



Persbericht negenmaands- resultaten 2009

VASTNED RETAIL: DIRECT BELEGGINGS- RESULTAAT STIJGT MET 6,9% TOT € 3,10 PER AANDEEL; AFWAARDERING VASTGOED- PORTEFEUILLE IN HET DERDE KWARTAAL 0,8%

Reinier van Gerrevink, CEO: "We merken elke dag weer dat de winkelvastgoedmarkt zeer dynamisch is. Waar aan de ene kant sommige winkelketens kiezen voor consolidatie van hun winkelbestand zien wij aan de andere kant nieuwe retailketens onze markten betreden. Vrijgekomen winkelruimte wordt grotendeels aansluitend verhuurd, waarbij de huurniveaus gehandhaafd kunnen blijven. De bezettingsgraad is weliswaar fractioneel lager dan een jaar geleden, maar nog steeds op een gezond niveau van rond de 97%. Naar verwachting kunnen wij in het komende kwartaal resultaten op het terrein van acquisitie laten zien en zal de opbrengst van de aandelenemissie van 11 september jl. zijn eerste aanwending vinden.

Ondanks dat de waarde van de vastgoedportefeuille nog steeds onder druk staat zagen wij de afwaarderingen in het derde kwartaal 2009 in vergelijking met voorgaande kwartalen afnemen. De kapitaalstructuur is solide met een solvabiliteit van bijna 56% en er is een goede mix tussen vaste en variabele rente op de leningenportefeuille. De lage marktrente geeft momenteel een goede steun aan het direct beleggingsresultaat. Op basis hiervan en de bestendigheid van de huurniveaus in onze vastgoedportefeuille verwacht de directie een direct beleggingsresultaat per aandeel van tenminste € 4,00 over geheel 2009."

(tussen haakjes eerste negen maanden 2008)

- **Direct beleggingsresultaat: € 51,5 miljoen (€ 45,2 miljoen);**
- **Indirect beleggingsresultaat: € 112,9 miljoen negatief (€ 28,9 miljoen negatief);**
- **Beleggingsresultaat: € 61,4 miljoen negatief (€ 16,3 miljoen positief);**
- **Direct beleggingsresultaat per aandeel: € 3,10 (€ 2,90);**
- **Indirect beleggingsresultaat per aandeel: € 6,80 negatief (€ 1,77 negatief);**
- **Beleggingsresultaat per aandeel: € 3,70 negatief (€ 0,99 positief);**
- **Eigen vermogen per aandeel op 30 september 2009: € 51,32 (30 september 2008: € 66,52);**
- **Gemiddelde bezettingsgraad: 97,2% (97,9%);**
- **Solvabiliteit: 55,8% (30 september 2008: 57,1%);**
- **Verwacht direct beleggingsresultaat per aandeel 2009: tenminste € 4,00 (2008: € 3,85).**

VastNed Retail belegt in individuele winkelobjecten, winkelcentra en grootschalige detailhandelsvestigingen gelegen op goede en toplocaties in haar kernlanden: Nederland, Spanje, Frankrijk en België alsmede in de groeiemarkt Turkije. Het belegd vermogen bedroeg per 30 september 2009: € 1.871,4 miljoen.



Vastgoedbeleggingen

De ontwikkelingen op het gebied van bezettingsgraad, huurniveaus, waardemutaties, investeringen en desinvesteringen in de vastgoedportefeuille in de eerste negen maanden 2009 waren als volgt:

Bezettingsgraad

De verhuurmarkt is vergeleken met anderhalf jaar geleden aanzienlijk competitiever geworden. Dit leidt ertoe dat indien het volume van de nieuwe verhuringen wordt vergeleken met het verlies van huurinkomsten door het vertrek van huurders er sprake is van een licht negatief saldo. In de vier kernlanden bedroeg het volume van nieuwe verhuringen € 3,1 miljoen, terwijl vertrekkende huurders een gemis aan huur van € 3,7 miljoen teweeg brengen. Dit gaf lichte druk op de bezettingsgraad, die 97,2% over de eerste negen maanden bedroeg.

Deze druk kwam voor een belangrijk deel uit de Spaanse vastgoedportefeuille. De laatste drie maanden lijkt echter een stabilisatie op te treden. De bezettingsgraad per 30 september 2009 van de Spaanse vastgoedportefeuille bedroeg 93,6%. De bezettingsgraad van de Turkse vastgoedportefeuille die over de eerste negen maanden 2009 81,3% bedroeg, bedraagt per 30 september 2009 94,8%. Deze stijging is het resultaat van de verhuring van Istiklal Caddesi 119 te Istanbul. De bezettingsgraad uitgesplitst per land was als volgt:

