

VASTNED ZET ZICHTBARE STAPPEN IN EXECUTIE HIGH STREET SHOP STRATEGIE ONDER MOEILIJKE MARKTOMSTANDIGHEDEN

Hoofdpunten H1 2013 (tussen haakjes H1 2012)

- Succesvolle aan- en verkopen verbeteren portfolioprofiel
- Aandeel high street shops gestegen naar 60% (52%)
- Balans verder versterkt en loan-to-value verbeterd naar 41,5% (44,9%)
- Direct beleggingsresultaat H1 2013 € 29,3 miljoen (€ 31,6 miljoen)
- Indirect beleggingsresultaat H1 2013 €30,1 miljoen negatief (€ 44,0 miljoen negatief)
- Interim-dividend € 0,92 per aandeel (€ 1,01)
- Verwacht dividend FY 2013 € 2,55 per aandeel (FY 2012: € 2,55)

Rotterdam, 14 augustus 2013 – Vastned, het beursgenoteerde Europese beleggingsfonds in winkelvastgoed met focus op high street shops, maakt haar resultaten over het eerste halfjaar van 2013 bekend. Het direct beleggingsresultaat bedroeg € 29,3 miljoen wat neer komt op € 1,54 per aandeel.

Taco de Groot, Chief Executive Officer: *"In de afgelopen maanden maakten wij opnieuw stappen richting een solide vastgoedportefeuille met tenminste 65% high street shops. Het desinvesteringsprogramma met als doel de verkoop van € 200 miljoen niet-strategische vastgoedbeleggingen in de komende drie jaar, zoals geformuleerd begin 2013, is reeds voor € 165 miljoen gerealiseerd in het eerste halfjaar van 2013. Op de middellange termijn leidt de rotatie in de portefeuille tot stabielere resultaten, omdat, zoals we ook de afgelopen zes maanden zagen, high street shops juist ook in het huidige moeilijke economische klimaat gewild zijn en blijven bij retailers. Ook toonden ze betere resultaten op de belangrijke parameters dan de overige vastgoedbeleggingen.*

Het afgelopen halfjaar zagen we dat het moeilijke tijden voor de retailer waren en het aantal faillissementen in Nederland onder hen toenam. Dankzij de aantrekkelijke locaties en de goede contacten met retailers wisten we onze winkelpanden, zoals die verhuurd waren aan Free Record Shop en Schoenenreus, echter door te verhuren aan de doorstartende retailers, dan wel hebben we op korte termijn vervangende huurders weten aan te trekken, zij het tegen lagere huurniveaus. Door de aanhoudende inspanning van ons Nederlandse retailteam hebben we 42 huurcontracten afgesloten voor € 2,8 miljoen en daarmee zijn we in staat geweest de bezettingsgraad op niveau te houden. Het verhuurvolumen was aanzienlijk en laat zien dat naast de komst van nieuwe retailers ook zittende huurders veel waarde hechten aan hun locatie; dit weerspiegelt de huidige dynamiek op de retailmarkt.

We zien in de Europese retailmarkt ook een groot verschil tussen populaire en minder populaire winkelbestemmingen. De toplocaties blijven goede resultaten leveren. Dit zien wij ook terug in de hoge bezettingsgraad van onze high street shops. De locatie van de winkel speelt een steeds belangrijkere rol in de strategie van de retailer. Historische binnensteden met populaire winkelstraten zijn een geliefde plek, omdat dit locaties zijn die het winkelende publiek meer te bieden hebben en waar de consument graag komt en zijn geld uitgeeft. Wij zijn dan ook blij met de toevoeging aan onze high street shop portefeuille van de winkelunits aan de P.C. Hoofstraat en, na balansdatum, de cluster van premium venues in Bordeaux.

Verder hebben we grote stappen gezet op het terrein van onze strategie. Er is, zoals gezegd, voor € 165 miljoen aan niet-strategisch vastgoed verkocht, waardoor in combinatie met de aankopen het percentage high street shops steeg tot 60%. Door de verkopen is onze balans verder versterkt en komt de loan-to-value uit op 41,5%.

We verwachten dat de huidige economische omstandigheden nog wel even voortduren en daarmee ook de druk op de retailers. Dit geldt in het bijzonder voor onze Spaanse klanten. We zullen pragmatisch onze strategie blijven uitvoeren om een solide portefeuille samen te stellen met een gestaag toenemend percentage high street shops, die bestendiger is in economisch lastigere tijden. De verdere invulling van de strategie zien we met vertrouwen tegemoet en we verwachten voor 2013 om, net als in 2012, een dividend van € 2,55 per aandeel uit te keren.

Met de goede voortgang die we weer hebben geboekt en de inspanningen van elk van mijn collega's, blijven we er bovenop zitten en werken we stap voor stap aan het verder optimaliseren van de portefeuille en de resultaten."

VASTGOEDPORTEFEUILLE

Vastgoedbeleggingen

Inleiding

Op belangrijke parameters: de bezettingsgraad, like-for-like huurgroei en waardemutaties waren de resultaten van de high street shops robuuster dan die van de overige beleggingen. Het aandeel high street shops groeide stapsgewijs van 52% eind juni 2012, via 55% eind 2012 naar 60% eind juni 2013.

Belangrijkste parameters eind juni 2013 in %

	High street shops	Overige	Totale vastgoed portefeuille
Bezettingsgraad	95,5	92,0	93,8
Like-for-like-huurgroei	1,3	(4,2)	(1,7)
Waardemutaties t.o.v. jaareinde 2012	0,8	(2,8)	(0,7)

De ontwikkelingen op het gebied van bezettingsgraad, huurniveaus, waardemutaties, acquisities en desinvesteringen in de eerste zes maanden van 2013 waren als volgt:

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad bedroeg eind juni 2013 93,8%. Ten opzichte van eind 2012 (95,0%) is deze redelijk op peil gebleven gezien het huidige economische klimaat. De bezettingsgraad van high street shops bedroeg 95,5% (ultimo 2012: 97,4%) en was beduidend hoger dan die van de overige beleggingen ad 92,0% (ultimo 2012: 93,0%). Bovendien was eind juni 2013 de bezettingsgraad van de high street shops in de twee grootste markten waar Vastned actief is, Nederland en Frankrijk, gelijk aan de bezettingsgraad eind 2012. De druk op de algemene bezettingsgraad is voornamelijk toe te rekenen aan de Spaanse portefeuille en het vertrek van een huurder aan de Istasyon Caddesi (Istanbul) in de Turkse vastgoedportefeuille. Wederverhuring wordt daar naar verwachting echter op korte termijn afgerond. In België liep de bezettingsgraad terug als gevolg van het beëindigen van een aantal tijdelijke verhuringen.

De portefeuille in Frankrijk bestond eind juni 2013 voor 91% uit high street shops en nog voor slechts 9% uit overige beleggingen. In Frankrijk daalde de bezettingsgraad van de overige beleggingen naar 78,0% wat hoofdzakelijk werd veroorzaakt door de verkoop van winkelcentrum Val Thoiry dat nagenoeg geheel verhuurd was.

