

Halfjaarbericht 2010

VASTNED RETAIL BEHAALT LAGER DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT MAAR ZIET OOK VASTGOEDWAARDEN VOOR HET TWEDE KWARTAAL OP RIJ STIJGEN

Reinier van Gerrevink, CEO van VastNed Retail: "De huuronderhandelingen geven ons veel informatie over de bereidwilligheid van retailers om locaties te verwerven of te handhaven. Wij hebben de afgelopen drie maanden 40 nieuwe contracten afgesloten. Dit werd gemiddeld 3,6% onder het oude huurniveau gedaan, hetgeen gunstiger is dan in het voorgaande kwartaal. Het volume van de nieuwe verhuringen en huurvernieuwingen bedroeg 1,3 %, waardoor de bezettingsgraad eind juni 2010 op 95,0% uitkwam. De taxaties van onze vastgoedbeleggingen leidden voor het tweede kwartaal op rij tot positieve waardemutaties. Ook onze Spaanse vastgoedportefeuille liet, na de afgelopen jaren met circa 35% te zijn afgewaardeerd, weer stabiele waarden zien.

Het direct beleggingsresultaat per aandeel staat onder druk als gevolg van de bovengenoemde situatie op de verhuurmarkt, maar voor het overgrote deel door de aandelenemissie van september 2009, waarmee het eigen vermogen aanzienlijk is versterkt en er geld is aangetrokken voor nieuwe investeringen. De afgelopen drie maanden hebben we een groot aantal mogelijke investeringen beoordeeld en diverse biedingen uitgebracht. De prijsniveaus die uiteindelijk door andere beleggers zijn betaald voor deze investeringen bevonden zich echter boven hetgeen wij verantwoord vinden op basis van onze risicorendementseisen. Desalniettemin zijn wij positief dat in de tweede helft van 2010 nog een aantal investeringen zal worden afgerond.

Gezien de versterkte balans en het lagere dan verwachte tempo van investeringen verwachten wij dat het direct beleggingsresultaat per aandeel voor heel 2010 tussen circa € 3,60 en € 3,70 uit zal komen."

(tussen haakjes halfjaarcijfers 2009)

- Direct beleggingsresultaat: € 33,6 miljoen (€ 34,3 miljoen);
- Indirect beleggingsresultaat: € 12,0 miljoen positief (€ 99,5 miljoen negatief);
- Beleggingsresultaat: € 45,7 miljoen positief (€ 65,2 miljoen negatief);
- Direct beleggingsresultaat per aandeel: € 1,84 (€ 2,08);
- Indirect beleggingsresultaat per aandeel: € 0,65 positief (€ 6,04 negatief);
- Beleggingsresultaat per aandeel: € 2,49 positief (€ 3,96 negatief);
- Eigen vermogen per aandeel op 30 juni 2010: € 50,30 (30 juni 2009: € 53,28);
- Gemiddelde bezettingsgraad: 95,3% (97,3%);
- Bezettingsgraad ultimo juni 2010: 95,0% (ultimo maart 2010: 95,2%);
- Solvabiliteit per 30 juni 2010: 54,5% (30 juni 2009: 52,8%).

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 30 juni 2010: € 1.900,3 miljoen (30 juni 2009: € 1.879,8 miljoen).

Vastgoedbeleggingen

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

Bezettingsgraad

De gemiddelde bezettingsgraad bedroeg in het eerste halfjaar 2010 95,3% (97,3%). Gedurende het eerste halfjaar 2010 was ten opzichte van 31 december 2009 een fractionele daling waarneembaar. Deze bedroeg 0,3 procentpunt in het eerste kwartaal en 0,2 procentpunt in het tweede kwartaal, waarmee de bezettingsgraad per 30 juni 2010 uitkomt op 95,0%. Dit is het resultaat van het feit dat het volume van vertrekkende huurders de nieuwe verhuringen overtrof. De bezettingsgraad uitgesplitst per land was als volgt:

Land	Bezettingsgraad in %		
	ultimo juni 2010	H1 2010	H1 2009
NL	97,8	98,0	98,1
E	89,8	91,2	94,6
F	93,1	93,1	97,9
B	99,1	99,2	99,5
Tr	95,2	81,5	89,5
P	100,0	100,0	100,0
T	95,0	95,3	97,3

Verhuuractiviteit

De verhuuractiviteit kende, in vergelijking met het eerste kwartaal 2010, een iets lager volume. De huurniveaus waarop contracten werden afgesloten waren gunstiger dan in het eerste kwartaal 2010. De totale verhuuractiviteit (nieuwe of herziene huurcontracten) in het tweede kwartaal 2010 bedroeg € 1,7 miljoen. Het volume een kwartaal eerder bedroeg € 3,7 miljoen. Uitgedrukt in een percentage van de theoretische huuropbrengsten bedroeg dit 1,3%. Er werden in het tweede kwartaal 2010 nieuwe huurcontracten afgesloten tegen gemiddeld 3,6% onder het oude huurniveau, hetgeen gunstiger is dan in het eerste kwartaal 2010 toen dit percentage 10,4% bedroeg. Na het in aanmerking nemen van de verstrekte huurincentives werden de nieuwe huurcontracten in het tweede kwartaal 2010 gemiddeld 5,5% onder het oude huurniveau afgesloten.

