



VASTNED RETAIL

Persbericht eerste kwartaalcijfers 2011

WAARDESTIJGING VASTGOEDPORTEFEUILLE VASTNED RETAIL IN HET EERSTE KWARTAAL 2011 € 20 MILJOEN (+1,0%); DIRECT BELEGGINGS- RESULTAAT DAALT FRACTIONEEL

Reinier van Gerrevink, CEO van VastNed Retail: "In het eerste kwartaal 2011 zagen we in een lastiger dan aanvankelijk ingeschatte verhuurmarkt het direct beleggingsresultaat per aandeel fractioneel dalen. Met name de nog steeds matige economische ontwikkelingen in vooral Spanje maken dat het verder financieel aantrekkelijk verbeteren van de bezettingsgraad en daarmee beperkt houden van onder andere niet verrekenbare servicekosten lastig blijkt. Uitgaande van een verbetering van het economisch klimaat in de rest van het jaar en het met succes realiseren van een aantal acquisities in de loop van dit jaar gaan we er van uit dat over heel 2011 een fractionele stijging van het direct beleggingsresultaat vóór kosten van de beëindiging van de managementovereenkomst, mede gezien de naar verwachting stijgende rente, uitdagend is maar haalbaar moet zijn. Verder laat het huidige economisch klimaat, waarin consumenten-bestedingen achterblijven en er significante terreinwinst door online verkopen wordt geboekt, de werkelijke kwaliteit van het specifieke winkelvastgoed zien. Wij merken dat langjarige winkelgewoonten en de uniciteit van high street shops, de binnensteden het meest resistent maken voor dergelijke ontwikkelingen. Een aantal recente verhuringen getuigt hiervan. In Nederland vonden onder andere verhuringen plaats aan Pull & Bear aan de Spuistraat 13 in Den Haag en aan Miss Sixty aan de Kalverstraat 182 in Amsterdam. Na balansdatum tekende VastNed Retail een contract met Zara voor ruim 3.000 vierkante meter aan de Istiklal Caddesi 161 in Istanbul. Dat retailvastgoed als een van de meest aantrekkelijke beleggingsproducten in de vastgoedbeleggingsmarkt wordt gezien, wordt weerspiegeld in onze taxaties. De waardemutaties bedroegen de eerste drie maanden in totaal meer dan € 20 miljoen en waren in alle landen waar wij beleggen positief. Dit hebben wij ook ervaren bij de desinvesteringen in het eerste kwartaal, die gemiddeld 8% boven de boekwaarde plaatsvonden. Onze balans is onveranderd sterk waardoor we in de komende periode investeringen kunnen plegen om de exposure van high street shops van 55% naar 65% te vergroten."

(tussen haakjes eerste kwartaal 2010)

- **Direct beleggingsresultaat: €16,8 miljoen (€17,1 miljoen);**
- **Indirect beleggingsresultaat: €15,9 miljoen positief (€4,8 miljoen positief);**
- **Beleggingsresultaat: €32,7 miljoen positief (€21,9 miljoen positief);**
- **Direct beleggingsresultaat per aandeel: €0,91 (€0,94);**
- **Indirect beleggingsresultaat per aandeel: €0,86 positief (€0,26 positief);**
- **Beleggingsresultaat per aandeel: €1,77 positief (€1,20 positief);**
- **Eigen vermogen per aandeel op 31 maart 2011: €55,25 (31 maart 2010: €52,24);**
- **Gemiddelde bezettingsgraad: 95,2% (95,6%);**
- **Solvabiliteit per 31 maart 2011: 55,9% (31 maart 2010: 56,2%).**

Profiel

VastNed Retail belegt in *high street shops*, winkelcentra en grootschalige detailhandelsvestigingen gelegen op goede en toplocaties in haar kernlanden: Nederland, Spanje, Frankrijk, België en Turkije. De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg per 31 maart 2011: € 2.047,3 miljoen (31 maart 2010: € 1.885,6 miljoen).

