

## Persbericht

# Vastned's highstreet portefeuille vormt solide basis

## Waardemutaties Spaanse assets beïnvloeden het indirect beleggingsresultaat

### Hoofdpunten eerste halfjaar 2012 (tussen haakjes eerste halfjaar 2011)

- Direct beleggingsresultaat € 31,6 miljoen (€ 33,6 miljoen)
- Indirect beleggingsresultaat € 44,0 miljoen negatief (€ 29,5 miljoen positief), voornamelijk door waardemutaties Spaanse portefeuille
- Waardemutaties high street portefeuille 1,5% positief, waardemutaties overige vastgoedbeleggingen 6,6% negatief
- Stabiele gemiddelde bezettingsgraad van 95,3% (95,2%)
- De huuropbrengsten groeiden naar € 67,1 miljoen (€ 65,6 miljoen) gedreven door Frankrijk, België en Nederland
- De huuropbrengsten van de Spaanse portefeuille (17% van de totale portefeuille) bleven nagenoeg stabiel op € 14,4 miljoen (€ 14,9 miljoen), ondanks de uitdagende markt
- Like-for-like huurgroei 0,7% (high street shops 3,1% en overige vastgoedbeleggingen 1,0% negatief)
- Alternatieve fiscale structuur in Spanje beperkt toename belastinglast met circa 40%
- Interimdividend per aandeel: € 1,01 (€ 1,09)

### Voortgang strategie:

- Per 30 juni 2012 bestaat de vastgoedportefeuille voor 52% uit high street shops
- Aankoop van topkwaliteit high street shops in Bordeaux en in diverse Nederlandse steden verbeteren profiel portefeuille
- Desinvesteringsprogramma van non-core winkelvastgoed van € 90 miljoen voor ruim de helft gerealiseerd
- Franse team door komst van Thierry Fourez op volle sterkte
- Alle in 2012 expirerende leningen zijn geherfinancierd. Aandeel alternatieve financiering 13,5%

ROTTERDAM, 2 augustus 2012 – Vastned, het beursgenoteerde Europese beleggingsfonds in winkelvastgoed met de focus op high street shops, heeft in het eerste halfjaar 2012 een wisselend beeld gezien met sterke resultaten van de highstreetshop-portefeuille en een moeilijke markt voor de winkelcentra en retail

## Persbericht

**warehouses, wat ook tot uiting komt in de negatieve waardemutaties van de Spaanse beleggingen. Met name de positieve resultaten van de highstreet-beleggingen bevestigen de juistheid van de strategische keuze. Het direct beleggingsresultaat stond net als in het eerste kwartaal wat onder druk door hogere financieringslasten en hogere belastingen als gevolg van de eerder gemelde nieuwe fiscale maatregel in Spanje. Door te opteren voor een alternatieve fiscale structuur is Vastned er in geslaagd de belastingdruk in Spanje substantieel te verlagen ten opzichte van het in het eerste kwartaal 2012 ingeschatte bedrag. De gemiddelde bezettingsgraad bleef stabiel en er was een bescheiden huurgroei. In het afgelopen halfjaar werd goede voortgang geboekt met de uitvoering van de strategie.**

*Taco de Groot, Chief Executive Officer van Vastned:*

*"We hebben de afgelopen zes maanden vooral veel energie gestoken in het verder verbeteren van het profiel van onze vastgoedportefeuille door vergroting van het aandeel high street shops in de grote steden in onze portefeuille en een verdere verbetering van de kwaliteit van dat aandeel. Daarin hebben we succesvolle stappen gezet, zowel door middel van goede aan- als verkopen.*

*Onze resultaten bevestigen onze strategische focus op high street shops en tonen aan waarom deze stappen zo belangrijk zijn voor Vastned. Zo hebben de high street assets het afgelopen halfjaar een positieve waardemutatie laten zien van 1,5%, was de gemiddelde bezettingsgraad met 97,9% substantieel hoger dan die van de overige beleggingen en was de like-for-like-groei met 3,1% ver boven dat van onze andere beleggingen. Onze portefeuille bestaat inmiddels voor 52% uit high street shops en ik wil dit aandeel verhogen naar het strategische doel van 65%.*

*In september vorig jaar hebben we aangegeven dat we in een periode van twee jaar voor € 90 miljoen aan non-core beleggingen zouden verkopen. Ik kan melden dat we inmiddels al halverwege zijn en daarmee voorliggen op schema. De verkopen betreffen veelal solitaire winkels in kleinere plaatsen. Met de verkopen wordt een belangrijke kwaliteitsslag gemaakt. Met de aankopen van het afgelopen halfjaar hebben we een aantal clusters versterkt. Met name de nieuwe kwaliteitsspanen in Bordeaux, Amsterdam en Den Haag versterken onze positie in die steden.*

*De verhuurresultaten tonen aan dat onze aanpak om dicht op onze huurders te zitten succesvol is. Dit halfjaar hebben wij voor € 9,5 miljoen aan nieuwe huurcontracten weten af te sluiten. Dit bedrag staat gelijk aan 6,6% van de totale huurinkomsten. Deze overeenkomsten zijn tegen aantrekkelijke nieuwe voorwaarden afgesloten, gemiddeld zelfs 7,4% boven het oude huurniveau, vooral dankzij sterke verhuurresultaten in Frankrijk en Turkije. De goede verhuurresultaten zijn mede het gevolg van een gestage cultuurverandering in de organisatie, die daarmee ondernemender is geworden.*

## Persbericht

*Door de komst van hands-on manager Thierry Fourez is ons Franse team op volle sterkte om de uitdagingen in de markt aan te kunnen.*

*De marktomstandigheden in Spanje blijven uitdagend, wat tot uitdrukking komt in de waardemutaties. Ons Spaanse team heeft de druk op de gemiddelde bezettingsgraad weten te beperken. De verslechtering die wij het in het tweede kwartaal hebben gezien is voor een belangrijk deel toe te rekenen aan de expiratie van een huurgarantie in Alicante, waarmee geen huurgaranties meer aanwezig zijn in onze vastgoedportefeuille.*

