

## HALFJAARRESULTATEN 2014

### *Kwaliteit van het vastgoed verbetert door premium city strategie*

#### Hoofdpunten eerste halfjaar 2014:

- Direct resultaat € 1,21 per aandeel
- Verbetering bezettingsgraad zet door naar 96,6% (premium city high street shops: 99,1%)
- Waardestijging premium city high street shops van 2,3% houdt waarde totale portefeuille stabiel
- Like-for-like brutohuurgroei 0,1% (premium city high street shops: 1,8%)
- Desinvesteringen niet-strategisch vastgoed € 53,7 miljoen rond boekwaarde verkocht
- Vastned investeert € 11,6 miljoen in Nederlandse high street shops
- Aandeel premium city high street shops 55% (eind Q1 2014: 52%/ eind 2013: 46%)
- Succesvolle plaatsing converteerbare obligatie van € 110 miljoen
- Verwacht direct resultaat 2014 gehandhaafd op € 2,10 - € 2,30 per aandeel
- Verwacht dividend heel 2014 ten minste € 1,90 per aandeel
- Reinier Walta wordt voorgedragen als nieuwe CFO Vastned

**Rotterdam, 14 augustus 2014 – Vastned, de beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming met focus op 'venues for premium shopping', realiseert een verbetering van de bezettingsgraad naar 96,6% en een stijging van het aandeel premium city high street shops naar 55%.**

Taco de Groot, CEO Vastned: *"In de eerste zes maanden van 2014 hebben wij wederom stappen gezet in de uitvoering van onze highstreetstrategie. Nadat belangrijke doelstellingen eind 2013 waren gerealiseerd, hebben wij onze strategie verder aangescherpt met focus op groei in de premium cities. Daarnaast begon Annelou de Groot als landenmanager Nederland op 1 januari 2014. Ook werd de verkoop van de Spaanse winkelcentra/galleries en een retail park succesvol afgerond en wisten we voor circa € 54 miljoen niet-strategisch vastgoed in Nederland, België en Frankrijk rond boekwaarde te verkopen. De gunstige waardeontwikkeling in de premium cities, acquisities en de desinvesteringen lieten het aandeel premium city high street shops verder stijgen naar 55%.*

*Kijkend naar de algemene marktontwikkelingen zien we dat retailers nog steeds te kampen hebben met een laag consumentenvertrouwen en lage bestedingen. Alhoewel deze de laatste maanden wel wat lijken aan te trekken zijn wij terughoudend en zien vooralsnog geen duurzaam economisch herstel. De polarisatie tussen populaire en minder populaire winkellocaties zet verder door. Onze klanten, de retailers, blijven behoedzaam en kiezen bewust alleen voor de beste locaties, waar zij hun klanten goed kunnen bereiken en bedienen. Dit zien wij ook terug in onze resultaten.*

De premium city high street shops tonen sterke resultaten op belangrijke parameters als de bezettingsgraad, waardemutaties en huurgroei. Het resultaat verbeterde van € 0,7 miljoen negatief eind juni 2013 naar € 9,4 miljoen positief eind juni 2014. Dit geeft ons vertrouwen onze strategie op de huidige voet voort te zetten. Nu wij het merendeel van de desinvesteringen die wij voor ogen hadden succesvol hebben afgerond zal de focus de komende tijd vooral liggen op gerichte acquisities.

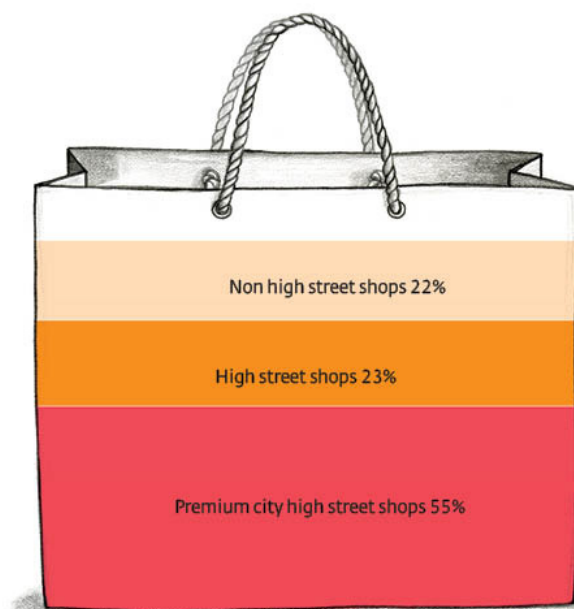
Bij de publicatie van onze jaarresultaten van 2013 hebben wij een verwachting uitgesproken over het direct resultaat voor 2014, in lijn met de strategie die gericht is op stabielere en voorspelbaardere resultaten. Wij houden vast aan onze verwachting van een direct resultaat tussen de € 2,10 en € 2,30 per aandeel voor 2014. Daaraan voegen wij toe ten minste € 1,90 per aandeel als dividend uit te zullen keren over heel 2014."

## TOELICHTING OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

### Inleiding

De kwaliteit van de vastgoedportefeuille verbeterde het afgelopen halfjaar verder door diverse aan- en verkopen. Het aandeel premium city high street shops steeg hierdoor van 46% eind 2013 (voor de verkoop van de Spaanse winkelcentra/galleries) naar 55% eind juni 2014.

De vastgoedportefeuille liet stabiele resultaten zien, waarbij de premium city high street shops goede prestaties toonden op belangrijke parameters. Eind juni 2014 bedroeg de bezettingsgraad 99,1%, was de like-for-like huurgroei 1,8% en steeg de waarde van de premium city high street shops met 2,3% ten opzichte van eind 2013.



## BELANGRIJKE PARAMETERS

	In %	Premium cities high street shops	High street shops	Non-high street shops	Totaal
Bezettingsgraad		99,1	94,8	94,4	96,6
Like-for-like brutohuurgroei		1,8	(0,8)	(1,0)	0,1
Waardemutatie		2,3	(2,4)	(4,4)	(0,4)
Waarde vastgoed (in € miljoen)		811	344	333	1.488

### Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille steeg van 94,0% eind 2013 naar 96,6% eind Q2 2014.

#### Bezettingsgraad per land

	<b>H1 2014</b>	Jaareinde 2013	<b>Gemiddelde H1 2014</b>	Gemiddelde H1 2013
Nederland	<b>95,6</b>	96,8	<b>96,3</b>	96,5
Frankrijk	<b>97,2</b>	95,4	<b>97,1</b>	95,2
België	<b>96,2</b>	95,4	<b>95,6</b>	95,7
Spanje/Portugal	<b>100</b>	86,6	<b>94,5</b>	89,0
Turkije	<b>100</b>	100	<b>100</b>	88,8
<i>Totaal</i>	<b>96,6</b>	94,0	<b>96,4</b>	94,0

#### Bezettingsgraad per type

Eind H1 2014 in %	Premium city high street shops	High street shops	Non high street shops	Totaal
Nederland	97,8	93,4	96,2	95,6
Frankrijk	99,9	100	71,6	97,2
België	98,4	94,9	95,1	96,2
Spanje/Portugal	100	100	100	100
Turkije	100	n/a	n/a	100
<i>Totaal</i>	<b>99,1</b>	<b>94,8</b>	<b>94,4</b>	<b>96,6</b>

De desinvesteringen, waaronder de zeven Spaanse winkelcentra/galleries en één retail park droegen bij aan de verbetering van de bezettingsgraad van de non-high street shops van 89,7% eind 2013 naar 94,4% eind juni 2014. De bezettingsgraad van de high street shops bleef nagenoeg ongewijzigd op 94,8% (eind 2013: 94,7%). De bezettingsgraad van premium city high street shops bleef nagenoeg onveranderd hoog op 99,1%.

De bezettingsgraad in Frankrijk steeg van 95,4% eind 2013 naar 97,2% eind juni 2014. De desinvesteringen binnen de Franse vastgoedportefeuille bestaande uit met name high street shops in kleinere plaatsen als Alençon, Amiens, Dieppe en Chambéry en een cluster van vier retail warehouses in Toulon La Garde resulteerden in deze verbetering. Ook droeg de verhuur van een aantal appartementen in Parijs en Lille positief bij. De bezettingsgraad van de Franse premium cities high street shops en high street shops stegen respectievelijk van 99,2% eind 2013 naar 99,9% eind juni 2014 en van 95,7% eind 2013 naar 100% eind juni 2014.

In België resulteerden de verhuringen in onder andere Turnhout, Genk en Vilvoorde tot een verbetering van de bezettingsgraad van 95,4% eind 2013 naar 96,2% eind juni 2014.

### Verhuuractiviteit

Vastned sloot in het eerste halfjaar van 2014 70 huurcontracten met een huurwaarde van € 6,5 miljoen met onder andere sterke merken zoals MANGO, De Tuinen, Nike, Topshop en H&M.

In de premium cities wist Vastned gemiddeld een huurstijging van 4,1% te realiseren op de afgesloten huurcontracten. Vastned sloot in de winkelcentra in Tongeren (België) en Limoges (Frankrijk) verschillende huurcontracten tegen fors lagere huren (-53%), waardoor voor de totale portefeuille de nieuwe huurcontracten gemiddeld tegen 4% lagere huren werden afgesloten. Retailers zijn steeds kritischer over de locatie van hun winkels. De vraag naar winkelunits in dergelijke winkelcentra liep daardoor terug. Echter door het afsluiten van deze huurcontracten, zij het tegen lagere huren, liep de bezettingsgraad in deze winkelcentra niet nog verder terug.

