

Persbericht



Operationele resultaten Vastned stabiel

Spaanse resultaten verder onder druk

Hoofdpunten eerste kwartaal 2012 (tussen haakjes eerste kwartaal 2011)

- Direct beleggingsresultaat, exclusief belastingmaatregel in Spanje, stabiel op € 16,4 miljoen (€ 16,8 miljoen)
- Inclusief nieuwe belastingmaatregel Spanje komt het direct beleggingsresultaat uit op € 15,6 miljoen
- Stabiele gemiddelde bezettingsgraad van 95,4% (95,2%)
- Waardemutaties high-street-shop-portefeuille +1,5%, waardemutaties overige vastgoedbeleggingen -2,9% (totaal zonder Spanje +0,1%)
- Like-for-like huurgroei + 0,2% (high street shops +2,2% en overig - 1,3%)
- Voortgang strategie:
 - Acquisitie van high street shops in Bordeaux
 - Verkopen van non-core vastgoedbeleggingen in Nederland voor € 27 miljoen
 - Per 31 maart 2012 bestaat de vastgoedportefeuille voor 50% uit high street shops
 - Tweede US *private placement* voor € 50,0 miljoen

Persbericht

- o **Alle in 2012 expirerende langlopende leningen zijn reeds geherfinancierd.**

ROTTERDAM, 9 mei 2012 – Vastned, het Europese beleggingsfonds in winkelvastgoed met de focus op high street shops, heeft in het eerste kwartaal 2012 stabiele operationele resultaten geboekt. Het direct beleggingsresultaat kwam wel wat onder druk door hogere financieringslasten en vooral door hogere belastingen als gevolg van een nieuwe fiscale maatregel in Spanje. De bezettingsgraad bleef stabiel en er was een bescheiden huurgroei. In het kwartaal werd gestage voortgang geboekt met de implementatie van de strategie.

Taco de Groot, Chief Executive Officer van Vastned:

“We kunnen terugkijken op een operationeel stabiel kwartaal, waarin de focus lag op het verhogen van het aandeel topkwaliteit high street winkelvastgoed in onze portefeuille en op onze huurders.

Onze acties richting huurders zijn sterker dan ooit, hetgeen heeft geleid tot een gezond volume aan nieuwe huurcontracten van in totaal € 3,9 miljoen, oftewel 2,8% van de totale huursom. Het volume van de afgesloten overeenkomsten voor leeggekomen winkelruimte met nieuwe huurders was ruim voldoende om het verlies aan huurinkomsten door vertrekkende huurders te compenseren. Dit heeft er toe geleid dat de bezettingsgraad stabiel is gebleven en eind maart 95,5% bedroeg. Een aantal transacties sterkte ons in onze strategie en aanpak. Onze huurcontracten in de allerbeste winkelstraat in Istanbul laten zien dat wij de juiste winkelpanden op de juiste toplocaties hebben. En dat is wat retailers willen en wat wij kunnen leveren.

Ook hebben wij door aan- en verkopen ons high-street-profiel verder verbeterd. Er zijn 26 Nederlandse non-core winkelpanden verkocht waarvan de totale opbrengst boven de boekwaarde lag en een tweetal high street shops in het hart van Bordeaux verworven. Het aandeel high street shops in de vastgoedportefeuille steeg in het eerste kwartaal van 2012 naar 50%. De waardemutaties, die 1,3% positief waren voor onze high-street-bezittingen ten opzichte van 2,9% negatief voor de overige beleggingen, laten de robuustheid van high-street-beleggingen zien.

Ook op het gebied van financiering heeft Vastned in het eerste kwartaal 2012 vooruitgang geboekt. Zoals bekend hebben wij de doelstelling het aandeel alternatieve financieringen, zoals private placements, uit te breiden tot circa 25% van de leningenportefeuille. Inclusief de in januari 2012 aangekondigde private placement is reeds 13% van de leningenportefeuille afkomstig uit alternatieve financieringen. Inmiddels hebben wij alle leningen die in 2012 expireren geherfinancierd. Dat geeft stabiliteit aan onze operaties, ook omdat nog maar 12% van onze leningen bestaat uit kortlopende leningen.

Persbericht

Tot slot vraag ik nog aandacht voor het lastige economische klimaat in Spanje, waar ook Vastned de gevolgen van merkt. Onze Spaanse vastgoedportefeuille is goed verhuurd, zeker onze high street shops in de centra van de grote steden, maar de waarde van de totale vastgoedportefeuille staat onder druk. Daarnaast is eind maart een nieuwe belastingwet aangenomen die inhoudt dat de Spaanse rentelasten niet meer volledig fiscaal aftrekbaar zijn. Dit zal invloed hebben op de resultaten dit jaar. Momenteel beoordelen wij hoe wij het effect van deze maatregel kunnen beperken."

