

VASTNED RETAIL

Persbericht eerste kwartaalcijfers 2010

VASTNED RETAIL REALISEERT DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT VAN € 17,1 MILJOEN ONDANKS MOEILIJKE VERHUURMARKT; WAARDEMUTATIES VASTGOEDPORTEFEULLE NA ZEVEN KWARTALEN WEER POSITIEF

Reinier van Gerrevink, CEO van VastNed Retail: "De afgelopen drie maanden zijn de economische omstandigheden niet wezenlijk verbeterd. Dit merken wij ook in de heronderhandeling van huurcontracten. De € 3,7 miljoen aan huurcontracten die in het eerste kwartaal 2010 zijn heronderhandeld zijn gemiddeld 10% onder het oude niveau afgesloten. De grootste afslagen zagen wij in Spanje en Frankrijk, terwijl de huurniveaus in Nederland en België redelijk op niveau bleven. Dankzij de gedaalde financiële lasten, onder andere als gevolg van de aandelenemissie en de gerealiseerde verkopen in 2009, zijn we in staat geweest het direct beleggingsresultaat fractioneel te laten stijgen. Per aandeel daalde het direct beleggingsresultaat echter met 7,8%, grotendeels als gevolg van het feit dat de middelen van de aandelenemissie van vorig jaar nog maar in beperkte mate zijn aangewend voor acquisities die direct bijdragen aan het direct beleggingsresultaat. De negatieve waardemutaties van de vastgoedportefeuille lijken tot staan te zijn gebracht. Na zeven kwartalen negatieve waardemutaties liet de vastgoedportefeuille in het eerste kwartaal van 2010 een kleine stijging zien. Dit versterkt onze balanspositie en stelt ons mede in staat verdere acquisities te plegen. In het eerste kwartaal 2010 hebben we voor bijna € 20 miljoen aan acquisities gerealiseerd."

(tussen haakjes eerste kwartaalcijfers 2009)

- Direct beleggingsresultaat: € 17,1 miljoen (€ 16,8 miljoen);
- Indirect beleggingsresultaat: € 4,8 miljoen positief (€ 55,5 miljoen negatief);
- Beleggingsresultaat: € 21,9 miljoen positief (€ 38,7 miljoen negatief);
- Direct beleggingsresultaat per aandeel: € 0,94 (€ 1,02);
- Indirect beleggingsresultaat per aandeel: € 0,26 positief (€ 3,38 negatief);
- Beleggingsresultaat per aandeel: € 1,20 positief (€ 2,36 negatief);
- Eigen vermogen per aandeel op 31 maart 2010: € 52,24 (31 maart 2009: € 57,60);
- Gemiddelde bezettingsgraad: 95,6% (97,6%);
- Bezettingsgraad ultimo maart 2010: 95,2% (ultimo december 2009: 95,5%);
- Solvabiliteit per 31 maart 2010: 56,2% (31 maart 2009: 54,3%).

VASTNED RETAIL

Profiel

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. De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg 31 maart 2010: € 1.885,6 miljoen (31 maart 2009: € 1.958,3 miljoen).

Vastgoedbeleggingen

De ontwikkelingen op het gebied van bezettingsgraad, huurniveaus, waardemutaties, investeringen en desinvesteringen in de vastgoedportefeuille in het eerste kwartaal 2010 waren als volgt:

Bezettingsgraad

Het volume van nieuwe verhuringen bedroeg in het eerste kwartaal van 2010 € 1,7 miljoen, terwijl vertrekkende huurders een gemis aan huur van € 2,0 miljoen teweeg brachten. Hiervan is € 1,2 miljoen toe te rekenen aan vertrekkende huurders in de Spaanse vastgoedportefeuille. Dit gaf fractionele druk op de bezettingsgraad, die in het eerste kwartaal 2010 gemiddeld 95,6% bedroeg (97,6%). Ultimo maart 2009 bedroeg de bezettingsgraad 95,2% (ultimo 2009: 95,5%). De bezettingsgraad uitgesplitst per land was als volgt:

Bezettingsgraad in %			
<i>Land</i>	<i>Ultimo mrt 2010</i>	<i>O1 2010</i>	<i>O1 2009</i>
NL	98.0	98.1	98.0
E	90.1	91.7	95.3
F	93.8	93.8	98.1
B	99.1	99.2	99.6
Tr	89.5	81.6	94.8
P	100.0	100.0	100.0
T	95.2	95.6	97.6

Verhuuractiviteit

De totale verhuuractiviteit bedroeg € 3,7 miljoen aan nieuwe of herziene huurcontracten. Uitgedrukt in een percentage van de theoretische huuropbrengsten bedroeg dit 2,8% (1,3%). Er werden nieuwe huurcontracten afgesloten tegen gemiddeld 10,6% onder het oude huurniveau (6,0% boven het oude huurniveau). Dit percentage is een saldo van huurverhogingen en huurverlagingen. De verlaging van huurniveaus vond met name plaats in de Spaanse en Franse vastgoedportefeuille. De verhogingen vonden vooral plaats in de Nederlandse vastgoedportefeuille. Na het in aanmerking nemen van de verstrekte huurincentives werden de nieuwe huurcontracten gemiddeld 12,9% onder het oude huurniveau afgesloten (1,3% boven het oude huurniveau).

VASTNED RETAIL

Totale verhuuractiviteit Q1 2010 o.b.v. contracturen

Land	Mutatie in brutohuur %	Volume in % theoretische brutohuur
NL	24,8	1,0
E	(16,4)	2,4
F	(23,8)	5,6
B	2,3	3,0
Tr	(4,1)	10,4
T	(10,6)	2,8

Totale verhuuractiviteit Q1 2010 o.b.v. effectieve huurniveaus

Land	Mutatie in brutohuur %
NL	23,9
E	(20,9)
F	(25,4)
B	(0,8)
Tr	(4,1)
T	(12,9)

Huurincentives

De huurincentives (met toepassing van *straight-lining* over de looptijd van de huurovereenkomst tot eerste opzegmogelijkheid) zijn in het eerste kwartaal van 2010 gestegen tot 2,1% (1,6%).

IFRS huurincentives (in%)

Land	O1 2010	O1 2009
NL	(0.4)	(0.4)
E	(5.3)	(4.0)
F	(1.6)	(1.3)
B	(2.1)	(1.0)
Tr	-	-
P	-	-
T	(2,1)	(1,6)

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties van VastNed Retail's vastgoedportefeuille als gevolg van de taxaties door onafhankelijke taxateurs en interne taxaties lieten een totale waardemutatie zien van € 6,1 miljoen positief (€ 59,8 miljoen negatief), hetgeen neerkomt op ruim 0,3% van de waarde ultimo december 2009. Het theoretische nettorendement op de vastgoedportefeuille bedroeg ultimo maart 2010 6,7% tegen 7,3% een jaar eerder.

VASTNED RETAIL

Waardemutaties (* € 1 miljoen)

Land	O1 2010	O1 2009
NL	2.8	(7.1)
E	(1.7)	(31.0)
F	2.8	(22.6)
B	1.9	1.5
Tr	0.4	0.2
P	(0.1)	(0.8)
T	6.1	(59.8)

Netto-yields en waardemutaties in procenten van de beginwaarde

Land	Netto-yield ultimo maart 2010	Waardemutaties Q1 2010
NL	6,3	0,4
E	7,7	(0,4)
F	6,5	0,7
B	6,4	0,6
Tr	5,7	1,3
P	8,7	(0,7)
T	6,7	0,3

Aankopen

In het eerste kwartaal heeft een acquisitie plaats gevonden voor een totaalbedrag van € 19,0 miljoen. Het betreft een winkelobject aan Istiklal Caddesi in Istanbul dat in verhuurde staat is aangekocht. Het object zal een totale renovatie, waarvan de kosten geschat worden op ongeveer € 5,0 miljoen, ondergaan en is opgenomen onder vastgoedbeleggingen in pijplijn. De verwachte brutohuuropbrengst na renovatie bedraagt circa € 1,6 miljoen op jaarbasis.