Uitgesplitst per land en naar segment was de bezettingsgraad als volgt:

Totale vastgoedportefeuille

Land	Gemiddelde bezettingsgraad	Gemiddelde bezettingsgraad	Ultimo	Ultimo
	H1 2013	H1 2012	H1 2013	2012
Nederland	96,8	96,8	96,7	97,0
Frankrijk	93,9	94,8	95,0	94,4
België	96,0	97,5	95,7	97,1
Spanje ¹	89,8	91,8	89,0	90,4
Turkije	90,5	100,0	80,9	100,0
Totaal	94,2	95,3	93,8	95,0

¹ inclusief Portugal

Verhuuractiviteit

De totale verhuuractiviteit (nieuwe contracten en huurverlengingen) over de eerste zes maanden van 2013 bedroeg € 9,3 miljoen (H1 2012: € 9,5 miljoen). Uitgedrukt in een percentage van de theoretische brutohuuropbrengsten in de kernlanden bedroeg deze 7,2% (H1 2012: 6,6%). In totaal werden er 130 huurovereenkomsten afgesloten in het afgelopen halfjaar. Daarmee werd tegenwicht geboden aan het huurvolumen van vertrekkende huurders. Belangrijke contracten waren onder andere de nieuwe verhuring aan de Italiaanse cosmeticaketen KIKO in Bordeaux en de huurverlenging met het exclusieve merk Salvatore Ferragamo in Madrid, waarbij Vastned respectievelijk een huurstijging van 20% en 74% realiseerde. In het tweede kwartaal van 2013 zijn in het winkelcentrum Walburg in Zwijndrecht ter vervanging van de failliete Piet Kerkhof nieuwe huurcontracten met Xenos en Big Bazar afgesloten en verlengden HEMA en Coolcat hun huurcontracten op deze locatie.

Gezien de economische situatie in Spanje blijft de nadruk van het Spaanse team liggen op het zo hoog mogelijk houden van de bezettingsgraad. In totaal werden er 50 huurcontracten vernieuwd en 13 nieuwe contracten afgesloten in de eerste zes maanden van 2013. Onder andere werden huurcontracten verlengd met C&A en H&M in winkelcentrum Getafe III in Madrid en met het fitnesscentrum Virgin Active, dat een ruimte van bijna 4.000 vierkante meter huurt in Parque Vistahermosa in Alicante. De verhuringen gingen echter wel gepaard met lagere huurniveaus. Met name in het tweede kwartaal van 2013 waren deze aanzienlijk lager ter wille van het handhaven van de bezettingsgraad. Ook in de andere landen, behalve België, werden huurcontracten gemiddeld tegen lagere huurniveaus afgesloten in het tweede kwartaal van 2013.

Verhuuractiviteit H1 2013 o.b.v. contracturen

Land	Volume in € en % van de theoretische brutohuur				Mutatie in brutohuur (in %)	
	€ miljoen	Q2 %	€ miljoen	H1 %	Q2 %	H1 %
Nederland	1,0	2,0%	2,8	5,6%	(15,1)	(13,9)
Frankrijk	0,5	2,7%	1,0	5,0%	(2,0)	3,8
België	0,6	2,4%	1,3	5,8%	3,9	15,7
Spanje ¹	1,5	4,8%	3,8	12,3%	(39,7)	(18,9)
Turkije	n.v.t.	n.v.t.	0,4	7,3%	n.v.t.	5,9
Totaal	3,6	2,8%	9,3	7,2%	(24,1)	(10,6)

¹ inclusief Portugal

Like-for-like-groei van huurinkomsten

De like-for-like brutohuurgroei als gevolg van indexaties en mutaties bedroeg de eerste zes maanden van 2013 € 1,0 miljoen negatief als gevolg van de ontwikkelingen in Spanje. Het grote aantal huurvernieuwingen dat in het eerste halfjaar werd gerealiseerd, met name die met grotere huurders, ging gepaard met lagere huurniveaus. Dit is een trend die al langer gaande is. Hierdoor daalden de like-for-like brutohuuropbrengsten van de overige vastgoedbeleggingen in de portefeuille met 4,2%. De like-for-like brutohuuropbrengsten van high street shops stegen daarentegen met 1,3%.

Like-for-like-groei van huurinkomsten (in %)

	High street shops	Overige	Totale vastgoed portefeuille
Nederland	0,5	(2,1)	(0,7)
Frankrijk	0,2	1,6	0,8
België	1,6	2,4	2,0
Spanje ¹	10,4	(10,5)	(8,3)
Turkije	4,2	n.v.t.	4,2
Totaal	1,3	(4,2)	(1,7)

¹ inclusief Portugal

Huurincentives

Over de hele linie zijn er bij het afsluiten van huurcontracten meer huurincentives gegeven dan in dezelfde periode vorig jaar. In België werden er minder huurincentives gegeven dan vorig jaar. De oplevering van de Istiklal Caddesi 161 in Istanbul aan de populaire modeketen Zara resulteerde naast een stijging van de huuropbrengsten in een toename van de huurincentives (huurvrije periode) in Turkije.

IFRS huurincentives (in %)

Land	H1 2013	H1 2012
Nederland	(1,8)	(1,2)
Frankrijk	(2,3)	(1,7)
België	(1,4)	(1,6)
Spanje ¹	(6,9)	(6,2)
Turkije	(4,8)	(0,8)
Totaal	(3,1)	(2,5)

¹ inclusief Portugal

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties van de vastgoedbeleggingen waren € 12,9 miljoen negatief (H1 2012: € 53,8 miljoen negatief). De high street shops toonden betere resultaten dan de overige vastgoedbeleggingen. De waardemutaties zijn in het eerste halfjaar positief beïnvloed doordat Vastned in 2013 de schatting van de bij de waardering van de Belgische portefeuille gehanteerde kosten koper geharmoniseerd heeft met die van Vastned Retail Belgium. Dit resulteerde in een positieve herwaardering van € 28,0 miljoen van de Belgische portefeuille.

Waardemutaties in € miljoen

Land	Waarde eind juni 2013	Totaal H1 2013	High street shops H1 2013	Overig H1 2013
Nederland	707	(16,0)	(6,0)	(10,0)
Frankrijk	317	(4,0)	(2,3)	(1,7)
België	358	28,4	16,8	11,6
Spanje ¹	309	(21,4)	(0,3)	(21,1)
Turkije	129	0,1	0,1	n.v.t.
Totaal	1.820	(12,9)	8,3	(21,2)

¹ inclusief Portugal

Waardemutaties in procenten van de beginwaarde 2013 en netto yields

Land	Waarde eind juni 2013	Totaal	High street shops	Overig	Netto yield	Netto yield	Netto yield
	€ miljoen	H1 2013	H1 2013	H1 2013	totaal	high street shops	overig
Nederland	707	(2,3)	(1,5)	(3,4)	6,4%	5,9%	7,1%
Frankrijk	317	(1,2)	(0,8)	(5,9)	5,7%	5,4%	8,8%
België	358	7,9	8,9	6,9	5,9%	5,3%	6,7%
Spanje ¹	309	(6,5)	(0,5)	(6,6)	9,7%	5,9%	10,5%
Turkije	129	0,1	0,1	n.v.t.	5,8%	5,8%	n.v.t.
Totaal	1.820	(0,7)	0,8	(2,8)	6,7%	5,7%	8,2%

¹ inclusief Portugal

Acquisities

Gedurende de eerste zes maanden van 2013 verworf Vastned two high street shops aan de P.C. Hoofstraat. P.C. Hoofstraat 49-51 is een dubbelwinkelpand dat is verhuurd aan het internationaal modemerkt Hugo Boss. P.C. Hoofstraat 78 is verhuurd aan het Franse modemerkt Zadig & Voltaire. Na balansdatum zijn zes high street shops in de Gouden Driehoek in Bordeaux verworven en bestaat de portefeuille in Bordeaux nu uit 18 premium venues.