Portfolio

Vastgoedbeleggingen

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

Bezettingsgraad

De gemiddelde bezettingsgraad bedroeg in het eerste kwartaal 2012 95,4% (95,2%). De bezettingsgraad per 31 maart 2012 bedroeg 95,5% en was daarmee fractioneel hoger dan op 31 december 2011 (95,1%). Uitgesplitst per land was de bezettingsgraad als volgt:

Land	Bezettingsgraad in %				
	Totale vastgoedportefeuille			High street shops	Overige
	Q1 2012	ultimo maart 2012	ultimo december 2011	ultimo maart 2012	ultimo maart 2012
Nederland	96,7	97,1	96,5	97,5	96,6
Frankrijk	95,0	94,6	94,3	97,5	90,9
Spanje	92,1	91,3	92,4	100,0	90,7
België	96,9	98,8	96,6	99,3	98,4
Turkije	100,0	100,0	100,0	100,0	n.v.t.
Portugal	100,0	100,0	100,0	100,0	n.v.t.
Totaal	95,4	95,5	95,1	98,0	93,7

Verhuuractiviteit

In het eerste kwartaal van 2012 werd voor € 3,9 miljoen (€ 3,0 miljoen) aan nieuwe of vernieuwde huurcontracten gesloten, oftewel 2,8% van de brutohuuropbrengsten (2,1%). De belangrijkste verhuringen betroffen: de komst van Big Bazar en Timmermans Tuinmeubelen naar Retail Park Roermond waardoor de bezettingsgraad naar 92,8% steeg en modegigant Desigual waarmee een langjarig contract voor 552 vierkante meter is afgesloten in het Belgische Namen. In Istanbul werd door het Turkse telecombedrijf Turkcell 170 vierkante meter gehuurd aan de Istiklal Caddesi 119. Na balansdatum werd in dezelfde straat nog een belangrijke verhuring van circa 2500 vierkante meter winkelruimte aan H&M

Persbericht

gerealiseerd. In Frankrijk en Turkije waren de huurprijzen, waartegen de nieuwe en vernieuwde contracten werden afgesloten, gemiddeld hoger dan voorheen.

Ook in het eerste kwartaal van 2012 was de uitdaging voor het Spaanse team om in de economische omstandigheden aldaar de bezettingsgraad stabiel te houden. Ook nu moesten er concessies worden gedaan ten aanzien van de huurniveaus. Als gevolg hiervan werden de nieuw afgesloten contracten, die 1,7% van de totale Spaanse brutohuuropbrengsten bedroegen, gemiddeld 27,2% onder het oude huurniveau afgesloten.

Totale verhuuractiviteit Q1 2012 o.b.v. contracturen		
Land	Volume in % van de theoretische brutohuur	Mutatie in brutohuur (in %) headline
Nederland	2,1	(2,9)
Frankrijk	2,3	5,7
Spanje	1,7	(27,2)
België	5,3	(7,8)
Turkije	22,8	9,3
Totaal	2,8	(6,5)

Gemiddeld genomen werden de huurcontracten 6,5% onder het oude niveau afgesloten. Als de diverse vormen van huurincentives in aanmerking worden genomen, dan bedraagt dit percentage 9,1% negatief.

Huurincentives

De huurincentives (met toepassing van *straight-lining* over de looptijd van de huurovereenkomst tot eerste opzegmogelijkheid) bedroegen in het eerste kwartaal van 2012 3,2% van de brutohuuropbrengsten.

IFRS huurincentives in %		
Land	Q1 2012	Q1 2011
Nederland	(0,9)	(0,5)
Frankrijk	(1,7)	(1,7)
Spanje	(9,4)	(5,7)
België	(1,5)	(1,3)
Turkije	(0,5)	-
Portugal	-	-
Totaal	(3,2)	(2,1)

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties van Vastned's vastgoedportefeuille op basis van taxaties door onafhankelijke taxateurs laten een totale waardemutatie zien van € 17,2 miljoen negatief (€ 20,2 miljoen positief). Gemiddeld waren de waardemutaties derhalve 0,8% negatief.

Persbericht

Het nettorendement op de vastgoedportefeuille bedroeg ultimo maart 2012 6,5% (6,4% per 31 maart 2011).

