

GESTAGE UITROL STRATEGIE

Negatieve waardemutaties grotendeels toe te rekenen aan Spaanse portefeuille

Hoofdpunten eerste negen maanden 2012 (tussen haakjes eerste negen maanden 2011)

- **Direct beleggingsresultaat € 47,1 miljoen (€ 50,6 miljoen)**
- **Waardemutaties high street portefeuille 1,4% positief, waardemutaties overige vastgoedbeleggingen 10,5% negatief**
- **Stabiele gemiddelde bezettingsgraad van 95,1% (95,4%)**
- **Like-for-like huurgroei 0,5% (high street shops 2,2% positief en overige vastgoedbeleggingen 0,7% negatief)**
- **Verwacht direct beleggingsresultaat 2012: € 3,25-€ 3,30 per aandeel**
- **Aan de AvA wordt een nieuw dividendbeleid voorgesteld dat verwatering beperkt en jaarlijkse groei van het dividend nastreeft**
 - **Ten minste 75% van het direct beleggingsresultaat zal als dividend worden uitgekeerd**
 - **Voor 2012 betekent dat een totaaldividend van € 2,55 in contanten per aandeel**
- **Goede vooruitgang op terrein van desinvesteringen**
- **Verdere diversificatie financieringen door aantrekken van lening van € 31 miljoen van BNP Paribas**

ROTTERDAM, 2 november 2012 – Vastned, het beursgenoteerde Europese beleggingsfonds in winkelvastgoed met de focus op high street shops, heeft belangrijke stappen gezet op het terrein van de eerder aangekondigde verkopen en het portfolioprofiel. Wederom lieten de high street shops zien voldoende weerstand te bieden aan het huidige economische klimaat. Vastned heeft vandaag haar negenmaandsresultaten 2012 bekend gemaakt.

Taco de Groot, Chief Executive Officer van Vastned: "De verslagperiode en zeker de afgelopen drie maanden hebben ons laten zien dat retailers juist in deze economisch moeilijke tijden grote interesse tonen in high street shops. We hebben in de populaire winkelstraten aantrekkelijke contracten kunnen tekenen, zoals in de historische binnenstad van Utrecht, maar ook in hartje Parijs aan de Rue Montmartre. Tevens kunnen we voorzien in de behoefte van expansieve modeketens, zoals van het Italiaanse Calzedonia door hen de beste winkelruimte aan te bieden in steden zoals Luik en Nancy. De locaties waar passantenstromen en consumentenbestedingen elkaar ontmoeten, zijn de plekken waar retailers naar op zoek zijn. Wij bieden die.

Waar in de meeste landen het verlies aan huurders werd gecompenseerd door nieuwe verhuringen, was dat in Spanje in mindere mate het geval. Dit gaf wat druk op de bezettingsgraad die wij de afgelopen negen maanden voor de gehele portefeuille op 95,1% hebben weten te houden. De gemiddelde bezettingsgraad in Spanje bedroeg 90,8%, dankzij de grote inspanningen van ons lokale team. De onduidelijke verwachtingen omtrent de Spaanse economie hebben ertoe geleid dat de waarde van de Spaanse portefeuille ten opzichte van begin dit jaar met bijna 20% is afgenomen.

Op het terrein van desinvesteringen is goede vooruitgang geboekt. Van de in september 2011 aangemerkte verkopen van € 90 miljoen is reeds 80% gerealiseerd. In het kader van de uitvoering van de strategie, waarbij wordt gestreefd naar een portefeuille met 65% aan high street shops, zullen we na het realiseren van de € 90 miljoen aan desinvesteringen, doorgaan met verkopen en aankopen om het gewenste portefeuilleprofiel te realiseren."

Portfolio

Vastgoedbeleggingen

Inleiding

De ontwikkelingen in de eerste negen maanden van 2012 bevestigen de portfoliostrategie. High street shops behaalden, in vergelijking met de overige vastgoedbeleggingen, de beste resultaten bij de drie belangrijkste parameters.

Belangrijkste parameters 9M 2012 in %			
	High street shops	Overige	Totale portefeuille
Bezettingsgraad ultimo september 2012	97,2	92,6	94,5
Like-for-like-huurgroei	2,2	(0,7)	0,5
Waardemutaties	1,4	(10,5)	(4,6)

Retailers zijn juist nu selectief met betrekking tot hun winkellocaties. Zij zoeken nadrukkelijker locaties in de grote steden op met kwantitatief en kwalitatief aantrekkelijke passantenstromen. Het zijn met name de high street shops die aan deze eisen voldoen.

De verdere ontwikkelingen op het gebied van bezettingsgraad, huurniveaus, waardemutaties, investeringen en desinvesteringen in de vastgoedportefeuille in de eerste negen maanden van 2012 waren als volgt:

Bezettingsgraad

De gemiddelde bezettingsgraad bedroeg in de eerste negen maanden van 2012 95,1% (95,4%), en bleef daarmee vrijwel stabiel. De bezettingsgraad per 30 september 2012 bedroeg 94,5%, een half procentpunt lager dan drie maanden eerder, hetgeen toe te rekenen is aan het feit dat het verlies aan huuropbrengsten door vertrekkende huurders niet geheel door nieuwe verhuringen is gecompenseerd. Dit leidde met name voor de Spaanse portefeuille tot een negatief saldo. Het totaal aan huurverlies als gevolg van vertrekkende

huurders bedroeg op jaarbasis € 1,3 miljoen, wat maar voor de helft werd gecompenseerd door nieuwe verhuringen.

Uitgesplitst per land en naar segment was de bezettingsgraad als volgt:

Bezettingsgraad in %				
Land	Totale vastgoedportefeuille		High street shops	Overige
	Gemiddeld 9M 2012	ultimo sept 2012	ultimo sept 2012	ultimo sept 2012
Nederland	96,7	96,7	96,7	96,8
Frankrijk	94,6	93,7	96,8	89,8
België	97,6	97,4	97,8	97,1
Spanje	90,8	88,9	100,0	88,1
Turkije	100,0	100,0	100,0	-
Portugal	100,0	100,0	100,0	-
Totaal	95,1	94,5	97,2	92,6

Verhuuractiviteit

In de eerste negen maanden van 2012 werd voor € 13,1 miljoen (€ 11,7 miljoen) aan nieuwe of vernieuwde huurcontracten gesloten, oftewel 9,1% van de brutohuuropbrengsten (8,2%). Gemiddeld werden de nieuwe huurcontracten 2,0% boven het oude huurniveau afgesloten (2,6% negatief). Na het in aanmerking nemen van diverse huurincentives bedroeg dit percentage 2,7% negatief (7,1% negatief). Vooral in Spanje worden nieuwe contracten afgesloten tegen lagere niveaus.