		Bezettingsgraad in %				
Land	ult sept 2009	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009	9M 2009	9M 2008
NL	98,0	98,2	98,2	98,0	98,1	98,5
E	93,6	94,9	94,0	95,3	94,7	96,2
F	97,0	97,2	97,7	98,1	97,6	98,6
B	99,3	99,0	99,4	99,6	99,3	99,0
Tr	94,8	67,4	84,6	94,8	81,3	82,4
P	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
T	96,9	96,9	97,1	97,6	97,2	97,9

Huurincentives

De huurincentives (met toepassing van *straight-lining* over de looptijd van de huurovereenkomst tot eerste opzegmogelijkheid) zijn in de eerste negen maanden 2009 gestegen tot 1,6% (1,3%). De stijging vond met name zijn oorsprong in de Spaanse vastgoedportefeuille, terwijl in de andere landen de huurincentives op het niveau van de eerste negen maanden van 2008 bleven.

IFRS huurincentives in %					
Land	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009	9M 2009	9M 2008
NL	0,4	0,5	0,4	0,5	0,4
E	2,8	3,8	4,0	3,5	2,3
F	1,1	2,2	1,3	1,5	1,5
B	1,2	1,4	1,0	1,2	1,0
Tr	-	-	-	-	-
P	-	-	-	-	-
T	1.3	1.8	1.6	1.6	1.3

Verhuuractiviteit

Zoals eerder aangegeven was het volume aan nieuwe verhuringen onvoldoende om de *loss of tenants* goed te maken. Echter in combinatie met huurvernieuwingen en nieuwe contracten die met de bestaande huurders na afloop van de huurovereenkomst zijn gesloten, bedroeg de totale verhuuractiviteit in de eerste negen maanden 2009 € 8,3 miljoen, hetgeen 6,2% van de theoretische brutohuur uitmaakt. Het aan het derde kwartaal toerekenbare volume was weliswaar lager dan het tweede kwartaal 2009, waarin een buitengewoon grote huurvernieuwing in Parijs werd getekend, maar in lijn met het in het eerste kwartaal 2009 gerealiseerde volume.

De huurcontracten werden in de eerste negen maanden 2009 gemiddeld 3,9% boven het voormalige huurniveau afgesloten. Indien huurincentives in aanmerking worden genomen bedraagt deze stijging gemiddeld 0,8%.

Totale verhuuractiviteit 2009 o.b.v. contracturen

Land	Mutatie in brutohuur %				Volume in % theoretische brutohuur			
	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009	9M 2009	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009	9m 2009
NL	9,1	5,3	9,7	8,3	0,9	0,8	1,3	3,0
E	(7,2)	(1,2)	(2,6)	(3,2)	1,9	3,3	2,0	7,3
F	(2,2)	0,7	8,0	1,0	0,5	9,7	0,6	10,8
B	6,6	54,1	17,3	22,2	2,5	1,4	1,3	5,2
T	1,4	4,1	6,0	3,9	1,1	3,5	1,3	6,2

De in het afgelopen kwartaal afgesloten contracten, dat na het in aanmerking nemen van huurincentives op een lager niveau uitkwam dan het voormalige huurniveau, zijn met name toe te rekenen aan de Spaanse vastgoedportefeuille. Aldaar werden in het derde kwartaal 2009 acht nieuwe verhuringen getekend alsmede negen huurvernieuwingen, op een niveau dat effectief 10,8% lager lag dan het voormalig huurniveau. Deze mutatie is in lijn met voorafgaande kwartalen.

Totale verhuuractiviteit 2009 o.b.v. effectieve huurniveaus

Land	Mutatie in brutohuur %			
	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009	9M 2009
NL	7,8	5,0	9,0	7,6
E	(10,8)	(10,5)	(12,9)	(11,2)
F	(2,2)	0,7	5,0	0,8
B	3,6	47,2	16,4	18,6
T	(1,1)	1,4	1,3	0,8

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties vastgoedbeleggingen bedroegen in de eerste negen maanden 2009 € 128,3 miljoen negatief (€ 31,5 miljoen negatief). De netto-yield liet in het derde kwartaal een stijging zien van minder dan 10 basispunten tot 6,9% (ultimo juni 2009: 6,8%), ten opzichte van 30 en 20 basispunten in respectievelijk het eerste en tweede kwartaal. Er is sprake van een duidelijke afname van de afwaarderingen in vergelijking met de voorgaande kwartalen. De netto-yield wordt berekend door de theoretische nettohuuropbrengsten per kwartaal ultimo te delen door de waarde

(kosten koper) van de vastgoedbeleggingen per die datum.