De negatieve waardemutaties zijn met name toe te rekenen aan de Spaanse vastgoedportefeuille. De waardering van die vastgoedportefeuille weerspiegelt de moeilijke economische situatie waarin het land zich bevindt. Indien de Spaanse waardemutaties buiten aanmerking worden gelaten is er sprake van waardestijging van 0,1%. Een onderverdeling naar sectoren laat zien dat de waarde van de high street shops gemiddeld met 1,5% is gestegen en dat die van de overige beleggingen 2,9% is gedaald.

Waardemutaties (* € 1 miljoen)				
Land	Q1 2012	Q1 2011	Waarde ultimo Q1 2012	Waardemutatie Q1 2012 (in %)
Nederland	(2,2)	6,9	774,9	(0,3%)
Frankrijk	1,1	0,7	484,4	0,2%
Spanje	(19,7)	0,6	392,2	(4,8%)
België	3,0	10,4	337,3	0,9%
Turkije	0,5	1,5	105,2	0,5%
Portugal	0,1	0,1	12,5	0,9%
Totaal	(17,2)	20,2	2.106,5	(0,8%)

Acquisities

In het eerste kwartaal van 2012 is één acquisitie gedaan voor een totaalbedrag van € 7,6 miljoen. Het betreft een tweetal winkelpanden in de Franse stad Bordeaux. Eén pand bevindt zich in de drukste winkelstraat van de stad, op Rue Sainte Catherine 131, en is verhuurd aan de internationale telecomspecialist The Phone House. Het andere pand, op Cours de l'Intendance 61, is momenteel verhuurd aan de Franse bank Crédit Mutuel. De twee *high street shops* in Bordeaux bevinden zich op de absolute toplocaties van hun specifieke markt. Na balansdatum is op een A1-locatie, hoek Wagenstraat/Vlamingstraat in Den Haag, een high street shop aangekocht die langjarig verhuurd is aan H&M.

De investeringen dragen bij aan een verbetering van het risicorendementsprofiel van Vastned en de focus op de allerbeste *high streets*.

Desinvesteringen

Aan het begin van het eerste kwartaal van 2012 werd een portefeuille met in totaal 21 Nederlandse winkelpanden verkocht voor circa € 23 miljoen. Van deze vastgoedportefeuille heeft voor 11 objecten het transport in het eerste kwartaal van 2012 plaatsgevonden. De nettoverkoopopbrengst bedroeg € 11,8 miljoen. Voor de overige 12 objecten zal het transport naar verwachting aan het eind van het tweede kwartaal plaatsvinden. Vervolgens werden in Zeewolde een *retail warehouse* en een winkelpand gelegen aan de Kerkstraat 6-18 respectievelijk het Kerkplein 23-26 verkocht voor € 2,8 miljoen. Tenslotte werden drie units in een winkelcentrum in Stadskanaal verkocht voor een bedrag van € 1,6 miljoen.

Persbericht

Beleggingsresultaat aandeelhouders Vastned eerste kwartaal 2012

Het beleggingsresultaat in het eerste kwartaal van 2012 kwam uit op € 1,8 miljoen (€ 32,7 miljoen). Het beleggingsresultaat bestaat uit het direct beleggingsresultaat, dat daalde tot € 15,6 miljoen (€ 16,8 miljoen) en het indirect beleggingsresultaat dat, met name als gevolg van negatieve waardemutaties van de vastgoedbeleggingen, € 13,8 miljoen negatief bedroeg (€ 15,9 miljoen positief).

Samenstelling beleggingsresultaat eerste kwartaal 2012

Brutohuuropbrengsten

De totale brutohuuropbrengsten in het eerste kwartaal van 2012 bedroegen € 33,3 miljoen (€ 32,7 miljoen). De brutohuuropbrengsten namen derhalve per saldo toe met € 0,6 miljoen, bestaande uit een toename van € 1,1 miljoen als gevolg van acquisities in 2011 en 2012, een daling van € 0,4 miljoen vanwege gerealiseerde verkopen en een daling van € 0,1 miljoen als gevolg van huurmutaties op basis van indexatie en nieuwe contracten. Voor dat laatste deel was de stijging van de brutohuuropbrengsten in Nederland, Frankrijk en België door indexaties en huurvernieuwingen niet voldoende om de daling van de brutohuuropbrengsten in Spanje, als gevolg van de moeilijke marktomstandigheden en de daarmee gepaard gaande toekenning van huurincentives, op te vangen.