Aankopen

Land, Plaats	Adres	Aankoopprijs (* € 1 miljoen)
Turkije, Istanbul	Istiklal Caddesi 85	19,0

In exploitatie genomen vastgoedbeleggingen in pijplijn

In het tweede kwartaal van 2010 zal een object aan het Onderdoor 4 te Houten in exploitatie worden genomen. Het betreft een bioscoop die voor tien jaar is verhuurd aan Cinelounge.

VASTNED RETAIL

Verkopen

In het eerste kwartaal van 2010 is voor in totaal € 2,9 miljoen verkocht. Dit betrof objecten in Nederland en Frankrijk. Het overzicht van deze verkopen ziet er als volgt uit:

<i>Verkopen</i>		
<i>Land Plaats</i>	<i>Adres</i>	<i>Netto-opbrengst (* € 1 miljoen)</i>
Nederland Winterswijk	Misterstraat 43-45 / Tuinstraat 26-28	1,1
Frankrijk Aulnoye-Aymeries	Allée des Grands Chênes 34	1,8
Lille	Avenue Kuhlmann 187	
Lille	Place de la Gare 42 (hotel)	
Lille	Rue de Paris 38 (appartement)	
Lille	Rue Léon Thiriez 99	
Totaal		2,9

Beleggingsresultaat aandeelhouders VastNed Retail eerste kwartaal 2010

Het beleggingsresultaat in het eerste kwartaal van 2010 kwam uit op € 21,9 miljoen positief (€ 38,7 miljoen negatief). Het beleggingsresultaat bestaat uit het direct beleggingsresultaat dat met 1,9% steeg tot € 17,1 miljoen (€ 16,8 miljoen) en het indirect beleggingsresultaat dat steeg naar € 4,8 miljoen positief (€ 55,5 miljoen negatief).

Verwateringseffect aandelenemissie

Als gevolg van de aandelenemissie van september 2009 is het geplaatst aandelenkapitaal met 10% toegenomen. De opbrengsten van deze aandelenemissie zijn maar in beperkte mate aangewend voor acquisities die direct bijdragen aan het direct beleggingsresultaat (per aandeel).

Samenstelling beleggingsresultaat eerste kwartaal 2010

Brutohuuropbrengsten

De totale brutohuuropbrengsten daalden tot € 31,6 miljoen in het eerste kwartaal van 2010 (€ 33,1 miljoen). De daling van de brutohuuropbrengsten is voornamelijk toe te rekenen aan in 2009 gerealiseerde verkopen binnen de Nederlandse vastgoedportefeuille en de onder druk staande bezettingsgraad in de Spaanse en Franse vastgoedportefeuille.

<i>Brutohuuropbrengsten (* € 1 miljoen)</i>		
<i>Land</i>	<i>Q1 2010</i>	<i>Q1 2009</i>
NL	12,0	12,6
E	7,4	7,9
F	6,1	6,8
B	5,4	5,2
Tr	0,4	0,3
P	<u>0,3</u>	<u>0,3</u>
T	31,6	33,1

VASTNED RETAIL

Exploitatiekosten (inclusief betaalde erfpachtcanons en niet doorberekende servicekosten)

De exploitatiekosten daalden van € 3,7 miljoen naar € 3,3 miljoen, ofwel van 11,1% naar 10,6% van de brutohuuropbrengsten. Deze daling wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door lagere dotaties aan de voorziening dubieuze debiteuren. De niet doorberekende servicekosten bleven nagenoeg gelijk op € 0,4 miljoen.

