

VASTNED'S HIGH STREET SHOPS VORMEN SOLIDE BASIS

Uitvoering strategie goed op schema

Hoofdpunten 2012 (tussen haakjes 2011)

- Direct beleggingsresultaat € 62,5 miljoen (€ 67,0 miljoen)
- Waardemutaties high street shops 1,3% positief, waardemutaties overige vastgoedbeleggingen 13,5% negatief
- Stabiele bezettingsgraad eind 2012 van 95,0% (95,1%), high street shops 97,4% (97,1%)
- Like-for-like huurgroei high street shops 2,0%
- Uitrol strategie goed op schema:
 - Aandeel high street shops verhoogd van 49% naar 55%
 - Non-core vastgoedverkopen met € 145 miljoen ruimschoots boven € 90 miljoen target en gemiddeld boven boekwaarde
 - Verdere diversificatie van financieringsbronnen door US private placement en lening BNP Paribas
 - Loan-to-value blijft met 43,9% binnen de gewenste bandbreedte
- Dividend 2012 van € 2,55 per aandeel in contanten bevestigd
- € 200 miljoen extra non-core vastgoedverkopen in komende drie jaar

ROTTERDAM, 1 maart 2013 – Vastned, het beursgenoteerde Europese beleggingsfonds in winkelvastgoed met de focus op high street shops, maakt vandaag haar resultaten over 2012 bekend. Vastned heeft belangrijke stappen gezet in de uitrol van haar aangescherpte strategie en het aandeel van high street shops verhoogd van 49% naar 55%. Het direct beleggingsresultaat bedroeg € 62,5 miljoen. Het indirecte beleggingsresultaat bedroeg € 103,5 miljoen negatief, grotendeels veroorzaakt door de Spaanse vastgoedportefeuille.

Taco de Groot, Chief Executive Officer van Vastned: "2012 was het eerste volledige jaar dat wij de aangescherpte high street strategie hebben uitgevoerd in de huidige markt met veel politieke en economische turbulentie. Er zijn belangrijke stappen gezet met betrekking tot alle drie de pijlers van de strategie. Zo is het aandeel high street shops binnen onze vastgoedportefeuille toegenomen van 49% naar 55%. Een belangrijke stap in de richting van de gewenste 65%. Wij hebben aantrekkelijke high street shops gekocht in steden zoals Parijs, Bordeaux, Istanbul en Den Haag en hebben in totaal voor € 145 miljoen aan niet-

strategisch vastgoed verkocht, ruim boven de eerder gestelde target van € 90 miljoen en gemiddeld boven boekwaarde.

Kwaliteit, de grote gemene deler van onze strategie staat ook centraal binnen onze organisatie en klantbenadering. Grensoverschrijdend accountmanagement, waarbij de verschillende landenteams kennis en ervaring delen is een vast punt op de agenda geworden. Gestaaft komt er meer dynamiek in de organisatie, één van de aspecten van de gewenste cultuurveranderingen die we in hebben gezet. De kwaliteit van de financiering vertaalt zich in een verdere diversificatie van het bankenpallet en financieringsbronnen en een loan-to-value van 43,9%, binnen de gewenste bandbreedte.

De uitvoering van onze strategie heeft in 2012 onder andere geleid tot een direct beleggingsresultaat van € 3,31 per aandeel, in lijn met onze verwachting. We bevestigen het eerder aangekondigde dividend van € 2,55 in contanten per aandeel. Gezien de aanhoudende druk op de resultaten van retailers, mede als gevolg van laag consumentenvertrouwen, kunnen we trots zijn op de gerealiseerde voortgang.

Uit de contacten met onze huurders en beleggers merken we dat onze strategische keuze wordt herkend en gewaardeerd. Meer kwaliteit in de vastgoedportefeuille zal op korte termijn resulteren in een lager direct beleggingsresultaat, maar op langere termijn leiden tot stabielere en voorspelbare resultaten, wat een belangrijk doel is. De marktomstandigheden zullen in 2013 onveranderd blijven, maar de organisatie en onze vastgoedportefeuille zijn weer een stap verder om deze aan te kunnen. Op weg naar nog meer kwaliteit in de vastgoedportefeuille zullen wij het delicate spel van high street shopverwerving ook in 2013 onverminderd voortzetten."

Vastgoedportefeuille

Vastgoedbeleggingen

Inleiding

De ontwikkelingen in 2012 op het gebied van bezettingsgraad, like-for-like-huurgroei en waardemutaties bevestigen de strategische keuze. Eind 2012 bestond de vastgoedportefeuille voor 55% uit high street shops. High street shops behaalden, in vergelijking met de overige vastgoedbeleggingen, de beste resultaten met betrekking tot de drie belangrijkste parameters.

Belangrijkste parameters 2012 in %

	High street shops	Overige	Totale vastgoedportefeuille
Bezettingsgraad eind 2012	97,4	93,0	95,0
Like-for-like-huurgroei	2,0	(2,2)	(0,4)
Waardemutaties	1,3	(13,5)	(6,2)

De verdere ontwikkelingen op het gebied van bezettingsgraad, huurniveaus, waarde-mutaties, acquisities en desinvesteringen in de vastgoedportefeuille in 2012 waren als volgt:

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad eind 2012 bedroeg 95,0% en bleef nagenoeg stabiel (eind 2011: 95,1%). Uitgesplitst per land en naar segment was de bezettingsgraad als volgt:

Land	Totale vastgoedportefeuille				High street shops		Overige	
	Gemiddelde bezettingsgraad 2012	Gemiddelde bezettingsgraad 2011	Ultimo 2012	Ultimo 2011	Ultimo 2012	Ultimo 2011	Ultimo 2012	Ultimo 2011
Nederland	96,6	96,6	97,0	96,5	96,3	97,3	97,8	95,6
Frankrijk	94,8	94,4	94,4	94,3	97,6	97,0	89,7	90,7
België	97,5	97,6	97,1	96,6	97,7	95,1	96,5	97,9
Spanje	90,5	92,6	90,1	92,4	100,0	100,0	89,3	91,8
Turkije	100,0	96,0	100,0	100,0	100,0	100,0	n.v.t.	n.v.t.
Portugal	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	n.v.t.	n.v.t.
Totaal	95,1	95,4	95,0	95,1	97,4	97,1	93,0	93,7

Verhuuractiviteit

De totale verhuuractiviteit bedroeg in 2012 € 18,3 miljoen (2011: € 15,5 miljoen) aan nieuwe of herziene huurcontracten. Uitgedrukt in een percentage van de theoretische brutohuuropbrengsten in de kernlanden bedroeg deze 12,9% (2011: 10,8%). Met name onder de high street shops was het huurvolume hoog met € 9,8 miljoen.