Land	Brutohuuropbrengsten (* € 1 miljoen)	
	Q1 2012	Q1 2011
Nederland	13,2	12,8
Frankrijk	6,9	6,2
Spanje	7,0	7,6
België	5,5	5,3
Turkije	0,4	0,5
Portugal	0,3	0,3
Totaal	33,3	32,7

Exploitatiekosten (inclusief betaalde erfpachtcanons en niet doorberekende servicekosten)

De exploitatiekosten daalden uitgedrukt in een percentage van de brutohuuropbrengsten van 12,7% naar 12,4% en kwamen daarmee uit op € 4,1 miljoen (€ 4,2 miljoen).

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

Zoals eerder aangegeven bedroegen de waardemutaties vastgoedbeleggingen in het eerste kwartaal van 2012 € 17,2 miljoen negatief (€ 20,2 miljoen positief).

Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

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

Persbericht

Nettofinancieringskosten

De gemiddelde rentevoet over het totale rentedragende vreemd vermogen steeg licht van 4,21% naar 4,27%. De nettofinancieringskosten inclusief de waardemutaties financiële derivaten stegen tot € 9,0 miljoen (€ 8,3 miljoen), met name door hogere rentedragende schulden als gevolg van per saldo netto-aankopen. De nettorentekosten stegen van € 8,2 miljoen tot € 9,2 miljoen.

Financiële kosten		
	Q1 2012	Q1 2011
Rente (* €1 miljoen)	9,2	8,2
Gemiddeld rente % VV	4,27	4,21
Rentedekkingsgraad (ICR)	2,9	3,2

Algemene kosten

De algemene kosten bedroegen € 2,1 miljoen (€ 1,8 miljoen) in het eerste kwartaal van 2012. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door het niet meer kunnen doorberekenen van een deel van de algemene kosten aan VastNed Offices/Industrial als gevolg van het beëindigen van de samenwerkingsovereenkomst.

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De belastingen naar de winst bedroegen in het eerste kwartaal 2012 € 0,7 miljoen (€ 0,2 miljoen). In deze post is een voorziene additionele belastinglast van € 0,8 miljoen opgenomen in verband met gewijzigde fiscale wetgeving in Spanje, welke tot gevolg heeft dat rente met ingang van 1 januari 2012 niet meer volledig fiscaal aftrekbaar is. Vastned bestudeert momenteel mogelijke alternatieve fiscale structuren teneinde het effect van deze gewijzigde fiscale wetgeving zo veel mogelijk te beperken.

Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen bedroeg € 3,5 miljoen positief (€ 1,2 miljoen negatief).

Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen

Het aan minderheidsaandeelhouders toekomende beleggingsresultaat van € 2,1 miljoen (€ 5,7 miljoen) daalde vooral als gevolg van lagere positieve waardemutaties van de Belgische vastgoedportefeuille in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.

Financiering

Solvabiliteit en financiering met vreemd vermogen

Per 31 maart 2012 liet de balans van Vastned een gezonde financieringsstructuur zien met een *loan-to-value* van 42,6% (31 maart 2011: 41,1%) en een solvabiliteit - zijnde het groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal - van 53,1% (31 maart 2011: 55,9%). Met deze solvabiliteit en een rentedekkingsgraad van 2,9 (31 maart 2011: 3,2) voldoet Vastned aan alle bankconvenanten.

Persbericht

Solvabiliteit en vreemd vermogen		
	31 maart 2012	31 maart 2011
Solvabiliteit	53,1%	55,9%
LTV	42,6%	41,1%
Looptijd contractdatum (in jaren)	3,8	3,6
Looptijd renteherzieningsdatum (in jaren)	4,3	4,5

Per 31 maart 2012 was 88,4% van de leningenportefeuille langlopend met een resterende gemiddelde looptijd op basis van contractafloopdata van 3,8 jaar. Alle in 2012 expirerende leningen zijn reeds geherfinancierd.

Verdeling rentedragend vreemd vermogen				
ultimo maart 2012				
(* € 1 miljoen)	Vaste rente	Variabele rente	Totaal	% van totaal
Langlopend	656,2	136,2	792,4	88,4
Kortlopend	32,2	71,8	104,0	11,6
Totaal	688,4	208,0	896,4	100,0
% van totaal	76,8	23,2	100,0	

In het kader van de eerder aangegeven doelstelling met betrekking tot het uitbreiden van het aandeel van alternatieve financieringen (zoals *private placements*) werd begin 2012 de plaatsing van een nieuwe *private placement bond* ten bedrage van € 50,0 miljoen afgerond.

