



PERSBERICHT

VASTNED RETAIL: BELEGGINGSRESULTAAT STABIEL DOOR AANHOUDEnde POSITIEVE WAARDEMUTATIES VASTGOEDPORTEFEUILLE

(tussen haakjes 1^e kwartaal 2005)

- Direct beleggingsresultaat: € 15,4 miljoen (€ 15,3 miljoen);
- Indirect beleggingsresultaat: € 18,3 miljoen (€ 18,2 miljoen);
- Totaal beleggingsresultaat: € 33,7 miljoen (€ 33,4 miljoen);
- Direct beleggingsresultaat per aandeel: € 0,91 (€ 0,91);
- Indirect beleggingsresultaat per aandeel: € 1,08 (€ 1,09);
- Totaal beleggingsresultaat per aandeel: € 1,99 (€ 2,00);
- Eigen vermogen per aandeel op 31 maart 2006: € 53,16 (31 maart 2005: € 48,48).

VastNed Retail belegt in individuele winkelobjecten, winkelcentra en grootschalige detailhandelsvestigingen gelegen op goede en toplocaties in haar kernlanden: Nederland, Spanje, België en Frankrijk. Het belegd vermogen bedroeg per 31 maart 2006 € 1.497 miljoen.

Resultaten 1^e kwartaal 2006

Het beleggingsresultaat over het 1^e kwartaal 2006 bedroeg € 33,7 miljoen (€ 33,4 miljoen). Deze fractionele stijging was toe te rekenen aan zowel het direct als het indirect beleggingsresultaat welke in het 1^e kwartaal fractioneel zijn gestegen ten opzichte van de waarden van het 1^e kwartaal 2005.

Samenstelling beleggingsresultaat 1^e kwartaal 2006

Huuropbrengsten

De brutohuuropbrengsten bedroegen in het 1^e kwartaal 2006 € 27,2 miljoen (€ 26,7 miljoen). Deze stijging van de brutohuuropbrengsten is het resultaat van enerzijds de verwerving van het winkelcentrum Centre Marine te Duinkerken in december 2005 en hogere huurniveaus in de bestaande vastgoedportefeuille en anderzijds lagere huuropbrengsten als gevolg van verkopen in 2005 (onder andere Via Torino te Milaan) en verkopen begin februari 2006 (waaronder een portefeuille met perifere detailhandelsvestigingen in België). De exploitatiekosten inclusief niet doorberekende servicekosten namen toe tot een niveau van € 3,2 miljoen (€ 2,9 miljoen), hetgeen nagenoeg geheel was toe te rekenen aan de factory outlet te Messancy. In procenten namen de exploitatiekosten inclusief niet doorberekende servicekosten toe tot 11,7% (10,8%) van de brutohuuropbrengsten. De nettohuuropbrengsten kwamen daarmee uit op € 24,0 miljoen (€ 23,8 miljoen).

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De (ongerealiseerde) waardemutaties vastgoedbeleggingen bedroegen in het 1^e kwartaal 2006 € 19,5 miljoen positief (€ 19,9 miljoen positief). De totale waardemutaties zijn toe te rekenen aan:

<i>Land</i>	<i>Waardemutatie € * 1 miljoen</i>
Nederland	7,8
Spanje	8,3
Frankrijk	3,2
België	(0,1)
Portugal	<u>0,3</u>
Totaal	19,5

Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

In het kader van de verbetering van het risicorendementsprofiel van de vastgoedportefeuille vonden verkopen plaats ten bedrage van in totaal € 18,5 miljoen. Deze zijn € 0,5 miljoen boven de laatste taxatiewaarde gerealiseerd. De verkopen hadden betrekking op de objecten Nieuwe Ebbingestraat 32 te Groningen en Van Harenstraat 4, 4a-4c/Pastoriestraat 7, 7I-III te Groningen in Nederland; Boulevard Pasteur 47 te Seraing, Kalfstraat 3 te Aalst, Tienne de l'Europe te Dinant, Rue de Bertransart 99 te Gerpinnes, Rue de Huy 63 te Hannut, Eikendreef 5 te Kapellen, Brugsesteenweg 524 te Roeselare, Torhoutsesteenweg 610 te Oostende, Kapelstraat 119 te Sint-Niklaas, Hasseltsesteenweg 69 te Sint-Truiden en Rue Saint-Nicolas 572 te Glain in België en Grande Rue 43 te Sens in Frankrijk.

