

JAARRESULTATEN 2014

Positieve resultaten door verdere uitvoering premiumcity-highstreet strategie

Hoofdpunten 2014:

- Direct resultaat met € 2,44 per aandeel boven de prognose van € 2,35 per aandeel door eenmalige bate
- Uitvoering premiumcity-highstreetstrategie zorgt voor stijging van de bezettingsgraad naar 97,6% eind 2014 van 94,0% eind 2013
- Waardestijging premium city high street shops van 5,1%
- Waarde totale portefeuille stabiel (+0,3%)
- Aandeel niet-bancaire leningen met 49% ruimschoots boven de doelstelling van minimaal 25%
- Voorgesteld dividend 2014 bevestigd op € 2,00 per aandeel
- Verwacht direct resultaat 2015: € 2,10 - € 2,30 per aandeel

Rotterdam, 3 maart 2015 – Vastned, de beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming met focus op 'venues for premium shopping', realiseert door de verdere uitvoering van haar premiumcity-highstreetstrategie positieve resultaten en een stijging van de bezettingsgraad naar 97,6% eind 2014. In 2015 ligt de focus op verdere groei van de portefeuille in premium city high street shops in Europa.

Taco de Groot, CEO Vastned: *"De resultaten over 2014 laten zien dat de focus op premium city high street shops zijn vruchten afwerpt. Deze beste winkels in Europa's meest aantrekkelijke steden met een robuuste bezettingsgraad van ruim 99% realiseerden een waardestijging van 5% en een like-forlikebrutohuurgroei van bijna 3%. Wij zien dat de interesse van retailers in de juiste panden, in de juiste straten en in de juiste steden ongekend groot blijft, zelfs in het huidige lastige retailsituatie. Dit neemt niet weg dat wij met name in Nederland zien dat retailers met winkels op de minder goede locaties het niet makkelijk hebben. Het afgelopen jaar hebben wij voor € 103 miljoen aan premium city high street shops gekocht en voor € 257 miljoen aan niet-strategisch vastgoed verkocht, waarmee het aandeel premium city high street shops steeg naar 60%. In 2015 ligt onze focus op verdere groei van de portefeuille in premium city high street shops in Europa. Wij voeren onze strategie stap voor stap uit met als doel stabielere en voorspelbaardere resultaten te behalen. Voor 2015 verwachten wij dat het direct resultaat gelijk zal zijn aan de prognose die wij in eerste instantie voor 2014 afgaven en tussen de € 2,10 en € 2,30 per aandeel zal bedragen."*

BELANGRIJKE PARAMETERS

De premium city high streets shops laten op alle belangrijke parameters positieve resultaten zien. De positieve waardemutaties van 5,1% zorgen ervoor dat de totale waardemutatie van de gehele portefeuille, exclusief aan- en verkopen, licht positief is met 0,3%. Ook de positieve like-for-like brutohuurgroei van 0,7% voor de totale portefeuille is te danken aan de 2,9% stijging van de brutohuur op de premium city high street shops.

| In % | Premium city high street shops | High street shops | Non-high street shops | Totaal |
|------------------------------|--------------------------------|-------------------|-----------------------|--------|
| Bezettingsgraad | 99,1 | 96,0 | 96,2 | 97,6 |
| Like-for-like brutohuurgroei | 2,9 | (0,9) | (0,7) | 0,7 |
| Waardemutatie | 5,1 | (5,5) | (5,1) | 0,3 |
| Waarde (in € miljoenen) | 917 | 329 | 293 | 1.539 |

Huuroptimalisatie

Huurgroei van premium city high street shops wordt gerealiseerd door actief management van de portefeuille. Het afgelopen jaar heeft Vastned in Nederland veel aandacht besteed aan de verhuur van de woningverdiepingen boven de winkels. Zo zijn bijvoorbeeld vijf studio's voor Young Professionals gerealiseerd op de Oudegracht 124-128 in Utrecht waardoor de huuropbrengsten zijn geoptimaliseerd en waarmee Vastned bijdraagt aan de leefbaarheid en veiligheid van de historische binnensteden, waar zowel bewoners, retailers als verhuurders van profiteren.



TOELICHTING OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Inleiding

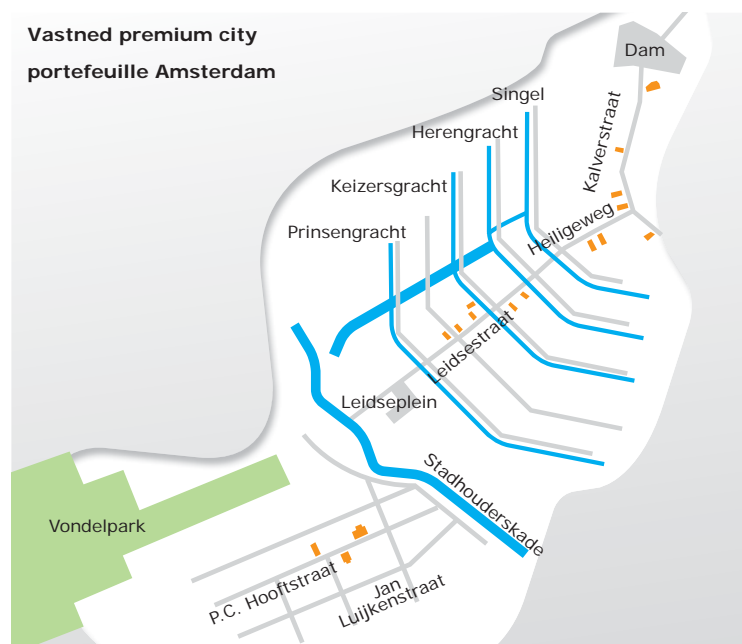
De vastgoedportefeuille van Vastned heeft het afgelopen jaar een grote transitie doorgemaakt. Vastned vergrootte het aandeel premium city high street shops naar 60% eind 2014 van 46% eind 2013 door o.a. in totaal voor € 103 miljoen in premium city high street shops in steden als Amsterdam, Utrecht, Lyon en Gent te investeren. Daarnaast verkocht Vastned niet-strategisch vastgoed ter waarde van € 257 miljoen, waaronder zeven winkelcentra/galeries en een retail park in Spanje voor € 158 miljoen. Met deze aan- en verkopen heeft Vastned nu een robuustere en meer geconcentreerde portefeuille door de vorming van clusters in verschillende grote Europese steden. De grootste clusters bevinden zich in Istanbul, Parijs, Amsterdam en Bordeaux. Bijna de helft (49%) van de totale portefeuille is gelegen in de 10 grootste clusters.

Clusters dragen bij aan het premiumcity-highstreetprofiel van Vastned en creëren meer mogelijkheden om potentiële huurverhogingen te realiseren door naast elkaar gelegen winkelunits samen te voegen of juist te splitsen. Dit geeft Vastned meer flexibiliteit in haar aanbod van winkelmeters en kan het verschillende retailers beter bedienen.

Vastned heeft als doelstelling het aandeel premium city high street shops te laten groeien naar 75% van de totale portefeuille en zet de ingeslagen weg van investeren en desinvesteren pragmatisch en stap-voor-stap voort om dit te bereiken. Eind 2014 bedroeg de vastgoedportefeuille € 1,5 miljard (eind 2013: € 1,7 miljard).

Overzicht top 10 clusters

| Stad | Waarde in € miljoen | Aantal high street shops |
|---------------|------------------------|-----------------------------|
| Istanbul | 132 | 9 |
| Parijs | 116 | 4 |
| Amsterdam | 107 | 24 |
| Bordeaux | 86 | 22 |
| Utrecht | 65 | 23 |
| Den Haag | 55 | 24 |
| Antwerpen | 52 | 11 |
| Brussel | 49 | 5 |
| Lille | 48 | 34 |
| Gent | 41 | 5 |
| Totaal | 751 | 161 |



Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van premium city high street shops bleef nagenoeg gelijk met 99,1% (eind 2013: 99,2%). De bezettingsgraad van buiten de premium cities gelegen high street shops steeg naar 96,0% eind 2014 van 94,7% eind 2013. De categorie non-high street shops boekte een significante verbetering naar 96,2% eind 2014 in vergelijking met 89,7% eind 2013. De stijging van de bezettingsgraad is voornamelijk het gevolg van de kwaliteitsverbetering van de portefeuille door acquisities in premium city high street shops en desinvesteringen van niet-strategisch vastgoed met een vaak lagere bezettingsgraad. Dit laatste speelde vooral een rol in de categorie non-high street shops.

Bezettingsgraad

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

| Eind 2013 | Totale portefeuille | Premium city high street shops | High street shops | Non-high street shops |
|------------------|------------------------|-----------------------------------|-------------------|--------------------------|
| Nederland | 96,8 | 98,9 | 95,5 | 96,4 |
| Frankrijk | 95,4 | 99,2 | 95,7 | 76,1 |
| België | 95,4 | 98,6 | 89,0 | 95,8 |
| Spanje/Portugal | 86,6 | 100,0 | 100,0 | 84,9 |
| Turkije | 100,0 | 100,0 | - | - |
| Totaal | 94,0 | 99,2 | 94,7 | 89,7 |

Verhuuractiviteit

Gedurende 2014 sloot Vastned met bestaande en nieuwe huurders in totaal 137 huurcontracten (2013: 265) met een totale brutohuuropbrengst van € 10,4 miljoen (2013: € 18,5 miljoen). Dit is 10,7% van de theoretische brutohuuropbrengsten. Met name door de verkoop van de Spaanse winkelcentra en de niet-strategische objecten in Frankrijk is het aantal afgesloten huurcontracten teruggelopen. Van de € 18,5 miljoen aan afgesloten huurcontracten in 2013 betrof € 5,6 miljoen aan huurcontracten met betrekking tot de Spaanse winkelcentra die zijn verkocht. Hier werden tussentijdse opzegmogelijkheden door huurders vaak benut om huurverlagingen te verlangen. Bij premium city high street shops speelt dit niet, daar zien we juist dat huurders graag op de beste locaties gevestigd willen blijven en de huurcontracten voortzetten.