VASTNED RETAIL

Totale verhuuractiviteit H1 2010 o.b.v. contracturen

Land	Mutatie in brutohuur (in %)			Volume in % van theoretische brutohuur		
	Q1 2010	Q2 2010	H1 2010	Q1 2010	Q2 2010	H1 2010
NL	24,8	12,1	18,8	1,0	0,9	2,0
E	(16,4)	(15,6)	(16,0)	2,4	2,2	4,6
F	(23,8)	-	(23,5)	5,6	0,1	5,7
B	2,3	1,2	2,0	3,0	1,3	4,3
Tr	0,0	1,3	0,5	10,4	7,1	17,3
T	(10,4)	(3,6)	(8,4)	2,8	1,3	4,1

Totale verhuuractiviteit H1 2010 o.b.v. effectieve huurniveaus

Land	Mutatie in brutohuur (in %)		
	Q1 2010	Q2 2010	H1 2010
NL	23,9	11,7	18,2
E	(20,9)	(18,0)	(19,5)
F	(25,4)	-	(25,1)
B	(0,8)	(0,4)	(0,7)
Tr	0,0	(4,0)	(1,7)
T	(12,7)	(5,5)	(10,5)

Huurincentives

De huurincentives (met toepassing van *straight-lining* over de looptijd van de huurovereenkomst tot eerste opzegmogelijkheid) zijn in het eerste halfjaar van 2010 gestegen tot 2,2% (1,7%).

IFRS huurincentives (in %)

Land	Q1 2010	Q2 2010	H1 2010	H1 2009
NL	(0,4)	(0,6)	(0,5)	(0,5)
E	(5,3)	(5,9)	(5,6)	(3,9)
F	(1,6)	(1,6)	(1,6)	(1,7)
B	(2,1)	(1,8)	(2,0)	(1,2)
Tr	-	-	-	-
P	-	-	-	-
T	(2,1)	(2,3)	(2,2)	(1,7)

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties van VastNed Retail's vastgoedportefeuille op basis van taxaties door onafhankelijke taxateurs en interne taxaties lieten een totale waardemutatie zien van € 14,5 miljoen positief (€ 114,2 miljoen negatief). De waardemutaties in het tweede kwartaal 2010 waren gematigd positief en gemiddeld genomen hoger dan die in het eerste kwartaal 2010. Het theoretische nettorendement op de vastgoedportefeuille bedroeg ultimo juni 2010 6,7%.

VASTNED RETAIL

<i>Waardemutaties (* € 1 miljoen)</i>				
<i>Land</i>	<i>Q1 2010</i>	<i>Q2 2010</i>	<i>H1 2010</i>	<i>H1 2009</i>
NL	2,8	4,3	7,1	(17,8)
E	(1,7)	(0,5)	(2,2)	(68,3)
F	2,8	3,0	5,8	(25,3)
B	1,9	1,3	3,2	(1,9)
Tr	0,4	0,3	0,7	(0,1)
P	(0,1)	-	(0,1)	(0,8)
T	6,1	8,4	14,5	(114,2)

<i>Waardemutaties in procenten van de beginwaarde en netto-yields</i>					
<i>Land</i>	<i>Q1 2010</i>	<i>Q2 2010</i>	<i>H1 2010</i>	<i>Netto yield ult juni 2010</i>	<i>Netto yield ult maart 2010</i>
NL	0,4	0,6	1,0	6,2	6,3
E	(0,4)	(0,1)	(0,5)	7,8	7,7
F	0,7	0,7	1,5	6,4	6,5
B	0,6	0,4	1,1	6,5	6,6
Tr	1,3	0,6	2,3	5,5	5,7
P	(0,7)	(0,3)	(1,1)	8,7	8,7
T	0,3	0,4	0,8	6,7	6,7

Aankopen

In het eerste kwartaal is voor een bedrag van € 19,0 miljoen een winkelobject aan de Istiklal Caddesi 85 in Istanbul in verhuurde staat aangekocht. Het object zal een totale renovatie ondergaan en is opgenomen onder vastgoedbeleggingen in pijplijn.

In het tweede kwartaal 2010 is een individuele winkelunit aan de Plaza de la Constitución 9 te Málaga verworven voor € 5,2 miljoen tegen een nettoaanvangsrendement van 5,7%. Deze unit is langjarig verhuurd aan Banesto.

