

## Persbericht negenmaandsresultaten 2010

### VASTNED RETAIL BOEKT STABIEL DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT EN REALISEERT POSITIEVE WAARDEMUTATIES VASTGOEDPORTEFEUILLE

*Reinier van Gerrevink, CEO van VastNed Retail: "De verhuurmarkt is in het huidige economische klimaat, waarin retailers meer dan normaal belang hechten aan goede locaties, zeer competitief. Aan de vraag naar goede locaties hebben wij het afgelopen kwartaal weer kunnen voldoen door voor € 2,6 miljoen aan nieuwe huurcontracten af te sluiten. Met name in de Spaanse vastgoedportefeuille bleef het verstrekken van huurincentives noodzakelijk om de bezettingsgraad te verbeteren. De bezettingsgraad van de totale vastgoedportefeuille bleef het afgelopen kwartaal stabiel.*

*De waardemutaties zijn voor het derde kwartaal op rij positief, hetgeen de sterk verbeterde investeringsmarkt voor retailvastgoed reflecteert.*

*Het direct beleggingsresultaat over de eerste negen maanden van 2010 was stabiel. Per aandeel bedroeg dit € 2,76, wat lager is dan vorig jaar. Dit is het gevolg van het verwateringseffect van de aandelenemissie in september 2009 en het vertraagd op gang gekomen acquisitieprogramma. Dit laatste is nu op stoom en heeft geresulteerd in een uitbreiding van de vastgoedportefeuille van € 75 miljoen, waarmee we de opbrengst van de aandelenemissie hebben belegd. Door middel van de ter beschikking staande kredietfaciliteiten denken we de komende kwartalen verdere acquisities te kunnen doen.*

*Verder herhalen wij onze verwachting dat het direct beleggingsresultaat over geheel 2010 tussen € 3,60 en € 3,70 zal uit komen."*

*(tussen haakjes eerste negen maanden 2009)*

- **Direct beleggingsresultaat: €50,7 miljoen (€51,5 miljoen);**
- **Indirect beleggingsresultaat: €22,0 miljoen positief (€112,9 miljoen negatief);**
- **Beleggingsresultaat: €72,7 miljoen positief (€61,4 miljoen negatief);**
- **Direct beleggingsresultaat per aandeel: €2,76 (€3,10);**
- **Indirect beleggingsresultaat per aandeel: €1,20 positief (€6,80 negatief);**
- **Beleggingsresultaat per aandeel: €3,96 positief (€3,70 negatief);**
- **Eigen vermogen per aandeel op 30 september 2010: €50,65 (30 september 2009: €51,32);**
- **Gemiddelde bezettingsgraad: 95,2% (97,2%);**
- **Solvabiliteit per 30 september 2010: 53,8% (30 september 2009: 55,8%).**

#### Profiel

VastNed Retail belegt in individuele winkelobjecten, 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 september 2010: € 1.946,6 miljoen (30 september 2009: € 1.871,4 miljoen).

# VASTNED RETAIL

## Vastgoedbeleggingen

De ontwikkelingen op het gebied van bezettingsgraad, huurniveaus, waardemutaties, investeringen en desinvesteringen in de vastgoedportefeuille in de eerste negen maanden van 2010 waren als volgt:

### Bezettingsgraad

De gemiddelde bezettingsgraad bedroeg in de eerste negen maanden van 2010 95,2% (97,2%). De bezettingsgraad per 30 september 2010 bleef nagenoeg gelijk aan die van een kwartaal eerder. De bezettingsgraad in de Spaanse vastgoedportefeuille verbeterde door het grote volume aan nieuwe verhuringen ad €1,1 miljoen, waaronder de verhuring van de voormalige bioscoopruimte aan een fitness-studio in het winkelcentrum Las Atalayas in Murcia. Aangezien het volume aan vertrekkende huurders beperkt bleef tot €0,3 miljoen steeg de Spaanse bezettingsgraad tot 92,4%. De bezettingsgraad in Nederland daalde fractioneel. Uitsplitst per land was de bezettingsgraad als volgt:

Land	Bezettingsgraad in %		
	ultimo sep 2010	9M 2010	9M 2009
NL	96,2	97,8	98,1
E	92,4	91,4	94,7
F	92,3	92,8	97,6
B	98,7	99,1	99,3
Tr	95,5	82,6	81,3
P	100,0	100,0	100,0
T	94,9	95,2	97,2

### Verhuuractiviteit

De verhuuractiviteit liet in het derde kwartaal 2010 een stijging zien ten opzichte van het voorafgaande kwartaal (€2,6 miljoen ten opzichte van €1,7 miljoen), waarmee het totale huurvolume uitkomt op €8,0 miljoen oftewel 6,1% van de brutohuur-opbrengsten. Van de verhuringen in het laatste kwartaal bedroegen de nieuwe huurniveaus 4,5% boven het voormalige niveau. Indien de huurincentives in aanmerking worden genomen dan liggen de nieuwe huurniveaus 11,8% onder het oude niveau. Hierbij dient te worden opgemerkt dat met betrekking tot de verhuur in Las Atalayas aanzienlijke huurincentives zijn overeengekomen.

Land	Totale verhuuractiviteit 9M 2010 o.b.v. contracturen							
	Mutatie in brutohuur (in %)				Volume in % van de theoretische brutohuur			
	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010	9M 2010	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010	9M 2010
NL	24,8	12,1	10,0	16,0	1,0	0,9	0,9	2,9
E	(16,4)	(15,6)	(0,6)	(9,2)	2,4	2,2	3,7	8,2
F	(23,8)	-	26,2	(14,5)	5,6	0,1	1,6	7,4
B	2,3	1,2	(11,6)	(0,9)	3,0	1,3	1,2	5,7
Tr	-	1,3	1,5	0,9	10,4	7,1	10,6	28,4
T	(10,4)	(3,6)	4,5	(4,3)	2,8	1,3	2,0	6,1



# VASTNED RETAIL

## Totale verhuuractiviteit 9M 2010 o.b.v. effectieve huurniveaus

Land	Mutatie in brutohuur (in %)			
	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010	9M 2010
NL	23,9	11,7	9,0	15,3
E	(20,9)	(18,0)	(30,0)	(24,2)
F	(25,4)	-	18,2	(17,3)
B	(0,8)	(0,4)	(13,1)	(3,3)
Tr	-	(4,0)	1,5	(0,5)
T	(12,7)	(5,5)	(11,8)	(10,9)

### Huurincentives

De huurincentives (met toepassing van *straight-lining* over de looptijd van de huurovereenkomst tot eerste opzegmogelijkheid) bedroegen in de eerste negen maanden van 2010 2,3% (1,6%).

## IFRS huurincentives in %

Land	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010	9M 2010	9M 2009
NL	(0,4)	(0,6)	(0,5)	(0,5)	(0,5)
E	(5,3)	(5,9)	(6,0)	(5,7)	(3,5)
F	(1,6)	(1,6)	(1,8)	(1,7)	(1,5)
B	(2,1)	(1,8)	(1,7)	(1,9)	(1,2)
Tr	-	-	-	-	-
P	-	-	-	-	-
T	(2,1)	(2,3)	(2,3)	(2,3)	(1,6)

### 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 € 25,9 miljoen positief (€ 128,3 miljoen negatief). Het theoretische nettorendement op de vastgoedportefeuille bedroeg ultimo september 2010 6,6%. De gedaalde aanvangsrendementen reflecteren de sterke vraag naar retailvastgoed van goede kwaliteit.

## Waardemutaties (\* € 1 miljoen)

Land	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010	9M 2010	9M 2009
NL	2,8	4,3	1,7	8,8	(20,0)
E	(1,7)	(0,5)	(1,0)	(3,2)	(81,1)
F	2,8	3,0	9,2	15,0	(26,2)
B	1,9	1,3	1,0	4,2	(0,6)
Tr	0,4	0,3	0,5	1,2	0,4
P	(0,1)	-	-	(0,1)	(0,8)
T	6,1	8,4	11,4	25,9	(128,3)

