



PERSBERICHT

VASTNED RETAIL BLIJFT STABIEL

Voortvarende start uitrol aangescherpte strategie

Hoofdpunten eerste negen maanden 2011 (tussen haakjes eerste negen maanden 2010)

- Over de hele linie stabiele directe resultaten
- Direct beleggingsresultaat: €50,6 miljoen (€50,7 miljoen);
- Indirect beleggingsresultaat: €22,3 miljoen (€22,0 miljoen);
- Beleggingsresultaat: €72,9 miljoen (€72,7 miljoen);
- Eigen vermogen per aandeel €52,64 op 30 september 2011 (30 september 2010: €50,65);
- Uitrol van aangescherpte strategie van start
- Acquisities, grotendeels in high street shops, bedroegen €97,9 miljoen (€54,9 miljoen)
- Financiering van vier nieuwe contracten in het derde kwartaal ter waarde van €145,0 miljoen afgerond
- Na fusie VastNed Offices/Industrial en NSI: managementfocus op retail

ROTTERDAM, 3 november 2011 – VastNed Retail, het Europese beleggingsfonds in winkelvastgoed met de focus op high street shops, heeft in de eerste negen maanden van 2011 over de hele linie vrijwel stabiele directe resultaten geboekt. De veranderingen ten opzichte van vorig jaar zijn fractioneel, onder matige economische omstandigheden. Deze omstandigheden leidden het laatste kwartaal tot negatieve waardemutaties ter grootte van 0,3% van de totale vastgoedwaarde. Conform de aangescherpte drie-pijlerstrategie, “High street is the way to go”, waarin wordt gekozen voor meer kwaliteit, stabiliteit en voorspelbaarheid is een aantal belangrijke eerste stappen gezet. De recente acquisitie in de chicste winkelstraat van Istanbul, past in de focus op kwaliteit. Het afsluiten respectievelijk herfinancieren van vier nieuwe leningen voor in totaal €145 miljoen draagt bij aan de optimalisatie van de conservatieve financieringsstrategie, en de beoogde stabiliteit en voorspelbaarheid van de resultaten. Met de formele beëindiging van de samenwerking met VastNed Offices/Industrial heeft het management 100% focus op VastNed Retail.

Taco de Groot, CEO van VastNed Retail: “Met de introductie van de drie-pijlerstrategie anticipeert VastNed Retail op de veranderde omstandigheden. We zijn voortvarend van start gegaan met de uitrol. Onze resultaten laten, bij alle parameters, een stabiele trend zien, net zoals eerder dit jaar. Dat is bemoedigend, gegeven de economische ontwikkelingen. We zien dat ook winkelgebieden hun uitdagingen hebben, maar de echte populaire winkelstraten houden hun kracht. Toplocaties blijven in de belangstelling staan van retailers en consumenten.”



Aangescherpte strategie

Consumenten zijn steeds meer op zoek naar een unieke en authentieke winkelervaring en retailers spelen op deze trend in. Huurders kiezen daarom voor de beste locaties in de populairste winkelstraten, omdat dit de plaatsen zijn waar goede “loop” en consumentenbestedingen samenkomen, zoals aan de Oudegracht in Utrecht waar VastNed Retail de Spaanse modeketen Mango mag verwelkomen. De aangescherpte strategie richt zich derhalve op een toename van het percentage aan high street shops in de vastgoedportefeuille van 48% naar 65%. De high street shops in de vastgoedportefeuille van VastNed Retail hebben de afgelopen drieënhalf jaar een significant beter resultaat laten zien dan het non-high street deel van de portefeuille, met een jaarlijks totaalrendement van 7,6% voor high street shops ten opzichte van 4,9% voor het non-high street deel van de vastgoedportefeuille.

De focus van de bedrijfsvoering zal de komende periode nadrukkelijker op de huurder liggen. Het managementteam, ook in de diverse landen, heeft uitgebreide kennis van en ervaring in winkelvastgoed en zal het benodigde pro-activiteit en ondernemerschap bij medewerkers stimuleren.

Op het terrein van de financiering is gekozen voor een conservatieve beleningsgraad van tussen de 40% en 45% en een goede spreiding in de vreemd vermogenfinanciering. Het streven is 25% van de vreemd vermogensfinanciering uit alternatieve bronnen te putten, zoals de in oktober 2010 afgesloten US private placement.