Verkopen

In het eerste halfjaar van 2010 hebben onderstaande verkopen plaatsgevonden.

<i>Land</i>	<i>Adres</i>	<i>Netto-opbrengst (* € 1 miljoen)</i>
<i>Plaats</i>		
Nederland		
Nijmegen	Plein 1944 (deelverkoop)	0,6
Winterswijk	Misterstraat 43-45/Tuinstraat 26-28	1,1
Frankrijk		
Aulnoye-Aymeries	Allée des Grands Chênes 34	0,1
Lille	Avenue Kuhlmann 187	0,1
Lille	Place de la Gare 42 (hotel)	1,3
Lille	Rue de Paris 38 (appartement)	0,2
Lille	Rue Léon Thiriez 99	0,1
Thonon-les-Bains	Rue des Arts 16 (appartement)	0,1
België		
Hasselt	Genkersteenweg 76 (appartement)	0,2
Vilvoorde	Leuvensestraat 43 (appartement)	0,2
Totaal		4,0

VASTNED RETAIL

Vastgoedbeleggingen in pijplijn

Vanuit de vastgoedbeleggingen in pijplijn is in het tweede kwartaal 2010 de bioscoop, deel uitmakend van het winkelcentrum Het Rond te Houten in exploitatie genomen. De bioscoop is langjarig verhuurd en vertegenwoordigt een investeringswaarde van € 2,2 miljoen.

Beleggingsresultaat aandeelhouders VastNed Retail eerste halfjaar 2010

Het beleggingsresultaat in het eerste halfjaar van 2010 kwam uit op € 45,7 miljoen positief (€ 65,2 miljoen negatief). Het beleggingsresultaat bestaat uit het direct beleggingsresultaat dat met 2,0% daalde tot € 33,6 miljoen (€ 34,3 miljoen) en het indirect beleggingsresultaat dat € 12,0 miljoen positief bedroeg (€ 99,5 miljoen negatief).

Samenstelling beleggingsresultaat eerste halfjaar 2010

Brutohuuropbrengsten

De totale brutohuuropbrengsten bedroegen € 62,9 miljoen in het eerste halfjaar van 2010 (€ 66,1 miljoen). De daling van de brutohuuropbrengsten is toe te rekenen aan in 2009 gerealiseerde verkopen binnen de Nederlandse vastgoedportefeuille en de onder druk staande bezettingsgraad in de Spaanse en Franse vastgoedportefeuille.

Brutohuuropbrengsten (* € 1 miljoen)				
<i>Land</i>	<i>Q1 2010</i>	<i>Q2 2010</i>	<i>H1 2010</i>	<i>H1 2009</i>
NL	12,0	12,1	24,1	25,1
E	7,4	7,3	14,7	15,9
F	6,1	6,0	12,1	13,5
B	5,4	5,2	10,6	10,4
Tr	0,4	0,4	0,8	0,6
P	0,3	0,3	0,6	0,6
T	31,6	31,3	62,9	66,1

Exploitatiekosten (inclusief betaalde erfpachtcanons en niet doorberekende servicekosten)

De exploitatiekosten bedroegen € 5,9 miljoen (€ 6,4 miljoen), ofwel 9,4% van de brutohuuropbrengsten. De daling wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door lagere dotaties aan de voorziening dubieuze debiteuren. De niet doorberekende servicekosten stegen licht tot € 0,9 miljoen (€ 0,8 miljoen).

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

Zoals eerder aangegeven bedroegen de waardemutaties vastgoedbeleggingen in het eerste halfjaar van 2010 € 14,5 miljoen positief (€ 114,2 miljoen negatief).

Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

De nettoverkoopopbrengst bedroeg € 4,0 miljoen. Het nettoverkoopresultaat ten opzichte van de taxatiewaarde bedroeg, na aftrek van verkoopkosten, € 0,3 miljoen positief (€ 2,3 miljoen positief).

VASTNED RETAIL

Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten inclusief de waardemutaties financiële derivaten daalden tot € 16,3 miljoen (€ 17,1 miljoen). De nettorentekosten daalden van € 16,8 miljoen tot € 15,2 miljoen als gevolg van lagere rentedragende schulden. De gemiddelde rentevoet bleef nagenoeg ongewijzigd op 4,10% (4,09%); deze gemiddelde rentevoet is enerzijds positief beïnvloed door de gedaalde korte marktrente, terwijl anderzijds de gemiddelde rentevoet negatief werd beïnvloed doordat de rentedragende schulden met een variabele rente zijn afgenomen. Als gevolg van de lagere marktrente daalde ook de marktwaarde van de onder IFRS niet als volledige *hedge* aangemerkte rentederivaten met € 1,1 miljoen (daling € 0,4 miljoen).

