



VASTNED RETAIL

Halfjaarbericht 2011

VASTNED RETAIL BOEKT STABIEL DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT VAN € 33,6 MILJOEN

Reinier van Gerrevink, Chief Executive Officer: "In de afgelopen periode hebben we kunnen zien dat retailmarkten uitdagend kunnen zijn en dat huurders waar voor hun geld willen. Gezien de gezonde verhuuractiviteit en de hoge gemiddelde bezettingsgraad van 95,2% hebben we aan de verwachtingen van onze huurders kunnen voldoen. De verhuuractiviteit bedroeg in de afgelopen zes maanden € 9,2 miljoen en was goed gespreid over onze kernlanden, waaronder Spanje, waar alle voorrang wordt gegeven aan verhoging van de bezettingsgraad. Ook in België vonden belangrijke huurvernieuwingen plaats waardoor de daaraan verbonden kasstromen voor de komende jaren zijn veilig gesteld.

De waardering van de vastgoedportefeuille heeft weer geleid tot een positieve bijdrage aan het beleggingsresultaat. Op het terrein van acquisities is belangrijke vooruitgang geboekt. Na de aankoop in Nederland in het eerste kwartaal heeft in het tweede kwartaal de aankoop plaatsgevonden van een portefeuille met high street shops op de allerbeste binnenstedelijke locatie in Bordeaux en is overeenstemming bereikt tot de aankoop van high street shops op een toplocatie in Namen.

Voor het gehele jaar 2011 blijven marktomstandigheden uitdagend, waardoor het direct beleggingsresultaat per aandeel, voor het in aanmerking nemen van eenmalige effecten van de beëindiging van de samenwerking met VastNed Offices/Industrial, fractioneel lager zal uitvallen dan in 2010."

(tussen haakjes halfjaarcijfers 2010)

- **Direct beleggingsresultaat: €33,6 miljoen (€33,6 miljoen);**
- **Indirect beleggingsresultaat: €29,5 miljoen (€12,0 miljoen);**
- **Beleggingsresultaat: €63,1 miljoen (€45,7 miljoen);**
- **Direct beleggingsresultaat per aandeel: €1,81 (€1,84);**
- **Indirect beleggingsresultaat per aandeel: €1,59 (€0,65);**
- **Beleggingsresultaat per aandeel: €3,40 (€2,49);**
- **Eigen vermogen per aandeel op 30 juni 2011: €54,04 (30 juni 2010: €50,30);**
- **Gemiddelde bezettingsgraad: 95,2% (95,3%);**
- **Bezettingsgraad ultimo juni 2011: 95,3% (ultimo juni 2010: 95,0%)**
- **Solvabiliteit per 30 juni 2011: 53,8% (30 juni 2010: 54,5%).**

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 30 juni 2011: € 2.096,2 miljoen (30 juni 2010: € 1.900,3 miljoen).



VASTNED RETAIL

Vastgoedbeleggingen

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

Bezettingsgraad

De gemiddelde bezettingsgraad bedroeg in het eerste halfjaar van 2011 95,2% (95,3%). De bezettingsgraad per 30 juni 2011 bedroeg 95,3% (30 juni 2010: 95,0%). De fractionele toename ten opzichte van de bezettingsgraad ultimo maart 2011 (95,0%) is met name te danken aan de verbeterde bezettingsgraad in Spanje, Frankrijk en Turkije. In Spanje wordt, ter handhaving van de kwaliteit van de winkelcentra, aan verbetering van de bezettingsgraad hoge prioriteit gegeven ook al gaat dat gepaard met in voorkomende gevallen lagere huurniveaus. Uitgesplitst per land was de bezettingsgraad als volgt:

Land	Ultimo juni 2011	H1 2011	H1 2010
NL	96,6	96,8	98,0
E	92,4	92,4	91,2
F	94,3	93,9	93,1
B	97,3	97,6	99,2
Tr	100,0	93,6	81,5
P	100,0	100,0	100,0
T	95,3	95,2	95,3