Gemiddeld werden de in 2014 afgesloten huurcontracten 5,3% onder de oude huur afgesloten. Vooral de vijf huurvernieuwingen met een huurverlaging van gemiddeld 46%, die Vastned in de twee winkelcentra in Limoges afsloot om de bezettingsgraad op peil te houden en de huurcontracten op non-high street shops in Nederland veroorzaakten de gemiddeld lagere huur op de non-high street shops van 15,2% gemiddeld. Op premium city high street shops sloot Vastned 24 huurcontracten voor € 4,2 miljoen met een gemiddelde huurstijging van 3,6% ten opzichte van de oude huurcontracten.

Het vertrek van 78 huurders met € 4,2 miljoen aan huuropbrengsten, zijnde 4,4% van de theoretische huuropbrengsten, werd grotendeels opgevangen door de komst van 72 nieuwe huurders met brutohuuropbrengsten ter waarde van € 3,5 miljoen. Vastned sloot onder andere nieuwe huurcontracten met aansprekende retailers zoals Mango, Nike en Desigual.

Verhuuractiviteit 2014 per type

| | volume | | Mutatie in brutohuuropbrengsten | | | |
|--------------------------------|-----------------|-------------|---------------------------------|--------------|-----------------|---------------|
| | 2014 | | 2014 | | 2013 | |
| | in € miljoen | % | in € miljoen | % | in € miljoen | % |
| Premium city high street shops | 4,2 | 4,3 | 0,1 | 3,6 | 0,2 | 3,2 |
| High street shops | 2,6 | 2,7 | (0,1) | (3,0) | (0,1) | (4,9) |
| Non-high street shops | 3,6 | 3,7 | (0,6) | (15,2) | (2,8) | (25,4) |
| Totaal | 10,4 | 10,7 | (0,6) | (5,3) | (2,7) | (12,7) |

Huurincentives

De huurincentives, zoals huurvrije periodes, huurkortingen en andere betalingen of bijdragen aan de huurder, daalden naar 2,5% van de brutohuuropbrengsten in 2014 van 3,4% in 2013. In bedragen daalden de verstrekte huurincentives van € 4,7 miljoen naar € 2,6 miljoen.

Huurincentives in %

| | 2014 | | 2013 | |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | werkelijk | ifrs | werkelijk | IFRS |
| Nederland | (2,6) | (1,9) | (2,4) | (1,8) |
| Frankrijk | (1,8) | (2,5) | (3,1) | (2,8) |
| België | (3,7) | (2,8) | (2,2) | (1,6) |
| Spanje | (2,4) | (2,4) | (7,3) | (7,5) |
| Turkije | (5,2) | (5,5) | (13,5) | (4,9) |
| <i>Totaal</i> | (2,9) | (2,5) | (4,1) | (3,4) |

Waardemutaties

De premiumcity-highstreetportefeuille, exclusief aan- en verkopen, steeg in alle markten in waarde, waardoor deze portefeuille gemiddeld 5,1% in waarde steeg. De waardedalingen van de Nederlandse highstreet- en non-highstreetportefeuilles van respectievelijk 7,8% en 9,5% werden gecompenseerd door de stijging in waarde van de premium city high street shops. In Nederland heeft Vastned de grootste portefeuilles buiten de premium cities, waardoor de Nederlandse portefeuille het meest last ondervond van de tweedeling die in de Europese retailmarkt zichtbaar is. Retailers blijven zeer kritisch over hun winkellocaties. Zij willen aanwezig zijn op de locaties in binnensteden waar de consument graag winkelt. Deze populaire retaillocaties zijn zeer gewild met huur- en waardestijgingen tot gevolg; in tegenstelling tot de secundaire locaties, waar de waarderingen onder druk staan. De totale portefeuille, exclusief aan- en verkopen, kende een waardestijging van 0,3% ten opzichte van eind 2013.

Waardemutaties 2014

| | Waarde in € miljoen eind 2014 | Premium city high street shops % | High street shops % | Non-high street shops % | Totaal % |
|-----------------|-------------------------------------|--|---------------------------|-------------------------------|-------------|
| Nederland | 650 | 1,9 | (7,8) | (9,5) | (4,7) |
| Frankrijk | 331 | 6,5 | 0,3 | (14,1) | 4,7 |
| België | 357 | 7,3 | (2,5) | (2,1) | 3,4 |
| Spanje/Portugal | 69 | 14,9 | (7,0) | 3,7 | 8,2 |
| Turkije | 132 | 2,5 | - | - | 2,5 |
| <i>Totaal</i> | 1.539 | 5,1 | (5,5) | (5,1) | 0,3 |

Verdeling van de vastgoedportefeuille

| | in € miljoen | Premium city high street shops | High street shops | Non-high street shops | Totaal |
|-----------------|--------------|--------------------------------------|----------------------|--------------------------|--------|
| Nederland | 293 | 197 | 160 | 650 | |
| Frankrijk | 269 | 52 | 10 | 331 | |
| België | 176 | 66 | 115 | 357 | |
| Spanje/Portugal | 47 | 14 | 8 | 69 | |
| Turkije | 132 | n.v.t. | n.v.t. | 132 | |
| <i>Totaal</i> | 917 | 329 | 293 | 1.539 | |

Acquisities

Gedurende 2014 verwierf Vastned in totaal 20 premium high street shops en een high street shop voor in totaal € 103 miljoen.

Nederland

In Nederland breidde Vastned haar premiumcity-highstreetportefeuille uit in Amsterdam, Utrecht, Maastricht en Den Bosch en haar highstreetportefeuille in Arnhem voor een bedrag van in totaal € 70 miljoen. Vastned wist via haar lokale netwerk en proactieve en snelle manier van handelen deze premium city high street shops, voordat ze op de markt kwamen, te verwerven.

Amsterdam

Leidsestraat 60-62
Kalverstraat 132
Heiligeweg 37
P.C. Hoofstraat 46-48
Pc. Hoofstraat 50

Huurders

Rituals en The Coffee Company
The Amsterdam Cheese Company
El Ganso
Burberry
Mulberry

Utrecht

Steenweg 22- 26
Steenweg 28

WAM Denim, Osimo en Lee
Dr. Adams

Den Bosch

Schapenmarkt 17-19

ZARA

Maastricht

Grote Staat 59
Muntstraat 21-23

van Dalen
Tommy Hilfiger

Arnhem

Bakkerstraat 5

Claudia Sträter

In Amsterdam en Utrecht breidde Vastned haar premiumcity-highstreetportefeuilles uit met verschillende acquisities op onder andere de P.C. Hoofstraat en de Heiligeweg in Amsterdam. Daarnaast vergrootte Vastned haar cluster in Maastricht tot € 21 miljoen met de aankopen aan de Grote Staat 59 en Muntstraat 21-23, die respectievelijk verhuurd zijn aan schoenenspecialist Van Dalen en de internationale fashionretailer Tommy Hilfiger.

In Den Bosch werd Vastned eigenaar van Schapenmarkt 17-19, waar het populaire fashionhuis ZARA één van haar nieuwe flagshipstores heeft gevestigd.

Daarnaast werd in Arnhem een winkelunit in de Bakkerstraat verworven. Ondanks dat Arnhem geen premium city is, was deze aankoop een unieke mogelijkheid aangezien Vastned door deze acquisitie drie aaneensluitende winkels in bezit heeft in één van de populaire winkelstraten van Arnhem met een oppervlakte van in totaal ruim 1.100 vierkante meter met als huurders Gerry Weber, Claudia Sträter en Marc Cain.

Frankrijk

In Lyon werd Vastned eigenaar van twee retail units op Rue Édouard Herriot 70 voor een bedrag van € 5 miljoen. Rue Édouard Herriot is één van de belangrijkste winkelstraten van Lyon met luxueuze retailers als Louis Vuitton, Cartier en Longchamps. Op Rue Édouard Herriot 70 huist Vastned de twee internationale high-end retailers Cosmo Paris en Sandro.



Heiligeweg 37



Veldstraat 23-27

België

In België kocht Vastned voor € 28 miljoen Veldstraat 23-27 op de hoek met de Bennesteeg in Gent dat verhuurd is aan het wereldberoemde fashionmerk H&M. De winkel heeft een winkelopervlakte van circa 2.600 m² met een unieke pui van 25 meter aan de Veldstraat en 28 meter aan de Bennesteeg.

Desinvesteringen

In totaal verkocht Vastned, naast de Spaanse winkelcentra, € 99 miljoen niet-strategisch vastgoed in kleinere plaatsen in Nederland, Frankrijk en België, waardoor de portefeuilles een duidelijke kwaliteitsslag maakten. Gemiddeld vonden de desinvesteringen 2,6% onder boekwaarde plaats.

Nederland

In Nederland verkocht Vastned niet-strategische objecten gelegen in onder andere Zaandam, Heerde, Bussum, Delft en Hilversum voor € 13 miljoen. Gemiddeld werden deze niet-strategische objecten 6,2% boven boekwaarde verkocht. Het aandeel premium city high street shops steeg in 2014 van 36% naar 45% einde jaar.

Frankrijk

In Frankrijk werden niet-strategische objecten verkocht voor in totaal € 45 miljoen (3,1% onder boekwaarde). De verkopen betroffen onder andere appartementen in Fèrrière-La-Grande, een retail warehouse in Toulon La Garde en een portefeuille van individuele winkels in plaatsen als Roubaix, Troyes, Alençon en Amiens. In Frankrijk steeg het aandeel premium city high street shops van 70% eind 2013 naar 81% eind 2014.

België

In België verkocht Vastned in 2014 onder andere winkelcentrum Julianus in Tongeren, retail warehouses in Hasselt en Wilrijk, enkele baanwinkels en individuele winkels in plaatsen als Hoboken, Bergen, Vilvoorde en Sint-Pieters-Leeuw voor in totaal € 41 miljoen, 4,4% onder boekwaarde. Het aandeel premium city high street shops steeg het afgelopen jaar van 39% naar 49% eind 2014.

Spanje

In Spanje werd de verkoop van de zeven Spaanse winkelcentra/galleries en een retail park succesvol afgerond. De Spaans-Portugese portefeuille bedroeg eind 2014 € 69 miljoen en bestaat voor 88% uit premium city high street shops en high street shops met een bezettingsgraad van 100%.