Desinvesteringen

Het desinvesteringsprogramma met als doel de verkoop van € 200 miljoen niet-strategische vastgoedbeleggingen voor eind 2015 is voor € 165 miljoen reeds gerealiseerd in het eerste gedeelte van dit jaar. De objecten werden gemiddeld 1,7% onder de boekwaarde verkocht. Vastned verkocht onder meer verschillende winkelcentra en retail warehouses in kleinere steden in Nederland, Frankrijk en België. Ook verkocht Vastned een aantal appartementen in Lille. Het aandeel high street shops in de totale portefeuille bedroeg eind juni 2013 60% (eind 2012: 55%).

BELEGGINGSRESULTAAT AANDEELHOUDERS VASTNED H1 2013

Het beleggingsresultaat over de eerste zes maanden van 2013 bedroeg € 0,7 miljoen negatief (H1 2012: € 12,3 miljoen negatief). Het beleggingsresultaat bestaat uit het direct en het indirect beleggingsresultaat. Het direct beleggingsresultaat bedroeg € 29,3 miljoen positief (€ 31,6 miljoen positief) en het indirect beleggingsresultaat € 30,0 miljoen negatief (H1 2012: € 43,9 miljoen negatief) wat vooral te maken had met negatieve waardemutaties.

Uitsplitsing beleggingsresultaat (€ miljoen)

	H1 2013	H1 2012
Direct beleggingsresultaat	29,3	31,6
Indirect beleggingsresultaat	(30,1)	(44,0)
Beleggingsresultaat	(0,7)	(12,3)

Samenstelling beleggingsresultaat H1 2013

Brutohuuropbrengsten

De brutohuurinkomsten bedroegen in het eerste halfjaar 2013: € 64,4 miljoen (H1 2012: € 67,1 miljoen). Door de goede voortgang die Vastned het afgelopen halfjaar boekte met het desinvesteringsprogramma was Vastned nettoverkoper. De verkoop van niet-strategische vastgoedbeleggingen zorgde voor een daling van de brutohuurinkomsten met € 5,4 miljoen, terwijl de acquisities resulteerden in een positieve bijdrage van € 2,7 miljoen. Daarnaast werd eind vorig jaar het winkelpand aan de Istiklal Caddesi 161 in Istanbul opgeleverd aan de populaire modeketen Zara wat een positieve bijdrage aan de brutohuurinkomsten van € 1,0 miljoen opleverde; de like-for-like brutohuurgroei bedroeg € 1,0 miljoen negatief.

Brutohuuropbrengsten (* € 1 miljoen)

Land	H1 2013	H1 2012
Nederland	24,2	26,3
Frankrijk	13,5	14,0
België	10,9	11,1
Spanje ¹	13,7	14,9
Turkije	2,1	0,8
Totaal	64,4	67,1

¹ inclusief Portugal

Exploitatiekosten (inclusief betaalde erfpachtcanons en niet doorberekende servicekosten)

De exploitatiekosten daalden naar 12,3% van de brutohuuropbrengsten (H1 2012: 13,0%). De daling werd met name veroorzaakt door een vrijval van de voorziening dubieuze debiteuren, aanzien een vordering, waarvoor eerder een voorziening was getroffen, toch geïnd kon worden. Daarnaast daalden de kosten als gevolg van de verkoop van Retailpark Roermond, dat relatief hoge exploitatiekosten kende.

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties van de vastgoedbeleggingen waren € 12,9 miljoen negatief (H1 2012: € 53,8 miljoen negatief) hoofdzakelijk door afwaarderingen in Spanje en Nederland.

Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

In totaal desinvesteerde Vastned € 165 miljoen aan niet-strategische vastgoedobjecten gedurende de eerste zes maanden van 2013. De verkopen geschieden gemiddeld 1,7% onder de boekwaarde van eind 2012, waardoor het nettoverkoopresultaat op de vastgoedbeleggingen € 3,0 miljoen negatief was (H1 2012: € 0,9 miljoen positief).

Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten bestaan uit nettorentekosten ad € 17,4 miljoen (€ 18,2 miljoen) en waardemutaties financiële derivaten ad € 6,3 miljoen negatief (€ 0,7 miljoen negatief). De nettorentekosten daalden door met name gemiddeld lagere rentedragende schulden als gevolg van per saldo nettoverkopen. De gemiddelde rentevoet over het totale rentedragende vreemd vermogen daalde tot 4,1% (4,2%).

De negatieve waardemutaties financiële derivaten hebben voor € 7,2 miljoen betrekking op een overboeking van niet-gerealiseerde waardemutaties van enkele rentederivaten (swaps) vanuit het eigen vermogen naar de winst-en-verliesrekening. Door aflossingen op leningen als gevolg van nettoverkopen zijn deze derivaten onder IFRS niet langer als volledige hedge aan te merken. De waardemutaties van de overige onder IFRS niet als volledige hedge aangemerkte rentederivaten bedroegen € 0,9 miljoen positief (€ 0,7 miljoen negatief).

Financiële kosten

	H1 2013	H1 2012
Rente (* € miljoen)	17,4	18,2
Gemiddeld rentepercentage vv	4,14	4,20
Rentedekkingsgraad (ICR)	3,0	3,0

Algemene kosten

De algemene kosten bedroegen in de eerste zes maanden € 4,6 miljoen. Dit is een stijging van € 0,2 miljoen ten opzichte van eind juni 2012, die onder andere werd veroorzaakt door additioneel ingewonnen fiscale advieskosten.

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

Vastned voldeed in 2012 aan het 'oude' Spaanse SOCIMI-belastingregime. Per 1 januari 2013 is het Spaanse fiscale regime voor vastgoedondernemingen (SOCIMI) ingrijpend gewijzigd. Uitgangspunt hierbij was een aantrekkelijker en flexibeler regime voor investeerders te creëren. In de aangepaste regelgeving zijn nieuwe vereisten opgenomen om aan het regime te voldoen. Aangezien tot op dit moment nog geen duidelijkheid kon worden verkregen van de Spaanse belastingdienst of een Nederlandse "NV" volledig aan de op haar van toepassing zijnde vereisten kan voldoen, heeft Vastned besloten om voorzichtigheidshalve het reguliere Spaanse belastingregime toe te passen. Hierdoor steeg de belastinglast in Spanje en stegen de over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst naar € 1,4 miljoen (H1 2012: € 0,9 miljoen). De cash flow wordt hierdoor echter niet beïnvloed, aangezien de Spaanse entiteit als gevolg van afwaarderingen per saldo een fiscaal verlies leidt.

Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De mutatie in de latente belastingvorderingen en -verplichtingen was in het eerste halfjaar van 2013 € 1,9 miljoen positief (H1 2012: € 8,2 miljoen positief). Het verschil met vorig jaar komt met name door een lagere afwaardering op de Spaanse portefeuille.

Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen

Het beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen bedroeg € 13,6 miljoen (H1 2012: € 1,9 miljoen). Deze stijging werd enerzijds veroorzaakt door de opwaardering van de Belgische portefeuille en anderzijds door de verkoop van de aandelen Vastned Retail Belgium in het vierde kwartaal van 2012, waardoor het aandeel minderheidsbelangen groter werd.

FINANCIERING

Solvabiliteit en financiering met vreemd vermogen

Eind juni 2013 toonde de balans van Vastned een gezonde financieringsstructuur met een loan-to-value van 41,5% (eind juni 2012: 44,9%) en een solvabiliteitsratio, zijnde het groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal, van 55,1% (30 juni 2012: 50,8%). Met een solvabiliteitsratio van 55,1% en een rentedekkingsgraad van 3,0 voldoet Vastned aan alle bankconvenanten.

Solvabiliteit en vreemd vermogen

	eind juni 2013	eind juni 2012
Solvabiliteit	55,1%	50,8%
Loan-to-value	41,5%	44,9%
Looptijd contractdatum (in jaren)	3,2	3,6
Looptijd hierzieningsdatum (in jaren)	3,1	4,2

Verdeling rentedragend vreemd vermogen eind juni 2013 (* € miljoen)

	Vaste rente	Variabele rente	Totaal	Percentage van totaal
Langlopend	584,8	37,0	621,8	82,2
Kortlopend	91,4	43,0	134,4	17,8
Totaal	676,2	80,0	756,2	100
Percentage van totaal	89,4	10,6	100	

Eind juni 2013 was 82,2% van de leningenportefeuille langlopend met een resterende gemiddelde looptijd op basis van contractafloopdata van 3,2 jaar. De ongebruikte kredietfaciliteiten bedroegen eind juni 2013 € 222,5 miljoen.

In het eerste halfjaar van 2013 is in totaal € 50 miljoen geherfinancierd. Dit betreft een lening van € 10 miljoen voor een periode van 4,5 jaar en een lening met een vervaldatum in 2014 van € 40 miljoen die met 1 jaar verlengd werd door gebruik te maken van een extensieoptie. Verder werd een in het eerste kwartaal expirerende lening van € 30 miljoen afgelost uit de beschikbare ruimte onder de kredietlijnen.

DIVIDEND 2013

Vastned zal conform het dividendbeleid 60% van het direct beleggingsresultaat uitkeren als interim-dividend. Het interim-dividend per aandeel bedraagt € 0,92 en zal op 30 augustus 2013 betaalbaar worden gesteld. Voorafgaand aan de betaalbaarstelling noteert het aandeel Vastned ex-dividend vanaf 16 augustus 2013. Over heel 2013 verwacht Vastned een dividend uit te keren dat gelijk is aan vorig jaar, zijnde € 2,55 per aandeel.

MARKTONTWIKKELINGEN EN -TRENDS

Retailers hebben te maken met een nieuwe realiteit. Zij zullen zich daarom nog duidelijker moeten onderscheiden om succesvol te zijn. Sterke internationale en nationale retailers hebben al grote stappen gezet en richten zich meer en meer op service en opleiding van personeel en het benutten van cross-sellingsmogelijkheden tussen on- en offline verkopen. Hierin vervult de winkellocatie een belangrijke rol in de ervaring van de klant met het merk. Dit komt nog meer tot uitdrukking in de komende jaren. Locatie speelt een essentiële rol. De vraag naar winkelunits in de populaire winkelstraten in de grotere steden zal hoog blijven, maar die in de omringende winkelstraten zal afnemen.

VOORUITZICHTEN 2013

De strategie van Vastned blijft zich richten op acquisities in de populaire winkelstraten in de grote steden, waarbij zij streeft naar het vergroten van het aandeel high street shops naar 65%. Gelijktijdig wenst zij de loan-to-value-ratio tussen de 40%-45% te houden. In het resterende deel van het jaar zal de strategie met overtuiging worden voortgezet en zal Vastned waar mogelijk high street shops verwerven en niet-strategische vastgoedobjecten desinvesteren. Daarnaast blijft de focus in met name Spanje op de bezettingsgraad liggen. De verwachting is dat de economische situatie in Spanje niet op korte termijn substantieel zal veranderen. Half augustus verwacht Vastned de eerste H&M flagshipstore van 3.300 vierkante meter aan de Istiklal Caddesi in Istanbul op te leveren en zal de high street shop voor het eind van het jaar haar deuren openen. Voor 2013 is het verwachte dividend € 2,55 per aandeel, gelijk aan dat van 2012.

WEBCAST

Op 14 augustus 2013, zal er om 11.00 uur een audio webcast plaatsvinden. De bijgaande presentatie vindt u op www.vastned.com

OVER VASTNED

Vastned is een beursgenoteerd (NYSE Euronext Amsterdam) Europees winkelvastgoedfonds met de focus op venues for premium shopping. Er wordt belegd in geselecteerde geografische markten in Europa en Turkije, waarbij Vastned zich richt op het beste winkelvastgoed in de populairste winkelstraten in grotere steden ("high streets"). Vastned bezit daarnaast aantrekkelijke winkelcentra en retail warehouses. Huurders van Vastned zijn sterke en toonaangevende internationale en landelijke retailmerken. De vastgoedportefeuille heeft een omvang van ca. € 1,8 miljard.

BESTUURSVERKLARING

In overeenstemming met artikel 5.25d van de Wet op het financieel toezicht, verklaart de Directie dat voor zover haar naar beste weten 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 als geheel en de verwachte gang van zaken; en
- het financieel halfjaarverslag een getrouw beeld geeft van de activa en passiva, de financiële positie en het resultaat van Vastned en haar geconsolideerde dochtermaatschappijen als geheel; 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, 13 augustus 2013

Statutaire Directie:

Taco de Groot, CEO

Tom de Witte, CFO

FINANCIËLE KALENDER 2013 EN 2014

Datum	Tijd	Onderwerp
Woensdag 14 augustus 2013	11.00	Analistencall/webcast over halfjaarcijfers 2013
Vrijdag 16 augustus 2013 (20 augustus 2013: record date)		Ex-interim-dividend
Vrijdag 30 augustus 2013		Betaalbaarstelling interim-dividend
Maandag 4 november 2013	Voorbeurs	Trading update negenmaandscijfers 2013
Donderdag 6 maart 2014	Voorbeurs	Publicatie jaarresultaten 2013
Donderdag 6 maart 2014	11.00	Analistenbijeenkomst/webcast jaar cijfers 2013
Donderdag 15 mei 2014	13.00	Algemene Vergadering van Aandeelhouders
Maandag 19 mei 2014 (21 mei 2014: record date)		Ex-dividend
Donderdag 22 mei 2014	Voorbeurs	Trading update eerste kwartaal 2014
Donderdag 14 augustus 2014	Voorbeurs	Halfjaarverslag 2014