	<i>Financiële kosten</i>			
	Q1 2010	Q2 2010	H1 2010	H1 2009
Rente (* € 1 miljoen)	7,6	7,6	15,2	16,9
Gemiddelde rente % VV	4,17	4,04	4,10	4,09
Rentedekkingsgraad (ICR)	3,5	3,4	3,4	3,3

Algemene kosten

De algemene kosten zijn gedaald van € 3,7 miljoen in het eerste halfjaar van 2009 naar € 3,5 miljoen in het eerste halfjaar van 2010 voornamelijk als gevolg van lagere advies- en controlekosten.

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De belastingen naar de winst daalden van € 0,7 miljoen naar € 0,4 miljoen.

Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen bedroeg € 0,5 miljoen negatief (€ 11,2 miljoen positief).

Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen

Het aan minderheidsaandeelhouders toekomende beleggingsresultaat van € 4,3 miljoen (€ 1,7 miljoen) bestaat uit het direct en indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen van respectievelijk € 3,2 miljoen (€ 3,2 miljoen) en € 1,1 miljoen (€ 1.5 miljoen negatief).

Solvabiliteit en financiering met vreemd vermogen

Per 30 juni 2010 liet de balans van VastNed Retail een gezonde financieringsstructuur zien met een *loan-to-value* van 40,3% (30 juni 2009: 43,0%) en een solvabiliteit - zijnde het groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal - van 54,5% (30 juni 2009: 52,8%). Met deze solvabiliteit en een rentedekkingsgraad van 3,4 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.

VASTNED RETAIL

Solvabiliteit en vreemd vermogen		
	30 juni 2010	30 juni 2009
Solvabiliteit	54,5%	52,8%
LTV	40,3%	43,0%
Looptijd contractdatum	3,2	4,1
Looptijd renteherzieningsdatum	4,9	4,8

Per 30 juni 2010 was 79,0% van de leningenportefeuille langlopend met een gemiddelde looptijd op basis van contractafloopdata van 3,2 jaar. Van de langlopende leningen vervalt een bedrag van € 17,2 miljoen binnen een jaar (welk bedrag reeds is opgenomen onder het kortlopend vreemd vermogen). Ter beperking van het renterisico had per 30 juni 2010 77,6% van de leningenportefeuille een vaste rente met een looptijd op basis van renteherzieningsdatum van 4,9 jaar.

Verdeling rentedragend vreemd vermogen ultimo juni 2010				
(* € 1 miljoen)	Vaste rente	Variabele rente	Totaal	% van totaal
Langlopend	576,9	43,1	620,0	81,0
Kortlopend	17,3	128,0	145,3	19,0
Totaal	594,2	171,1	765,3	100,0
% van totaal	77,6	22,4	100,0	

Interim-dividend

Conform haar beleid keert VastNed Retail 60% van het direct beleggingsresultaat uit als interim-dividend. Dit komt neer op een interim-dividend van € 1,10 (€ 1,25) per aandeel. Ex-dividenddatum: 10 augustus 2010 en betaalbaarstelling: 30 augustus 2010.

Ontwikkelingen en vooruitzichten

Voor de tweede helft van 2010 verwacht de Directie dat ondanks de haperende economie en het lage consumentenvertrouwen de retailvastgoedmarkt relatief solide zal blijven. Enige druk op huurniveaus zal naar verwachting aanhouden, aangezien de gedaalde omzetniveaus van sommige retailers nog niet zijn verwerkt in de huidige 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.

Door de aandelenemissie van september 2009 is de balanspositie verbeterd. Deze emissie heeft tot nu toe een drukkend effect op het direct beleggingsresultaat per aandeel gehad, aangezien de opbrengst niet direct volledig belegd kon worden en het in Turkije verworven object niet eerder dan in de loop van 2011 huuropbrengsten zal voortbrengen. Er zijn de afgelopen kwartalen verschillende mogelijke acquisities onderzocht. Op basis van een zorgvuldige analyse van het risicorendementsprofiel hebben deze acquisities echter geen doorgang gevonden.

VASTNED RETAIL

Ook voor toekomstige acquisities zal steeds zorgvuldig het risicorendementsprofiel in aanmerking worden genomen. Het bovenstaande in aanmerking nemend, verwacht de Directie voor geheel 2010 een direct beleggingsresultaat per aandeel van tussen circa € 3,60 en € 3,70.