Portfolio Vastgoedbeleggingen

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

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad per 30 september 2011 bedroeg 95,3% (ultimo september 2010: 94,9%). De gemiddelde bezettingsgraad bedroeg in de eerste negen maanden van 2011 95,4% (95,2%). Uitgesplitst per land was de bezettingsgraad als volgt:

Land	Bezettingsgraad in %		
	Ultimo sep 2011	9M 2011	9M 2010
NL	96,5	96,7	97,8
F	94,9	94,0	92,8
E	92,1	92,5	91,4
B	97,5	98,0	99,1
Tr	100,0	94,8	82,6
P	100,0	100,0	100,0
T	95,3	95,4	95,2



De stabiliteit van de bezettingsgraad is te danken aan de anticiperende instelling van de assetmanagers en focus op verhuringen. Die leiden ertoe dat, zelfs in landen met een lastig economisch klimaat zoals Spanje, de leegstand beperkt blijft.

Verhuuractiviteit

In de eerste negen maanden van 2011 werd voor € 11,7 miljoen (€ 8,0 miljoen) aan nieuwe of herziene contracten gesloten, oftewel 8,2% van de brutohuuropbrengsten (6,1%). Retailers tonen zich in het algemeen kritischer ten aanzien van expansie van hun winkelketen(s). Desalniettemin bleek het afgelopen kwartaal voor goede winkelunits op de juiste locatie voldoende animo te zijn. Het volume van de afgesloten contracten met nieuwe huurders in het derde kwartaal, ad € 1,5 miljoen, maakte het bedrag aan vertrokken huurders ad € 1,3 miljoen meer dan goed. De verhuuractiviteit voor de gehele periode van de afgelopen negen maanden zag er als volgt uit:

Totale verhuuractiviteit 9M 2011 o.b.v. contracturen			
Land	Mutatie in brutohuur (in %) headline	Mutatie in brutohuur (in %) effectief	Volume in % van de theoretische brutohuur
NL	4,4	0,2	5,3
F	22,6	4,2	3,7
E	(23,3)	(28,2)	8,0
B	2,1	(1,1)	11,3
Tr	-	-	153,0
T	(2,6)	(7,1)	8,2

Onder de nieuwe contracten bevinden zich de volgende verhuringen: 604 vierkante meter aan de Spaanse modeketen Mango aan de Oudegracht 153 te Utrecht, 394 vierkante meter aan de Nederlandse modeketen Stepping Out aan de Kerkstraat 87 te Hilversum en 159 vierkante meter aan het trendsettende Paule Ka aan de Cours Georges Clémenceau 12 te Bordeaux.

Na balansdatum is ook nog een groot nieuw huurcontract getekend voor 10.173 vierkante meter met de Franse hypermarkt-gigant E. Leclerc. Met deze overeenkomst is een foodretailer met een aantrekkelijk profiel als trekker voor het winkelcentrum Madrid Sur in Spanje binnenboord gehaald en daarmee goed voor de uitstraling van het gehele winkelcentrum. E. Leclerc zat al in het winkelcentrum van VastNed Retail in Duinkerken en kon dankzij een actief portfolio management als droomkandidaat worden binnengehaald om vertrekkend huurder Eroski te vervangen.

Daarnaast was er in het derde kwartaal van 2011 een aantal aantrekkelijke verhuringen met bestaande huurders, de zogenoemde *lease renewals*, voor een totaalbedrag van € 0,9 miljoen. Onder deze verhuringen bevonden zich de volgende verhuringen: 88 vierkante meter aan Benetton in CC Atalayas in Murcia, 344 vierkante meter aan de Nederlandse modeketen Miss Sixty aan de Kalverstraat 182



VASTNED RETAIL

te Amsterdam en twee verhuringen voor in totaal 1440 vierkante meter aan modehuis Charles Vögele in de Belgische vastgoedportefeuille.

Huurincentives

De huurincentives (met toepassing van *straight-lining* over de looptijd van de huurovereenkomst tot eerste opzegmogelijkheid) zijn in de eerste negen maanden van 2011 gelijk gebleven op 2,3%.

IFRS huurincentives in %					
<i>Land</i>	Q1 2011	Q2 2011	Q3 2011	9M 2011	9M 2010
NL	(0,5)	(0,6)	(0,5)	(0,5)	(0,5)
F	(1,7)	(1,7)	(1,7)	(1,5)	(1,7)
E	(5,7)	(8,5)	(5,7)	(6,5)	(5,7)
B	(1,3)	(1,2)	(1,3)	(1,4)	(1,9)
Tr	-	-	-	-	-
P	-	-	-	-	-
T	(2,1)	(2,8)	(2,1)	(2,3)	(2,3)

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties van VastNed Retail's vastgoedportefeuille op basis van taxaties door onafhankelijke taxateurs en interne taxaties laten een totale waardemutatie zien van € 27,9 miljoen positief (€ 25,9 miljoen positief). Het nettorendement op de vastgoedportefeuille bedroeg ultimo september 2011 6,4% (6,4% per 30 juni 2011).