Het vertrek van 121 huurders met € 7,0 miljoen aan huurinkomsten (2011: € 7,7 miljoen) werd ruimschoots gecompenseerd door de 122 nieuwe verhuringen, die op jaarbasis € 9,2 miljoen (2011: € 10,2 miljoen) aan huurinkomsten vertegenwoordigen. Daarnaast zijn 134 huurvernieuwingen overeengekomen, die € 9,1 miljoen aan huurinkomsten vertegenwoordigen (2011: € 5,3 miljoen).

In totaal werden de nieuwe verhuringen en huurherzieningen in 2012 gemiddeld 2,9% onder het oude huurniveau afgesloten (2011: 2,7% onder het oude huurniveau). Dit werd echter veroorzaakt door lagere huren bij de overige vastgoedbeleggingen. Deze contracten werden gemiddeld 13,1% onder het oude huurniveau afgesloten. De contracten voor de high street shops daarentegen werden gemiddeld 8,2% boven het oude huurniveau afgesloten.

Rekening houdend met huurincentives, werden de nieuwe en herziene huurcontracten gemiddeld 8,3% onder het oude huurniveau afgesloten (2011: 6,8% onder het oude huurniveau).

Verhuuractiviteit 2012 o.b.v. contracturen						
Land	Volume in € en % van de theoretische brutohuur				Mutatie in brutohuur (in %)	
	Q4		FY		Q4	FY
	€ miljoen	%	€ miljoen	%	%	%
Nederland	1,4	2,7%	4,5	8,8%	(6,4)	(1,8)
Frankrijk	0,4	1,3%	3,3	10,8%	(57,2)	(0,3)
België	2,1	9,1%	4,6	20,6%	20,7	9,9
Spanje	1,3	4,2%	3,4	10,7%	(28,3)	(27,4)
Turkije	n.v.t.	n.v.t.	2,5	49,7%	n.v.t.	21,0
Totaal	5,2	3,6%	18,3	12,9%	(13,1)	(2,9)

In het vierde kwartaal viel de nieuw overeengekomen huur voor de nieuwe contracten in de Franse vastgoedportefeuille 57,2% lager uit dan het oude niveau. Dit is volledig toe te rekenen aan het behoud van H&M als één van de belangrijkste huurders in het winkelcentrum Centre Marine in Duinkerken. In de Belgische vastgoedportefeuille hebben aantrekkelijke nieuwe verhuringen in de Antwerpse binnenstad (Rituals en Armani Jeans) en in het Gouden Kruispunt in Tielt-Winge (JBC en Prémaman) gezorgd voor een 20,7% hoger huurniveau.

Like-for-like-groei van huurinkomsten

De totale like-for-like-groei van de brutohuuropbrengsten was € 0,5 miljoen negatief (0,4% daling ten opzichte van 2011), door lagere brutohuuropbrengsten in Spanje van € 2,2 miljoen als gevolg van het afsluiten van nieuwe verhuringen en huurvernieuwingen onder het oude huurniveau. Dit was nodig om de bezettingsgraad op een hoog niveau te houden.

In alle andere landen was sprake van positieve like-for-like-groei van de brutohuuropbrengsten van in totaal € 1,7 miljoen.

In Frankrijk namen de brutohuuropbrengsten met € 0,9 miljoen toe door indexatie en verbetering van de huurniveaus bij huurmutaties. Ook in België werd een goede huurverbetering gerealiseerd van € 0,4 miljoen als gevolg van indexatie en huurverbeteringen. De like-for-like-huurgroei van de Nederlandse vastgoedportefeuille bedroeg € 0,3 miljoen en die van de Turkse vastgoedportefeuille € 0,1 miljoen.

Huurincentives

Huurincentives, zoals huurvrije perioden, huurkortingen en bijdragen aan de huurder, bedroegen 2,5% van de brutohuuropbrengsten, nagenoeg gelijk aan 2011 (2,3%). In absolute zin bedroegen de huurincentives € 3,7 miljoen (2011: € 3,3 miljoen). De stijging werd met name door hogere huurincentives in Nederland veroorzaakt.

IFRS huurincentives (in %)

<i>Land</i>	<i>Q4</i>	<i>FY 2012</i>	<i>FY 2011</i>
Nederland	(0,7)	(1,0)	(0,5)
Frankrijk	(2,4)	(1,9)	(1,9)
België	(1,5)	(1,5)	(1,4)
Spanje	(6,5)	(6,6)	(6,3)
Turkije	(4,4)	(2,2)	-
Portugal	-	-	-
Totaal	(2,5)	(2,5)	(2,3)

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De totale waardemutaties bedroegen in 2012 € 122,2 miljoen negatief (2011: € 32,4 miljoen positief), wat neerkomt op een daling van 6,2% ten opzichte van de waarde begin 2012. De daling betrof vooral de Spaanse en in mindere mate de Nederlandse en Franse vastgoedportefeuilles.

In Spanje was sprake van een waardedaling van 22,4%, vooral als gevolg van gedaalde (markt)huurniveaus en hogere yields voor de units in de winkelcentra. In de Nederlandse en Franse vastgoedportefeuille was sprake van een waardedaling van respectievelijk 3,8% en 2,8%, die voor het merendeel betrekking had op de 'overige vastgoedbeleggingen'. De high street shops in Nederland bleven nagenoeg stabiel en in Frankrijk lieten zij een stijging zien van 4,1%. De Belgische vastgoedportefeuille kende een waardestijging van 1,9% ten opzichte van de beginwaarde. Met name het in 2011 verworven winkelobject in Namen en het Retailpark Gouden Kruispunt in Tielt-Winge droegen hieraan bij. In Turkije is eind 2012 het object Istiklal Caddesi 161 in Istanbul, na een grondige renovatie, opgeleverd aan

huurder Zara en in het vierde kwartaal 2012 in exploitatie genomen. Dit object alsmede alle overige objecten in Turkije droegen bij aan de waardestijging van 2,3%.