Verhuuractiviteit

De verhuuractiviteit in het eerste halfjaar 2011 bedroeg € 9,2 miljoen (€ 5,4 miljoen), oftewel 6,5% van de brutohuuropbrengsten (4,1%). De verhuringen vonden gemiddeld 2,8% onder het oude huurniveau plaats (5,0% negatief). Met name in het tweede kwartaal vond een aantal belangrijke verhuringen plaats. In Nederland wist VastNed Retail in Den Haag op het Plein 11 (288 vierkante meter) het vernieuwende fastfoodconcept EXKi te verwelkomen. In België zijn onder andere de huurcontracten met Decor Heytens vernieuwd tegen aantrekkelijke voorwaarden en in Spanje is veel aandacht besteed aan het hoog houden van de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille. De 33 nieuwe contracten die in het tweede kwartaal 2011 zijn getekend dragen daar aan bij. Eerder getekende contracten en de daarop volgende opening van de winkels dragen bij aan de verbetering van de operationele activiteiten in de winkelcentra van VastNed Retail in Spanje. Als voorbeeld geldt hier de opening van elektronikaketen Worten in het eerste kwartaal 2011 in Centro Comercial Montigalá in de Barcelona-regio. Verwachtingsvol wordt nu uitgekeken naar de opening van Metropolitan Gym in het Centro Comercial Atalayas in Murcia aan het eind van het derde kwartaal 2011. In Turkije is door een verhuring van twee bovengelegen etages van het winkelpand aan de Istiklal Caddesi 119 in Istanbul aan een horeca-exploitant de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille tot 100% gestegen. Tevens is een langjarig huurcontract met Zara getekend voor 3.000 vierkante meter aan de Istiklal Caddesi 161 in Istanbul. Dit voormalige Yapi Kredi-pand is één van de twee panden in de Turkse ontwikkelingspijplijn. Voor het andere pand in de ontwikkelingspijplijn, Istiklal Caddesi 85 in Istanbul, dat 3.200 vierkante meter aan winkelruimte zal bieden, lopen nu gesprekken met potentieel geïnteresseerden.

VASTNED RETAIL

Totale verhuuractiviteit H1 2011 o.b.v. contracturen

Land	Mutatie in brutohuur (in %) headline	Mutatie in brutohuur (in %) effectief	Volume in % van de theoretische brutohuur
NL	5,1	3,4	3,6
E	(27,1)	(32,7)	5,6
F	34,9	26,1	2,6
B	1,1	(1,8)	9,9
Tr	-	-	150,3
T	(2,8)	(5,8)	6,5

Huurincentives

De huurincentives (met toepassing van *straight-lining* over de looptijd van de huurovereenkomst tot eerste opzegmogelijkheid) zijn in het eerste halfjaar van 2011 gestegen tot 2,5% (2,2%).

IFRS huurincentives (in %)

Land	Q1 2011	Q2 2011	H1 2011	H1 2010
NL	(0,5)	(0,6)	(0,6)	(0,5)
E	(5,7)	(8,5)	(7,1)	(5,6)
F	(1,7)	(1,7)	(1,7)	(1,6)
B	(1,3)	(1,2)	(1,2)	(2,0)
Tr	-	-	-	-
P	-	-	-	-
T	(2,1)	(2,8)	(2,5)	(2,2)

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 € 34,7 miljoen positief (€ 14,5 miljoen positief). De gestegen waarden worden verklaard door een sterke voorkeur voor winkelvastgoed in de vastgoedbeleggingsmarkt. Het theoretische nettorendement op de vastgoedportefeuille bedroeg ultimo juni 2011 6,4% (6,7%).

Waardemutaties (* € 1 miljoen)

Land	Q1 2011	Q2 2011	H1 2011	H1 2010
NL	6,9	5,3	12,2	7,1
E	0,6	(2,3)	(1,7)	(2,2)
F	0,7	9,6	10,3	5,8
B	10,4	1,7	12,1	3,2
Tr	1,5	0,2	1,7	0,7
P	0,1	-	0,1	(0,1)
T	20,2	14,5	34,7	14,5

VASTNED RETAIL

Waardemutaties in procenten van de beginwaarde en netto-yields

Land	Q1 2011	Q2 2011	H1 2011	Netto yield ult juni 2011	Netto yield ult maart 2011
NL	0,9	0,7	1,6	6,0	6,1
E	0,2	(0,6)	(0,4)	8,0	7,5
F	0,2	2,3	2,4	5,9	6,1
B	3,4	0,5	4,0	6,2	6,3
Tr	5,3	1,0	6,4	4,8	4,8
P	0,6	0,1	0,7	6,6	7,7
T	1,0	0,7	1,8	6,4	6,4