Waardemutaties (* € 1 miljoen)					
<i>Land</i>	Q1 2011	Q2 2011	Q3 2011	9M 2011	9M 2010
NL	6,9	5,3	(11,0)	1,2	8,8
F	0,7	9,6	4,3	14,6	15,0
E	0,6	(2,3)	(4,9)	(6,6)	(3,2)
B	10,4	1,7	4,0	16,0	4,2
Tr	1,5	0,3	0,9	2,6	1,2
P	0,1	-	-	0,1	(0,1)
T	20,2	14,5	(6,8)	27,9	25,9

Waardemutaties in procenten van de beginwaarde en netto-yields						
<i>Land</i>	Q1 2011	Q2 2011	Q3 2011	9M 2011	Netto yield ult. sept. 2011	Netto yield ult. juni. 2011
NL	0,9	0,7	(1,2)	0,2	6,1	6,0
F	0,2	2,3	0,9	3,5	5,9	5,9
E	0,2	(0,6)	(1,2)	(1,6)	7,8	8,0
B	3,4	0,5	1,3	5,3	6,3	6,2
Tr	5,3	1,0	3,0	9,5	4,6	4,8
P	0,6	0,1	-	0,7	7,0	6,6
T	1,0	0,7	(0,3)	1,4	6,4	6,4



De taxaties in de eerste negen maanden leidden tot een waardeinstijging van 1,4%. Echter in het derde kwartaal vielen de waardemutaties negatief uit als gevolg van fractionele afwaarderingen in Nederland en Spanje.

Acquisities

In het hart van het winkelgebied Nişantaşı in Istanbul heeft VastNed Retail een *prime high street shop* verworven, waarmee de waarde van de Turkse portefeuille tot boven de € 100 miljoen is gestegen. Het betreft het gehele pand op Abdi İpekçi Caddesi 37, waarin nu drie winkels gevestigd zijn. Na een volledige herontwikkeling zal het pand bijna 2.000 vierkante meter omvatten, inclusief circa 1.100 vierkante meter winkelruimte. De herontwikkeling zal naar verwachting voor augustus 2013 voltooid zijn met een huurniveau van ongeveer € 1,4 miljoen per jaar. De bekendste retailers die zich in Nişantaşı hebben gevestigd zijn Prada, Louis Vuitton, Hermès, Chanel, Burberry, Ermenegildo Zegna en Salvatore Ferragamo.

Na balansdatum heeft de afronding plaatsgevonden van de acquisitie van het in juli 2011 door dochtermaatschappij Intervest Retail verworven winkelcomplex Jardin d'Harscamp Place de l'Ange 4 in Namen zullen worden afgerond. Dit object heeft een totale commerciële winkeloppervlakte van 2.228 vierkante meter en 23 parkeerplaatsen. De recent her-aangelegde Place de l'Ange vormt samen met de Rue de l'Ange en de Rue de Fer het kernwinkelgebied van Namen. De aanschaffingswaarde van dit object bedraagt circa € 10,3 miljoen met een bruto aanvangsrendement van 5,20 %.

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
Turkije		
Istanbul	Abdi İpekçi Caddesi 37, <i>high street shop</i>	16,8
België		
Namen	Jardin d'Harscamp, <i>high street shops</i>	10,3
Totaal		97,9



Desinvesteringen

In de eerste negen maanden van 2011 bedroegen de desinvesteringen € 16,0 miljoen. Het overzicht van desinvesteringen ziet er als volgt uit:

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	Avenue Foch 21	0,6
	Rue de la Clef 43	0,1
	Rue Jacquemars Gielée 106	0,9
	Rue de la Monnaie 83 (deels)	0,6
België		
Antwerpen	Camotstraat 18-20	1,6
Turkije		
Istanbul	'Bomonti Park' Kazim Orbay Caddesi 3	5,1
Totaal		16,0

Na aftrek van verkoopkosten werd er op deze desinvesteringen een verkoopwinst verantwoord van € 1,3 miljoen.

Beleggingsresultaat aandeelhouders VastNed Retail eerste negen maanden 2011

Het beleggingsresultaat in de eerste negen maanden van 2011 kwam uit op € 72,9 miljoen (€ 72,7 miljoen). Het beleggingsresultaat bestaat uit het direct beleggingsresultaat, dat fractioneel daalde tot € 50,6 miljoen (€ 50,7 miljoen) en het indirect beleggingsresultaat dat met name als gevolg van positieve waardemutaties van de vastgoedbeleggingen € 22,2 miljoen bedroeg (€ 22,0 miljoen).