VASTNED RETAIL

Vastgoedbeleggingen

De ontwikkelingen op het gebied van bezettingsgraad, huurniveaus, waardemutaties, investeringen en desinvesteringen in de vastgoedportefeuille in het eerste kwartaal 2011 waren als volgt:

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad per 31 maart 2011 bedroeg 95,0% (ultimo 2010: 95,2%). De gemiddelde bezettingsgraad bedroeg in de eerste drie maanden van 2011 95,2% (95,6%). De fractionele afname in het laatste kwartaal is met name te wijten aan de gedaalde bezettingsgraad in België. Een belangrijke component daarin is een leeggekomen winkelpand in Turnhout, dat echter na balansdatum weer is verhuurd. Uitgesplitst per land was de bezettingsgraad als volgt:

Land	Ultimo maart 2011	Q1 2011	Q1 2010
NL	96,7	96,8	98,1
E	91,7	92,3	91,7
F	93,8	93,7	93,8
B	97,2	98,0	99,2
Tr	97,8	90,8	81,6
P	100,0	100,0	100,0
T	95,0	95,2	95,6

Verhuuractiviteit

De verhuuractiviteit in het eerste kwartaal 2011 bedroeg € 3,0 miljoen (€ 3,7 miljoen), oftewel 2,1% van de brutohuuropbrengsten (2,8%). De verhuringen vonden gemiddeld 5,0% onder het oude huurniveau plaats (10,6% negatief). In Nederland en Frankrijk was sprake van huurstijgingen van respectievelijk 5,5% en 30,4%, terwijl in Spanje en België sprake was van lagere huurniveaus bij contractonderhandelingen. Deze dalingen bedroegen 29,5% respectievelijk 43,4%, waarbij de dalingen in België betrekking hebben op huurherzieningen in Tongeren. In Spanje hebben het afgelopen kwartaal 13 verhuringen plaatsgevonden, waaronder de verhuring van circa 2.600 vierkante meter aan elektronicaketten Worten in winkelcentrum Montigalá, dat hierdoor weer een aantrekkelijke bezettingsgraad van 91% kent.

Land	Totale verhuuractiviteit Q1 2011 o.b.v. contracturen		
	Mutatie in brutohuur (in %) headline	Mutatie in brutohuur (in %) effectief	Volume in % van de theoretische brutohuur
NL	5,5	3,5	2,5
E	(29,5)	(35,8)	2,3
F	30,4	17,6	1,8
B	(43,4)	(45,6)	1,2
Tr	-	-	-
T	(5,0)	(12,7)	2,1

VASTNED RETAIL

Huurincentives

De huurincentives (met toepassing van *straight-lining* over de looptijd van de huurovereenkomst tot eerste opzegmogelijkheid) zijn in het eerste kwartaal van 2011 gelijk gebleven 2,1% (2,1%).

IFRS huurincentives in %		
<i>Land</i>	Q1 2011	Q1 2010
NL	(0,5)	(0,4)
E	(5,7)	(5,3)
F	(1,7)	(1,6)
B	(1,3)	(2,1)
Tr	-	-
P	-	-
T	(2,1)	(2,1)

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 €20,2 miljoen positief (€6,1 miljoen positief). De gestegen waarden worden verklaard door een sterke voorkeur voor winkelvastgoed in de vastgoedbeleggingsmarkt. Het theoretische nettorendement op de vastgoedportefeuille bedroeg ultimo maart 2011 6,4% (6,7%).

Waardemutaties (* € 1 miljoen)		
<i>Land</i>	Q1 2011	Q1 2010
NL	6,9	2,8
E	0,6	(1,7)
F	0,7	2,8
B	10,4	1,9
Tr	1,5	0,4
P	0,1	(0,1)
T	20,2	6,1

Waardemutaties in procenten van de beginwaarde en netto-yields			
<i>Land</i>	Netto-yield ultimo maart 2011 (in %)	Netto-yield ultimo december 2010 (in %)	Waardemutaties Q1 2011(in %)
NL	6,1	6,2	0,9
E	7,5	7,8	0,2
F	6,1	6,1	0,2
B	6,3	6,6	3,4
Tr	4,8	5,8	5,3
P	7,7	8,8	0,6
T	6,4	6,6	1,0