Bestuursverklaring

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

- het directieverslag een getrouw beeld geeft omtrent de toestand op balansdatum en de gang van zaken gedurende de verslagperiode van VastNed Retail en haar geconsolideerde dochtermaatschappijen waarvan de gegevens in haar financieel halfjaarverslag zijn opgenomen;
- het financieel halfjaarverslag een getrouw beeld geeft van de activa en passiva, de financiële positie en het resultaat van VastNed Retail en haar geconsolideerde dochtermaatschappijen; en
- de wezenlijke risico's waarmee VastNed Retail 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, 6 augustus 2010

De Directie

Namens VastNed Management B.V.,

R.A. van Gerrevink, CEO

T.M. de Witte, CFO

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

Om 11.00 uur vandaag zal een analistenbijeenkomst plaatsvinden waarin nadere toelichting zal worden gegeven op de halfjaarcijfers 2010. Deze bijeenkomst zal door middel van een audiowebcast 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 juni 2010	31 december 2009	30 juni 2009
Resultaten (x € 1.000,-)			
Brutohuuropbrengsten	62.934	130.562	66.062
Direct beleggingsresultaat	33.634	68.649	34.304
Indirect beleggingsresultaat	12.036	(130.032)	(99.485)
<i>Beleggingsresultaat</i>	45.670	(61.383)	(65.181)
Balans (x € 1.000,-)			
Vastgoedbeleggingen	1.900.279	1.861.401	1.879.756
Eigen vermogen	1.024.249	1.035.093	977.219
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail	930.377	939.133	884.772
Langlopende schulden	712.155	673.622	688.224
Solvabiliteit conform definitie banken (in %)	54,5	55,9	52,8
Interest coverage ratio	3,4	3,3	3,3
Financiële bezettingsgraad (in %)	95,3	96,8	97,3
Gemiddeld aantal geplaatste gewone aandelen	18.322.397	17.028.420	16.477.518
Aantal geplaatste gewone aandelen (ultimo)	18.495.220	18.265.213	16.604.740
Per aandeel (x € 1)			
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (inclusief slotdividend)	51,42	60,80	60,80
Slotdividend vorig boekjaar	(2,78)	(2,68)	(2,68)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (exclusief slotdividend)</i>	48,64	58,12	58,12
Direct beleggingsresultaat	1,84	4,03	2,08
Indirect beleggingsresultaat	0,65	(7,64)	(6,04)
<i>Beleggingsresultaat</i>	2,49	(3,61)	(3,96)
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(0,77)	(0,78)	(0,62)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	0,04	(0,01)	(0,01)
Overige mutaties	(0,10)	(1,05)	(0,25)
Interim-dividend	-	(1,25)	-
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail ultimo (inclusief slotdividend)</i>	50,30	51,42	53,28
Beurskoers (ultimo)	41,31	45,835	35,40
Premium/(Discount) (in %)	(17,9)	(10,9)	(33,6)

Financieel halfjaarverslag 2010

Inhoud

- Geconsolideerde winst- en verliesrekening
- Geconsolideerd overzicht van het totaal resultaat
- Direct en indirect beleggingsresultaat
- Geconsolideerde balans
- Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen
- Geconsolideerd kasstroomoverzicht
- Toelichting op het geconsolideerd financieel halfjaarverslag 2010

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

	1e halfjaar 2010	1e halfjaar 2009	2e kwartaal 2010	2e kwartaal 2009
Netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen				
Brutohuuropbrengsten	62.934	66.062	31.375	32.958
Betaalde erfpachtcanons	(284)	(285)	(143)	(133)
Niet doorberekende servicekosten	(865)	(777)	(428)	(320)
Exploitatiekosten	(5.885)	(6.371)	(3.118)	(3.320)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<i>55.900</i>	<i>58.629</i>	<i>27.686</i>	<i>29.185</i>
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	16.180	(97.188)	9.140	(40.181)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	(721)	(13.190)	(378)	(10.952)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(964)	(3.809)	(373)	(3.219)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<i>14.495</i>	<i>(114.187)</i>	<i>8.389</i>	<i>(54.352)</i>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	310	2.329	101	2.238
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</i>	<i>70.705</i>	<i>(53.229)</i>	<i>36.176</i>	<i>(22.929)</i>
Lasten				
Financiële opbrengsten	197	168	89	69
Financiële kosten	(15.409)	(16.940)	(7.655)	(7.949)
Waardemutaties financiële derivaten	(1.119)	(350)	(162)	(110)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<i>(16.331)</i>	<i>(17.122)</i>	<i>(7.728)</i>	<i>(7.990)</i>
Algemene kosten	(3.473)	(3.660)	(1.755)	(1.729)
<i>Totaal lasten</i>	<i>(19.804)</i>	<i>(20.782)</i>	<i>(9.483)</i>	<i>(9.719)</i>
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<i>50.901</i>	<i>(74.011)</i>	<i>26.693</i>	<i>(32.648)</i>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(367)	(714)	(231)	(434)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(545)	11.243	(293)	6.704
	(912)	10.529	(524)	6.270
<i>Beleggingsresultaat na belastingen</i>	<i>49.989</i>	<i>(63.482)</i>	<i>26.169</i>	<i>(26.378)</i>
Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelange	(4.319)	(1.699)	(2.442)	(79)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<i>45.670</i>	<i>(65.181)</i>	<i>23.727</i>	<i>(26.457)</i>
Per aandeel (x € 1)				
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	2,49	(3,96)	1,29	(1,60)
Verwaterd beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	2,49	(3,96)	1,29	(1,60)