Vooruitzichten 2012

Vastned houdt vast aan de ten tijde van de jaarcijfers 2011 gepubliceerde vooruitzichten voor 2012. De verder verslechterde Spaanse marktomstandigheden dienen echter nadrukkelijk in aanmerking te worden genomen, alsook de effecten van de veranderende fiscale wetgeving aldaar.

Over Vastned

Vastned is een Europees winkelvastgoedfonds met de focus op *venues for premium shopping*. Er wordt belegd in geselecteerde geografische markten in Europa en Turkije, waarbij Vastned zich richt op het beste winkelvastgoed in de populairste winkelstraten in grotere steden ("high streets"). Vastned bezit daarnaast aantrekkelijke winkelcentra en grootschalige detailhandelsvestigingen. Huurders van Vastned zijn sterke en toonaangevende internationale en landelijke retailmerken. De vastgoedportefeuille heeft een omvang van ca. € 2,1 miljard.

Financiële kalender

Datum	Onderwerp	Locatie
4 t/m 18 mei 2012	Keuzeperiode slotdividend	
9 mei 2012 10:00 uur webcast	Toelichting Q1 cijfers 2012	
2 augustus 2012 <i>voorbeurs</i>	Persbericht H1 2012 cijfers	
2 augustus 2012 11:00 uur bijeenkomst	Toelichting H1 2012 cijfers	Hilton Amsterdam
6 augustus 2012	Ex-interim-dividend	
27 augustus 2012	Betaalbaarstelling interim-dividend	
2 november 2012 <i>voorbeurs</i>	Persbericht 9M cijfers 2012	
2 november 2012 10:00 uur webcast	Toelichting 9M cijfers 2012	

Voor nadere informatie:

Arnaud du Pont, Directeur Investor Relations

Tel 010 2424310 of email: arnaud.du.pont@vastned.com.

Op woensdag 9 mei zal om 10.00 uur een webcast plaatsvinden waarin een nadere toelichting zal worden gegeven op de eerste kwartaalcijfers 2012. Deze bijeenkomst zal via www.vastned.com te volgen zijn.

Rotterdam, 9 mei 2012

Toekomstgerichte uitspraken

Dit persbericht bevat een aantal toekomstgerichte uitspraken. Deze uitspraken zijn gebaseerd op de huidige verwachtingen, inschattingen en prognoses van het management en de informatie die de onderneming momenteel ter beschikking staat. De uitspraken zijn onderhevig aan bepaalde risico's en onzekerheden die moeilijk zijn in te schatten, zoals algemene economische omstandigheden, rentepercentages en veranderingen in wet- en regelgevingen. Het management van Vastned kan dan ook niet garanderen dat zijn verwachtingen zullen uitkomen. Verder aanvaardt Vastned geen verplichting om de in dit persbericht gedane uitspraken te actualiseren

KERNCIJFERS	31 maart 2012	31 december 2011	31 maart 2011
Resultaten (x €1.000,-)			
Brutohuuropbrengsten	33.302	132.532	32.735
Direct beleggingsresultaat	15.591	66.964	16.788
Indirect beleggingsresultaat	(13.818)	29.133	15.940
<i>Beleggingsresultaat</i>	1.773	96.097	32.728
Balans (x €1.000,-)			
Vastgoedbeleggingen	2.106.503	2.129.029	2.047.297
Eigen vermogen	1.108.566	1.105.701	1.127.231
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	1.001.116	1.000.393	1.021.846
Langlopende schulden	871.734	835.653	679.844
Solvabiliteit conform definitie banken (in %)	53,1	52,6	55,9
Loan to value (in %)	42,6	43,1	41,1
Interest coverage ratio	2,9	3,1	3,2
Financiële bezettingsgraad (in %)	95,4	95,4	95,2
Gemiddeld aantal geplaatste aandelen	18.621.185	18.574.595	18.495.220
Aantal geplaatste aandelen (ultimo)	18.621.185	18.621.185	18.495.220
Per aandeel (x €1)			
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail primo (inclusief slotdividend)	53,72	52,75	52,75
Slotdividend vorig boekjaar	-	(2,58)	-
<i>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail primo (exclusief slotdividend)</i>	53,72	50,17	52,75
Direct beleggingsresultaat	0,84	3,61	0,91
Indirect beleggingsresultaat	(0,74)	1,56	0,86
<i>Beleggingsresultaat</i>	0,10	5,17	1,77
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(0,07)	(0,44)	0,74
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	0,01	(0,07)	(0,01)
Overige mutaties	-	(0,02)	-
Interim-dividend	-	(1,09)	-
<i>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail ultimo (inclusief slotdividend)</i>	53,76	53,72	55,25
Beurskoers (ultimo)	38,67	34,60	51,65
Premium/(Discount) (in %)	(28,1)	(35,6)	(6,5)