De yield van de Turkse vastgoedportefeuille daalde van 5,8% (ultimo 2010) naar 4,8% ultimo maart 2011. Deze daling is enerzijds het gevolg van dalende aanvangsrendementen veroorzaakt door de grote vraag naar toplocaties in Istanbul, een



VASTNED RETAIL

onderverhuur van gemiddeld 12% en anderzijds door de desinvestering van het relatief hoog renderende buurtwinkel-centrum Bomonti Park in Istanbul. Met deze desinvestering bestaat de Turkse vastgoedportefeuille geheel uit *prime high street shops* in Istanbul.

Acquisities

In maart 2011 heeft VastNed Retail drieëndertig winkelunits in het winkelcentrum Walburg in Zwijndrecht verworven voor een totaalbedrag van €40,4 miljoen. De totale verhuurbare vloeroppervlakte van de verworven winkelunits bedraagt ruim 14.000 vierkante meter en de jaarhuur circa €2,8 miljoen. De winkelunits zijn grotendeels verhuurd aan landelijke winkelketens zoals HEMA, supermarkt Jumbo, drogisterijketen Kruidvat, opticiens Hans Anders en linterieketen Hunkemöller. Het netto-aanvangsrendement bedroeg 6,1%.

Desinvesteringen

In de eerste drie maanden van 2011 bedroegen de desinvesteringen €13,8 miljoen. Het overzicht van desinvesteringen ziet er als volgt uit:

<i>Desinvesteringen</i>		
<i>Land Plaats</i>	<i>Adres</i>	<i>Netto-opbrengst (* € 1 miljoen)</i>
Nederland		
Amsterdam	Jan Evertsenstraat 100, 106 en 108	1,7
Mijdrecht	Prinses Margrietlaan 24-52	5,1
Vriezenveen	Westeinde 19 (1 unit)	0,3
België		
Antwerpen	Carnotstraat 18-20	1,6
Turkije		
Istanbul	'Bomonti Park' Kazim Orbay Caddesi 3	5,1
Totaal		13,8

Na aftrek van verkoopkosten werd er op deze desinvesteringen een verkoopwinst verantwoord van €1,2 miljoen.

Beleggingsresultaat aandeelhouders VastNed Retail eerste kwartaal 2011

Het beleggingsresultaat in het eerste kwartaal van 2011 kwam uit op €32,7 miljoen positief (€21,9 miljoen positief). Het beleggingsresultaat bestaat uit het direct beleggingsresultaat, dat fractioneel daalde tot €16,8 miljoen (€17,1 miljoen) en het indirect beleggingsresultaat dat met name als gevolg van positieve waardemutaties van de vastgoedbeleggingen €15,9 miljoen positief bedroeg (€4,8 miljoen positief).

Samenstelling beleggingsresultaat eerste kwartaal 2011

Brutohuuropbrengsten

De totale brutohuuropbrengsten in het eerste kwartaal 2011 bedroegen €32,7 miljoen (€31,6 miljoen). De stijging van de brutohuuropbrengsten is vooral het gevolg van acquisities in 2010 en 2011 en indexeringen.

VASTNED RETAIL

Brutohuuropbrengsten (* € 1 miljoen)		
Land	Q1 2011	Q1 2010
NL	12,8	12,0
E	7,6	7,4
F	6,2	6,1
B	5,3	5,4
Tr	0,5	0,4
P	0,3	0,3
T	32,7	31,6

Exploitatiekosten (inclusief betaalde erfpachtcanons en niet doorberekende servicekosten)
De exploitatiekosten stegen tot € 4,2 miljoen (€ 3,3 miljoen). Deze stijging werd onder andere veroorzaakt door gestegen niet verrekenbare servicekosten, onderhouds- en verhuurkosten, voorzieningen dubieuze debiteuren en lokale belastingen

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

Zoals eerder aangegeven bedroegen de waardemutaties vastgoedbeleggingen in het eerste kwartaal van 2011 € 20,2 miljoen positief (€ 6,1 miljoen positief).

Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

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

Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten inclusief de waardemutaties financiële derivaten daalden tot € 8,3 miljoen (€ 8,6 miljoen), hetgeen is te danken aan € 0,9 miljoen lagere negatieve waardemutaties van de rentederivaten die onder IFRS niet als effectieve hedge aangemerkt worden. De nettorentekosten stegen van € 7,6 miljoen tot € 8,2 miljoen door hogere rentedragende schulden als gevolg van in 2010 en 2011 verrichte acquisities. De gemiddelde rentevoet over het totale rentedragende vermogen steeg fractioneel tot 4,21% (4,17%).

Financiële kosten		
	Q1 2011	Q1 2010
Rente (* € 1 miljoen)	8,2	7,6
Gemiddeld rente % VV	4,21	4,17
Rentedekkingsgraad (ICR)	3,2	3,5

Algemene kosten

De algemene kosten zijn in het eerste kwartaal van 2011 licht gestegen tot € 1,8 miljoen (€ 1,7 miljoen).

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De belastingen naar de winst stegen in het eerste kwartaal van 2011 tot € 0,2 miljoen (€ 0,1 miljoen).

VASTNED RETAIL

Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen bedroeg € 1,2 miljoen negatief (€ 0,3 miljoen negatief).

Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen

Het aan minderheidsaandeelhouders toekomende beleggingsresultaat van € 5,7 miljoen (€ 1,9 miljoen) bestaat uit het direct en indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen van respectievelijk € 1,6 miljoen (€ 1,6 miljoen) en € 4,1 miljoen positief (€ 0,3 miljoen positief).

Solvabiliteit en financiering met vreemd vermogen

Per 31 maart 2011 liet de balans van VastNed Retail een gezonde financieringsstructuur zien met een *loan-to-value* van 41,1% (31 maart 2010: 39,2%) en een solvabiliteit - zijnde het groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal - van 55,9% (31 maart 2010: 56,2%). Met deze solvabiliteit en een rentedekkingsgraad van 3,2 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 2011	Q1 2010
Solvabiliteit	55,9%	56,2%
LTV	41,1%	39,2%
Looptijd contractdatum	3,6	3,5
Looptijd renteherzieningsdatum	4,5	4,4

Per 31 maart 2011 was 73,5% van de leningenportefeuille langlopend met een gemiddelde looptijd op basis van contractafloopdata van 3,6 jaar. Van de langlopende leningen vervalt een bedrag van € 83,1 miljoen binnen een jaar (welk bedrag reeds is opgenomen onder het kortlopend vreemd vermogen). Als gevolg van de gestegen marktrente is een waardestijging van financiële derivaten van € 15,7 miljoen direct in het eigen vermogen verantwoord (2010 € 8,8 miljoen negatief).

Verdeling rentedragend vreemd vermogen ultimo maart 2011				
(* € 1 miljoen)	Vaste rente	Variabele rente	Totaal	% van totaal
Langlopend	548,1	69,4	617,5	73,5
Kortlopend	82,3	140,9	223,2	26,5
Totaal	630,4	210,3	840,7	100,0
% van totaal	75,0	25,0	100,0	



VASTNED RETAIL

Beëindiging samenwerking met VastNed Offices/Industrial

Zoals eerder in een apart persbericht aangegeven is er in de markt gegroeide behoefte aan *fully focused* management. Derhalve zijn de Raden van Commissarissen van VastNed Retail en VastNed Offices/Industrial in overleg met de Directie tot de slotsom gekomen, dat de belangen van VastNed Retail en VastNed Offices/Industrial en van hun aandeelhouders thans het beste gediend zijn met een beëindiging van de samenwerking op 1 januari 2012 waarna de fondsen zullen worden voortgezet als zelfstandige beleggingsmaatschappijen met ieder een eigen managementstructuur. Deze beëindiging is geagendeerd voor de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 4 mei 2011.