Lasten

De nettofinancieringskosten zijn in het 1^e kwartaal 2006 toegenomen tot € 5,4 miljoen (€ 5,1 miljoen). De algemene kosten bedroegen € 1,7 miljoen (€ 1,6 miljoen).

Belastingen naar de winst

De belastingen naar de winst bedroegen in het 1^e kwartaal 2006 € 1,9 miljoen (€ 2,2 miljoen). Van dit bedrag had € 0,4 miljoen (€ 0,4 miljoen) betrekking op actueel over de verslagperiode verschuldigde belasting en € 1,5 miljoen (€ 1,8 miljoen) op de dotatie aan de latente belastingverplichtingen.

Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen

Het beleggingsresultaat toekomend aan derden die minderheidsbelangen houden in dochtermaatschappijen van VastNed Retail bedroeg in het 1^e kwartaal 2006 € 1,4 miljoen (€ 1,4 miljoen).

Direct en indirect beleggingsresultaat

Het direct beleggingsresultaat bedroeg in het 1^e kwartaal 2006 € 15,4 miljoen (€ 15,3 miljoen). Het indirect beleggingsresultaat bedroeg in het 1^e kwartaal 2006 € 18,3 miljoen (€ 18,2 miljoen).

Resultaten per aandeel

Het direct beleggingsresultaat per aandeel bedroeg in het 1^e kwartaal 2006 € 0,91 (€ 0,91), het indirect beleggingsresultaat per aandeel bedroeg € 1,08 (€ 1,09) en de overige mutaties waren nihil (nihil). Rekening houdend met de waardemutaties financiële derivaten ad € 0,15 per aandeel bedroeg het eigen vermogen per aandeel per 31 maart 2006 € 53,16 (€ 48,48).

Vastgoedportefeuille

De omvang van de vastgoedportefeuille is in het 1^e kwartaal 2006 toegenomen tot € 1.497 miljoen (31 december 2005: € 1.487 miljoen), als gevolg van positieve ongerealiseerde waardemutaties.

Bezettingsgraad

De gemiddelde financiële bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille in het 1^e kwartaal 2006 verbeterde tot 97,8% (95,7%). De bezettingsgraad in de respectievelijke landen bedroeg: Nederland 98,0% (97,9%), Spanje 97,8% (98,2%), Frankrijk 97,8% (94,5%) en België 97,3% (88,6%). De vastgoedportefeuille in Portugal kende een bezettingsgraad van 100%.

Nieuwe investeringen

In het 1^e kwartaal 2006 is een tweetal ontwikkelingen verworven. Dit betrof de uitbreiding van het bestaande winkelcentrum Het Rond in Houten, Nederland. Hiermee is een investering van € 30,8 miljoen gemoeid, waarvan het aandeel van VastNed Retail € 16,4 miljoen bedraagt. De oplevering van deze uitbreiding is gepland aan het eind van het eerste kwartaal 2008. Het netto aanvangsrendement zal 7,2% bedragen. Dochtermaatschappij Intervest Retail heeft een turnkey koopovereenkomst gesloten terzake van het in aanbouw zijnde winkelcentrum Julianus in Tongeren, België. De oplevering vindt naar inschatting plaats in het vierde kwartaal 2007 en heeft een investeringsomvang van € 18,0 miljoen. Het netto aanvangsrendement zal 6,7% bedragen.

Na afloop van het 1^e kwartaal 2006 heeft VastNed Retail haar positie in de Madrileense regio versterkt door de verwerving van een uitbreiding van een bestaand winkelcentrum met een investeringsvolume van € 56,6 miljoen tegen een netto aanvangsrendement van 5,9%. Dit nieuwe object zal vanaf het vierde kwartaal 2006 gaan bijdragen aan het direct beleggingsresultaat.