DIRECT EN INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT (x €1.000,-)

	1e kwartaal 2012	1e kwartaal 2011
Direct beleggingsresultaat		
Brutohuuropbrengsten	33.302	32.735
Betaalde erfpachtcanons	(149)	(144)
Niet doorberekende servicekosten	(550)	(573)
Exploitatiekosten	(3.428)	(3.444)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>29.175</u>	<u>28.574</u>
Financiële opbrengsten	515	466
Financiële kosten	(9.714)	(8.713)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(9.199)</u>	<u>(8.247)</u>
Algemene kosten	(2.062)	(1.789)
<i>Direct beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>17.914</u>	<u>18.538</u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(727)	(165)
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>17.187</u>	<u>18.373</u>
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(1.596)	(1.585)
<i>Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	<u>15.591</u>	<u>16.788</u>
Indirect beleggingsresultaat		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(17.040)	25.031
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(154)	(4.874)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>(17.194)</u>	<u>20.157</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	218	1.153
Waardemutaties financiële derivaten	211	(51)
<i>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>(16.765)</u>	<u>21.259</u>
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	3.484	(1.168)
<i>Indirect beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>(13.281)</u>	<u>20.091</u>
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(537)	(4.151)
<i>Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	<u>(13.818)</u>	<u>15.940</u>
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	<u>1.773</u>	<u>32.728</u>
Per aandeel (x €1)		
Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	0,84	0,91
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(0,74)	0,86
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	<u>0,10</u>	<u>1,77</u>

EPRA NAV en EPRA NNNAV

	31-03-2012		31-12-2011	
	per aandeel		per aandeel	
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	1.001.116	53,76	1.000.393	53,72
Marktwaaarde van financiële derivaten	45.300	2,43	44.091	2,37
Latente belastingen	27.947	1,50	31.242	1,68
EPRA NAV	1.074.363	57,69	1.075.726	57,77
Marktwaaarde van financiële derivaten	(45.300)	(2,43)	(44.091)	(2,37)
Marktwaaarde van de rentedragende leningen o/g	9.506	0,51	10.958	0,59
Latente belastingen	(15.410)	(0,82)	(17.135)	(0,92)
EPRA NNNAV	1.023.159	54,95	1.025.458	55,07

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

	1e kwartaal 2012	1e kwartaal 2011
Netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen		
Brutohuuropbrengsten	33.302	32.735
Betaalde erfpachtcanons	(149)	(144)
Niet doorberekende servicekosten	(550)	(573)
Exploitatiekosten	(3.428)	(3.444)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>29.175</u>	<u>28.574</u>
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(17.040)	25.031
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(154)	(4.874)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>(17.194)</u>	<u>20.157</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	218	1.153
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</i>	<u>12.199</u>	<u>49.884</u>
Lasten		
Financiële opbrengsten	515	466
Financiële kosten	(9.714)	(8.713)
Waardemutaties financiële derivaten	211	(51)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(8.988)</u>	<u>(8.298)</u>
Algemene kosten	(2.062)	(1.789)
<i>Totaal lasten</i>	<u>(11.050)</u>	<u>(10.087)</u>
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>1.149</u>	<u>39.797</u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(727)	(165)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	3.484	(1.168)
	<u>2.757</u>	<u>(1.333)</u>
<i>Beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>3.906</u>	<u>38.464</u>
Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(2.133)	(5.736)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	<u>1.773</u>	<u>32.728</u>
Per aandeel (x €1)		
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	0,10	1,77
Verwaterd beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	0,10	1,77

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

	1e kwartaal 2012	1e kwartaal 2011
Beleggingsresultaat	3.906	38.464
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(1.540)	15.714
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	299	(139)
Belastingen met betrekking tot overig totaalresultaat	200	(1.713)
Overig totaalresultaat	(1.041)	13.862
<i>Totaalresultaat</i>	2.865	52.326
Toekomend aan:		
Aandeelhouders Vastned Retail	723	46.276
Minderheidsbelangen	2.142	6.050
	2.865	52.326
Per aandeel (x €1)		
Totaalresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	0,04	2,50

GECONSOLIDEERDE BALANS (x €1.000,-)