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

	1e halfjaar 2010	1e halfjaar 2009	2e kwartaal 2010	2e kwartaal 2009
Beleggingsresultaat	49.989	(63.482)	26.169	(26.378)
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(16.020)	(12.019)	(7.217)	3.997
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	779	(230)	(78)	(69)
Belastingen met betrekking tot overig totaalresultaat	1.799	1.611	855	(429)
Overig totaalresultaat	(13.442)	(10.638)	(6.440)	3.499
<i>Totaalresultaat</i>	36.547	(74.120)	19.729	(22.879)
Toekomend aan:				
Aandeelhouders VastNed Retail	32.395	(75.545)	17.425	(23.104)
Minderheidsbelangen	4.152	1.425	2.304	225
	36.547	(74.120)	19.729	(22.879)
Per aandeel (x € 1)				
Totaalresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	1,76	(4,59)	0,95	(1,39)

DIRECT EN INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT¹ (x € 1.000,-)

	1e halfjaar 2010	1e halfjaar 2009	2e kwartaal 2010	2e kwartaal 2009
Direct beleggingsresultaat				
Brutohuuropbrengsten	62.934	66.062	31.375	32.958
Betaalde erfpachtcanons	(284)	(285)	(143)	(133)
Niet doorberekende servicekosten	(865)	(777)	(428)	(320)
Exploitatiekosten	(5.885)	(6.371)	(3.118)	(3.320)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<i>55.900</i>	<i>58.629</i>	<i>27.686</i>	<i>29.185</i>
Financiële opbrengsten	197	168	89	69
Financiële kosten	(15.409)	(16.940)	(7.655)	(7.949)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<i>(15.212)</i>	<i>(16.772)</i>	<i>(7.566)</i>	<i>(7.880)</i>
Algemene kosten	(3.473)	(3.660)	(1.755)	(1.729)
<i>Direct beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<i>37.215</i>	<i>38.197</i>	<i>18.365</i>	<i>19.576</i>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(367)	(714)	(231)	(434)
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	<i>36.848</i>	<i>37.483</i>	<i>18.134</i>	<i>19.142</i>
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(3.214)	(3.179)	(1.599)	(1.622)
<i>Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<i>33.634</i>	<i>34.304</i>	<i>16.535</i>	<i>17.520</i>
Indirect beleggingsresultaat				
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	16.180	(97.188)	9.140	(40.181)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	(721)	(13.190)	(378)	(10.952)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(964)	(3.809)	(373)	(3.219)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<i>14.495</i>	<i>(114.187)</i>	<i>8.389</i>	<i>(54.352)</i>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	310	2.329	101	2.238
Waardemutaties financiële derivaten	(1.119)	(350)	(162)	(110)
<i>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<i>13.686</i>	<i>(112.208)</i>	<i>8.328</i>	<i>(52.224)</i>
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(545)	11.243	(293)	6.704
<i>Indirect beleggingsresultaat na belastingen</i>	<i>13.141</i>	<i>(100.965)</i>	<i>8.035</i>	<i>(45.520)</i>
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(1.105)	1.480	(843)	1.543
<i>Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<i>12.036</i>	<i>(99.485)</i>	<i>7.192</i>	<i>(43.977)</i>
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<i>45.670</i>	<i>(65.181)</i>	<i>23.727</i>	<i>(26.457)</i>
Per aandeel (x € 1)				
Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	1,84	2,08	0,90	1,06
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	0,65	(6,04)	0,39	(2,66)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<i>2,49</i>	<i>(3,96)</i>	<i>1,29</i>	<i>(1,60)</i>

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,-)