# VASTNED RETAIL

## Waardemutaties in procenten van de beginwaarde en netto-yields

Land	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010	9M 2010	Netto yield ultimo sept. 2010	Netto yield ultimo juni. 2010
NL	0,4	0,6	0,5	1,3	6,2	6,2
E	(0,4)	(0,1)	(0,2)	(0,8)	7,8	7,8
F	0,7	0,7	2,3	3,8	6,2	6,4
B	0,6	0,4	0,3	1,4	6,5	6,5
Tr	1,3	0,6	1,7	4,1	5,5	5,5
P	(0,7)	(0,3)	0,3	(0,8)	8,6	8,7
T	0,3	0,4	0,6	1,4	6,6	6,7

### Aankopen

In het derde kwartaal 2010 zijn 15 winkels in winkelcentrum Overvecht in Utrecht verworven. Tevens is de positie in winkelcentrum Zuidplein in Rotterdam uitgebreid door verwerving van vier winkels, de in totaal 19 winkelunits zijn aangekocht voor een bedrag van €29,1 miljoen tegen een nettoaanvangsrendement van circa 6%. In het tweede kwartaal 2010 is een individuele winkelunit aan de Plaza de la Constitución 9 te Málaga verworven voor €5,2 miljoen tegen een nettoaanvangsrendement van 5,7%. Deze unit is langjarig verhuurd aan Banesto. Het in het eerste kwartaal 2010 verworven winkelobject aan de Istiklal Caddesi 85 in Istanbul is uitgebreid door aankoop van het aan de achterkant van het object grenzende pand. Het object zal een totale renovatie ondergaan en is opgenomen onder vastgoedbeleggingen in pijplijn voor een bedrag van €20,6 miljoen.

### Verkopen

In de eerste negen maanden van 2010 hebben onderstaande verkopen plaatsgevonden.

Land	Adres	Netto-opbrengst (* € 1 miljoen)
<b>Verkopen</b>		
Nederland		
Den Haag	Plaats 21-23 (appartementen)	0,7
Nijmegen	Plein 1944 nr 151 (deelverkoop)	0,6
Sint Oedenrode	Heuvel 32	0,4
Winterswijk	Misterstraat 43-45/Tuinstraat 26-28	1,1
Frankrijk		
Aulnoye-Aymeries	Allée des Grands Chênes 34	0,1
Lille	Avenue Kuhlmann 187	0,1
Lille	Place de la Gare 42 (hotel)	1,2
Lille	Rue de Paris 38 (appartement)	0,2
Lille	Rue des Fleurs 21	0,1
Lille	Rue Léon Thiriez 99	0,1
Thonon-les-Bains	Rue des Arts 16 (deelverkoop)	0,1
België		
Hasselt	Genkersteenweg 76 (appartementen)	0,2
Vilvoorde	Leuvensestraat 43 (appartement)	0,2
<b>Totaal</b>		<b>5,1</b>



# VASTNED RETAIL

## Beleggingsresultaat aandeelhouders VastNed Retail eerste negen maanden 2010

Het beleggingsresultaat in de eerste negen maanden van 2010 kwam uit op € 72,7 miljoen positief (€ 61,4 miljoen negatief). Het beleggingsresultaat bestaat uit het direct beleggingsresultaat dat met 1,6% daalde tot € 50,7 miljoen (€ 51,5 miljoen) en het indirect beleggingsresultaat dat € 22,0 miljoen positief bedroeg (€ 112,9 miljoen negatief).

## Samenstelling beleggingsresultaat eerste negen maanden 2010

### Brutohuuropbrengsten

De brutohuuropbrengsten bedroegen € 94,5 miljoen in de eerste negen maanden van 2010 (€ 98,7 miljoen). De daling van de brutohuuropbrengsten is toe te rekenen aan in 2009 gerealiseerde verkopen binnen de Nederlandse vastgoedportefeuille en de in vergelijking met 2009 lagere bezettingsgraad in de Spaanse en Franse vastgoedportefeuille.