Eigen vermogen en financiering

Het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van de vastgoedbeleggingen bedroeg op 31 maart 2006 64,7% (31 maart 2005: 63,7%). De ratio kort vreemd vermogen / lang vreemd vermogen bedroeg per 31 maart 2006 29/71 (31 maart 2005: 18/82). Het totaal aantal geplaatste en dividendgerechtigde gewone aandelen bedroeg per 31 maart 2006 16.903.156 stuks (31 maart 2005: 16.746.189).

Na afloop van de verslagperiode heeft uitkering van het dividend over 2005 plaatsgevonden. In kader van het keuzedividend zijn 88.853 nieuwe aandelen ten laste van de agioreserve uitgegeven en zijn 90.000 aandelen ingekocht, waarmee het totale aantal dividendgerechtigde gewone aandelen per heden 16.902.009 bedraagt.

Ontwikkelingen en vooruitzichten

Uitgaande van een bescheiden verbetering van het producenten- en consumentenvertrouwen, een lichte rentestijging, nieuwe investeringen ten bedrage van circa € 75 tot € 150 miljoen en onder voorbehoud van bijzondere omstandigheden, waaronder begrepen mondiale spanningen en de daarmee samenhangende onvoorspelbare economische gevolgen, houdt de directie voor 2006 vast aan een, ten opzichte van 2005, lichte stijging van het direct beleggingsresultaat per aandeel.

Rotterdam, 19 mei 2006

Voor nadere inlichtingen: R.A. van Gerrevink of A.G.H. du Pont, tel. 010 2424300.

Vandaag is om 10 uur 's ochtends de analistenconference call naar aanleiding van de 1^e kwartaalcijfers 2006 via de VastNed-website te volgen. Interesse? Meldt u aan op www.vastned.nl

KERNCIJFERS	31 maart 2006	31 december 2005	31 maart 2005
Resultaten (x € 1.000,-)			
Brutohuuropbrengsten	27.247	106.814	26.709
Direct beleggingsresultaat	15.360	59.578	15.256
Indirect beleggingsresultaat	18.296	98.280	18.174
<i>Beleggingsresultaat</i>	33.656	157.858	33.430
Balans (x € 1.000,-)			
Vastgoedbeleggingen	1.496.563	1.487.478	1.384.020
Eigen vermogen	968.348	930.818	881.483
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail	898.500	862.479	811.714
Langlopende schulden	410.191	409.484	462.880
Verhouding eigen vermogen/vastgoedbeleggingen (in %)	64,70	62,58	63,69
Bezettingsgraad (in %)			
Financiële bezettingsgraad	97,81	96,25	95,71
Gemiddeld aantal geplaatste gewone aandelen	16.903.156	16.851.120	16.746.189
Aantal geplaatste gewone aandelen (ultimo)	16.903.156	16.903.156	16.746.189
Per aandeel (x € 1)			
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (inclusief slotdividend)	51,02	46,48	46,48
Slotdividend vorig boekjaar	-	(3,74)	-
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (excl. slotdividend)</i>	51,02	42,74	46,48
Direct beleggingsresultaat	0,91	3,54	0,91
Indirect beleggingsresultaat	1,08	5,83	1,09
<i>Beleggingsresultaat</i>	1,99	9,37	2,00
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	0,15	(0,06)	-
Overige mutaties	-	0,04	-
Interim-dividend	-	(1,07)	-
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail ultimo (incl. slotdividend)</i>	53,16	51,02	48,48
Beurskoers (ultimo)	66,20	53,75	54,40
Premium (in %)	24,53	5,35	12,21

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

	01.01-31.03 2006	01.01-31.03 2005
Netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen		
Brutohuuropbrengsten	27.247	26.709
Niet doorberekende servicekosten	(484)	(274)
Exploitatiekosten	(2.715)	(2.618)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>24.048</u>	<u>23.817</u>
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	19.658	20.385
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	(146)	(479)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>19.512</u>	<u>19.906</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	530	(5)
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</i>	<u>44.090</u>	<u>43.718</u>
Lasten		
Financiële opbrengsten	57	193
Financiële kosten	(5.474)	(5.283)
Waardemutaties financiële derivaten	(1)	(18)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(5.418)</u>	<u>(5.108)</u>
Algemene kosten	(1.731)	(1.614)
<i>Totaal lasten</i>	<u>(7.149)</u>	<u>(6.722)</u>
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>36.941</u>	<u>36.996</u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(400)	(411)
Mutatie latente belastingverplichtingen	(1.482)	(1.802)
	<u>(1.882)</u>	<u>(2.213)</u>
<i>Beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>35.059</u>	<u>34.783</u>
Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(1.403)	(1.353)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>33.656</u>	<u>33.430</u>
Per aandeel (x € 1)		
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	1,99	2,00
Verwaterd beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	1,99	2,00