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

Zoals eerder aangegeven bedroegen de waardemutaties vastgoedbeleggingen in het eerste kwartaal van 2010 € 6,1 miljoen positief (€ 59,8 miljoen negatief).

Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

De nettoverkoopopbrengst bedroeg € 2,9 miljoen. Het nettoverkoopresultaat ten opzichte van de taxatiewaarde bedroeg, na aftrek van verkoopkosten, € 0,2 miljoen positief (€ 0,1 miljoen positief).

Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten inclusief de waardemutaties financiële derivaten daalden tot € 8,6 miljoen (€ 9,1 miljoen). De nettorentekosten daalden van € 8,9 miljoen tot € 7,6 miljoen als gevolg van lagere rentedragende schulden en de lagere gemiddelde rentevoet van 4,17% (4,35%). Deze lagere gemiddelde rentevoet is met name te danken aan de gedaalde korte marktrente. Als gevolg van de lagere marktrente daalde ook de marktwaarde van de onder IFRS niet als volledige *hedge* aangemerkte rentederivaten met € 1,0 miljoen (daling € 0,2 miljoen).

	Financiële kosten	
	Q1 2010	Q1 2009
Rente (* € 1 miljoen)	7,6	8,9
Gemiddelde rente % VV	4,17	4,35
Rentedekkingsgraad (ICR)	3,5	3,1

Algemene kosten

De algemene kosten zijn gedaald van € 1,9 miljoen in het eerste kwartaal 2009 naar € 1,7 miljoen in het eerste kwartaal 2010 als gevolg van lagere advies- en controlekosten.

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De belastingen naar de winst daalden van € 0,3 miljoen naar € 0,1 miljoen.

Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen bedroeg € 0,3 miljoen negatief (€ 4,5 miljoen positief).

Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen

Het aan minderheidsaandeelhouders toekomende beleggingsresultaat van € 1,9 miljoen (€ 1,6 miljoen) bestaat uit het direct en indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen van respectievelijk € 1,6 miljoen (€ 1,5 miljoen) en € 0,3 miljoen (€ 0,1 miljoen).

VASTNED RETAIL

Solvabiliteit en financiering met vreemd vermogen

Per 31 maart 2010 liet de balans van VastNed Retail een gezonde financieringsstructuur zien met een *loan-to-value* van 39,2% (31 maart 2009: 41,5%) en een solvabiliteit - zijnde het groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal - van 56,2% (31 maart 2009: 54,3%). Met deze solvabiliteit en een rentedekkingsgraad van 3,5 voldoet VastNed Retail aan alle bankconvenanten. Financieringscontracten worden gewoonlijk afgesloten met convenanten waarin een solvabiliteit van minstens 45% en een rentedekkingsgraad van tussen de 2,0 tot 2,5 worden vereist.

Solvabiliteit en vreemd vermogen		
	Q1 2010	Q1 2009
Solvabiliteit	56,2%	54,3%
LTV	39,2%	41,5%
Looptijd contractdatum	3,5	4,1
Looptijd renteherzieningsdatum	4,4	4,9

Per 31 maart 2010 was 82,9% van de leningenportefeuille langlopend met een gemiddelde looptijd op basis van contractafloopdata van 3,5 jaar. Van de langlopende leningen expireert in 2010 een bedrag van € 17,2 miljoen (welk bedrag reeds is opgenomen onder het kortlopend vreemd vermogen). Ter beperking van het renterisico had per 31 maart 2010 80,5% van de leningenportefeuille een vaste rente met een looptijd op basis van renteherzieningsdatum van 4,4 jaar.