In totaal sloot Vastned 44 huurcontracten in Nederland af met een huurwaarde van € 2,6 miljoen. Gemiddeld werden deze huurcontracten tegen 0,2% hogere huren afgesloten. Huurstijgingen werden met name in het eerste kwartaal gerealiseerd op huurcontracten met De Tuinen in Zutphen, MANGO in Eindhoven en Credo Mannenmode in Den Haag. Ondanks de positievere geluiden in Nederland over consumentenvertrouwen en –bestedingen, zien we bij een deel van de retailers nog geen duurzame verbetering in hun verkopen. De polarisatie tussen de beste en minder populaire locaties neemt toe. Dit effect komt terug in de resultaten van de Nederlandse verhuringen.



Topshop, Istiklal Caddesi 18, Istanbul

In het tweede kwartaal sloot Vastned 25 huurcontracten, waarbij op een aantal huurcontracten in onder andere Hengelo, Hilversum, Bussum en Leiden huurverlagingen van toepassing waren. Dit leidde in de Nederlandse portefeuille tot gemiddeld 5,5% lagere huren op deze afgesloten contracten in het tweede kwartaal.

In Istanbul verlengde Topshop voor de tweede maal het huurcontract met Vastned met zes jaar voor haar high street shop aan Istiklal Caddesi 18. Vastned realiseerde hier een aantrekkelijke huurstijging.

## Verhuuractiviteit

	Volume in € miljoen en % van de brutohuuropbrengsten				Mutatie in de brutohuur	
	Q2 in € miljoen	%	H1 in € miljoen	%	Q2 %	H1 %
Nederland	1,5	3,3	2,6	5,8	(5,5)	0,2
Frankrijk	0,2	1,3	0,3	1,9	(20,5)	(38,9)
België	2,3	10,1	2,6	11,5	(0,9)	(3,1)
Spanje/Portugal	0,3	7,8	0,3	7,8	0,0	0,0
Turkije	-	-	0,6	7,4	-	4,6
<b>Totaal</b>	<b>4,3</b>	<b>4,4</b>	<b>6,5</b>	<b>6,6</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(4,0)</b>

## Huurincentives

De huurincentives, zoals huurvrije periodes, huurkortingen en andere betalingen of bijdragen aan de huurder, daalden ten opzichte van de eerste zes maanden vorig jaar van 3,1% naar 2,6% vooral als gevolg van de verkoop van de Spaanse winkelcentra/galeries. In verband met deze verkoop viel eenmalig een bedrag vrij van € 1,4 miljoen. De actuele huurincentives bleven nagenoeg gelijk ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

## Huurincentives

	in %	H1 2014 actuele	H1 2013 actuele	H1 2014 IFRS	H1 2013 IFRS
Nederland		<b>(3,1)</b>	(2,3)	<b>(1,8)</b>	(1,8)
Frankrijk		<b>(2,0)</b>	(2,8)	<b>(2,4)</b>	(2,3)
België		<b>(3,4)</b>	(1,3)	<b>(2,7)</b>	(1,4)
Spanje/Portugal		<b>(3,3)</b>	(6,3)	<b>(3,3)</b>	(6,7)
Turkije		<b>(10,4)</b>	(7,8)	<b>(5,5)</b>	(4,8)
<b>Totaal</b>		<b>(3,5)</b>	<b>(3,4)</b>	<b>(2,6)</b>	<b>(3,1)</b>

## Waardemutaties

De waardestijging van de premium city high street shops van 2,3% zorgde ervoor dat de waardedaling van de totale portefeuille beperkt bleef tot 0,4%. Met name de waardestijging in Frankrijk van 3% droeg positief bij. Deze stijging werd voornamelijk gerealiseerd in de premium cities Parijs, Bordeaux en Lille.



GAP, Rue de Rivoli 102, Parijs

	Waarde in € miljoen eind juni 2014	Premium city high streets %	High street shops %	Non high street shops %	Totaal %
Nederland	611	1,2	(3,8)	(7,5)	(3,1)
Frankrijk	323	4,2	1,7	(12,2)	3,1
België	359	1,1	(0,6)	(0,2)	0,2
Spanje/Portugal	64	3,7	(5,4)	1,2	1,2
Turkije	131	1,2	-	-	1,2
<b>Totaal</b>	<b>1.488</b>	<b>2,3</b>	<b>(2,4)</b>	<b>(4,4)</b>	<b>(0,4)</b>

## Verdeling van de vastgoedportefeuille

	in € miljoen	Premium city high street shops	High street shops	Non high street shops	Totaal
Nederland	236	207	168	611	
Frankrijk	260	52	11	323	
België	142	71	146	359	
Spanje/Portugal	42	14	8	64	
Turkije	131	n/a	n/a	131	
<b>Totaal</b>	<b>811</b>	<b>344</b>	<b>333</b>	<b>1.488</b>	

## Acquisities

In het eerste halfjaar van 2014 breidde Vastned haar Nederlandse highstreetportefeuille uit met de acquisitie van drie high street shops voor in totaal € 11,6 miljoen in Maastricht, Den Bosch en Arnhem.

Vastned breidde haar bezit in de premium city Maastricht uit met de acquisitie van Grote Staat 59. Deze winkel is verhuurd aan schoenspecialist Van Dalen en heeft een totale oppervlakte van 240 vierkante meter. In Den Bosch kocht Vastned Schapenmarkt 17-19 met Zara als huurder. Deze high street shop heeft een oppervlakte van ruim 1.250 vierkante meter. Zara huurt naast Schapenmarkt 17-19 het naburige pand en zal de begane grond en de eerste verdieping van deze twee panden met elkaar verbinden. In Arnhem creëerde Vastned een cluster met de acquisitie van Bakkerstraat 5 dat verhuurd is aan Claudia Sträter. Ondanks dat Arnhem geen premium city is,

is deze aankoop een unieke mogelijkheid aangezien Vastned door deze acquisitie drie aaneensluitende winkels in bezit heeft in één van de populairste winkelstraten van Arnhem met een oppervlakte van in totaal ruim 1.100 vierkante meter met als huurders Gerry Weber, Claudia Sträter en Marc Cain. Deze cluster biedt mogelijkheden voor de toekomst.

Na-balansdatum breidde Vastned haar vastgoedportefeuilles verder uit in de premium cities Gent en Lyon. In Gent kocht Vastned de high street shop Veldstraat 23-27 op de hoek met de Bennesteeg verhuurd aan H&M voor € 27,7 miljoen. De winkel heeft een winkeloppervlakte van circa 2.600 vierkante meter met een unieke pui van 25 meter aan de Veldstraat en 28 meter aan de Bennesteeg. In Lyon heeft Vastned de high street shop op nummer 70 van de luxe winkelstraat Rue Édouard Herriot verhuurd aan Franse luxe fashion retailer Sandro gekocht voor € 2,6 miljoen. Deze winkel heeft een winkeloppervlakte van ongeveer 165 vierkante meter.

### DESINVESTERINGEN

Naast acquisities dragen desinvesteringen van niet-strategisch vastgoed bij aan het verhogen van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille. Naast de verkoop van zeven winkelcentra/galeries en een retail park in Spanje verkocht Vastned gedurende het eerste halfjaar 2014 voor € 53,7 miljoen aan niet-strategisch vastgoed in Nederland, Frankrijk en België. Deze desinvesteringen vonden gemiddeld rond boekwaarde plaats.

#### Nederland

In Nederland verkocht Vastned voor € 4,3 miljoen aan niet-strategisch vastgoed. Dit betrof leegstaande kantoorruimtes in Houten en solitaire winkelunits in de kleinere plaatsen Vaassen, Bussum en Delft.

#### Frankrijk

In het eerste kwartaal werd een grote portefeuille van met name individuele winkels in kleinere plaatsten als Alençon, Amiens, Dieppe en Chambéry, en een cluster van vier retail warehouses in Toulon La Garde verkocht met een netto-verkoopopbrengst van € 44,6 miljoen. Verder verkocht Vastned een aantal appartementen in Ferrière-La-Grande. In het tweede kwartaal werd nog een winkel in Mâcon voor € 0,4 miljoen verkocht.

#### België

In België verkocht Vastned twee retail warehouses in Hasselt in het eerste kwartaal en één retail warehouse in Wilrijk in het tweede kwartaal. In totaal bedroegen deze verkopen € 3,9 miljoen. De retail warehouses werden 5% boven boekwaarde verkocht.

#### Spanje

In Spanje werd de verkoop van de zeven Spaanse winkelcentra/galeries en een retail park succesvol afgerond. De Spaans-Portugese portefeuille bedraagt nu € 64 miljoen en bestaat voor 65% uit premium city high street shops en een bezettingsgraad van 100%.

#### Turkije

In Turkije vonden geen desinvesteringen plaats.

De desinvesteringen droegen bij aan de stijging van het aandeel premium city high street shops. Dit aandeel steeg door desinvesteringen, acquisities en waardemutaties van 46% eind 2013 (voor de verkoop van de Spaanse winkelcentra/galeries) naar 55% eind juni 2014.

## RESULTAAT H1 2014

Het resultaat bestaat uit het direct en het indirect resultaat. In het eerste halfjaar van 2014 bedroeg het resultaat € 9,4 miljoen. Dit is gelijk aan € 0,49 per aandeel. In H1 2013 was het resultaat € 0,7 miljoen negatief. De verbetering van het resultaat kwam met name door de verbetering van het indirecte resultaat van € 30,1 miljoen negatief eind juni 2013 naar € 13,7 miljoen negatief eind juni 2014 als gevolg van minder negatieve waardemutaties. Het direct resultaat in H1 2014 bedroeg € 23,1 miljoen (H1 2013: € 29,3 miljoen).

