.V. te Amsterdam over de periode van 1 januari 2020 tot en met 30 juni 2020 beoordeeld.

Op grond van onze beoordeling hebben wij geen reden om te veronderstellen dat de verkorte halfjaarrekening van Vastned Retail N.V. over de periode van 1 januari 2020 tot en met 30 juni 2020 niet in alle van materieel belang zijnde aspecten, is opgesteld in overeenstemming IAS 34, "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

De verkorte halfjaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde balans per 30 juni 2020
- de volgende geconsolideerde overzichten over de periode van 1 januari 2020 tot en met 30 juni 2020: de winst- en verliesrekening, het overzicht van het totaalresultaat, het overzicht van de mutaties in het eigen vermogen en het kasstroomoverzicht
- de toelichting met een overzicht van de belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving en geselecteerde toelichtingen.

De basis voor onze conclusie

Wij hebben onze beoordeling verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 2410, "Het beoordelen van tussentijdse financiële informatie door de accountant van de entiteit". Deze beoordeling is gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de beoordeling van de verkorte halfjaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Vastned Retail N.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Daarnaast hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen assurance-informatie voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie.

Benadrukking van onzekerheid omtrent Corona

De ontwikkelingen rondom de Corona (Covid-19) pandemie hebben grote invloed op mensen, onze samenleving en de economie. Dit heeft ook impact op de operationele en financiële prestaties van organisaties en de beoordeling van de mogelijkheid om de continuïteit te handhaven. Deze impact kan voortdurend wijzigen en zorgt voor complexiteit en inherente onzekerheid. Ook Vastned Retail N.V. wordt met deze onzekerheid geconfronteerd. De verkorte halfjaarrekening en onze beoordelingsverklaring daarbij zijn gebaseerd op de condities op het moment dat deze zijn opgesteld, waaronder de onzekerheid en invloed op de belangrijkste veronderstellingen en inschattingen, die zijn uiteengezet in de geselecteerde toelichtingen in de halfjaarrekening onder 'Waardering vastgoed', 'Debiteuren en voorziening verwachte kredietverliezen' en in de toelichting op de continuïteit. Wij vestigen de aandacht op deze uiteenzettingen.

Onze conclusie is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verantwoordelijkheden van de directie en de raad van commissarissen voor de verkorte halfjaarrekening

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de verkorte halfjaarrekening in overeenstemming met IAS 34, "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals aanvaard binnen de Europese Unie. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opstellen van de verkorte

halfjaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

Onze verantwoordelijkheden voor de beoordeling van de verkorte halfjaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een beoordelingsopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte assurance-informatie verkrijgen voor de door ons af te geven conclusie.

De mate van zekerheid die wordt verkregen bij een beoordelingsopdracht is aanzienlijk lager dan de zekerheid die wordt verkregen bij een controleopdracht verricht in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden. Derhalve brengen wij geen controleoordeel tot uitdrukking.

Wij hebben deze beoordeling professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse Standaard 2410.

Onze beoordeling bestond onder andere uit:

- het actualiseren van het inzicht in de vennootschap en haar omgeving met inbegrip van de interne beheersing, en in het van toepassing zijnde stelsel inzake financiële verslaggeving, om gebieden in de verkorte halfjaarrekening te kunnen identificeren waar het waarschijnlijk is dat zich risico's op afwijkingen van materieel belang voor zullen doen als gevolg van fouten of fraude, het in reactie hierop opzetten en uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden om op die gebieden in te spelen en het verkrijgen van assurance-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing met betrekking tot het opstellen van tussentijdse financiële informatie;
- het inwinnen van inlichtingen bij de directie en andere functionarissen van de vennootschap;
- het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de informatie opgenomen in de verkorte halfjaarrekening;
- het verkrijgen van assurance-informatie dat de verkorte halfjaarrekening overeenstemt met of aansluit op de onderliggende administratie van de vennootschap;
- het evalueren van de verkregen assurance-informatie;
- het overwegen of zich wijzigingen hebben voorgedaan in de grondslagen voor de financiële verslaggeving of de toepassing daarvan en of nieuwe transacties de toepassing van nieuwe grondslagen voor de financiële verslaggeving noodzakelijk maken;
- het overwegen of de directie alle gebeurtenissen heeft onderkend die een aanpassing van of een toelichting in de verkorte halfjaarrekening kunnen vereisen;
- het overwegen of de verkorte halfjaarrekening is opgesteld en weergegeven in overeenstemming met het van toepassing zijnde stelsel van financiële verslaggeving en de onderliggende transacties en gebeurtenissen zonder materiële afwijkingen weergeeft.

Utrecht, 29 juli 2020

Ernst & Young Accountants LLP
w.g drs. W.H. Kerst RA