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, opticien Hans Anders en linterieketen Hunkemöller. Het netto-aanvangsrendement bedroeg 6,1%. Begin mei 2011 heeft voor een totaalbedrag van € 30,4 miljoen een acquisitie van een portefeuille van *high street shops* op toplocaties in het hart van de Franse stad Bordeaux plaatsgevonden. De totale verhuurbare vloeroppervlakte van de verworven winkelunits bedraagt 2.850 vierkante meter en de jaarhuur circa € 1,7 miljoen. Onder de huurders bevinden zich nationale en internationale winkelbedrijven zoals schoenenketen Bata, surfmodeketen Oxbow, Etam Lingerie en designermodeketen Max Mara. De portefeuille is van privébeleggers verworven tegen een nettoaanvangsrendement van 5%.

Na balansdatum is de vastgoedportefeuille in België door een aankoop versterkt. Dit betreft winkelcomplex "Jardin d'Harscamp" in Namen met een totale bebouwde oppervlakte van 2.596 vierkante meter, gelegen aan Place de l'Ange 4 in het topwinkelgebied van Namen (circa 108.000 inwoners). Het pand heeft een totale commerciële winkeloppervlakte van 2.228 vierkante meter en ondergronds 23 parkeerplaatsen. Het winkelcomplex omvat momenteel 17 kleinere winkels met huurders zoals Club, Women'Secret en Belgique Loisirs. De winkelunits kunnen relatief eenvoudig worden samengevoegd tot een groter geheel. De huidige huurinkomsten bedragen circa € 0,5 miljoen op jaarbasis hetgeen aanzienlijk lager is dan de actuele markthuurwaarde. De aanschaffingswaarde van dit vastgoed bedraagt circa € 10,3 miljoen en resulteert in een aanvangsrendement van circa 5 %.

Acquisities

Land Plaats	Adres	Aankoopprijs (* € 1 miljoen)
Nederland Zwijndrecht	Winkelcentrum Walburg (33 units)	40,4
Frankrijk Bordeaux	Portefeuille met 9 <i>high street shops</i>	30,4
Totaal		70,8

VASTNED RETAIL

Desinvesteringen

In het eerste halfjaar van 2011 hebben er desinvesteringen plaatsgevonden voor een totaal bedrag van € 14,4 miljoen.

Desinvesteringen		
<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
Frankrijk		
Lille	Rue Jacquemars Gielée 106	0,6
België		
Antwerpen	Carnotstraat 18-20	1,6
Turkije		
Istanbul	'Bomonti Park' Kazim Orbay Caddesi 3	5,1
Totaal		14,4

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

Beleggingsresultaat aandeelhouders VastNed Retail eerste halfjaar 2011

Het beleggingsresultaat in het eerste halfjaar van 2011 kwam uit op € 63,1 miljoen positief (€ 45,7 miljoen positief). Het beleggingsresultaat bestaat uit het direct beleggingsresultaat, dat nagenoeg gelijk bleef op € 33,6 miljoen (€ 33,6 miljoen) en het indirect beleggingsresultaat dat met name als gevolg van positieve waardemutaties van de vastgoedbeleggingen € 29,5 miljoen positief bedroeg (€ 12,0 miljoen positief).

Samenstelling beleggingsresultaat eerste halfjaar 2011

Brutohuuropbrengsten

De totale brutohuuropbrengsten in het eerste halfjaar 2011 bedroegen € 65,6 miljoen (€ 62,9 miljoen). De brutohuuropbrengsten zijn met € 2,6 miljoen toegenomen als gevolg van acquisities in 2010 en 2011. Verder namen de brutohuuropbrengsten met € 0,5 miljoen toe als gevolg van een positieve like-for-like groei. Anderzijds namen de brutohuuropbrengsten met € 0,5 miljoen af als gevolg van in 2010 en 2011 gerealiseerde verkopen.

Brutohuuropbrengsten (* € 1 miljoen)				
<i>Land</i>	<i>Q1 2011</i>	<i>Q2 2011</i>	<i>H1 2011</i>	<i>H1 2010</i>
NL	12,8	13,2	26,0	24,1
E	7,6	7,3	14,9	14,7
F	6,2	6,6	12,8	12,1
B	5,3	5,2	10,5	10,6
Tr	0,5	0,3	0,8	0,8
P	0,3	0,2	0,5	0,6
T	32,7	32,9	65,6	62,9



VASTNED RETAIL

Exploitatiekosten (inclusief betaalde erfpachtcanons en niet doorberekende servicekosten)

Deze kosten stegen tot € 8,2 miljoen (€ 7,0 miljoen). De stijging werd, behalve als gevolg van uitbreiding van de vastgoedportefeuille, naast netto aankopen, onder andere veroorzaakt door gestegen niet verrekenbare servicekosten, onderhouds- en verhuurkosten, voorzieningen voor dubieuze debiteuren en lokale belastingen.