Voor nadere informatie

Anneke Hoijtink, Manager Investor Relations
 Telefoon: 010 242 43 68
 Email: anneke.hoijtink@vastned.com

Toekomstgerichte uitspraken

Dit persbericht bevat een aantal toekomstgerichte uitspraken. Deze uitspraken zijn gebaseerd op de huidige verwachtingen, inschattingen en prognoses van het management en de informatie die de onderneming momenteel ter beschikking staat. De uitspraken zijn onderhevig aan bepaalde risico's en onzekerheden die moeilijk zijn in te schatten, zoals algemene economische omstandigheden, rentepercentages en veranderingen in wet- en regelgevingen. Het management van Vastned kan dan ook niet garanderen dat zijn verwachtingen zullen uitkomen. Verder aanvaardt Vastned geen verplichting om de in dit persbericht gedane uitspraken te actualiseren.

KERNCIJFERS	30 juni 2013	31 december 2012 ¹	30 juni 2012 ²
Resultaten (x € 1.000,-)			
Brutohuuropbrengsten	64.405	133.484	67.145
Direct beleggingsresultaat	29.345	62.562	31.641
Indirect beleggingsresultaat	(30.078)	(103.562)	(43.958)
<i>Beleggingsresultaat</i>	(733)	(41.000)	(12.317)
Balans (x € 1.000,-)			
Vastgoedbeleggingen	1.820.301	1.980.985	2.068.736
Eigen vermogen	1.014.456	1.018.371	1.048.694
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	889.407	899.666	947.879
Langlopende schulden	682.343	752.980	865.426
Solvabiliteit conform definitie banken (in %)	55,1	51,5	50,8
Loan-to-value (in %)	41,5	43,9	44,9
Interest coverage ratio	3,0	3,0	3,0
Financiële bezettingsgraad (in %)	94,2	95,1	95,3
Gemiddeld aantal geplaatste aandelen	19.036.646	18.876.591	18.714.778
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)	47,26	53,72	53,72
Aanpassing in verband met IAS19R	-	(0,06)	(0,06)
	47,26	53,66	53,66
Slotdividend vorig boekjaar	(1,54)	(2,52)	(2,52)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail</i>			
<i>primo (exclusief slotdividend)</i>	45,72	51,14	51,14
Direct beleggingsresultaat	1,54	3,31	1,69
Indirect beleggingsresultaat	(1,58)	(5,48)	(2,35)
<i>Beleggingsresultaat</i>	(0,04)	(2,17)	(0,66)
Nettoverkoopresultaat op verkoop			
aandelen Vastned Retail Belgium NV	-	0,11	-
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	-	(0,13)	-
Waardemutaties financiële derivaten			
rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	0,67	(0,27)	(0,28)
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten			
financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening	0,38	-	-
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	(0,01)	(0,02)	(0,01)
Overige mutaties	-	(0,39)	(0,40)
Interim-dividend	-	(1,01)	-
<i>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail</i>			
<i>ultimo (inclusief slotdividend)</i>	46,72	47,26	49,79
Beurskoers (ultimo)	31,48	32,75	30,74
Premium/(Discount) (in %)	(32,6)	(30,7)	(38,3)

1 Toepassing van IAS 19R vanaf 1 januari 2013 heeft geleid tot aanpassing van het (direct) Beleggingsresultaat 2012 (toename €14), het Eigen vermogen en het Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail (verlaging met €3.591), Langlopende schulden (toename €3.591) en de Solvabiliteit conform definitie banken (verlaging 0,2%).

2 Toepassing van IAS 19R vanaf 1 januari 2013 heeft geleid tot aanpassing van het (direct) Beleggingsresultaat eerste halfjaar 2012 (toename €7), het Eigen vermogen en het Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail (verlaging met €€1.164), Langlopende schulden (toename €1.164) en de Solvabiliteit conform definitie banken (verlaging 0,1%).

DIRECT EN INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT (x € 1.000,-)

	1e halfjaar 2013	1e halfjaar 2012 ¹
Direct beleggingsresultaat		
Brutohuuropbrengsten	64.405	67.145
Betaalde erfpachtcanons	(307)	(301)
Niet doorberekende servicekosten	(1.445)	(1.364)
Exploitatiekosten	(6.157)	(7.079)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<i>56.496</i>	<i>58.401</i>
Financiële opbrengsten	513	1.009
Financiële kosten	(17.888)	(19.197)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<i>(17.375)</i>	<i>(18.188)</i>
Algemene kosten	(4.604)	(4.396)
<i>Direct beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<i>34.517</i>	<i>35.817</i>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(1.409)	(933)
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	<i>33.108</i>	<i>34.884</i>
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(3.763)	(3.243)
<i>Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	<i>29.345</i>	<i>31.641</i>
Indirect beleggingsresultaat		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(12.826)	(54.630)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(47)	784
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<i>(12.873)</i>	<i>(53.846)</i>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(3.026)	941
Waardemutaties financiële derivaten	866	(661)
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	(7.156)	-
<i>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<i>(22.189)</i>	<i>(53.566)</i>
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	1.911	8.225
<i>Indirect beleggingsresultaat na belastingen</i>	<i>(20.278)</i>	<i>(45.341)</i>
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(9.800)	1.383
<i>Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	<i>(30.078)</i>	<i>(43.958)</i>
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	<i>(733)</i>	<i>(12.317)</i>
Per aandeel (x € 1)		
Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	1,54	1,69
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(1,58)	(2,35)
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(0,04)	(0,66)

¹ Toepassing van IAS 19R vanaf 1 januari 2013 heeft geleid tot aanpassing van de Financiële kosten (verhoging €50) en Algemene kosten (verlaging €57), waardoor het (direct) Beleggingsresultaat eerste halfjaar 2012 is toegenomen met €7.

EPRA NAV en EPRA NNNAV

	30-06-2013		30-06-2012 ¹	
	per aandeel		per aandeel	
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	889.407	46,72	947.879	49,79
Marktwaaarde van financiële derivaten	35.703	1,88	46.856	2,46
Latente belastingen	24.313	1,28	22.704	1,19
EPRA NAV	949.423	49,88	1.017.439	53,44
Marktwaaarde van financiële derivaten	(35.703)	(1,88)	(46.856)	(2,46)
Marktwaaarde van de rentedragende leningen o/g	1.040	0,05	5.380	0,28
Latente belastingen	(16.333)	(0,86)	(12.665)	(0,66)
EPRA NNNAV	898.427	47,19	963.298	50,60

¹ Toepassing van IAS 19R vanaf 1 januari 2013 heeft geleid tot aanpassing van het Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail (verlaging met €1.164).