Waardemutaties (* € 1 miljoen)

Land	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009	9M 2009	9M 2008
NL	(2,2)	(10,7)	(7,1)	(20,0)	22,8
E	(12,8)	(37,3)	(31,0)	(81,1)	(49,4)
F	(0,9)	(2,7)	(22,6)	(26,2)	(23,4)
B	1,3	(3,4)	1,5	(0,6)	17,7
Tr	0,5	(0,3)	0,2	0,4	0,6
P	-	-	(0,8)	(0,8)	0,2
T	(14,1)	(54,4)	(59,8)	(128,3)	(31,5)

Waardemutaties in procenten van de beginwaarde en netto-yields

Land	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009	9M 2009	Netto yield ult sept 2009
NL	(0,3)	(1,5)	(0,9)	(2,8)	6,2
E	(3,0)	(7,9)	(6,2)	(16,2)	7,7
F	(0,2)	(0,7)	(5,3)	(6,1)	6,8
B	0,4	(1,1)	0,5	(0,2)	6,6
Tr	2,1	(1,6)	0,9	1,9	5,5
P	(0,2)	(0,2)	(5,9)	(6,3)	8,5
T	(0,8)	(2,8)	(3,0)	(6,5)	6,7

Aankopen en in exploitatie genomen pijplijnobjecten

In het derde kwartaal 2009 hebben geen aankopen plaatsgevonden.

Eind september is het perifere detailhandelsobject in Thoiry in exploitatie genomen. Het object is langjarig verhuurd aan de doe-het-zelfketen Leroy Merlin. De verwervingsprijs bedroeg € 6,5 miljoen.

Verkopen

In het derde kwartaal 2009 hebben geen verkopen plaatsgevonden.

Beleggingsresultaat aandeelhouders VastNed Retail eerste negen maanden 2009

Het beleggingsresultaat daalde in de eerste negen maanden 2009 tot € 61,4 miljoen negatief (€ 16,3 miljoen positief). Het direct beleggingsresultaat steeg met 14,1% tot € 51,5 miljoen (€ 45,2 miljoen), hetgeen met name toe te rekenen is aan lagere rentelasten en het wegvallen van de eenmalige kosten in 2008.



Het indirect beleggingsresultaat kwam uit op € 112,9 miljoen negatief (€ 28,9 miljoen negatief).

Samenstelling beleggingsresultaat eerste negen maanden 2009

Brutohuuropbrengsten

Ondanks omvangrijke verkopen in het vierde kwartaal 2008 en het tweede kwartaal 2009 zijn de brutohuuropbrengsten ten opzichte van de eerste negen maanden 2008 gestegen van € 98,5 miljoen naar € 98,7 miljoen. Deze stijging is te danken aan een *like-for-like* huurverbetering in alle landen uitgezonderd Spanje.

Brutohuuropbrengsten (* € 1 miljoen)					
Land	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009	9M 2009	9M 2008
NL	12,0	12,5	12,6	37,1	37,5
E	8,1	8,0	7,9	24,0	25,0
F	6,8	6,7	6,8	20,2	19,5
B	5,2	5,2	5,2	15,6	15,0
Tr	0,3	0,3	0,3	0,9	0,7
P	0,3	0,3	0,3	0,9	0,8
T	32,6	33,0	33,1	98,7	98,5

Erfpacht

De in de eerste negen maanden 2009 betaalde erfpacht bleef nagenoeg gelijk aan de bedragen die in de eerste negen maanden 2008 verschuldigd waren en is grotendeels toe te rekenen aan het winkelcentrum Getafe III in Spanje.

Niet doorberekende servicekosten

Het bedrag aan niet doorberekende servicekosten is gedaald tot € 1,2 miljoen (€ 1,5 miljoen). Dit is te danken aan gerealiseerde verkopen en de hoge bezettingsgraad die het mogelijk maakt kosten voor gemeenschappelijke ruimten e.d. effectief aan huurders door te belasten.

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten bedroegen € 9,6 miljoen (€ 9,1 miljoen). Uitgedrukt in een percentage van de brutohuuropbrengsten stegen de exploitatiekosten tot 9,7%

(9,3%). Deze stijging is grotendeels toe te rekenen aan hogere lokale belastingen e.d., gestegen onderhoudslasten, dotaties voorziening dubieuze debiteuren en hogere promotiebijdragen.

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

Zoals eerder aangegeven bedroegen de waardemutaties vastgoedbeleggingen in de eerste negen maanden 2009 € 128,3 miljoen negatief (€ 31,5 miljoen negatief). De waardedalingen zijn vooral het gevolg van hogere rendementseisen van beleggers als gevolg van toegenomen onzekerheid ten aanzien van huurgroei en financieringen.

Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

De in de eerste negen maanden van dit jaar gerealiseerde verkopen met een nettoverkoopwaarde van € 39,9 miljoen werden gerealiseerd met een verkoopwinst van € 2,3 miljoen boven de taxatiewaarde (€ 1,2 miljoen positief).

Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten daalden met 11,3% tot € 25,6 miljoen (€ 28,9 miljoen).