De belangrijkste verhuringen in het derde kwartaal 2012 betroffen de verhuring aan de Franse moderetailer Redskins van 270 vierkante meter aan de Rue Montmartre 17 in Parijs, aan Calzedonia aan de Rue Saint Jean 45 in Nancy van 128 vierkante meter en van 55 vierkante meter aan rue du Pont d'Ile 45 in Luik, met bijouxketen Six / I Am van 80 vierkante meter aan de Lange Elisabethstraat 36 in Utrecht en de huurvernieuwing met schoenenspecialist Crocs aan de Calle de Fuencarral 25 in Madrid van 120 vierkante meter. De verhuringen vonden voor het grootste deel (in Q3 2012: € 2,2 miljoen) plaats in het high street segment, ruim meer dan in het overig deel van het portfolio (in Q3 2012: € 1,5 miljoen).

**Verhuuractiviteit 9M 2012
o.b.v. contracturen**

Land	Volume in € en %-en van de theoretische brutohuur				Mutatie in brutohuur (in %)	
	Q3		9M		Q3	9M
	€	%	€	%	%	%
Nederland	1,3M	2,4%	3,1M	5,7%	(2,0)	0,3
Frankrijk	0,6M	2,1%	2,9M	9,4%	(1,4)	21,2
België	0,7M	2,9%	2,6M	11,2%	6,6	2,6
Spanje	1,1M	3,9%	2,0M	6,3%	(26,7)	(26,5)
Turkije	n.v.t.	n.v.t.	2,5M	152,3%	n.v.t.	21,0
Totaal	3,7M	2,7%	13,1M	9,1%	(9,9)	+2,0%

Expiraties

Aan het begin van 2012 had 20% van alle contracten in 2012 door de huurder opgezegd kunnen worden. Dit percentage bedroeg per ultimo september 4%, waarvan ruim 1 procentpunt bestaat uit huren uit veelal boven de winkels gelegen woningappartementen waarbij grootschalige opzeggingen onwaarschijnlijk zijn.

Like-for-like groei van huurinkomsten

In de verhuuractiviteit zijn de verhuringen opgenomen die in de verslagperiode zijn afgesloten. De feitelijke ontwikkeling van de huurinkomsten is tevens voor een groot deel afhankelijk van de ontwikkeling van de contracten die niet heronderhandeld zijn. De like-for-like-huurgroei in de eerste negen maanden bedroeg ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar 0,5%. Zoals eerder aangegeven lieten de high street shops een aantrekkelijker groei zien (2,2%) dan de overige beleggingen (-0,7%).

Huurincentives

De huurincentives (met toepassing van *straight-lining* over de looptijd van de huurovereenkomst tot eerste opzegmogelijkheid) bedroegen in de eerste negen maanden van 2012 2,6% van de brutohuuropbrengsten (2,3%). Het verstrekken van dergelijke incentives op bepaalde locaties, met name in de Spaanse portefeuille, zijn essentieel voor het behoud van de aantrekkelijkheid van die locatie.

IFRS huurincentives (in %)

Land	Q3	9M 2012	9M 2011
Nederland	(1,0)	(1,1)	(0,5)
Frankrijk	(1,9)	(1,8)	(1,5)
België	(1,4)	(1,5)	(1,4)
Spanje	(7,4)	(6,6)	(6,5)
Turkije	(0,5)	(0,6)	-
Portugal	-	-	-
Totaal	(2,7)	(2,6)	(2,3)

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties van Vastned's vastgoedportefeuille bedroegen in totaal € 96,8 miljoen negatief (€ 27,9 miljoen positief). In procenten uitgedrukt bedroeg de afwaardering 4,6% negatief (1,4% positief). Het nettorendement op de vastgoedportefeuille bedroeg ultimo september 2012 6,7% (6,4% per 30 september 2011).

De negatieve waardemutaties zijn in de eerste negen maanden 2012 (evenals het eerste halfjaar 2012) voor ruim 80% toe te rekenen aan de Spaanse vastgoedportefeuille. Een onderverdeling naar sectoren laat zien dat de waarde van de high street shops robuust is en gemiddeld met 1,5% is gestegen en dat die van de overige beleggingen 10,5% is gedaald. De categorie overig is ook voor het grootste deel in Nederland en Frankrijk de oorzaak van de negatieve waardemutaties.

Waardemutaties (* € 1 miljoen)						
<i>Land</i>	<i>Waarde 9M 2012</i>	<i>Q3 2012</i>	<i>9M 2012</i>	<i>9M 2011</i>	<i>High street shops 9M 2012</i>	<i>Overig 9M 2012</i>
Nederland	784,7	(9,2)	(16,7)	1,2	(0,6)	(16,1)
Frankrijk	456,2	(7,2)	(7,8)	14,6	12,9	(20,7)
België	338,5	1,4	5,0	(6,6)	4,4	0,7
Spanje	329,6	(28,1)	(79,1)	16,0	(3,7)	(75,5)
Turkije	110,5	0,6	2,1	2,6	2,1	-
Portugal	12,1	(0,4)	(0,3)	0,1	(0,3)	-
Totaal	2.031,6	(42,9)	(96,8)	27,9	14,8	(111,6)