Op 20 april 2011 hebben VastNed Offices/Industrial N.V. en Nieuwe Steen Investments N.V. bekend gemaakt dat overeenstemming is bereikt aangaande een fusie tussen beide ondernemingen. Indien door de aandeelhouders van beide ondernemingen aan de fusie goedkeuring zal worden verleend, wordt verwacht dat de samenwerkingsovereenkomst op een eerder tijdstip beëindigd zal worden.

Ontwikkelingen en vooruitzichten

Met name de nog steeds matige economische ontwikkelingen in vooral Spanje maken dat het verder financieel aantrekkelijk verbeteren van de bezettingsgraad en daarmee beperkt houden van onder andere niet verrekenbare servicekosten lastig blijkt. Uitgaande van een verbetering van het economisch klimaat in de rest van het jaar en het met succes realiseren van een aantal acquisities in de loop van dit jaar gaat de Directie van VastNed Retail er van uit dat over heel 2011 een fractionele stijging van het direct beleggingsresultaat, vóór kosten van de beëindiging van de managementovereenkomst, mede gezien de naar verwachting stijgende rente uitdagend is maar haalbaar moet zijn.

Rotterdam, 2 mei 2011

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

Op dinsdag 3 mei zal om 10.00 uur een webcast plaatsvinden waarin nadere toelichting zal worden gegeven op de eerste kwartaaljaarcijfers 2011. Deze presentatie 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 2011	31 december 2010	31 maart 2010
Resultaten (x €1.000,-)			
Brutohuuropbrengsten	32.735	126.638	31.559
Direct beleggingsresultaat	16.788	67.783	17.099
Indirect beleggingsresultaat	15.940	31.393	4.844
<i>Beleggingsresultaat</i>	32.728	99.176	21.943
Balans (x €1.000,-)			
Vastgoedbeleggingen	2.047.297	1.995.538	1.885.550
Eigen vermogen	1.127.231	1.074.905	1.051.911
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail	1.021.846	975.570	954.103
Langlopende schulden	674.844	686.942	697.034
Solvabiliteit conform definitie banken (in %)	55,9	54,6	56,2
Interest coverage ratio	3,2	3,4	3,5
Financiële bezettingsgraad (in %)	95,2	95,2	95,6
Gemiddeld aantal geplaatste gewone aandelen	18.495.220	18.409.519	18.265.213
Aantal geplaatste gewone aandelen (ultimo)	18.495.220	18.495.220	18.265.213
Per aandeel (x €1)			
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (inclusief slotdividend)	52,75	51,42	51,42
Slotdividend vorig boekjaar	-	(2,78)	-
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (exclusief slotdividend)</i>	52,75	48,64	51,42
Direct beleggingsresultaat	0,91	3,68	0,94
Indirect beleggingsresultaat	0,86	1,71	0,26
<i>Beleggingsresultaat</i>	1,77	5,39	1,20
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	0,74	(0,03)	(0,43)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	(0,01)	(0,04)	0,05
Overige mutaties	-	(0,11)	-
Interim-dividend	-	(1,10)	-
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail ultimo (inclusief slotdividend)</i>	55,25	52,75	52,24
Beurskoers (ultimo)	51,65	51,98	49,45
Premium/(Discount) (in %)	(6,5)	(1,5)	(5,3)

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

	1e kwartaal 2011	1e kwartaal 2010
Direct beleggingsresultaat		
Brutohuuropbrengsten	32.735	31.559
Betaalde erfpachtcanons	(144)	(141)
Niet doorberekende servicekosten	(573)	(437)
Exploitatiekosten	(3.444)	(2.767)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>28.574</u>	<u>28.214</u>
Financiële opbrengsten	466	108
Financiële kosten	(8.713)	(7.754)
<i>Netto financieringskosten</i>	<u>(8.247)</u>	<u>(7.646)</u>
Algemene kosten	(1.789)	(1.718)
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>18.538</u>	<u>18.850</u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(165)	(136)
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>18.373</u>	<u>18.714</u>
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(1.585)	(1.615)
<i>Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>16.788</u>	<u>17.099</u>
Indirect beleggingsresultaat		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	25.031	7.040
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	-	(343)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(4.874)	(591)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>20.157</u>	<u>6.106</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	1.153	209
Waardemutaties financiële derivaten	(51)	(957)
<i>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>21.259</u>	<u>5.358</u>
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(1.168)	(252)
<i>Indirect beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>20.091</u>	<u>5.106</u>
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(4.151)	(262)
<i>Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>15.940</u>	<u>4.844</u>
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>32.728</u>	<u>21.943</u>
Per aandeel (x €1)		
Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	0,91	0,94
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	<u>0,86</u>	<u>0,26</u>
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	<u>1,77</u>	<u>1,20</u>