Turkije

In Turkije, Istanbul, vonden geen desinvesteringen plaats en bestaat de portefeuille voor 100% uit premium city high street shops.

RESULTAAT 2014

Het resultaat bestaat uit het direct en het indirect resultaat. Het resultaat verbeterde naar € 31,7 miljoen positief in 2014 van € 91,2 miljoen negatief in 2013. De belangrijkste reden voor deze toename is de verbetering van het indirect resultaat naar € 14,8 miljoen negatief in 2014 van € 145,4 miljoen negatief in 2013 als gevolg van minder negatieve waardemutaties. Het direct resultaat kwam uit op € 46,5 miljoen (2013: € 54,2 miljoen).

Vastned besloot haar waarderingsgrondslag betreffende de latente belastingvorderingen en -verplichtingen te wijzigen. Met ingang van 1 januari 2014 worden in de latente belastingverplichtingen uitsluitend de bedragen opgenomen van in toekomstige perioden te betalen winstbelastingen met betrekking tot belastbare tijdelijke verschillen tussen boekwaarde van activa en passiva en de fiscale boekwaarde ervan en wordt er geen rekening gehouden met de meest waarschijnlijke manier van verkoop van het vastgoed. Deze stelselwijziging heeft geleid tot aanpassing van de vergelijkende cijfers over 2013, waarbij ten opzichte van de gerapporteerde cijfers over 2013, het resultaat is aangepast van € 89,0 miljoen negatief naar € 91,2 miljoen negatief en het indirect resultaat is aangepast van € 143,2 miljoen negatief naar € 145,4 miljoen negatief. Het direct resultaat blijft ongewijzigd.

Direct resultaat

Het direct resultaat nam af naar € 46,5 miljoen in 2014 van € 54,2 miljoen in 2013. Vastned heeft, in lijn met haar strategie gericht op premium city high street shops, de kwaliteit van de vastgoedportefeuille verder versterkt door niet-strategisch vastgoed te verkopen. De verkoopopbrengsten werden deels aangewend voor aankopen van premium city high street shops en deels voor het verder versterken van de balans. Vastned was hierdoor per saldo verkoper van vastgoed. Dit was de belangrijkste reden voor de daling van de nettohuuropbrengsten met € 21,0 miljoen.

Daarnaast namen de nettofinancieringskosten af met € 10,3 miljoen door gemiddeld lagere rentedragende schulden als gevolg van de nettoverkoop en een lagere gemiddelde rentevoet. Hierdoor werd het direct resultaat positief beïnvloed.

De algemene kosten bleven ten opzicht van 2013 nagenoeg gelijk en de over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst namen af als gevolg van onder andere een lagere belastinglast in Spanje door de verkoop van de winkelcentra/galeries en het retailpark in het eerste kwartaal van 2014.

Verder ontving Vastned een eenmalige bate van € 1,7 miljoen door een gunstige gerechtelijke uitspraak in een geschil met de Belgische fiscus inzake verschuldigde bronbelasting over dividenduitkeringen door Vastned Retail Belgium over de jaren 2005-2012.

Indirect resultaat

Het indirect resultaat liet een forse verbetering zien naar € 14,8 miljoen negatief in 2014 van € 145,4 miljoen negatief in 2013, een verbetering van € 130,6 miljoen. Het negatieve indirect resultaat in 2013 was voor een groot deel het gevolg van een waardedaling van de portefeuille, met name in Spanje. De totale waardemutaties in 2014 bedroegen € 0,8 miljoen negatief, wat neerkomt op een fractionele daling van 0,1% ten opzichte van de beginwaarde 2014. Door aflossingen op leningen als gevolg van nettoverkoop en de plaatsing van een converteerbare obligatielening waren een aantal financiële derivaten onder IFRS niet langer als effectieve hedge aan te merken. Hierdoor zijn de niet-gerealiseerde negatieve waardemutaties van deze financiële derivaten ter waarde van € 3,9 miljoen vanuit het eigen vermogen overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening. In 2014 is een bedrag van € 3,3 miljoen gedoteerd aan de voorziening voor latente belastingverplichtingen. Dit werd hoofdzakelijk veroorzaakt door de waardestijging van de Spaanse portefeuille en het vervallen van de

teruggaaffaciliteit van winstbelasting bij herinvestering van gerealiseerde vermogenswinsten in Spanje.

NETTO-OPBRENGSTEN UIT VASTGOED

Brutohuuropbrengsten

Met name doordat het afgelopen jaar meer vastgoed is verkocht dan gekocht is de portefeuille geslonken van € 1,7 miljard naar € 1,5 miljard. Hierdoor namen de brutohuuropbrengsten af van € 123,2 miljoen in 2013 naar € 96,4 miljoen in 2014.

-Aankopen en in exploitatie genomen (€ 6,4 miljoen toename)

Vastned heeft door de aankopen in Nederland, Frankrijk en België en de 2013 in exploitatie genomen objecten in Turkije, Istanbul, haar brutohuuropbrengsten vergroot met € 6,4 miljoen ten opzichte van 2013. De toename heeft voor € 1,9 miljoen betrekking op additionele huuropbrengsten als gevolg van aankopen in Nederland in 2013 en 2014. In Frankrijk droegen de gedurende 2013 en 2014 gekochte premium city high street shops in Bordeaux en Lyon met € 1,1 miljoen bij aan de groei van de brutohuurinkomsten in 2014. De in 2013 verworven premium city high street shop op de Steenstraat in Brugge en de in juli 2014 verworven premium city high street shop op de Veldstraat in Gent zorgde voor een toename van de brutohuuropbrengsten in België met € 0,7 miljoen. In Istanbul stegen de brutohuurinkomsten met € 2,7 miljoen doordat in 2013 de eerste flagship store van H&M en in 2014 de brand store van Armani in exploitatie werden genomen.

-Verkopen (€ 33,9 miljoen afname)

In lijn met de premiumcity-highstreetstrategie verkocht Vastned in totaal voor € 525,8 miljoen niet-strategisch vastgoed in 2013 en 2014. Hierdoor daalden de brutohuurinkomsten met € 33,9 miljoen ten opzichte van 2013. Deze daling had voor € 19,8 miljoen betrekking op de verkoop van de Spaanse winkelcentra/galeries welke in maart 2014 werd afgerond. In Nederland, Frankrijk en België namen de brutohuuropbrengsten respectievelijk af met € 6,4 miljoen, € 6,9 miljoen en € 0,8 miljoen door verkopen van niet-strategisch vastgoed.

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

De like-for-like-huurgroei van de brutohuuropbrengsten bedroeg € 0,7 miljoen positief. Zoals aangegeven in de tabel op pagina 14 was de like-for-like-groei voor de premium city high street shops in alle landen positief (€ 1,1 miljoen). De like-for-like-groei van de brutohuuropbrengsten werd echter beperkt door negatieve brutohuurgroei als gevolg van lagere huuropbrengsten bij huurverlengingen van high street shops en non-high street shops in voornamelijk Nederland en Frankrijk.

Exploitatiekosten (inclusief betaalde erfpachtcanons en niet-doorberekende servicekosten)

De exploitatiekosten daalden van € 16,5 miljoen in 2013 naar € 10,7 miljoen in 2014. De exploitatiekosten daalden door verkopen van niet-strategisch vastgoed. Met name de verkochte winkelcentra in Spanje kenden relatief hoge (niet-doorberekende servicekosten). De exploitatiekosten uitgedrukt in een percentage van de brutohuuropbrengsten bedroegen 11,1% (2013: 13,4%). Deze verbetering werd mede veroorzaakt doordat het aandeel premium city high street shops steeg. Premium city high street shops hebben lagere exploitatiekosten (9,3%) dan de high street shops (13,3%) en de non-high street shops (12,1%).

Waardemutaties vastgoed

De waardemutaties bedroegen in 2014 € 0,8 miljoen negatief (2013: € 121,6 miljoen negatief), wat neerkomt op een fractionele daling van 0,1% ten opzichte van de beginwaarde 2014. De waardemutaties bestaan enerzijds uit een waardestijging van de 'standing' portefeuille van € 4,1 miljoen, terwijl anderzijds de waarde met € 4,9 miljoen afnam door afboeking van aankoopkosten van vastgoed.

Nettoverkoopresultaat vastgoed

Naast de verkoop van de winkelcentra/galeries en het retailpark in Spanje voor € 157,9 miljoen verkocht Vastned in 2014 voor € 99,0 miljoen aan niet strategisch vastgoed. Deze verkopen hebben voor € 12,5 miljoen betrekking op de Nederlandse portefeuille. In Frankrijk werd voor € 45,5 miljoen aan niet-strategisch vastgoed verkocht en in België voor € 41,0 miljoen. Het nettoverkoopresultaat van de in 2014 gerealiseerde verkopen, na aftrek van verkoopkosten, bedroeg € 2,6 miljoen negatief waarvan € 1,4 miljoen negatief werd gerealiseerd op verkopen in Frankrijk. In België bedroeg het nettoverkoopresultaat € 1,9 miljoen negatief, terwijl op de verkopen in Nederland een positief nettoverkoopresultaat van € 0,7 miljoen werd gerealiseerd.

LASTEN

Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten, inclusief waardemutaties financiële derivaten, namen af naar € 29,8 miljoen in 2014 van € 46,7 miljoen in 2013.

De gemiddelde rentevoet over het totaal rentedragend vreemd vermogen verbeterde van 4,3% in 2013 naar 4,1% in 2014. De daling werd met name veroorzaakt door de uitgifte van de converteerbare obligatielening met een vaste coupon van 1,875%. Ten opzichte van de ontwikkeling van de marktrente bleef de daling beperkt, doordat gedurende 2014 een relatief groot deel van de leningenportefeuille met een vaste rente werd gefinancierd.

De waardemutaties van de onder IFRS niet als effectieve hedge aangemerkte rentederivaten bedroegen als gevolg van de gedaalde marktrente € 1,2 miljoen negatief (2013: € 1,4 miljoen positief). Door aflossingen op leningen als gevolg van nettoverkopen en de plaatsing van de converteerbare obligatielening zijn een aantal derivaten onder IFRS niet langer als effectieve hedge aan te merken. Hierdoor is de negatieve marktwaarde van deze financiële derivaten ten bedrage van € 3,9 miljoen (2013: € 13,7 miljoen negatief) vanuit het eigen vermogen overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening, maar heeft geen effect op de intrinsieke waarde.