	31 maart 2012	31 december 2011	31 maart 2011
Activa			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.011.470	2.034.900	1.976.241
Overlopende activa in verband met huurincentives	4.459	4.548	1.913
	<hr/> 2.015.929	<hr/> 2.039.448	<hr/> 1.978.154
Vastgoedbeleggingen in pijplijn	90.574	89.581	69.143
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>	<hr/> 2.106.503	<hr/> 2.129.029	<hr/> 2.047.297
Materiële vaste activa	1.066	1.115	982
Financiële derivaten	2.213	1.529	2.016
Latente belastingvorderingen	478	478	479
<i>Totaal vaste activa</i>	<hr/> 2.110.260	<hr/> 2.132.151	<hr/> 2.050.774
Debiteuren en overige vorderingen	11.993	9.560	11.496
Belastingen naar de winst	490	483	911
Liquide middelen	2.239	4.339	4.816
<i>Totaal vlottende activa</i>	<hr/> 14.722	<hr/> 14.382	<hr/> 17.223
<i>Totaal activa</i>	<hr/> 2.124.982	<hr/> 2.146.533	<hr/> 2.067.997
Passiva			
Gestort en opgevraagd kapitaal	93.106	93.106	92.476
Agioreserve	470.705	470.705	471.370
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	(41.114)	(39.765)	(17.962)
Reserve omrekeningsverschillen	(1.730)	(2.029)	(919)
Overige reserves	382.279	382.279	344.977
Beleggingsresultaat vorig boekjaar toekomstend aan aandeelhouders Vastned Retail	96.097	-	99.176
Beleggingsresultaat toekomstend aan aandeelhouders Vastned Retail	1.773	96.097	32.728
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	<hr/> 1.001.116	<hr/> 1.000.393	<hr/> 1.021.846
Eigen vermogen minderheidsbelangen	107.450	105.308	105.385
<i>Totaal eigen vermogen</i>	<hr/> 1.108.566	<hr/> 1.105.701	<hr/> 1.127.231
Latente belastingverplichtingen	20.726	23.781	28.273
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	445	841	498
Langlopende rentedragende leningen o/g	792.367	755.031	617.400
Financiële derivaten	47.053	44.689	23.146
Langlopende belastingsschulden	1.122	1.042	2.677
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	10.021	10.269	7.850
<i>Totaal langlopende schulden</i>	<hr/> 871.734	<hr/> 835.653	<hr/> 679.844
Schulden aan kredietinstellingen	71.844	139.494	140.154
Aflossing langlopende leningen o/g	32.213	22.212	83.133
Financiële derivaten	1.999	2.347	729
Belastingen naar de winst	3.439	3.515	3.069
Overige schulden en overlopende passiva	35.187	37.611	33.837
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	<hr/> 144.682	<hr/> 205.179	<hr/> 260.922
<i>Totaal passiva</i>	<hr/> 2.124.982	<hr/> 2.146.533	<hr/> 2.067.997

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 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
Stand per 1 januari 2012	93.106	470.705	(39.765)	(2.029)	382.279	96.097	1.000.393	105.308	1.105.701
Direct beleggingsresultaat						15.591	15.591	1.596	17.187
Indirect beleggingsresultaat						(13.818)	(13.818)	537	(13.281)
Waardemutaties financiële derivaten			(1.349)				(1.349)	9	(1.340)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen				299			299		299
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	(1.349)	299	-	1.773	723	2.142	2.865
<i>Stand per 31 maart 2012</i>	93.106	470.705	(41.114)	(1.730)	382.279	97.870	1.001.116	107.450	1.108.566

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x €1.000,-)

	1e kwartaal 2012	1e kwartaal 2011
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Beleggingsresultaat	3.906	38.464
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	17.194	(20.157)
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(218)	(1.153)
Nettofinancieringskosten	8.988	8.298
Belastingen naar de winst	(2.757)	1.333
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	<u>27.113</u>	<u>26.785</u>
Mutatie vlottende activa	(1.303)	(1.426)
Mutatie kortlopende schulden	(1.702)	(1.216)
Mutatie voorzieningen	(1.190)	(525)
	<u>22.918</u>	<u>23.618</u>
Betaalde interest (per saldo)	(8.529)	(8.235)
Betaalde belastingen naar de winst	(170)	(718)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>14.219</u>	<u>14.665</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Aankoop van en investeringen in vastgoedbeleggingen	(10.805)	(43.875)
Verkoop vastgoedbeleggingen	14.750	11.969
<i>Kasstroom vastgoedbeleggingen</i>	<u>3.945</u>	<u>(31.906)</u>
Mutatie materiële vaste activa	49	97
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>3.994</u>	<u>(31.809)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitgekeerd dividend aan minderheidsbelangen	(45)	(334)
Opgenomen rentedragende schulden	69.921	43.610
Aflossing rentedragende schulden	(90.185)	(28.689)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>(20.309)</u>	<u>14.587</u>
Netto toename/(afname) liquide middelen	(2.096)	(2.557)
Liquide middelen per 1 januari	4.339	7.383
Koersverschillen op liquide middelen	(4)	(10)
<i>Liquide middelen ultimo</i>	<u>2.239</u>	<u>4.816</u>

TOELICHTING OP HET GECONSOLIDEERD TUSSENTIJDIG FINANCIËEL BERICHT 2012

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 8 mei 2012.