*Wij zijn er in geslaagd de effecten van de aangekondigde beperking van renteaftrek in Spanje op het belastbaar resultaat met circa 40% te beperken, door te opteren voor een alternatief fiscaal regime (SOCIMI).*

*De financiering met vreemd vermogen blijft beperkt tot 44,9% (loan-to-value) en er is veel aandacht besteed aan het anticiperen op komende expiraties. Dit heeft ertoe geleid dat in de tweede helft van 2012 geen leningcontracten meer expireren."*

### Portfolio

#### Vastgoedbeleggingen

De ontwikkelingen op het gebied van bezettingsgraad, huurniveaus, waardemutaties, investeringen en desinvesteringen in de vastgoedportefeuille in het eerste halfjaar van 2012 waren als volgt:

#### Bezettingsgraad

De gemiddelde bezettingsgraad bedroeg in het eerste halfjaar van 2012 95,3% (95,2%). De bezettingsgraad per 30 juni 2012 bedroeg 95,0% en was daarmee fractioneel lager dan op 31 maart 2012 (95,5%). Deze daling is voor een belangrijk deel toe te rekenen aan de expiratie van een huurgarantie in Alicante (Spanje). Uitgesplitst per land en naar segment was de bezettingsgraad als volgt:

Land	<b>Bezettingsgraad in %</b>				
	Totale vastgoedportefeuille			High street shops	Overige
	H1 2012	ultimo juni 2012	ultimo maart 2012	ultimo juni 2012	ultimo juni 2012
Nederland	96,8	97,0	97,1	97,1	97,0
Frankrijk	94,8	94,9	94,6	97,9	90,8
Spanje	91,5	89,6	91,3	100,0	88,8
België	97,5	97,8	98,8	99,1	96,5
Turkije	100,0	100,0	100,0	100,0	-
Portugal	100,0	100,0	100,0	100,0	-
<b>Totaal</b>	<b>95,3</b>	<b>95,0</b>	<b>95,5</b>	<b>97,9</b>	<b>92,9</b>

## Persbericht

### *Verhuuractiviteit*

In het eerste halfjaar van 2012 werd voor € 9,5 miljoen (€ 9,2 miljoen) aan nieuwe of vernieuwde huurcontracten gesloten, oftewel 6,6% van de brutohuuropbrengsten (6,5%). De belangrijkste, nog niet in de eerste kwartaalcijfers 2012 gemelde, verhuringen betroffen: een aantal nieuwe verhuringen en een huurvernieuwing in Lille (Frankrijk) waaronder een contract met gemakswinkel MONOP' voor 585 vierkante meter aan Rue Faidherbe 32-34 en de huurvernieuwing met modeketen Cyrillus aan de Rue de la Grande Chaussée 33-35 voor 489 vierkante meter. Ook werd een belangrijk verhuurvolumen gerealiseerd met de verhuring van het winkelpand aan Istiklal Caddesi 85 in Istanbul (Turkije), dat momenteel in de pijplijn zit, maar in 2013 in exploitatie genomen zal worden.

In de meeste landen zijn de nieuwe contracturen afgesloten boven het oude niveau. Gemiddeld genomen werden in het eerste halfjaar 2012 de huurcontracten 7,4% boven het oude niveau afgesloten. Voor de Spaanse portefeuille lag de prioriteit nadrukkelijk op het handhaven van de bezettingsgraad, waardoor nieuwe huurovereenkomsten veelal tegen lagere niveaus werden afgesloten en in voorkomende gevallen met al dan niet tijdelijke huurkortingen gepaard gingen. De in het eerste halfjaar afgesloten nieuwe Spaanse huurcontracten, die 2,9% van de totale Spaanse brutohuuropbrengsten uitmaken, zijn gemiddeld 26,3% onder het oude huurniveau afgesloten (in het eerste kwartaal was dit percentage 27,2%). Er is verder een belangrijke verbetering gerealiseerd in het expiratieschema voor de Spaanse huurcontracten. Waar per 1 januari 2012 nog 31% van de contracten kon worden opgezegd in 2012 is dat percentage gedaald tot 12% per 30 juni 2012, hetgeen is gerealiseerd met een retentiepercentage van 91%.

### **Totale verhuuractiviteit H1 2012 o.b.v. contracturen**

Land	Volume in % van de theoretische brutohuur	Mutatie in brutohuur (in %) headline
Nederland	3,3	2,1
Frankrijk	7,5	28,6
Spanje	2,9	(26,3)
België	8,3	1,3
Turkije	152,3	21,0
<b>Totaal</b>	<b>6,6</b>	<b>7,4</b>

Als de diverse vormen van huurincentives in aanmerking worden genomen, dan bedraagt het percentage 'mutatie in brutohuur' 2,7% positief. In het eerste kwartaal 2012 waren deze cijfers beduidend ongunstiger. De verbetering is gerealiseerd door goede verhuurresultaten in het tweede kwartaal 2012 in alle landen met uitzondering van Spanje.

## Persbericht

### Huurincentives

De huurincentives (met toepassing van *straight-lining* over de looptijd van de huurovereenkomst tot eerste opzegmogelijkheid) bedroegen in het eerste halfjaar van 2012 2,5% van de brutohuuropbrengsten, gelijk aan dezelfde periode vorig jaar.

<b>IFRS huurincentives (in %)</b>		
<b>Land</b>	<b>H1 2012</b>	<b>H1 2011</b>
Nederland	(1,2)	(0,6)
Frankrijk	(1,7)	(1,7)
Spanje	(6,2)	(7,1)
België	(1,6)	(1,2)
Turkije	(0,6)	-
Portugal	-	-
<b>Totaal</b>	<b>(2,5)</b>	<b>(2,5)</b>

### Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties van Vastned's vastgoedportefeuille laten een totale waardemutatie zien van € 53,8 miljoen negatief (€ 34,7 miljoen positief). Gemiddeld waren de waardemutaties derhalve 2,6% negatief. Het nettorendement op de vastgoedportefeuille bedroeg ultimo juni 2012 6,6% (6,4% per 30 juni 2011).