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

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

	1e kwartaal 2011	1e kwartaal 2010
Netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen		
Brutohuuropbrengsten	32.735	31.559
Betaalde erfpachtcanons	(144)	(141)
Niet doorberekende servicekosten	(573)	(437)
Exploitatiekosten	(3.444)	(2.767)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>28.574</u>	<u>28.214</u>
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	25.031	7.040
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	-	(343)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(4.874)	(591)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>20.157</u>	<u>6.106</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	1.153	209
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</i>	<u>49.884</u>	<u>34.529</u>
Lasten		
Financiële opbrengsten	466	108
Financiële kosten	(8.713)	(7.754)
Waardemutaties financiële derivaten	(51)	(957)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(8.298)</u>	<u>(8.603)</u>
Algemene kosten	(1.789)	(1.718)
<i>Totaal lasten</i>	<u>(10.087)</u>	<u>(10.321)</u>
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>39.797</u>	<u>24.208</u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(165)	(136)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(1.168)	(252)
	<u>(1.333)</u>	<u>(388)</u>
<i>Beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>38.464</u>	<u>23.820</u>
Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelanger	(5.736)	(1.877)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>32.728</u>	<u>21.943</u>
Per aandeel (x €1)		
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	1,77	1,20
Verwaterd beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	1,77	1,20

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

	1e kwartaal 2011	1e kwartaal 2010
Beleggingsresultaat	38.464	23.820
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	15.714	(8.803)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	(139)	857
Belastingen met betrekking tot overig totaalresultaat	(1.713)	944
Overig totaalresultaat	13.862	(7.002)
<i>Totaalresultaat</i>	52.326	16.818
Toekomend aan:		
Aandeelhouders VastNed Retail	46.276	14.970
Minderheidsbelangen	6.050	1.848
	52.326	16.818
Per aandeel (x €1)		
Totaalresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	2,50	0,82

GECONSOLIDEERDE BALANS (x €1.000,-)

	31 maart 2011	31 december 2010	31 maart 2010
Activa			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.976.241	1.921.861	1.839.271
Vastgoedbeleggingen in renovatie	-	-	3.100
Overlopende activa in verband met huurincentives	1.913	1.586	1.937
	<hr/> 1.978.154	<hr/> 1.923.447	<hr/> 1.844.308
Vastgoedbeleggingen in pijplijn	69.143	72.091	41.242
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>	<hr/> 2.047.297	<hr/> 1.995.538	<hr/> 1.885.550
Materiële vaste activa	982	1.080	989
Financiële derivaten	2.016	978	-
Latente belastingvorderingen	479	478	905
<i>Totaal vaste activa</i>	<hr/> 2.050.774	<hr/> 1.998.074	<hr/> 1.887.444
Debiteuren en overige vorderingen	11.496	8.764	14.792
Belastingen naar de winst	911	411	1.140
Liquide middelen	4.816	7.383	10.160
<i>Totaal vlottende activa</i>	<hr/> 17.223	<hr/> 16.558	<hr/> 26.092
<i>Totaal activa</i>	<hr/> 2.067.997	<hr/> 2.014.632	<hr/> 1.913.536
Passiva			
Gestort en opgevraagd kapitaal	92.476	92.476	91.326
Agioreserve	471.370	471.370	472.554
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	(17.962)	(31.649)	(38.913)
Reserve omrekeningsverschillen	(919)	(780)	754
Overige reserves	344.977	344.977	467.822
Beleggingsresultaat vorig boekjaar toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	99.176	-	(61.383)
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	32.728	99.176	21.943
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail	<hr/> 1.021.846	<hr/> 975.570	<hr/> 954.103
Eigen vermogen minderheidsbelangen	105.385	99.335	97.808
<i>Totaal eigen vermogen</i>	<hr/> 1.127.231	<hr/> 1.074.905	<hr/> 1.051.911
Latente belastingverplichtingen	28.273	25.329	23.257
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	498	1.023	594
Langlopende rentedragende leningen o/g	617.400	612.059	612.554
Financiële derivaten	23.146	37.290	46.833
Langlopende belastingschulden	2.677	2.677	5.434
Waarborgsommen	7.850	8.564	8.362
<i>Totaal langlopende schulden</i>	<hr/> 679.844	<hr/> 686.942	<hr/> 697.034
Schulden aan kredietinstellingen	140.154	121.544	109.384
Aflossing langlopende leningen o/g	83.133	92.013	17.170
Financiële derivaten	729	1.211	-
Belastingen naar de winst	3.069	3.211	3.771
Overige schulden en overlopende passiva	33.837	34.806	34.266
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	<hr/> 260.922	<hr/> 252.785	<hr/> 164.591
<i>Totaal passiva</i>	<hr/> 2.067.997	<hr/> 2.014.632	<hr/> 1.913.536

