



## JAARRESULTATEN 2013

### *Resultaten onderstrepen strategische keuze*

#### HOOFDPUNTEN

- Vastned behaalt door actief aan- en verkoopbeleid belangrijkste strategische doelstellingen
- Direct beleggingsresultaat 2013 met € 2,85 per aandeel aan de bovenkant van de verwachting van € 2,75-€ 2,85 per aandeel
- Indirect beleggingsresultaat 2013 € 7,53 per aandeel negatief voornamelijk door de afwaardering vooruitlopend op de verkoop van de Spaanse winkelcentra/galeries
- Voorgesteld dividend 2013 € 2,55 per aandeel (2012: € 2,55 per aandeel)
- Bezettingsgraad eind 2013 94,0%, fractioneel lager dan eind 2012 (95,0%) als gevolg van de daling van de bezettingsgraad van de Spaanse winkelcentra. Bezettingsgraad premium city high street shops 99,2%
- Like-for-like-brutohuurgroei totale portefeuille 1,1% negatief. Like-for-like-brutohuurgroei in premium cities 4,2% positief
- Verwacht direct beleggingsresultaat 2014, als gevolg van nettoverkopen in 2013 en begin 2014, tussen de € 2,10 en € 2,30 per aandeel

Taco de Groot, CEO Vastned: *"2013 was een jaar waarin het Vastned-team grote stappen heeft gezet in de uitvoering van de strategie. Door een actief en tegelijkertijd pragmatisch aan- en verkoopbeleid hebben wij één van de belangrijkste doelstellingen gerealiseerd, namelijk het aandeel high street shops verhogen naar 65%. Gedurende het afgelopen jaar steeg dit percentage van 55% naar 69%. In totaal hebben we in 2013 voor € 269 miljoen niet-strategische vastgoedbeleggingen verkocht, waaronder een aantal grote winkelcentra in Duinkerken, Thoiry en Houten. De verkoopopbrengsten hebben we gebruikt voor versterking van de balans en voor het vergroten van onze highstreetshoppportefeuille. Zo hebben we high street shops in de historische binnensteden van Bordeaux, Utrecht, Amsterdam, Maastricht en Brugge gekocht. Begin 2014 hebben we de verkoop zeven Spaanse winkelcentra/galeries en een retail park voor € 160 miljoen aangekondigd. Dat past uitstekend in onze strategie, de kwaliteit van de portefeuille wordt fors verhoogd en ons risicoprofiel verbetert aanzienlijk. De afwaardering van de beoogde verkoop van de Spaanse winkelcentra/galeries, hebben we in het indirect beleggingsresultaat 2013 opgenomen. Met name hierdoor is het indirect beleggingsresultaat lager dan in 2012. Het direct beleggingsresultaat voor 2013 bedraagt € 2,85 per aandeel. Dit is, gelet op de marktomstandigheden, bemoedigend en aan de bovenkant van onze prognose die we in november afgaven.*

*De loan-to-value was eind van het jaar 44,6% en verbetert na de verkoop van de Spaanse winkelcentra/galeries naar 39,7%. Verder is de spreiding over financiers vergroot, doordat we in de tweede helft van het jaar een lening met het Belgische Belfius hebben afgesloten voor € 40 miljoen.*

*Na het behalen van onze belangrijkste doelstellingen in 2013 hebben we begin 2014 een aangescherpte strategie gepresenteerd. We gaan ons voor onze groei specifiek richten op high street shops in een geselecteerd aantal premium cities. Dit zijn steden waar consumenten het liefst winkelen en waar sterke nationale en internationale retailers zich graag vestigen. De resultaten tonen aan dat deze locaties op lange termijn beter en stabielere presteren. Wij zullen daarom onze acquisitie- en desinvestingsstrategie stap voor stap en op een pragmatische manier voortzetten. Essentieel onderdeel is dat acquisities gedaan worden wanneer wij verwachten dat er een huur- dan wel waardestijging mogelijk is op de middellangetermijn.*

*De voortgang die we hebben geboekt en de kwaliteit van de huidige portefeuille bieden voldoende fundament voor het afgeven van een bandbreedte voor het direct beleggingsresultaat 2014, dat naar verwachting tussen de € 2,10 en € 2,30 zal bedragen."*



*Louis Vuitton, Cours de l'Intendance in Bordeaux*

## VASTGOEDPORTEFEUILLE

### Vastgoedbeleggingen

#### Inleiding

In lijn met haar strategie gericht op premium cities zal Vastned vanaf heden ook de kengetallen voor de high street shops in de premium cities presenteren. De vastgoedportefeuille van Vastned bestaat eind 2013 voor 46% uit premium city high street shops. Op de belangrijkste parameters presteerden de high street shops in premium cities het afgelopen jaar beter dan de overige beleggingen. De premium city high street shops zijn nagenoeg volledig verhuurd met een bezettingsgraad van 99,2%. De like-for-like brutohuurgroei bedroeg 4,2% en de waardemutatie van de portefeuille premium city high street shops gedurende het jaar, was 2,2% positief.

#### Belangrijkste parameters

	in %	Premium city high street shops	High street shops overig	Overige	Totaal
Bezettingsgraad eind 2013		99,2	94,7	89,7	94,0
Like-for-like brutohuurgroei		4,2	(1,1)	(3,6)	(1,1)
Waardemutatie van de portefeuille		2,2	(2,0)	(13,7)	(5,8)

De spreiding van de vastgoedportefeuille per land en type is als volgt:

In € miljoen	Premium city high street shops	High street shops overig	Overige	Totaal
Nederland	223	215	185	623
Frankrijk	255	86	18	359
België	141	71	150	362
Spanje/Portugal	40	15	166	221
Turkije	129	n.v.t	n.v.t	129
<i>Totaal</i>	<b>788</b>	<b>387</b>	<b>519</b>	<b>1.694</b>

Na afwikkeling van de verkoop van de Spaanse winkelcentra/galeries zal de Spaanse vastgoedportefeuille (incl. Portugal) nog € 63 miljoen bedragen.

#### Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de totale portefeuille bedroeg eind 2013 94,0%. Met name de daling van de bezettingsgraad in de Spaanse winkelcentra droeg bij aan de daling ten opzichte van 2012 (95,0%). De bezettingsgraad van de premium city high street shops was eind 2013 99,2%. Ondanks de lastige retailmarkt in Europa bleef de bezettingsgraad in Nederland nagenoeg gelijk en steeg de bezettingsgraad in Frankrijk. De bezettingsgraad voor de Belgische portefeuille stond enigszins onder druk door toegenomen leegstand in kleinere plaatsen. De Spaanse verhuurmarkt bleef uitdagend gezien de economische omstandigheden en retailers die het aantal vestigingen aan het terugbrengen zijn. Om de bezettingsgraad van de Spaanse winkelcentra hoog te houden zijn belangrijke huurverlagingen toegekend. Desondanks daalde de bezettingsgraad in Spanje. Door de verhuring van onder andere de high street shop aan de Istasyon Caddesi 27 aan de populaire Turkse fashionretailer Koton steeg de bezettingsgraad in Istanbul gedurende het jaar naar 100%.