Verdeling rentedragend vreemd vermogen ultimo maart 2010				
(* € 1 miljoen)	Vaste rente	Variabele rente	Totaal	% van totaal
Langlopend	577,7	34,9	612,6	82,9
Kortlopend	17,2	109,3	126,5	17,1
Totaal	594,9	144,2	739,1	100,0
% van totaal	80,5	19,5	100,0	

Dividend

Tijdens Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 21 april 2010 is het slotdividend ten laste van de vrij uitkeerbare reserves vast gesteld op € 2,78 per gewoon aandeel. Dit slotdividend kon geheel in contanten worden opgenomen, dan wel voor € 1,10 in contanten en per 25 bestaande aandelen 1 nieuw aandeel ten laste van de agioreserve. In dit kader zijn 230.007 nieuwe aandelen uitgegeven.

Ontwikkelingen en vooruitzichten

Voor 2010 blijft de Directie voorzichtig positief. Het consumentenvertrouwen, ofschoon nog steeds relatief laag, lijkt zich, in de meeste landen waar VastNed Retail actief is, weer enigszins te herstellen, hetgeen uiteindelijk een positief effect zal hebben op de consumentenbestedingen en daarmee op de omzetcijfers van onze huurders.



VASTNED RETAIL

Op korte termijn zal echter een verbetering in omzetcijfers, nog slechts beperkt resulteren in een solide huurgroei, aangezien het lagere omzetniveau veelal nog verwerkt dient te worden in de contractuele huurniveaus.

Verder wordt verwacht dat de Europese Centrale Bank de korte rente in 2010 relatief laag zal houden, waarvan VastNed Retail, gegeven haar rentebeleid, met haar variabel gefinancierde deel van de leningenportefeuille ook in 2010 kan profiteren.

De aandelenemissie van september 2009 heeft, zolang de daarmee gecreëerde beleggingsruimte niet volledig is gebruikt, in 2010 een drukkend effect op het direct beleggingsresultaat per aandeel. In combinatie met het feit dat het herstel nog broos is, en daarmee de nodige onzekerheden met zich meebrengt, verwacht de Directie voor 2010 een lager direct beleggingsresultaat per aandeel dan in 2009.

Rotterdam, 12 mei 2010

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 eerste kwartaalcijfers 2010. 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	31 maart 2010	31 december 2009	31 maart 2009
Resultaten (x € 1.000,-)			
Brutohuuropbrengsten	31.559	130.562	33.104
Direct beleggingsresultaat	17.099	68.649	16.784
Indirect beleggingsresultaat	4.844	(130.032)	(55.508)
<i>Beleggingsresultaat</i>	21.943	(61.383)	(38.724)
Balans (x € 1.000,-)			
Vastgoedbeleggingen	1.885.550	1.861.401	1.958.307
Eigen vermogen	1.051.911	1.035.093	1.043.159
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail	954.103	939.133	945.729
Langlopende schulden	697.034	673.622	725.273
Solvabiliteit (in %)	56,2	55,9	54,3
Interest coverage ratio	3,5	3,3	3,1
Financiële bezettingsgraad (in %)	95,6	96,8	97,6
Gemiddeld aantal geplaatste gewone aandelen	18.265.213	17.028.420	16.417.526
Aantal geplaatste gewone aandelen (ultimo)	18.265.213	18.265.213	16.417.526
Per aandeel (x € 1)			
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (inclusief slotdividend)	51,42	60,80	60,80
Slotdividend vorig boekjaar	-	(2,68)	-
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (exclusief slotdividend)</i>	51,42	58,12	60,80
Direct beleggingsresultaat	0,94	4,03	1,02
Indirect beleggingsresultaat	0,26	(7,64)	(3,38)
<i>Beleggingsresultaat</i>	1,20	(3,61)	(2,36)
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(0,43)	(0,78)	(0,83)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	0,05	(0,01)	(0,01)
Overige mutaties	-	(1,05)	-
Interim-dividend	-	(1,25)	-
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail ultimo (inclusief slotdividend)</i>	52,24	51,42	57,60
Beurskoers (ultimo)	49,45	45,835	30,39
Premium / (Discount) (in %)	(5,3)	(10,9)	(47,2)