Financiële kosten					
	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009	9M 2009	9M 2008
Rente € M	8,0	7,9	9,0	24,9	30,6
Gem rente % VV	3,97	3,89	4,30	4,04	4,78
Rentedekkingsgraad (ICR)	3,4	3,5	3,1	3,3	2,8

De rentelasten daalden door de aanhoudend lagere marktrente op het deel van de portefeuille dat met variabele rente is gefinancierd. Hierdoor daalde het gemiddelde rentepercentage naar 4,04% in de eerste negen maanden van 2009 (4,78%). De daling van de nettofinancieringskosten werd deels beperkt doordat in de eerste negen maanden van



2009 op basis van het voorzichtigheidsbeginsel minder rentekosten werden geactiveerd op projecten in renovatie en in pijplijn. Tevens werd de daling van de nettofinancieringskosten voor € 0,9 miljoen beperkt als gevolg van herwaardering van financiële derivaten; deze waardemutaties worden verantwoord in de winst- en verliesrekening tenzij een derivaat voldoet aan de voorwaarden voor hedge accounting.

Algemene kosten

De algemene kosten namen af tot € 5,4 miljoen (€ 8,3 miljoen). Deze daling komt voor € 2,4 miljoen voort uit het wegvallen van eenmalige kosten in 2008. Verder daalden de personeelskosten met € 0,2 miljoen.

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst bedroegen € 1,1 miljoen (€ 1,6 miljoen). Deze daling is voornamelijk het gevolg van het onder het SIIC-regime brengen van de in 2007 aangekochte Lille-portefeuille.

Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen bedroeg € 12,7 miljoen positief (€ 7,3 miljoen positief). Deze bate is voor het overgrote deel toe te rekenen aan gedaalde vastgoedwaarden in de Spaanse vastgoedportefeuille.

Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen

Het deel van het beleggingsresultaat dat toekomt aan minderheidsbelangen daalde in de eerste negen maanden 2009 tot € 3,4 miljoen (€ 9,4 miljoen). De daling is voornamelijk het gevolg van de bescheiden waardedaling van de door Intervest Retail

gehouden Belgische vastgoedportefeuille, terwijl in de eerste negen maanden van 2008 sprake was van een waardestijging van deze vastgoedportefeuille.

Solvabiliteit en financiering met vreemd vermogen

Per 30 september 2009 laat de balans van VastNed Retail een gezonde financieringsstructuur zien met een solvabiliteit van 55,8% en een *loan to value* (LTV) van 39,6%. De rentedekkingsgraad (ICR) bedroeg in de eerste negen maanden 3,3. Per 30 september 2009 voldoet VastNed Retail aan alle bankconvenanten.

Solvabiliteit en vreemd vermogen

	Ult Q3 2009	Ult Q2 2009	Ult Q1 2009	Ult Q3 2008
Solvabiliteit	55,8%	52,8%	54,3%	57,1%
LTV	39,6%	43,0%	41,5%	40,4%
Looptijd contractdatum	3,9	4,1	4,1	4,6
Looptijd rente-herzieningsdatum	4,5	4,8	4,9	5,1

Per 30 september 2009 was 81,1% van de leningenportefeuille langlopend met een gemiddelde looptijd op basis van contractaflooptdata van 3,9 jaar. Van de langlopende leningen expireert in 2010 een bedrag van € 40 miljoen (hetgeen reeds is opgenomen onder het kortlopend vreemd vermogen).

Ter beperking van het renterisico had per 30 september 2009 80,2% van de leningenportefeuille een vaste rente met een looptijd op basis van renteherzieningsdatum van 4,5 jaar.

Verdeling vreemd vermogen per eind september 2009

(in € M)	Vaste rente	Variabele rente	Totaal	% van totaal
Langlopend	552,2	49,4	601,9	81,1
Kortlopend	42,1	97,8	139,9	18,9
Totaal	594,6	147,2	741,8	100,0
% van totaal	80,2	19,8	100,0	



Uitgifte nieuwe aandelen

Als gevolg van de aandelenemissie medio september steeg het aantal geplaatste gewone aandelen in het derde kwartaal 2009 met 1.660.473 stuks en bedroeg ultimo verslagperiode 18.265.213 stuks (30 september 2008: 16.417.526 stuks).

Deze aandelen zijn tegen een uitgiftekoers van € 45,50 per aandeel bij institutionele aandeelhouders geplaatst. De met de aandelenemissie verkregen middelen zullen worden aangewend om te investeren op de beleggingsmarkt. VastNed Retail verwacht in het vierde kwartaal 2009 een aantal acquisities bekend te kunnen maken.

Ontwikkelingen en vooruitzichten

VastNed Retail verwacht ook voor het vierde kwartaal van 2009 een competitieve verhuurmarkt. Door de kwaliteit, spreiding

van de vastgoedportefeuille en het actieve verhuurbeleid wordt verwacht dat het huurniveau in het vierde kwartaal 2009 gehandhaafd kan blijven. De directie verwacht voorts dat markttrentes voor de rest van 2009 op ongeveer de huidige niveaus blijven. Aangezien circa 20% van de leningenportefeuille een variabele rente heeft, kan VastNed Retail hiervan profiteren.