Waardemutaties (* € 1 miljoen)

Land	Waarde Eind 2012	Q4 2012	FY 2012	FY 2011	High street shops 2012	Overig 2012
Nederland	719,5	(9,5)	(26,1)	1,6	(2,6)	(23,5)
Frankrijk	472,5	(4,8)	(12,6)	19,7	10,9	(23,5)
België	331,1	1,0	6,0	19,2	5,2	0,8
Spanje	318,6	(12,6)	(91,7)	(11,6)	(3,2)	(88,5)
Turkije	127,1	0,4	2,4	3,4	2,4	-
Portugal	12,2	-	(0,2)	0,1	(0,2)	-
Totaal	1.981,0	(25,5)	(122,2)	32,4	12,5	(134,7)

Waardemutaties in procenten van de beginwaarde en netto yields

Land	Waarde Eind 2012 in € miljoen	Q4 2012	FY 2012	FY 2011	High street shops FY 2012	Overig FY 2012	Netto yield Totaal	Netto yield High street shops	Netto yield overig
Nederland	719,5	(1,3)	(3,8)	0,2	(0,7)	(7,5)	6,3	5,8	6,8
Frankrijk	472,5	(1,1)	(2,8)	4,7	4,1	(13,0)	6,0	5,5	6,8
België	331,1	0,3	1,9	6,4	2,9	0,6	6,2	5,5	7,0
Spanje	318,6	(3,8)	(22,4)	(2,8)	(6,8)	(24,5)	9,3	5,1	9,9
Turkije	127,1	0,3	2,3	12,4	2,3	-	5,7	5,7	-
Portugal	12,2	0,9	(1,7)	0,7	(1,6)	-	8,4	8,4	-
Totaal	1.981,0	(1,3)	(6,2)	1,7	1,3	(13,5)	6,6	5,7	7,8

Acquisities

Vastned heeft in 2012 het high street profiel verder aangescherpt met acquisities in diverse grote steden in Nederland, Frankrijk en Turkije. In steden zoals Den Haag, Amsterdam, Bordeaux, Parijs en Istanbul heeft Vastned aantrekkelijke high streets shops verworven. Vastned heeft in totaal voor € 110,6 miljoen aan acquisities gerealiseerd in 2012.

Desinvesteringen

In 2012 zijn (non-core) winkelbeleggingen verkocht met een nettoverkoopopbrengst van € 145,5 miljoen. Deze verkopen hebben voor € 101,3 miljoen betrekking op de Nederlandse vastgoedportefeuille en betreffen naast de verkoop van Retail Park Roermond hoofdzakelijk individuele (non-core) winkelobjecten. In Frankrijk werd voor € 29,6 miljoen aan (non-core) winkelbeleggingen verkocht waaronder het winkelcentrum Plaisir-Sablons en een retail warehouse in Seclin. De verkopen in België en Spanje bedroegen respectievelijk € 11,3

miljoen en € 3,3 miljoen. Het nettoverkoopresultaat bedroeg, na aftrek van verkoopkosten € 0,7 miljoen positief.

Beleggingsresultaat aandeelhouders Vastned 2012

Het beleggingsresultaat daalde van € 96,1 miljoen positief in 2011 naar € 41,0 miljoen negatief in 2012. De belangrijkste reden voor deze daling is het indirect beleggingsresultaat dat in 2012 uitkwam op € 103,5 miljoen negatief (2011: € 29,1 miljoen positief) voornamelijk als gevolg van afwaarderingen op de Spaanse vastgoedportefeuille van ruim € 90 miljoen. Het direct beleggingsresultaat kwam uit op € 62,5 miljoen (2011: € 67,0 miljoen).

<i>Uitsplitsing beleggingsresultaat (* € 1 miljoen)</i>			
	<i>Q4 2012</i>	<i>FY 2012</i>	<i>FY 2011</i>
Direct beleggingsresultaat	15,5	62,5	67,0
Indirect beleggingsresultaat	(22,3)	(103,5)	29,1
Beleggingsresultaat	(6,8)	(41,0)	96,1

Samenstelling beleggingsresultaat 2012

Brutohuuropbrengsten

De totale brutohuuropbrengsten stegen van € 132,5 miljoen in 2011 naar € 133,5 miljoen in 2012, als gevolg van aankopen, die de daling van de brutohuuropbrengsten veroorzaakt door verkopen en een like-for-like-daling van € 0,5 miljoen ruimschoots compenseerden. Het laatste werd veroorzaakt door lagere brutohuuropbrengsten in Spanje van € 2,2 miljoen als gevolg van de lastige economische omstandigheden. In alle andere landen was sprake van positieve like-for-like-groei van de brutohuuropbrengsten.

<i>Brutohuuropbrengsten (* € 1 miljoen)</i>			
<i>Land</i>	<i>Q4 2012</i>	<i>FY 2012</i>	<i>FY 2011</i>
Nederland	13,1	52,7	52,6
Frankrijk	7,0	27,9	26,2
België	5,6	22,2	21,3
Spanje	6,5	27,5	29,8
Turkije	0,9	2,1	1,6
Portugal	0,3	1,1	1,0
Totaal	33,4	133,5	132,5

Exploitatiekosten (inclusief betaalde erfpachtcanons en niet doorberekende servicekosten)

De exploitatiekosten stegen uitgedrukt in een percentage van de brutohuuropbrengsten van 12,8% naar 13,3% en kwamen daarmee uit op € 17,8 miljoen (2011: € 16,9 miljoen). De

stijging is vooral het gevolg van hogere niet doorberekende servicekosten in met name de Spaanse vastgoedportefeuille.

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De totale waardemutaties bedroegen in 2012 € 122,2 miljoen negatief (2011: € 32,4 miljoen positief), wat neerkomt op een daling van 6,2% ten opzichte van de beginwaarde 2012. De daling betreft vooral de Spaanse en in mindere mate de Nederlandse en Franse vastgoedportefeuilles.

Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

In 2012 zijn (non-core) winkelbeleggingen verkocht met een nettoverkoopopbrengst van € 145,5 miljoen. Deze verkopen hebben voor € 101,3 miljoen op de Nederlandse vastgoedportefeuille betrekking en betreffen naast de verkoop van Retail Park Roermond hoofdzakelijk individuele (non-core) winkelobjecten.

De verkopen zijn in totaal € 0,7 miljoen boven boekwaarde verkocht. Tevens werd een additioneel resultaat behaald van € 0,5 miljoen op een verkoop uit 2009. In totaal bedroeg het nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen in 2012 € 1,2 miljoen.

Daarnaast werd eind 2012 met de verkoop van 350.000 aandelen Intervest Retail tegen een prijs van € 46,50 per aandeel een boekwinst gerealiseerd van ruim € 2,0 miljoen, welke direct in het eigen vermogen is verantwoord. Na verkoop bedraagt het meerderheidsbelang van Vastned in Intervest Retail 65,5%.

Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten stegen van € 33,8 miljoen in 2011 naar € 37,2 miljoen in 2012 met name als gevolg van negatieve waardemutaties op financiële derivaten van € 2,7 miljoen. Daarnaast namen de financieringskosten met € 0,7 miljoen toe als gevolg van netto-aankopen. De gemiddelde rentevoet over het totale rentedragende vreemd vermogen verbeterde van 4,2% naar 4,1%.

	Financiële kosten	
	FY 2012	FY 2011
Rente (* € 1 miljoen)	35,8	35,1
Gemiddeld rente % VV	4,08	4,19
Rentedekkingsgraad (ICR)	3,0	3,1

Algemene kosten

De algemene kosten stegen van € 7,1 miljoen in 2011 tot € 8,9 miljoen in 2012. De stijging is enerzijds toe te rekenen aan het niet meer kunnen doorberekenen van een deel van de

algemene kosten aan VastNed Offices/Industrial als gevolg van het beëindigen van de samenwerkingsovereenkomst in 2011. Anderzijds was er sprake van een (deels eenmalige) lastenstijging op het gebied van personeelskosten en extra advies- en communicatiekosten samenhangend met de aangescherpte strategie.

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De belastingen naar de winst bedroegen € 1,7 miljoen (2011: € 0,1 miljoen). De stijging is het gevolg van een wijziging in de fiscale wetgeving in Spanje. In het eerste kwartaal van 2012 werd bekend dat met ingang van 1 januari 2012 de rentelasten in Spanje niet meer volledig fiscaal aftrekbaar zijn. Om de gevolgen hiervan te beperken heeft Vastned besloten te opteren voor het zogenoemde Spaanse SOCIMI-regime. Een belangrijk kenmerk van dit regime is dat onder voorwaarden die enigszins vergelijkbaar zijn met het Nederlandse FBI-regime, het vennootschapsbelastingtarief verlaagd wordt van 30% naar 19%. Door toepassing van dit regime werd het nadelig effect van de renteaftrekbeperking op de belastingdruk met 40% verlaagd, en bedroeg deze € 1,6 miljoen.

Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen bedroeg over 2012 € 17,7 miljoen positief (2011: € 0,6 miljoen negatief), wat grotendeels samenhangt met de waardedalingen in de Spaanse vastgoedportefeuille.

Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen

Het aan minderheidsaandeelhouders toekomende beleggingsresultaat van € 5,5 miljoen (2011: € 12,8 miljoen) daalde voornamelijk als gevolg van minder positieve waardemutaties van de Belgische vastgoedportefeuille en de negatieve waardemutatie van winkelcentrum Het Rond in Houten.

Financiering

Solvabiliteit en financiering met vreemd vermogen

Per 31 december 2012 had de balans van Vastned een gezonde financieringsstructuur met een loan-to-value van 43,9% (eind 2011: 43,1%) en een solvabiliteitsratio, zijnde het groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal, van 51,7% (eind 2011: 52,6%). Met een solvabiliteitsratio van 51,7% en een rentedekkingsgraad van 3,0 voldoet Vastned aan alle leningconvenanten.

Begin 2012 werd een US private placement afgerond van € 50 miljoen met een gemiddelde looptijd van 7,5 jaar. Verder werd in oktober 2012 een nieuwe lening van € 31 miljoen aangetrokken met een looptijd van 3 jaar, verstrekt door BNP Paribas. Met deze leningen is een verdere diversificatie van financieringsbronnen gerealiseerd.

Solvabiliteit en vreemd vermogen

	<i>FY 2012</i>	<i>FY 2011</i>
Solvabiliteit	51,7%	52,6%
LTV	43,9%	43,1%
Looptijd contractdatum (in jaren)	3,5	3,6
Looptijd renteherzieningsdatum (in jaren)	3,9	4,3

Verdeling rentedragend vreemd vermogen ultimo 2012

<i>(* € 1 miljoen)</i>	<i>Vaste rente</i>	<i>Variabele rente</i>	<i>Totaal</i>	<i>% van totaal</i>
Langlopend	562,4	114,2	676,6	77,8
Kortlopend	115,6	77,0	192,6	22,2
Totaal	678,0	191,2	869,2	100,0
% van totaal	78,0	22,0	100,0	

Vooruitzichten 2013

In 2012 is een goede start gemaakt met de uitvoering van de aangescherpte strategie gericht op high street winkelvastgoed met als doel een aandeel van 65% van de totale vastgoedportefeuille. Dit geeft vertrouwen dat Vastned de ambities waar kan maken. Voor de komende drie jaar is de doelstelling om in dit kader € 200 miljoen non-core vastgoedbeleggingen te desinvesteren en de opbrengsten gedeeltelijk aan te wenden voor de aankoop van high street shops in de grote steden. De uitvoering van de strategie zal in zijn algemeenheid leiden tot een lager direct beleggingsresultaat op korte termijn, waar op de middellange termijn een beter rendement tegenover zal staan met stabielere en voorspelbare resultaten. Daarnaast is de verwachting dat er in de aanhoudende druk op de resultaten van retailers, mede als gevolg van laag consumentenvertrouwen, in 2013 nog geen verandering zal komen. Dit zal zeker voor Spanje gelden, mede vanwege de specifieke economische situatie daar. De onzekerheid omtrent de huidige economische omstandigheden en het tempo van de verdere uitvoering van de strategie, maakt dat geen concrete verwachting gegeven kan worden voor het direct beleggingsresultaat 2013. De komende jaren zal gestaag verder gegaan worden met de uitrol van de strategie, om zo pragmatisch, stap voor stap het aandeel high street shops binnen onze vastgoedportefeuille te vergroten.