In € miljoen	H1 2014	H1 2013
Direct resultaat	<b>23,1</b>	29,3
Indirect resultaat	<b>(13,7)</b>	(30,1)
Resultaat	<b>9,4</b>	(0,7)

### Direct resultaat

Het direct resultaat over de eerste zes maanden van 2014 bedroeg € 23,1 miljoen. Dit is € 6,2 miljoen minder dan over dezelfde periode vorig jaar. De belangrijkste reden voor de daling van de brutohuurinkomsten zijn de (netto) desinvesteringen in met name Spanje en Frankrijk.

### Indirect resultaat

Het indirect resultaat in het eerste halfjaar 2014 bedroeg € 13,7 miljoen negatief, waarvan € 7,0 miljoen is toe te rekenen aan waardemutaties vastgoed. Dit is een verbetering ten opzichte van de € 30,1 miljoen negatief in het eerste halfjaar 2013. De waardedaling in het eerste halfjaar 2014 bedroeg 0,4% en is toe te schrijven aan waardemutaties in non-high street shops en high street shops in kleinere plaatsen in Nederland. Frankrijk, België, Spanje en Turkije toonden per saldo allen een waardeinstijging. Op de desinvesteringen werd een verkoopresultaat van € 1,0 miljoen negatief gerealiseerd. Dit had voornamelijk betrekking op de verkoop in Frankrijk van 29 niet-strategische vastgoedobjecten in kleinere plaatsen voor € 44,6 miljoen. Daarnaast werd als gevolg van de gedaalde marktrente een negatieve waardemutatie verantwoord onder IFRS op niet als effectief aangemerkte renteswaps ad € 1,0 miljoen. De aflossingen op leningen als gevolg van de plaatsing van de converteerbare obligatie, zorgde ervoor dat een aantal renteswaps niet meer effectief waren. De negatieve waarde van de renteswaps van € 3,9 miljoen diende als gevolg hiervan in het eerste halfjaar 2014 ten laste van het resultaat te worden verantwoord, maar was eind 2013 reeds in het eigen vermogen verwerkt. Deze overboeking heeft dan ook geen effect op de intrinsieke waarde.

## NETTO-OPBRENGSTEN UIT VASTGOED

### Brutohuuropbrengsten

De brutohuuropbrengsten over de eerste zes maanden van 2014 bedroegen € 49,9 miljoen. Ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar is dit een daling van 22,5%, wat met name het gevolg was van de (netto) desinvesteringen in lijn met onze strategie gericht op groei in premium cities. Vooral de verkoop van het Spaanse en Franse niet-strategische vastgoed hadden hier invloed op.

### Acquisities en in exploitatie genomen vastgoed (€ 3,7 miljoen toename)

Als gevolg van de acquisities in de laatste 12 maanden, namen de brutohuurinkomsten toe met € 2,2 miljoen. Daarnaast werden in dezelfde periode de eerste high street flagship store van H&M en de brand store van Armani in Istanbul in exploitatie genomen. Dit resulteerde in een toename van € 1,5 miljoen.



### Desinvesteringen (€ 18,3 miljoen afname)

Door de desinvesteringen van niet-strategisch vastgoed in met name Spanje, Frankrijk en Nederland, waaronder de Spaanse winkelcentra/galeries, winkelcentrum Val Thoiry en winkelcentrum Het Rond in Houten namen de brutohuuropbrengsten af met € 19,7 miljoen. Hiertegenover stond een toename van de huuropbrengsten in Spanje in het eerste halfjaar 2014 als gevolg van een eenmalige vrijval van € 1,4 miljoen van een ontvangen afkoopsom van een vertrokken huurder.

### Like-for-like-brutohuurgroei (€ 0,1 miljoen toename)

De positieve like-for-like brutohuurgroei van de premium city high street shops van € 0,3 miljoen werd beperkt door negatieve brutohuurgroei in de rest van de portefeuille van per saldo € 0,2 miljoen.

### Exploitatiekosten (inclusief betaalde erfpacht en niet-doorberekende servicekosten) (€ 2,0 miljoen afname)

De exploitatiekosten daalden met € 2,0 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De daling werd veroorzaakt door (netto) verkopen van voornamelijk winkelcentra met relatief hoge (niet-doorberekende service) kosten. De daling was zelfs groter wanneer de eenmalige bate van een vrijgevallen voorziening voor dubieuze debiteuren van € 0,3 miljoen in het eerste halfjaar van 2013 buiten beschouwing wordt gelaten.

Als percentage van de brutohuurinkomsten daalden de exploitatiekosten van 12,3% naar 11,8%. Deze verbetering werd voornamelijk veroorzaakt, doordat het aandeel premium city high street shops nu zwaarder weegt op het geheel en deze relatief lagere exploitatiekosten (10,4%) hebben dan de high street shops (11,3%) en de non-high street shops (14,0%). De exploitatiekosten als percentage van de brutohuurinkomsten stegen in Nederland onder andere door een hogere dotatie aan de voorziening voor dubieuze debiteuren. Dit werd echter gecompenseerd door een vrijval van een voorziening voor dubieuze debiteuren in Spanje als gevolg van de verkoop van de winkelcentra/galeries en een retailpark.

### Waardemutaties vastgoed (€ 7,0 miljoen afname)

De waardedaling in het eerste halfjaar 2014 bedroeg 0,4% en is toe te schrijven aan waardemutaties in high street shops in kleinere plaatsen en non-high street shops in Nederland. Frankrijk, België, Spanje en Turkije toonden per saldo allen een waardestijging. Met name de waardestijging in Frankrijk van 3% droeg positief bij. Deze stijging werd voornamelijk gerealiseerd in de premium cities Parijs, Bordeaux en Lille.

### Netto verkoopresultaat vastgoed (€ 1,0 miljoen afname)

In totaal verkocht Vastned in lijn met haar premium city high street strategie € 53,7 miljoen aan niet-strategisch vastgoed. Vastned realiseerde hierop een beperkt negatief verkoopresultaat van € 1,0 miljoen (1,8%).

## LASTEN

### Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten daalden ten opzichte met de vergelijkbare periode in 2013 met € 5,6 miljoen naar € 18,1 miljoen in het eerste halfjaar 2014. Deze daling kwam voor het grootste deel door per saldo desinvesteringen, zoals die van de Spaanse winkelcentra/galeries en de winkelcentra in Houten en Thoiry. Eind juni 2014 bedroeg de leningenportefeuille € 586 miljoen (eind juni 2013: € 756 miljoen).



Repetto, Cours de l'Intendance 47, Bordeaux

Als gevolg van de gedaalde markttrente werd op de onder IFRS niet als effectief aangemerkte rentederivaten een negatieve waardemutatie verantwoord van € 1,0 miljoen (H1 2013: € 0,9 miljoen positief). Verder werd door aflossingen op leningen als gevolg van de plaatsing van de converteerbare obligatie een aantal renteswaps niet meer effectief. De negatieve waarde van de renteswaps van € 3,9 miljoen diende als gevolg hiervan in het eerste halfjaar 2014 ten laste van het resultaat te worden verantwoord, maar was eind 2013 reeds in het eigen vermogen verwerkt.

De gemiddelde rentevoet kwam uit op 4,3% (H1 2013: 4,1%). Als gevolg van de in april geplaatste converteerbare obligatie en het verbeterde kredietprofiel is de verwachting dat dit rentepercentage zal dalen.

### Algemene kosten

De algemene kosten stegen per saldo van € 4,6 miljoen naar € 5,0 miljoen. Als gevolg van de verkoop van Spanje en het overgaan van een groot deel van het Spaanse team per 1 april 2014 daalden de algemene kosten met circa € 0,2 miljoen. Deze daling werd teniet gedaan door de beëindigingsvergoeding in verband met het vertrek van de CFO en anderzijds een lager bedrag dat kan worden toegerekend aan vastgoed in exploitatie in verband met de kleinere omvang van de vastgoedportefeuille.

### Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

Deze belastingen bleven vrijwel gelijk ten opzichte van het eerste halfjaar 2013.

### Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De mutatie in de latente belastingvorderingen en -verplichtingen bedroeg € 1,2 miljoen negatief (H1 2013: € 0,6 miljoen positief). Het lagere belastbare resultaat in Spanje als gevolg van de verkoop van de Spaanse winkelcentra/galeries werd deels gecompenseerd door het in exploitatie nemen van twee premium city high street shops in Istanbul en leidde in het eerste halfjaar 2014 per saldo tot een mutatie in de latente belastingvorderingen van € 0,6 miljoen negatief (H1 2013: € 1,5 miljoen negatief).

De mutatie in de latente belastingen als gevolg van waardemutaties van het vastgoed bedroeg € 0,6 miljoen negatief (H1 2013: € 2,1 miljoen positief). De mutatie in de eerste zes maanden 2014 is met name het gevolg van de waardestijging van de high street shops in Spanje en Istanbul, terwijl daar een vrijval in de vergelijkbare periode 2013 tegenover stond als gevolg van de waardedaling van het niet-strategische vastgoed in Spanje.

### Resultaat toekomend aan minderheidsbelangen

Het resultaat toekomend aan minderheidsbelangen bedroeg € 2,3 miljoen (H1 2013: € 13,6 miljoen). Deze daling is voor het overgrote deel toe te rekenen aan de opwaardering van de Belgische vastgoedportefeuille in 2013 en voor een kleiner deel aan de verkoop van het belang in de commanditaire vennootschap Winkelcentrum Het Rond in 2013.

## FINANCIERING

### Solvabiliteit en financiering met vreemd vermogen

Eind juni 2014 toonde de balans van Vastned een gezonde financieringsstructuur met een loan-to-value van 39,4% (eind 2013: 44,6%) en een solvabiliteitsratio, zijnde het groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal, van 57,8% (eind 2013: 51,5%). Met de solvabiliteitsratio van 57,8% en een rentedekkingsgraad van 3,0 voldoet Vastned aan alle bankconvenanten.