Het voorgaande in aanmerking nemende en onverwachte gebeurtenissen uitsluitend, verwacht de directie een direct beleggingsresultaat 2009 van tenminste € 4,00 per aandeel.

Rotterdam, 9 november 2009

Voor nadere inlichtingen: Arnaud du Pont, tel. 010 24 24 302 (arnaud.du.pont@vastned.nl)

Om 10.00 uur vandaag zal een webcast plaatsvinden waarin nadere toelichting zal worden gegeven op de negenmaandscijfers 2009. Deze bijeenkomst zal via www.vastned.nl te volgen zijn.

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 Retail kan dan ook niet garanderen dat zijn verwachtingen zullen uitkomen. Verder aanvaardt VastNed Retail geen verplichting om de in dit persbericht gedane uitspraken te actualiseren.

KERNCIJFERS	30 september 2009	31 december 2008	30 september 2008
Resultaten (x € 1.000,-)			
Brutohuuropbrengsten	98.699	132.007	98.496
Direct beleggingsresultaat	51.546	60.888	45.192
Indirect beleggingsresultaat	(112.898)	(111.942)	(28.898)
<i>Beleggingsresultaat</i>	(61.352)	(51.054)	16.294
Balans (x € 1.000,-)			
Vastgoedbeleggingen	1.871.442	2.014.789	2.137.716
Eigen vermogen	1.031.455	1.094.400	1.191.396
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail	937.373	998.170	1.092.109
Langlopende schulden	685.551	690.549	696.237
Solvabiliteit conform definitie van de banken (in %)	55,8	55,5	57,1
Interest coverage ratio	3,3	2,8	2,7
Financiële bezettingsgraad (in %)	97,2	97,9	97,9
Gemiddeld aantal geplaatste gewone aandelen	16.611.625	16.399.050	16.392.846
Aantal geplaatste gewone aandelen (ultimo)	18.265.213	16.417.526	16.417.526
Per aandeel (x € 1)			
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (inclusief slotdividend)	60,80	69,42	69,42
Slotdividend vorig boekjaar	(2,68)	(2,73)	(2,73)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (excl. slotdividend)</i>	58,12	66,69	66,69
Direct beleggingsresultaat (vóór kosten biedingsproces)	3,10	3,85	2,90
Kosten biedingsproces	-	(0,14)	(0,14)
Indirect beleggingsresultaat	(6,80)	(6,82)	(1,77)
<i>Beleggingsresultaat</i>	(3,70)	(3,11)	0,99
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(0,91)	(1,61)	0,03
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	(0,01)	-	(0,01)
Overige mutaties	(0,93)	-	(0,01)
Interim-dividend	(1,25)	(1,17)	(1,17)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail ultimo (incl. slotdividend)</i>	51,32	60,80	66,52
Beurskoers (ultimo)	43,99	36,00	49,65
Premium/(Discount) (in %)	(14,3)	(40,8)	(25,4)

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

	01.01-30.09 2009	01.01-30.09 2008	3^e kwartaal 2009	3^e kwartaal 2008
Netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen				
Brutohuuropbrengsten	98.699	98.496	32.637	33.079
Erfpacht	(423)	(417)	(138)	(140)
Niet doorberekende servicekosten	(1.245)	(1.506)	(468)	(471)
Exploitatiekosten	(9.575)	(9.122)	(3.204)	(3.436)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<i>87.456</i>	<i>87.451</i>	<i>28.827</i>	<i>29.032</i>
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(110.101)	(42.161)	(12.913)	(48.286)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	(13.366)	3.482	(176)	3.659
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(4.854)	7.136	(1.045)	3.056
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<i>(128.321)</i>	<i>(31.543)</i>	<i>(14.134)</i>	<i>(41.571)</i>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	2.329	1.172	-	(12)
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</i>	<i>(38.536)</i>	<i>57.080</i>	<i>14.693</i>	<i>(12.551)</i>
Lasten				
Financiële opbrengsten	201	1.763	33	891
Financiële kosten	(24.876)	(30.563)	(7.936)	(10.731)
Waardemutaties financiële derivaten	(888)	(10)	(538)	(76)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<i>(25.563)</i>	<i>(28.810)</i>	<i>(8.441)</i>	<i>(9.916)</i>
Algemene kosten	(5.428)	(8.277) *	(1.768) *	(1.811)
<i>Totaal lasten</i>	<i>(30.991)</i>	<i>(37.087)</i>	<i>(10.209)</i>	<i>(11.727)</i>
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<i>(69.527)</i>	<i>19.993</i>	<i>4.484</i>	<i>(24.278)</i>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(1.114)	(1.553)	(400)	(514)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	12.711	7.292	1.468	5.326
	<i>11.597</i>	<i>5.739</i>	<i>1.068</i>	<i>4.812</i>
<i>Beleggingsresultaat na belastingen</i>	<i>(57.930)</i>	<i>25.732</i>	<i>5.552</i>	<i>(19.466)</i>
Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(3.422)	(9.438)	(1.723)	(2.802)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<i>(61.352)</i>	<i>16.294</i>	<i>3.829</i>	<i>(22.268)</i>
Per aandeel (x € 1)				
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	(3,70)	0,99	0,23	(1,37)
Verwaterd beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	(3,70)	0,99	0,23	(1,37)