Samenstelling beleggingsresultaat eerste negen maanden 2011

Brutohuuropbrengsten

De totale brutohuuropbrengsten in de eerste negen maanden 2011 bedroegen € 99,1 miljoen (€ 94,5 miljoen). Deze stijging is te danken aan een aantal acquisities in de afgelopen 12 maanden, een bescheiden verbetering van de huurniveaus en het handhaven van de bezettingsgraad.

Brutohuuropbrengsten (* € 1 miljoen)					
<i>Land</i>	<i>Q1 2011</i>	<i>Q2 2011</i>	<i>Q3 2011</i>	<i>9M 2011</i>	<i>9M 2010</i>
NL	12,8	13,2	13,3	39,3	36,1
F	6,2	6,6	6,7	19,5	18,3
E	7,6	7,3	7,5	22,4	22,2
B	5,3	5,3	5,3	15,9	15,8
Tr	0,5	0,3	0,4	1,2	1,3
P	0,3	0,2	0,3	0,8	0,8
T	32,7	32,9	33,5	99,1	94,5



Exploitatiekosten (inclusief betaalde erfpachtcanons en niet doorberekende servicekosten)
De exploitatiekosten stegen tot € 10,3 miljoen (€ 9,2 miljoen). Deze stijging werd onder andere veroorzaakt door de in omvang toegenomen vastgoedportefeuille, gestegen onderhouds- en verhuurkosten, voorzieningen voor dubieuze debiteuren en lokale belastingen. De niet doorberekende servicekosten als gevolg van leegstand bleven gelijk op € 1,4 miljoen (€ 1,4 miljoen).

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

Zoals boven aangegeven bedroegen de waardemutaties vastgoedbeleggingen in de eerste negen maanden van 2011 € 27,9 miljoen (€ 25,9 miljoen).

Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

Het nettoverkoopresultaat ten opzichte van de taxatiewaarde bedroeg, na aftrek van verkoopkosten, € 1,3 miljoen positief (€ 0,4 miljoen positief).

Netto financieringskosten

De netto financieringskosten inclusief de waardemutaties financiële derivaten stegen licht tot € 24,4 miljoen (€ 23,2 miljoen). De netto-rentekosten stegen van € 22,7 miljoen tot € 25,9 miljoen, onder andere door hogere rentedragende schulden als gevolg van acquisities. De gemiddelde rentevoet over het totale rentedragende vermogen liet een geringe stijging zien tot 4,19% (4,07%). De mutaties van de onder IFRS niet als volledige hedge aangemerkte rentederivaten bedroegen € 1,5 miljoen positief (€ 0,5 miljoen negatief).

	<i>Financiële kosten</i>				
	Q1 2011	Q2 2011	Q3 2011	9M 2011	9M 2010
Netto-rente (* €1 miljoen)	8,2	8,7	9,0	25,9	23,2
Gemiddeld rente % VV	4,21	4,16	4,19	4,19	4,08
Rentedekkingsgraad (ICR)	3,2	3,1	3,1	3,1	3,5

Algemene kosten

De algemene kosten zijn in de eerste negen maanden van 2011 licht gestegen tot € 5,5 miljoen (€ 5,1 miljoen).

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De post belastingen naar de winst bedroeg in de eerste negen maanden van 2011 € 0,2 miljoen (€ 0,2 miljoen).

Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen bedroeg € 2,8 miljoen negatief (€ 0,9 miljoen negatief).

Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen

Het aan minderheidsaandeelhouders toekomende beleggingsresultaat van € 10,4 miljoen (€ 7,7 miljoen) bestaat uit het direct en indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen van respectievelijk € 4,8 miljoen (€ 4,8 miljoen) en € 5,6 miljoen positief (€ 2,9 miljoen positief).



Financiering

Solvabiliteit en financiering met vreemd vermogen

Per 30 september 2011 liet de balans van VastNed Retail een gezonde financieringsstructuur zien met een *loan-to-value* van 43,6% (30 september 2010: 39,6%) en een solvabiliteit - zijnde het groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal - van 52,3% (30 september 2010: 53,8%). Met deze solvabiliteit en een rentedekkingsgraad van 3,1 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		
	30 september 2011	30 september 2010
Solvabiliteit	52,3	53,8
LTV	43,6	39,6
Looptijd contractdatum	3,4	3,1
Looptijd renteherzieningsdatum	4,1	4,7

Per 30 september 2011 was 75,1% van de leningenportefeuille langlopend met een resterende gemiddelde looptijd op basis van contractafloopdata van 3,4 jaar. Van de langlopende leningen vervalt een bedrag van € 55,0 miljoen binnen een jaar (opgenomen onder het kortlopend vreemd vermogen). Als gevolg van de gedaalde marktrente is een waardedaling van financiële derivaten van € 6,6 miljoen direct in het eigen vermogen verantwoord (2010 € 16,6 miljoen negatief).