Financieel halfjaarverslag 2013

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 2013

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

	1e halfjaar 2013	1e halfjaar 2012 ¹
Netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen		
Brutohuuropbrengsten	64.405	67.145
Betaalde erfpachtcanons	(307)	(301)
Niet doorberekende servicekosten	(1.445)	(1.364)
Exploitatiekosten	(6.157)	(7.079)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<i>56.496</i>	<i>58.401</i>
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(12.826)	(54.630)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(47)	784
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<i>(12.873)</i>	<i>(53.846)</i>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(3.026)	941
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</i>	40.597	5.496
Lasten		
Financiële opbrengsten	513	1.009
Financiële kosten	(17.888)	(19.197)
Waardemutaties financiële derivaten	866	(661)
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	(7.156)	-
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<i>(23.665)</i>	<i>(18.849)</i>
Algemene kosten	(4.604)	(4.396)
<i>Totaal lasten</i>	(28.269)	(23.245)
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	12.328	(17.749)
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(1.409)	(933)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	1.911	8.225
	502	7.292
<i>Beleggingsresultaat na belastingen</i>	12.830	(10.457)
Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(13.563)	(1.860)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	(733)	(12.317)
Per aandeel (x € 1)		
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(0,04)	(0,66)
Verwaterd beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(0,04)	(0,66)

1 Toepassing van IAS 19R vanaf 1 januari 2013 heeft geleid tot aanpassing van de Financiële kosten (verhoging €50) en Algemene kosten (verlaging €57), waardoor het Beleggingsresultaat eerste halfjaar 2012 is toegenomen met €7.

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

	1e halfjaar 2013	1e halfjaar 2012
Beleggingsresultaat	12.830	(10.457)
Niet-gerealiseerde resultaten die bij realisatie in de winst-en-verliesrekening worden verwerkt		
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	12.265	(3.830)
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening	7.156	-
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	(101)	(311)
Belastingen met betrekking tot niet-gerealiseerde resultaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	743	(1.368)
Overig totaalresultaat	20.063	(5.509)
Totaalresultaat	32.893	(15.966)
Toekomend aan:		
Aandeelhouders Vastned Retail	19.057	(17.853)
Minderheidsbelangen	13.836	1.887
	32.893	(15.966)
Per aandeel (x € 1)		
Totaalresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	1,00	(0,95)

GECONSOLIDEERDE BALANS (x € 1.000,-)

	30 juni 2013	31 december 2012 ¹	30 juni 2012 ²
Activa			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.764.532	1.926.713	1.981.556
Overlopende activa in verband met huurincentives	4.966	4.733	4.385
Vastgoedbeleggingen in pijplijn	1.769.498	1.931.446	1.985.941
	50.803	49.539	82.795
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>	1.820.301	1.980.985	2.068.736
Materiële vaste activa	1.586	1.595	1.073
Financiële derivaten	1.645	2.222	2.035
Latente belastingvorderingen	172	345	478
<i>Totaal vaste activa</i>	1.823.704	1.985.147	2.072.322
Debiteuren en overige vorderingen	29.588	12.959	23.476
Belastingen naar de winst	613	513	541
Liquide middelen	6.645	4.908	2.816
<i>Totaal vlottende activa</i>	36.846	18.380	26.833
<i>Totaal activa</i>	1.860.550	2.003.527	2.099.155
Passiva			
Gestort en opgevraagd kapitaal	95.183	95.183	95.183
Agioreserve	468.555	468.555	468.555
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	(24.856)	(44.747)	(44.990)
Reserve omrekeningsverschillen	(2.565)	(2.464)	(2.340)
Overige reserves	353.823	424.139	443.788
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders			
Vastned Retail	(733)	(41.000)	(12.317)
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	889.407	899.666	947.879
Eigen vermogen minderheidsbelangen	125.049	118.705	100.815
<i>Totaal eigen vermogen</i>	1.014.456	1.018.371	1.048.694
Latente belastingverplichtingen	11.247	13.037	17.731
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	4.143	4.352	1.753
Langlopende rentedragende leningen o/g	621.773	676.618	785.490
Financiële derivaten	37.522	49.393	50.147
Langlopende belastingschulden	561	561	1.122
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	7.097	9.019	9.182
<i>Totaal langlopende schulden</i>	682.343	752.980	865.425
Schulden aan kredietinstellingen	40.549	77.023	100.844
Aflossing langlopende leningen o/g	93.902	115.522	42.020
Financiële derivaten	1.365	3.202	1.886
Belastingen naar de winst	516	792	3.350
Overige schulden en overlopende passiva	27.419	35.637	36.936
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	163.751	232.176	185.036
<i>Totaal passiva</i>	1.860.550	2.003.527	2.099.155

1 Toepassing van IAS 19R vanaf 1 januari 2013 heeft geleid tot aanpassing van de Overige reserves (verlaging met €3.605), het Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail (toename €14) en de Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen (toename €3.591).

2 Toepassing van IAS 19R vanaf 1 januari 2013 heeft geleid tot aanpassing van de Overige reserves (verlaging met €1.171), het Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail (toename €7), en de Voorzieningen voor personeelsbeloningen (toename €1.164).

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

	Gestort en opgevraagd kapitaal	Agio- reserve	Afdekkings- reserve uit hoofde van financiële derivaten	Reserve omrekenings- verschillen	Overige reserves	Beleggings- resultaat toekomend aan aandeel- houders Vastned Retail	Eigen vermogen aandeel- houders Vastned Retail	Eigen vermogen minder- heids- belangen	Totaal eigen vermogen
Stand per 31 december 2011	93.106	470.705	(39.765)	(2.029)	382.279	96.097	1.000.393	105.308	1.105.701
Aanpassing in verband met IAS19R					(1.171)		(1.171)		(1.171)
Stand per 1 januari 2012	93.106	470.705	(39.765)	(2.029)	381.108	96.097	999.222	105.308	1.104.530
Direct beleggingsresultaat						31.641	31.641	3.243	34.884
Indirect beleggingsresultaat						(43.958)	(43.958)	(1.383)	(45.341)
Waardemutaties financiële derivaten			(5.225)				(5.225)	27	(5.198)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen				(311)			(311)		(311)
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	(5.225)	(311)	-	(12.317)	(17.853)	1.887	(15.966)
Stockdividend	2.077	(2.077)					-		-
Kosten stockdividend		(73)					(73)		(73)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten						(33.417)	(33.417)	(6.380)	(39.797)
Toevoeging uit winstverdeling					62.680	(62.680)	-		-
<i>Stand per 30 juni 2012</i>	95.183	468.555	(44.990)	(2.340)	443.788	(12.317)	947.879	100.815	1.048.694
Stand per 1 januari 2013	95.183	468.555	(44.747)	(2.464)	424.139	(41.000)	899.666	118.705	1.018.371
Direct beleggingsresultaat						29.345	29.345	3.763	33.108
Indirect beleggingsresultaat						(30.078)	(30.078)	9.800	(20.278)
Waardemutaties financiële derivaten			12.735				12.735	273	13.008
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening			7.156				7.156		7.156
Omrekeningsverschillen netto-investeringen				(101)			(101)		(101)
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	19.891	(101)	-	(733)	19.057	13.836	32.893
Slotdividend vorig boekjaar in contanten						(29.316)	(29.316)	(7.492)	(36.808)
Toevoeging uit winstverdeling					(70.316)	70.316	-		-
<i>Stand per 30 juni 2013</i>	95.183	468.555	(24.856)	(2.565)	353.823	(733)	889.407	125.049	1.014.456