Dividend 2012

Het uitkeren van het (slot)dividend 2012 op basis van het huidige dividendbeleid kan opnieuw tot verwatering van het direct beleggingsresultaat en de intrinsieke waarde per

aandeel leiden. Gelet op de rationale achter het nieuwe dividendbeleid zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders worden voorgesteld om het nieuwe dividendbeleid reeds in te laten gaan bij het vaststellen van het dividend over 2012. In dat geval zal het dividend per aandeel voor 2012 op € 2,55 uitkomen, geheel uit te keren in contanten, waarvan in augustus 2012 reeds € 1,01 als interim-dividend is uitgekeerd. Het slotdividend 2012 zal derhalve € 1,54 in contanten per aandeel bedragen. De keuze voor het ingaan van het nieuwe dividendbeleid, vanaf 2012 dan wel vanaf 2013, zal eveneens ter goedkeuring aan de aandeelhouders worden voorgelegd tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 19 april 2013.

De webcast op vrijdag 1 maart 2013 om 11.00 uur met toelichting op de resultaten over 2012 is via www.vastned.com te volgen.

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. € 2,0 miljard.

Financiële kalender 2013

Datum		Onderwerp
Vrijdag 19 april 2013	15.00	Algemene Vergadering van Aandeelhouders (Okura Amsterdam)
Dinsdag 23 april 2013 (25 april 2013: record date)		Ex-slotdividend
Woensdag 15 mei 2013	voorbeurs	Trading update eerste kwartaal 2013
Woensdag 22 mei 2013		Betaalbaarstelling slotdividend
Woensdag 14 augustus 2013	voorbeurs	Publicatie halfjaarcijfers 2013
Woensdag 14 augustus 2013	11.00	Analistenbijeenkomst/webcast over halfjaarcijfers 2013 (Okura Amsterdam)
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

Voor nadere informatie

Anneke Hoijtink, Manager Investor Relations

Tel: 010 2424368

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	31 december 2012	31 december 2011
Resultaten (x € 1.000,-)		
Brutohuuropbrengsten	133.484	132.532
Direct beleggingsresultaat	62.548	66.964
Indirect beleggingsresultaat	(103.562)	29.133
<i>Beleggingsresultaat</i>	(41.014)	96.097
Balans (x € 1.000,-)		
Vastgoedbeleggingen	1.980.985	2.129.029
Eigen vermogen	1.021.962	1.105.701
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	903.257	1.000.393
Langlopende schulden	749.389	835.653
Solvabiliteit conform definitie banken (in %)	51,7	52,6
Loan-to-value (in %)	43,9	43,1
Interest coverage ratio	3,0	3,1
Financiële bezettingsgraad (in %)	95,1	95,4
Gemiddeld aantal geplaatste aandelen	18.876.591	18.574.595
Aantal geplaatste aandelen (ultimo)	19.036.646	18.621.185
Per aandeel (x € 1)		
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail primo (inclusief slotdividend)	53,72	52,75
Slotdividend vorig boekjaar	(2,52)	(2,58)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail primo (exclusief slotdividend)</i>	51,20	50,17
Direct beleggingsresultaat	3,31	3,61
Indirect beleggingsresultaat	(5,48)	1,56
<i>Beleggingsresultaat</i>	(2,17)	5,17
Nettoverkoopresultaat op verkoop aandelen Intervest Retail NV	0,11	-
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(0,27)	(0,44)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	(0,02)	(0,07)
Overige mutaties	(0,39)	(0,02)
Interim-dividend	(1,01)	(1,09)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail ultimo (inclusief slotdividend)</i>	47,45	53,72
Beurskoers (ultimo)	32,75	34,60
Premium/(Discount) (in %)	(31,0)	(35,6)

DIRECT EN INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT (x € 1.000,-)

	jaar 2012	jaar 2011	4e kwartaal 2012	4e kwartaal 2011
Direct beleggingsresultaat				
Brutohuuropbrengsten	133.484	132.532	33.413	33.432
Betaalde erfpachtcanons	(603)	(587)	(151)	(147)
Niet doorberekende servicekosten	(3.056)	(2.026)	(799)	(601)
Exploitatiekosten	(14.129)	(14.283)	(3.620)	(4.002)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	115.696	115.636	28.843	28.682
Financiële opbrengsten	1.889	2.174	368	544
Financiële kosten	(37.706)	(37.290)	(9.211)	(9.762)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	(35.817)	(35.116)	(8.843)	(9.218)
Algemene kosten	(8.904)	(7.057)	(2.338)	(1.561)
<i>Direct beleggingsresultaat voor belastingen</i>	70.975	73.463	17.662	17.903
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(1.734)	(87)	(393)	94
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	69.241	73.376	17.269	17.997
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(6.693)	(6.412)	(1.817)	(1.628)
<i>Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	62.548	66.964	15.452	16.369
Indirect beleggingsresultaat				
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(126.359)	38.879	(26.446)	5.429
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	4.118	(6.478)	987	(929)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	(122.241)	32.401	(25.459)	4.500
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	1.206	2.446	(1.139)	1.099
Waardemutaties financiële derivaten	(1.397)	1.279	(374)	(233)
<i>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</i>	(122.432)	36.126	(26.972)	5.366
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	17.672	(591)	4.677	2.261
<i>Indirect beleggingsresultaat na belastingen</i>	(104.760)	35.535	(22.295)	7.627
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	1.198	(6.402)	19	(785)
<i>Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	(103.562)	29.133	(22.276)	6.842
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	(41.014)	96.097	(6.824)	23.211
Per aandeel (x € 1)				
Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	3,31	3,61	0,81	0,88
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(5,48)	1,56	(1,17)	0,36
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(2,17)	5,17	(0,36)	1,24

EPRA NAV EN EPRA NNAV (x € 1.000,-)