Waardemutaties in procenten van de beginwaarde en netto yields									
<i>Land</i>	<i>Waarde 9M 2012</i>	<i>Q3 2012</i>	<i>9M 2012</i>	<i>9M 2011</i>	<i>High street shops 9M 2012</i>	<i>Overig 9M 2012</i>	<i>Netto yield Totaal</i>	<i>Netto yield High street shop</i>	<i>Netto yield overig</i>
Nederland	784,7	(1,5)	(2,4)	1,2	(0,1)	(4,8)	6,2	5,8	6,7
Frankrijk	456,2	(1,5)	(1,6)	14,6	4,7	(11,2)	6,0	5,4	7,0
België	338,5	0,4	1,5	16,0	2,4	0,4	6,1	5,4	7,0
Spanje	329,6	(7,9)	(19,4)	(6,6)	(7,8)	(20,9)	8,1	3,8	8,7
Turkije	110,5	0,6	1,9	2,6	1,9	-	4,9	4,9	-
Portugal	12,1	(3,5)	(2,6)	0,1	(2,6)	-	8,3	8,3	-
Totaal	2.031,6	(2,2)	(4,6)	27,9	1,4	(10,5)	6,7	5,4	7,5

Acquisities

In het derde kwartaal 2012 heeft Vastned de kwaliteit van het deel van haar Nederlandse vastgoedportefeuille dat uit overige vastgoedtypen bestaat dan high street shops verbeterd door de acquisitie van de uitbreiding van winkelcentrum Buitenmere in Almere Buiten. Het

betreft in totaal circa 5.000 vierkante meter winkelruimte in het stadscentrum van Almere Buiten dat in totaal uit meer dan honderd winkels bestaat met supermarktketens Albert Heijn en C1000 als belangrijke trekkers voor dagelijkse boodschappen. Het door Vastned verworven deel is recentelijk gerealiseerd en bestaat uit 17 winkels. Huurcontracten zijn gesloten met onder andere de internationale modeketen C&A, drogisterij Trekpleister en boek- en tijdschriftenhandel Bruna. Momenteel is meer dan 80% van het totale winkelvloeroppervlak verhuurd. De verhuring van de resterende 20% is in volle gang. Bovendien zijn de huurpenningen tot eerste verhuring door de verkoper gegarandeerd. De huuropbrengsten bedragen € 1,4 miljoen per jaar. De acquisitieprijs inclusief aankoopkosten bedroeg € 21,4 miljoen.

Verder heeft in het derde kwartaal het transport van een kwaliteitswinkelpand, gelegen op de hoek Wagenstraat/Vlamingstraat in Den Haag, plaatsgevonden. Dit betreft de eerder verworven high street shop van 3.000 vierkante meter, verhuurd aan Hennes & Mauritz.

Desinvesteringen

De eerste negen maanden van 2012 is goede voortgang geboekt met het desinvesteren van non-core-beleggingen. Van de in september 2011 aangekondigde desinvesteringen voor de komende 2 jaar van € 90 miljoen is ruim 80% (€ 76,2 miljoen) gerealiseerd. In het derde kwartaal 2012 werden in dit kader niet eerder gerapporteerde verkopen gerealiseerd in Nederland voor in totaal van € 11,0 miljoen (onder meer Purmerend, Hoogezand, Roden, en Schoonhoven), in Frankrijk voor € 14,3 miljoen (Parijs, Boulevard Saint Germain 104), in Spanje voor € 3,3 miljoen (Barcelona, Ronda de la Universitat 35) en voor € 1,6 miljoen de Genkersteenweg 282 in Hasselt (België). De verkopen in de eerste negen maanden 2012 zijn per saldo € 2,3 miljoen boven boekwaarde gerealiseerd.

Beleggingsresultaat aandeelhouders Vastned eerste negen maanden 2012

Het beleggingsresultaat in de eerste negen maanden van 2012 kwam uit op € 34,2 miljoen negatief (€ 72,9 miljoen positief). Het beleggingsresultaat bestaat uit het direct beleggingsresultaat van € 47,1 miljoen (€ 50,6 miljoen) en het indirect beleggingsresultaat dat, met name als gevolg van negatieve waardemutaties van de overwegend Spaanse vastgoedbeleggingen, € 81,3 miljoen negatief bedroeg (€ 22,3 miljoen positief).

Uitsplitsing beleggingsresultaat (* € 1 miljoen)

	Q3 2012	9M 2012	9M 2011
Direct beleggingsresultaat	15,5	47,1	50,6
Indirect beleggingsresultaat	(37,4)	(81,3)	22,3
Beleggingsresultaat	(21,9)	(34,2)	72,9

Samenstelling beleggingsresultaat eerste negen maanden 2012

Brutohuuropbrengsten

De totale brutohuuropbrengsten in de eerste negen maanden van 2012 namen toe tot € 100,1 miljoen (€ 99,1 miljoen). Deze stijging bestaat uit een toename van € 2,2 miljoen als gevolg van acquisities in 2011 en 2012, een stijging van € 0,1 miljoen als gevolg van

huurmutaties op basis van indexatie en nieuwe contracten en een daling van € 1,3 miljoen vanwege gerealiseerde verkopen. De stijging als gevolg van indexatie en huurmutaties wordt veroorzaakt door huurverbeteringen in de Nederlandse, Franse, Belgische en Turkse vastgoedportefeuille, vooral gedragen door de high street portfolio. De brutohuuropbrengsten in de Spaanse vastgoedportefeuille daalden als gevolg van de moeilijke marktomstandigheden en de daarmee gepaard gaande toekenning van huurincentives.

Land	Brutohuuropbrengsten (* € 1 miljoen)		
	Q3 2012	9M 2012	9M 2011
Nederland	13,2	39,5	39,3
Frankrijk	6,9	20,9	19,5
België	5,6	16,7	15,9
Spanje	6,6	21,0	22,4
Turkije	0,4	1,2	1,2
Portugal	0,3	0,8	0,8
Totaal	33,0	100,1	99,1

Exploitatiekosten (inclusief betaalde erfpachtcanons en niet doorberekende servicekosten)

De exploitatiekosten lieten een stijging zien van € 12,1 miljoen tot € 13,2 miljoen. De stijging werd met name veroorzaakt door gestegen niet verrekenbare servicekosten. Uitgedrukt in een percentage van de brutohuuropbrengsten stegen de exploitatiekosten van 12,3% naar 13,2%.

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

Zoals eerder aangegeven bedroegen de waardemutaties vastgoedbeleggingen in de eerste negen maanden van 2012 € 96,8 miljoen negatief (€ 27,9 miljoen positief).

Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

De in de eerste negen maanden gerealiseerde verkopen hebben gemiddeld boven de boekwaarde plaatsgevonden. Hierdoor was het nettoverkoopresultaat ten opzichte van de taxatiewaarde, na aftrek van verkoopkosten, € 2,3 miljoen positief (€ 1,3 miljoen positief).