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000,-)

	1e halfjaar 2013	1e halfjaar 2012
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Beleggingsresultaat	12.830	(10.457)
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	12.873	53.846
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	3.026	(941)
Nettofinancieringskosten	23.665	18.849
Belastingen naar de winst	(502)	(7.292)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	<u>51.892</u>	<u>54.005</u>
Mutatie vlottende activa	566	579
Mutatie kortlopende schulden	(4.843)	(426)
Mutatie voorzieningen	(286)	(1.755)
	<u>47.329</u>	<u>52.403</u>
Betaalde interest (per saldo)	(17.839)	(17.669)
Betaalde belastingen naar de winst	(604)	(289)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>28.886</u>	<u>34.445</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Aankoop van en investeringen in vastgoedbeleggingen	(23.032)	(28.208)
Verkoop vastgoedbeleggingen	147.815	20.640
<i>Kasstroom vastgoedbeleggingen</i>	<u>124.783</u>	<u>(7.568)</u>
Mutatie materiële vaste activa	9	42
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>124.792</u>	<u>(7.526)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitgekeerd dividend	(29.316)	(33.490)
Uitgekeerd dividend aan minderheidsbelangen	(7.491)	(6.443)
Opgenomen rentedragende schulden	9.977	77.346
Aflossing rentedragende schulden	(125.111)	(65.860)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>(151.941)</u>	<u>(28.447)</u>
Netto toename/(afname) liquide middelen	1.737	(1.528)
Liquide middelen per 1 januari	4.908	4.339
Koersverschillen op liquide middelen	-	5
<i>Liquide middelen ultimo</i>	<u>6.645</u>	<u>2.816</u>

TOELICHTING OP HET GECONSOLIDEERD FINANCIËEL HALFJAARVERSLAG 2013

1. Algemeen

Vastned Retail N.V., statutair gevestigd in Rotterdam, is een (closed-end) vastgoedbeleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal waarvan de aandelen zijn genoteerd aan NYSE Euronext Amsterdam.

Vastned Retail belegt duurzaam in retailvastgoed met de focus op high street shops. Tevens wordt belegd in winkelcentra en grootschalige detailhandelsvestigingen. De beleggingen zijn gelegen in Nederland, Frankrijk, België, Spanje, Turkije en Portugal.

Op 20 oktober 2006 is door de AFM aan Vastned Management B.V. de vergunning toegekend als bedoeld in artikel 2:65, lid 1, sub a van de Wet op het financieel toezicht op grond waarvan deze kan optreden als beheerder van Vastned Retail.

Het geconsolideerd financieel halfjaarverslag van Vastned Retail omvat Vastned Retail 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 13 augustus 2013.

Het geconsolideerd financieel halfjaarverslag is niet gecontroleerd 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.

De bij de opstelling van het geconsolideerd financieel halfjaarverslag 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 2012.

Effect van nieuwe, gewijzigde en verbeterde standaarden

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

- IAS 1 *Presentation of Financial Statements (Amendments to revise the way other comprehensive income is presented)*.
Deze standaard betreft de presentatie van het totaalresultaat. De Groep heeft de presentatie van het totaalresultaat hiermee in overeenstemming gebracht;
- IAS19 *Employee Benefits (Amended Standard resulting from the Post-Employment Benefits and Termination Benefits projects)*
De wijzigingen in deze standaard hebben onder andere betrekking op de verwerking van actuariële winsten en verliezen op de contante waarde van de toegezegd-pensioenverplichtingen en de reële waarde van de fondsbeleggingen. Deze actuariële winsten en verliezen (onder de gewijzigde standaard 'herberekeningen' genoemd) dienen vanaf 1 januari 2013 direct in het eigen vermogen te worden verwerkt en niet meer verwerkt te worden volgens de 'corridor-benadering'.
Een andere wijziging in deze standaard betreft de presentatie van wijzigingen in de toegezegd-pensioenverplichting en de reële waarde van de fondsbeleggingen. De wijzigingen in de toegezegd-pensioenverplichting en de reële waarde van de fondsbeleggingen worden gesplitst in drie elementen; te weten: toename van de contante waarde van toegekende pensioenaanspraken (servicekosten), netto-interest en herberekeningen. De vergelijkende cijfers over het 1e halfjaar 2012 zijn hiervoor aangepast.
Toepassing van de gewijzigde standaard heeft geleid tot verlaging van het eigen vermogen per 1 januari 2012 met €1.171, per 31 december 2012 met €3.591 en een verbetering van het beleggingsresultaat over het eerste halfjaar 2012 van €7;
- IFRS 13 *Fair Value Measurement*
Deze standaard is onder meer van invloed op de toelichtingsverplichtingen betreffende de waarderingsmethode van het vastgoed en financiële derivaten. De toelichtingen zullen worden opgenomen in de jaarrekening 2013. De wijziging van de standaard heeft geen materiële invloed op de financiële resultaten van de Groep.

De aanpassingen in de onderstaande standaarden die vanaf 1 januari 2013 van kracht zullen zijn, zullen geen materieel effect hebben op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep.

- IFRS 1 *Government Loans (Amendments to IFRS 1)*
- IFRS 1 *Amendments to IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards - Severe Hyperinflation and Removal of Fixed Dates for First-time Adopters*
- IFRS 7 *Financial Instruments: Disclosures (Amendments enhancing disclosures about offsetting of financial assets and financial liabilities)*
- IFRIC 20 *Stripping Costs in the Production Phase of a Surface Mine*
- *Improvements to IFRSs 2009-2011*

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 Retail en de toegepaste belangrijkste schattingsbronnen gelijk aan de gebruikte essentiële beoordelingen en belangrijke schattingen in de jaarrekening 2012.

De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen.

3. Gesegmenteerde informatie

	Vastgoedbeleggingen 30 juni		Brutohuuropbrengsten 1e halfjaar		Exploitatiekosten incl. erfpacht en niet doorbe- rekende servicekosten 1e halfjaar		Nettohuuropbrengsten 1e halfjaar	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Nederland	706.715	773.358	24.209	26.288	2.903	3.546	21.306	22.742
Frankrijk	316.942	475.988	13.538	14.003	1.690	1.265	11.848	12.738
België	357.926	338.382	10.894	11.073	957	1.091	9.937	9.982
Spanje	297.605	360.777	13.114	14.458	2.185	2.723	10.929	11.735
Turkije	129.301	107.705	2.112	802	142	99	1.970	703
Portugal	11.812	12.526	538	521	32	20	506	501
Totaal	1.820.301	2.068.736	64.405	67.145	7.909	8.744	56.496	58.401
High street shops	1.103.981	1.074.664	31.133	29.572	3.306	3.183	27.827	26.389
Overig	716.320	994.072	33.272	37.573	4.603	5.561	28.669	32.012
	1.820.301	2.068.736	64.405	67.145	7.909	8.744	56.496	58.401