	30 juni 2010	31 december 2009	30 juni 2009
Activa			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.856.353	1.834.252	1.846.293
Vastgoedbeleggingen in renovatie	3.100	3.100	10.095
Overlopende activa in verband met huurincentives	1.591	1.866	1.896
	1.861.044	1.839.218	1.858.284
Vastgoedbeleggingen in pijplijn	39.235	22.183	21.472
	1.900.279	1.861.401	1.879.756
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>			
Materiële vaste activa	1.008	997	1.057
Latente belastingvorderingen	905	904	1.218
	1.902.192	1.863.302	1.882.031
<i>Totaal vaste activa</i>			
Debiteuren en overige vorderingen	11.059	22.474	14.600
Belastingen naar de winst	1.219	2.479	1.648
Liquide middelen	6.137	5.739	5.990
	18.415	30.692	22.238
<i>Totaal vlottende activa</i>			
	1.920.607	1.893.994	1.904.269
<i>Totaal activa</i>			
Passiva			
Gestort en opgevraagd kapitaal	92.476	91.326	83.024
Agioreserve	471.370	472.554	406.503
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	(45.137)	(31.083)	(27.998)
Reserve omrekeningsverschillen	676	(103)	(154)
Overige reserves	365.322	467.822	488.578
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	45.670	(61.383)	(65.181)
	930.377	939.133	884.772
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail			
Eigen vermogen minderheidsbelangen	93.872	95.960	92.447
	1.024.249	1.035.093	977.219
<i>Totaal eigen vermogen</i>			
Latente belastingverplichtingen	22.976	23.989	27.555
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	743	1.236	919
Langlopende rentedragende leningen o/g	619.963	597.616	608.864
Financiële derivaten	54.220	37.066	33.065
Langlopende belastingschulden	5.434	5.434	8.435
Waarborgsommen	8.819	8.281	9.386
	712.155	673.622	688.224
<i>Totaal langlopende schulden</i>			
Schulden aan kredietinstellingen	128.114	102.474	130.659
Aflossing langlopende leningen o/g	17.271	42.138	69.114
Belastingen naar de winst	3.611	3.813	3.039
Overige schulden en overlopende passiva	35.207	36.854	36.014
	184.203	185.279	238.826
<i>Totaal kortlopende schulden</i>			
	1.920.607	1.893.994	1.904.269
<i>Totaal passiva</i>			

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

	Gestort en opgevraagd kapitaal	Agio- reserve	Afdekkings- reserve uit hoofde van financiële derivaten	Reserve omrekenings- verschillen	Overige reserves	Beleggings- resultaat toekomend aan aandeel- houders VastNed Retail	Eigen vermogen aandeel- houders VastNed Retail	Eigen vermogen minder- heids- belangen	Totaal eigen vermogen
Stand per 1 januari 2009	82.088	407.460	(17.864)	76	577.464	(51.054)	998.170	96.230	1.094.400
Direct beleggingsresultaat						34.304	34.304	3.179	37.483
Indirect beleggingsresultaat						(99.485)	(99.485)	(1.480)	(100.965)
Waardemutaties financiële derivaten			(10.134)				(10.134)	(274)	(10.408)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen				(230)			(230)		(230)
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	(10.134)	(230)	-	(65.181)	(75.545)	1.425	(74.120)
Stockdividend	936	(936)					-		-
Kosten stockdividend		(21)					(21)		(21)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten						(37.832)	(37.832)	(5.208)	(43.040)
Toevoeging uit winstverdeling					(88.886)	88.886	-		-
<i>Stand per 30 juni 2009</i>	83.024	406.503	(27.998)	(154)	488.578	(65.181)	884.772	92.447	977.219
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						33.634	33.634	3.214	36.848
Indirect beleggingsresultaat						12.036	12.036	1.105	13.141
Waardemutaties financiële derivaten			(14.054)				(14.054)	(167)	(14.221)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen				779			779		779
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	(14.054)	779	-	45.670	32.395	4.152	36.547
Stockdividend	1.150	(1.150)					-		-
Kosten stockdividend		(34)					(34)		(34)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten						(41.117)	(41.117)	(6.240)	(47.357)
Toevoeging uit winstverdeling					(102.500)	102.500	-		-
<i>Stand per 30 juni 2010</i>	92.476	471.370	(45.137)	676	365.322	45.670	930.377	93.872	1.024.249

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000,-)

	1e halfjaar 2010	1e halfjaar 2009
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Beleggingsresultaat	49.989	(63.482)
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	(14.495)	114.187
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(310)	(2.329)
Nettofinancieringskosten	16.331	17.122
Belastingen naar de winst	912	(10.529)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	<u>52.427</u>	<u>54.969</u>
Mutatie vlottende activa	4.181	2.665
Mutatie kortlopende schulden	(1.790)	185
Mutatie voorzieningen	(493)	(317)
	<u>54.325</u>	<u>57.502</u>
Betaalde interest (per saldo)	(15.508)	(12.960)
Betaalde belastingen naar de winst	904	(1.518)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>39.721</u>	<u>43.024</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Aankoop van en investeringen in vastgoedbeleggingen	(26.948)	(19.394)
Verkoop vastgoedbeleggingen	12.734	43.614
<i>Kasstroom vastgoedbeleggingen</i>	<u>(14.214)</u>	<u>24.220</u>
Mutatie materiële vaste activa	(9)	18
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>(14.223)</u>	<u>24.238</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitgekeerd dividend	(41.151)	(37.832)
Uitgekeerd dividend aan minderheidsbelangen	(6.132)	(4.702)
Opgenomen rentedragende schulden	51.171	32.871
Aflossing rentedragende schulden	(29.049)	(54.698)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>(25.161)</u>	<u>(64.361)</u>
Netto toename/(afname) liquide middelen	337	2.901
Liquide middelen per 1 januari	5.739	3.089
Koersverschillen op liquide middelen	61	-
<i>Liquide middelen ultimo</i>	<u>6.137</u>	<u>5.990</u>

TOELICHTING OP HET GECONSOLIDEERD FINANCIËEL HALFJAARVERSLAG 2010

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

Het geconsolideerd financieel halfjaarverslag is goedgekeurd door de Directie op 5 augustus 2010.