Nettofinancieringskosten

Over het totale rentedragende vreemd vermogen bleef de gemiddelde rentevoet stabiel op 4,12% (4,19%). De waardemutaties van de onder IFRS niet als volledig effectief geclassificeerde financiële derivaten kwamen uit op € 1,0 miljoen negatief (€ 1,5 miljoen positief). De nettorentekosten stegen van € 25,9 miljoen tot € 27,0 miljoen met name door gemiddeld hogere rentedragende schulden als gevolg van per saldo netto-aankopen

	Financiële kosten	
	9M 2012	9M 2011
Rente (* € 1 miljoen)	27,0	25,9
Gemiddeld rente % VV	4,12	4,19
Rentedekkingsgraad (ICR)	3,0	3,1

Algemene kosten

In de eerste negen maanden van 2012 bedroegen de algemene kosten € 6,6 miljoen (€ 5,5 miljoen). De stijging is toe te rekenen aan het niet meer kunnen doorberekenen van een deel van de algemene kosten aan VastNed Offices/Industrial als gevolg van het beëindigen van de samenwerkingsovereenkomst in 2011 en voor een aanzienlijk deel eenmalige lasten op het gebied van personeelskosten.

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De belastingen naar de winst bedroegen in de eerste negen maanden 2012 € 1,3 miljoen (€ 0,2 miljoen). In het eerste kwartaal van dit jaar werd bekend dat met ingang van 1 januari 2012 de fiscale wetgeving in Spanje is gewijzigd, inhoudende dat de rente niet meer volledig fiscaal aftrekbaar is. De gevolgen van de gewijzigde wetgeving zullen worden beperkt door de door Vastned gemaakte keuze voor het SOCIMI-regime. Naar inschatting worden hiermee de fiscale lasten in Spanje met bijna 40% gereduceerd.

Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen bedroeg € 13,0 miljoen positief (€ 2,8 miljoen negatief) hetgeen samenhangt met de negatieve waardemutaties in de Spaanse vastgoedportefeuille.

Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen

Het aan minderheidsaandeelhouders toekomende beleggingsresultaat van € 3,7 miljoen (€ 10,4 miljoen) daalde als gevolg van lagere positieve waardemutaties van de Belgische vastgoedportefeuille en een lagere waardering van winkelcentrum Het Rond in Houten in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.

Financiering

Solvabiliteit en financiering met vreemd vermogen

Per 30 september 2012 liet de balans van Vastned een financieringsstructuur zien met een *loan-to-value* van 46,0% (30 september 2011: 43,6%) en een solvabiliteit - zijnde het groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal - van 49,6% (30 september 2011: 52,3%). Met deze solvabiliteit en een rentedekkingsgraad van 3,0 (30 september 2011: 3,1) voldoet Vastned aan alle bankconvenanten.

Solvabiliteit en vreemd vermogen		
	9M 2012	9M 2011
Solvabiliteit	49,6%	52,3%
LTV	46,0%	43,6%
Looptijd contractdatum (in jaren)	3,5	3,4
Looptijd renteherzieningsdatum (in jaren)	3,9	4,1

Per 30 september 2012 was 79,9% van de leningenportefeuille langlopend met een resterende gemiddelde looptijd op basis van contractafloopdata van 3,5 jaar. Alle in 2012 expirerende leningen zijn reeds geherfinancierd. Na balansdatum is een nieuwe lening aangetrokken van BNP Paribas ten bedrage van € 31 miljoen.

Verdeling rentedragend vreemd vermogen ultimo sept 2012				
(* € 1 miljoen)	Vaste rente	Variabele rente	Totaal	% van totaal
Langlopend	599,6	145,5	745,1	79,7
Kortlopend	78,5	111,5	190,0	20,3
Totaal	678,1	257,0	935,1	100,0
% van totaal	72,5	27,5	100,0	

Eerder is aangegeven dat Vastned de doelstelling heeft om verdere diversiteit in haar vreemd vermogen financiering aan te brengen door het uitbreiden van het aandeel van alternatieve financieringen zoals bijvoorbeeld de begin 2012 geplaatste nieuwe *private placement* ten bedrage van € 50,0 miljoen.

Vooruitzichten 2012

De uitdagende omstandigheden in de diverse markten zullen naar inschatting aanhouden. De gekozen strategie waarbij het aandeel *high street shops* op termijn zal toenemen tot 65% en de conservatieve financieringsstrategie geven tegenwicht aan de gevolgen van deze uitdagende marktomstandigheden. Voor de vooruitzichten speelt verder een rol dat door de gerealiseerde verkopen en de aankoop van kwalitatief goede high street shops het vooruitzicht op voorspelbare resultaten weliswaar verbetert, maar dit gepaard gaat met lagere aanvangsrendementen. Voorts leiden de marktomstandigheden voor Vastned's Spaanse vastgoedportefeuille tot lagere huurinkomsten en hogere huurincentives, waardoor de druk op het direct beleggingsresultaat aanhoudt. Deze elementen in aanmerking nemend verwacht Vastned voor 2012 een direct beleggingsresultaat per aandeel van tussen € 3,25 en € 3,30.

Dividendbeleid

Vastned zal op de algemene vergadering van aandeelhouders van 19 april 2013 een nieuw dividendbeleid ter stemming voorleggen. Reden hiervoor is dat recent een nadere evaluatie heeft plaatsgevonden waarbij nadrukkelijk is bekeken of het dividendbeleid marktconform is, aansluit bij de strategie van Vastned en de uitvoering daarvan. Het huidige dividendbeleid gaat uit van uitkering van het gehele direct beleggingsresultaat, waarbij een deel in stockdividend kan worden opgenomen, hetgeen tegemoet komt aan voorkomende kapitaalbehoefte. Dit houdt in dat het afgelopen jaar circa 80% van het direct beleggingsresultaat per aandeel in contanten is uitgekeerd en dat door het stockdividend het geplaatste aandelenkapitaal dit jaar met 2,4% is vergroot. Dit laatste heeft verwatering van het beleggingsresultaat en de intrinsieke waarde per aandeel als gevolg gehad.