	31-12-2012		31-12-2011	
	per aandeel		per aandeel	
		(x € 1)		(x € 1)
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	903.257	47,45	1.000.393	53,72
Marktwaaarde van financiële derivaten	48.063	2,52	44.091	2,37
Latente belastingen	24.037	1,26	31.242	1,68
EPRA NAV	975.357	51,23	1.075.726	57,77
Marktwaaarde van financiële derivaten	(48.063)	(2,52)	(44.091)	(2,37)
Marktwaaarde van de rentedragende leningen o/g	185	0,01	10.958	0,59
Latente belastingen	(15.832)	(0,83)	(17.135)	(0,92)
EPRA NNAV	911.647	47,89	1.025.458	55,07

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

	jaar 2012	jaar 2011	4e kwartaal 2012	4e kwartaal 2011
Netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen				
Brutohuuropbrengsten	133.484	132.532	33.413	33.432
Betaalde erfpachtcanons	(603)	(587)	(151)	(147)
Niet doorberekende servicekosten	(3.056)	(2.026)	(799)	(601)
Exploitatiekosten	(14.129)	(14.283)	(3.620)	(4.002)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>115.696</u>	<u>115.636</u>	<u>28.843</u>	<u>28.682</u>
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(126.359)	38.879	(26.446)	5.429
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	4.118	(6.478)	987	(929)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>(122.241)</u>	<u>32.401</u>	<u>(25.459)</u>	<u>4.500</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	1.206	2.446	(1.139)	1.099
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</i>	<u>(5.339)</u>	<u>150.483</u>	<u>2.245</u>	<u>34.281</u>
Lasten				
Financiële opbrengsten	1.889	2.174	368	544
Financiële kosten	(37.706)	(37.290)	(9.211)	(9.762)
Waardemutaties financiële derivaten	(1.397)	1.279	(374)	(233)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(37.214)</u>	<u>(33.837)</u>	<u>(9.217)</u>	<u>(9.451)</u>
Algemene kosten	(8.904)	(7.057)	(2.338)	(1.561)
<i>Totaal lasten</i>	<u>(46.118)</u>	<u>(40.894)</u>	<u>(11.555)</u>	<u>(11.012)</u>
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>(51.457)</u>	<u>109.589</u>	<u>(9.310)</u>	<u>23.269</u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(1.734)	(87)	(393)	94
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	17.672	(591)	4.677	2.261
	<u>15.938</u>	<u>(678)</u>	<u>4.284</u>	<u>2.355</u>
<i>Beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>(35.519)</u>	<u>108.911</u>	<u>(5.026)</u>	<u>25.624</u>
Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(5.495)	(12.814)	(1.798)	(2.413)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	<u>(41.014)</u>	<u>96.097</u>	<u>(6.824)</u>	<u>23.211</u>
Per aandeel (x € 1)				
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(2,17)	5,17	(0,36)	1,24
Verwaterd beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(2,17)	5,17	(0,36)	1,24

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

	jaar 2012	jaar 2011	4e kwartaal 2012	4e kwartaal 2011
Beleggingsresultaat	(35.519)	108.911	(5.026)	25.624
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(3.440)	(9.081)	2.783	(2.449)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	(435)	(1.249)	(369)	(747)
Belastingen met betrekking tot overig totaalresultaat	(1.360)	943	(183)	125
Overig totaalresultaat	(5.235)	(9.387)	2.231	(3.071)
<i>Totaalresultaat</i>	(40.754)	99.524	(2.795)	22.553
Toekomend aan:				
Aandeelhouders Vastned Retail	(46.431)	86.732	(4.727)	20.145
Minderheidsbelangen	5.677	12.792	1.932	2.408
	(40.754)	99.524	(2.795)	22.553
Per aandeel (x € 1)				
Totaalresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(2,46)	4,66	(0,25)	1,08

GECONSOLIDEERDE BALANS (x € 1.000,-)

	31 december 2012	31 december 2011
Activa		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.926.713	2.034.900
Overlopende activa in verband met huurincentives	4.733	4.548
	<hr/> 1.931.446	<hr/> 2.039.448
Vastgoedbeleggingen in pijplijn	49.539	89.581
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>	<hr/> 1.980.985	<hr/> 2.129.029
Materiële vaste activa	1.595	1.115
Financiële derivaten	2.222	1.529
Latente belastingvorderingen	345	478
<i>Totaal vaste activa</i>	<hr/> 1.985.147	<hr/> 2.132.151
Debiteuren en overige vorderingen	12.959	9.560
Belastingen naar de winst	513	483
Liquide middelen	4.908	4.339
<i>Totaal vlottende activa</i>	<hr/> 18.380	<hr/> 14.382
<i>Totaal activa</i>	<hr/> 2.003.527	<hr/> 2.146.533
Passiva		
Gestort en opgevraagd kapitaal	95.183	93.106
Agioreserve	468.555	470.705
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	(44.747)	(39.765)
Reserve omrekeningsverschillen	(2.464)	(2.029)
Overige reserves	427.744	382.279
Beleggingsresultaat toekomstend aan aandeelhouders		
Vastned Retail	(41.014)	96.097
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	<hr/> 903.257	<hr/> 1.000.393
Eigen vermogen minderheidsbelangen	118.705	105.308
<i>Totaal eigen vermogen</i>	<hr/> 1.021.962	<hr/> 1.105.701
Latente belastingverplichtingen	13.037	23.781
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	761	841
Langlopende rentedragende leningen o/g	676.618	755.031
Financiële derivaten	49.393	44.689
Langlopende belastingschulden	561	1.042
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	9.019	10.269
<i>Totaal langlopende schulden</i>	<hr/> 749.389	<hr/> 835.653
Schulden aan kredietinstellingen	77.023	139.494
Aflossing langlopende leningen o/g	115.522	22.212
Financiële derivaten	3.202	2.347
Belastingen naar de winst	792	3.515
Overige schulden en overlopende passiva	35.637	37.611
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	<hr/> 232.176	<hr/> 205.179
<i>Totaal passiva</i>	<hr/> 2.003.527	<hr/> 2.146.533