	<b>Brutohuuropbrengsten (* € 1 miljoen)</b>				
Land	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010	9M 2010	9M 2009
NL	12,0	12,1	12,0	36,1	37,1
E	7,4	7,3	7,5	22,2	24,0
F	6,1	6,0	6,2	18,3	20,2
B	5,4	5,2	5,2	15,8	15,6
Tr	0,4	0,4	0,5	1,3	0,9
P	0,3	0,3	0,2	0,8	0,9
T	31,6	31,3	31,6	94,5	98,7

### Exploitatiekosten (inclusief betaalde erfpachtcanons en niet doorberekende servicekosten)

De exploitatiekosten bedroegen € 9,2 miljoen (€ 9,6 miljoen), ofwel 9,8% van de brutohuuropbrengsten. De daling wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door lagere dotaties aan de voorziening dubieuze debiteuren. De niet doorberekende servicekosten stegen licht tot € 1,4 miljoen (€ 1,2 miljoen).

### Waardemutaties vastgoedbeleggingen

Zoals eerder aangegeven bedroegen de waardemutaties vastgoedbeleggingen in de eerste negen maanden van 2010 € 25,9 miljoen positief (€ 128,3 miljoen negatief).

### Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

Het nettoverkoopresultaat ten opzichte van de taxatiewaarde bedroeg, na aftrek van verkoopkosten, € 0,4 miljoen positief (€ 2,3 miljoen positief).

### Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten inclusief de waardemutaties financiële derivaten daalden tot € 23,2 miljoen (€ 25,6 miljoen). De nettorentekosten daalden van € 24,7 miljoen tot € 22,7 miljoen als gevolg van lagere rentedragende schulden. De gemiddelde rentevoet bleef nagenoeg ongewijzigd op 4,08% (4,04%). Deze gemiddelde rentevoet is enerzijds positief beïnvloed door de gedaalde korte marktrente, terwijl anderzijds de gemiddelde rentevoet negatief werd beïnvloed doordat de rentedragende schulden met een variabele rente zijn afgenomen. Als gevolg van de lagere marktrente daalde ook de marktwaarde van de onder IFRS niet als volledige *hedge* aangemerkte rentederivaten met € 0,5 miljoen (daling € 0,9 miljoen).

# VASTNED RETAIL

<b>Financiële kosten</b>					
	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010	9M 2010	9M 2009
Rente (* €1 miljoen)	7,7	7,7	7,8	23,2	24,9
Gemiddeld rente % VV	4,17	4,04	4,02	4,08	4,04
Rentedekkingsgraad (ICR)	3,5	3,4	3,5	3,5	3,3

## *Algemene kosten*

De algemene kosten zijn gedaald van € 5,4 miljoen in de eerste negen maanden van 2009 naar € 5,1 miljoen in de eerste negen maanden van 2010 voornamelijk als gevolg van lagere advies- en controlekosten.

## *Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst*

De belastingen naar de winst daalden van € 1,1 miljoen naar € 0,2 miljoen.

## *Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen*

De mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen bedroeg € 0,9 miljoen negatief (€ 12,7 miljoen positief).

## *Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen*

Het aan minderheidsaandeelhouders toekomende beleggingsresultaat van € 7,7 miljoen (€ 3,4 miljoen) bestaat uit het direct en indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen van respectievelijk € 4,8 miljoen (€ 4,7 miljoen) en € 2,9 miljoen (€ 1,3 miljoen negatief).

## **Solvabiliteit en financiering met vreemd vermogen**

Per 30 september 2010 liet de balans van VastNed Retail een gezonde financieringsstructuur zien met een *loan-to-value* van 39,6% (30 september 2009: 39,6%) en een solvabiliteit - zijnde het groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal - van 53,8% (30 september 2009: 55,8%). Met deze solvabiliteit en een rentedekkingsgraad van 3,5 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.

<b>Solvabiliteit en vreemd vermogen</b>		
	30 september 2010	30 september 2009
Solvabiliteit	53,8	55,8
LTV	39,6	39,6
Looptijd contractdatum	3,1	3,9
Looptijd renteherzieningsdatum	4,7	4,5



# VASTNED RETAIL

Per 30 september 2010 was 78,5% van de leningenportefeuille langlopend met een gemiddelde looptijd op basis van contractafloopdata van 3,1 jaar. Van de langlopende leningen vervalt een bedrag van €27,3 miljoen binnen een jaar (welk bedrag reeds is opgenomen onder het kortlopend vreemd vermogen). Ter beperking van het renterisico had per 30 september 2010 76,9% van de leningenportefeuille een vaste rente met een looptijd op basis van renteherzieningsdatum van 4,7 jaar.