Verdeling rentedragend vreemd vermogen ultimo september 2011				
(* € 1 miljoen)	Vaste rente	Variabele rente	Totaal	% van totaal
Langlopend	598,4	92,4	690,8	75,1
Kortlopend	30,4	198,6	229,0	24,9
Totaal	628,8	291,0	919,8	100,0
% van totaal	68,4	31,6	100,0	

Organisatie

Beëindiging samenwerking met VastNed Offices/Industrial

Met ingang van 14 oktober 2011 is VastNed Offices/Industrial opgegaan in NSI. In dat kader heeft VastNed Retail de resterende 33% van de aandelen van VastNed Management verworven, waardoor de structuur is vereenvoudigd en alle aandacht gericht kan worden op de activiteiten van VastNed Retail. De van VastNed Offices/Industrial ontvangen vooruitbetaling van € 2,3 miljoen is voldoende voor het verrekenen van alle met deze beëindiging gepaard gaande kosten.



Nieuw hoofdkantoor

In vervolg op de beëindiging van de samenwerking met VastNed Offices/Industrial zal het hoofdkantoor van VastNed Retail verplaatst worden naar de Lichtenauerlaan 130 te Rotterdam. Het aantal benodigde vierkante meters wordt hiermee teruggebracht van 2000 tot 790. Het kantoor zal een open office inrichting krijgen, die de samenwerking in de teams stimuleert.

BAVA

Voor 25 november 2011 is een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders gepland waarin onder andere de volgende zaken op de agenda staan: de afschaffing van de (Stichting) Prioriteit in lijn met wensen in de markt, benoeming van de twee statutaire directeuren en een nieuw beloningsbeleid voor de Directie.

Vooruitzichten

Indien de economische ontwikkelingen in het vierde kwartaal van 2011 niet verbeteren zal de gemiddelde bezettingsgraad een uitdaging blijven. Een actief portfolio management moet bijdragen aan de stabiliteit en is ook nodig om de ontwikkeling in de markt te adresseren. Er wordt kritisch gekeken naar kansen op het gebied van acquisities, met een focus op high street conform de aangescherpte strategie. Dit in aanmerking nemende handhaaft de Directie haar verwachting, van een, als gevolg van onder andere hogere financieringslasten, fractioneel lager direct beleggingsresultaat per aandeel, over heel 2011.

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

Op vrijdag 4 november zal om 10.00 uur een webcast plaatsvinden waarin nadere toelichting zal worden gegeven op de negenmaandscijfers 2011. Deze presentatie zal via www.vastned.nl te volgen zijn.

PERSBERICHTEN SINDS HALFJAARCIJFERS 2011

Datum	Onderwerp
14 september 2011	Aankondiging aangescherpte strategie: "High street is the way to go"
22 september 2011	VastNed Retail naar een nieuw hoofdkantoor
5 oktober 2011	VastNed Retail optimaliseert financiering
14 oktober 2011	Bekendmaking agenda BAVA: voorstel tot beëindiging Stichting Prioriteit



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 september 2011	31 december 2010	30 september 2010
Resultaten (x €1.000,-)			
Brutohuuropbrengsten	99.100	126.638	94.544
Direct beleggingsresultaat	50.595	67.783	50.703
Indirect beleggingsresultaat	22.291	31.393	22.029
<i>Beleggingsresultaat</i>	72.886	99.176	72.732
Balans (x €1.000,-)			
Vastgoedbeleggingen	2.108.689	1.995.538	1.946.564
Eigen vermogen	1.083.532	1.074.905	1.034.059
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail	980.248	975.570	936.695
Langlopende schulden	774.467	686.942	696.744
Solvabiliteit conform definitie banken (in %)	52,3	54,6	53,8
Loan to value (in %)	43,6	41,4	39,6
Interest coverage ratio	3,1	3,4	3,5
Financiële bezettingsgraad (in %)	95,4	95,2	95,2
Gemiddeld aantal geplaatste gewone aandelen	18.558.895	18.409.519	18.380.638
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	2,73	3,68	2,76
Indirect beleggingsresultaat	1,20	1,71	1,20
<i>Beleggingsresultaat</i>	3,93	5,39	3,96
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(0,31)	(0,03)	(0,79)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	(0,03)	(0,04)	0,05
Overige mutaties	(0,03)	(0,11)	(0,11)
Interim-dividend	(1,09)	(1,10)	(1,10)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail ultimo (inclusief slotdividend)</i>	52,64	52,75	50,65
Beurskoers (ultimo)	35,87	51,98	49,93
Premium/(Discount) (in %)	(31,9)	(1,5)	(1,4)