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 1 januari 2011	92.476	471.370	(31.649)	(780)	344.977	99.176	975.570	99.335	1.074.905
Direct beleggingsresultaat						66.964	66.964	6.412	73.376
Indirect beleggingsresultaat						29.133	29.133	6.402	35.535
Waardemutaties financiële derivaten			(8.116)				(8.116)	(22)	(8.138)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen				(1.249)			(1.249)		(1.249)
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	(8.116)	(1.249)	-	96.097	86.732	12.792	99.524
Aankoop aandelen in dochtermaatschappijen							-	(384)	(384)
Stockdividend	630	(630)					-	-	-
Kosten stockdividend		(35)					(35)		(35)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten						(41.577)	(41.577)	(6.435)	(48.012)
Interim-dividend 2011 in contanten					(20.297)		(20.297)		(20.297)
Toevoeging uit winstverdeling					57.599	(57.599)	-		-
<i>Stand per 31 december 2011</i>	93.106	470.705	(39.765)	(2.029)	382.279	96.097	1.000.393	105.308	1.105.701
Direct beleggingsresultaat						62.548	62.548	6.693	69.241
Indirect beleggingsresultaat						(103.562)	(103.562)	(1.198)	(104.760)
Waardemutaties financiële derivaten			(4.982)				(4.982)	182	(4.800)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen				(435)			(435)		(435)
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	(4.982)	(435)	-	(41.014)	(46.431)	5.677	(40.754)
Verkoop aandelen in dochtermaatschappijen					2.012		2.012	14.100	16.112
Stockdividend	2.077	(2.077)					-	-	-
Kosten stockdividend		(73)					(73)		(73)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten						(33.417)	(33.417)	(6.380)	(39.797)
Interim-dividend 2012 in contanten					(19.227)		(19.227)		(19.227)
Toevoeging uit winstverdeling					62.680	(62.680)	-		-
<i>Stand per 31 december 2012</i>	95.183	468.555	(44.747)	(2.464)	427.744	(41.014)	903.257	118.705	1.021.962

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000,-)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Beleggingsresultaat	(35.519)	108.911
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	122.241	(32.401)
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(1.206)	(2.446)
Nettofinancieringskosten	37.214	33.837
Belastingen naar de winst	(15.938)	678
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	<u>106.792</u>	<u>108.579</u>
Mutatie vlottende activa	(1.405)	(2.880)
Mutatie kortlopende schulden	2.386	(401)
Mutatie voorzieningen	(1.797)	1.535
	<u>105.976</u>	<u>106.833</u>
Betaalde interest (per saldo)	(35.600)	(37.503)
Betaalde belastingen naar de winst	(207)	(2.568)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>70.169</u>	<u>66.762</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Aankoop van en investeringen in vastgoedbeleggingen	(121.305)	(109.968)
Verkoop vastgoedbeleggingen	144.210	16.622
Aankoop aandelen in dochtermaatschappijen	-	(384)
<i>Kasstroom vastgoedbeleggingen</i>	<u>22.905</u>	<u>(93.730)</u>
Mutatie materiële vaste activa	(480)	(38)
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>22.425</u>	<u>(93.768)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitgekeerd dividend	(52.717)	(61.909)
Uitgekeerd dividend aan minderheidsbelangen	(6.451)	(6.757)
Opgenomen rentedragende schulden	100.566	226.767
Aflossing rentedragende schulden	(149.533)	(134.141)
Verkoop aandelen in dochtermaatschappijen	16.112	-
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>(92.023)</u>	<u>23.960</u>
Netto toename/(afname) liquide middelen	571	(3.046)
Liquide middelen per 1 januari	4.339	7.383
Koersverschillen op liquide middelen	(2)	2
<i>Liquide middelen per 31 december</i>	<u>4.908</u>	<u>4.339</u>

TOELICHTING OP HET TUSSENTIJDIG GECONSOLIDEERD FINANCIËEL BERICHT

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 retail warehouses. 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 tussentijds geconsolideerd financieel bericht 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 tussentijds geconsolideerd financieel bericht is opgemaakt door de Directie en geautoriseerd voor publicatie door de Raad van Commissarissen op 28 februari 2013.

Het tussentijds geconsolideerd financieel bericht is niet gecontroleerd door de externe accountant.

2. Gehanteerde grondslagen bij het opstellen van het tussentijds geconsolideerd financieel bericht

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

Het tussentijds geconsolideerd financieel bericht is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 'Interim Financial Reporting' zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Voor een uiteenzetting van de grondslagen voor de consolidatie, de waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de jaarrekening 2011.

Effect van nieuwe, gewijzigde en verbeterde standaarden

De volgende gewijzigde standaarden en interpretaties zijn voor het huidige boekjaar effectief geworden maar hebben geen effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep:

- IFRS 1 *First-time adoption of International Financial Reporting Standards (Replacement of 'fixed dates' for certain exceptions with the date of transition to IFRSs' and Additional exemption for entities ceasing to suffer from severe hyperinflation)*;
- IFRS 7 *Financial Instruments: Disclosures (Amendments enhancing disclosures about transfers of financial assets)*;
- IAS 12 *Income Taxes (Limited scope amendment - recovery of underlying assets)*.

Bij het opstellen van het tussentijds geconsolideerd financieel bericht 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 2011.

De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen.

3. Gesegmenteerde informatie

	Vastgoedbeleggingen		Brutohuuropbrengsten		Exploitatiekosten incl. erfpacht en niet doorberekenende servicekosten		Nettohuuropbrengsten	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Nederland	719.530	792.130	52.647	52.603	7.281	7.906	45.366	44.697
Frankrijk	472.477	475.219	27.927	26.195	2.387	2.333	25.540	23.862
België	331.109	333.744	22.245	21.300	2.364	1.743	19.881	19.557
Spanje	318.584	411.873	27.538	29.816	5.530	4.470	22.008	25.346
Turkije	127.093	103.659	2.085	1.604	177	327	1.908	1.277
Portugal	12.192	12.404	1.042	1.014	49	117	993	897
Totaal	1.980.985	2.129.029	133.484	132.532	17.788	16.896	115.696	115.636
High street shops	1.094.386	1.050.502	59.185	57.185	7.143	7.026	52.042	50.159
Overig	886.599	1.078.527	74.299	75.347	10.645	9.870	63.654	65.477
	1.980.985	2.129.029	133.484	132.532	17.788	16.896	115.696	115.636