## SOLVABILITEIT EN VREEMD VERMOGEN

	Eind juni 2014	Eind 2013
Solvabiliteit	57,8%	51,5%
LTV	39,4%	44,6%
Looptijd contractdatum (in jaren)	4,0	2,8
Looptijd renteherzieningsdatum (in jaren)	3,3	2,9

Op 3 april 2014 plaatste Vastned een converteerbare obligatie van € 110 miljoen bij een gevarieerd aantal beleggers. Het aandeel niet-bancaire leningen steeg hierdoor tot ruim boven de 25%: het doel dat Vastned zichzelf had gesteld. De initiële conversiekoers bedraagt € 46,19. Dit is 30% boven de referentievoets van € 35,5338. De obligatie heeft een vaste jaarlijkse rentecoupon van 1,875% en een looptijd van vijf jaar, die zullen bijdragen aan een verdere verlaging van de financieringslasten. Bovendien versterkt de plaatsing van de converteerbare obligatie de positie van Vastned ten opzichte van andere kredietverstrekkers.

## LENINGENPORTEFEUILLE eind juni 2014 (x € 1 miljoen)

	Vaste rente 1)	Variabele rente	Totaal	% van totaal
Langlopende schulden	362,7	42,2	404,9	69,1
Kortlopende schulden	138,5	42,4	180,9	30,9
	501,2	84,6	585,8	100,0
% van totaal	85,6	14,4	100,0	

1) Rentederivaten in aanmerking genomen

Eind juni 2014 bestond 69,1% van de leningenportefeuille uit langlopende leningen. Als gevolg van de desinvesteringen en de uitgifte van de converteerbare obligatie namen de resterende gemiddelde looptijd op basis van contractaflooptdata toe tot 4,0 jaar (eind 2013: 2,8 jaar) en de ongebruikte kredietfaciliteiten eind juni 2014 tot € 262 miljoen (eind 2013: € 166 miljoen).

## Interim-dividend

Vastned zal in lijn met haar dividendbeleid 60% van haar halfjaarlijkse direct resultaat uitkeren als dividend. Met een direct resultaat van € 1,21 per aandeel voor het eerste halfjaar 2014 bedraagt het interim-dividend voor 2014 € 0,73 per aandeel. Het interim-dividend wordt betaalbaar gesteld op 29 augustus 2014.

## Gebeurtenissen na balansdatum

Na-balansdatum publiceerde Vastned dat Reinier Walta de nieuwe CFO wordt bij Vastned. Hij volgt Tom de Witte op, die Vastned na ruim elf jaar zal verlaten. Zijn vertrek werd op 20 maart 2014 aangekondigd. Tijdens een Buitengewone Vergadering van Aandeelhouders op maandag 24 november 2014 zal goedkeuring worden gevraagd aan de aandeelhouders voor de benoeming van Reinier Walta voor een periode van vier jaar. Reinier Walta start op 1 november 2014.

### VOORUITZICHTEN 2014

Vastned zet haar highstreetstrategie gericht op groei in premium cities naar 75% van de totale vastgoedportefeuille pragmatisch en stap voor stap voort. Het overgrote deel van het niet-strategisch vastgoed dat Vastned wilde verkopen is verkocht, waardoor de focus de komende periode zal liggen op acquisities in premium cities. Verder zal veel aandacht besteed worden aan het optimaliseren van het rendement van de bestaande vastgoedportefeuille.

Wat betreft de huurontwikkelingen is Vastned gematigd optimistisch. De tweedeling tussen de populaire en minder populaire winkelbestemmingen houdt aan, waardoor de vraag naar winkelunits op de bekende winkelstraten van de grotere steden groot blijft en die in de kleinere plaatsen, zonder regiofunctie, afneemt. Daarnaast is de verwachting dat retailers die niet in hun formules investeren het moeilijk blijven houden.

Voor heel 2014 handhaaft Vastned de verwachting van een direct resultaat tussen de € 2,10 en € 2,30 per aandeel. Het direct resultaat voor de tweede helft 2014 zal naar verwachting lager zijn dan het eerste halfjaar, aangezien in de eerste zes maanden de verkochte portefeuilles in Spanje en Frankrijk deels nog bijdroegen aan het direct resultaat. Vastned verwacht ten minste € 1,90 per aandeel als dividend uit te keren aan haar aandeelhouders over het boekjaar 2014.

### Bestuursverklaring

In overeenstemming met artikel 5.25d van de Wet op het financieel toezicht, verklaart de Directie dat voor zover haar naar de beste wetenschap bekend:

- het directieverslag een getrouw beeld geeft omtrent de toestand op balansdatum en de gang van zaken gedurende de verslagperiode van Vastned en haar geconsolideerde dochtermaatschappijen waarvan de gegevens in haar financieel halfjaarverslag zijn opgenomen als geheel en de verwachte gang van zaken;
- het financieel halfjaarverslag een getrouw beeld geeft van de activa en passiva, de financiële positie en het resultaat van Vastned en haar geconsolideerde dochtermaatschappijen als geheel; en
- de wezenlijke risico's waarmee Vastned wordt geconfronteerd in dit verslag zijn beschreven. Voor een uitgebreidere beschrijving van de risico's wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Risicomanagement' in het meest recente jaarverslag.

Rotterdam, 13 augustus 2014

Statutaire Directie:  
Taco de Groot, CEO  
Tom de Witte, CFO

### Conference call

Op 14 augustus 2014 om 11.00 uur zal Vastned een toelichting geven op de halfjaarresultaten 2014 middels een conference call voor analisten en aandeelhouders. De conference call is live te volgen via een webcast op onze website [www.vastned.com](http://www.vastned.com).

### Financiële kalender 2014 - 2015

18 augustus 2014 Ex-interim-dividenddatum  
20 augustus 2014 Record date interim-dividend  
29 augustus 2014 Uitbetaling interim-dividend  
3 november 2014 Negenmaands trading update 2014  
2 maart 2015 Jaarresultaten 2014  
24 april 2015 Algemene Vergadering van Aandeelhouders

### OVER VASTNED

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

Voor nadere informatie:

Anneke Hoijtink, Investor Relations Manager

Tel: 06 31637374

## ONTWIKKELING NETTOHUUROPBRENGSTEN

PREMIUM CITY HIGH STREET SHOPS (X € 1 MILJOEN)	Nederland	België	Frankrijk	Turkije	Spanje/ Portugal	Totaal
Brutohuuropbrengsten 2013	4,9	3,4	5,7	2,1	1,1	17,2
Aankopen	1,0	0,2	1,0	-	-	2,2
In/uit exploitatie genomen	-	-	-	1,5	-	1,5
Verkopen	-	-	(0,2)	-	-	(0,2)
Like-for-like huurgroei	0,1	-	0,1	0,1	-	0,3
Brutohuuropbrengsten 2014	6,0	3,6	6,6	3,7	1,1	21,0
Exploitatiekosten	(0,9)	(0,4)	(0,6)	(0,2)	-	(2,1)
Nettohuuropbrengsten 2014	5,1	3,2	6,0	3,5	1,1	18,9
Nettohuuropbrengsten 2013	4,2	3,2	5,0	2,0	1,0	15,4
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten:						
- in 2014	14,8	10,9	8,8	7,3	5,4	10,4
- in 2013	13,5	7,1	12,0	6,7	6,3	10,5
<b>HIGH STREET SHOPS (X € 1 MILJOEN)</b>	<b>Nederland</b>	<b>België</b>	<b>Frankrijk</b>	<b>Turkije</b>	<b>Spanje/ Portugal</b>	<b>Totaal</b>
Brutohuuropbrengsten 2013	8,2	2,0	3,0	-	0,7	13,9
Aankopen	-	-	-	-	-	-
In/uit exploitatie genomen	-	-	-	-	-	-
Verkopen	(0,3)	(0,1)	(1,0)	-	-	(1,4)
Like-for-like huurgroei	(0,1)	0,0	-	-	-	(0,1)
Brutohuuropbrengsten 2014	7,8	1,9	2,0	-	0,7	12,4
Exploitatiekosten	(1,1)	(0,2)	(0,1)	-	-	(1,4)
Nettohuuropbrengsten 2014	6,7	1,7	1,9	-	0,7	11,0
Nettohuuropbrengsten 2013	7,2	1,8	2,8	-	0,6	12,4
Exploitatiekosten in % van de brutohuurop- brengsten:						
- in 2014	14,0	8,4	6,0	-	4,9	11,3
- in 2013	12,4	8,0	9,4	-	5,7	10,8
<b>NON-HIGH STREET SHOPS (X € 1 MILJOEN)</b>	<b>Nederland</b>	<b>België</b>	<b>Frankrijk</b>	<b>Turkije</b>	<b>Spanje/ Portugal</b>	<b>Totaal</b>
Brutohuuropbrengsten 2013	11,1	5,5	4,8	-	11,9	33,3
Aankopen	-	-	-	-	-	-
In/uit exploitatie genomen	-	-	-	-	-	-
Verkopen	(4,0)	(0,2)	(4,0)	-	(8,5)	(16,7)
Like-for-like huurgroei	(0,1)	0,1	(0,2)	-	0,1	(0,1)
Brutohuuropbrengsten 2014	7,0	5,4	0,6	-	3,5	16,5
Exploitatiekosten	(1,1)	(0,6)	(0,2)	-	(0,4)	(2,3)
Nettohuuropbrengsten 2014	5,9	4,8	0,4	-	3,1	14,2
Nettohuuropbrengsten 2013	9,9	4,9	4,1	-	9,8	28,7
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten:						
- in 2014	16,4	11,6	24,8	-	10,9	14,0
- in 2013	11,0	10,1	14,9	-	17,7	13,8
<b>TOTAAL (X € 1 MILJOEN)</b>	<b>Nederland</b>	<b>België</b>	<b>Frankrijk</b>	<b>Turkije</b>	<b>Spanje/ Portugal</b>	<b>Totaal</b>
Brutohuuropbrengsten 2013	24,2	10,9	13,5	2,1	13,7	64,4
Aankopen	1,0	0,2	1,0	-	-	2,2
In/uit exploitatie genomen	-	-	-	1,5	-	1,5
Verkopen	(4,3)	(0,3)	(5,2)	-	(8,5)	(18,3)
Like-for-like huurgroei	(0,1)	0,1	(0,1)	0,1	0,1	0,1
Brutohuuropbrengsten 2014	20,8	10,9	9,2	3,7	5,3	49,9
Exploitatiekosten	(3,1)	(1,2)	(0,9)	(0,2)	(0,5)	(5,9)
Nettohuuropbrengsten 2014	17,7	9,7	8,3	3,5	4,8	44,0
Nettohuuropbrengsten 2013	21,3	9,9	11,9	2,0	11,4	56,5
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten:						
- in 2014	15,0	10,8	9,3	7,3	9,0	11,8
- in 2013	12,0	8,8	12,5	6,7	16,1	12,3