<b>Verdeling rentedragend vreemd vermogen ultimo september 2010</b>				
(* € 1 miljoen)	Vaste rente	Variabele rente	Totaal	% van totaal
Langlopend	565,8	39,6	605,4	78,5
Kortlopend	27,3	138,1	165,4	21,5
Totaal	593,1	177,7	770,8	100,0
% van totaal	76,9	23,1	100,0	

Na afsluiting van het derde kwartaal heeft VastNed Retail met succes een langlopende obligatielening van €75 miljoen geplaatst bij een institutionele belegger in de Verenigde Staten. Dit is de eerste transactie van VastNed Retail in de markt voor *private placement bonds*. Met deze transactie verkleint VastNed Retail haar afhankelijkheid van reguliere bankfinancieringen en verlengt zij de looptijd van haar leningenportefeuille. De lening bestaat uit twee tranches van respectievelijk €37,5 miljoen met een looptijd van 7 jaar en €37,5 miljoen met een looptijd van 10 jaar. De tranches werden geplaatst tegen een vaste coupon van respectievelijk 4,79% en 5,46%.

## Notering Euronext

VastNed Retail heeft besloten de notering aan NYSE Euronext Parijs te beëindigen. Dit zal tot kostenbesparing leiden, terwijl alle fiscale voordelen van de Franse SIIC-status gewaarborgd blijven. De VastNed Retail aandelen blijven verhandelbaar via NYSE Euronext Amsterdam. De laatste handelsdag is vastgesteld op 8 november 2010.



# VASTNED RETAIL

## **Ontwikkelingen en vooruitzichten**

Voor het laatste kwartaal van 2010 verwacht de Directie dat ondanks de haperende economie en het lage consumentenvertrouwen de retailvastgoedmarkt relatief solide zal blijven. Enige druk op huurniveaus zal naar verwachting aanhouden, aangezien de gedaalde omzetniveaus van sommige retailers nog niet zijn verwerkt in de huidige contractuele huurniveaus.

Voorts is waarneembaar dat Euribor-tarieven stijgende zijn. Dit zal VastNed Retail, gegeven haar in geringe mate met variabele rente gefinancierde deel van de leningenportefeuille, maar in beperkte mate beïnvloeden.

Bovenstaande ontwikkelingen in aanmerking nemend verwacht de Directie vast te kunnen houden aan de eerder gepubliceerde verwachting van een direct beleggingsresultaat per aandeel van tussen de €3,60 en €3,70.

Rotterdam, 4 november 2010

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

Op vrijdag 5 november om 10.00 uur zal een webcast plaatsvinden waarin nadere toelichting zal worden gegeven op de negenmaandsresultaten 2010. Deze bijeenkomst zal via [www.vastned.nl](http://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.*