De negatieve waardemutaties zijn in het eerste halfjaar 2012 (evenals het eerste kwartaal 2012) voor het overgrote deel toe te rekenen aan de Spaanse vastgoedportefeuille. Zonder deze negatieve waardemutaties was er voor de overige landen sprake van een waardemutatie van slechts € 2,9 miljoen negatief. Een onderverdeling naar sectoren laat zien dat de waarde van de high street shops gemiddeld met 1,5% is gestegen en dat die van de overige beleggingen 6,6% is gedaald.

<b>Waardemutaties (* € 1 miljoen)</b>				
<b>Land</b>	<b>H1 2012</b>	<b>H1 2011</b>	<b>Waarde ultimo H1 2012</b>	<b>Waardemutatie H1 2012 (in %)</b>
Nederland	(7,4)	12,2	773,3	(1,0)
Frankrijk	(0,6)	10,3	476,0	(0,1)
Spanje	(51,0)	(1,7)	360,8	(12,4)
België	3,7	12,1	338,4	1,1
Turkije	1,4	1,7	107,7	1,4
Portugal	0,1	0,1	12,5	1,0
<b>Totaal</b>	<b>(53,8)</b>	<b>34,7</b>	<b>2.068,7</b>	<b>(2,6)</b>

### Acquisities

In het tweede kwartaal 2012 is weer een aantal highstreet-acquisities afgerond, nu voor een totaalbedrag van € 14,7 miljoen. Zo werd het Bordeaux-cluster van Vastned in het tweede kwartaal versterkt met de aankoop van twee high street shops in het hart van de Gouden Driehoek in die stad ("Triangle d'Or"). Een van de winkels bevindt zich op Rue

## Persbericht

Sainte Catherine 66, de belangrijkste winkelstraat, waar Vastned reeds vijf panden in eigendom heeft. In het hart van Amsterdam zijn twee vastgoedbeleggingen verworven op Leidsestraat 46 en Keizersgracht 504 met een totaaloppervlakte van 650 vierkante meter. Huurders zijn schoenspecialist Boots en restaurantketen Bagels & Beans. In Zwolle werd een high street shop verworven aan de Diezerstraat 74 van circa 325 vierkante meter, verhuurd aan sportartikelenketen Aktie Sport. Verder is, zoals eerder aangekondigd op de hoek Wagenstraat – Vlamingstraat in Den Haag, een vestiging van H&M verworven waarvan naar verwachting de overdracht in het derde kwartaal 2012 zal plaatsvinden. Deze investeringen dragen nadrukkelijk bij aan de verbetering van het risicorendementsprofiel van Vastned en aan de focus op de allerbeste *high streets*.

### *Desinvesteringen*

In het eerste halfjaar van 2012 is goede voortgang geboekt met het desinvesteren van non-core-beleggingen. Van de in september 2011 aangekondigde desinvesteringen voor de komende 2 jaar van € 90 miljoen is reeds meer dan de helft (€ 46 miljoen) gerealiseerd. In het tweede kwartaal 2012 werden het winkelcentrum Plaisir-Sablons en vier andere non-core-panden in Frankrijk verkocht voor € 12,0 miljoen en in Nederland werden in het tweede kwartaal 2012 verkopen gerealiseerd voor in totaal € 6,7 miljoen in plaatsen zoals Zeewolde, Groesbeek, Nijmegen en Deventer. De verkopen in het eerste halfjaar 2012 zijn per saldo boven boekwaarde verkocht.

### **Beleggingsresultaat aandeelhouders Vastned eerste halfjaar 2012**

Het beleggingsresultaat in het eerste halfjaar van 2012 kwam uit op € 12,3 miljoen negatief (€ 63,1 miljoen positief). Het beleggingsresultaat bestaat uit het direct beleggingsresultaat, van € 31,6 miljoen (€ 33,6 miljoen) en het indirect beleggingsresultaat dat, met name als gevolg van negatieve waardemutaties van de vastgoedbeleggingen, € 43,9 miljoen negatief bedroeg (€ 29,5 miljoen positief).

### **Samenstelling beleggingsresultaat eerste halfjaar 2012**

#### *Brutohuuropbrengsten*

De totale brutohuuropbrengsten in het eerste halfjaar van 2012 namen toe tot € 67,1 miljoen (€ 65,6 miljoen). Deze stijging bestaat uit een toename van € 1,5 miljoen als gevolg van acquisities in 2011 en 2012, een stijging van € 0,7 miljoen als gevolg van huurmutaties op basis van indexatie en nieuwe contracten en een daling van € 0,7 miljoen vanwege gerealiseerde verkopen. De stijging als gevolg van indexatie en huurmutaties wordt veroorzaakt door huurverbeteringen in de Nederlandse, Franse, Belgische en Turkse vastgoedportefeuille. De brutohuuropbrengsten in de Spaanse vastgoedportefeuille daalden als gevolg van de moeilijke marktomstandigheden en de daarmee gepaard gaande toekenning van huurincentives.

## Persbericht

Land	<b>Brutohuuropbrengsten (* € 1 miljoen)</b>	
	H1 2012	H1 2011
Nederland	26,3	26,0
Frankrijk	14,0	12,8
Spanje	14,4	14,9
België	11,1	10,6
Turkije	0,8	0,8
Portugal	0,5	0,5
<b>Totaal</b>	<b>67,1</b>	<b>65,6</b>

*Exploitatiekosten (inclusief betaalde erfpachtcanons en niet doorberekende servicekosten)*  
De exploitatiekosten stegen tot € 8,7 miljoen (€ 8,2 miljoen). De stijging werd met name veroorzaakt door gestegen niet verrekenbare servicekosten. Uitgedrukt in een percentage van de brutohuuropbrengsten stegen de exploitatiekosten van 12,4% naar 13,0%.

### *Waardemutaties vastgoedbeleggingen*

Zoals eerder aangegeven bedroegen de waardemutaties vastgoedbeleggingen in het eerste halfjaar van 2012 € 53,8 miljoen negatief (€ 34,7 miljoen positief).