## KERNCIJFERS

## Resultaten (x € 1.000,-)

	30 juni 2014	31 december 2013	30 juni 2013
Brutohuuropbrengsten	49.943	123.238	64.405
Direct resultaat	23.073	54.195	29.345
Indirect resultaat	(13.691)	(143.231)	(30.078)
<i>Resultaat</i>	<b>9.382</b>	<b>(89.036)</b>	<b>(733)</b>

## Balans (x € 1.000,-)

Vastgoed	1.488.068	1.694.395	1.820.301
Eigen vermogen	859.800	872.623	1.014.456
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	780.837	791.365	889.407
Langlopende schulden	437.591	574.472	682.343
Solvabiliteit conform definitie banken (in %)	57,8	51,5	55,1
Loan-to-value (in %)	39,4	44,6	41,5
Interest coverage ratio	3,0	2,8	3,0
Financiële bezettingsgraad totale vastgoedportefeuille (in %)	96,4	94,0	94,2
Premium city high street shops (in %)	99,1	97,4	97,4
High street shops (in %)	94,7	94,7	94,7
Non-high street shops (in %)	94,2	91,6	92,5
Gemiddeld aantal geplaatste aandelen	19.036.646	19.036.646	19.036.646
Aantal geplaatste aandelen (ultimo)	19.036.646	19.036.646	19.036.646

## Per aandeel (x € 1,-)

Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail primo (inclusief slotdividend)	41,57	47,26	47,26
Slotdividend vorig boekjaar	(1,63)	(1,54)	(1,54)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail primo (exclusief slotdividend)</i>	<b>39,94</b>	<b>45,72</b>	<b>45,72</b>
Direct resultaat	1,21	2,85	1,54
Indirect resultaat	(0,72)	(7,53)	(1,58)
<i>Resultaat</i>	<b>0,49</b>	<b>(4,68)</b>	<b>(0,04)</b>
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	-	0,02	-
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen, na belastingen	0,17	0,98	0,67
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening, na belastingen	0,21	0,52	0,38
Omrekeningsverschillen netto-investeringen, na belastingen	-	(0,07)	(0,01)
Eigenvermogencomponent converteerbare obligatie	0,21	-	-
Interim-dividend	-	(0,92)	-
<i>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail ultimo (inclusief slotdividend)</i>	<b>41,02</b>	<b>41,57</b>	<b>46,72</b>

## Beurskoers (ultimo)

37,19 32,985 31,48

## Premium/(Discount) (in %)

(9,3) (20,7) (32,6)

## DIRECT EN INDIRECT RESULTAAT (x € 1.000,-)

<b>Direct resultaat</b>	1e halfjaar 2014	1e halfjaar 2013
Brutohuuropbrengsten	49.943	64.405
Betaalde erfpachtcanons	(76)	(307)
Niet doorberekende servicekosten	(700)	(1.445)
Exploitatiekosten	(5.130)	(6.157)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<b>44.037</b>	<b>56.496</b>
Financiële opbrengsten	1.466	513
Financiële kosten	(14.424)	(17.888)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	(12.958)	(17.375)
Algemene kosten	(4.969)	(4.604)
Direct resultaat voor belastingen	26.110	34.517
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(83)	(101)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(588)	(1.308)
<i>Direct resultaat na belastingen</i>	25.439	33.108
Direct resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(2.366)	(3.763)
<i>Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	<b>23.073</b>	<b>29.345</b>

**Indirect resultaat**

Waardemutaties vastgoed in exploitatie	(6.857)	(12.826)
Waardemutaties vastgoed in renovatie	481	-
Waardemutaties vastgoed in pijplijn	(602)	(47)
<i>Totaal waardemutaties vastgoed</i>	(6.978)	(12.873)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(998)	(3.026)
Financiële kosten	(184)	-
Waardemutaties financiële derivaten	(1.019)	866
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	(3.932)	(7.156)
<i>Indirect resultaat voor belastingen</i>	(13.111)	(22.189)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(651)	1.911
<i>Indirect resultaat na belastingen</i>	(13.762)	(20.278)
Indirect resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	71	(9.800)
<i>Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	<b>(13.691)</b>	<b>(30.078)</b>
<i>Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	<b>9.382</b>	<b>(733)</b>

**PER AANDEEL (x € 1)**

Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	1,21	1,54
Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(0,72)	(1,58)
	<b>0,49</b>	<b>(0,04)</b>



**EPRA PRESTATIE-INDICATOREN (x € 1.000,-)**

In overeenstemming met de EPRA Best Practices-aanbevelingen zijn hieronder de belangrijkste prestatie-indicatoren opgenomen.

**1 EPRA earnings**

	<u>1e halfjaar 2014</u>	<u>1e halfjaar 2013</u>
Resultaat volgens geconsolideerde		
IFRS winst-en-verliesrekening	9.382	(733)
Waardemutaties vastgoed	6.978	12.873
Nettoverkoopresultaat vastgoed	998	3.026
Waardemutaties financiële derivaten	5.135	6.290
Mutatie latente belastingvorderingen- en verplichtingen	651	(1.911)
Toekomend aan minderheidsbelangen	(71)	9.800
<i>EPRA Earnings</i>	<u>23.073</u>	<u>29.345</u>
<i>EPRA Earnings per share (EPS) (x € 1)</i>	<b>1,21</b>	<b>1,54</b>

**2 en 3 EPRA NAV en EPRA NNNAV**

	<u>30 juni 2014</u>		<u>30 juni 2013</u>	
		per aandeel (x € 1)		per aandeel (x € 1)
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	780.837	41,02	889.407	46,72
Effect van conversie	-	-	-	-
Verwaterd eigen vermogen	<u>780.837</u>	<u>41,02</u>	<u>889.407</u>	<u>46,72</u>
Marktwaaarde van financiële derivaten	12.059	0,63	35.703	1,88
Latente belastingen	10.941	0,57	24.313	1,28
<i>EPRA NAV</i>	<u>803.837</u>	<u>42,22</u>	<u>949.423</u>	<u>49,88</u>
Marktwaaarde van financiële derivaten	(12.059)	(0,63)	(35.703)	(1,88)
Marktwaaarde van de rentedragende leningen o/g	(19.808)	(1,04)	1.040	0,05
Latente belastingen	(8.741)	(0,46)	(16.333)	(0,86)
<i>EPRA NNNAV</i>	<u>763.229</u>	<u>40,09</u>	<u>898.427</u>	<u>47,19</u>

#### 4 EPRA Net Initial Yield en EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)

	30 juni 2014		31 december 2013	
	Net Initial Yield	Topped-up Net Initial Yield	Net Initial Yield	Topped-up Net Initial Yield
Nederland	5,6	5,7	5,5	5,6
België	5,2	5,4	5,3	5,5
Frankrijk	4,7	4,8	5,1	5,2
Turkije	5,9	6,0	3,1	6,1
Spanje/Portugal	6,3	6,3	6,4	6,4
<i>Totaal</i>	<b>5,3</b>	<b>5,5</b>	<b>5,2</b>	<b>5,6</b>
Premium city high street shops	4,6	4,8	4,3	4,9
High street shops	5,8	6,0	5,8	5,8
Non-high street shops	6,5	6,7	6,5	6,6
<i>Totaal</i>	<b>5,3</b>	<b>5,5</b>	<b>5,2</b>	<b>5,2</b>

#### 5 EPRA vacancy rate (in %)

	30 juni 2014	31 december 2013
Nederland	5,0	3,3
België	3,4	4,7
Frankrijk	2,7	4,8
Turkije	-	-
Spanje/Portugal	-	-
<i>Totaal</i>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>
Premium city high street shops	0,9	1,0
High street shops	5,7	5,7
Non-high street shops	6,2	5,7
<i>Totaal</i>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>

#### 6 EPRA cost ratios

	1e halfjaar 2014	1e halfjaar 2013
Algemene kosten	4.969	4.604
betaalde erfpachtcanons	76	307
Exploitatiekosten	5.130	6.157
Niet doorberekende servicekosten	700	1.445
af:		
betaalde erfpachtcanons	(76)	(307)
<i>EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) (A)</i>	<b>10.799</b>	<b>12.206</b>
Leegstandskosten	(749)	(1.871)
<i>EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) (B)</i>	<b>10.050</b>	<b>10.335</b>
Brutohuuropbrengsten verminderd met betaalde erfpachtcanons (C)	<b>49.867</b>	<b>64.098</b>
(i) EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	21,7%	19,0%
(ii) EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	20,2%	16,1%