<b>KERNCIJFERS</b>	<b>30 september 2010</b>	<b>31 december 2009</b>	<b>30 september 2009</b>
<b>Resultaten (x €1.000,-)</b>			
Brutohuuropbrengsten	94.544	130.562	98.699
Direct beleggingsresultaat	50.703	68.649	51.546
Indirect beleggingsresultaat	22.029	(130.032)	(112.898)
<i>Beleggingsresultaat</i>	<b>72.732</b>	<b>(61.383)</b>	<b>(61.352)</b>
<b>Balans (x €1.000,-)</b>			
Vastgoedbeleggingen	1.946.564	1.861.401	1.871.442
Eigen vermogen	1.034.059	1.035.093	1.031.455
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail	936.695	939.133	937.373
Langlopende schulden	696.744	673.622	685.551
<b>Solvabiliteit conform definitie banken (in %)</b>	53,8	55,9	55,8
<b>Interest coverage ratio</b>	3,5	3,3	3,3
<b>Financiële bezettingsgraad (in %)</b>	95,2	96,8	97,2
<b>Gemiddeld aantal geplaatste gewone aandelen</b>	18.380.638	17.028.420	16.611.625
<b>Aantal geplaatste gewone aandelen (ultimo)</b>	18.495.220	18.265.213	18.265.213
<b>Per aandeel (x €1)</b>			
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (inclusief slotdividend)	51,42	60,80	60,80
Slotdividend vorig boekjaar	(2,78)	(2,68)	(2,68)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (exclusief slotdividend)</i>	<b>48,64</b>	<b>58,12</b>	<b>58,12</b>
Direct beleggingsresultaat	2,76	4,03	3,10
Indirect beleggingsresultaat	1,20	(7,64)	(6,80)
<i>Beleggingsresultaat</i>	<b>3,96</b>	<b>(3,61)</b>	<b>(3,70)</b>
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(0,79)	(0,78)	(0,91)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	0,05	(0,01)	(0,01)
Overige mutaties	(0,11)	(1,05)	(0,93)
Interim-dividend	(1,10)	(1,25)	(1,25)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail ultimo (inclusief slotdividend)</i>	<b>50,65</b>	<b>51,42</b>	<b>51,32</b>
<b>Beurskoers (ultimo)</b>	49,93	45,835	43,99
<b>Premium/(Discount) (in %)</b>	(1,4)	(10,9)	(14,3)

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

	<b>9 maanden 2010</b>	<b>9 maanden 2009</b>	<b>3e kwartaal 2010</b>	<b>3e kwartaal 2009</b>
<b>Netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</b>				
Brutohuuropbrengsten	94.544	98.699	31.610	32.637
Betaalde erfpachtcanons	(427)	(423)	(143)	(138)
Niet doorberekende servicekosten	(1.374)	(1.245)	(509)	(468)
Exploitatiekosten	(9.247)	(9.575)	(3.362)	(3.204)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>83.496</u>	<u>87.456</u>	<u>27.596</u>	<u>28.827</u>
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	29.109	(110.101)	12.929	(12.913)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	(725)	(13.366)	(4)	(176)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(2.534)	(4.854)	(1.570)	(1.045)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>25.850</u>	<u>(128.321)</u>	<u>11.355</u>	<u>(14.134)</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	447	2.329	137	-
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</i>	<b><u>109.793</u></b>	<b><u>(38.536)</u></b>	<b><u>39.088</u></b>	<b><u>14.693</u></b>
<b>Lasten</b>				
Financiële opbrengsten	503	201	306	33
Financiële kosten	(23.212)	(24.876)	(7.803)	(7.936)
Waardemutaties financiële derivaten	(496)	(888)	623	(538)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(23.205)</u>	<u>(25.563)</u>	<u>(6.874)</u>	<u>(8.441)</u>
Algemene kosten	(5.072)	(5.428)	(1.599)	(1.768)
<i>Totaal lasten</i>	<u>(28.277)</u>	<u>(30.991)</u>	<u>(8.473)</u>	<u>(10.209)</u>
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<b><u>81.516</u></b>	<b><u>(69.527)</u></b>	<b><u>30.615</u></b>	<b><u>4.484</u></b>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(203)	(1.114)	164	(400)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(875)	12.711	(330)	1.468
	<u>(1.078)</u>	<u>11.597</u>	<u>(166)</u>	<u>1.068</u>
<i>Beleggingsresultaat na belastingen</i>	<b><u>80.438</u></b>	<b><u>(57.930)</u></b>	<b><u>30.449</u></b>	<b><u>5.552</u></b>
Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(7.706)	(3.422)	(3.387)	(1.723)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<b><u>72.732</u></b>	<b><u>(61.352)</u></b>	<b><u>27.062</u></b>	<b><u>3.829</u></b>
<b>Per aandeel (x €1)</b>				
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	3,96	(3,70)	1,47	0,23
Verwaterd beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	3,96	(3,70)	1,47	0,23