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

Zoals eerder aangegeven bedroegen de waardemutaties vastgoedbeleggingen in het eerste halfjaar van 2011 € 34,7 miljoen positief (€ 14,5 miljoen positief).

Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

Het nettoverkoopresultaat ten opzichte van de taxatiewaarde bedroeg, na aftrek van verkoopkosten, € 1,2 miljoen positief (€ 0,3 miljoen positief).

Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten inclusief de waardemutaties financiële derivaten stegen tot € 16,5 miljoen (€ 16,3 miljoen). De netto-rentekosten stegen van € 15,2 miljoen tot € 16,9 miljoen, voornamelijk als gevolg van hogere rentedragende schulden als gevolg van acquisities in 2010 en 2011. De gemiddelde rentevoet over het totale rentedragende vermogen steeg fractioneel tot 4,19% (4,10%).

De mutatie van de onder IFRS niet als volledige hedge aangemerkte rentederivaten bedroegen € 0,4 miljoen positief (€ 1,1 miljoen negatief).

	<i>Financiële kosten</i>	
	<i>H1 2011</i>	<i>H1 2010</i>
Rente (* €1 miljoen)	16,9	15,2
Gemiddeld rente % VV	4,19	4,10
Rentedekkingsgraad (ICR)	3,2	3,4

Algemene kosten

De algemene kosten zijn in het eerste halfjaar van 2011 licht gestegen tot € 3,7 miljoen (€ 3,5 miljoen). Onderdeel van de algemene kosten zijn kosten in verband met de beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst met VastNed Offices/Industrial ten bedrage van € 0,3 miljoen.

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De belastingen naar de winst daalden in het eerste halfjaar van 2011 tot € 0,2 miljoen (€ 0,4 miljoen).

Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen bedroeg € 2,3 miljoen negatief (€ 0,5 miljoen negatief), hetgeen samenhangt met de waardemutaties in met name de Spaanse- en Turkse vastgoedportefeuille.

VASTNED RETAIL

Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen

Het aan minderheidsaandeelhouders toekomende beleggingsresultaat van € 7,8 miljoen (€ 4,3 miljoen) bestaat uit het direct en indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen van respectievelijk € 3,2 miljoen (€ 3,2 miljoen) en € 4,6 miljoen positief (€ 1,1 miljoen positief).

Solvabiliteit en financiering met vreemd vermogen

Per 30 juni 2011 liet de balans van VastNed Retail een gezonde financieringsstructuur zien met een *loan-to-value* van 42,9% (30 juni 2010: 40,3%) en een solvabiliteit - zijnde het groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal - van 53,8% (30 juni 2010: 54,5%). 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		
	H1 2011	H1 2010
Solvabiliteit	53,8%	54,5%
LTV	42,9%	40,3%
Looptijd contractdatum	3,6	3,2
Looptijd renteherzieningsdatum	4,2	4,9

Per 30 juni 2011 was 63,4% van de leningenportefeuille langlopend met een gemiddelde looptijd op basis van contractafloopdata van 3,6 jaar. Van de langlopende leningen vervalt een bedrag van € 138,1 miljoen binnen een jaar (welk bedrag reeds is opgenomen onder het kortlopend vreemd vermogen). Voor een belangrijk deel van deze aflopende leningen bestaan extensieopties, welke zullen worden uitgeoefend. Als gevolg van de gestegen marktrente is een waardeinstijging van de financiële derivaten van € 10,6 miljoen direct in het eigen vermogen verantwoord (2010 € 16,0 miljoen negatief). Ter beperking van het renterisico had per 30 juni 2011 69,9% van de leningenportefeuille een vaste rente met een looptijd op basis van renteherzieningsdatum van 4,2 jaar.