Op basis van het bovenstaande, stellen de directie en de raad van commissarissen een nieuw dividendbeleid voor, waarbij ten minste 75% van het direct beleggingsresultaat per aandeel als dividend wordt uitgekeerd. Met deze aangepaste pay-out kan worden voorzien in de voorkomende kapitaalbehoefte. Of en in welke mate dit dividend ook in de vorm van stockdividend uitgekeerd wordt, zal afhangen van eventuele verwatering van het beleggingsresultaat en de intrinsieke waarde per aandeel, van de kapitaalskracht en -behoefte van de onderneming en van de financieringsmarkt. Met aanpassing van het dividendbeleid wordt de verwatering van het aandeel voorkomen. Tevens wordt jaarlijkse groei van het dividend per aandeel nagestreefd. De tussentijdse uitkering van een interim-dividend ter hoogte van 60% van het direct beleggingsresultaat per aandeel over het eerste halfjaar zal gehandhaafd blijven.

Dit nieuwe dividendbeleid is in lijn met Vastned's strategie, gericht op kwaliteit, stabiliteit en voorspelbaarheid.

Dividend 2012

Het uitkeren van het (slot)dividend 2012 op basis van het huidige dividendbeleid kan opnieuw tot verwatering van het direct beleggingsresultaat en de intrinsieke waarde per aandeel leiden. Gelet op de rationale achter het nieuwe dividendbeleid zal aan de algemene vergadering van aandeelhouders worden voorgesteld om het nieuwe dividendbeleid reeds in te laten gaan bij het slotdividend van 2012. In dat geval zal het totale dividend per aandeel voor 2012 op € 2,55 uitkomen, geheel uit te keren in contanten. De keuze voor de ingangsdatum van het nieuwe dividendbeleid, vanaf 2012 dan wel vanaf 2013, zal eveneens aan aandeelhouders ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 19 april 2013.

Kwartaalrapportage

Vastned publiceert momenteel elk kwartaal financiële resultaten door middel van een persbericht en publiceert eenmaal per jaar een jaarverslag. Het jaarverslag is recentelijk een "gold medal award" toegekend door de European Public Real Estate Association (EPRA). Deze "award" wordt uitgereikt aan de ondernemingen die het best invulling hebben gegeven aan de Best Practice Recommendations (BPR) van EPRA die ten doel hebben de transparantie en consistentie van de financiële rapportage te verhogen. Continuering van rapportages van dergelijke kwaliteit staat bij Vastned hoog in het vaandel. Ter verbetering van focus op hoofdlijnen is besloten de uitgebreide financiële rapportage over het eerste kwartaal en die over de eerste negen maanden te vervangen door zogenaemde *trading updates*, waarin kort wordt ingegaan op de operationele gang van zaken. Hierin zal door middel van een persbericht met name aandacht besteed worden aan de ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille ten aanzien van huurgroei, bezettingsgraad, verhuuractiviteit, desinvesteringen en acquisities.

Organisatie

Na balansdatum is het management team van Vastned versterkt door de benoeming van Anneke Hoijtink als manager investor relations. Zij was voorheen onder andere werkzaam

als investor relations manager bij BinckBank en is bestuurslid van NEVIR, de Nederlandse vereniging voor investor relations. Anneke studeerde International Economics and Finance aan de Universiteit van Tilburg. In het kader van de meer intensieve hands-on aanpak binnen Vastned zal Arnaud du Pont een nieuwe rol in het management team gaan vervullen als managing director investments & operations. In die rol zal hij de internationale coördinatie van de aan- en verkopen, de vastgoedexploitatie en het account management ter hand nemen.

Over Vastned

Vastned is een beursgenoteerd (NYSE Euronext Amsterdam) Europees winkelvastgoedfonds met de focus op *venues for premium shopping*. Er wordt belegd in geselecteerde geografische markten in Europa en Turkije, waarbij Vastned zich richt op het beste winkelvastgoed in de populairste winkelstraten in grotere steden ("high streets"). Vastned bezit daarnaast aantrekkelijke winkelcentra en grootschalige detailhandelsvestigingen. Huurders van Vastned zijn sterke en toonaangevende internationale en landelijke retailmerken. De vastgoedportefeuille heeft een omvang van ca. € 2,0 miljard.

Financiële kalender

Datum	Onderwerp
2 november 2012 10:00 uur	Toelichting en webcast 9M cijfers 2012

Voor nadere informatie:

Arnaud du Pont, Directeur Investor Relations
Tel 010 2424310 of email: arnaud.du.pont@vastned.com.

De webcast van de op vrijdag 2 november 2012 om 10.00 uur te geven toelichting op de negenmaandcijfers 2012 cijfers zal via www.vastned.com te volgen zijn. In deze webcast zal de Directie ingaan op de gepubliceerde negenmaandcijfers 2012.

Rotterdam, 2 november 2012

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

KERNCIJFERS	30 september 2012	31 december 2011	30 september 2011
Resultaten (x € 1.000,-)			
Brutohuuropbrengsten	100,071	132,532	99,100
Direct beleggingsresultaat	47,096	66,964	50,595
Indirect beleggingsresultaat	(81,286)	29,133	22,291
<i>Beleggingsresultaat</i>	(34,190)	96,097	72,886
Balans (x € 1.000,-)			
Vastgoedbeleggingen	2,031,575	2,129,029	2,108,689
Eigen vermogen	1,008,645	1,105,701	1,083,532
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	905,972	1,000,393	980,248
Langlopende schulden	822,708	835,653	774,467
Solvabiliteit conform definitie banken (in %)	49.6	52.6	52.3
Loan to value (in %)	46.0	43.1	43.6
Interest coverage ratio	3.0	3.1	3.1
Financiële bezettingsgraad (in %)	95.1	95.4	95.4
Gemiddeld aantal geplaatste aandelen	18,822,851	18,574,595	18,558,895
Aantal geplaatste aandelen (ultimo)	19,036,646	18,621,185	18,621,185
Per aandeel (x € 1)			
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail primo (inclusief slotdividend)	53.72	52.75	52.75
Slotdividend vorig boekjaar	(2.52)	(2.58)	(2.58)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail primo (exclusief slotdividend)</i>	51.20	50.17	50.17
Direct beleggingsresultaat	2.50	3.61	2.73
Indirect beleggingsresultaat	(4.32)	1.56	1.20
<i>Beleggingsresultaat</i>	(1.82)	5.17	3.93
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(0.39)	(0.44)	(0.31)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	-	(0.07)	(0.03)
Overige mutaties	(0.39)	(0.02)	(0.03)
Interim-dividend	(1.01)	(1.09)	(1.09)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail ultimo (inclusief slotdividend)</i>	47.59	53.72	52.64
Beurskoers (ultimo)	33.04	34.60	35.87
Premium/(Discount) (in %)	(30.6)	(35.6)	(31.9)