Verder werd met betrekking tot de eerder beschreven gewonnen procedure inzake Belgische bronheffingen een bate van € 1,2 miljoen verantwoord via de nettofinancieringskosten.

Algemene kosten

De algemene kosten bleven nagenoeg gelijk met € 8,9 miljoen in 2014 (2013: € 9,0 miljoen). Als gevolg van de verkoop van de winkelcentra/galeries en het retailpark in Spanje en de overgang van het overgrote deel van het Spaanse team naar de koper daalden de algemene kosten. Deze daling werd grotendeels teniet gedaan door éénmalige additionele personeelskosten als gevolg van het vertrek van enkele medewerkers en een lager bedrag dat kon worden toegerekend aan vastgoed in exploitatie in verband met de kleinere omvang van de portefeuille.

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De belastingen naar de winst bedroegen in 2014 € 0,5 miljoen (2013: € 0,3 miljoen). Met betrekking tot de eerder beschreven gewonnen procedure inzake Belgische bronheffingen werd een bate van € 0,5 miljoen verantwoord in 2014. In België nam de winstbelasting toe met € 0,3 miljoen, grotendeels als gevolg van belasting over het resultaat van de in 2014 gekochte regulier belaste entiteit die de premium city high street shop aan de Veldstraat houdt in Gent. De belastinglast in Frankrijk bedroeg € 0,5 miljoen als gevolg van een naheffing. In Spanje bedroeg de belastinglast € 0,2 miljoen.

Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen bedroeg in 2014 € 4,3 miljoen negatief (2013: € 1,8 miljoen positief, inclusief overboeking belastingen op niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit het eigen vermogen). De dotatie aan de voorziening latente belastingverplichtingen van € 4,3 miljoen in 2014 is voornamelijk het gevolg van de waardeinstijging van de Spaanse portefeuille en het vervallen van de

teruggaaffaciliteit van winstbelasting bij herinvestering van gerealiseerde vermogenswinsten in Spanje.

Resultaat toekomend aan minderheidsbelangen

Het aan minderheidsaandeelhouders toekomende resultaat van € 7,1 miljoen (2013: € 12,7 miljoen) bestaat uit het direct en indirect resultaat toekomend aan minderheidsbelangen van respectievelijk € 4,8 miljoen positief (2013: € 6,8 miljoen positief) en € 2,3 miljoen positief (2013: € 5,9 miljoen positief).

Het direct resultaat toekomend aan minderheidsaandeelhouders nam af met € 2,0 miljoen, wat voor het overgrote deel is toe te rekenen aan de verkoop van de commanditaire vennootschap Winkelcentrum Het Rond Houten eind september 2013. Het indirect resultaat toekomend aan minderheidsbelangen nam af met € 3,6 miljoen. Deze afname werd voor € 6,9 miljoen veroorzaakt door hogere positieve waardemutaties van de Belgische portefeuille in 2013 ten opzichte van 2014. Daarnaast nam het indirect resultaat toekomend aan minderheidsbelangen toe met € 3,3 miljoen door de verkoop van het belang in de commanditaire vennootschap Winkelcentrum Het Rond Houten in 2013.

Financiering

Gedurende 2014 heeft Vastned het aantal kredietverstrekkers vergroot en het aandeel niet-bancaire leningen laten groeien naar 49% van de totale leningenportefeuille (eind 2013: 14%). Hierdoor is de doelstelling van minimaal 25% niet-bancaire leningen, zoals geformuleerd in 2011, ruimschoots behaald.

In april 2014 gaf Vastned een converteerbare obligatielening uit van € 110,0 miljoen met een looptijd van vijf jaar en een jaarlijkse vaste coupon van 1,875%. De obligaties zijn 'senior' en 'unsecured' en zullen converteerbaar zijn in aandelen Vastned, onder voorbehoud van de keuze van Vastned om te kiezen voor contanten in plaats van gedeeltelijke of volledige levering van aandelen. Verder sloot Vastned in september 2014 een zevenjarige unsecured lening van € 75,0 miljoen met AXA Real Estate Investment Managers tegen een variabele marktconforme rente. In november 2014 sloot Vastned een vijfjarige doorlopende kredietfaciliteit van € 300,0 miljoen af met een syndicaat van vijf banken. Met deze doorlopende kredietfaciliteit zijn vrijwel alle in 2015 aflopende bilaterale kredietfaciliteiten geherfinancierd. Daarnaast zijn met deze nieuwe faciliteit kortlopende kredietfaciliteiten omgezet in een voor vijf jaar gecommiteerde kredietfaciliteit. De kredietfaciliteit kent een variabele rente met een marktconforme marge.

Op 31 december 2014 had de balans van Vastned een gezonde financieringsstructuur met een loan-to-value ratio van 40,3% (eind 2013: 44,6%) en een solvabiliteitsratio, zijnde het groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal, van 56,5% (eind 2013: 51,5%). Met een solvabiliteitsratio van 56,5% en een rentedekkingsgraad van 3,5 voldoet Vastned aan alle bankconvenanten.

Leningenportefeuille

Eind 2014 (x € miljoen)

| | Vaste rente ¹⁾ | Variabele rente | Totaal | % van totaal |
|----------------------|---------------------------|-----------------|--------|--------------|
| Langlopende schulden | 435,9 | 163,5 | 599,4 | 97,2 |
| Kortlopende schulden | 15,0 | 2,6 | 17,6 | 2,8 |
| | 450,9 | 166,1 | 617,0 | 100,0 |
| % van totaal | 73,1 | 26,9 | 100,0 | |

1) Rentederivaten in aanmerking genomen

Dividend

Op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 24 april 2015 zal Vastned voorstellen om over het boekjaar 2014 een dividend per aandeel van € 2,00 uit te keren. Rekening houdend met het in augustus 2014 uitgekeerde interim-dividend van € 0,73 per aandeel zal het slotdividend worden voorgesteld op € 1,27 per aandeel. Het slotdividend zal op 15 mei 2015 betaalbaar worden gesteld.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 3 februari 2015 maakte Vastned bekend dat Charlotte Insinger en Marc van Gelder worden voordragen als leden van de Raad van Commissarissen voor een periode van vier jaar en Pieter Verboom tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 24 april 2015 aftreedt als commissaris na een periode van elf jaar.

VOORUITZICHTEN 2015

De strategie van Vastned om 75% van haar portefeuille in premium city high street shops te investeren is gericht op het realiseren van stabielere en voorspelbaardere resultaten. Het afgelopen jaar is de kwaliteit van de portefeuille verbeterd en het aandeel premium city high street shops gestegen naar 60% eind 2014 van 46% eind 2013. Nu in alle markten, op de Nederlandse na, de rotatie in de portefeuilles nagenoeg is afgerond ligt in 2015 de focus vooral op groei van de portefeuille in Europese premium cities, waarbij niet alleen gekeken wordt naar de huidige kernmarkten van Vastned. Verder zal Vastned zich richten op het optimaliseren van het rendement van de huidige portefeuille door onder ander de mogelijkheden te bekijken om woningen boven de winkels te creëren.

Vastned verwacht dat de polarisatie tussen populaire en minder populaire winkelbestemmingen verder toeneemt, waardoor de vraag naar winkelunits op de bekende winkelstraten van de grote Europese steden groot blijft en die in de kleinere plaatsen, zonder regiofunctie, afneemt. Vastned verwacht met name in Nederland meer moeilijkheden onder retailers die vasthouden aan oude formules in het middensgement, of die te veel verkooppunten hebben. Retailers willen aanwezig zijn in de binnensteden waar consumenten graag winkelen. Toerisme speelt bij de keuze voor een winkel ook een steeds belangrijker rol. Vastned's strategie sluit hier goed op aan.

Het direct resultaat van Vastned wordt voor een groot deel bepaald door de huurinkomsten en door de kosten van financiering. De huurinkomsten zullen enerzijds onder druk blijven staan op de minder goede locaties, anderzijds profiteren de beste locaties in de premium cities van grote vraag van de leidende winkelketens. Vastned verwacht op basis van de huidige lage rentestand dat de gemiddelde financieringskosten in 2015 lager zullen zijn. Voor 2015 verwacht Vastned een direct resultaat per aandeel dat gelijk is aan de prognose die Vastned in eerste instantie had afgegeven voor 2014 van tussen de € 2,10 en € 2,30.

CONFERENCE CALL

Op 3 maart 2015 om 10.00 uur zal Vastned een toelichting geven op de jaarresultaten 2014 middels een conference call voor analisten en aandeelhouders. De conference call is live te volgen via een webcast op de website www.vastned.com.

FINANCIËLE KALENDER 2015

| | |
|----------------------------|--|
| 24 april 2015 om 13.00 uur | Algemene Vergadering van Aandeelhouders in het Rosarium te Amsterdam |
| 28 april 2015 | Ex-dividenddatum slotdividend 2014 |
| 29 april 2015 | Record date slotdividend 2014 |
| 11 mei 2015 | Eerste kwartaal trading update 2015 |
| 15 mei 2015 | Betaalbaarstelling slotdividend 2014 |
| 20 augustus 2015 | Halfjaarresultaten 2015 |
| 24 augustus 2015 | Ex-interim dividenddatum 2015 |
| 25 augustus 2015 | Record date interim-dividend 2015 |
| 8 september 2015 | Betaalbaarstelling interim-dividend 2015 |
| 3 november 2015 | Negenmaands trading update 2015 |

OVER VASTNED

Vastned is een beursgenoteerd Europees winkelvastgoedonderneming met focus op 'venues for premium shopping'. Vastned investeert in geselecteerde steden in Europa en Istanbul, met een duidelijke focus op het beste winkelvastgoed in de populairste winkelstraten in grotere steden ("high streets"). Huurders van Vastned zijn sterke en toonaangevende internationale en nationale retailmerken. De vastgoedportefeuille heeft een omvang van ongeveer € 1,5 miljard.