Verdeling rentedragend vreemd vermogen ultimo juni 2011				
(* € 1 miljoen)	Vaste rente	Variabele rente	Totaal	% van totaal
Langlopend	518,1	52,4	570,5	63,4
Kortlopend	110,4	218,3	328,7	36,6
Totaal	628,5	270,7	899,2	100,0
% van totaal	69,9	30,1	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 € 1,09 (€1,10) per aandeel. De ex-dividenddatum is 9 augustus 2011 en betaalbaarstelling vindt plaats op 29 augustus 2011.



VASTNED RETAIL

Beëindiging samenwerking met VastNed Offices/Industrial

Zoals eerder in diverse persberichten aangegeven is er in de markt toenemende behoefte aan *fully focused* management. Derhalve is het voorstel tot beëindiging op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 4 mei 2011 goedgekeurd, waardoor de samenwerking uiterlijk op 1 januari 2012 wordt beëindigd. De fondsen zullen na deze datum worden voortgezet als zelfstandige beleggingsmaatschappijen met ieder een eigen managementstructuur. Op 25 en 26 augustus 2011 vinden de Buitengewone Algemene Vergaderingen van Aandeelhouders van VastNed Offices/Industrial N.V. en Nieuwe Steen Investments N.V. plaats waarin de fusie tussen beide ondernemingen wordt voorgelegd.

Na goedkeuring van de fusie door deze vennootschapsorganen kan de uiteindelijke beëindiging van de samenwerking definitief worden vorm gegeven.

Ontwikkelingen en vooruitzichten

Met name de nog steeds matige economische ontwikkelingen in vooral Spanje maken dat het verder financieel aantrekkelijk verbeteren van de bezettingsgraad lastig blijkt. Ervan uitgaande dat een verbetering van het economisch klimaat in de rest van het jaar uitblijft, gaat de Directie van VastNed Retail er van uit dat over heel 2011 het direct beleggingsresultaat per aandeel, vóór kosten van de beëindiging van de managementovereenkomst, fractioneel zal dalen.

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, 4 augustus 2011

Voor nadere inlichtingen: Arnaud du Pont, tel. 010 24 24 310 (arnaud.du.pont@vastned.nl)

Op vrijdag 5 augustus zal om 11.00 uur een analistenbijeenkomst plaatsvinden waarin nadere toelichting zal worden gegeven op de halfjaarcijfers 2011. 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 2011	31 december 2010	30 juni 2010
Resultaten (x €1.000,-)			
Brutohuuropbrengsten	65.639	126.638	62.934
Direct beleggingsresultaat	33.579	67.783	33.634
Indirect beleggingsresultaat	29.517	31.393	12.036
<i>Beleggingsresultaat</i>	63.096	99.176	45.670
Balans (x €1.000,-)			
Vastgoedbeleggingen	2.096.193	1.995.538	1.900.279
Eigen vermogen	1.107.154	1.074.905	1.024.249
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail	1.006.250	975.570	930.377
Langlopende schulden	638.890	686.942	712.155
Solvabiliteit conform definitie banken (in %)	53,8	54,6	54,5
Interest coverage ratio	3,2	3,4	3,4
Financiële bezettingsgraad (in %)	95,2	95,2	95,3
Gemiddeld aantal geplaatste gewone aandelen	18.527.233	18.409.519	18.322.397
Aantal geplaatste gewone aandelen (ultimo)	18.621.185	18.495.220	18.495.220
Per aandeel (x €1)			
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (inclusief slotdividend)	52,75	51,42	51,42
Slotdividend vorig boekjaar	(2,58)	(2,78)	(2,78)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (exclusief slotdividend)</i>	50,17	48,64	48,64
Direct beleggingsresultaat	1,81	3,68	1,84
Indirect beleggingsresultaat	1,59	1,71	0,65
<i>Beleggingsresultaat</i>	3,40	5,39	2,49
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	0,50	(0,03)	(0,77)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	-	(0,04)	0,04
Overige mutaties	(0,03)	(0,11)	(0,10)
Interim-dividend	-	(1,10)	-
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail ultimo (inclusief slotdividend)</i>	54,04	52,75	50,30
Beurskoers (ultimo)	49,43	51,98	41,31
Premium/(Discount) (in %)	(8,5)	(1,5)	(17,9)

DIRECT EN INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT (x €1.000,-)