### *Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen*

De verkopen in het eerste halfjaar 2012 hebben gemiddeld boven de boekwaarde plaatsgevonden. Hierdoor was het nettoverkoopresultaat ten opzichte van de taxatiewaarde, na aftrek van verkoopkosten, € 0,9 miljoen positief (€ 1,2 miljoen positief).

### *Nettofinancieringskosten*

De gemiddelde rentevoet over het totale rentedragende vreemd vermogen bleef nagenoeg stabiel op 4,20% (4,19%). De nettofinancieringskosten inclusief de waardemutaties financiële derivaten stegen tot € 18,8 miljoen (€ 16,5 miljoen), met name door gemiddeld hogere rentedragende schulden als gevolg van per saldo netto-aankopen. De nettorentekosten stegen van € 16,9 miljoen tot € 18,1 miljoen.

<b>Financiële kosten</b>		
	H1 2012	H1 2011
Rente (* €1 miljoen)	18,1	16,9
Gemiddeld rente % VV	4,20	4,19
Rentedekkingsgraad (ICR)	3,0	3,2

### *Algemene kosten*

De algemene kosten bedroegen € 4,4 miljoen (€ 3,7 miljoen) in het eerste halfjaar van 2012. De stijging is voor een aanzienlijk deel toe te rekenen aan eenmalige lasten op het gebied van personeelskosten. Verder zijn de algemene kosten toegenomen door 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.

## Persbericht

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

De belastingen naar de winst bedroegen in het eerste halfjaar 2012 € 0,9 miljoen (€ 0,2 miljoen). In het eerste kwartaal van dit jaar is aanvankelijk een voorziening opgenomen in verband met gewijzigde fiscale wetgeving in Spanje inhoudend dat rente met ingang van 1 januari 2012 niet meer volledig fiscaal aftrekbaar is. Echter, de gevolgen van de gewijzigde wetgeving zullen worden beperkt door de keuze van Vastned voor het SOCIMI-regime. Naar inschatting worden hiermee de fiscale lasten in Spanje met circa 40% gereduceerd.

### *Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen*

De mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen bedroeg € 8,2 miljoen positief (€ 2,3 miljoen negatief) hetgeen samenhangt met de negatieve waardemutaties in de Spaanse vastgoedportefeuille.

### *Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen*

Het aan minderheidsaandeelhouders toekomende beleggingsresultaat van € 1,9 miljoen (€ 7,8 miljoen) daalde als gevolg van lagere positieve waardemutaties van de Belgische vastgoedportefeuille en een lagere waardering van winkelcentrum Het Rond in Houten in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.

## Financiering

### *Solvabiliteit en financiering met vreemd vermogen*

Per 30 juni 2012 liet de balans van Vastned een gezonde financieringsstructuur zien met een *loan-to-value* van 44,9% (30 juni 2011: 42,9%) en een solvabiliteit - zijnde het groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal - van 50,9% (30 juni 2011: 53,8%). Met deze solvabiliteit en een rentedekkingsgraad van 3,0 (30 juni 2011: 3,2) voldoet Vastned aan alle bankconvenanten.

<b>Solvabiliteit en vreemd vermogen</b>		
	<b>H1 2012</b>	<b>H1 2011</b>
<b>Solvabiliteit</b>	50,9%	53,8%
<b>LTV</b>	44,9%	42,9%
<b>Looptijd contractdatum (in jaren)</b>	3,6	3,6
<b>Looptijd renteherzienings-datum (in jaren)</b>	4,2	4,2

Per 30 juni 2012 was 84,6% van de leningenportefeuille langlopend met een resterende gemiddelde looptijd op basis van contractafloopdata van 3,6 jaar. Alle in 2012 expirerende leningen zijn reeds geherfinancierd.



## Persbericht

### Verdeling rentedragend vreemd vermogen ultimo juni 2012

(* € 1 miljoen)	Vaste rente	Variabele rente	Totaal	% van totaal
Langlopend	636,3	149,2	785,5	84,6
Kortlopend	42,0	100,8	142,8	15,4
<b>Totaal</b>	<b>678,3</b>	<b>250,0</b>	<b>928,3</b>	<b>100,0</b>
<b>% van totaal</b>	<b>73,1</b>	<b>26,9</b>	<b>100,0</b>	

In het kader van de eerder aangegeven doelstelling met betrekking tot het uitbreiden van het aandeel van alternatieve financieringen (zoals *private placements*) werd begin 2012 de plaatsing van een nieuwe *private placement* ten bedrage van € 50,0 miljoen afgerond.

### Dividend

In het kader van het slotdividend 2011 is door houders van 29% van het uitstaande aandelenkapitaal voor een uitkering in aandelen gekozen. Deze aandeelhouders ontvingen op 21 mei 2012 per 12,9 dividendgerechtigde aandelen 1 nieuw aandeel. Hiervoor werden in totaal 415.461 nieuwe aandelen uitgegeven ten laste van de agioreserve, waardoor het eigen vermogen met € 13,5 miljoen werd versterkt.

Conform haar beleid keert Vastned 60% van het direct beleggingsresultaat over het eerste halfjaar uit als interim-dividend 2012. Dit komt neer op een interim-dividend van € 1,01 (€1,09) per aandeel. De ex-dividenddatum is 6 augustus 2012 en betaalbaarstelling vindt plaats op 27 augustus 2012.

### Vooruitzichten 2012

Vastned verwacht dat de uitdagende omstandigheden in de diverse markten zullen aanhouden. Zij voelt zich dan ook gesterkt in de gekozen strategie waarbij het aandeel *high street shops* op termijn zal toenemen tot 65% en de conservatieve financieringsstrategie wordt gehandhaafd. Vastned houdt vast aan de ten tijde van de jaarcijfers 2011 gepubliceerde vooruitzichten voor 2012, waarbij de verder verslechterde Spaanse marktomstandigheden echter nadrukkelijk in aanmerking dienen te worden genomen, alsook de effecten van de veranderende fiscale wetgeving aldaar.