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

	01.01-31.03 2010	01.01-31.03 2009
Netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen		
Brutohuuropbrengsten	31.559	33.104
Betaalde erfpachtcanons	(141)	(152)
Niet doorberekende servicekosten	(437)	(457)
Exploitatiekosten	(2.767)	(3.051)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>28.214</u>	<u>29.444</u>
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	7.040	(57.007)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	(343)	(2.238)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(591)	(590)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>6.106</u>	<u>(59.835)</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	209	91
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</i>	<u>34.529</u>	<u>(30.300)</u>
Lasten		
Financiële opbrengsten	108	99
Financiële kosten	(7.754)	(8.991)
Waardemutaties financiële derivaten	(957)	(240)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(8.603)</u>	<u>(9.132)</u>
Algemene kosten	(1.718)	(1.931)
<i>Totaal lasten</i>	<u>(10.321)</u>	<u>(11.063)</u>
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>24.208</u>	<u>(41.363)</u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(136)	(280)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(252)	4.539
	<u>(388)</u>	<u>4.259</u>
<i>Beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>23.820</u>	<u>(37.104)</u>
Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(1.877)	(1.620)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>21.943</u>	<u>(38.724)</u>
Per aandeel (x € 1)		
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	1,20	(2,36)
Verwaterd beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	1,20	(2,36)

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

	01.01-31.03 2010	01.01-31.03 2009
Beleggingsresultaat	23.820	(37.104)
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(8.803)	(16.016)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	857	(161)
Belastingen met betrekking tot overig totaalresultaat	944	2.040
Overig totaalresultaat	(7.002)	(14.137)
<i>Totaalresultaat</i>	16.818	(51.241)
Toekomend aan:		
Aandeelhouders VastNed Retail	14.970	(52.441)
Minderheidsbelangen	1.848	1.200
	16.818	(51.241)
Per aandeel (x € 1)		
Totaalresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	0,82	(3,20)

DIRECT EN INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT ¹ (x € 1.000,-)

	01.01-31.03 2010	01.01-31.03 2009
Direct beleggingsresultaat		
Brutohuuropbrengsten	31.559	33.104
Betaalde erfpachtcanons	(141)	(152)
Niet doorberekende servicekosten	(437)	(457)
Exploitatiekosten	(2.767)	(3.051)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>28.214</u>	<u>29.444</u>
Financiële opbrengsten	108	99
Financiële kosten	(7.754)	(8.991)
<i>Netto financieringskosten</i>	<u>(7.646)</u>	<u>(8.892)</u>
Algemene kosten	(1.718)	(1.931)
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>18.850</u>	<u>18.621</u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(136)	(280)
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>18.714</u>	<u>18.341</u>
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(1.615)	(1.557)
<i>Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>17.099</u>	<u>16.784</u>
Indirect beleggingsresultaat (x € 1.000,-)		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	7.040	(57.007)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	(343)	(2.238)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(591)	(590)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>6.106</u>	<u>(59.835)</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	209	91
Waardemutaties financiële derivaten	(957)	(240)
<i>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>5.358</u>	<u>(59.984)</u>
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(252)	4.539
<i>Indirect beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>5.106</u>	<u>(55.445)</u>
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(262)	(63)
<i>Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>4.844</u>	<u>(55.508)</u>
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>21.943</u>	<u>(38.724)</u>
Per aandeel (x € 1)		
Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	0,94	1,02
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	0,26	(3,38)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>1,20</u>	<u>(2,36)</u>

¹ Dit overzicht bevat aanvullende informatie die geen deel uitmaakt van de primaire overzichten en is niet verplicht onder IFRS.