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

2. Gehanteerde grondslagen bij het opstellen van het financieel halfjaarverslag

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

Het financieel halfjaarverslag 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 2009.

Effect van nieuwe, gewijzigde en verbeterde standaarden

Hieronder zijn de gewijzigde standaarden en interpretaties opgenomen die in 2010 effectief zijn geworden en relevant zijn voor de presentatie, toelichting en /of financiële resultaten van VastNed Retail.

- IFRS 3 *Business Combinations (revised)* en IAS 27 *Consolidated and Separate Financial Statements (revised)* is van kracht per 1 juli 2009. De wijzigingen in deze standaarden worden prospectief toegepast en zijn van invloed op toekomstige bedrijfscombinaties, verlies van zeggenschap over dochterondernemingen en transacties met minderheidsbelangen.

- Er zijn diverse verbeteringen van IFRS-standaarden van kracht geworden. Dit betreft een verzameling van kleinere wijzigingen van een aantal IFRS-standaarden die geen materieel effect hebben op het vermogen en het beleggingsresultaat van VastNed Retail.

De volgende gewijzigde standaarden en interpretaties zijn voor het huidige boekjaar effectief geworden maar hebben geen effect op de presentatie, toelichting en /of financiële resultaten van VastNed Retail.

IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards (revised), IFRS 2 Share-based Payment, IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement, IFRIC 15 Agreements for the Construction of Real Estate, IFRIC 16 Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation, IFRIC 17 Distributions of Non-cash Assets to Owners en IFRIC 18 Transfers of Assets from Customers.

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 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.

3. Gesegmenteerde informatie

	Vastgoedbeleggingen 30 juni		Brutohuuropbrengsten 1e halfjaar		Exploitatiekosten incl. erfpacht en niet doorbe- rekende servicekosten 1e halfjaar		Nettohuuropbrengsten 1e halfjaar	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Nederland	710.925	701.613	24.074	25.120	2.804	3.140	21.270	21.980
Spanje	417.339	433.397	14.716	15.938	1.817	2.038	12.899	13.900
Frankrijk	406.670	404.095	12.155	13.460	1.300	1.376	10.855	12.084
België	301.917	302.444	10.589	10.376	942	781	9.647	9.595
Turkije	51.029	25.550	830	603	147	80	683	523
Portugal	12.399	12.657	570	565	25	18	545	547
Totaal	1.900.279	1.879.756	62.934	66.062	7.035	7.433	55.899	58.629

	Waardemutaties vastgoedbeleggingen 1e halfjaar		Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen 1e halfjaar		Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen 1e halfjaar		Totaal 1e halfjaar	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Nederland	7.168	(17.757)	107	1.740	-	-	7.275	(16.017)
Spanje	(2.222)	(68.251)	-	-	(853)	11.178	(3.075)	(57.073)
Frankrijk	5.796	(25.304)	95	51	43	-	5.934	(25.253)
België	3.180	(1.906)	108	538	(5)	-	3.283	(1.368)
Turkije	707	(145)	-	-	265	(31)	972	(176)
Portugal	(134)	(824)	-	-	5	96	(129)	(728)
	14.495	(114.187)	310	2.329	(545)	11.243	14.260	(100.615)
Waarvan toekomend aan derden	(1.382)	1.532	(30)	(148)	1	-	(1.411)	1.384
	13.113	(112.655)	280	2.181	(544)	11.243	12.849	(99.231)

4. Dividend

Op 17 mei 2010 is het slotdividend over het boekjaar 2009 betaalbaar gesteld, bestaande uit 5% in contanten op de prioriteitsaandelen en een keuze-dividend op de gewone aandelen van € 2,78 in contanten of € 1,10 in contanten en 4,00% in aandelen ten laste van de agioreserve.

5. Gebeurtenissen na balansdatum

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

6. Transacties met direct belanghebbenden

Er hebben zich, behalve in de hieronder beschreven onderwerpen, in het eerste halfjaar van 2010 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 2009.

De leden van de Raad van Commissarissen en de Directie van VastNed Retail hadden gedurende het eerste halfjaar van 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.

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%
Stichting Pensioenfonds ABP	5,06%

7. Total expense ratio

De total expense ratio over het eerste halfjaar 2010 bedraagt 2,17% (jaarbasis).