Voor nadere informatie:

Anneke Hoijtink, Investor Relations Manager

Tel: 06 31637374

ONTWIKKELING HUUROPBRENGSTEN 2014

PREMIUM CITY HIGH STREET SHOPS

| | Nederland | Frankrijk | België | Spanje/ Portugal | Turkije | Totaal |
|---|-----------|-----------|--------|---------------------|---------|---------|
| Brutohuuropbrengsten 2013 | 10.370 | 12.073 | 6.919 | 2.175 | 4.496 | 36.033 |
| Aankopen | 1.833 | 1.137 | 739 | - | - | 3.709 |
| In/uit exploitatie genomen | - | (42) | - | - | 2.723 | 2.681 |
| Verkopen | - | (480) | (43) | - | - | (523) |
| Like-for-like huurgroei | 389 | 123 | 90 | 24 | 419 | 1.045 |
| Brutohuuropbrengsten 2014 | 12.592 | 12.811 | 7.705 | 2.199 | 7.638 | 42.945 |
| Exploitatiekosten | (1.631) | (941) | (779) | (143) | (500) | (3.994) |
| Nettohuuropbrengsten 2014 | 10.961 | 11.870 | 6.926 | 2.056 | 7.138 | 38.951 |
| Nettohuuropbrengsten 2013 | 8.968 | 10.693 | 6.330 | 2.028 | 4.204 | 32.223 |
| Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten 2014 | 13,0% | 7,3% | 10,1% | 6,5% | 6,5% | 9,3% |
| Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten 2013 | 13,5% | 11,4% | 8,5% | 6,8% | 6,5% | 10,6% |

HIGH STREET SHOPS

| | Nederland | Frankrijk | België | Spanje/ Portugal | Turkije | Totaal |
|---|-----------|-----------|--------|---------------------|---------|---------|
| Brutohuuropbrengsten 2013 | 16.278 | 5.514 | 4.035 | 1.327 | - | 27.154 |
| Aankopen | 77 | - | - | - | - | 77 |
| In/uit exploitatie genomen | - | - | - | - | - | - |
| Verkopen | (567) | (2.126) | (128) | - | - | (2.821) |
| Like-for-like huurgroei | (94) | 9 | (146) | 18 | - | (213) |
| Brutohuuropbrengsten 2014 | 15.694 | 3.397 | 3.761 | 1.345 | - | 24.197 |
| Exploitatiekosten | (2.454) | (295) | (342) | (116) | - | (3.207) |
| Nettohuuropbrengsten 2014 | 13.240 | 3.102 | 3.419 | 1.229 | - | 20.990 |
| Nettohuuropbrengsten 2013 | 14.128 | 5.131 | 3.661 | 1.266 | - | 24.186 |
| Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten 2014 | 15,6% | 8,7% | 9,1% | 8,6% | - | 13,3% |
| Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten 2013 | 13,2% | 6,9% | 9,3% | 4,6% | - | 10,9% |

NON-HIGH STREET SHOPS

| | Nederland | Frankrijk | België | Spanje/ Portugal | Turkije | Totaal |
|---|-----------|-----------|---------|---------------------|---------|----------|
| Brutohuuropbrengsten 2013 | 19.783 | 5.852 | 10.789 | 23.627 | - | 60.051 |
| Aankopen | - | - | - | - | - | - |
| In/uit exploitatie genomen | - | - | - | - | - | - |
| Verkopen | (5.830) | (4.296) | (613) | (19.857) | - | (30.596) |
| Like-for-like huurgroei | (305) | (323) | 355 | 73 | - | (200) |
| Brutohuuropbrengsten 2014 | 13.648 | 1.233 | 10.531 | 3.843 | - | 29.255 |
| Exploitatiekosten | (1.801) | (335) | (1.001) | (392) | - | (3.529) |
| Nettohuuropbrengsten 2014 | 11.847 | 898 | 9.530 | 3.451 | - | 25.726 |
| Nettohuuropbrengsten 2013 | 17.428 | 4.576 | 9.842 | 18.493 | - | 50.339 |
| Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten 2014 | 13,2% | 27,2% | 9,5% | 10,2% | - | 12,1% |
| Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten 2013 | 11,9% | 21,8% | 8,8% | 21,7% | - | 16,2% |

TOTAAL

| | Nederland | Frankrijk | België | Spanje/ Portugal | Turkije | Totaal |
|---|-----------|-----------|---------|---------------------|---------|----------|
| Brutohuuropbrengsten 2013 | 46.431 | 23.439 | 21.743 | 27.129 | 4.496 | 123.238 |
| Aankopen | 1.910 | 1.137 | 739 | - | - | 3.786 |
| In/uit exploitatie genomen | - | (42) | - | - | 2.723 | 2.681 |
| Verkopen | (6.397) | (6.902) | (784) | (19.857) | - | (33.940) |
| Like-for-like huurgroei | (10) | (191) | 299 | 115 | 419 | 632 |
| Brutohuuropbrengsten 2014 | 41.934 | 17.441 | 21.997 | 7.387 | 7.638 | 96.397 |
| Exploitatiekosten | (5.886) | (1.571) | (2.122) | (651) | (500) | (10.730) |
| Nettohuuropbrengsten 2014 | 36.048 | 15.870 | 19.875 | 6.736 | 7.138 | 85.667 |
| Nettohuuropbrengsten 2013 | 40.524 | 20.400 | 19.833 | 21.787 | 4.204 | 106.748 |
| Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten 2014 | 14,0% | 9,0% | 9,7% | 8,8% | 6,6% | 11,1% |
| Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten 2013 | 12,7% | 13,0% | 8,8% | 19,7% | 6,5% | 13,4% |

KERNCIJFERS

Resultaten (x € 1.000,-)

| | 31 december 2014 | 31 december 2013 ¹ |
|----------------------|---------------------|----------------------------------|
| Brutohuuropbrengsten | 96.397 | 123.238 |
| Direct resultaat | 46.461 | 54.195 |
| Indirect resultaat | (14.755) | (145.371) |
| Resultaat | 31.706 | (91.176) |

Balans (x € 1.000,-)

| | | |
|---|------------|------------|
| Vastgoed | 1.538.783 | 1.694.395 |
| Eigen vermogen | 865.999 | 866.162 |
| Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail | 782.213 | 784.917 |
| <i>Langlopende schulden</i> | 641.843 | 580.933 |
| Solvabiliteit conform definitie banken (in %) | 56,5 | 51,5 |
| Loan-to-value (in %) | 40,3 | 44,6 |
| Interest coverage ratio | 3,5 | 2,8 |
| Financiële bezettingsgraad totale vastgoedportefeuille (in %) | 96,6 | 94,0 |
| Premium city high street shops (in %) | 99,1 | 97,4 |
| High street shops (in %) | 94,6 | 94,7 |
| Non-high street shops (in %) | 94,7 | 91,6 |
| Gemiddeld aantal geplaatste aandelen | 19.036.646 | 19.036.646 |
| Aantal geplaatste aandelen (ultimo) | 19.036.646 | 19.036.646 |

Per aandeel (x € 1,-)

| | | |
|--|--------------|---------------|
| Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail primo (inclusief slotdividend) | 41,23 | 47,26 |
| Aanpassing in verband met stelselwijziging | - | (0,23) |
| | <u>41,23</u> | <u>47,03</u> |
| Slotdividend vorig boekjaar | (1,63) | (1,54) |
| <i>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail primo (exclusief slotdividend)</i> | 39,60 | 45,49 |
| Direct resultaat | 2,44 | 2,85 |
| Indirect resultaat | (0,77) | (7,64) |
| Resultaat | 1,67 | (4,79) |
| Herberekening toegezegd-pensioenverplichting | (0,14) | 0,02 |
| Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen, na belastingen | 0,29 | 0,98 |
| Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening, na belastingen | 0,21 | 0,52 |
| Omrekeningsverschillen netto-investeringen, na belastingen | (0,02) | (0,07) |
| Eigenvermogencomponent converteerbare obligatie | 0,21 | - |
| Interim-dividend | (0,73) | (0,92) |
| Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail ultimo (inclusief slotdividend) | 41,09 | 41,23 |
| Beurskoers (ultimo) | 37,45 | 32,985 |
| Premium/(Discount) (in %) | (8,9) | (20,0) |

¹ Vastned heeft in 2014 een stelselwijziging betreffende de waardering van de latente belastingvorderingen en -schulden doorgevoerd. De vergelijkende cijfers over 2013 zijn hiervoor aangepast. De stelselwijziging heeft geleid tot aanpassing van het (indirect) resultaat (afname 2.140), het Eigen vermogen toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail (verlaging met 6.448), Eigen vermogen minderheidsbelangen (verlaging 13) en Latente belastingverplichtingen (toename 6.461)