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 2011.

Effect van nieuwe, gewijzigde en verbeterde standaarden

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

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

Bij het opstellen van het 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 2011.

De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen.

3. Gesegmenteerde informatie

	Vastgoedbeleggingen 31 maart		Brutohuuropbrengsten		Exploitatiekosten incl. erfpacht en niet doorbe- rekenende servicekosten		Nettohuuropbrengsten	
	2012	2011	eerste kwartaal 2012	eerste kwartaal 2011	eerste kwartaal 2012	eerste kwartaal 2011	eerste kwartaal 2012	eerste kwartaal 2011
Nederland	774.938	795.939	13.192	12.816	1.734	1.772	11.458	11.044
Frankrijk	484.371	425.977	6.928	6.248	687	581	6.241	5.667
Spanje	392.190	418.172	7.046	7.644	1.105	1.196	5.941	6.448
België	337.302	312.576	5.491	5.291	561	495	4.930	4.796
Turkije	105.187	82.247	385	484	26	34	359	450
Portugal	12.515	12.386	260	252	14	84	246	168
Totaal	2.106.503	2.047.297	33.302	32.735	4.127	4.162	29.175	28.573
High street shops	1.060.434	973.214	14.690	13.967	1.545	1.632	13.145	12.335
Overig	1.046.069	1.074.083	18.612	18.768	2.582	2.530	16.030	16.238
	2.106.503	2.047.297	33.302	32.735	4.127	4.162	29.175	28.573

	Waardemutaties vastgoedbeleggingen		Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen		Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen		Totaal	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Nederland	(2.246)	6.879	240	282	-	-	(2.006)	7.161
Frankrijk	1.125	712	-	-	-	40	1.125	752
Spanje	(19.698)	645	-	-	3.338	(647)	(16.360)	(2)
België	2.992	10.387	1	497	27	(27)	3.020	10.857
Turkije	522	1.456	(23)	374	134	(518)	633	1.312
Portugal	111	78	-	-	(15)	(16)	96	62
	(17.194)	20.157	218	1.153	3.484	(1.168)	(13.492)	20.142
Waarvan toekomend aan derden	(660)	(3.796)	-	(137)	(7)	7	(667)	(3.926)
	(17.854)	16.361	218	1.016	3.477	(1.161)	(14.159)	16.216
High street shops	14.270	15.766	340	416	3	(731)	14.613	15.451
Overig	(31.464)	4.391	(122)	737	3.481	(437)	(28.105)	4.691
	(17.194)	20.157	218	1.153	3.484	(1.168)	(13.492)	20.142
Waarvan toekomend aan derden	(660)	(3.796)	-	(137)	(7)	7	(667)	(3.926)
	(17.854)	16.361	218	1.016	3.477	(1.161)	(14.159)	16.216

4. Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum zijn twee objecten gelegen op A1-locaties in Den Haag en Zwolle aangekocht.

5. Transacties met direct belanghebbenden

Er hebben zich, behalve in de hieronder beschreven onderwerpen, in de eerste drie maanden van 2012 geen materiële wijzigingen voorgedaan in de aard, schaal of omvang van transacties met direct belanghebbenden in vergelijking met hetgeen is vermeld in de toelichting op de jaarrekening 2011.

De leden van de Raad van Commissarissen en de Directie van Vastned Retail hadden gedurende de eerste drie maanden van 2012 geen persoonlijk belang bij beleggingen van Vastned Retail. Voor zover Vastned Retail bekend is, hebben in de verslagperiode geen vastgoedtransacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij Vastned Retail zijn te beschouwen.

Belangen van grote beleggers

De AFM heeft de volgende meldingen ontvangen van aandeelhouders met een belang van meer dan vijf procent in Vastned Retail:

Commonwealth Bank of Australia	5,79%
Société Fédérale de Participations et d'Investissements (SFPI)	5,26%
Stichting Pensioenfonds ABP	5,15%