## FINANCIIEEL HALFJAARVERSLAG 2014

### 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 2014

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

	1e halfjaar 2014	1e halfjaar 2013
<b>Netto-opbrengsten uit vastgoed</b>		
Brutohuuropbrengsten	49.943	64.405
Betaalde erfpachtcanons	(76)	(307)
Niet doorberekende servicekosten	(700)	(1.445)
Exploitatiekosten	(5.130)	(6.157)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>44.037</u>	<u>56.496</u>
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	(6.857)	(12.826)
Waardemutaties vastgoed in renovatie	481	-
Waardemutaties vastgoed in pijplijn	(602)	(47)
<i>Totaal waardemutaties vastgoed</i>	<u>(6.978)</u>	<u>(12.873)</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(998)	(3.026)
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</i>	<u><b>36.061</b></u>	<u><b>40.597</b></u>
<b>Lasten</b>		
Financiële opbrengsten	1.466	513
Financiële kosten	(14.608)	(17.888)
Waardemutaties financiële derivaten	(1.019)	866
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	(3.932)	(7.156)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(18.093)</u>	<u>(23.665)</u>
Algemene kosten	(4.969)	(4.604)
<i>Totaal lasten</i>	<u><b>(23.062)</b></u>	<u><b>(28.269)</b></u>
<i>Resultaat voor belastingen</i>	<u><b>12.999</b></u>	<u><b>12.328</b></u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(83)	(101)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(1.239)	603
<i>Totaal belastingen naar de winst</i>	<u>(1.322)</u>	<u>502</u>
<i>Resultaat na belastingen</i>	<u><b>11.677</b></u>	<u><b>12.830</b></u>
Resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(2.295)	(13.563)
<i>Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	<u><b>9.382</b></u>	<u><b>(733)</b></u>
<b>Per aandeel (x € 1)</b>		
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	0,49	(0,04)
Verwaterd resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	0,49	(0,04)

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

	1e halfjaar 2014	1e halfjaar 2013
<b>Resultaat</b>	11.677	12.830
<b>Posten die zijn of kunnen worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening</b>		
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	3.237	12.265
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening	3.932	7.156
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	(80)	(101)
Belastingen over posten die zijn of kunnen worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening	-	743
Overig totaalresultaat na belasting	7.089	20.063
<i>Totaalresultaat</i>	<b>18.766</b>	<b>32.893</b>
Toekomend aan:		
Aandeelhouders Vastned Retail	16.417	19.057
Minderheidsbelangen	2.349	13.836
	<b>18.766</b>	<b>32.893</b>
<b>Per aandeel (x € 1)</b>		
Totaalresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	0,87	1,00

## GECONSOLIDEERDE BALANS (x € 1.000,-)

	30 juni 2014	31 december 2013	30 juni 2013
<b>Activa</b>			
Vastgoed in exploitatie	1.481.278	1.531.860	1.764.532
Vastgoed in renovatie	2.310	-	-
Overlopende activa in verband met huurincentives	3.245	2.702	4.966
	<u>1.486.833</u>	<u>1.534.562</u>	<u>1.769.498</u>
Vastgoed in pijplijn	1.235	1.890	50.803
<i>Totaal vastgoed</i>	<u>1.488.068</u>	<u>1.536.452</u>	<u>1.820.301</u>
Materiële vaste activa	1.347	1.465	1.586
Financiële derivaten	1.102	1.417	1.645
Latente belastingvorderingen	-	-	172
<i>Totaal vaste activa</i>	<u>1.490.517</u>	<u>1.539.334</u>	<u>1.823.704</u>
Activa aangehouden voor verkoop	-	157.943	-
Debiteuren en overige vorderingen	4.737	7.844	29.588
Belastingen naar de winst	131	679	613
Liquide middelen	8.783	5.133	6.645
<i>Totaal vlottende activa</i>	<u>13.651</u>	<u>171.599</u>	<u>36.846</u>
<i>Totaal activa</i>	<u>1.504.168</u>	<u>1.710.933</u>	<u>1.860.550</u>
<b>Passiva</b>			
Gestort en opgevraagd kapitaal	95.183	95.183	95.183
Agioreserve	472.640	468.555	468.555
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	(8.065)	(15.180)	(24.856)
Reserve omrekeningsverschillen	(5.390)	(3.870)	(2.565)
Overige reserves	217.087	335.713	353.823
Resultaat toekomstend aan aandeelhouders Vastned Retail	9.382	(89.036)	(733)
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	780.837	791.365	889.407
Eigen vermogen minderheidsbelangen	78.963	81.258	125.049
<i>Totaal eigen vermogen</i>	<u>859.800</u>	<u>872.623</u>	<u>1.014.456</u>
Latente belastingverplichtingen	9.801	8.583	11.247
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	3.792	4.061	4.143
Langlopende rentedragende leningen o/g	404.939	536.540	621.773
Financiële derivaten	13.125	15.874	37.522
Langlopende belastingsschulden	2.256	2.256	561
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	3.678	7.158	7.097
<i>Totaal langlopende schulden</i>	<u>437.591</u>	<u>574.472</u>	<u>682.343</u>
Schulden aan kredietinstellingen	12.348	20.722	40.549
Aflossing langlopende leningen o/g	168.504	198.398	93.902
Financiële derivaten	1.566	15.856	1.365
Belastingen naar de winst	1.700	1.708	516
Overige schulden en overlopende passiva	22.659	27.154	27.419
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	<u>206.777</u>	<u>263.838</u>	<u>163.751</u>
<i>Totaal passiva</i>	<u>1.504.168</u>	<u>1.710.933</u>	<u>1.860.550</u>

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

	Gestort en opgevraagd kapitaal	Agio-reserve	Afdek-kings-reserve uit hoofde van financiële derivaten	Reserve omreke-nings-verschil-len	Overige reserves	Resultaat toekomend aan aandeel-houders Vastned Retail	Eigen vermogen aandeel-houders Vastned Retail	Eigen vermogen minder-heids-belangen	Totaal eigen vermogen
Stand per 1 januari 2013	95.183	468.555	(44.747)	(2.464)	424.139	(41.000)	899.666	118.705	1.018.371
Resultaat						(733)	(733)	13.563	12.830
Waardemutaties financiële derivaten			12.735				12.735	273	13.008
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening			7.156				7.156		7.156
Omrekeningsverschillen netto-investeringen				(101)			(101)		(101)
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	19.891	(101)	-	(733)	19.057	13.836	32.893
Slotdividend vorig boekjaar in contanten						(29.316)	(29.316)	(7.492)	(36.808)
Toevoeging uit winstverdeling					(70.316)	70.316	-		-
<i>Stand per 30 juni 2013</i>	95.183	468.555	(24.856)	(2.565)	353.823	(733)	889.407	125.049	1.014.456
Stand per 1 januari 2014	95.183	468.555	(15.180)	(3.870)	335.713	(89.036)	791.365	81.258	872.623
Resultaat						9.382	9.382	2.295	11.677
Waardemutaties financiële derivaten			3.183				3.183	54	3.237
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening			3.932				3.932		3.932
Omrekeningsverschillen netto-investeringen				(80)			(80)		(80)
Herrubricering				(1.440)	1.440		-		-
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	7.115	(1.520)	1.440	9.382	16.417	2.349	18.766
Eigenvermogencomponent converteerbare obligatie		4.085					4.085		4.085
Slotdividend vorig boekjaar in contanten						(31.030)	(31.030)	(4.644)	(35.674)
Toevoeging uit winstverdeling					(120.066)	120.066	-		-
<i>Stand per 30 juni 2014</i>	95.183	472.640	(8.065)	(5.390)	217.087	9.382	780.837	78.963	859.800

## GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000,-)

	1e halfjaar 2014	1e halfjaar 2013
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Resultaat	11.677	12.830
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoed	6.978	12.873
Nettoverkoopresultaat vastgoed	998	3.026
Nettofinancieringskosten	18.093	23.665
Belastingen naar de winst	1.322	(502)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	39.068	51.892
Mutatie vlottende activa	833	566
Mutatie kortlopende schulden	(3.007)	(4.843)
Mutatie voorzieningen	(342)	(286)
	<u>36.552</u>	<u>47.329</u>
Ontvangen interest	1.462	28
Betaalde interest	(16.130)	(17.867)
Betaalde belastingen naar de winst	457	(604)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>22.341</u>	<u>28.886</u>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Aankoop van en investeringen in vastgoed	(12.795)	(23.032)
Verkoop vastgoed	213.873	147.815
<i>Kasstroom vastgoed</i>	201.078	124.783
Mutatie materiële vaste activa	118	9
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>201.196</u>	<u>124.792</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Uitgekeerd dividend	(31.030)	(29.316)
Uitgekeerd dividend aan minderheidsbelangen	(4.646)	(7.491)
Opgenomen rentedragende schulden	107.838	9.977
Aflossing rentedragende schulden	(277.543)	(125.111)
Afwikkeling financiële derivaten	(14.506)	-
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>(219.887)</u>	<u>(151.941)</u>
<b>Netto toename/(afname) liquide middelen</b>		
Liquide middelen per 1 januari	5.133	4.908
Koersverschillen op liquide middelen	-	-
<i>Liquide middelen ultimo</i>	<u>8.783</u>	<u>6.645</u>



## TOELICHTING OP HET GECONSOLIDEERD FINANCIËEL HALFJAARVERSLAG 2014

### 1. Algemeen

Vastned Retail N.V. ('Vastned'), statutair gevestigd in Rotterdam, is een vastgoedonderneming waarvan de aandelen zijn genoteerd aan Euro-next Amsterdam.

Vastned investeert duurzaam in retailvastgoed met de focus op premium city high street shops. Tevens wordt voor een kleiner deel geïnvesteerd in high street shops in overige steden en in winkelcentra en grootschalige detailhandelsvestigingen.