### Bezettingsgraad per land

in %	Eind 2013	Eind 2012	Gemiddeld 2013	Gemiddeld 2012
Nederland	<b>96,8</b>	97,0	<b>96,5</b>	96,6
Frankrijk	<b>95,4</b>	94,4	<b>95,2</b>	94,8
België	<b>95,4</b>	97,1	<b>95,7</b>	97,5
Spanje/Portugal	<b>86,6</b>	90,4	<b>89,0</b>	90,8
Turkije	<b>100,0</b>	100,0	<b>88,8</b>	100,0
<i>Totaal</i>	<b>94,0</b>	<b>95,0</b>	<b>94,0</b>	<b>95,1</b>

### Bezettingsgraad per type

Eind 2013 in %	Premium city high street shops	High street shops overig	Overige	Totaal
Nederland	98,9	95,5	96,4	96,8
Frankrijk	99,2	95,7	76,1	95,4
België	98,6	89,0	95,8	95,4
Spanje/Portugal	100,0	100,0	84,9	86,6
Turkije	100,0	n.v.t	n.v.t	100,0
<i>Totaal</i>	<b>99,2</b>	<b>94,7</b>	<b>89,7</b>	<b>94,0</b>

### Verhuuractiviteit

De totale verhuuractiviteit in 2013 bedroeg € 18,5 miljoen (2012: € 18,3 miljoen). Uitgedrukt in een percentage van de theoretische brutohuuropbrengsten bedroeg deze 14,4% (2012: 12,9%). In totaal werden er 265 huurcontracten afgesloten.

Vastned sloot het afgelopen jaar nieuwe huurcontracten af met aansprekende retailers als Armani, Schaaap en Citroen, Zadig&Voltaire, Rituals, KIKO en Pull&Bear. Het aantrekken van deze sterke retailers draagt, naast acquisities op premium city locaties, bij aan de kwaliteitsverbetering van de portefeuille die Vastned voor ogen heeft. In totaal werden er 158 huurvernieuwingen overeengekomen, die € 10,7 miljoen aan huurinkomsten vertegenwoordigen (2012: € 9,1 miljoen). De nieuwe en vernieuwde huurcontracten werden in 2013 gemiddeld 12,7% onder het oude huurniveau afgesloten (2012: 2,9% onder het oude huurniveau), wat hoofdzakelijk veroorzaakt werd door lagere huren in de winkelcentra in Spanje. Deze Spaanse contracten werden gemiddeld 33,2% onder het oude huurniveau afgesloten. De huurcontracten voor de premium city high street shops van de totale vastgoedportefeuille werden juist tegen gemiddeld 3,2% hogere huren afgesloten.

Rekening houdend met huurincentives, werden de nieuwe en herziene huurcontracten gemiddeld 17,3% onder het oude huurniveau afgesloten (2012: 8,3% onder het oude huurniveau). Voor premium city high street shops was dit 0,3% boven het oude huurniveau.



## Verhuuractiviteit

	Volume in € en % van de brutohuuropbrengsten in		2013	2012
	€ miljoen	%	Mutatie in de brutohuur in %	Mutatie in de brutohuur in %
Nederland	6,1	13,7	(7,0)	(1,8)
Frankrijk	2,1	9,6	(3,7)	(0,3)
België	2,4	10,4	5,1	9,9
Spanje/Portugal	5,6	18,0	(24,8)	(27,4)
Turkije	2,3	28,4	(15,6)	21,0
<b>Totaal</b>	<b>18,5</b>	<b>14,4</b>	<b>(12,7)</b>	<b>(2,9)</b>

## Huurincentives

Huurincentives, zoals huurvrije perioden, huurkortingen en andere betalingen of bijdragen aan de huurder, bedroegen 4,1% van de brutohuuropbrengsten (2012: 2,9%). In absolute zin zijn de huurincentives toegenomen naar € 4,7 miljoen (2012: € 3,7 miljoen). Dit werd met name veroorzaakt door huurincentives in de Spaanse en Nederlandse vastgoedportefeuilles.

## Huurincentives

in %	2013 werkelijk	2012 werkelijk	2013 IFRS	2012 IFRS
Nederland	(2,4)	(1,2)	(1,8)	(1,0)
Frankrijk	(3,1)	(2,2)	(2,8)	(1,9)
België	(2,2)	(1,2)	(1,6)	(1,5)
Spanje/Portugal	(7,3)	(6,3)	(7,5)	(6,4)
Turkije	(13,5)	(19,3)	(4,9)	(2,2)
<b>Totaal</b>	<b>(4,1)</b>	<b>(2,9)</b>	<b>(3,4)</b>	<b>(2,5)</b>

## Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties van de vastgoedbeleggingen bedroegen € 121,6 miljoen negatief (2012: € 122,2 miljoen negatief). Dit is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de afwaardering van de Spaanse vastgoedportefeuille met € 110,1 miljoen, waarbij al rekening is gehouden met de afwaardering in verband met de verkoop van de Spaanse winkelcentra/galeries en het retailpark begin 2014. De portefeuille van premium city high street shops toonde een waardegroei (exclusief acquisities) in 2013 van 2,2%.

## Waardemutaties

in %	Premium city high street	High street shops overig	Overig	Totaal
Nederland	1,9	(5,7)	(5,3)	(3,7)
Frankrijk	1,7	(0,8)	(3,1)	(0,4)
België	8,2	9,6	6,2	7,6
Spanje/Portugal	0,6	(4,5)	(39,8)	(33,2)
Turkije	(1,8)	n.v.t.	n.v.t.	(1,8)
<b>Totaal</b>	<b>2,2</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(13,7)</b>	<b>(5,8)</b>

### Acquisities

Gedurende 2013 verwierf Vastned voor € 103,7 miljoen aan high street shops in premium cities. De aankopen bevonden zich in de historische binnensteden van Bordeaux, Utrecht, Amsterdam, Maastricht en Brugge. Door deze acquisities heeft Vastned haar voetprint in deze steden vergroot.

#### Acquisities 2013

##### Nederland

###### Amsterdam

P.C. Hoofstraat 49-51  
 P.C. Hoofstraat 78  
 Leidsestraat 23

###### Utrecht

Oudegracht 157-159  
 Oudegracht 124  
 Steenweg 31-33  
 Bakkerstraat 16 -16a

###### Maastricht

Wolfstraat 27-29

##### België

###### Brugge

Steenstraat 38

##### Frankrijk

###### Bordeaux

Cours de l'Intendance 56-66  
 Rue de la Porte Dijeaux 35-37

### Desinvesteringen

In totaal heeft Vastned in 2013 62 niet-strategische objecten verkocht voor € 269 miljoen\*. Dit waren onder andere winkellocaties in kleinere steden en grotere winkelcentra in Thoiry, Duinkerken en Houten. De doelstelling van € 200 miljoen aan desinvesteringen, die Vastned zichzelf stelde begin 2013, is ruimschoots gerealiseerd. De objecten zijn gemiddeld 3,4% onder de boekwaarde verkocht, waardoor na aftrek van verkoopkosten een verkoopresultaat van € 9,5 miljoen negatief werd behaald. Na aftrek van het derdenbelang in winkelcentrum Het Rond bedroeg het verkoopresultaat € 6,7 miljoen negatief.

Begin 2014 werd eveneens overeenstemming bereikt over de verkoop van zeven Spaanse winkelcentra/galeries en een retailpark voor € 160 miljoen. Vastned verkocht deze portefeuille, omdat verwacht wordt dat deze winkelcentra grote investeringen vergen om aansprekende retailers aan te trekken en te behouden, en er aanhoudende druk op huurniveaus zal blijven. Retailers zijn in het huidige economische klimaat bijzonder selectief. Gezien de grote keuze aan concurrerende winkelcentra in Spanje, lijkt het onwaarschijnlijk dat deze de winkelcentra zullen gaan profiteren van een eventueel herstel van de Spaanse economie. De druk op huurniveaus en de waardevermindering zal hierdoor verder doorzetten.

\* Hierin is winkelcentrum Het Rond voor 100% meegenomen. Vastned had een 50%-belang in dit winkelcentrum.