* inclusief € 2.382 kosten biedingsproces

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET TOTAAL RESULTAAT (x € 1.000,-)

	01.01-30.09 2009	01.01-30.09 2008	3^e kwartaal 2009	3^e kwartaal 2008
Beleggingsresultaat	(57.930)	25.732	5.552	(19.466)
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(17.795)	292	(5.776)	(8.891)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	(95)	(210)	135	680
Belastingen met betrekking tot overig totaal resultaat	2.297	200	686	1.484
Overig totaal resultaat	(15.593)	282	(4.955)	(6.727)
<i>Totaal resultaat</i>	(73.523)	26.014	597	(26.193)
Toekomend aan:				
Aandeelhouders VastNed Retail	(76.597)	16.560	(1.052)	(28.908)
Minderheidsbelangen	3.074	9.454	1.649	2.715
	(73.523)	26.014	597	(26.193)
Per aandeel (x € 1)				
Totaal resultaat toekomend aan aandeelhouders				
VastNed Retail	(4,62)	1,01	(0,06)	(1,76)

DIRECT EN INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT (x € 1.000,-)

	01.01-30.09 2009	01.01-30.09 2008	3^e kwartaal 2009	3^e kwartaal 2008
Direct beleggingsresultaat				
Brutohuuropbrengsten	98.699	98.496	32.637	33.079
Erfpacht	(423)	(417)	(138)	(140)
Niet doorberekende servicekosten	(1.245)	(1.506)	(468)	(471)
Exploitatiekosten	(9.575)	(9.122)	(3.204)	(3.436)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	87.456	87.451	28.827	29.032
Financiële opbrengsten	201	1.763	33	891
Financiële kosten	(24.876)	(30.563)	(7.936)	(10.731)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	(24.675)	(28.800)	(7.903)	(9.840)
Algemene kosten	(5.428)	(8.277)	(1.768)	(1.811)
<i>Direct beleggingsresultaat voor belastingen</i>	57.353	50.374	19.156	17.381
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(1.114)	(1.553)	(400)	(514)
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	56.239	48.821	18.756	16.867
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(4.693)	(3.629)	(1.514)	(1.275)
<i>Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	51.546	45.192	17.242	15.592
Indirect beleggingsresultaat				
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(110.101)	(42.161)	(12.913)	(48.286)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	(13.366)	3.482	(176)	3.659
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(4.854)	7.136	(1.045)	3.056
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	(128.321)	(31.543)	(14.134)	(41.571)
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	2.329	1.172	-	(12)
Waardemutaties financiële derivaten	(888)	(10)	(538)	(76)
<i>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</i>	(126.880)	(30.381)	(14.672)	(41.659)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	12.711	7.292	1.468	5.326
<i>Indirect beleggingsresultaat na belastingen</i>	(114.169)	(23.089)	(13.204)	(36.333)
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	1.271	(5.809)	(209)	(1.527)
<i>Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	(112.898)	(28.898)	(13.413)	(37.860)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	(61.352)	16.294	3.829	(22.268)
Per aandeel (x € 1)				
Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	3,10	2,76	1,02	0,95
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	(6,80)	(1,77)	(0,79)	(2,32)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	(3,70)	0,99	0,23	(1,37)

* inclusief € 2.382 kosten biedingsproces

GECONSOLIDEERDE BALANS (x € 1.000,-)