DIRECT EN INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT (X €1.000,-)

	9 maanden 2011	9 maanden 2010	3e kwartaal 2011	3e kwartaal 2010
Direct beleggingsresultaat				
Brutohuuropbrengsten	99.100	94.544	33.461	31.610
Betaalde erfpachtcanons	(440)	(427)	(147)	(143)
Niet doorberekende servicekosten	(1.425)	(1.374)	(375)	(509)
Exploitatiekosten	(10.281)	(9.247)	(3.472)	(3.362)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>86.954</u>	<u>83.496</u>	<u>29.467</u>	<u>27.596</u>
Financiële opbrengsten	1.630	503	664	306
Financiële kosten	(27.528)	(23.212)	(9.657)	(7.803)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(25.898)</u>	<u>(22.709)</u>	<u>(8.993)</u>	<u>(7.497)</u>
Algemene kosten	(5.496)	(5.072)	(1.816)	(1.599)
<i>Direct beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>55.560</u>	<u>55.715</u>	<u>18.658</u>	<u>18.500</u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(181)	(203)	(27)	164
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>55.379</u>	<u>55.512</u>	<u>18.631</u>	<u>18.664</u>
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(4.784)	(4.809)	(1.615)	(1.595)
<i>Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>50.595</u>	<u>50.703</u>	<u>17.016</u>	<u>17.069</u>
Indirect beleggingsresultaat				
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	33.450	29.109	(7.102)	12.929
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	-	(725)	-	(4)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(5.549)	(2.534)	266	(1.570)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>27.901</u>	<u>25.850</u>	<u>(6.836)</u>	<u>11.355</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	1.347	447	136	137
Waardemutaties financiële derivaten	1.512	(496)	1.068	623
<i>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>30.760</u>	<u>25.801</u>	<u>(5.632)</u>	<u>12.115</u>
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(2.852)	(875)	(587)	(330)
<i>Indirect beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>27.908</u>	<u>24.926</u>	<u>(6.219)</u>	<u>11.785</u>
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(5.617)	(2.897)	(1.007)	(1.792)
<i>Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>22.291</u>	<u>22.029</u>	<u>(7.226)</u>	<u>9.993</u>
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>72.886</u>	<u>72.732</u>	<u>9.790</u>	<u>27.062</u>
Per aandeel (x €1)				
Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	2,73	2,76	0,92	0,92
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	1,20	1,20	(0,39)	0,54
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	<u>3,93</u>	<u>3,96</u>	<u>0,53</u>	<u>1,46</u>

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

	9 maanden 2011	9 maanden 2010	3e kwartaal 2011	3e kwartaal 2010
Netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen				
Brutohuuropbrengsten	99.100	94.544	33.461	31.610
Betaalde erfpachtcanons	(440)	(427)	(147)	(143)
Niet doorberekende servicekosten	(1.425)	(1.374)	(375)	(509)
Exploitatiekosten	(10.281)	(9.247)	(3.472)	(3.362)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>86.954</u>	<u>83.496</u>	<u>29.467</u>	<u>27.596</u>
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	33.450	29.109	(7.102)	12.929
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	-	(725)	-	(4)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(5.549)	(2.534)	266	(1.570)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>27.901</u>	<u>25.850</u>	<u>(6.836)</u>	<u>11.355</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	1.347	447	136	137
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</i>	<u>116.202</u>	<u>109.793</u>	<u>22.767</u>	<u>39.088</u>
Lasten				
Financiële opbrengsten	1.630	503	664	306
Financiële kosten	(27.528)	(23.212)	(9.657)	(7.803)
Waardemutaties financiële derivaten	1.512	(496)	1.068	623
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(24.386)</u>	<u>(23.205)</u>	<u>(7.925)</u>	<u>(6.874)</u>
Algemene kosten	(5.496)	(5.072)	(1.816)	(1.599)
<i>Totaal lasten</i>	<u>(29.882)</u>	<u>(28.277)</u>	<u>(9.741)</u>	<u>(8.473)</u>
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>86.320</u>	<u>81.516</u>	<u>13.026</u>	<u>30.615</u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(181)	(203)	(27)	164
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(2.852)	(875)	(587)	(330)
	<u>(3.033)</u>	<u>(1.078)</u>	<u>(614)</u>	<u>(166)</u>
<i>Beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>83.287</u>	<u>80.438</u>	<u>12.412</u>	<u>30.449</u>
Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(10.401)	(7.706)	(2.622)	(3.387)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>72.886</u>	<u>72.732</u>	<u>9.790</u>	<u>27.062</u>
Per aandeel (x €1)				
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	3,93	3,96	0,53	1,47
Verwaterd beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	3,93	3,96	0,53	1,47