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

| | jaar 2014 | jaar 2013 ¹ | 2e halfjaar 2014 | 1e halfjaar 2014 |
|--|------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|
| NETTO-OPBRENGSTEN UIT VASTGOED | | | | |
| Brutohuuropbrengsten | 96.397 | 123.238 | 46.454 | 49.943 |
| Betaalde erfpachtcanons | (113) | (584) | (37) | (76) |
| Niet doorberekende servicekosten | (932) | (3.243) | (232) | (700) |
| Exploitatiekosten | (9.685) | (12.663) | (4.555) | (5.130) |
| <i>Nettohuuropbrengsten</i> | <u>85.667</u> | <u>106.748</u> | <u>41.630</u> | <u>44.037</u> |
| Waardemutaties vastgoed in exploitatie | (628) | (119.567) | 6.229 | (6.857) |
| Waardemutaties vastgoed in renovatie | 410 | - | (71) | 481 |
| Waardemutaties vastgoed in pijplijn | (579) | 49 | 23 | (602) |
| Waardemutaties activa aangehouden voor verkoop | - | (2.057) | - | - |
| <i>Totaal waardemutaties vastgoed</i> | <u>(797)</u> | <u>(121.575)</u> | <u>6.181</u> | <u>(6.978)</u> |
| Nettoverkoopresultaat vastgoed | (2.606) | (9.468) | (1.608) | (998) |
| <i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</i> | <u>82.264</u> | <u>(24.295)</u> | <u>46.203</u> | <u>36.061</u> |
| Financiële opbrengsten | 2.908 | 956 | 1.442 | 1.466 |
| Financiële kosten | (27.601) | (35.347) | (12.993) | (14.608) |
| Waardemutaties financiële derivaten | (1.186) | 1.385 | (167) | (1.019) |
| Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen | (3.932) | (13.741) | - | (3.932) |
| <i>Nettofinancieringskosten</i> | <u>(29.811)</u> | <u>(46.747)</u> | <u>(11.718)</u> | <u>(18.093)</u> |
| Algemene kosten | (8.897) | (8.955) | (3.928) | (4.969) |
| <i>Totaal lasten</i> | <u>(38.708)</u> | <u>(55.702)</u> | <u>(15.646)</u> | <u>(23.062)</u> |
| <i>Resultaat voor belastingen</i> | <u>43.556</u> | <u>(79.997)</u> | <u>30.557</u> | <u>12.999</u> |
| Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst | (462) | (365) | (379) | (83) |
| Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen | (4.305) | (1.856) | (2.910) | (1.395) |
| Overboeking belastingen op niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen | - | 3.770 | - | - |
| Totaal belastingen naar de winst | <u>(4.767)</u> | <u>1.549</u> | <u>(3.289)</u> | <u>(1.478)</u> |
| Resultaat na belastingen | <u>38.789</u> | <u>(78.448)</u> | <u>27.268</u> | <u>11.521</u> |
| Resultaat toekomend aan minderheidsbelangen | (7.083) | (12.728) | (4.795) | (2.288) |
| Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail | <u>31.706</u> | <u>(91.176)</u> | <u>22.473</u> | <u>9.233</u> |
| Per aandeel (x € 1,-) | | | | |
| Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail | 1,67 | (4,79) | 1,18 | 0,49 |
| Verwaterd resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail | 1,64 | (4,79) | 1,12 | 0,49 |

¹ De stelselwijziging heeft geleid tot aanpassing van de Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen (verlaging 2.148) en het Resultaat toekomend aan minderheidsbelangen (verhoging 8), waardoor het Resultaat 2013 is afgenomen met 2.140.

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

| | <u>jaar 2014</u> | <u>jaar 2013</u> | <u>2e halfjaar 2014</u> | <u>1e halfjaar 2014</u> |
|--|----------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <i>Resultaat</i> | 38.789 | (78.448) | 27.268 | 11.521 |
| Posten die niet worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening | | | | |
| Herberekening toegezegd-pensioenverplichting | (2.639) | 376 | (2.639) | - |
| Posten die zijn of kunnen worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening | | | | |
| Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen | 5.659 | 22.525 | 2.422 | 3.237 |
| Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening | 3.932 | 13.741 | - | 3.932 |
| Omrekeningsverschillen netto-investeringen | (418) | (1.406) | (338) | (80) |
| Belastingen over posten die zijn of kunnen worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening | - | (7.154) | - | - |
| <i>Overig totaalresultaat na belasting</i> | <u>6.534</u> | <u>28.082</u> | <u>(555)</u> | <u>7.089</u> |
| Totaalresultaat | <u>45.323</u> | <u>(50.366)</u> | <u>26.713</u> | <u>18.610</u> |
| Toekomend aan: | | | | |
| Aandeelhouders Vastned Retail | 38.138 | (63.611) | 21.869 | 16.269 |
| Minderheidsbelangen | 7.185 | 13.245 | 4.844 | 2.341 |
| | <u>45.323</u> | <u>(50.366)</u> | <u>26.713</u> | <u>18.610</u> |
| Per aandeel (x € 1,-) | | | | |
| Totaalresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail | 2,01 | (3,34) | 1,15 | 0,86 |

DIRECT EN INDIRECT RESULTAAT (X € 1.000,-)

| | jaar 2014 | jaar 2013 ¹ | 2e halfjaar 2014 | 1e halfjaar 2014 |
|--|-----------------|---------------------------|---------------------|---------------------|
| DIRECT RESULTAAT | | | | |
| Brutohuuropbrengsten | 96.397 | 123.238 | 46.454 | 49.943 |
| Betaalde erfpachtcanons | (113) | (584) | (37) | (76) |
| Niet doorberekende servicekosten | (932) | (3.243) | (232) | (700) |
| Exploitatiekosten | (9.685) | (12.663) | (4.555) | (5.130) |
| <i>Nettohuuropbrengsten</i> | <u>85.667</u> | <u>106.748</u> | <u>41.630</u> | <u>44.037</u> |
| Financiële opbrengsten | 2.908 | 956 | 1.442 | 1.466 |
| Financiële kosten | (27.006) | (35.347) | (12.582) | (14.424) |
| <i>Nettofinancieringskosten</i> | <u>(24.098)</u> | <u>(34.391)</u> | <u>(11.140)</u> | <u>(12.958)</u> |
| Algemene kosten | (8.897) | (8.955) | (3.928) | (4.969) |
| Direct resultaat voor belastingen | <u>52.672</u> | <u>63.402</u> | <u>26.562</u> | <u>26.110</u> |
| Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst | (1.449) | (2.407) | (778) | (671) |
| <i>Direct resultaat na belastingen</i> | <u>51.223</u> | <u>60.995</u> | <u>25.784</u> | <u>25.439</u> |
| Direct resultaat toekomend aan minderheidsbelangen | (4.762) | (6.800) | (2.396) | (2.366) |
| Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail | <u>46.461</u> | <u>54.195</u> | <u>23.388</u> | <u>23.073</u> |
| INDIRECT RESULTAAT | | | | |
| Waardemutaties vastgoed in exploitatie | (628) | (119.567) | 6.229 | (6.857) |
| Waardemutaties vastgoed in renovatie | 410 | - | (71) | 481 |
| Waardemutaties vastgoed in pijplijn | (579) | 49 | 23 | (602) |
| Waardemutaties activa aangehouden voor verkoop | - | (2.057) | - | - |
| Totaal waardemutaties vastgoed | <u>(797)</u> | <u>(121.575)</u> | <u>6.181</u> | <u>(6.978)</u> |
| Nettoverkoopresultaat vastgoed | (2.606) | (9.468) | (1.608) | (998) |
| Financiële kosten | (595) | - | (411) | (184) |
| Waardemutaties financiële derivaten | (1.186) | 1.385 | (167) | (1.019) |
| Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen | (3.932) | (13.741) | - | (3.932) |
| <i>Indirect resultaat voor belastingen</i> | <u>(9.116)</u> | <u>(143.399)</u> | <u>3.995</u> | <u>(13.111)</u> |
| Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen | (3.318) | 186 | (2.511) | (807) |
| Overboeking belastingen op niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen | - | 3.770 | - | - |
| <i>Indirect resultaat na belastingen</i> | <u>(12.434)</u> | <u>(139.443)</u> | <u>1.484</u> | <u>(13.918)</u> |
| Indirect resultaat toekomend aan minderheidsbelangen | (2.321) | (5.928) | (2.399) | 78 |
| <i>Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i> | <u>(14.755)</u> | <u>(145.371)</u> | <u>(915)</u> | <u>(13.840)</u> |
| <i>Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i> | <u>31.706</u> | <u>(91.176)</u> | <u>22.473</u> | <u>9.233</u> |
| Per aandeel (x € 1,-) | | | | |
| Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail | 2,44 | 2,85 | 1,23 | 1,21 |
| Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail | (0,77) | (7,64) | (0,05) | (0,72) |
| Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail | <u>1,67</u> | <u>(4,79)</u> | <u>1,18</u> | <u>0,49</u> |

¹ De stelselwijziging heeft geleid tot aanpassing van de Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen (verlaging 2.148) en het Resultaat toekomend aan minderheidsbelangen (verhoging 8), waardoor het (indirect) Resultaat 2013 is afgenomen met 2.140.

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER (X € 1.000,-)

| | 2014 | 2013¹ |
|---|------------------|-------------------------|
| ACTIVA | | |
| Vastgoed in exploitatie | 1.532.199 | 1.531.860 |
| Vastgoed in renovatie | 2.254 | - |
| Overlopende activa in verband met huurincentives | 3.095 | 2.702 |
| | <u>1.537.548</u> | <u>1.534.562</u> |
| Vastgoed in pijplijn | 1.235 | 1.890 |
| <i>Totaal vastgoed</i> | <u>1.538.783</u> | <u>1.536.452</u> |
| Materiële vaste activa | 1.086 | 1.465 |
| Financiële derivaten | 722 | 1.417 |
| <i>Totaal vaste activa</i> | <u>1.540.591</u> | <u>1.539.334</u> |
| Activa aangehouden voor verkoop | - | 157.943 |
| Debiteuren en overige vorderingen | 9.567 | 7.844 |
| Belastingen naar de winst | 3.723 | 679 |
| Liquide middelen | 12.712 | 5.133 |
| <i>Totaal vlottende activa</i> | <u>26.002</u> | <u>171.599</u> |
| <i>Totaal activa</i> | <u>1.566.593</u> | <u>1.710.933</u> |
| PASSIVA | | |
| Gestort en opgevraagd kapitaal | 95.183 | 95.183 |
| Agioreserve | 472.640 | 468.555 |
| Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten | (5.691) | (15.180) |
| Reserve omrekeningsverschillen | (5.728) | (3.870) |
| Overige reserves | 194.103 | 331.405 |
| Resultaat toekomstend aan aandeelhouders Vastned Retail | 31.706 | (91.176) |
| | <u>782.213</u> | <u>784.917</u> |
| Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail | 782.213 | 784.917 |
| Eigen vermogen minderheidsbelangen | 83.786 | 81.245 |
| <i>Totaal eigen vermogen</i> | <u>865.999</u> | <u>866.162</u> |
| Latente belastingverplichtingen | 19.860 | 15.044 |
| Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen | 6.561 | 4.061 |
| Langlopende rentedragende leningen o/g | 599.388 | 536.540 |
| Financiële derivaten | 11.222 | 15.874 |
| Langlopende belastingschulden | 1.128 | 2.256 |
| Waarborgsommen en overige langlopende schulden | 3.684 | 7.158 |
| <i>Totaal langlopende schulden</i> | <u>641.843</u> | <u>580.933</u> |
| Schulden aan kredietinstellingen | 2.304 | 20.722 |
| Aflossing langlopende rentedragende leningen o/g | 15.267 | 198.398 |
| Financiële derivaten | 832 | 15.856 |
| Belastingen naar de winst | 8.818 | 1.708 |
| Overige schulden en overlopende passiva | 31.530 | 27.154 |
| <i>Totaal kortlopende schulden</i> | <u>58.751</u> | <u>263.838</u> |
| <i>Totaal passiva</i> | <u>1.566.593</u> | <u>1.710.933</u> |

¹ De stelselwijziging heeft geleid tot aanpassing van de Overige reserves (verlaging met 4.308), het Resultaat toekomstend aan aandeelhouders Vastned Retail (verlaging 2.140), het Eigen vermogen minderheidsbelangen (verlaging 13) en de Latente belastingverplichtingen (toename 6.461).