	Waardemutaties vastgoedbeleggingen 1e halfjaar		Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen 1e halfjaar		Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen 1e halfjaar		Totaal 1e halfjaar	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Nederland	(16.015)	(7.469)	(352)	623	(172)	-	(16.539)	(6.846)
Frankrijk	(3.964)	(557)	(2.628)	(153)	-	-	(6.592)	(710)
België	28.378	3.664	(46)	494	(25)	22	28.307	4.180
Spanje	(21.008)	(51.026)	-	-	3.104	7.867	(17.904)	(43.159)
Turkije	116	1.420	-	(23)	(1.035)	359	(919)	1.756
Portugal	(380)	122	-	-	39	(23)	(341)	99
	(12.873)	(53.846)	(3.026)	941	1.911	8.225	(13.988)	(44.680)
Waarvan toekomend aan derden	(9.327)	1.203	16	(136)	9	(6)	(9.302)	1.061
	(22.200)	(52.643)	(3.010)	805	1.920	8.219	(23.290)	(43.619)
High street shops	8.344	16.267	(1.339)	544	(1.297)	222	5.708	17.033
Overig	(21.217)	(70.113)	(1.687)	397	3.208	8.003	(19.696)	(61.713)
	(12.873)	(53.846)	(3.026)	941	1.911	8.225	(13.988)	(44.680)
Waarvan toekomend aan derden	(9.327)	1.203	16	(136)	9	(6)	(9.302)	1.061
	(22.200)	(52.643)	(3.010)	805	1.920	8.219	(23.290)	(43.619)

4. Financiële instrumenten

De tegen reële waarde gewaardeerde financiële instrumenten worden onderverdeeld in drie verschillende niveaus, afhankelijk van de inputs op basis waarvan de waarderingstechnieken zijn toegepast.

Niveau 1: Financiële instrumenten waarvan de waarde is gebaseerd op genoteerde marktprijzen in actieve markten voor vergelijkbare activa en passiva.

Niveau 2: Financiële instrumenten waarvan de waarde is gebaseerd op een waarderingstechniek waarbij alleen, direct of indirect, in de markt waarneembare marktgegevens worden gebruikt.

Niveau 3: Financiële instrumenten waarvan voor de waardebepaling gebruik wordt gemaakt van een waarderingstechniek die geheel of gedeeltelijk is gebaseerd op veronderstellingen die niet zijn gebaseerd op in de markt waarneembare marktgegevens.

Alle financiële derivaten vallen onder niveau 2, waarbij waardering geschiedt op basis van berekeningen door financiële instellingen.

5. Dividend

Op 22 mei 2013 is het slotdividend over het boekjaar 2012 betaalbaar gesteld. Het dividend bedroeg € 1,54 per aandeel in contanten. Met deze dividenduitkering was een bedrag van € 29,3 miljoen gemoeid.

6. Gebeurtenissen na balansdatum

In juli zijn voor een bedrag van ca. € 47 miljoen 5 high street shops aan de Cours de l'Intendance 56-64 en een high straat shop aan de Rue de la Porte Dijeaux 35 in Bordeaux verworven.

7. Transacties met direct belanghebbenden

Er hebben zich, behalve in de hieronder beschreven onderwerpen, in het eerste halfjaar van 2013 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 2012.

De leden van de Raad van Commissarissen en de Directie van Vastned Retail hadden gedurende het eerste halfjaar van 2013 geen persoonlijk belang bij beleggingen van Vastned Retail. Voor zover Vastned Retail bekend is, hebben in de verslagperiode geen vastgoedtransacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij Vastned Retail 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 Retail:

Commonwealth Bank of Australia	5,79%
Stichting Pensioenfonds ABP	5,15%
Société Fédérale de Participations et d'Investissements (SFPI)	4,93%
Norges Bank	4,07%
BlackRock, Inc.	3,02%

8. Total expense ratio

De total expense ratio over het eerste halfjaar 2013 bedraagt 2,88% (jaarbasis).

ONTWIKKELING NETTOHUUROPBRENGSTEN - High street shops

x € 1 miljoen

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje ¹	Turkije	Totaal
Brutohuuropbrengsten H1 2012	13,4	8,3	5,4	1,6	0,8	29,5
Aankopen	0,9	0,8	-	-	0,3	2,0
In exploitatie genomen	-	-	-	-	1,0	1,0
Verkopen	(1,2)	(0,5)	-	(0,1)	-	(1,8)
Like-for-like-huurgroei	-	-	0,1	0,2	-	0,3
Brutohuuropbrengsten H1 2013	13,1	8,6	5,5	1,7	2,1	31,0
Exploitatiekosten ²	(1,7)	(1,0)	(0,4)	(0,1)	(0,1)	(3,3)
Nettohuuropbrengsten H1 2013	11,4	7,6	5,1	1,6	2,0	27,7
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten:						
- in H1 2013	12,8	11,2	7,5	6,0	6,7	10,7
- in H1 2012	13,7	8,1	8,7	5,9	12,3	10,8

ONTWIKKELING NETTOHUUROPBRENGSTEN - Overige vastgoedbeleggingen

x € 1 miljoen

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje ¹	Turkije	Totaal
Brutohuuropbrengsten H1 2012	12,9	5,7	5,7	13,3	-	37,6
Aankopen	0,7	-	-	-	-	0,7
In exploitatie genomen	-	-	-	-	-	-
Verkopen	(2,3)	(0,9)	(0,4)	-	-	(3,6)
Like-for-like-huurgroei	(0,2)	0,1	0,1	(1,3)	-	(1,3)
Brutohuuropbrengsten H1 2013	11,1	4,9	5,4	12,0	-	33,4
Exploitatiekosten ²	(1,2)	(0,7)	(0,6)	(2,1)	-	(4,6)
Nettohuuropbrengsten H1 2013	9,9	4,2	4,8	9,9	-	28,8
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten:						
- in H1 2013	11,0	14,9	10,1	17,7	-	13,8
- in H1 2012	13,2	10,3	11,0	19,9	-	14,8

ONTWIKKELING NETTOHUUROPBRENGSTEN - Totaal

x € 1 miljoen

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje ¹	Turkije	Totaal
Brutohuuropbrengsten H1 2012	26,3	14,0	11,1	14,9	0,8	67,1
Aankopen	1,6	0,8	-	-	0,3	2,7
In exploitatie genomen	-	-	-	-	1,0	1,0
Verkopen	(3,5)	(1,4)	(0,4)	(0,1)	-	(5,4)
Like-for-like-huurgroei	(0,2)	0,1	0,2	(1,1)	-	(1,0)
Brutohuuropbrengsten H1 2013	24,2	13,5	10,9	13,7	2,1	64,4
Exploitatiekosten ²	(2,9)	(1,7)	(1,0)	(2,2)	(0,1)	(7,9)
Nettohuuropbrengsten H1 2013	21,3	11,8	9,9	11,5	2,0	56,5
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten:						
- in H1 2013	12,0	12,6	8,8	16,2	6,7	12,3
- in H1 2012	13,5	9,0	9,9	18,3	12,3	13,0

¹ Inclusief Portugal.

² Inclusief betaalde erfpachtcanons en niet doorberekende servicekosten.