	30 september 2009	31 december 2008	30 september 2008
Activa			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.840.418	1.965.256	2.087.276
Vastgoedbeleggingen in renovatie	10.640	26.043	24.099
Overlopende activa in verband met huurincentives	1.844	1.976	2.059
	1.852.902	1.993.275	2.113.434
Vastgoedbeleggingen in pijplijn	18.540	21.514	24.282
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>	1.871.442	2.014.789	2.137.716
Materiële vaste activa	1.038	1.075	1.147
Financiële derivaten	-	-	12.022
Latente belastingvorderingen	1.218	1.218	2.486
<i>Totaal vaste activa</i>	1.873.698	2.017.082	2.153.371
Debiteuren en overige vorderingen	13.024	21.181	16.455
Belastingen naar de winst	1.896	2.204	1.442
Liquide middelen	6.670	3.089	2.364
<i>Totaal vlottende activa</i>	21.590	26.474	20.261
<i>Totaal activa</i>	1.895.288	2.043.556	2.173.632
Passiva			
Gestort en opgevraagd kapitaal	91.326	82.088	82.088
Agioreserve	472.610	407.460	407.460
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	(33.014)	(17.864)	8.947
Reserve omrekeningsverschillen	(19)	76	(144)
Overige reserves	467.822	577.464	577.464
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	(61.352)	(51.054)	16.294
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail	937.373	998.170	1.092.109
Eigen vermogen minderheidsbelangen	94.082	96.230	99.287
<i>Totaal eigen vermogen</i>	1.031.455	1.094.400	1.191.396
Latente belastingverplichtingen	25.674	40.460	49.801
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	1.074	1.236	1.857
Langlopende rentedragende leningen o/g	601.928	610.456	622.788
Financiële derivaten	39.376	20.697	452
Langlopende belastingschulden	8.305	8.435	11.732
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	9.194	9.265	9.607
<i>Totaal langlopende schulden</i>	685.551	690.549	696.237
Schulden aan kredietinstellingen	97.864	183.380	213.745
Aflossing langlopende leningen o/g	42.064	36.283	26.472
Belastingen naar de winst	3.442	4.343	4.939
Overige schulden en overlopende passiva	34.912	34.601	40.843
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	178.282	258.607	285.999
<i>Totaal passiva</i>	1.895.288	2.043.556	2.173.632

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

	Gestort en opgevraagd kapitaal	Agio- reserve	Afdekkings- reserve 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 2008	84.381	405.181	8.471	66	393.190	244.540	1.135.829	79.113	1.214.942
Direct beleggingsresultaat						45.192	45.192	3.629	48.821
Indirect beleggingsresultaat						(28.898)	(28.898)	5.809	(23.089)
Waardemutaties financiële derivaten			476				476	16	492
Omrekeningsverschillen netto-investeringen				(210)			(210)		(210)
<i>Totaal resultaat</i>	-	-	476	(210)	-	16.294	16.560	9.454	26.014
Intrekken eigen aandelen	(2.571)	2.571					-		-
Stockdividend	278	(278)					-		-
Kosten stockdividend		(14)					(14)		(14)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten						(41.073)	(41.073)	(3.853)	(44.926)
Interim-dividend 2008 in contanten					(19.209)		(19.209)		(19.209)
Toevoeging uit winstverdeling					203.467	(203.467)	-		-
Overige mutaties					16		16		16
Kapitaalstorting in dochtermaatschappijen							-	14.573	14.573
<i>Stand per 30 september 2008</i>	82.088	407.460	8.947	(144)	577.464	16.294	1.092.109	99.287	1.191.396
Stand per 1 januari 2009	82.088	407.460	(17.864)	76	577.464	(51.054)	998.170	96.230	1.094.400
Direct beleggingsresultaat						51.546	51.546	4.693	56.239
Indirect beleggingsresultaat						(112.898)	(112.898)	(1.271)	(114.169)
Waardemutaties financiële derivaten			(15.150)				(15.150)	(348)	(15.498)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen				(95)			(95)		(95)
<i>Totaal resultaat</i>	-	-	(15.150)	(95)	-	(61.352)	(76.597)	3.074	(73.523)
Emissies	8.302	67.249					75.551		75.551
Kosten emissies		(1.142)					(1.142)		(1.142)
Stockdividend	936	(936)					-		-
Kosten stockdividend		(21)					(21)		(21)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten						(37.832)	(37.832)	(5.222)	(43.054)
Interim-dividend 2009 in contanten					(20.756)		(20.756)		(20.756)
Toevoeging uit winstverdeling					(88.886)	88.886	-		-
<i>Stand per 30 september 2009</i>	91.326	472.610	(33.014)	(19)	467.822	(61.352)	937.373	94.082	1.031.455

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000,-)

	01.01-30.09 2009	01.01-30.09 2008
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Beleggingsresultaat	(57.930)	25.732
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	128.321	31.543
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(2.329)	(1.172)
Nettofinancieringskosten	25.563	28.810
Belastingen naar de winst	(11.597)	(5.739)
<i>Kasstroom uit operationele resultaten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	<u>82.028</u>	<u>79.174</u>
Mutatie vlottende activa	2.079	1.673
Mutatie kortlopende schulden	1.571	(8.093)
Mutatie voorzieningen	(162)	(58)
	<u>85.516</u>	<u>72.696</u>
Betaalde interest (per saldo)	(23.032)	(31.795)
Betaalde belastingen naar de winst	(1.788)	(5.960)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>60.696</u>	<u>34.941</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Aankoop van en investeringen in vastgoedbeleggingen	(25.432)	(69.599)
Verkoop vastgoedbeleggingen	46.075	29.344
<i>Kasstroom vastgoed</i>	<u>20.643</u>	<u>(40.255)</u>
Mutatie materiële vaste activa	37	240
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>20.680</u>	<u>(40.015)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Emissie	74.409	-
Uitgekeerd dividend	(63.463)	(64.091)
Opgenomen rentedragende schulden	40.450	122.165
Aflossing rentedragende schulden	(129.191)	(64.384)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>(77.795)</u>	<u>(6.310)</u>
Netto toename/(afname) liquide middelen	3.581	(11.384)
Liquide middelen per 1 januari	3.089	13.748
<i>Liquide middelen ultimo</i>	<u>6.670</u>	<u>2.364</u>