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

| | Gestort en opgevraagd kapitaal | Agio-reserve | Afdek-kings-reserve uit hoofde van financiële derivaten | Reserve omreke-nings-verschil-len | Overige reserves | Resultaat toekomend aan aandeel-houders Vastned Retail | Eigen ver-mogen aandeel-houders Vastned Retail | Eigen vermogen minder-heids belangen | Totaal eigen vermogen |
|--|--------------------------------|----------------|---|-----------------------------------|------------------|--|--|--------------------------------------|-----------------------|
| Stand per 31 december 2012 | 95.183 | 468.555 | (44.747) | (2.464) | 424.139 | (41.000) | 899.666 | 118.705 | 1.018.371 |
| Aanpassing in verband met stelselwijziging | - | - | - | - | (4.308) | - | (4.308) | (5) | (4.313) |
| Stand per 1 januari 2013 | 95.183 | 468.555 | (44.747) | (2.464) | 419.831 | (41.000) | 895.358 | 118.700 | 1.014.058 |
| Resultaat | - | - | - | - | - | (91.176) | (91.176) | 12.728 | (78.448) |
| Herberekening toegezegd-pensioenverplichtingen | - | - | - | - | 376 | - | 376 | - | 376 |
| Waardemutaties financiële derivaten, na aftrek van belastingen | - | - | 18.624 | - | - | - | 18.624 | 517 | 19.141 |
| Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening | - | - | 9.971 | - | - | - | 9.971 | - | 9.971 |
| Omrekeningsverschillen netto-investeringen | - | - | - | (1.406) | - | - | (1.406) | - | (1.406) |
| Herrubricering | - | - | 972 | - | (972) | - | - | - | - |
| <i>Totaalresultaat</i> | - | - | 29.567 | (1.406) | (596) | (91.176) | (63.611) | 13.245 | (50.366) |
| Verkoop aandelen in dochtermaatschappijen | - | - | - | - | - | - | - | (43.208) | (43.208) |
| Slotdividend vorig boekjaar in contanten | - | - | - | - | - | (29.316) | (29.316) | (7.492) | (36.808) |
| Interim-dividend 2013 in contanten | - | - | - | - | (17.514) | - | (17.514) | - | (17.514) |
| Toevoeging uit winstverdeling | - | - | - | - | (70.316) | 70.316 | - | - | - |
| <i>Stand per 31 december 2013</i> | 95.183 | 468.555 | (15.180) | (3.870) | 331.405 | (91.176) | 784.917 | 81.245 | 866.162 |
| Resultaat | - | - | - | - | - | 31.706 | 31.706 | 7.083 | 38.789 |
| Herberekening toegezegd-pensioenverplichtingen | - | - | - | - | (2.639) | - | (2.639) | - | (2.639) |
| Waardemutaties financiële derivaten, na aftrek van belastingen | - | - | 5.557 | - | - | - | 5.557 | 102 | 5.659 |
| Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening | - | - | 3.932 | - | - | - | 3.932 | - | 3.932 |
| Omrekeningsverschillen netto-investeringen | - | - | - | (418) | - | - | (418) | - | (418) |
| Herrubricering | - | - | - | (1.440) | 1.440 | - | - | - | - |
| <i>Totaalresultaat</i> | - | - | 9.489 | (1.858) | (1.199) | 31.706 | 38.138 | 7.185 | 45.323 |
| Eigenvermogencomponent converteerbare obligatie | - | 4.085 | - | - | - | - | 4.085 | - | 4.085 |
| Slotdividend vorig boekjaar in contanten | - | - | - | - | - | (31.030) | (31.030) | (4.644) | (35.674) |
| Interim-dividend 2014 in contanten | - | - | - | - | (13.897) | - | (13.897) | - | (13.897) |
| Toevoeging uit winstverdeling | - | - | - | - | (122.206) | 122.206 | - | - | - |
| <i>Stand per 31 december 2014</i> | 95.183 | 472.640 | (5.691) | (5.728) | 194.103 | 31.706 | 782.213 | 83.786 | 865.999 |

EPRA NAV EN EPRA NNNAV (X € 1.000,-)

| | 31-12-2014 | | 31-12-2013 | |
|--|----------------|------------------------|----------------|------------------------|
| | | per aandeel (x € 1) | | per aandeel (x € 1) |
| Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail | 782.213 | 41,09 | 784.917 | 41,23 |
| Aanpassing voor effect converteerbare obligatielening | - | - | - | - |
| Verwaterd eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail | 782.213 | 41,09 | 784.917 | 41,23 |
| Marktwaaarde van financiële derivaten | 9.762 | 0,51 | 29.068 | 1,53 |
| Latente belastingen | 20.472 | 1,08 | 15.662 | 0,82 |
| EPRA NAV | 812.447 | 42,68 | 829.647 | 43,58 |
| Marktwaaarde van financiële derivaten | (9.762) | (0,51) | (29.068) | (1,53) |
| Marktwaaarde van de rentedragende leningen o/g | (22.994) | (1,21) | (9.556) | (0,50) |
| Latente belastingen | (10.236) | (0,54) | (7.267) | (0,38) |
| EPRA NNNAV | 769.455 | 40,42 | 783.756 | 41,17 |
| Beurskoers (ultimo) | | 37,45 | | 32,985 |
| Premium/(Discount) (in %) | | (7,3) | | (19,9) |

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (X € 1.000,-)

| | 2014 | 2013 |
|--|------------------|------------------|
| KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN | | |
| Resultaat | 38.789 | (78.448) |
| Aanpassing voor: | | |
| Waardemutaties vastgoed | 797 | 121.575 |
| Nettoverkoopresultaat vastgoed | 2.606 | 9.468 |
| Nettofinancieringskosten | 29.811 | 46.747 |
| Belastingen naar de winst | 4.767 | (1.549) |
| <i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i> | 76.770 | 97.793 |
| Mutatie vlottende activa | 3.253 | 2.482 |
| Mutatie kortlopende schulden | (358) | (6.767) |
| Mutatie voorzieningen | (285) | (69) |
| | 79.380 | 93.439 |
| Ontvangen interest | 1.554 | 3 |
| Betaalde interest | (28.710) | (34.636) |
| Betaalde belastingen naar de winst | (100) | (1.501) |
| <i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i> | 52.124 | 57.305 |
| KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN | | |
| Aankoop van en investeringen in vastgoed | (94.635) | (113.332) |
| Verkoop vastgoed | 253.223 | 225.779 |
| <i>Kasstroom vastgoed</i> | 158.588 | 112.447 |
| Mutatie materiële vaste activa | 379 | 130 |
| <i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i> | 158.967 | 112.577 |
| KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN | | |
| Uitgekeerd dividend | (44.927) | (46.830) |
| Uitgekeerd dividend aan minderheidsbelangen | (4.646) | (7.497) |
| Opgenomen rentedragende schulden | 390.907 | 64.100 |
| Aflossing rentedragende schulden | (530.340) | (179.436) |
| Afwikkeling rentederivaten | (14.506) | - |
| <i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i> | (203.512) | (169.663) |
| NETTO TOENAME/(AFNAME) LIQUIDE MIDDELEN | | |
| | 7.579 | 219 |
| Liquide middelen per 1 januari | 5.133 | 4.908 |
| Koersverschillen op liquide middelen | - | 6 |
| <i>Liquide middelen per 31 december</i> | 12.712 | 5.133 |

GESEGMENTEERDE INFORMATIE (X € 1.000,-)

2014 NAAR LAND

| | Nederland | Frankrijk | België | Spanje/ Portugal | Turkije | Totaal |
|--|----------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|------------------|
| Nettohuuropbrengsten | 36.048 | 15.870 | 19.875 | 6.736 | 7.138 | 85.667 |
| Waardemutaties vastgoed in exploitatie | (32.801) | 14.037 | 9.758 | 5.221 | 3.157 | (628) |
| Waardemutaties vastgoed in renovatie | - | 410 | - | - | - | 410 |
| Waardemutaties vastgoed in pijplijn | (579) | - | - | - | - | (579) |
| Waardemutaties activa aangehouden voor verkoop | - | - | - | - | - | - |
| Nettoverkoopresultaat vastgoed | 725 | (1.461) | (1.870) | - | - | (2.606) |
| Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed | 3.393 | 28.856 | 27.763 | 11.957 | 10.295 | 82.264 |
| Nettofinancieringskosten | | | | | | (29.811) |
| Algemene kosten | | | | | | (8.897) |
| Belastingen naar de winst | | | | | | (4.767) |
| Minderheidsbelangen | | | | | | (7.083) |
| <i>Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i> | | | | | | 31.706 |
| | Nederland | Frankrijk | België | Spanje/ Portugal | Turkije | Totaal |
| Vastgoed in exploitatie | | | | | | |
| Stand per 1 januari | 620.402 | 358.948 | 361.300 | 63.403 | 127.807 | 1.531.860 |
| - Aankopen | 70.325 | 4.571 | 27.742 | - | - | 102.638 |
| - Investerings | 894 | 345 | 36 | 30 | 548 | 1.853 |
| - In/uit exploitatie genomen | - | (1.900) | - | - | - | (1.900) |
| - Overgebracht naar Activa aangehouden voor verkoop | - | - | - | - | - | - |
| - Verkopen | (11.759) | (46.980) | (42.885) | - | - | (101.624) |
| | 679.862 | 314.984 | 346.193 | 63.433 | 128.355 | 1.532.827 |
| - Waardemutaties | (32.801) | 14.037 | 9.758 | 5.221 | 3.157 | (628) |
| <i>Stand per 31 december</i> | 647.061 | 329.021 | 355.951 | 68.654 | 131.512 | 1.532.199 |
| - Overlopende activa in verband met huurincentives | 1.370 | 342 | 585 | - | 798 | 3.095 |
| <i>Taxatiewaarde per 31 december</i> | 648.431 | 329.363 | 356.536 | 68.654 | 132.310 | 1.535.294 |
| Vastgoed in renovatie | - | 2.254 | - | - | - | 2.254 |
| Vastgoed in pijplijn | 1.235 | - | - | - | - | 1.235 |
| Activa aangehouden voor verkoop | - | - | - | - | - | - |
| <i>Vastgoed</i> | 649.666 | 331.617 | 356.536 | 68.654 | 132.310 | 1.538.783 |