### Bestuursverklaring

In overeenstemming met de transparantierichtlijn van de Europese Unie, als vervat in artikel 5.25d van de Wet op het financieel toezicht, verklaart de Directie dat voor zover haar bekend:

- het directieverslag een getrouw beeld geeft omtrent de toestand op balansdatum en de gang van zaken gedurende de verslagperiode van Vastned en haar geconsolideerde dochtermaatschappijen waarvan de gegevens in haar financieel halfjaarverslag zijn opgenomen;

- het financieel halfjaarverslag een getrouw beeld geeft van de activa en passiva, de financiële positie en het resultaat van Vastned en haar geconsolideerde dochtermaatschappijen; en
- de wezenlijke risico's waarmee Vastned wordt geconfronteerd in dit verslag zijn beschreven. Voor een uitgebreidere beschrijving van de risico's wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Risicomangement' in het meest recente jaarverslag.

#### 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 grootschalige detailhandelsvestigingen. Huurders van Vastned zijn sterke en toonaangevende internationale en landelijke retailmerken. De vastgoedportefeuille heeft een omvang van ca. € 2,1 miljard.

#### Financiële kalender

Datum	Onderwerp	Locatie
2 augustus 2012 11:00 uur	Toelichting H1 2012 cijfers	Hilton Amsterdam
6 augustus 2012	Ex-interim-dividend	
27 augustus 2012	Betaalbaarstelling interim-dividend	
2 november 2012 <i>voorbeurs</i>	Persbericht 9M cijfers 2012	
2 november 2012 10:00 uur	Toelichting en webcast 9M cijfers 2012	

Voor nadere informatie:

**Arnaud du Pont**, Directeur Investor Relations

Tel 010 2424310 of email: [arnaud.du.pont@vastned.com](mailto:arnaud.du.pont@vastned.com).

De webcast van de op donderdag 2 augustus 2012 om 11.00 uur te geven toelichting op de H1 2012 cijfers zal via [www.vastned.com](http://www.vastned.com) te volgen zijn. In deze webcast zal de Directie ingaan op de gepubliceerde cijfers en zal de Turkse landenmanager Bora Karli kort Vastned's Turkije strategie toelichten.

Rotterdam, 2 augustus 2012

## Persbericht

### ***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*

<b>KERNCIJFERS</b>	<b>30 juni 2012</b>	<b>31 december 2011</b>	<b>30 juni 2011</b>
<b>Resultaten (x € 1.000,-)</b>			
Brutohuuropbrengsten	67.145	132.532	65.639
Direct beleggingsresultaat	31.634	66.964	33.579
Indirect beleggingsresultaat	(43.958)	29.133	29.517
<i>Beleggingsresultaat</i>	<b>(12.324)</b>	<b>96.097</b>	<b>63.096</b>
<b>Balans (x € 1.000,-)</b>			
Vastgoedbeleggingen	2.068.736	2.129.029	2.096.193
Eigen vermogen	1.049.858	1.105.701	1.107.154
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	949.043	1.000.393	1.006.250
Langlopende schulden	864.261	835.653	638.890
<b>Solvabiliteit conform definitie banken (in %)</b>	50,9	52,6	53,8
<b>Loan to value (in %)</b>	44,9	43,1	42,9
<b>Interest coverage ratio</b>	3,0	3,1	3,2
<b>Financiële bezettingsgraad (in %)</b>	95,3	95,4	95,2
<b>Gemiddeld aantal geplaatste aandelen</b>	18.714.778	18.574.595	18.527.233
<b>Aantal geplaatste aandelen (ultimo)</b>	19.036.646	18.621.185	18.621.185
<b>Per aandeel (x € 1)</b>			
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail primo (inclusief slotdividend)	53,72	52,75	52,75
Slotdividend vorig boekjaar	(2,52)	(2,58)	(2,58)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail primo (exclusief slotdividend)</i>	<b>51,20</b>	<b>50,17</b>	<b>50,17</b>
Direct beleggingsresultaat	1,69	3,61	1,81
Indirect beleggingsresultaat	(2,35)	1,56	1,59
<i>Beleggingsresultaat</i>	<b>(0,66)</b>	<b>5,17</b>	<b>3,40</b>
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(0,28)	(0,44)	0,50
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	(0,01)	(0,07)	-
Overige mutaties	(0,40)	(0,02)	(0,03)
Interim-dividend	-	(1,09)	-
<i>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail ultimo (inclusief slotdividend)</i>	<b>49,85</b>	<b>53,72</b>	<b>54,04</b>
<b>Beurskoers (ultimo)</b>	30,74	34,60	49,43
<b>Premium/(Discount) (in %)</b>	(38,4)	(35,6)	(8,5)