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 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
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						16.788	16.788	1.585	18.373
Indirect beleggingsresultaat						15.940	15.940	4.151	20.091
Waardemutaties financiële derivaten			13.687				13.687	314	14.001
Omrekeningsverschillen netto-investeringen				(139)			(139)		(139)
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	13.687	(139)	-	32.728	46.276	6.050	52.326
<i>Stand per 31 maart 2011</i>	92.476	471.370	(17.962)	(919)	344.977	131.904	1.021.846	105.385	1.127.231

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x €1.000,-)

	1e kwartaal 2011	1e kwartaal 2010
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Beleggingsresultaat	38.464	23.820
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	(20.157)	(6.106)
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(1.153)	(209)
Nettofinancieringskosten	8.298	8.603
Belastingen naar de winst	1.333	388
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	<u>26.785</u>	<u>26.496</u>
Mutatie vlottende activa	(1.426)	2.080
Mutatie kortlopende schulden	(1.216)	(1.704)
Mutatie voorzieningen	(525)	(642)
	<u>23.618</u>	<u>26.230</u>
Betaalde interest (per saldo)	(8.235)	(8.362)
Betaalde belastingen naar de winst	(718)	1.106
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>14.665</u>	<u>18.974</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Aankoop van en investeringen in vastgoedbeleggingen	(43.875)	(20.151)
Verkoop vastgoedbeleggingen	11.969	9.172
<i>Kasstroom vastgoedbeleggingen</i>	<u>(31.906)</u>	<u>(10.979)</u>
Mutatie materiële vaste activa	97	9
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>(31.809)</u>	<u>(10.970)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitgekeerd dividend	(334)	(12)
Opgenomen rentedragende schulden	43.610	31.987
Aflossing rentedragende schulden	(28.689)	(35.584)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>14.587</u>	<u>(3.609)</u>
Netto toename/(afname) liquide middelen	(2.557)	4.395
Liquide middelen per 1 januari	7.383	5.739
Koersverschillen op liquide middelen	(10)	26
<i>Liquide middelen ultimo</i>	<u>4.816</u>	<u>10.160</u>

TOELICHTING OP HET GECONSOLIDEERD TUSSENTIJDIG FINANCIËEL BERICHT 2011

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 *high street shops*, winkelcentra en grootschalige detailhandelsvestigingen in Nederland, Spanje, Frankrijk, België, Turkije en Portugal.

Op 20 oktober 2006 is door de AFM aan VastNed Management B.V. de vergunning toegekend als bedoeld in artikel 2:65, lid 1, sub a van de Wet op het financieel toezicht op grond waarvan deze kan optreden als beheerder van VastNed Retail.

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

Het geconsolideerd tussentijds financieel bericht is goedgekeurd door de Directie op 2 mei 2011.