DIRECT EN INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT (x € 1.000,-)

	9 maanden 2012	9 maanden 2011	3e kwartaal 2012	3e kwartaal 2011
Direct beleggingsresultaat				
Brutohuuropbrengsten	100,071	99,100	32,926	33,461
Betaalde erfpachtcanons	(452)	(440)	(151)	(147)
Niet doorberekende servicekosten	(2,257)	(1,425)	(893)	(375)
Exploitatiekosten	(10,509)	(10,281)	(3,430)	(3,472)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	86,853	86,954	28,452	29,467
Financiële opbrengsten	1,521	1,630	512	664
Financiële kosten	(28,495)	(27,528)	(9,348)	(9,657)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	(26,974)	(25,898)	(8,836)	(8,993)
Algemene kosten	(6,566)	(5,496)	(2,113)	(1,816)
<i>Direct beleggingsresultaat voor belastingen</i>	53,313	55,560	17,503	18,658
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(1,341)	(181)	(408)	(27)
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	51,972	55,379	17,095	18,631
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(4,876)	(4,784)	(1,633)	(1,615)
<i>Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	47,096	50,595	15,462	17,016
Indirect beleggingsresultaat				
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(99,913)	33,450	(45,283)	(7,102)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	3,131	(5,549)	2,347	266
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	(96,782)	27,901	(42,936)	(6,836)
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	2,345	1,347	1,404	136
Waardemutaties financiële derivaten	(1,023)	1,512	(362)	1,068
<i>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</i>	(95,460)	30,760	(41,894)	(5,632)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	12,995	(2,852)	4,770	(587)
<i>Indirect beleggingsresultaat na belastingen</i>	(82,465)	27,908	(37,124)	(6,219)
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	1,179	(5,617)	(204)	(1,007)
<i>Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	(81,286)	22,291	(37,328)	(7,226)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	(34,190)	72,886	(21,866)	9,790
Per aandeel (x € 1)				
Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	2.50	2.73	0.81	0.92
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(4.32)	1.20	(1.96)	(0.39)
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(1.82)	3.93	(1.15)	0.53

EPRA NAV en EPRA NNAV

	30-09-2012		30-09-2011	
	per aandeel		per aandeel	
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	905,972	47.59	980,248	52.64
Marktwaaarde van financiële derivaten	50,920	2.67	41,391	2.22
Latente belastingen	19,548	1.03	35,746	1.92
<i>EPRA NAV</i>	976,440	51.29	1,057,385	56.78
Marktwaaarde van financiële derivaten	(50,920)	(2.67)	(41,391)	(2.22)
Marktwaaarde van de rentedragende leningen o/g	4,021	0.21	8,202	0.44
Latente belastingen	(11,158)	(0.59)	(19,645)	(1.05)
<i>EPRA NNAV</i>	918,383	48.24	1,004,551	53.95

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

	9 maanden 2012	9 maanden 2011	3e kwartaal 2012	3e kwartaal 2011
Netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen				
Brutohuuropbrengsten	100,071	99,100	32,926	33,461
Betaalde erfpachtcanons	(452)	(440)	(151)	(147)
Niet doorberekende servicekosten	(2,257)	(1,425)	(893)	(375)
Exploitatiekosten	(10,509)	(10,281)	(3,430)	(3,472)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>86,853</u>	<u>86,954</u>	<u>28,452</u>	<u>29,467</u>
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(99,913)	33,450	(45,283)	(7,102)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	3,131	(5,549)	2,347	266
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>(96,782)</u>	<u>27,901</u>	<u>(42,936)</u>	<u>(6,836)</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	2,345	1,347	1,404	136
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</i>	<u>(7,584)</u>	<u>116,202</u>	<u>(13,080)</u>	<u>22,767</u>
Lasten				
Financiële opbrengsten	1,521	1,630	512	664
Financiële kosten	(28,495)	(27,528)	(9,348)	(9,657)
Waardemutaties financiële derivaten	(1,023)	1,512	(362)	1,068
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(27,997)</u>	<u>(24,386)</u>	<u>(9,198)</u>	<u>(7,925)</u>
Algemene kosten	(6,566)	(5,496)	(2,113)	(1,816)
<i>Totaal lasten</i>	<u>(34,563)</u>	<u>(29,882)</u>	<u>(11,311)</u>	<u>(9,741)</u>
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>(42,147)</u>	<u>86,320</u>	<u>(24,391)</u>	<u>13,026</u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(1,341)	(181)	(408)	(27)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	12,995	(2,852)	4,770	(587)
	<u>11,654</u>	<u>(3,033)</u>	<u>4,362</u>	<u>(614)</u>
<i>Beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>(30,493)</u>	<u>83,287</u>	<u>(20,029)</u>	<u>12,412</u>
Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(3,697)	(10,401)	(1,837)	(2,622)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	<u>(34,190)</u>	<u>72,886</u>	<u>(21,866)</u>	<u>9,790</u>
Per aandeel (x € 1)				
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(1.82)	3.93	(1.15)	0.53
Verwaterd beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(1.82)	3.93	(1.15)	0.53

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

	9 maanden 2012	9 maanden 2011	3e kwartaal 2012	3e kwartaal 2011
Beleggingsresultaat	(30,493)	83,287	(20,029)	12,412
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(6,250)	(6,632)	(2,420)	(17,229)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	(66)	(502)	245	(491)
Belastingen met betrekking tot overig totaalresultaat	(1,150)	818	218	1,983
Overig totaalresultaat	(7,466)	(6,316)	(1,957)	(15,737)
<i>Totaalresultaat</i>	(37,959)	76,971	(21,986)	(3,325)
Toekomend aan:				
Aandeelhouders Vastned Retail	(41,704)	66,587	(23,844)	(5,705)
Minderheidsbelangen	3,745	10,384	1,858	2,380
	(37,959)	76,971	(21,986)	(3,325)
Per aandeel (x € 1)				
Totaalresultaat toekomend aan aandeelhouders				
Vastned Retail	(2.21)	3.59	(1.25)	(0.31)