2013 NAAR LAND

| | Nederland | Frankrijk | België | Spanje/ Portugal | Turkije | Totaal |
|--|--------------|---------------|---------------|---------------------|--------------|-----------------|
| Nettohuuropbrengsten | 40.524 | 20.400 | 19.833 | 21.787 | 4.204 | 106.748 |
| Waardemutaties vastgoed in exploitatie | (27.793) | (6.124) | 24.913 | (108.016) | (2.547) | (119.567) |
| Waardemutaties vastgoed in renovatie | - | - | - | - | - | - |
| Waardemutaties vastgoed in pijplijn | (195) | - | - | - | 244 | 49 |
| Waardemutaties activa aangehouden voor verkoop | - | - | - | (2.057) | - | (2.057) |
| Nettoverkoopresultaat vastgoed | (6.537) | (3.204) | 273 | - | - | (9.468) |
| <i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</i> | 5.999 | 11.072 | 45.019 | (88.286) | 1.901 | (24.295) |
| Nettofinancieringskosten | | | | | | (46.747) |
| Algemene kosten | | | | | | (8.955) |
| Belastingen naar de winst | | | | | | 1.549 |
| Minderheidsbelangen | | | | | | (12.728) |
| <i>Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i> | | | | | | (91.176) |

| | Nederland | Frankrijk | België | Spanje/ Portugal | Turkije | Totaal |
|---|----------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|------------------|
| Vastgoed in exploitatie | | | | | | |
| Stand per 1 januari | 716.550 | 471.507 | 330.862 | 327.759 | 80.035 | 1.926.713 |
| – Aankopen | 45.368 | 46.624 | 11.670 | - | - | 103.662 |
| – Investerings | 3.419 | 658 | 351 | 298 | 100 | 4.826 |
| – In/uit exploitatie genomen | - | - | - | - | 50.219 | 50.219 |
| – Overgebracht naar Activa aangehouden voor verkoop | - | - | - | (156.638) | - | (156.638) |
| – Verkopen | (117.142) | (153.717) | (6.496) | - | - | (277.355) |
| | 648.195 | 365.072 | 336.387 | 171.419 | 130.354 | 1.651.427 |
| – Waardemutaties | (27.793) | (6.124) | 24.913 | (108.016) | (2.547) | (119.567) |
| <i>Stand per 31 december</i> | 620.402 | 358.948 | 361.300 | 63.403 | 127.807 | 1.531.860 |
| – Overlopende activa in verband met huurincentives | 1.011 | 458 | 378 | 30 | 825 | 2.702 |
| <i>Taxatiewaarde per 31 december</i> | 621.413 | 359.406 | 361.678 | 63.433 | 128.632 | 1.534.562 |
| Vastgoed in renovatie | - | - | - | - | - | - |
| Vastgoed in pijplijn | 1.890 | - | - | - | - | 1.890 |
| Activa aangehouden voor verkoop | - | - | - | 157.943 | - | 157.943 |
| <i>Vastgoed</i> | 623.303 | 359.406 | 361.678 | 221.376 | 128.632 | 1.694.395 |

2014 NAAR TYPE VASTGOED

| | Premium city high street shops | High street shops | Non-high street shops | Totaal |
|--|---|----------------------|-----------------------------|---------------|
| Nettohuuropbrengsten | 38.951 | 20.990 | 25.726 | 85.667 |
| Waardemutaties vastgoed in exploitatie | 34.191 | (19.376) | (15.443) | (628) |
| Waardemutaties vastgoed in renovatie | 410 | - | - | 410 |
| Waardemutaties vastgoed in pijplijn | - | - | (579) | (579) |
| Waardemutaties activa aangehouden voor verkoop | - | - | - | - |
| Nettoverkoopresultaat vastgoed | (63) | (848) | (1.695) | (2.606) |
| <i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</i> | 73.489 | 766 | 8.009 | 82.264 |
| Nettofinancieringskosten | | | | (29.811) |
| Algemene kosten | | | | (8.897) |
| Belastingen naar de winst | | | | (4.767) |
| Minderheidsbelangen | | | | (7.083) |
| <i>Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i> | | | | 31.706 |

| | Premium city high street shops | High street shops | Non-high street shops | Totaal |
|---|---|----------------------|-----------------------------|------------------|
| Vastgoed in exploitatie | | | | |
| Stand per 1 januari | 786.036 | 386.983 | 358.841 | 1.531.860 |
| - Herrubricering | 2.315 | 185 | (2.500) | - |
| - Aankopen | 100.813 | 1.825 | - | 102.638 |
| - Investerings | 1.677 | 19 | 157 | 1.853 |
| - In/uit exploitatie genomen | (1.900) | - | - | (1.900) |
| - Overgebracht naar Activa aangehouden voor verkoop | - | - | - | - |
| - Verkopen | (11.110) | (40.955) | (49.559) | (101.624) |
| | 877.831 | 348.057 | 306.939 | 1.532.827 |
| - Waardemutaties | 34.191 | (19.376) | 358.841 | (628) |
| <i>Stand per 31 december</i> | 912.022 | 328.681 | 291.496 | 1.532.199 |
| - Overlopende activa in verband met huurincentives | 2.036 | 515 | 544 | 3.095 |
| <i>Taxatiewaarde per 31 december</i> | 914.058 | 329.196 | 292.040 | 1.535.294 |
| Vastgoed in renovatie | 2.254 | - | - | 2.254 |
| Vastgoed in pijplijn | - | - | 1.235 | 1.235 |
| Activa aangehouden voor verkoop | - | - | - | - |
| <i>Vastgoed</i> | 916.312 | 329.196 | 293.275 | 1.538.783 |

2013 NAAR TYPE VASTGOED

| | Premium city high street shops | High street shops | Non-high street shops | Totaal |
|--|---|----------------------|-----------------------------|-----------------|
| Nettohuuropbrengsten | 32.223 | 24.186 | 50.339 | 106.748 |
| Waardemutaties vastgoed in exploitatie | 8.448 | (8.513) | (119.502) | (119.567) |
| Waardemutaties vastgoed in renovatie | - | - | - | - |
| Waardemutaties vastgoed in pijplijn | 244 | - | (195) | 49 |
| Waardemutaties activa aangehouden voor verkoop | - | - | (2.057) | (2.057) |
| Nettoverkoopresultaat vastgoed | 365 | (1.319) | (8.514) | (9.468) |
| <i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</i> | 41.280 | 14.354 | (79.929) | (24.295) |
| | | | | (46.747) |
| Nettofinancieringskosten | | | | (8.955) |
| Algemene kosten | | | | 1.549 |
| Belastingen naar de winst | | | | (12.728) |
| Minderheidsbelangen | | | | |
| <i>Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i> | | | | (91.176) |

| | Premium city high street shops | High street shops | Non-high street shops | Totaal |
|---|---|----------------------|-----------------------------|------------------|
| Vastgoed in exploitatie | | | | |
| Stand per 1 januari | 627.008 | 419.388 | 880.317 | 1.926.713 |
| Herrubricering | - | - | - | - |
| - Aankopen | 103.662 | - | - | 103.662 |
| - Investerings | 2.483 | 178 | 2.165 | 4.826 |
| - In/uit exploitatie genomen | 50.219 | - | - | 50.219 |
| - Overgebracht naar Activa aangehouden voor verkoop | - | - | (156.638) | (156.638) |
| - Verkopen | (5.783) | (24.071) | (247.501) | (277.355) |
| | 777.589 | 395.495 | 478.343 | 1.651.427 |
| - Waardemutaties | 8.447 | (8.512) | (119.502) | (119.567) |
| <i>Stand per 31 december</i> | 786.036 | 386.983 | 358.841 | 1.531.860 |
| - Overlopende activa in verband met huurincentives | 1.853 | 360 | 489 | 2.702 |
| <i>Taxatiewaarde per 31 december</i> | 787.889 | 387.343 | 359.330 | 1.534.562 |
| Vastgoed in renovatie | - | - | - | - |
| Vastgoed in pijplijn | - | - | 1.890 | 1.890 |
| Activa aangehouden voor verkoop | - | - | 157.943 | 157.943 |
| <i>Vastgoed</i> | 787.889 | 387.343 | 519.163 | 1.694.395 |

De op het persbericht toegepaste waarderingsgrondslagen zijn in overeenstemming met International Financial Reporting Standards.

De financiële overzichten worden gepresenteerd in euro's, waarbij bedragen afgerond zijn op duizenden euro's, tenzij anders vermeld. Vastgoed en financiële derivaten zijn gewaardeerd tegen reële waarde. De overige posten in de financiële overzichten worden gewaardeerd op historische kostprijs.

Bij het opstellen van de financiële overzichten heeft de Directie zich oordelen gevormd inzake schattingen en veronderstellingen welke gevolgen hebben op de in de financiële overzichten opgenomen bedragen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen betreffende de toekomst zijn gebaseerd op historische ervaringen en andere relevante factoren, gegeven de omstandigheden op balansdatum. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen.

De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden regelmatig beoordeeld. Eventuele aanpassingen worden verantwoord in de periode waarin de schatting is herzien, of indien de schatting ook effect heeft op toekomstige perioden, eveneens in toekomstige perioden.

De leden van de Raad van Commissarissen en de Directie van Vastned Retail hadden gedurende 2014 geen persoonlijk belang bij investeringen 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.

Het persbericht is niet gecontroleerd door de externe accountant.