	1e halfjaar 2011	1e halfjaar 2010	2e kwartaal 2011	2e kwartaal 2010
Direct beleggingsresultaat				
Brutohuuropbrengsten	65.639	62.934	32.904	31.375
Betaalde erfpachtcanons	(293)	(284)	(149)	(143)
Niet doorberekende servicekosten	(1.050)	(865)	(477)	(428)
Exploitatiekosten	(6.809)	(5.885)	(3.365)	(3.118)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	57.487	55.900	28.913	27.686
Financiële opbrengsten	966	197	500	89
Financiële kosten	(17.871)	(15.409)	(9.158)	(7.655)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	(16.905)	(15.212)	(8.658)	(7.566)
Algemene kosten	(3.680)	(3.473)	(1.891)	(1.755)
<i>Direct beleggingsresultaat voor belastingen</i>	36.902	37.215	18.364	18.365
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(154)	(367)	11	(231)
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	36.748	36.848	18.375	18.134
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(3.169)	(3.214)	(1.584)	(1.599)
<i>Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	33.579	33.634	16.791	16.535
Indirect beleggingsresultaat				
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	40.552	16.180	15.521	9.140
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	-	(721)	-	(378)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(5.815)	(964)	(941)	(373)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	34.737	14.495	14.580	8.389
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	1.211	310	58	101
Waardemutaties financiële derivaten	444	(1.119)	495	(162)
<i>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</i>	36.392	13.686	15.133	8.328
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(2.265)	(545)	(1.097)	(293)
<i>Indirect beleggingsresultaat na belastingen</i>	34.127	13.141	14.036	8.035
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(4.610)	(1.105)	(459)	(843)
<i>Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	29.517	12.036	13.577	7.192
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	63.096	45.670	30.368	23.727
Per aandeel (x €1)				
Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	1,81	1,84	0,90	0,90
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	1,59	0,65	0,73	0,39
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	3,40	2,49	1,63	1,29

Financieel halfjaarverslag 2011

Inhoud

- Geconsolideerde winst- en verliesrekening
- Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat
- Geconsolideerde balans
- Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen
- Geconsolideerd kasstroomoverzicht
- Toelichting op het geconsolideerd financieel halfjaarverslag 2011

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

	1e halfjaar 2011	1e halfjaar 2010	2e kwartaal 2011	2e kwartaal 2010
Netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen				
Brutohuuropbrengsten	65.639	62.934	32.904	31.375
Betaalde erfpachtcanons	(293)	(284)	(149)	(143)
Niet doorberekende servicekosten	(1.050)	(865)	(477)	(428)
Exploitatiekosten	(6.809)	(5.885)	(3.365)	(3.118)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>57.487</u>	<u>55.900</u>	<u>28.913</u>	<u>27.686</u>
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	40.552	16.180	15.521	9.140
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	-	(721)	-	(378)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(5.815)	(964)	(941)	(373)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>34.737</u>	<u>14.495</u>	<u>14.580</u>	<u>8.389</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	1.211	310	58	101
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</i>	<u>93.435</u>	<u>70.705</u>	<u>43.551</u>	<u>36.176</u>
Lasten				
Financiële opbrengsten	966	197	500	89
Financiële kosten	(17.871)	(15.409)	(9.158)	(7.655)
Waardemutaties financiële derivaten	444	(1.119)	495	(162)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(16.461)</u>	<u>(16.331)</u>	<u>(8.163)</u>	<u>(7.728)</u>
Algemene kosten	(3.680)	(3.473)	(1.891)	(1.755)
<i>Totaal lasten</i>	<u>(20.141)</u>	<u>(19.804)</u>	<u>(10.054)</u>	<u>(9.483)</u>
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>73.294</u>	<u>50.901</u>	<u>33.497</u>	<u>26.693</u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(154)	(367)	11	(231)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(2.265)	(545)	(1.097)	(293)
	<u>(2.419)</u>	<u>(912)</u>	<u>(1.086)</u>	<u>(524)</u>
<i>Beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>70.875</u>	<u>49.989</u>	<u>32.411</u>	<u>26.169</u>
Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(7.779)	(4.319)	(2.043)	(2.442)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>63.096</u>	<u>45.670</u>	<u>30.368</u>	<u>23.727</u>
Per aandeel (x €1)				
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	3,40	2,49	1,64	1,29
Verwaterd beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	3,40	2,49	1,64	1,29