GECONSOLIDEERDE BALANS (x € 1.000,-)

	31 maart 2010	31 december 2009	31 maart 2009
Activa			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.839.271	1.834.252	1.910.962
Vastgoedbeleggingen in renovatie	3.100	3.100	24.340
Overlopende activa in verband met huurincentives	1.937	1.866	1.979
	1.844.308	1.839.218	1.937.281
Vastgoedbeleggingen in pijplijn	41.242	22.183	21.026
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>	1.885.550	1.861.401	1.958.307
Materiële vaste activa	989	997	1.006
Latente belastingvorderingen	905	904	1.218
<i>Totaal vaste activa</i>	1.887.444	1.863.302	1.960.531
Debiteuren en overige vorderingen	14.792	22.474	16.584
Belastingen naar de winst	1.140	2.479	1.711
Liquide middelen	10.160	5.739	4.404
<i>Totaal vlottende activa</i>	26.092	30.692	22.699
<i>Totaal activa</i>	1.913.536	1.893.994	1.983.230
Passiva			
Gestort en opgevraagd kapitaal	91.326	91.326	82.088
Agioreserve	472.554	472.554	407.460
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	(38.913)	(31.083)	(31.420)
Reserve omrekeningsverschillen	754	(103)	(85)
Overige reserves	467.822	467.822	577.464
Beleggingsresultaat vorig boekjaar toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	(61.383)	-	(51.054)
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	21.943	(61.383)	(38.724)
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail	954.103	939.133	945.729
Eigen vermogen minderheidsbelangen	97.808	95.960	97.430
<i>Totaal eigen vermogen</i>	1.051.911	1.035.093	1.043.159
Latente belastingverplichtingen	23.257	23.989	33.853
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	594	1.236	681
Langlopende rentedragende leningen o/g	612.554	597.616	636.031
Financiële derivaten	46.833	37.066	36.953
Langlopende belastingsschulden	5.434	5.434	8.435
Waarborgsommen	8.362	8.281	9.320
<i>Totaal langlopende schulden</i>	697.034	673.622	725.273
Schulden aan kredietinstellingen	109.384	102.474	142.184
Aflossing langlopende leningen o/g	17.170	42.138	35.179
Belastingen naar de winst	3.771	3.813	3.625
Overige schulden en overlopende passiva	34.266	36.854	33.810
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	164.591	185.279	214.798
<i>Totaal passiva</i>	1.913.536	1.893.994	1.983.230

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

	Gestort en opgevraagd kapitaal	Agio- reserve	Afdekkings- reserve uit hoofde van financiële derivaten	Reserve omrekenings- verschillen	Overige reserves	Beleggings- resultaat toekomst aan aandeel- houders VastNed Retail	Eigen vermogen aandeel- houders VastNed Retail	Eigen vermogen minder- heids- belangen	Totaal eigen vermogen
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						16.784	16.784	1.557	18.341
Indirect beleggingsresultaat						(55.508)	(55.508)	63	(55.445)
Waardemutaties financiële derivaten			(13.556)				(13.556)	(420)	(13.976)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen				(161)			(161)		(161)
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	(13.556)	(161)	-	(38.724)	(52.441)	1.200	(51.241)
<i>Stand per 31 maart 2009</i>	82.088	407.460	(31.420)	(85)	577.464	(89.778)	945.729	97.430	1.043.159
Stand per 1 januari 2010	91.326	472.554	(31.083)	(103)	467.822	(61.383)	939.133	95.960	1.035.093
Direct beleggingsresultaat						17.099	17.099	1.615	18.714
Indirect beleggingsresultaat						4.844	4.844	262	5.106
Waardemutaties financiële derivaten			(7.830)				(7.830)	(29)	(7.859)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen				857			857		857
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	(7.830)	857	-	21.943	14.970	1.848	16.818
<i>Stand per 31 maart 2010</i>	91.326	472.554	(38.913)	754	467.822	(39.440)	954.103	97.808	1.051.911

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000,-)