**DIRECT EN INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT (x € 1.000,-)**

	<b>1e halfjaar 2012</b>	<b>1e halfjaar 2011</b>	<b>2e kwartaal 2012</b>	<b>2e kwartaal 2011</b>
<b>Direct beleggingsresultaat</b>				
Brutohuuropbrengsten	67.145	65.639	33.843	32.904
Betaalde erfpachtcanons	(301)	(293)	(152)	(149)
Niet doorberekende servicekosten	(1.364)	(1.050)	(814)	(477)
Exploitatiekosten	(7.079)	(6.809)	(3.651)	(3.365)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>58.401</u>	<u>57.487</u>	<u>29.226</u>	<u>28.913</u>
Financiële opbrengsten	1.009	966	494	500
Financiële kosten	(19.147)	(17.871)	(9.433)	(9.158)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(18.138)</u>	<u>(16.905)</u>	<u>(8.939)</u>	<u>(8.658)</u>
Algemene kosten	(4.453)	(3.680)	(2.391)	(1.891)
<i>Direct beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u><b>35.810</b></u>	<u><b>36.902</b></u>	<u><b>17.896</b></u>	<u><b>18.364</b></u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(933)	(154)	(206)	11
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u><b>34.877</b></u>	<u><b>36.748</b></u>	<u><b>17.690</b></u>	<u><b>18.375</b></u>
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(3.243)	(3.169)	(1.647)	(1.584)
<i>Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	<u><b>31.634</b></u>	<u><b>33.579</b></u>	<u><b>16.043</b></u>	<u><b>16.791</b></u>
<b>Indirect beleggingsresultaat</b>				
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(54.630)	40.552	(37.590)	15.521
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	784	(5.815)	938	(941)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u><b>(53.846)</b></u>	<u><b>34.737</b></u>	<u><b>(36.652)</b></u>	<u><b>14.580</b></u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	941	1.211	723	58
Waardemutaties financiële derivaten	(661)	444	(872)	495
<i>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u><b>(53.566)</b></u>	<u><b>36.392</b></u>	<u><b>(36.801)</b></u>	<u><b>15.133</b></u>
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	8.225	(2.265)	4.741	(1.097)
<i>Indirect beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u><b>(45.341)</b></u>	<u><b>34.127</b></u>	<u><b>(32.060)</b></u>	<u><b>14.036</b></u>
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	1.383	(4.610)	1.920	(459)
<i>Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	<u><b>(43.958)</b></u>	<u><b>29.517</b></u>	<u><b>(30.140)</b></u>	<u><b>13.577</b></u>
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	<u><b>(12.324)</b></u>	<u><b>63.096</b></u>	<u><b>(14.097)</b></u>	<u><b>30.368</b></u>
<b>Per aandeel (x € 1)</b>				
Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	1,69	1,81	0,85	0,90
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(2,35)	1,59	(1,60)	0,73
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	<u>(0,66)</u>	<u>3,40</u>	<u>(0,75)</u>	<u>1,63</u>

**EPRA NAV en EPRA NNNAV**

	<b>30-06-2012</b>		30-06-2011	
	<b>per aandeel</b>		per aandeel	
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	949.043	49,85	1.006.250	54,04
Marktwaaarde van financiële derivaten	46.856	2,46	25.555	1,37
Latente belastingen	22.704	1,19	35.279	1,90
<i>EPRA NAV</i>	<b>1.018.603</b>	<b>53,50</b>	1.067.084	57,31
Marktwaaarde van financiële derivaten	(46.856)	(2,46)	(25.555)	(1,37)
Marktwaaarde van de rentedragende leningen o/g	5.380	0,28	10.517	0,56
Latente belastingen	(12.665)	(0,66)	(19.023)	(1,02)
<i>EPRA NNNAV</i>	<b>964.462</b>	<b>50,66</b>	1.033.023	55,48

## **Financieel halfjaarverslag 2012**

### **Inhoud**

- Geconsolideerde winst- en verliesrekening
- Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat
- Geconsolideerde balans
- Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen
- Geconsolideerd kasstroomoverzicht
- Toelichting op het geconsolideerd financieel halfjaarverslag 2012

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

	<b>1e halfjaar 2012</b>	<b>1e halfjaar 2011</b>	<b>2e kwartaal 2012</b>	<b>2e kwartaal 2011</b>
<b>Netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</b>				
Brutohuuropbrengsten	67.145	65.639	33.843	32.904
Betaalde erfpachtcanons	(301)	(293)	(152)	(149)
Niet doorberekende servicekosten	(1.364)	(1.050)	(814)	(477)
Exploitatiekosten	(7.079)	(6.809)	(3.651)	(3.365)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>58.401</u>	<u>57.487</u>	<u>29.226</u>	<u>28.913</u>
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(54.630)	40.552	(37.590)	15.521
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	784	(5.815)	938	(941)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>(53.846)</u>	<u>34.737</u>	<u>(36.652)</u>	<u>14.580</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	941	1.211	723	58
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</i>	<u><b>5.496</b></u>	<u><b>93.435</b></u>	<u><b>(6.703)</b></u>	<u><b>43.551</b></u>
<b>Lasten</b>				
Financiële opbrengsten	1.009	966	494	500
Financiële kosten	(19.147)	(17.871)	(9.433)	(9.158)
Waardemutaties financiële derivaten	(661)	444	(872)	495
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(18.799)</u>	<u>(16.461)</u>	<u>(9.811)</u>	<u>(8.163)</u>
Algemene kosten	(4.453)	(3.680)	(2.391)	(1.891)
<i>Totaal lasten</i>	<u><b>(23.252)</b></u>	<u><b>(20.141)</b></u>	<u><b>(12.202)</b></u>	<u><b>(10.054)</b></u>
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u><b>(17.756)</b></u>	<u><b>73.294</b></u>	<u><b>(18.905)</b></u>	<u><b>33.497</b></u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(933)	(154)	(206)	11
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	8.225	(2.265)	4.741	(1.097)
	<u>7.292</u>	<u>(2.419)</u>	<u>4.535</u>	<u>(1.086)</u>
<i>Beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u><b>(10.464)</b></u>	<u><b>70.875</b></u>	<u><b>(14.370)</b></u>	<u><b>32.411</b></u>
Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(1.860)	(7.779)	273	(2.043)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	<u><b>(12.324)</b></u>	<u><b>63.096</b></u>	<u><b>(14.097)</b></u>	<u><b>30.368</b></u>
<b>Per aandeel (x € 1)</b>				
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(0,66)	3,40	(0,75)	1,63
Verwaterd beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(0,66)	3,40	(0,75)	1,63



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

	<b>1e halfjaar 2012</b>	<b>1e halfjaar 2011</b>	<b>2e kwartaal 2012</b>	<b>2e kwartaal 2011</b>
Beleggingsresultaat	(10.464)	70.875	(14.370)	32.411
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(3.830)	10.597	(2.290)	(5.117)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	(311)	(11)	(610)	128
Belastingen met betrekking tot overig totaalresultaat	(1.368)	(1.165)	(1.568)	548
Overig totaalresultaat	(5.509)	9.421	(4.468)	(4.441)
<i>Totaalresultaat</i>	<b>(15.973)</b>	<b>80.296</b>	<b>(18.838)</b>	<b>27.970</b>
Toekomend aan:				
Aandeelhouders Vastned Retail	(17.860)	72.292	(18.583)	26.016
Minderheidsbelangen	1.887	8.004	(255)	1.954
	<b>(15.973)</b>	<b>80.296</b>	<b>(18.838)</b>	<b>27.970</b>
<b>Per aandeel (x € 1)</b>				
Totaalresultaat toekomend aan aandeelhouders				
Vastned Retail	(0,95)	3,90	(0,99)	1,41