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

	9 maanden 2011	9 maanden 2010	3e kwartaal 2011	3e kwartaal 2010
Beleggingsresultaat	83.287	80.438	12.412	30.449
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(6.632)	(16.588)	(17.229)	(568)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	(502)	959	(491)	180
Belastingen met betrekking tot overig totaalresultaat	818	1.893	1.983	94
Overig totaalresultaat	(6.316)	(13.736)	(15.737)	(294)
<i>Totaalresultaat</i>	76.971	66.702	(3.325)	30.155
Toekomend aan:				
Aandeelhouders VastNed Retail	66.587	59.058	(5.705)	26.663
Minderheidsbelangen	10.384	7.644	2.380	3.492
	76.971	66.702	(3.325)	30.155
Per aandeel (x €1)				
Totaalresultaat toekomend aan aandeelhouders				
VastNed Retail	3,59	3,22	(0,31)	1,44

GECONSOLIDEERDE BALANS (x €1.000,-)

	30 september 2011	31 december 2010	30 september 2010
Activa			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.016.222	1.921.861	1.901.597
Overlopende activa in verband met huurincentives	4.392	1.586	1.584
	<hr/> 2.020.614	<hr/> 1.923.447	<hr/> 1.903.181
Vastgoedbeleggingen in pijplijn	88.075	72.091	43.383
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>	<hr/> 2.108.689	<hr/> 1.995.538	<hr/> 1.946.564
Materiële vaste activa	992	1.080	1.071
Financiële derivaten	1.185	978	-
Latente belastingvorderingen	478	478	469
<i>Totaal vaste activa</i>	<hr/> 2.111.344	<hr/> 1.998.074	<hr/> 1.948.104
Debiteuren en overige vorderingen	10.138	8.764	9.502
Belastingen naar de winst	654	411	903
Liquide middelen	6.333	7.383	6.756
<i>Totaal vlottende activa</i>	<hr/> 17.125	<hr/> 16.558	<hr/> 17.161
<i>Totaal activa</i>	<hr/> 2.128.469	<hr/> 2.014.632	<hr/> 1.965.265
Passiva			
Gestort en opgevraagd kapitaal	93.106	92.476	92.476
Agioreserve	470.705	471.370	471.370
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	(37.446)	(31.649)	(45.716)
Reserve omrekeningsverschillen	(1.282)	(780)	856
Overige reserves	382.279	344.977	344.977
Beleggingsresultaat toekomstend aan aandeelhouders			
VastNed Retail	72.886	99.176	72.732
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail</i>	<hr/> 980.248	<hr/> 975.570	<hr/> 936.695
Eigen vermogen minderheidsbelangen	103.284	99.335	97.364
<i>Totaal eigen vermogen</i>	<hr/> 1.083.532	<hr/> 1.074.905	<hr/> 1.034.059
Latente belastingverplichtingen	28.859	25.329	22.535
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	820	1.023	988
Langlopende rentedragende leningen o/g	690.737	612.059	605.327
Financiële derivaten	43.542	37.290	54.162
Langlopende belastingschulden	2.677	2.677	5.434
Waarborgsommen	7.832	8.564	8.298
<i>Totaal langlopende schulden</i>	<hr/> 774.467	<hr/> 686.942	<hr/> 696.744
Schulden aan kredietinstellingen	174.064	121.544	138.214
Aflossing langlopende leningen o/g	54.979	92.013	27.271
Financiële derivaten	285	1.211	-
Voorziening kosten beëindiging samenwerkingsovereenkomst	2.416	-	-
Belastingen naar de winst	2.961	3.211	3.411
Overige schulden en overlopende passiva	35.765	34.806	65.566
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	<hr/> 270.470	<hr/> 252.785	<hr/> 234.462
<i>Totaal passiva</i>	<hr/> 2.128.469	<hr/> 2.014.632	<hr/> 1.965.265

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	Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail	Eigen vermogen mindereheidsbelangen	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						50.703	50.703	4.809	55.512
Indirect beleggingsresultaat						22.029	22.029	2.897	24.926
Waardemutaties financiële derivaten			(14.633)				(14.633)	(62)	(14.695)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen				959			959		959
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	(14.633)	959	-	72.732	59.058	7.644	66.702
Stockdividend	1.150	(1.150)					-		-
Kosten stockdividend		(34)					(34)		(34)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten						(41.117)	(41.117)	(6.240)	(47.357)
Interim-dividend 2010 in contanten					(20.345)		(20.345)		(20.345)
Toevoeging uit winstverdeling					(102.500)	102.500	-		-
<i>Stand per 30 september 2010</i>	92.476	471.370	(45.716)	856	344.977	72.732	936.695	97.364	1.034.059
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