GECONSOLIDEERDE BALANS (x € 1.000,-)

	31 maart 2006	31 december 2005	31 maart 2005
Activa			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.481.944	1.478.786	1.376.343
Vastgoedbeleggingen in renovatie	3.054	3.054	3.494
Overlopende activa in verband met huurincentives	3.849	3.797	2.979
	1.488.847	1.485.637	1.382.816
Vastgoedbeleggingen in pijplijn	7.716	1.841	1.204
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>	1.496.563	1.487.478	1.384.020
Materiële vaste activa	1.216	1.152	743
Financiële derivaten	2.021	2	12
<i>Totaal vaste activa</i>	1.499.800	1.488.632	1.384.775
Debiteuren en overige vorderingen	37.191	18.028	15.238
Belastingen naar de winst	573	469	1.288
Liquide middelen	9.000	14.430	41.420
<i>Totaal vlottende activa</i>	46.764	32.927	57.946
<i>Totaal activa</i>	1.546.564	1.521.559	1.442.721
Passiva			
Gestort en opgevraagd kapitaal	84.516	84.516	83.731
Agioreserve	443.125	443.125	443.966
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	1.091	(1.274)	(392)
Overige reserves	178.254	178.254	180.800
Beleggingsresultaat vorig boekjaar toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	157.858	-	70.179
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	33.656	157.858	33.430
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail	898.500	862.479	811.714
Eigen vermogen minderheidsbelangen	69.848	68.339	69.769
<i>Totaal eigen vermogen</i>	968.348	930.818	881.483
Latente belastingverplichtingen	28.690	26.501	20.512
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	1.069	1.494	1.218
Langlopende rentedragende leningen o/g	362.941	363.410	419.992
Langlopende belastingschulden	6.395	6.395	9.696
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	11.096	11.684	11.462
<i>Totaal langlopende schulden</i>	410.191	409.484	462.880
Schulden aan kredietinstellingen	99.421	104.521	58.710
Aflossing langlopende leningen o/g	35.409	44.704	4.248
Financiële derivaten	306	1.464	540
Belastingen naar de winst	5.784	5.318	6.947
Overige schulden en overlopende passiva	27.105	25.250	27.913
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	168.025	181.257	98.358
<i>Totaal passiva</i>	1.546.564	1.521.559	1.442.721

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000,-)

	01.01-31.03 2006	01.01-31.03 2005
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Beleggingsresultaat	35.059	34.783
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	(19.512)	(19.906)
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(530)	5
Nettofinancieringskosten	5.418	5.108
Belastingen naar de winst	1.882	2.213
<i>Kasstroom uit operationele resultaten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	<u>22.317</u>	<u>22.203</u>
Mutatie vlottende activa	(1.963)	(971)
Mutatie kortlopende schulden	1.656	(367)
Mutatie voorzieningen	(425)	(15)
	<u>21.585</u>	<u>20.850</u>
Betaalde interest (per saldo)	(4.461)	(3.846)
Betaalde belastingen naar de winst	(38)	(129)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>17.086</u>	<u>16.875</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Aankoop vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	(7.530)	(3.792)
Verkoop vastgoedbeleggingen	1.276	589
<i>Kasstroom vastgoed</i>	<u>(6.254)</u>	<u>(3.203)</u>
Mutatie materiële vaste activa	(64)	40
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>(6.318)</u>	<u>(3.163)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitgekeerd dividend	(20)	(22)
Opgenomen rentedragende schulden	82	25.008
Aflossing rentedragende schulden	(16.260)	(34.494)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>(16.198)</u>	<u>(9.508)</u>
Netto toename/(afname) liquide middelen	<u>(5.430)</u>	<u>4.204</u>
Liquide middelen per 1 januari	14.430	37.216
<i>Liquide middelen ultimo</i>	<u>9.000</u>	<u>41.420</u>