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

	<b>9 maanden 2010</b>	<b>9 maanden 2009</b>	<b>3e kwartaal 2010</b>	<b>3e kwartaal 2009</b>
Beleggingsresultaat	80.438	(57.930)	30.449	5.552
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(16.588)	(17.795)	(568)	(5.776)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	959	(95)	180	135
Belastingen met betrekking tot overig totaalresultaat	1.893	2.297	94	686
Overig totaalresultaat	(13.736)	(15.593)	(294)	(4.955)
<i>Totaalresultaat</i>	<b>66.702</b>	<b>(73.523)</b>	<b>30.155</b>	<b>597</b>
Toekomend aan:				
Aandeelhouders VastNed Retail	59.058	(76.597)	26.663	(1.052)
Minderheidsbelangen	7.644	3.074	3.492	1.649
	<b>66.702</b>	<b>(73.523)</b>	<b>30.155</b>	<b>597</b>
<b>Per aandeel (x €1)</b>				
Totaalresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	3,22	(4,62)	1,44	(0,06)

**DIRECT EN INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT<sup>1</sup> (x €1.000,-)**

	<b>9 maanden 2010</b>	<b>9 maanden 2009</b>	<b>3e kwartaal 2010</b>	<b>3e kwartaal 2009</b>
<b>Direct beleggingsresultaat</b>				
Brutohuuropbrengsten	94.544	98.699	31.610	32.637
Betaalde erfpachtcanons	(427)	(423)	(143)	(138)
Niet doorberekende servicekosten	(1.374)	(1.245)	(509)	(468)
Exploitatiekosten	(9.247)	(9.575)	(3.362)	(3.204)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>83.496</u>	<u>87.456</u>	<u>27.596</u>	<u>28.827</u>
Financiële opbrengsten	503	201	306	33
Financiële kosten	(23.212)	(24.876)	(7.803)	(7.936)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(22.709)</u>	<u>(24.675)</u>	<u>(7.497)</u>	<u>(7.903)</u>
Algemene kosten	(5.072)	(5.428)	(1.599)	(1.768)
<i>Direct beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u><b>55.715</b></u>	<u><b>57.353</b></u>	<u><b>18.500</b></u>	<u><b>19.156</b></u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(203)	(1.114)	164	(400)
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u><b>55.512</b></u>	<u><b>56.239</b></u>	<u><b>18.664</b></u>	<u><b>18.756</b></u>
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(4.809)	(4.693)	(1.595)	(1.514)
<i>Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u><b>50.703</b></u>	<u><b>51.546</b></u>	<u><b>17.069</b></u>	<u><b>17.242</b></u>
<b>Indirect beleggingsresultaat</b>				
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	29.109	(110.101)	12.929	(12.913)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	(725)	(13.366)	(4)	(176)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(2.534)	(4.854)	(1.570)	(1.045)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>25.850</u>	<u>(128.321)</u>	<u><b>11.355</b></u>	<u><b>(14.134)</b></u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	447	2.329	137	-
Waardemutaties financiële derivaten	(496)	(888)	623	(538)
<i>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u><b>25.801</b></u>	<u><b>(126.880)</b></u>	<u><b>12.115</b></u>	<u><b>(14.672)</b></u>
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(875)	12.711	(330)	1.468
<i>Indirect beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u><b>24.926</b></u>	<u><b>(114.169)</b></u>	<u><b>11.785</b></u>	<u><b>(13.204)</b></u>
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(2.897)	1.271	(1.792)	(209)
<i>Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u><b>22.029</b></u>	<u><b>(112.898)</b></u>	<u><b>9.993</b></u>	<u><b>(13.413)</b></u>
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u><b>72.732</b></u>	<u><b>(61.352)</b></u>	<u><b>27.062</b></u>	<u><b>3.829</b></u>
<b>Per aandeel (x €1)</b>				
Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	2,76	3,10	0,92	1,02
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	1,20	(6,80)	0,54	(0,79)
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	<u><b>3,96</b></u>	<u><b>(3,70)</b></u>	<u><b>1,46</b></u>	<u><b>0,23</b></u>