GECONSOLIDEERDE BALANS (x € 1.000,-)

	30 september 2012	31 december 2011	30 september 2011
Activa			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1,942,055	2,034,900	2,016,222
Overlopende activa in verband met huurincentives	4,272	4,548	4,392
	<hr/> 1,946,327	<hr/> 2,039,448	<hr/> 2,020,614
Vastgoedbeleggingen in pijplijn	85,248	89,581	88,075
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>	<hr/> 2,031,575	<hr/> 2,129,029	<hr/> 2,108,689
Materiële vaste activa	1,495	1,115	992
Financiële derivaten	2,286	1,529	1,185
Latente belastingvorderingen	478	478	478
<i>Totaal vaste activa</i>	<hr/> 2,035,834	<hr/> 2,132,151	<hr/> 2,111,344
Debiteuren en overige vorderingen	21,566	9,560	10,138
Belastingen naar de winst	348	483	654
Liquide middelen	1,310	4,339	6,333
<i>Totaal vlottende activa</i>	<hr/> 23,224	<hr/> 14,382	<hr/> 17,125
<i>Totaal activa</i>	<hr/> 2,059,058	<hr/> 2,146,533	<hr/> 2,128,469
Passiva			
Gestort en opgevraagd kapitaal	95,183	93,106	93,106
Agioreserve	468,555	470,705	470,705
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	(47,213)	(39,765)	(37,446)
Reserve omrekeningsverschillen	(2,095)	(2,029)	(1,282)
Overige reserves	425,732	382,279	382,279
Beleggingsresultaat toekomstend aan aandeelhouders Vastned Retail	(34,190)	96,097	72,886
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	<hr/> 905,972	<hr/> 1,000,393	<hr/> 980,248
Eigen vermogen minderheidsbelangen	102,673	105,308	103,284
<i>Totaal eigen vermogen</i>	<hr/> 1,008,645	<hr/> 1,105,701	<hr/> 1,083,532
Latente belastingverplichtingen	12,510	23,781	28,859
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	718	841	820
Langlopende rentedragende leningen o/g	745,044	755,031	690,737
Financiële derivaten	53,706	44,689	43,542
Langlopende belastingschulden	1,122	1,042	2,677
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	9,608	10,269	7,832
<i>Totaal langlopende schulden</i>	<hr/> 822,708	<hr/> 835,653	<hr/> 774,467
Schulden aan kredietinstellingen	111,544	139,494	174,064
Aflossing langlopende leningen o/g	78,522	22,212	54,979
Financiële derivaten	1,359	2,347	285
Belastingen naar de winst	3,516	3,515	2,961
Overige schulden en overlopende passiva	32,764	37,611	38,181
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	<hr/> 227,705	<hr/> 205,179	<hr/> 270,470
<i>Totaal passiva</i>	<hr/> 2,059,058	<hr/> 2,146,533	<hr/> 2,128,469

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 aan aandeel- houders Vastned Retail	Eigen vermogen aandeel- houders Vastned Retail	Eigen vermogen minder- heids- belangen	Totaal eigen vermogen
Stand per 1 januari 2011	92,476	471,370	(31,649)	(780)	344,977	99,176	975,570	99,335	1,074,905
Direct beleggingsresultaat						50,595	50,595	4,784	55,379
Indirect beleggingsresultaat						22,291	22,291	5,617	27,908
Waardemutaties financiële derivaten			(5,797)				(5,797)	(17)	(5,814)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen				(502)			(502)		(502)
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	(5,797)	(502)	-	72,886	66,587	10,384	76,971
Stockdividend	630	(630)					-		-
Kosten stockdividend		(35)					(35)		(35)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten						(41,577)	(41,577)	(6,435)	(48,012)
Interim-dividend 2011 in contanten					(20,297)		(20,297)		(20,297)
Toevoeging uit winstverdeling					57,599	(57,599)	-		-
<i>Stand per 30 september 2011</i>	93,106	470,705	(37,446)	(1,282)	382,279	72,886	980,248	103,284	1,083,532
Stand per 1 januari 2012	93,106	470,705	(39,765)	(2,029)	382,279	96,097	1,000,393	105,308	1,105,701
Direct beleggingsresultaat						47,096	47,096	4,876	51,972
Indirect beleggingsresultaat						(81,286)	(81,286)	(1,179)	(82,465)
Waardemutaties financiële derivaten			(7,448)				(7,448)	48	(7,400)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen				(66)			(66)		(66)
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	(7,448)	(66)	-	(34,190)	(41,704)	3,745	(37,959)
Stockdividend	2,077	(2,077)					-		-
Kosten stockdividend		(73)					(73)		(73)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten						(33,417)	(33,417)	(6,380)	(39,797)
Interim-dividend 2012 in contanten					(19,227)		(19,227)		(19,227)
Toevoeging uit winstverdeling					62,680	(62,680)	-		-
<i>Stand per 30 september 2012</i>	95,183	468,555	(47,213)	(2,095)	425,732	(34,190)	905,972	102,673	1,008,645

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000,-)

	9 maanden 2012	9 maanden 2011
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Beleggingsresultaat	(30,493)	83,287
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	96,782	(27,901)
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(2,345)	(1,347)
Nettofinancieringskosten	27,997	24,386
Belastingen naar de winst	(11,654)	3,033
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	<u>80,287</u>	<u>81,458</u>
Mutatie vlottende activa	630	(2,787)
Mutatie kortlopende schulden	(222)	(1,110)
Mutatie voorzieningen	(1,592)	2,213
	<u>79,103</u>	<u>79,774</u>
Betaalde interest (per saldo)	(27,047)	(26,782)
Betaalde belastingen naar de winst	(546)	(870)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>51,510</u>	<u>52,122</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Aankoop van en investeringen in vastgoedbeleggingen	(76,651)	(93,986)
Verkoop vastgoedbeleggingen	64,188	15,647
<i>Kasstroom vastgoedbeleggingen</i>	<u>(12,463)</u>	<u>(78,339)</u>
Mutatie materiële vaste activa	(380)	85
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>(12,843)</u>	<u>(78,254)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitgekeerd dividend	(52,717)	(61,909)
Uitgekeerd dividend aan minderheidsbelangen	(6,450)	(6,731)
Opgenomen rentedragende schulden	73,740	197,400
Aflossing rentedragende schulden	(56,270)	(103,672)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>(41,697)</u>	<u>25,088</u>
Netto toename/(afname) liquide middelen	(3,030)	(1,044)
Liquide middelen per 1 januari	4,339	7,383
Koersverschillen op liquide middelen	1	(6)
<i>Liquide middelen ultimo</i>	<u>1,310</u>	<u>6,333</u>

TOELICHTING OP HET TUSSENTIJD'S GECONSOLIDEERD FINANCIËEL 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 NYSE Euronext Amsterdam.