### BELEGGINGSRESULTAAT AANDEELHOUDERS VASTNED 2013

Het beleggingsresultaat bestaat uit het direct en indirect beleggingsresultaat. In 2013 bedroeg het beleggingsresultaat € 89,0 miljoen negatief (2012: € 41,0 miljoen negatief), wat voornamelijk werd veroorzaakt door de afwaardering van de Spaanse winkelcentra/galleries in verband met de voorgenomen verkoop. Het indirect beleggingsresultaat bedroeg in 2013 € 143,2 miljoen negatief (2012: € 103,6 miljoen negatief). Het direct beleggingsresultaat bedroeg in 2013 € 54,2 miljoen (2012: € 62,6 miljoen). Dit is € 2,85 per aandeel en komt daarmee uit aan de bovenkant van de verwachting van € 2,75- € 2,85 per aandeel.

In € miljoen	2013	2012
Direct beleggingsresultaat	<b>54,2</b>	62,6
Indirect beleggingsresultaat	<b>(143,2)</b>	(103,6)
Beleggingsresultaat	<b>(89,0)</b>	(41,0)

#### Direct beleggingsresultaat

Het direct beleggingsresultaat bedroeg in 2013 € 54,2 miljoen. Dat is weliswaar lager dan de € 62,6 miljoen in 2012, maar dat heeft alles te maken met de nettoverkopen in de portefeuille. In lijn met haar strategie gericht op high street shops in premium cities heeft Vastned de kwaliteit van haar portefeuille verder verbeterd door onder andere niet-strategische vastgoedobjecten te verkopen. De verkoopopbrengsten werden gebruikt voor high street shop acquisities in premium cities én het verder versterken van de balans. Vastned was hierdoor nettoverkoper. Dit was de voornaamste reden voor de daling van de nettohuuropbrengsten met € 8,9 miljoen. Ook resulteerden de nettoverkopen in gemiddeld lagere rentedragende schulden en namen de financiële kosten netto met € 1,5 miljoen af. Daarnaast was er sprake van een fractionele stijging van de algemene kosten als gevolg van onder andere hogere fiscale advieskosten van € 0,2 miljoen. De over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst stegen met € 0,7 miljoen grotendeels door de gewijzigde fiscale wetgeving in Spanje per 1 januari 2013.

#### Indirect beleggingsresultaat

Over 2013 was het indirect beleggingsresultaat € 143,2 miljoen negatief (2012: € 103,6 miljoen negatief). De daling van het indirect beleggingsresultaat ten opzichte van vorig jaar werd hoofdzakelijk veroorzaakt door een waardedaling van de vastgoedportefeuille in 2013 met € 121,6 miljoen ten opzichte van de beginwaarde 2013 als gevolg van de afwaardering van de Spaanse vastgoedportefeuille. Hierop werd vooruitlopend op de in begin 2014 tot stand gekomen verkoop van de Spaanse winkelcentra/galleries in 2013 een afwaardering genomen van in totaal € 110,1 miljoen. De waardes van de Nederlandse, Franse en Turkse vastgoedportefeuilles (exclusief acquisities) daalden in 2013 met respectievelijk 3,7%, 0,4% en 1,8%. De waardes van de portefeuille van premium city high street shops in Nederland en Frankrijk stegen daarentegen met respectievelijk 1,9% en 1,7%. In België steeg de waarde van de vastgoedportefeuille met 7,6% ten opzichte van de beginwaarde in 2013. Deze stijging werd hoofdzakelijk veroorzaakt door de harmonisering van de waarderingmethodiek voor de Belgische vastgoedportefeuille tussen Vastned en Vastned Retail Belgium begin 2013. Dit resulteerde in een positieve herwaardering op deze portefeuille van € 28,0 miljoen (aandeel Vastned € 18,3 miljoen).

Door aflossingen op leningen als gevolg van nettoverkopen en de in begin 2014 tot stand gekomen verkoop van de Spaanse winkelcentra/galleries zijn een aantal financiële derivaten onder IFRS niet langer als volledige hedge aan te merken. Hierdoor zijn de negatieve waardemutaties van deze financiële derivaten ter waarde van € 13,7 miljoen (€ 10,0 miljoen na belastingen) vanuit het eigen vermogen via het indirect beleggingsresultaat naar de winst-en-verliesrekening overgeboekt. Deze mutaties hadden derhalve geen effect op de intrinsieke waarde.

## NETTO-OPBRENGSTEN UIT VASTGOEDBELEGGINGEN

### Brutohuuropbrengsten

De brutohuuropbrengsten in 2013 bedroegen € 123,2 miljoen. Met name door de executie van de strategie, waarbij het afgelopen jaar meer niet-strategische vastgoedobjecten zijn verkocht dan premium city high street shops zijn gekocht, slonk de vastgoedportefeuille en daalden de brutohuurinkomsten daardoor met 7,7% ten opzichte van 2012.

### Aankopen en in exploitatie genomen vastgoedbeleggingen (€ 7,2 miljoen toename)

Vastned kocht in totaal voor circa € 225 miljoen aan premium city high street shops in 2012 en 2013. Deze aankopen en het in exploitatie nemen van high street shops in Istanbul resulteerden in een positieve bijdrage aan de brutohuurinkomsten van € 7,2 miljoen in 2013.

### Verkopen (€ 16,2 miljoen afname)

In lijn met de highstreetstrategie heeft Vastned in totaal voor € 415 miljoen niet-strategisch vastgoed verkocht in 2012 en 2013. Hierdoor daalden de brutohuurinkomsten met € 16,2 miljoen ten opzichte van 2012.

### Like-for-like-brutohuurgroei (€ 1,3 miljoen afname)

De totale like-for-like-groei van de brutohuuropbrengsten was € 1,3 miljoen negatief. Dit werd met name veroorzaakt door lagere brutohuuropbrengsten in Spanje als gevolg van de lastige economische omstandigheden en de daarmee gepaard gaande toekenning van huurincentives om zo de bezettingsgraad op een hoog niveau te houden.

De like-for-like-brutohuurgroei van de high street shops in de premium cities van 4,2% (€ 1,2 miljoen positief) steekt positief af bij de like-for-like-brutohuurgroei van de overige vastgoedbeleggingen.

### Exploitatiekosten (inclusief betaalde erfpachtcanons en niet-doorberekende servicekosten)

De exploitatiekosten uitgedrukt in een percentage van de brutohuuropbrengsten bedroegen 13,4% (2012: 13,3%). De exploitatiekosten daalden van € 17,8 miljoen in 2012 naar € 16,5 miljoen in 2013. De daling is vooral het gevolg van lagere onderhoudskosten en overige exploitatiekosten door verkopen in Nederland en dan met name de verkoop van Retailpark Roermond eind 2012, dat relatief hoge exploitatiekosten kende. In België en Spanje namen de exploitatiekosten eveneens af. In België door gedaalde onderhoudskosten en in Spanje door een vrijval van de voorziening dubieuze debiteuren. Een vordering, waarvoor eerder een voorziening was getroffen, kon toch geïnd worden. In Frankrijk namen de exploitatiekosten toe door hogere niet-doorberekende servicekosten, een extra dotatie aan de voorziening dubieuze debiteuren en hogere onderhoudskosten.

### Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties bedroegen in 2013 € 121,6 miljoen negatief (2012: € 122,2 miljoen negatief). De daling vond vooral plaats in de Spaanse en in mindere mate in de Nederlandse, Franse en Turkse vastgoedportefeuilles. In Spanje was sprake van een forse waardedaling van € 110,1 miljoen. Hierin is de afwaardering vooruitlopend op de in begin 2014 overeengekomen verkoop van de Spaanse winkelcentra/galeries opgenomen. Deze afwaardering reflecteert de slechte vooruitzichten van deze centra in verband met aanzienlijke kapitaalbehoeften en verdere druk op huurniveaus.



### Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

In 2013 zijn niet-strategische beleggingen verkocht voor € 268,9 miljoen\*. Deze verkopen hebben voor € 110,5 miljoen op de Nederlandse vastgoedportefeuille betrekking en betreffen naast de verkoop van winkelcentrum Het Rond in Houten hoofdzakelijk solitaire niet-strategische objecten in plaatsen als Borculo, Bemmelen, Sittard en Zoetermeer. In Frankrijk werd voor € 151,5 miljoen aan niet-strategische beleggingen verkocht, waaronder het winkelcentrum Val Thoiry in Thoiry en het winkelcentrum Centre Marine in Duinkerken. In België werd voor € 6,9 miljoen aan niet-strategische vastgoedbeleggingen verkocht in onder andere Schelle, Vilvoorde en Sint-Job-'t-Goor.

Het nettoverkoopresultaat van de in 2013 gerealiseerde verkopen, na aftrek van verkoopkosten, bedroeg € 9,5 miljoen negatief (zijnde 3,4% onder boekwaarde). Hiervan werd € 6,6 miljoen negatief gerealiseerd op verkopen in Nederland, met name op de verkoop van het belang in winkelcentrum Het Rond (€ 5,6 miljoen negatief, waarvan het aandeel Vastned € 2,8 miljoen negatief bedroeg). In Frankrijk bedroeg het nettoverkoopresultaat € 3,2 miljoen negatief, terwijl op de verkopen in België een positief nettoverkoopresultaat van € 0,3 miljoen werd gerealiseerd.

## LASTEN

### Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten, inclusief waardemutaties financiële derivaten, stegen van € 37,3 miljoen in 2012 naar € 46,7 miljoen in 2013.

### Ontwikkeling nettofinancieringskosten (x € 1 miljoen)

Nettofinancieringskosten 2012	37,3
Afname als gevolg van nettoverkopen	(2,6)
Minder activeren van rente op vastgoedbeleggingen in pijplijn	1,0
Per saldo toename door stijging gemiddelde rente, wijzigingen in vast/variabel en werkkapitaal	0,1
Waardemutaties rentederivaten	(2,8)
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit het eigen vermogen	13,7
<b>Nettofinancieringskosten 2013</b>	<b>46,7</b>

De gemiddelde rentevoet over het totale rentedragende vreemd vermogen steeg van 4,1% naar 4,3%. De stijging werd veroorzaakt doordat ten opzichte van 2012 een relatief groter deel van de leningenportefeuille met een vaste rente werd gefinancierd. Dit kwam doordat de verkoopopbrengsten voor een deel werden aangewend voor het aflossen van leningen met een variabele rente.

De waardemutaties van de onder IFRS niet als volledige hedge aangemerkte rentederivaten bedroegen € 1,4 miljoen positief (2012: € 1,4 miljoen negatief). Door aflossingen op leningen als gevolg van nettoverkopen en de verkoop van de Spaanse winkelcentra begin 2014 is een aantal derivaten onder IFRS niet langer als volledige hedge aan te merken. De negatieve waarde van deze financiële derivaten ten bedrage van € 13,7 miljoen is conform IFRS vanuit het eigen vermogen overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening, waardoor dit geen effect heeft op de intrinsieke waarde.

### Algemene kosten

De algemene kosten stegen fractioneel van € 8,8 miljoen in 2012 naar € 9,0 miljoen in 2013. Enerzijds namen de algemene kosten toe als gevolg van additioneel ingewonnen fiscale adviezen en een lagere toerekening aan de exploitatiekosten, terwijl anderzijds de algemene kosten afnamen door lagere taxatie- en personeelskosten.

\* Hierin is de boekwaarde van winkelcentrum Het Rond voor 100% meegenomen. Vastned had een 50%-belang in dit winkelcentrum.

#### Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De belastingen naar de winst bedroegen € 2,4 miljoen (2012: € 1,7 miljoen). Vastned voldeed in 2012 aan het 'oude' Spaanse SOCIMI-belastingregime. Per 1 januari 2013 is het Spaanse fiscale regime voor vastgoedondernemingen ingrijpend gewijzigd. Aangezien tot op heden nog geen duidelijkheid kon worden verkregen van de Spaanse belastingdienst of een Nederlandse 'N.V.' volledig aan de op haar van toepassing zijnde vereisten kan voldoen, heeft Vastned besloten om voorzichtigheidshalve het reguliere Spaanse belastingregime toe te passen. Hierdoor steeg de belastinglast over het operationele resultaat in Spanje met circa € 0,6 miljoen. In Turkije steeg de belastinglast met circa € 0,1 miljoen als gevolg van een stijging van het (belastbare) beleggingsresultaat.

#### Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen bedroeg in 2013 € 6,1 miljoen positief (2012: € 17,7 miljoen positief). De waardedalingen in de Spaanse vastgoedportefeuille resulteerden per saldo in een vrijval van de latente belastingverplichting waar tegenover een stijging van de latente belastingverplichtingen in Turkije stond. Onder deze post is tevens de overboeking belastingen op niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit het eigen vermogen ten bedrage van € 3,8 miljoen positief opgenomen. Deze mutatie had echter geen effect op de intrinsieke waarde.

#### Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen

Het aan minderheidsaandeelhouders toekomende beleggingsresultaat van € 12,7 miljoen (2012: € 5,5 miljoen) bestaat uit het direct en indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen van respectievelijk € 6,8 miljoen positief (2012: € 6,7 miljoen positief) en € 5,9 miljoen positief (2012: € 1,2 miljoen negatief).

## FINANCIERING

In september 2013 werd een nieuwe langlopende lening van € 40,0 miljoen aangetrokken met een looptijd van vijf jaar. Met deze nieuwe lening, verstrekt door Belfius, werd een verdere spreiding over meerdere geldverstrekkers gerealiseerd.

Eind 2013 had de balans van Vastned een gezonde financieringsstructuur met een loan-to-value van 44,6% (eind 2012: 43,9%) en een solvabiliteitsratio, zijnde het groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal, van 51,5% (eind 2012: 51,5%). Na ontvangst van de verkoopopbrengst van de Spaanse winkelcentra/galeries zal de loan-to-value 39,7% en de solvabiliteitsratio 56,7% bedragen. Hierdoor ontstaat extra ruimte voor acquisities van high street shops in premium cities. Met een solvabiliteitsratio van 51,5% en een rentedekkingsgraad van 2,8 voldoet Vastned aan alle bankconvenanten. De gemiddelde looptijd van het lang vreemd vermogen (contractduur) bedroeg eind 2013 2,8 jaar (2012: 3,5 jaar). De gemiddelde looptijd van het vastrentend vreemd vermogen (renteherziening) bedroeg eind 2013 2,9 jaar (2012: 3,9 jaar).

#### Verdeling rentedragend vreemd vermogen eind 2013

In € miljoen	Vaste rente <sup>1)</sup>	Variable rente	Totaal	% van totaal
Langlopende schulden	453,8	82,7	536,5	71,0
Kortlopende schulden	176,6	42,6	219,2	29,0
Totaal	630,4	125,3	755,7	100,0
% van totaal	83,4	16,6	100,0	

1) Rentederivaten in aanmerking genomen

### DIVIDEND 2013

Op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 15 mei 2014 zal Vastned voorstellen om over het boekjaar 2013 een dividend van € 2,55 per aandeel uit te keren. Rekening houdend met het in augustus 2013 uitgekeerde interim-dividend van € 0,92 zal het slotdividend worden vastgesteld op € 1,63 per aandeel. Het slotdividend zal op 29 mei 2014 betaalbaar worden gesteld.