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x €1.000,-)

	9 maanden 2011	9 maanden 2010
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Beleggingsresultaat	83.287	80.438
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	(27.901)	(25.850)
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(1.347)	(447)
Nettofinancieringskosten	24.386	23.205
Belastingen naar de winst	3.033	1.078
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	<u>81.458</u>	<u>78.424</u>
Mutatie vlottende activa	(2.787)	3.586
Mutatie kortlopende schulden	(1.110)	(1.281)
Mutatie voorzieningen	2.213	(248)
	<u>79.774</u>	<u>80.481</u>
Betaalde interest (per saldo)	(26.782)	(23.806)
Betaalde belastingen naar de winst	(870)	942
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>52.122</u>	<u>57.617</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Aankoop van en investeringen in vastgoedbeleggingen	(93.986)	(30.967)
Verkoop vastgoedbeleggingen	15.647	13.966
<i>Kasstroom vastgoedbeleggingen</i>	<u>(78.339)</u>	<u>(17.001)</u>
Mutatie materiële vaste activa	85	(72)
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>(78.254)</u>	<u>(17.073)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitgekeerd dividend	(61.909)	(61.496)
Uitgekeerd dividend aan minderheidsbelangen	(6.731)	(6.202)
Opgenomen rentedragende schulden	197.400	75.691
Aflossing rentedragende schulden	(103.672)	(47.566)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>25.088</u>	<u>(39.573)</u>
Netto toename/(afname) liquide middelen	(1.044)	971
Liquide middelen per 1 januari	7.383	5.739
Koersverschillen op liquide middelen	(6)	46
<i>Liquide middelen ultimo</i>	<u>6.333</u>	<u>6.756</u>

TOELICHTING OP HET GECONSOLIDEERD TUSSENTIJD'S 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 retailvastgoed met de focus op high street shops. Tevens wordt belegd in winkelcentra en grootschalige detailhandelsvestigingen. De beleggingen zijn gelegen in Nederland, Frankrijk, Spanje, 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 3 november 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	
	30 september		9 maanden		9 maanden		9 maanden	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Nederland	791.359	742.006	39.263	36.107	5.481	4.383	33.782	31.724
Frankrijk	469.015	416.773	19.525	18.342	1.732	2.014	17.793	16.328
Spanje	415.061	416.866	22.423	22.152	3.365	2.901	19.058	19.251
België	318.945	302.872	15.922	15.834	1.291	1.471	14.631	14.363
Turkije	101.910	55.614	1.207	1.261	172	232	1.035	1.029
Portugal	12.399	12.433	760	848	105	47	655	801
Totaal	2.108.689	1.946.564	99.100	94.544	12.146	11.048	86.954	83.496

	Waardemutaties vastgoedbeleggingen		Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen		Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen		Totaal	
	9 maanden		9 maanden		9 maanden		9 maanden	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Nederland	1.196	8.806	276	187	-	(435)	1.472	8.558
Frankrijk	14.617	14.977	185	92	124	20	14.926	15.089
Spanje	(6.653)	(3.223)	-	-	(595)	(488)	(7.248)	(3.711)
België	16.038	4.156	507	168	(52)	(7)	16.493	4.317
Turkije	2.612	1.234	379	-	(2.300)	41	691	1.275
Portugal	91	(100)	-	-	(29)	(6)	62	(106)
	27.901	25.850	1.347	447	(2.852)	(875)	26.396	25.422
Waarvan toekomstend aan derden	(5.358)	(2.989)	(140)	(46)	14	1	(5.484)	(3.034)
	22.543	22.861	1.207	401	(2.838)	(874)	20.912	22.388

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.

Op 29 augustus 2011 is het interim-dividend over het boekjaar 2011 betaalbaar gesteld. Het interim-dividend bedroeg €1,09 per aandeel.

5. Gebeurtenissen na balansdatum

Doordat op 14 oktober 2011 de fusie tussen VastNed Offices/Industrial N.V. en NSI N.V. is geëffectueerd, is per deze datum de samenwerking tussen VastNed Retail, VastNed Offices/Industrial N.V. en VastNed Management B.V. beëindigd. In dit kader heeft VastNed Retail de nog niet in haar bezit zijnde aandelen van VastNed Management verworven. Met deze aankoop was een bedrag ad€0,4 miljoen gemoeid.

6. Transacties met direct belanghebbenden

Er hebben zich, behalve in de hieronder beschreven onderwerpen, in de eerste negen 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 negen 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%
Société Fédérale de Participations et d'Investissements (SFPI)	5,26%
Stichting Pensioenfonds ABP	5,15%