**GECONSOLIDEERDE BALANS (x € 1.000,-)**

	<b>30 juni 2012</b>	<b>31 december 2011</b>	<b>30 juni 2011</b>
<b>Activa</b>			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.981.556	2.034.900	2.023.321
Overlopende activa in verband met huurincentives	4.385	4.548	2.964
	<hr/> 1.985.941	<hr/> 2.039.448	<hr/> 2.026.285
Vastgoedbeleggingen in pijplijn	82.795	89.581	69.908
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>	<hr/> 2.068.736	<hr/> 2.129.029	<hr/> 2.096.193
Materiële vaste activa	1.073	1.115	920
Financiële derivaten	2.035	1.529	657
Latente belastingvorderingen	478	478	478
<i>Totaal vaste activa</i>	<hr/> <b>2.072.322</b>	<hr/> <b>2.132.151</b>	<hr/> <b>2.098.248</b>
Debiteuren en overige vorderingen	23.476	9.560	9.811
Belastingen naar de winst	541	483	535
Liquide middelen	2.816	4.339	6.134
<i>Totaal vlottende activa</i>	<hr/> <b>26.833</b>	<hr/> <b>14.382</b>	<hr/> <b>16.480</b>
<i>Totaal activa</i>	<hr/> <b>2.099.155</b>	<hr/> <b>2.146.533</b>	<hr/> <b>2.114.728</b>
<b>Passiva</b>			
Gestort en opgevraagd kapitaal	95.183	93.106	93.106
Agioreserve	468.555	470.705	470.705
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	(44.990)	(39.765)	(22.442)
Reserve omrekeningsverschillen	(2.340)	(2.029)	(791)
Overige reserves	444.959	382.279	402.576
Beleggingsresultaat toekomstend aan aandeelhouders Vastned Retail	(12.324)	96.097	63.096
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	<hr/> 949.043	<hr/> 1.000.393	<hr/> 1.006.250
Eigen vermogen minderheidsbelangen	100.815	105.308	100.904
<i>Totaal eigen vermogen</i>	<hr/> <b>1.049.858</b>	<hr/> <b>1.105.701</b>	<hr/> <b>1.107.154</b>
Latente belastingverplichtingen	17.731	23.781	30.480
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	589	841	710
Langlopende rentedragende leningen o/g	785.490	755.031	570.458
Financiële derivaten	50.147	44.689	26.471
Langlopende belastingschulden	1.122	1.042	2.677
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	9.182	10.269	8.094
<i>Totaal langlopende schulden</i>	<hr/> <b>864.261</b>	<hr/> <b>835.653</b>	<hr/> <b>638.890</b>
Schulden aan kredietinstellingen	100.844	139.494	190.714
Aflossing langlopende leningen o/g	42.020	22.212	138.079
Financiële derivaten	1.886	2.347	667
Belastingen naar de winst	3.350	3.515	2.964
Overige schulden en overlopende passiva	36.936	37.611	36.260
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	<hr/> <b>185.036</b>	<hr/> <b>205.179</b>	<hr/> <b>368.684</b>
<i>Totaal passiva</i>	<hr/> <b>2.099.155</b>	<hr/> <b>2.146.533</b>	<hr/> <b>2.114.728</b>

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						33.579	33.579	3.169	36.748
Indirect beleggingsresultaat						29.517	29.517	4.610	34.127
Waardemutaties financiële derivaten			9.207				9.207	225	9.432
Omrekeningsverschillen netto-investeringen				(11)			(11)		(11)
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	9.207	(11)	-	63.096	72.292	8.004	80.296
Stockdividend	630	(630)					-		-
Kosten stockdividend		(35)					(35)		(35)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten						(41.577)	(41.577)	(6.435)	(48.012)
Toevoeging uit winstverdeling					57.599	(57.599)	-		-
<i>Stand per 30 juni 2011</i>	93.106	470.705	(22.442)	(791)	402.576	63.096	1.006.250	100.904	1.107.154
Stand per 1 januari 2012	93.106	470.705	(39.765)	(2.029)	382.279	96.097	1.000.393	105.308	1.105.701
Direct beleggingsresultaat						31.634	31.634	3.243	34.877
Indirect beleggingsresultaat						(43.958)	(43.958)	(1.383)	(45.341)
Waardemutaties financiële derivaten			(5.225)				(5.225)	27	(5.198)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen				(311)			(311)		(311)
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	(5.225)	(311)	-	(12.324)	(17.860)	1.887	(15.973)
Stockdividend	2.077	(2.077)					-		-
Kosten stockdividend		(73)					(73)		(73)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten						(33.417)	(33.417)	(6.380)	(39.797)
Toevoeging uit winstverdeling					62.680	(62.680)	-		-
<i>Stand per 30 juni 2012</i>	95.183	468.555	(44.990)	(2.340)	444.959	(12.324)	949.043	100.815	1.049.858

**GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000,-)**

	<b>1e halfjaar 2012</b>	<b>1e halfjaar 2011</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Beleggingsresultaat	(10.464)	70.875
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	53.846	(34.737)
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(941)	(1.211)
Nettofinancieringskosten	18.799	16.461
Belastingen naar de winst	(7.292)	2.419
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	<u>53.948</u>	<u>53.807</u>
Mutatie vlottende activa	579	(2.456)
Mutatie kortlopende schulden	(425)	(1.620)
Mutatie voorzieningen	(1.699)	2.248
	<u>52.403</u>	<u>51.979</u>
Betaalde interest (per saldo)	(17.669)	(17.989)
Betaalde belastingen naar de winst	(289)	(603)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u><b>34.445</b></u>	<u><b>33.387</b></u>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Aankoop van en investeringen in vastgoedbeleggingen	(28.208)	(74.561)
Verkoop vastgoedbeleggingen	20.640	14.112
<i>Kasstroom vastgoedbeleggingen</i>	<u>(7.568)</u>	<u>(60.449)</u>
Mutatie materiële vaste activa	42	158
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u><b>(7.526)</b></u>	<u><b>(60.291)</b></u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Uitgekeerd dividend	(33.490)	(41.612)
Uitgekeerd dividend aan minderheidsbelangen	(6.443)	(6.664)
Opgenomen rentedragende schulden	77.346	94.170
Aflossing rentedragende schulden	(65.860)	(20.225)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u><b>(28.447)</b></u>	<u><b>25.669</b></u>
<b>Netto toename/(afname) liquide middelen</b>	<b>(1.528)</b>	<b>(1.235)</b>
Liquide middelen per 1 januari	4.339	7.383
Koersverschillen op liquide middelen	5	(14)
<i>Liquide middelen ultimo</i>	<u><b>2.816</b></u>	<u><b>6.134</b></u>

## TOELICHTING OP HET GECONSOLIDEERD FINANCIËEL HALFJAARVERSLAG 2012

### 1. Algemeen

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

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

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

Het geconsolideerd financieel halfjaarsverslag van Vastned Retail omvat Vastned Retail en haar dochtermaatschappijen (gezamenlijk aangeduid als 'de Groep') en het belang van de Groep in geassocieerde deelnemingen en entiteiten waarover gezamenlijk zeggenschap wordt uitgeoefend.

Het geconsolideerd financieel halfjaarsverslag is opgemaakt door de Directie en geautoriseerd voor publicatie door de Raad van Commissarissen op 2 augustus 2012.

Het geconsolideerd financieel halfjaarsverslag is niet gecontroleerd door de externe accountant.

### 2. Gehanteerde grondslagen bij het opstellen van het geconsolideerd financieel halfjaarsverslag

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

Het geconsolideerd financieel halfjaarsverslag 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:

- IAS 12 Income Taxes (Limited scope amendment - recovery of underlying assets) (nog niet bekrachtigd door de Europese Unie);
- 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) (nog niet bekrachtigd door de Europese Unie);
- IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures (Amendments enhancing disclosures about transfers of financial assets).

Bij het opstellen van het geconsolideerd financieel halfjaarsverslag 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 30 juni		Brutohuuropbrengsten 1e halfjaar		Exploitatiekosten incl. erfpacht en niet doorbe- rekende servicekosten 1e halfjaar		Nettohuuropbrengsten 1e halfjaar	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Nederland	773.358	802.085	26.288	26.034	3.546	3.561	22.742	22.473
Frankrijk	475.988	465.606	14.003	12.769	1.265	1.187	12.738	11.582
Spanje	360.777	418.241	14.458	14.914	2.723	2.349	11.735	12.565
België	338.382	314.447	11.073	10.574	1.091	896	9.982	9.678
Turkije	107.705	83.421	802	843	99	62	703	781
Portugal	12.526	12.393	521	505	20	97	501	408
Totaal	<b>2.068.736</b>	<b>2.096.193</b>	<b>67.145</b>	<b>65.639</b>	<b>8.744</b>	<b>8.152</b>	<b>58.401</b>	<b>57.487</b>
High street shops	1.074.664	1.016.636	29.572	28.167	3.183	3.149	26.389	25.018
Overig	994.072	1.079.557	37.573	37.472	5.561	5.003	32.012	32.469
	<b>2.068.736</b>	<b>2.096.193</b>	<b>67.145</b>	<b>65.639</b>	<b>8.744</b>	<b>8.152</b>	<b>58.401</b>	<b>57.487</b>

	Waardemutaties vastgoedbeleggingen 1e halfjaar		Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen 1e halfjaar		Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen 1e halfjaar		Totaal 1e halfjaar	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	Nederland	(7.469)	12.222	623	276	-	-	(6.846)
Frankrijk	(557)	10.298	(153)	53	-	20	(710)	10.371
Spanje	(51.026)	(1.699)	-	-	7.867	(951)	(43.159)	(2.650)
België	3.664	12.077	494	503	22	(36)	4.180	12.544
Turkije	1.420	1.754	(23)	379	359	(1.276)	1.756	857
Portugal	122	85	-	-	(23)	(22)	99	63
	(53.846)	34.737	941	1.211	8.225	(2.265)	(44.680)	33.683
Waarvan toekomend aan derden	1.203	(4.263)	(136)	(139)	(6)	10	1.061	(4.392)
	<b>(52.643)</b>	<b>30.474</b>	<b>805</b>	<b>1.072</b>	<b>8.219</b>	<b>(2.255)</b>	<b>(43.619)</b>	<b>29.291</b>
High street shops	16.267	28.144	544	416	222	(1.672)	17.033	26.888
Overig	(70.113)	6.593	397	795	8.003	(593)	(61.713)	6.795
	(53.846)	34.737	941	1.211	8.225	(2.265)	(44.680)	33.683
Waarvan toekomend aan derden	1.203	(4.263)	(136)	(139)	(6)	10	1.061	(4.392)
	<b>(52.643)</b>	<b>30.474</b>	<b>805</b>	<b>1.072</b>	<b>8.219</b>	<b>(2.255)</b>	<b>(43.619)</b>	<b>29.291</b>

#### 4. Dividend

Op 21 mei 2012 is het slotdividend over het boekjaar 2011 betaalbaar gesteld. Het dividend 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.

#### 5. Gebeurtenissen na balansdatum

Naar verwachting zal in het derde kwartaal de levering van de in mei 2012 gecommitteerde acquisitie van een high street shop gelegen op de hoek Vlamingstraat/Wagenstraat te Den Haag plaatsvinden. Met deze acquisitie is een bedrag van circa € 23,8 miljoen gemoeid.

#### 6. Transacties met direct belanghebbenden

Er hebben zich, behalve in de hieronder beschreven onderwerpen, in het eerste halfjaar van 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 het eerste halfjaar van 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%

#### 7. Total expense ratio

De total expense ratio over het eerste halfjaar 2012 bedraagt 2,71% (jaarbasis).