	01.01-31.03 2010	01.01-31.03 2009
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Beleggingsresultaat	23.820	(37.104)
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	(6.106)	59.835
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(209)	(91)
Nettofinancieringskosten	8.603	9.132
Belastingen naar de winst	388	(4.259)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	<u>26.496</u>	<u>27.513</u>
Mutatie vlottende activa	2.080	83
Mutatie kortlopende schulden	(1.704)	227
Mutatie voorzieningen	(642)	(555)
	<u>26.230</u>	<u>27.268</u>
Betaalde interest (per saldo)	(8.362)	(6.795)
Betaalde belastingen naar de winst	1.106	(519)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>18.974</u>	<u>19.954</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Aankoop van en investeringen in vastgoedbeleggingen	(20.151)	(7.746)
Verkoop vastgoedbeleggingen	9.172	6.560
<i>Kasstroom vastgoedbeleggingen</i>	<u>(10.979)</u>	<u>(1.186)</u>
Mutatie materiële vaste activa	9	70
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>(10.970)</u>	<u>(1.116)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitgekeerd dividend	(12)	(4)
Opgenomen rentedragende schulden	31.987	25.055
Aflossing rentedragende schulden	(35.584)	(42.574)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>(3.609)</u>	<u>(17.523)</u>
Netto toename/(afname) liquide middelen	4.395	1.315
Liquide middelen per 1 januari	5.739	3.089
Koersverschillen op liquide middelen	26	-
<i>Liquide middelen ultimo</i>	<u>10.160</u>	<u>4.404</u>

Gesegmenteerde informatie

	Vastgoedbeleggingen 31 maart		Brutohuuropbrengsten 01.01 - 31.03		Exploitatiekosten incl. erfpacht en niet doorbe- rekende servicekosten 01.01 - 31.03		Nettohuuropbrengsten 01.01 - 31.03	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Nederland	706.783	745.800	12.040	12.655	1.245	1.484	10.795	11.171
Spanje	411.964	469.638	7.390	7.934	873	1.011	6.517	6.923
Frankrijk	403.485	404.983	6.090	6.767	628	678	5.462	6.089
België	300.757	304.308	5.356	5.158	520	432	4.836	4.726
Turkije	50.120	20.896	400	307	66	40	334	267
Portugal	12.441	12.682	283	283	13	15	270	268
Totaal	1.885.550	1.958.307	31.559	33.104	3.345	3.660	28.214	29.444

	Waardemutaties vastgoedbeleggingen 01.01 - 31.03		Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen 01.01 - 31.03		Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen 01.01 - 31.03		Totaal 01.01 - 31.03	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Nederland	2.833	(7.116)	107	(71)	-	-	2.940	(7.187)
Spanje	(1.752)	(31.039)	-	-	(339)	4.594	(2.091)	(26.445)
Frankrijk	2.818	(22.593)	86	27	34	-	2.938	(22.566)
België	1.895	1.530	16	135	(1)	-	1.910	1.665
Turkije	404	182	-	-	49	(154)	453	28
Portugal	(92)	(799)	-	-	5	99	(87)	(700)
	6.106	(59.835)	209	91	(252)	4.539	6.063	(55.205)
Waarvan toekomstend aan derden	(522)	(92)	(4)	(37)	-	-	(526)	(129)
	5.584	(59.927)	205	54	(252)	4.539	5.537	(55.334)

Dit tussentijdse bericht is opgesteld overeenkomstig IAS 34 *Interim Financial Reporting*.

Voor de grondslagen voor de consolidatie, de waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de jaarrekening 2009.

Sinds 1 januari 2010 zijn de herziene IFRS 3 *Business Combinations* en de herziene IAS 27 *Consolidated and Separate Financial Statements* van kracht en worden in dit bericht toegepast. De gewijzigde standaarden hebben geen effect op het vermogen en beleggingsresultaat van VastNed Retail.

Bij het opstellen van de financiële bijlagen bij het 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 2009. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen.

De leden van de Raad van Commissarissen en de Directie van VastNed Retail hadden gedurende 2010 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.

De cijfers over de eerste drie maanden zijn niet door een externe accountant gecontroleerd.