TOELICHTING OP HET GECONSOLIDEERD TUSSENTIJD'S FINANCIEEL BERICHT

1. Algemeen

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

VastNed Retail belegt duurzaam in individuele winkelobjecten, winkelcentra en grootschalige detailhandelsvestigingen in Nederland, Spanje, Frankrijk, 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 tussentijds financieel bericht van VastNed Retail omvat VastNed Retail en haar dochtermaatschappijen (gezamenlijk aangeduid als 'de Groep') en het belang van de Groep in geassocieerde deelnemingen en entiteiten waarover gezamenlijk zeggenschap wordt uitgeoefend.

Het geconsolideerd tussentijds financieel bericht is goedgekeurd door de directie op 6 november 2009.

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

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

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

Het geconsolideerd tussentijds financieel bericht is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse financiële verslaggeving' 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 2008.

Met ingang van het boekjaar 2009 wordt de aanpassing van IAS 1 'Presentatie van de jaarrekening' toegepast. Naar aanleiding hiervan heeft de Groep geopteerd voor de presentatie van het totaal resultaat in twee overzichten; de 'Geconsolideerde winst- en verliesrekening' en het 'Geconsolideerd overzicht van het totaal resultaat'. Tevens is de presentatie van het overzicht 'Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen' aangepast.

De gewijzigde toepassing van IFRS 8 'Operationele segmenten' heeft niet geleid tot wijziging van de door VastNed Retail gepresenteerde gesegmenteerde informatie.

De aanpassing van IAS 40 'Vastgoedbeleggingen' had geen invloed op het vermogen en resultaat van VastNed Retail.

Bij het opstellen van het geconsolideerd tussentijds bericht zijn de door de directie gebruikte essentiële beoordelingen bij de toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving van VastNed Retail en de toegepaste belangrijkste schattingsbronnen gelijk aan de gebruikte essentiële beoordelingen en belangrijke schattingen in de jaarrekening 2008. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen.

3. Gesegmenteerde informatie

	Vastgoedbeleggingen		Brutohuuropbrengsten		Exploitatiekosten incl. erfpacht en niet doorberekenende servicekosten		Nettohuuropbrengsten	
	30 september		01.01 - 30.09		01.01 - 30.09		01.01 - 30.09	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Nederland	699.943	817.765	37.141	37.468	4.842	4.496	32.299	32.972
Spanje	421.771	528.104	24.007	25.037	2.902	3.307	21.105	21.730
Frankrijk	407.098	446.743	20.226	19.504	2.024	1.894	18.202	17.610
België	304.094	308.674	15.607	14.942	1.397	1.172	14.210	13.770
Turkije	25.906	20.818	870	717	124	139	746	578
Portugal	12.630	15.612	848	828	(46)	37	894	791
Totaal	1.871.442	2.137.716	98.699	98.496	11.243	11.045	87.456	87.451

	Waardemutaties vastgoedbeleggingen		Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen		Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen		Totaal	
	01.01 - 30.09		01.01 - 30.09		01.01 - 30.09		01.01 - 30.09	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Nederland	(19.981)	22.785	1.740	910	-	79	(18.241)	23.774
Spanje	(81.096)	(49.432)	-	-	13.096	7.396	(68.000)	(42.036)
Frankrijk	(26.171)	(23.398)	51	5	(381)	-	(26.501)	(23.393)
België	(611)	17.729	538	257	-	-	(73)	17.986
Turkije	389	579	-	-	(97)	(137)	292	442
Portugal	(851)	194	-	-	93	(46)	(758)	148
	(128.321)	(31.543)	2.329	1.172	12.711	7.292	(113.281)	(23.079)
Waaran toekomend aan derden	1.175	(5.741)	(149)	(71)	-	-	1.026	(5.812)
	(127.146)	(37.284)	2.180	1.101	12.711	7.292	(112.255)	(28.891)

4. Gebeurtenissen na balansdatum

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

5. Transacties met direct belanghebbenden

Er hebben zich, behalve in de hieronder beschreven onderwerpen, in de eertse negen maanden van 2009 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 2008.

De leden van de raad van commissarissen en de directie van VastNed Retail hadden gedurende de eerste negen maanden van 2009 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:

Nomura Asset Management Co. Ltd.	5,93%
Commonwealth Bank of Australia	5,79%
DIAM Co., Ltd.	5,39%