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

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

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

Het tussentijds 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 2010.

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:

- *Revised IAS 24 Related Party Disclosures* ;
- *Amendment to IAS 32 Financial Instruments: Presentation: Classification of Right Issues*;
- *Amendment to IFRIC 14 Prepayments of a Minimum Funding Requirement* , en;
- *IFRIC 19 Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments* .

- Tevens zijn er 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 de Groep.

Bij het opstellen van het geconsolideerd tussentijds 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 2010.

De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen.

3. Gesegmenteerde informatie

	Vastgoedbeleggingen		Brutohuuropbrengsten		Exploitatiekosten incl. erfpacht en niet doorberekenende servicekosten		Nettohuuropbrengsten	
	31 maart		3 maanden		3 maanden		3 maanden	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Nederland	795.939	706.783	12.816	12.040	1.772	1.245	11.044	10.795
Spanje	418.172	411.964	7.644	7.390	1.196	873	6.448	6.517
Frankrijk	425.977	403.485	6.248	6.090	581	628	5.667	5.462
België	312.576	300.757	5.291	5.356	495	520	4.796	4.836
Turkije	82.247	50.120	484	400	34	66	450	334
Portugal	12.386	12.441	252	283	84	13	168	270
Totaal	2.047.297	1.885.550	32.735	31.559	4.162	3.345	28.573	28.214

	Waardemutaties vastgoedbeleggingen 3 maanden		Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen 3 maanden		Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen 3 maanden		Totaal 3 maanden	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
	Nederland	6.879	2.833	282	107	-	-	7.161
Spanje	645	(1.752)	-	-	(647)	(339)	(2)	(2.091)
Frankrijk	712	2.818	-	86	40	34	752	2.938
België	10.387	1.895	497	16	(27)	(1)	10.857	1.910
Turkije	1.456	404	374	-	(518)	49	1.312	453
Portugal	78	(92)	-	-	(16)	5	62	(87)
	<u>20.157</u>	<u>6.106</u>	<u>1.153</u>	<u>209</u>	<u>(1.168)</u>	<u>(252)</u>	<u>20.142</u>	<u>6.063</u>
Waarvan toekomend aan derden	(3.796)	(522)	(137)	(4)	7	-	(3.926)	(526)
	16.361	5.584	1.016	205	(1.161)	(252)	16.216	5.537

4. Gebeurtenissen na balansdatum

VastNed Retail N.V. en VastNed Offices/Industrial N.V. hebben in februari besloten, mits goedgekeurd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van beide fondsen, de samenwerking op managementgebied op 1 januari 2012, of zoveel eerder als er een Change of Control plaatsvindt, te beëindigen. Het personeel en de activiteiten van VastNed Management zullen zoveel mogelijk door de fondsen worden overgenomen.

De kosten die samenhangen met deze beëindiging zijn begroot op €5,0 miljoen en zullen door de beide fondsen in verhouding tot ieders aandeel, zijnde €2,3 miljoen respectievelijk €2,7 miljoen voor VastNed Offices/Industrial respectievelijk VastNed Retail worden vergoed. Er zal een gedetailleerd afwikkelingsplan voor VastNed Management uitgewerkt worden. Dit proces zal zich in nauw overleg tussen de Directie en de Raden van Commissarissen van de fondsen afspelen.

Op 20 april 2011 hebben VastNed Offices/Industrial en Nieuwe Steen Investments N.V. bekend gemaakt dat overeenstemming is bereikt aangaande een fusie tussen beide ondernemingen. Indien door de aandeelhouders in de Buitengewone Algemene Vergaderingen van Aandeelhouders goedkeuring aan deze fusie wordt verleend, wordt verwacht dat de samenwerkingsovereenkomst op een eerder tijdstip beëindigd zal worden.

5. Transacties met direct belanghebbenden

Er hebben zich, behalve in de hieronder beschreven onderwerpen, in de eerste drie maanden van 2011 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 2010.

De leden van de Raad van Commissarissen en de Directie van VastNed Retail hadden gedurende de eerste drie maanden van 2011 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%