### VOORUITZICHTEN 2014

Na het behalen van de belangrijkste doelstellingen begin 2014 heeft Vastned haar strategie verder aangescherpt. Vastned richt zich specifiek op premium cities: de beste winkelsteden in Europa waar consumenten het liefst winkelen en retailers zich graag vestigen. Vastned streeft er naar het aandeel high street shops in premium cities te vergroten naar 75% van de totale portefeuille, omdat Vastned ervan overtuigd is dat dit de locaties zijn die op lange termijn leiden tot solide en duurzame waardeontwikkeling en tot voorspelbare en stabiele beleggingsresultaten. Om deze doelstelling te verwezenlijken zal Vastned doorgaan met het desinvesteren van niet-strategische vastgoedbeleggingen en het verwerven van high street shops in premium cities. Stap voor stap en op de bekende pragmatische manier, waarbij potentiële waardecreatie een essentiële voorwaarde is voor acquisities. Dit alles binnen de huidige prudente financiële kaders, waarbij wordt vastgehouden aan een loan-to-value van 40-45%.

Met de aangekondigde verkoop van de winkelcentra/galeries in Spanje begin 2014 is wederom een belangrijke stap gezet, waarbij het aandeel high street shops in premium cities zal stijgen naar 51%. De nettoverkopen in 2013, alsmede de aangekondigde verkoop van de Spaanse winkelcentra/galeries zullen vanzelfsprekend resulteren in lagere brutohuurinkomsten en daarmee in een lager direct beleggingsresultaat ten opzichte van 2013. Als gevolg van deze verkopen is de kwaliteit van de portefeuille significant verbeterd, waardoor de huurinkomsten stabiel en voorspelbaarder zijn geworden. Voor Vastned geeft de huidige vastgoedportefeuille voldoende fundament om nu een bandbreedte af te geven voor het direct beleggingsresultaat 2014. Vastned verwacht, uiteraard afhankelijk van onvoorziene ontwikkelingen, dat het direct beleggingsresultaat 2014 tussen de € 2,10 en € 2,30 per aandeel zal bedragen.

### CONFERENCE CALL

Op 6 maart 2014 om 11.00 uur houdt Vastned een conference call voor analisten en aandeelhouders, die live via een webcast op [www.vastned.com](http://www.vastned.com) gevolgd kan worden.

### OVER VASTNED

Vastned is een beursgenoteerd Europees winkelvastgoedfonds met focus op 'venues for premium shopping'. Vastned belegt in geselecteerde steden in Europa en Turkije, premium cities, met een duidelijke focus op het beste winkelvastgoed in de populairste winkelstraten ("high streets"). Huurders van Vastned zijn sterke, toonaangevende internationale en nationale retailmerken. De vastgoedportefeuille heeft een omvang van € 1,7 miljard.

### Voor nadere informatie:

Aneke Hoijtink, Investor Relations Manager  
Tel: +31 6 31637374

## KERNCIJFERS

	31 december 2013	31 december 2012 <sup>1</sup>
<b>Resultaten (x € 1.000)</b>		
Brutohuuropbrengsten	123.238	133.484
Direct beleggingsresultaat	54.195	62.562
Indirect beleggingsresultaat	(143.231)	(103.562)
<i>Beleggingsresultaat</i>	<b>(89.036)</b>	<b>(41.000)</b>
<b>Balans (x € 1.000)</b>		
Vastgoedbeleggingen	1.694.395	1.980.985
Eigen vermogen	872.623	1.018.371
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	791.365	899.666
Langlopende schulden	574.472	752.980
Solvabiliteit conform definitie banken (in %)	51,5 <sup>2</sup>	51,5
Loan-to-value (in %)	44,6 <sup>2</sup>	43,9
Interest coverage ratio	2,8	3,0
Financiële bezettingsgraad (in %)	94,0	95,1
Gemiddeld aantal geplaatste aandelen	19.036.646	18.876.591
Aantal geplaatste aandelen (ultimo)	19.036.646	19.036.646
<b>Per aandeel (x € 1)</b>		
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail primo (inclusief slotdividend)	47,26	53,72
Aanpassing in verband met IAS19R	-	(0,06)
	47,26	53,66
Slotdividend vorig boekjaar	(1,54)	(2,52)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail primo (exclusief slotdividend)</i>	45,72	51,14
Direct beleggingsresultaat	2,85	3,31
Indirect beleggingsresultaat	(7,53)	(5,48)
<i>Beleggingsresultaat</i>	(4,68)	(2,17)
Nettoverkoopresultaat op verkoop aandelen Vastned Retail Belgium NV	-	0,11
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	0,02	(0,13)
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen, na belastingen	0,98	(0,27)
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening, na belastingen	0,52	-
Omrekeningsverschillen netto-investeringen, na belastingen	(0,07)	(0,02)
Overige mutaties	-	(0,39)
Interim-dividend	(0,92)	(1,01)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail ultimo (inclusief slotdividend)</i>	<b>41,57</b>	<b>47,26</b>
<b>Beurskoers (ultimo)</b>	32,985	32,75
<b>Premium/(Discount) (in %)</b>	(20,7)	(30,7)

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

<sup>2</sup> De solvabiliteit en loan-to-value na realisatie van de verkoop van de Spaanse winkelcentra en 'unwinding' van de Spaanse Interest Rate Swaps zal, ceteris paribus, uitkomen op 56,7% respectievelijk 39,7%.

## GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING (X € 1.000,-)

	jaar 2013	jaar 2012 <sup>1</sup>	2e halfjaar 2013	1e halfjaar 2013
<b>NETTO-OPBRENGSTEN UIT VASTGOEDBELEGGINGEN</b>				
Brutohuuropbrengsten	123.238	133.484	58.833	64.405
Betaalde erfpachtcanons	(584)	(603)	(277)	(307)
Niet doorberekende servicekosten	(3.243)	(3.056)	(1.798)	(1.445)
Exploitatiekosten	(12.663)	(14.129)	(6.506)	(6.157)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>106.748</u>	<u>115.696</u>	<u>50.252</u>	<u>56.496</u>
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(119.567)	(126.359)	(106.741)	(12.826)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	49	4.118	96	(47)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen aangehouden voor verkoop	(2.057)	-	(2.057)	-
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>(121.575)</u>	<u>(122.241)</u>	<u>(108.702)</u>	<u>(12.873)</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(9.468)	1.206	(6.442)	(3.026)
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</i>	<u><b>(24.295)</b></u>	<u><b>(5.339)</b></u>	<u><b>(64.892)</b></u>	<u><b>40.597</b></u>
<b>Lasten</b>				
Financiële opbrengsten	956	1.889	443	513
Financiële kosten	(35.347)	(37.805)	(17.459)	(17.888)
Waardemutaties financiële derivaten	1.385	(1.397)	519	866
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	(13.741)	-	(6.585)	(7.156)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(46.747)</u>	<u>(37.313)</u>	<u>(23.082)</u>	<u>(23.665)</u>
Algemene kosten	(8.955)	(8.791)	(4.351)	(4.604)
<i>Totaal lasten</i>	<u><b>(55.702)</b></u>	<u><b>(46.104)</b></u>	<u><b>(27.433)</b></u>	<u><b>(28.269)</b></u>
Beleggingsresultaat voor belastingen	<u><b>(79.997)</b></u>	<u><b>(51.443)</b></u>	<u><b>(92.325)</b></u>	<u><b>12.328</b></u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(2.407)	(1.734)	(998)	(1.409)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	2.334	17.672	423	1.911
Overboeking belastingen op niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	3.770	-	3.770	-
<i>Totaal belastingen naar de winst</i>	<u>3.697</u>	<u>15.938</u>	<u>3.195</u>	<u>502</u>
Beleggingsresultaat na belastingen	<u><b>(76.300)</b></u>	<u><b>(35.505)</b></u>	<u><b>(89.130)</b></u>	<u><b>12.830</b></u>
Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(12.736)	(5.495)	827	(13.563)
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	<u><b>(89.036)</b></u>	<u><b>(41.000)</b></u>	<u><b>(88.303)</b></u>	<u><b>(733)</b></u>
<b>PER AANDEEL (x € 1)</b>				
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(4,68)	(2,17)	(4,64)	(0,04)
Verwaterd beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(4,68)	(2,17)	(4,64)	(0,04)

<sup>1</sup> Toepassing van IAS 19R vanaf 1 januari 2013 heeft geleid tot aanpassing van de Financiële kosten (verhoging 99) en Algemene kosten (verlaging 113), waardoor het Beleggingsresultaat 2012 is toegenomen met 14.