Het vastgoed is gelegen in Nederland, België, Frankrijk, Turkije, Spanje en Portugal.

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

Het geconsolideerd financieel halfjaarverslag is opgemaakt door de Directie en geautoriseerd voor publicatie door de Raad van Commissarissen op 13 augustus 2014.

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

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

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

Het geconsolideerd financieel halfjaarverslag is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 Interim Financial Reporting zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Het geconsolideerd financieel halfjaarverslag bevat niet alle informatie die is vereist voor een volledige jaarrekening en dient daarom in combinatie met de geconsolideerde jaarrekening 2013 te worden gelezen.

De bij de opstelling van het geconsolideerd financieel halfjaarverslag gehanteerde grondslagen zijn, met uitzondering van de onderstaande toepassing van nieuwe standaarden en interpretaties, consistent met de grondslagen omschreven in de jaarrekening over het boekjaar 2013.

#### Effect van nieuwe, gewijzigde en verbeterde standaarden

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

##### - IAS 27 Separate Financial Statements

Deze standaard bevat bepalingen inzake de enkelvoudige jaarrekening. De wijzigingen hebben geen effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep.

##### - IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures

De standaard geeft aan hoe de verslaglegging op basis van nettovermogenswaarde bij investeringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures dient te geschieden. De wijzigingen hebben geen effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep.

##### - Amendments to IAS 32 Financial Instruments: Presentation - Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities

De standaard betreft het salderen van financiële vaste activa en financiële passiva. De wijzigingen hebben geen effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep.

##### - Amendments to IAS 36 Recoverable Amount Disclosures for Non-Financial Assets

De wijzigingen betreffen onder meer het niet langer vermelden van de realiseerbare waarde van elke kasstroomgenererende eenheid waaraan een significant bedrag aan goodwill of immateriële activa met een onbepaalde levensduur is toegewezen alsmede enkele andere toelichtingsvereisten. De wijzigingen hebben geen effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep.

##### - Amendments to IAS 39 Novation of Derivatives and Continuation of Hedge Accounting

De wijzigingen betreffen de vernieuwingen van derivaten aangewezen als afdekkingsinstrument als gevolg van het overdragen van derivaten aan een centrale tegenpartij. Indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan zal deze overdracht niet leiden tot beëindiging van hedge accounting voor deze derivaten. De wijzigingen hebben geen effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep.

##### - IFRS 10 Consolidated Financial Statements

De standaard bevat een nieuwe definitie van zeggenschap die wordt gebruikt om te bepalen welke entiteiten dienen te worden geconsolideerd. Verder beschrijft de standaard de consolidatieprocedures. De aanpassingen in deze standaard hebben geleid tot wijziging van de door de Groep gehanteerde grondslag ter bepaling of entiteiten waar door de Groep in is geïnvesteerd op basis van de definitie moeten worden geconsolideerd. De wijziging van de grondslag had geen impact op de consolidatiekring en de financiële resultaten van de Groep.

##### - IFRS 11 Joint Arrangements

De standaard beschrijft de verantwoording van gezamenlijke arrangementen. Er zijn twee types gezamenlijke arrangementen: gezamenlijke overeenkomsten en joint ventures. De classificering vindt plaats op basis van de structuur van de overeenkomst, de rechtsvorm van een eventueel afzonderlijk vehikel, de contractuele voorwaarden en andere feiten en omstandigheden. De wijzigingen hebben geen effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep.

##### - IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities

De standaard bevat toelichtingsvereisten voor alle soorten van belangen in entiteiten, zoals gezamenlijke arrangementen en geassocieerde deelnemingen. De standaard heeft een beperkt effect op de toelichting.

##### - Amendments to IFRS 10, IFRS 11 and IFRS 12: Consolidated Financial Statements, Joint Arrangements and Disclosure of Interests in Other Entities - Transition Guidance

De wijzigingen hebben geen effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep.

##### - Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 27: Investment Entities

De wijzigingen hebben geen effect op de presentatie, toelichting of financiële resultaten van de Groep.

**Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die nog niet van toepassing zijn in 2014**

- Annual Improvements to IFRSs 2010-2012 Cycle
- Annual Improvements to IFRSs 2011-2013 Cycle
- Amendments to IAS 16 and IAS 38: Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortization
- Amendments to IAS 16 and IAS 41: Agriculture: Bearer Plants
- Defined Benefit Plans: Employee Contributions (Amendments to IAS 19)
- IFRS 9 Financial Instruments and subsequent amendments (amendments to IFRS 9 and IFRS 7)
- Amendments to IFRS 11: Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations
- IFRS 14 Regulatory Deferral Accounts
- IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers
- IFRIC Interpretation 21 Levies

Bij het opstellen van het geconsolideerd financieel halfjaarverslag zijn de door de Directie gebruikte essentiële beoordelingen bij de toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving van Vastned en de toegepaste belangrijkste schattingsbronnen gelijk aan de gebruikte essentiële beoordelingen en belangrijke schattingen in de jaarrekening 2013. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen.

**3. Consolidatie**

Op 31 januari 2014 heeft Vastned haar dochtermaatschappij Hispania Retail Properties S.L. (houdster van de Spaanse winkelcentra en het retailpark) verkocht aan een consortium van Baupost LLC, GreenOak Real Estate en Grupo Lar. Vanaf 1 februari 2014 wordt deze maatschappij niet meer opgenomen in de consolidatie van Vastned.

Vastned houdt een belang van 65,5% in de aan Euronext Brussel genoteerde en in Antwerpen gevestigde vastgoedbevak Vastned Retail Belgium NV. Het aan de minderheidsaandeelhouders toe te rekenen aandeel van 34,6% in het eigen vermogen en het resultaat van deze vennootschap zijn afzonderlijk in de balans en in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

In alle overige dochtermaatschappijen houdt Vastned een 100%-belang en heeft Vastned volledige zeggenschap.

**4. Gesegmenteerde informatie****1e halfjaar 2014**

	Nederland	België	Frankrijk	Turkije	Spanje/ Portugal	Totaal
Nettohuuropbrengsten	17.728	9.712	8.305	3.526	4.766	44.037
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	(19.413)	613	9.797	1.379	767	(6.857)
Waardemutaties vastgoed in renovatie	-	-	481	-	-	481
Waardemutaties vastgoed in pijplijn	(602)	-	-	-	-	(602)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	338	179	(1.515)	-	-	(998)
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</i>	<b>(1.949)</b>	<b>10.504</b>	<b>17.068</b>	<b>4.905</b>	<b>5.533</b>	<b>36.061</b>
Nettofinancieringskosten						(18.093)
Algemene kosten						(4.969)
Belastingen naar de winst						(1.322)
Minderheidsbelangen						(2.295)
<i>Resultaat toekomend aan aandeel houders Vastned</i>						<b>9.382</b>
	Nederland	België	Frankrijk	Turkije	Spanje/ Portugal	Totaal
Vastgoed in exploitatie:						
Stand per 1 januari	620.402	361.300	358.948	127.807	63.403	1.531.860
- Aankopen	11.916	-	-	-	-	11.916
- Investerings	138	45	114	601	30	928
- Overgebracht naar Vastgoed in renovatie	-	-	(1.900)	-	-	(1.900)
- Verkopen	(3.980)	(3.709)	(46.980)	-	-	(54.669)
	628.476	357.636	310.182	128.408	63.433	1.488.135
- Waardemutaties	(19.413)	613	9.797	1.379	767	(6.857)
Stand per 30 juni	<b>609.063</b>	<b>358.249</b>	<b>319.979</b>	<b>129.787</b>	<b>64.200</b>	<b>1.481.278</b>
Overlopende activa in verband met huurincentives	1.339	461	421	1.024	-	3.245
<i>Taxatiewaarde per 30 juni</i>	<b>610.402</b>	<b>358.710</b>	<b>320.400</b>	<b>130.811</b>	<b>64.200</b>	<b>1.484.523</b>
Vastgoed in renovatie	-	-	2.310	-	-	2.310
Vastgoed in pijplijn	1.235	-	-	-	-	1.235
<i>Vastgoed</i>	<b>611.637</b>	<b>358.710</b>	<b>322.710</b>	<b>130.811</b>	<b>64.200</b>	<b>1.488.068</b>

## 1e halfjaar 2013

	Nederland	België	Frankrijk	Turkije	Spanje/ Portugal	Totaal
Nettohuuropbrengsten	21.306	9.937	11.848	1.970	11.435	56.496
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	(15.725)	28.379	(3.964)	(127)	(21.389)	(12.826)
Waardemutaties vastgoed in renovatie	-	-	-	-	-	-
Waardemutaties vastgoed in pijplijn	(290)			243		(47)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(352)	(46)	(2.628)	-	-	(3.026)
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</i>	<b>4.939</b>	<b>38.270</b>	<b>5.256</b>	<b>2.086</b>	<b>(9.954)</b>	<b>40.597</b>
Nettofinancieringskosten						(23.665)
Algemene kosten						(4.604)
Belastingen naar de winst						502
Minderheidsbelangen						(13.563)
<i>Resultaat toekomend aan aandeel houders Vastned</i>						<b>(733)</b>