	Waardemutaties vastgoedbeleggingen		Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen		Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen		Totaal	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Nederland	(26.129)	1.600	(1.339)	276	(133)	-	(27.601)	1.876
Frankrijk	(12.610)	19.749	524	198	-	297	(12.086)	20.244
België	6.005	19.215	1.779	1.617	27	66	7.811	20.898
Spanje	(91.709)	(11.647)	265	-	18.182	927	(73.262)	(10.720)
Turkije	2.414	3.401	(23)	355	(415)	(1.853)	1.976	1.903
Portugal	(212)	83	-	-	11	(28)	(201)	55
	(122.241)	32.401	1.206	2.446	17.672	(591)	(103.363)	34.256
Waarvan toekomend aan derden	1.140	(5.962)	(520)	(447)	(7)	(18)	613	(6.427)
	(121.101)	26.439	686	1.999	17.665	(609)	(102.750)	27.829
High street shops	12.416	33.330	2.681	416	148	(2.049)	15.245	31.697
Overig	(134.657)	(929)	(1.475)	2.030	17.524	1.458	(118.608)	2.559
	(122.241)	32.401	1.206	2.446	17.672	(591)	(103.363)	34.256
Waarvan toekomend aan derden	1.140	(5.962)	(520)	(447)	(7)	(18)	613	(6.427)
	(121.101)	26.439	686	1.999	17.665	(609)	(102.750)	27.829

4. Dividend

Op 21 mei 2012 is het slotdividend over het boekjaar 2011 betaalbaar gesteld. Het slotdividend bedroeg € 2,52 per aandeel en kon naar keuze van de aandeelhouder in contanten dan wel in aandelen worden opgenomen. Door houders van 29% van het uitstaande aandelenkapitaal is voor een uitkering in aandelen gekozen, resulterend in de uitgifte van 415.461 nieuwe aandelen. Met de dividenduitkering in contanten was een bedrag van € 33,4 miljoen gemoeid.

Op 27 augustus 2012 is het interim-dividend over het boekjaar 2012 betaalbaar gesteld. Het interim-dividend bedroeg € 1,01 per aandeel in contanten. Met de uitkering van het interim-dividend was een bedrag van € 19,2 miljoen gemoeid.

5. Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na balansdatum geen gebeurtenissen voorgedaan die materieel van invloed zijn op, dan wel een aanpassing zouden vereisen van de balansposten zoals gepresenteerd in dit tussentijds geconsolideerd financieel bericht.

6. Transacties met direct belanghebbenden

Er hebben zich, behalve in de hieronder beschreven onderwerpen, in 2012 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 2011.

De leden van de Raad van Commissarissen en de Directie van Vastned Retail hadden gedurende 2012 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 vijf procent in Vastned Retail:

Commonwealth Bank of Australia	5,79%
Société Fédérale de Participations et d'Investissements (SFPI)	5,26%
Stichting Pensioenfonds ABP	5,15%

ONTWIKKELING NETTOHUUROPBRENGSTEN

HIGH STREET SHOPS (x € 1 miljoen)

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje	Turkije	Portugal	Totaal
Brutohuuropbrengsten 2011	27,5	14,9	10,0	2,3	1,5	1,0	57,2
Aankopen	0,7	1,1	0,6	-	0,1	-	2,5
In exploitatie genomen	-	-	-	-	0,4	-	0,4
Verkopen	(1,6)	(0,3)	-	(0,1)	-	-	(2,0)
Like-for-like-huurgroei	-	0,8	0,3	-	0,1	-	1,2
Brutohuuropbrengsten 2012	26,6	16,5	10,9	2,2	2,1	1,0	59,3
Exploitatiekosten	(4,1)	(1,4)	(1,3)	(0,2)	(0,2)	-	(7,2)
Nettohuuropbrengsten 2012	22,5	15,1	9,6	2,0	1,9	1,0	52,1
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten:							
- in 2012	15,6	8,7	10,8	8,0	8,5	4,7	12,1
- in 2011	16,2	8,4	7,7	6,7	20,3	11,6	12,3

OVERIGE VASTGOEDBELEGGINGEN (x € 1 miljoen)

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje	Turkije	Portugal	Totaal
Brutohuuropbrengsten 2011	25,1	11,3	11,3	27,5	0,1	-	75,3
Aankopen	0,9	-	-	-	-	-	0,9
In exploitatie genomen	-	-	-	-	-	-	-
Verkopen	(0,2)	-	-	-	(0,1)	-	(0,3)
Like-for-like-huurgroei	0,3	0,1	0,1	(2,2)	-	-	(1,7)
Brutohuuropbrengsten 2012	26,1	11,4	11,4	25,3	-	-	74,2
Exploitatiekosten	(3,2)	(1,0)	(1,1)	(5,3)	-	-	(10,6)
Nettohuuropbrengsten 2012	22,9	10,4	10,3	20,0	-	-	63,6
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten:							
- in 2012	12,0	8,4	10,4	21,1	-	-	14,3
- in 2011	13,8	9,5	8,6	15,7	22,1	-	13,1

TOTAAL (x € 1 miljoen)

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje	Turkije	Portugal	Totaal
Brutohuuropbrengsten 2011	52,6	26,2	21,3	29,8	1,6	1,0	132,5
Aankopen	1,6	1,1	0,6	-	0,1	-	3,4
In exploitatie genomen	-	-	-	-	0,4	-	0,4
Verkopen	(1,8)	(0,3)	-	(0,1)	(0,1)	-	(2,3)
Like-for-like-huurgroei	0,3	0,9	0,4	(2,2)	0,1	-	(0,5)
Brutohuuropbrengsten 2012	52,7	27,9	22,3	27,5	2,1	1,0	133,5
Exploitatiekosten	(7,3)	(2,4)	(2,4)	(5,5)	(0,2)	-	(17,8)
Nettohuuropbrengsten 2012	45,4	25,5	19,9	22,0	1,9	1,0	115,7
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten:							
- in 2012	13,8	8,5	10,6	20,1	8,5	4,7	13,3
- in 2011	15,0	8,8	8,5	15,1	18,8	10,0	12,8