## DIRECT EN INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT (X € 1.000,-)

	jaar 2013	jaar 2012 <sup>1</sup>	2e halfjaar 2013	1e halfjaar 2013
<b>DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT</b>				
Brutohuuropbrengsten	123.238	133.484	58.833	64.405
Betaalde erfpachtcanons	(584)	(603)	(277)	(307)
Niet doorberekende servicekosten	(3.243)	(3.056)	(1.798)	(1.445)
Exploitatiekosten	(12.663)	(14.129)	(6.506)	(6.157)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<b>106.748</b>	<b>115.696</b>	<b>50.252</b>	<b>56.496</b>
Financiële opbrengsten	956	1.889	443	513
Financiële kosten	(35.347)	(37.805)	(17.459)	(17.888)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	(34.391)	(35.916)	(17.016)	(17.375)
Algemene kosten	(8.955)	(8.791)	(4.351)	(4.604)
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	63.402	70.989	28.885	34.517
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(2.407)	(1.734)	(998)	(1.409)
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	<b>60.995</b>	<b>69.255</b>	<b>27.887</b>	<b>33.108</b>
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(6.800)	(6.693)	(3.037)	(3.763)
Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	<b>54.195</b>	<b>62.562</b>	<b>24.850</b>	<b>29.345</b>
<b>INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT</b>				
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(119.567)	(126.359)	(106.741)	(12.826)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	49	4.118	96	(47)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen aangehouden voor verkoop	(2.057)	-	(2.057)	-
Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen	(121.575)	(122.241)	(108.702)	(12.873)
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(9.468)	1.206	(6.442)	(3.026)
Waardemutaties financiële derivaten	1.385	(1.397)	519	866
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	(13.741)	-	(6.585)	(7.156)
<i>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</i>	(143.399)	(122.432)	(121.210)	(22.189)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	2.334	17.672	423	1.911
Overboeking belastingen op niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	3.770	-	3.770	-
<i>Indirect beleggingsresultaat na belastingen</i>	<b>(137.295)</b>	<b>(104.760)</b>	<b>(117.017)</b>	<b>(20.278)</b>
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(5.936)	1.198	3.864	(9.800)
<i>Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	<b>(143.231)</b>	<b>(103.562)</b>	<b>(113.153)</b>	<b>(30.078)</b>
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	<b>(89.036)</b>	<b>(41.000)</b>	<b>(88.303)</b>	<b>(733)</b>
<b>PER AANDEEL (x € 1)</b>				
Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	2,85	3,31	1,31	1,54
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(7,53)	(5,48)	(5,95)	(1,58)
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	<b>(4,68)</b>	<b>(2,17)</b>	<b>(4,64)</b>	<b>(0,04)</b>

<sup>1</sup> Toepassing van IAS 19R vanaf 1 januari 2013 heeft geleid tot aanpassing van de Financiële kosten (verhoging 99) en Algemene kosten (verlaging 113), waardoor het (direct) Beleggingsresultaat 2012 is toegenomen met 14.

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

	jaar 2013	jaar 2012 1	2e halfjaar 2013	1e halfjaar 2013
Beleggingsresultaat	(76.300)	(35.505)	(89.130)	12.830
<b>Posten die niet worden overgeboekt naar de winst- en-verliesrekening</b>				
Herberekening toegezegd-pensioenverplichtingen	376	(2.434)	376	-
Belastingen over posten die niet worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening	-	-	-	-
<b>Posten die zijn of kunnen worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening</b>				
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	22.525	(3.440)	10.260	12.265
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening	13.741	-	6.585	7.156
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	(1.406)	(435)	(1.305)	(101)
Belastingen over posten die zijn of kunnen worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening	(7.154)	(1.360)	(7.897)	743
<i>Overig totaalresultaat na belasting</i>	28.082	(7.669)	8.019	20.063
<b>Totaalresultaat</b>	<b>(48.218)</b>	<b>(43.174)</b>	<b>(81.111)</b>	<b>32.893</b>
Toekomend aan:				
Aandeelhouders Vastned Retail	(61.471)	(48.851)	(80.528)	19.057
Minderheidsbelangen	13.253	5.677	(583)	13.836
	<b>(48.218)</b>	<b>(43.174)</b>	<b>(81.111)</b>	<b>32.893</b>
<b>PER AANDEEL (x € 1)</b>				
Totaalresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(3,23)	(2,59)	(4,23)	1,00

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

	2013	2012
<b>ACTIVA</b>		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.531.860	1.926.713
Overlopende activa in verband met huurincentives	2.702	4.733
	<u>1.534.562</u>	<u>1.931.446</u>
Vastgoedbeleggingen in pijplijn	1.890	49.539
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>	<u>1.536.452</u>	<u>1.980.985</u>
Materiële vaste activa	1.465	1.595
Financiële derivaten	1.417	2.222
Latente belastingvorderingen	-	345
<i>Totaal vaste activa</i>	<u>1.539.334</u>	<u>1.985.147</u>
Vastgoedbeleggingen aangehouden voor verkoop	157.943	-
Debiteuren en overige vorderingen	7.844	12.959
Belastingen naar de winst	679	513
Liquide middelen	5.133	4.908
<i>Totaal vlottende activa</i>	<u>171.599</u>	<u>18.380</u>
<i>Totaal activa</i>	<u>1.710.933</u>	<u>2.003.527</u>
<b>PASSIVA</b>		
Gestort en opgevraagd kapitaal	95.183	95.183
Agioreserve	468.555	468.555
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	(15.180)	(44.747)
Reserve omrekeningsverschillen	(3.870)	(2.464)
Overige reserves	335.713	424.139
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(89.036)	(41.000)
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	<u>791.365</u>	<u>899.666</u>
Eigen vermogen minderheidsbelangen	81.258	118.705
<i>Totaal eigen vermogen</i>	<u>872.623</u>	<u>1.018.371</u>
Latente belastingverplichtingen	8.583	13.037
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	4.061	4.352
Langlopende rentedragende leningen o/g	536.540	676.618
Financiële derivaten	15.874	49.393
Langlopende belastingschulden	2.256	561
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	7.158	9.019
<i>Totaal langlopende schulden</i>	<u>574.472</u>	<u>752.980</u>
Schulden aan kredietinstellingen	20.722	77.023
Aflossing langlopende rentedragende leningen o/g	198.398	115.522
Financiële derivaten	15.856	3.202
Belastingen naar de winst	1.708	792
Overige schulden en overlopende passiva	27.154	35.637
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	<u>263.838</u>	<u>232.176</u>
<i>Totaal passiva</i>	<u>1.710.933</u>	<u>2.003.527</u>