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

	1e halfjaar 2011	1e halfjaar 2010	2e kwartaal 2011	2e kwartaal 2010
Beleggingsresultaat	70.875	49.989	32.411	26.169
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	10.597	(16.020)	(5.117)	(7.217)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	(11)	779	128	(78)
Belastingen met betrekking tot overig totaalresultaat	(1.165)	1.799	548	855
Overig totaalresultaat	9.421	(13.442)	(4.441)	(6.440)
<i>Totaalresultaat</i>	80.296	36.547	27.970	19.729
Toekomend aan:				
Aandeelhouders VastNed Retail	72.292	32.395	26.016	17.425
Minderheidsbelangen	8.004	4.152	1.954	2.304
	80.296	36.547	27.970	19.729
Per aandeel (x €1)				
Totaalresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	3,90	1,76	1,41	0,95

GECONSOLIDEERDE BALANS (x €1.000,-)

	30 juni 2011	31 december 2010	30 juni 2010
Activa			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.023.321	1.921.861	1.856.353
Vastgoedbeleggingen in renovatie	-	-	3.100
Overlopende activa in verband met huurincentives	2.964	1.586	1.591
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Vastgoedbeleggingen in pijplijn	2.026.285 69.908	1.923.447 72.091	1.861.044 39.235
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>	<hr/> 2.096.193	<hr/> 1.995.538	<hr/> 1.900.279
Materiële vaste activa	920	1.080	1.008
Financiële derivaten	657	978	-
Latente belastingvorderingen	478	478	905
<i>Totaal vaste activa</i>	<hr/> 2.098.248	<hr/> 1.998.074	<hr/> 1.902.192
Debiteuren en overige vorderingen	9.811	8.764	11.059
Belastingen naar de winst	535	411	1.219
Liquide middelen	6.134	7.383	6.137
<i>Totaal vlottende activa</i>	<hr/> 16.480	<hr/> 16.558	<hr/> 18.415
<i>Totaal activa</i>	<hr/> 2.114.728	<hr/> 2.014.632	<hr/> 1.920.607
Passiva			
Gestort en opgevraagd kapitaal	93.106	92.476	92.476
Agioreserve	470.705	471.370	471.370
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	(22.442)	(31.649)	(45.137)
Reserve omrekeningsverschillen	(791)	(780)	676
Overige reserves	402.576	344.977	365.322
Beleggingsresultaat toekomstend aan aandeelhouders VastNed Retail	63.096	99.176	45.670
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail	<hr/> 1.006.250	<hr/> 975.570	<hr/> 930.377
Eigen vermogen minderheidsbelangen	100.904	99.335	93.872
<i>Totaal eigen vermogen</i>	<hr/> 1.107.154	<hr/> 1.074.905	<hr/> 1.024.249
Latente belastingverplichtingen	30.480	25.329	22.976
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	710	1.023	743
Langlopende rentedragende leningen o/g	570.458	612.059	619.963
Financiële derivaten	26.471	37.290	54.220
Langlopende belastingschulden	2.677	2.677	5.434
Waarborgsommen	8.094	8.564	8.819
<i>Totaal langlopende schulden</i>	<hr/> 638.890	<hr/> 686.942	<hr/> 712.155
Schulden aan kredietinstellingen	190.714	121.544	128.114
Aflossing langlopende leningen o/g	138.079	92.013	17.271
Financiële derivaten	667	1.211	-
Voorziening kosten beëindiging samenwerkingsovereenkomst	2.561	-	-
Belastingen naar de winst	2.964	3.211	3.611
Overige schulden en overlopende passiva	33.699	34.806	35.207
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	<hr/> 368.684	<hr/> 252.785	<hr/> 184.203
<i>Totaal passiva</i>	<hr/> 2.114.728	<hr/> 2.014.632	<hr/> 1.920.607

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

	Gestort en opgevraagd kapitaal	Agio-reserve	Afdeckings-reserve uit hoofde van financiële derivaten	Reserve omrekenings-verschillen	Overige reserves	Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail	Eigen vermogen mindereidsbelangen	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						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
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						33.579	33.579	3.169	36.748
Indirect beleggingsresultaat						29.517	29.517	4.610	34.127
Waardemutaties financiële derivaten			9.207				9.207	225	9.432
Omrekeningsverschillen netto-investeringen				(11)			(11)		(11)
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	9.207	(11)	-	63.096	72.292	8.004	80.296
Stockdividend	630	(630)					-		-
Kosten stockdividend		(35)					(35)		(35)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten						(41.577)	(41.577)	(6.435)	(48.012)
Toevoeging uit winstverdeling					57.599	(57.599)	-		-
<i>Stand per 30 juni 2011</i>	93.106	470.705	(22.442)	(791)	402.576	63.096	1.006.250	100.904	1.107.154