	Nederland	België	Frankrijk	Turkije	Spanje/ Portugal	Totaal
Vastgoed in exploitatie:						
Stand per 1 januari	716.550	330.862	471.507	80.035	327.759	1.926.713
- Aankopen	16.194	-	-	-	-	16.194
- Investerings	1.154	145	217	45	33	1.594
- Overgebracht naar Vastgoed in renovatie	-	-	-	-	-	-
- Verkopen	(14.202)	(1.684)	(151.257)	-	-	(167.143)
	<u>719.696</u>	<u>329.323</u>	<u>320.467</u>	<u>80.080</u>	<u>327.792</u>	<u>1.777.358</u>
- Waardemutaties	(15.725)	28.379	(3.964)	(127)	(21.389)	(12.826)
Stand per 30 juni	<u>703.971</u>	<u>357.702</u>	<u>316.503</u>	<u>79.953</u>	<u>306.403</u>	<u>1.764.532</u>
Overlopende activa in verband met huurincentives	854	224	439	435	3.014	4.966
<i>Taxatiewaarde per 30 juni</i>	<b>704.825</b>	<b>357.926</b>	<b>316.942</b>	<b>80.388</b>	<b>309.417</b>	<b>1.769.498</b>
Vastgoed in renovatie	-	-	-	-	-	-
Vastgoed in pijplijn	1.890	-	-	48.913	-	50.803
<i>Vastgoed</i>	<b>706.715</b>	<b>357.926</b>	<b>316.942</b>	<b>129.301</b>	<b>309.417</b>	<b>1.820.301</b>

## 1e halfjaar 2014

	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops	Totaal
Nettohuuropbrengsten	18.864	11.041	14.132	44.037
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	17.161	(8.749)	(15.269)	(6.857)
Waardemutaties vastgoed in renovatie	481	-	-	481
Waardemutaties vastgoed in pijplijn	-	-	(602)	(602)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(151)	(814)	(33)	(998)
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</i>	<b>36.355</b>	<b>1.478</b>	<b>(1.772)</b>	<b>36.061</b>
Nettofinancieringskosten				(18.093)
Algemene kosten				(4.969)
Belastingen naar de winst				(1.322)
Minderheidsbelangen				(2.295)
<i>Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned</i>				<b>9.382</b>

	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops	Totaal
Vastgoed in exploitatie:				
Stand per 1 januari	786.036	386.983	358.841	1.531.860
- Aankopen	10.091	1.825	-	11.916
- Investerings	737	10	181	928
- Overgebracht naar Vastgoed in renovatie	(1.900)	-	-	(1.900)
- Verkopen	(8.555)	(34.017)	(12.097)	(54.669)
	786.409	354.801	346.925	1.488.135
- Waardemutaties	17.161	(8.749)	(15.269)	(6.857)
Stand per 30 juni	<b>803.570</b>	<b>346.052</b>	<b>331.656</b>	<b>1.481.278</b>
Overlopende activa in verband met huurincentives	2.117	599	529	3.245
<i>Taxatiewaarde per 30 juni</i>	<b>805.687</b>	<b>346.651</b>	<b>332.185</b>	<b>1.484.523</b>
Vastgoed in renovatie	2.310	-	-	2.310
Vastgoed in pijplijn	-	-	1.235	1.235
<i>Vastgoed</i>	<b>807.997</b>	<b>346.651</b>	<b>333.420</b>	<b>1.488.068</b>

## 1e halfjaar 2013

	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops	Totaal
Nettohuuropbrengsten	15.410	12.417	28.669	56.496
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	10.277	(2.176)	(20.927)	(12.826)
Waardemutaties vastgoed in renovatie	-	-	-	-
Waardemutaties vastgoed in pijplijn	243	-	(290)	(47)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	12	(1.349)	(1.689)	(3.026)
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</i>	<b>25.942</b>	<b>8.892</b>	<b>5.763</b>	<b>40.597</b>
Nettofinancieringskosten				(23.665)
Algemene kosten				(4.604)
Belastingen naar de winst				502
Minderheidsbelangen				(13.563)
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned				<b>(733)</b>

	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops	Totaal
Vastgoed in exploitatie:				
Stand per 1 januari	627.008	419.388	880.317	1.926.713
- Aankopen	16.194	-	-	16.194
- Investeringsen	549	154	891	1.594
- Overgebracht naar Vastgoed in renovatie	-	-	-	-
- Verkopen	(3.153)	(14.520)	(149.470)	(167.143)
	640.598	405.022	731.738	1.777.358
- Waardemutaties	10.277	(2.176)	(20.927)	(12.826)
Stand per 30 juni	650.875	402.846	710.811	1.764.532
Overlopende activa in verband met huurincentives	1.045	459	3.462	4.966
<i>Taxatiewaarde per 30 juni</i>	<b>651.920</b>	<b>403.305</b>	<b>714.273</b>	<b>1.769.498</b>
Vastgoed in renovatie	-	-	-	-
Vastgoed in pijplijn	48.913	-	1.890	50.803
<i>Vastgoed</i>	<b>700.833</b>	<b>403.305</b>	<b>716.163</b>	<b>1.820.301</b>

## 5. Dividend

Op 29 mei 2014 is het slotdividend over het boekjaar 2013 betaalbaar gesteld. Het dividend bedroeg € 1,63 per aandeel in contanten. Met deze dividenduitkering was een bedrag van € 31,0 miljoen gemoeid.

## 6. Reële waarde

Voor de bepaling van de reële waarde wordt verwezen naar de jaarrekening 2013. In het eerste halfjaar van 2014 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in de uitgangspunten voor de bepaling van de reële waarde. Ook zijn er in het eerste halfjaar van 2014 geen financiële activa gereclassificeerd tussen de verschillende niveaus.

De onderstaande tabel geeft aan volgens welk niveau de op reële waarde gewaardeerde activa en passiva van de Groep worden gewaardeerd.

	Niveau	Boekwaarde	30 juni 2014 Reële waarde	31 december 2014 Boekwaarde	31 december 2014 Reële waarde
<b>Activa gewaardeerd op reële waarde</b>					
<b>Vastgoed</b>					
Vastgoed in exploitatie (inclusief overlopende activa in verband met huurincentives)	3	1.484.523	1.484.523	1.534.562	1.534.562
Vastgoed in renovatie	3	2.310	2.310	-	-
Vastgoed in pijplijn	3	1.235	1.235	1.890	1.890
<b>Vaste activa</b>					
Financiële derivaten	2	1.102	1.102	1.417	1.417
<b>Vlottende activa</b>					
Activa aangehouden voor verkoop	3	-	-	157.943	157.943
Debiteuren en overige vorderingen	2	4.737	4.737	7.844	7.844
Liquide middelen	2	8.783	8.783	5.133	5.133
<b>Passiva gewaardeerd op reële waarde</b>					
<b>Langlopende schulden</b>					
Langlopende rentedragende leningen o/g	2	404.939	424.850	536.540	545.833
Financiële derivaten	2	13.125	13.125	15.874	15.874
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	2	3.678	3.678	7.158	7.158
<b>Kortlopende schulden</b>					
Schulden aan kredietinstellingen	2	12.348	12.348	20.722	20.722
Aflossing langlopende rentedragende leningen o/g	2	168.504	168.504	198.398	198.398
Financiële derivaten	2	1.566	1.566	15.856	15.856
Overige schulden en overlopende passiva	2	22.659	22.659	27.154	27.154

## 7. Vastgoed

De taxaties van de vastgoedportefeuille resulteerden in een net yield (v.o.n.) van 5,5% (31 december 2013: 5,6%).

Een stijging van de in de taxatiewaarden gebruikte netto-aanvangsrendementen met 50 basispunten resulteert in een daling van de waarde van het vastgoed met € 125,6 miljoen of wel 8,0% (31 december 2013: € 126,0 miljoen of wel 8,2%) en een stijging van de loan-to-value-ratio met 363 basispunten (31 december 2013: 358 basispunten).

## 8. Rentedragende schulden

	30 juni 2014	31 december 2013
<b>Langlopende schulden</b>		
Leningen met zekerheidsstelling	204	212
Leningen zonder zekerheidsstelling	300.701	536.328
Converteerbare obligatie	104.034	-
	<b>404.939</b>	<b>536.540</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	12.348	20.722
Aflossing langlopende leningen o/g	168.504	198.398
	<b>180.852</b>	<b>219.120</b>
<b>Totaal</b>	<b>585.791</b>	<b>755.660</b>

In het eerste halfjaar van 2014 heeft Vastned een converteerbare obligatie uitgegeven ten bedrage van € 110 miljoen met een jaarlijkse vaste coupon van 1,875%. De obligaties zijn 'senior' en 'unsecured' en zullen converteerbaar zijn in aandelen Vastned, onder voorbehoud van de keuze van Vastned om te kiezen voor een betaling in contanten in plaats van een gedeeltelijke of volledige levering van aandelen. De initiële conversieprijs bedraagt € 46,19. De obligaties zullen, tenzij eerder afgelost, geconverteerd of teruggekocht en geannuleerd, worden afgelost voor hun hoofdsom op 10 april 2019.

De eigenvermogencomponent is bepaald op € 4,1 miljoen en is toegevoegd aan het eigen vermogen.

### 9. Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben na balansdatum geen gebeurtenissen plaatsgevonden die van belang zijn voor het geconsolideerd financieel halfjaarverslag.

### 10. Transacties met direct belanghebbenden

Er hebben zich, behalve in de hieronder beschreven onderwerpen, in het eerste halfjaar van 2014 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 2013.

De leden van de Raad van Commissarissen en de Directie van Vastned hadden gedurende het eerste halfjaar van 2014 geen persoonlijk belang bij beleggingen van Vastned. Voor zover Vastned bekend is, hebben in de verslagperiode geen vastgoedtransacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij Vastned zijn te beschouwen.

### Belangen van grote beleggers

De AFM heeft de volgende meldingen ontvangen van aandeelhouders met een belang van meer dan drie procent in Vastned:

Commonwealth Bank of Australia	5,79%
FMR LLC	5,05%
JP Morgan Asset Management Holdings Inc.	4,91%
APG Asset Management N.V.	4,86%
ING Fund Management B.V.	3,06%
BlackRock, Inc.	3,02%