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



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

	<i>Gestort en opgevraagd kapitaal</i>	<i>Agio-reserve</i>	<i>Afdekkings-reserve uit hoofde van financiële derivaten</i>	<i>Reserve omrekeningsverschillen</i>	<i>Overige reserves</i>	<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	<i>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail</i>	<i>Eigen vermogen minderheidsbelangen</i>	<i>Totaal eigen vermogen</i>
Stand per 31 december 2011	93.106	470.705	(39.765)	(2.029)	382.279	96.097	1.000.393	105.308	1.105.701
Aanpassing in verband met IAS19R	-	-	-	-	(1.171)	-	(1.171)	-	(1.171)
Stand per 1 januari 2012	93.106	470.705	(39.765)	(2.029)	381.108	96.097	999.222	105.308	1.104.530
Beleggingsresultaat	-	-	-	-	-	(41.000)	(41.000)	5.495	(35.505)
Herberekening toegezegd-pensioenverplichtingen	-	-	-	-	(2.434)	-	(2.434)	-	(2.434)
Waardemutaties financiële derivaten, na aftrek van belastingen	-	-	(4.982)	-	-	-	(4.982)	182	(4.800)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	-	-	-	(435)	-	-	(435)	-	(435)
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	(4.982)	(435)	(2.434)	(41.000)	(48.851)	5.677	(43.174)
Aankoop 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>	<b>95.183</b>	<b>468.555</b>	<b>(44.747)</b>	<b>(2.464)</b>	<b>424.139</b>	<b>(41.000)</b>	<b>899.666</b>	<b>118.705</b>	<b>1.018.371</b>
Beleggingsresultaat	-	-	-	-	-	(89.036)	(89.036)	12.736	(76.300)
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)	(89.036)	(61.471)	13.253	(48.218)
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>	<b>95.183</b>	<b>468.555</b>	<b>(15.180)</b>	<b>(3.870)</b>	<b>335.713</b>	<b>(89.036)</b>	<b>791.365</b>	<b>81.258</b>	<b>872.623</b>

## EPRA NAV EN EPRA NNNAV (x € 1.000,-)

	31-12-2013		31-12-2012	
	per aandeel (x € 1)		per aandeel (x € 1)	
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	791.365	41,57	899.666	47,26
Marktwaaarde van financiële derivaten	29.068	1,53	48.063	2,52
Latente belastingen	9.209	0,48	24.037	1,26
<b>EPRA NAV</b>	<b>829.642</b>	<b>43,58</b>	<b>971.766</b>	<b>51,04</b>
Marktwaaarde van financiële derivaten	(29.068)	(1,53)	(48.063)	(2,52)
Marktwaaarde van de rentedragende leningen o/g	(9.556)	(0,50)	185	0,01
Latente belastingen	(7.262)	(0,38)	(15.832)	(0,83)
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>783.756</b>	<b>41,17</b>	<b>908.056</b>	<b>47,70</b>
Beurskoers (ultimo)		32,985		32,75
Premium/(Discount) (in %)		(19,9)		(31,3)

## GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (X € 1.000)

	2013	2012
<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
Beleggingsresultaat	(76.300)	(35.505)
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	121.575	122.241
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	9.468	(1.206)
Nettofinancieringskosten	46.747	37.313
Belastingen naar de winst	(3.697)	(15.938)
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</b>	<b>97.793</b>	<b>106.905</b>
Mutatie vlottende activa	2.482	(1.405)
Mutatie kortlopende schulden	(6.767)	2.386
Mutatie voorzieningen	(69)	(1.910)
	<b>93.439</b>	<b>105.976</b>
Betaalde interest (per saldo)	(34.633)	(35.600)
Betaalde belastingen naar de winst	(1.501)	(207)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<b>57.305</b>	<b>70.169</b>
<b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
Aankoop van en investeringen in vastgoedbeleggingen	(113.332)	(121.305)
Verkoop vastgoedbeleggingen	225.779	144.210
<i>Kasstroom vastgoedbeleggingen</i>	<b>112.447</b>	<b>22.905</b>
Mutatie materiële vaste activa	130	(480)
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<b>112.577</b>	<b>22.425</b>
<b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
Uitgekeerd dividend	(46.830)	(52.717)
Uitgekeerd dividend aan minderheidsbelangen	(7.497)	(6.451)
Opgenomen rentedragende schulden	64.100	100.566
Aflossing rentedragende schulden	(179.436)	(149.533)
Verkoop aandelen in dochtermaatschappijen	-	16.112
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>(169.663)</b>	<b>(92.023)</b>
<b>NETTO TOENAME/(AFNAME) LIQUIDE MIDDELEN</b>		
Liquide middelen per 1 januari	4.908	4.339
Koersverschillen op liquide middelen	6	(2)
<i>Liquide middelen per 31 december</i>	<b>5.133</b>	<b>4.908</b>

## VERLOOP VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN:

				2013		2012	
	in exploitatie	in pijplijn	aanhouden voor verkoop	totaal	in exploitatie	in pijplijn	totaal
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE</b>							
Stand per 1 januari	1.926.713	49.539	-	1.976.252	2.034.900	89.581	2.124.481
Aankopen	103.662	-	-	103.662	110.630	-	110.630
Investeringen	4.826	3.116	-	7.942	5.027	5.376	10.403
In exploitatie genomen	50.219	(50.219)	-	-	37.292	(37.292)	-
Overgebracht naar Vastgoedbeleggingen aangehouden voor verkoop	(156.638)	-	156.638	-	-	-	-
Overgebracht van Overlopende activa in verband met huurincentives	-	-	3.362	3.362	-	-	-
Verkopen	(277.355)	(595)	-	(277.950)	(134.777)	(10.000)	(144.777)
	1.651.427	1.841	160.000	1.813.268	2.053.072	47.665	2.100.737
Waardemutaties	(119.567)	49	(2.057)	(121.575)	(126.359)	1.874	(124.485)
<i>Stand per 31 december</i>	1.531.860	1.890	157.943	1.691.693	1.926.713	49.539	1.976.252
Overlopende activa in verband met huurincentives	2.702	-	-	2.702	4.733	-	4.733
<i>Taxatiewaarde per 31 december</i>	<b>1.534.562</b>	<b>1.890</b>	<b>157.943</b>	<b>1.694.395</b>	<b>1.931.446</b>	<b>49.539</b>	<b>1.980.985</b>
Nederland	621.413	1.890	-	623.303	717.280	2.250	719.530
België	361.678	-	-	361.678	331.109	-	331.109
Frankrijk	359.406	-	-	359.406	471.882	595	472.477
Turkije	128.632	-	-	128.632	80.399	46.694	127.093
Spanje/Portugal	63.433	-	157.943	221.376	330.776	-	330.776
<i>Taxatiewaarde per 31 december</i>	<b>1.534.562</b>	<b>1.890</b>	<b>157.943</b>	<b>1.694.395</b>	<b>1.931.446</b>	<b>49.539</b>	<b>1.980.985</b>
High street shops in premium cities	787.889	-	-	787.889	627.786	46.694	674.480
Overige high street shops	387.343	-	-	387.343	419.906	-	419.906
Overige vastgoedbeleggingen	359.330	1.890	157.943	519.163	883.754	2.845	886.599
<i>Taxatiewaarde per 31 december</i>	<b>1.534.562</b>	<b>1.890</b>	<b>157.943</b>	<b>1.694.395</b>	<b>1.931.446</b>	<b>49.539</b>	<b>1.980.985</b>

## INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT:

	Waardemutaties vastgoedbeleggingen		Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen		Waardemutaties financiële derivaten		Mutatie latente belastingvorderingen- en schulden		Totaal	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Nederland	(27.988)	(26.129)	(6.537)	(1.339)	(1.948)	693	(344)	(133)	(36.817)	(26.908)
België	24.913	6.005	273	1.779	1.586	(2.090)	(23)	27	26.749	5.721
Frankrijk	(6.124)	(12.610)	(3.204)	524	-	-	-	-	(9.328)	(12.086)
Turkije	(2.303)	2.414	-	(23)	-	-	(1.154)	(415)	(3.457)	1.976
Spanje/Portugal	(110.073)	(91.921)	-	265	(11.994)	-	7.625	18.193	(114.442)	(73.463)
	(121.575)	(122.241)	(9.468)	1.206	(12.356)	(1.397)	6.104	17.672	(137.295)	(104.760)
Waarvan toekomstend aan derden	(8.132)	1.140	2.736	(520)	(548)	585	8	(7)	(5.936)	1.198
	(129.707)	(121.101)	(6.732)	686	(12.904)	(812)	6.112	17.665	(143.231)	(103.562)
High street shops in premium cities	8.691	14.725	365	1.972	-	-	(1.272)	93	7.784	16.790
Overige high street shops	(8.512)	(2.309)	(1.319)	709	-	-	89	55	(9.742)	(1.545)
Overige vastgoedbeleggingen	(121.754)	(134.657)	(8.514)	(1.475)	-	-	3.295	17.524	(126.973)	(118.608)
Niet aan segmenten toegerekend	-	-	-	-	(12.356)	(1.397)	3.992	-	(8.364)	(1.397)
	(121.575)	(122.241)	(9.468)	1.206	(12.356)	(1.397)	6.104	17.672	(137.295)	(104.760)
Waarvan toekomstend aan derden	(8.132)	1.140	2.736	(520)	(548)	585	8	(7)	(5.936)	1.198
	(129.707)	(121.101)	(6.732)	686	(12.904)	(812)	6.112	17.665	(143.231)	(103.562)

## NETTOHUUROPBRENGSTEN:

	Brutohuuropbrengsten		Exploitatiekosten incl. erfpacht en niet doorberekende servicekosten		Nettohuuropbrengsten	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Nederland	46.429	52.647	5.905	7.281	40.524	45.366
België	21.744	22.245	1.911	2.364	19.833	19.881
Frankrijk	23.440	27.927	3.040	2.387	20.400	25.540
Turkije	4.496	2.085	292	177	4.204	1.908
Spanje/Portugal	27.129	28.580	5.342	5.579	21.787	23.001
	<b>123.238</b>	<b>133.484</b>	<b>16.490</b>	<b>17.788</b>	<b>106.748</b>	<b>115.696</b>
High street shops in premium cities	36.033	29.723	3.810	3.325	32.223	26.398
Overige high street shops	27.154	29.462	2.968	3.818	24.186	25.644
Overige vastgoedbeleggingen	60.051	74.299	9.712	10.645	50.339	63.654
	<b>123.238</b>	<b>133.484</b>	<b>16.490</b>	<b>17.788</b>	<b>106.748</b>	<b>115.696</b>

De op het persbericht toegepaste waarderingsgrondslagen zijn in overeenstemming met International Financial Reporting Standards ('IFRS'), zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

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

Vastgoedbeleggingen 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 2013 geen persoonlijk belang bij beleggingen van Vastned Retail. Voor zover Vastned Retail bekend is, hebben in de verslagperiode geen vastgoedtransacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij Vastned Retail zijn te beschouwen.

Het persbericht is niet gecontroleerd door de externe accountant.

## ONTWIKKELING NETTOHUUROPBRENGSTEN

## HIGH STREET SHOPS PREMIUM CITIES (X € 1 MILJOEN)

	<u>Nederland</u>	<u>België</u>	<u>Frankrijk</u>	<u>Turkije</u>	<u>Spanje/Portugal</u>	<u>Totaal</u>
Brutohuuropbrengsten 2012	8,8	6,8	10,1	2,1	1,9	29,7
Aankopen	1,5	0,1	2,3	0,1	-	4,0
In exploitatie genomen	-	-	-	2,2	-	2,2
Verkopen	(0,4)	-	(0,7)	-	(0,1)	(1,2)
Like-for-like-huurgroei	0,4	-	0,4	0,1	0,3	1,2
Brutohuuropbrengsten 2013	10,3	6,9	12,1	4,5	2,1	35,9
Exploitatiekosten	(1,4)	(0,6)	(1,4)	(0,3)	(0,1)	(3,8)
Nettohuuropbrengsten 2013	8,9	6,3	10,7	4,2	2,0	32,1
Nettohuuropbrengsten 2012	7,2	6,4	9,1	1,9	1,8	26,4
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten:						
- in 2013	13,5	8,5	11,4	6,5	6,8	10,6
- in 2012	17,3	6,3	9,8	8,5	8,5	11,0

## HIGH STREET SHOPS (X € 1 MILJOEN)

	<u>Nederland</u>	<u>België</u>	<u>Frankrijk</u>	<u>Turkije</u>	<u>Spanje/Portugal</u>	<u>Totaal</u>
Brutohuuropbrengsten 2012	17,8	4,0	6,4	-	1,3	29,5
Aankopen	0,1	-	-	-	-	0,1
In exploitatie genomen	-	-	-	-	-	-
Verkopen	(1,5)	-	(0,6)	-	-	(2,1)
Like-for-like-huurgroei	(0,1)	0,1	(0,3)	-	-	(0,3)
Brutohuuropbrengsten 2013	16,3	4,1	5,5	-	1,3	27,2
Exploitatiekosten	(2,1)	(0,4)	(0,4)	-	(0,1)	(3,0)
Nettohuuropbrengsten 2013	14,2	3,7	5,1	-	1,2	24,2
Nettohuuropbrengsten 2012	15,2	3,2	6,0	-	1,2	25,6
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten:						
- in 2013	13,2	9,3	7,0	-	4,5	10,9
- in 2012	14,7	18,6	7,0	-	4,6	13,1

## OVERIGE VASTGOEDBELEGGINGEN (X € 1 MILJOEN)

	<u>Nederland</u>	<u>België</u>	<u>Frankrijk</u>	<u>Turkije</u>	<u>Spanje/Portugal</u>	<u>Totaal</u>
Brutohuuropbrengsten 2012	26,1	11,5	11,4	-	25,3	74,3
Aankopen	0,9	-	-	-	-	0,9
In exploitatie genomen	-	-	-	-	-	-
Verkopen	(6,4)	(0,9)	(5,6)	-	-	(12,9)
Like-for-like-huurgroei	(0,8)	0,2	0,1	-	(1,7)	(2,2)
Brutohuuropbrengsten 2013	19,8	10,8	5,9	-	23,6	60,1
Exploitatiekosten	(2,4)	(0,9)	(1,3)	-	(5,1)	(9,7)
Nettohuuropbrengsten 2013	17,4	9,9	4,6	-	18,5	50,4
Nettohuuropbrengsten 2012	22,9	10,3	10,5	-	20,0	63,7
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten:						
- in 2013	11,9	8,8	21,8	-	21,7	16,2
- in 2012	12,0	10,4	8,4	-	21,1	14,3

## TOTAAL (X € 1 MILJOEN)

	<u>Nederland</u>	<u>België</u>	<u>Frankrijk</u>	<u>Turkije</u>	<u>Spanje/Portugal</u>	<u>Totaal</u>
Brutohuuropbrengsten 2012	52,7	22,3	27,9	2,1	28,5	133,5
Aankopen	2,5	0,1	2,3	0,1	-	5,0
In exploitatie genomen	-	-	-	2,2	-	2,2
Verkopen	(8,3)	(0,9)	(6,9)	-	(0,1)	(16,2)
Like-for-like-huurgroei	(0,5)	0,3	0,2	0,1	(1,4)	(1,3)
Brutohuuropbrengsten 2013	46,4	21,8	23,5	4,5	27,0	123,2
Exploitatiekosten	(5,9)	(1,9)	(3,1)	(0,3)	(5,3)	(16,5)
Nettohuuropbrengsten 2013	40,5	19,9	20,4	4,2	21,7	106,7
Nettohuuropbrengsten 2012	45,3	19,9	25,6	1,9	23,0	115,7
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten:						
- in 2013	13,0	8,8	12,3	6,5	19,7	13,4
- in 2012	13,8	10,6	8,5	8,5	19,5	13,3