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x €1.000,-)

	1e halfjaar 2011	1e halfjaar 2010
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Beleggingsresultaat	70.875	49.989
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	(34.737)	(14.495)
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(1.211)	(310)
Nettofinancieringskosten	16.461	16.331
Belastingen naar de winst	2.419	912
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	<u>53.807</u>	<u>52.427</u>
Mutatie vlottende activa	(2.456)	4.181
Mutatie kortlopende schulden	(1.620)	(1.790)
Mutatie voorzieningen	2.248	(493)
	<u>51.979</u>	<u>54.325</u>
Betaalde interest (per saldo)	(17.989)	(15.508)
Betaalde belastingen naar de winst	(603)	904
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>33.387</u>	<u>39.721</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Aankoop van en investeringen in vastgoedbeleggingen	(74.561)	(26.948)
Verkoop vastgoedbeleggingen	14.112	12.734
<i>Kasstroom vastgoedbeleggingen</i>	<u>(60.449)</u>	<u>(14.214)</u>
Mutatie materiële vaste activa	158	(9)
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>(60.291)</u>	<u>(14.223)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitgekeerd dividend	(41.612)	(41.151)
Uitgekeerd dividend aan minderheidsbelangen	(6.664)	(6.132)
Opgenomen rentedragende schulden	94.170	51.171
Aflossing rentedragende schulden	(20.225)	(29.049)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>25.669</u>	<u>(25.161)</u>
Netto toename/(afname) liquide middelen	(1.235)	337
Liquide middelen per 1 januari	7.383	5.739
Koersverschillen op liquide middelen	(14)	61
<i>Liquide middelen ultimo</i>	<u>6.134</u>	<u>6.137</u>

TOELICHTING OP HET GECONSOLIDEERD FINANCIËEL HALFJAARVERSLAG 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 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 4 augustus 2011.

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 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 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 2010.

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	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
	Nederland	802.085	710.925	26.034	24.074	3.561	2.804	22.473
Frankrijk	465.606	406.670	12.769	12.155	1.187	1.300	11.582	10.855
Spanje	418.241	417.339	14.914	14.716	2.349	1.817	12.565	12.899
België	314.447	301.917	10.574	10.589	896	942	9.678	9.647
Turkije	83.421	51.029	843	830	62	147	781	683
Portugal	12.393	12.399	505	570	97	25	408	545
Totaal	2.096.193	1.900.279	65.639	62.934	8.152	7.035	57.487	55.899

	Waardemutaties vastgoedbeleggingen 1e halfjaar		Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen 1e halfjaar		Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen 1e halfjaar		Totaal 1e halfjaar	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
	Nederland	12.222	7.168	276	107	-	-	12.498
Frankrijk	10.298	5.796	53	95	20	43	10.371	5.934
Spanje	(1.699)	(2.222)	-	-	(951)	(853)	(2.650)	(3.075)
België	12.077	3.180	503	108	(36)	(5)	12.544	3.283
Turkije	1.754	707	379	-	(1.276)	265	857	972
Portugal	85	(134)	-	-	(22)	5	63	(129)
	34.737	14.495	1.211	310	(2.265)	(545)	33.683	14.260
Waarvan toekomend aan derden	(4.263)	(1.382)	(139)	(30)	10	1	(4.392)	(1.411)
	30.474	13.113	1.072	280	(2.255)	(544)	29.291	12.849

4. Dividend

Op 16 mei 2011 is het slotdividend over het boekjaar 2010 betaalbaar gesteld, bestaande uit 5% in contanten op de prioriteitsaandelen en een keuze-dividend op de gewone aandelen van € 2,58 in contanten of € 1,33 in contanten en 2,56% 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 halfjaarverslag.

6. Transacties met direct belanghebbenden

Er hebben zich, behalve in de hieronder beschreven onderwerpen, in het eerste halfjaar 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 het eerste halfjaar 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%
Dexia S.A.	5,21%
Stichting Pensioenfonds ABP	5,15%

7. Total expense ratio

De total expense ratio over het eerste halfjaar 2011 bedraagt 2,04% (jaarbasis).