Vastned Retail belegt duurzaam in retailvastgoed met de focus op high street shops. Tevens wordt belegd in winkelcentra en grootschalige detailhandelsvestigingen. De beleggingen zijn gelegen in Nederland, Frankrijk, België, Spanje, 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 tussentijds geconsolideerd 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 tussentijds geconsolideerd financieel bericht is opgemaakt door de Directie en geautoriseerd voor publicatie door de Raad van Commissarissen op 1 november 2012.

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

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

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

Het tussentijds geconsolideerd financieel bericht is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 'Interim Financial Reporting' 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 2011.

Effect van nieuwe, gewijzigde en verbeterde standaarden

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

- IAS 12 Income Taxes (Limited scope amendment - recovery of underlying assets) (nog niet bekrachtigd door de Europese Unie);
- IFRS 1 First-time adoption of International Financial Reporting Standards (Replacement of 'fixed dates' for certain exceptions with the date of transition to IFRSs' and Additional exemption for entities ceasing to suffer from severe hyperinflation) (nog niet bekrachtigd door de Europese Unie);
- IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures (Amendments enhancing disclosures about transfers of financial assets).

Bij het opstellen van het tussentijds geconsolideerd financieel 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 2011.

De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen.

3. Gesegmenteerde informatie

	Vastgoedbeleggingen 30 september		Brutohuuropbrengsten 9 maanden		Exploitatiekosten incl. erfpacht en niet doorbe- rekende servicekosten 9 maanden		Nettohuuropbrengsten 9 maanden	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Nederland	784,700	791,359	39,507	39,263	5,382	5,481	34,125	33,782
Frankrijk	456,176	469,015	20,893	19,525	1,894	1,732	18,999	17,793
België	338,460	318,945	16,686	15,922	1,743	1,291	14,943	14,631
Spanje	329,655	415,061	20,994	22,423	4,051	3,365	16,943	19,058
Turkije	110,497	101,910	1,210	1,207	117	172	1,093	1,035
Portugal	12,087	12,399	781	760	31	105	750	655
Totaal	2,031,575	2,108,689	100,071	99,100	13,218	12,146	86,853	86,954
High street shops	1,061,451	1,033,247	44,247	42,663	4,980	4,834	39,267	37,829
Overig	970,124	1,075,442	55,824	56,437	8,238	7,312	47,586	49,125
	2,031,575	2,108,689	100,071	99,100	13,218	12,146	86,853	86,954

	Waardemutaties vastgoedbeleggingen 9 maanden		Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen 9 maanden		Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen 9 maanden		Totaal 9 maanden	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	Nederland	(16,651)	1,196	789	276	-	-	(15,862)
Frankrijk	(7,770)	14,617	648	185	-	124	(7,122)	14,926
België	5,048	16,038	666	507	20	(52)	5,734	16,493
Spanje	(79,149)	(6,653)	265	-	12,917	(595)	(65,967)	(7,248)
Turkije	2,057	2,612	(23)	379	28	(2,300)	2,062	691
Portugal	(317)	91	-	-	30	(29)	(287)	62
	(96,782)	27,901	2,345	1,347	12,995	(2,852)	(81,442)	26,396
Waarvan toekomend aan derden	877	(5,358)	(184)	(140)	(5)	14	688	(5,484)
	(95,905)	22,543	2,161	1,207	12,990	(2,838)	(80,754)	20,912
High street shops	14,815	27,859	2,472	417	365	(3,031)	17,652	25,245
Overig	(111,597)	42	(127)	930	12,630	179	(99,094)	1,151
	(96,782)	27,901	2,345	1,347	12,995	(2,852)	(81,442)	26,396
Waarvan toekomend aan derden	877	(5,358)	(184)	(140)	(5)	14	688	(5,484)
	(95,905)	22,543	2,161	1,207	12,990	(2,838)	(80,754)	20,912

4. Dividend

Op 21 mei 2012 is het slotdividend over het boekjaar 2011 betaalbaar gesteld. Het dividend bedroeg € 2,52 per aandeel en kon naar keuze van de aandeelhouder in contanten dan wel in aandelen worden opgenomen. Door houders van 29% van het uitstaande aandelenkapitaal is voor een uitkering in aandelen gekozen, resulterend in de uitgifte van 415.461 nieuwe aandelen. Met de dividenduitkering in contanten was een bedrag van € 33,4 miljoen gemoeid.

Op 27 augustus 2012 is het interim-dividend over het boekjaar 2012 betaalbaar gesteld. Het interim-dividend bedroeg € 1,01 per aandeel in contanten. Met de uitkering van het interim-dividend was een bedrag van € 19,2 miljoen gemoeid.

5. Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na balansdatum geen gebeurtenissen voorgedaan die materieel van invloed zijn op, dan wel een aanpassing zouden vereisen van de balansposten zoals gepresenteerd in dit geconsolideerd tussentijds financieel bericht.

6. Transacties met direct belanghebbenden

Er hebben zich, behalve in de hieronder beschreven onderwerpen, in de eerste negen maanden van 2012 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 2011.

De leden van de Raad van Commissarissen en de Directie van Vastned Retail hadden gedurende de eerste negen maanden van 2012 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:

Commonwealth Bank of Australia	5.79%
Société Fédérale de Participations et d'Investissements (SFPI)	5.26%
Stichting Pensioenfonds ABP	5.15%