VASTNED RETAIL N.V.**DIRECT EN INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT**

(x € 1.000,-)

	01.01-31.03 2006	01.01-31.03 2005
Direct beleggingsresultaat		
Brutohuuropbrengsten	27.247	26.709
Niet doorberekende servicekosten	(484)	(274)
Exploitatiekosten	(2.715)	(2.618)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>24.048</u>	<u>23.817</u>
Financiële opbrengsten	57	193
Financiële kosten	(5.474)	(5.283)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(5.417)</u>	<u>(5.090)</u>
Algemene kosten	(1.731)	(1.614)
<i>Direct beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>16.900</u>	<u>17.113</u>
Over verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(400)	(411)
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>16.500</u>	<u>16.702</u>
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(1.140)	(1.446)
<i>Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>15.360</u>	<u>15.256</u>
Indirect beleggingsresultaat		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	19.512	19.906
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	530	(5)
Waardemutaties financiële derivaten	(1)	(18)
<i>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>20.041</u>	<u>19.883</u>
Mutatie latente belastingverplichtingen	(1.482)	(1.802)
<i>Indirect beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>18.559</u>	<u>18.081</u>
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(263)	93
<i>Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>18.296</u>	<u>18.174</u>
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	33.656	33.430
Per aandeel (x € 1)		
Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	0,91	0,91
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	1,08	1,09

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

	01.01-31.03 2006	01.01-31.03 2005
Eigen vermogen per 1 januari	930.818	846.571
Waardemutaties financiële derivaten	2.471	(62)
Direct beleggingsresultaat	16.500	16.702
Indirect beleggingsresultaat	18.559	18.081
Beleggingsresultaat	35.059	34.783
Aan- en verkoop aandelen in dochtermaatschappijen	-	191
Eigen vermogen per 31 maart	968.348	881.483
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	2.471	(62)
Beleggingsresultaat	35.059	34.783
Totaal resultaat	37.530	34.721
Toekomend aan:		
Aandeelhouders VastNed Retail	36.021	33.385
Minderheidsbelangen	1.509	1.336
	37.530	34.721

VASTNED RETAIL N.V.**GESEGMENTEERDE INFORMATIE**

(x € 1.000,-)

	Vastgoedbeleggingen 31 maart		Brutohuuropbrengsten 01.01-31.03		Exploitatiekosten inclusief niet door- berekende servicekosten 01.01-31.03		Nettohuuropbrengsten 01.01-31.03	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Nederland	577.741	551.727	11.045	11.006	1.474	1.414	9.571	9.592
Spanje	410.647	353.990	7.033	6.915	691	717	6.342	6.198
Frankrijk	249.432	198.130	4.359	3.702	331	292	4.028	3.410
België	246.622	252.573	4.550	4.595	682	428	3.868	4.167
Portugal	12.121	11.200	260	254	21	20	239	234
Italië	-	16.400	-	237	-	21	-	216
	1.496.563	1.384.020	27.247	26.709	3.199	2.892	24.048	23.817
	Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen 01.01-31.03		Waardemutaties vastgoedbeleggingen 01.01-31.03		Mutatie latente belastingverplichtingen 01.01-31.03		Totaal 01.01-31.03	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Nederland	215	(54)	7.846	6.602	-	-	8.061	6.548
Spanje	-	-	8.268	10.491	(1.438)	(1.849)	6.830	8.642
Frankrijk	(5)	-	3.214	4.712	-	-	3.209	4.712
België	320	49	(90)	(1.979)	-	-	230	(1.930)
Portugal	-	-	274	80	(44)	62	230	142
Italië	-	-	-	-	-	(15)	-	(15)
	530	(5)	19.512	19.906	(1.482)	(1.802)	18.560	18.099
Waarvan toekomend aan derden	(88)	-	(175)	31	-	54	(263)	85
	442	(5)	19.337	19.937	(1.482)	(1.748)	18.297	18.184