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



**GECONSOLIDEERDE BALANS (x €1.000,-)**

	<b>30 september 2010</b>	<b>31 december 2009</b>	<b>30 september 2009</b>
<b>Activa</b>			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.901.597	1.834.252	1.840.418
Vastgoedbeleggingen in renovatie	-	3.100	10.640
Overlopende activa in verband met huurincentives	1.584	1.866	1.844
	<hr/> 1.903.181	<hr/> 1.839.218	<hr/> 1.852.902
Vastgoedbeleggingen in pijplijn	43.383	22.183	18.540
	<hr/> 1.946.564	<hr/> 1.861.401	<hr/> 1.871.442
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>			
Materiële vaste activa	1.071	997	1.038
Latente belastingvorderingen	469	904	1.218
	<hr/> <b>1.948.104</b>	<hr/> <b>1.863.302</b>	<hr/> <b>1.873.698</b>
<i>Totaal vaste activa</i>			
Debiteuren en overige vorderingen	9.502	22.474	13.024
Belastingen naar de winst	903	2.479	1.896
Liquide middelen	6.756	5.739	6.670
	<hr/> <b>17.161</b>	<hr/> <b>30.692</b>	<hr/> <b>21.590</b>
<i>Totaal vlottende activa</i>			
	<hr/> <b>1.965.265</b>	<hr/> <b>1.893.994</b>	<hr/> <b>1.895.288</b>
<i>Totaal activa</i>			
<b>Passiva</b>			
Gestort en opgevraagd kapitaal	92.476	91.326	91.326
Agioreserve	471.370	472.554	472.610
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	(45.716)	(31.083)	(33.014)
Reserve omrekeningsverschillen	856	(103)	(19)
Overige reserves	344.977	467.822	467.822
Beleggingsresultaat toekomstend aan aandeelhouders VastNed Retail	72.732	(61.383)	(61.352)
	<hr/> 936.695	<hr/> 939.133	<hr/> 937.373
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail			
Eigen vermogen minderheidsbelangen	97.364	95.960	94.082
	<hr/> <b>1.034.059</b>	<hr/> <b>1.035.093</b>	<hr/> <b>1.031.455</b>
<i>Totaal eigen vermogen</i>			
Latente belastingverplichtingen	22.535	23.989	25.674
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	988	1.236	1.074
Langlopende rentedragende leningen o/g	605.327	597.616	601.928
Financiële derivaten	54.162	37.066	39.376
Langlopende belastingschulden	5.434	5.434	8.305
Waarborgsommen	8.298	8.281	9.194
	<hr/> <b>696.744</b>	<hr/> <b>673.622</b>	<hr/> <b>685.551</b>
<i>Totaal langlopende schulden</i>			
Schulden aan kredietinstellingen	138.214	102.474	97.864
Aflossing langlopende leningen o/g	27.271	42.138	42.064
Belastingen naar de winst	3.411	3.813	3.442
Overige schulden en overlopende passiva	65.566	36.854	34.912
	<hr/> <b>234.462</b>	<hr/> <b>185.279</b>	<hr/> <b>178.282</b>
<i>Totaal kortlopende schulden</i>			
	<hr/> <b>1.965.265</b>	<hr/> <b>1.893.994</b>	<hr/> <b>1.895.288</b>
<i>Totaal passiva</i>			

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

	Gestort en opgevraagd kapitaal	Agio- reserve	Afdekkings- reserve uit hoofde van financiële derivaten	Reserve omrekenings- verschillen	Overige reserves	Beleggings- resultaat aan aandeel- houders VastNed Retail	Eigen vermogen aandeel- houders VastNed Retail	Eigen vermogen minder- heids- belangen	Totaal eigen vermogen
Stand per 1 januari 2009	82.088	407.460	(17.864)	76	577.464	(51.054)	998.170	96.230	1.094.400
Direct beleggingsresultaat						51.546	51.546	4.693	56.239
Indirect beleggingsresultaat						(112.898)	(112.898)	(1.271)	(114.169)
Waardemutaties financiële derivaten			(15.150)				(15.150)	(348)	(15.498)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen				(95)			(95)		(95)
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	(15.150)	(95)	-	(61.352)	(76.597)	3.074	(73.523)
Emissies	8.302	67.249					75.551		75.551
Kosten emissies		(1.142)					(1.142)		(1.142)
Stockdividend	936	(936)					-		-
Kosten stockdividend		(21)					(21)		(21)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten						(37.832)	(37.832)	(5.222)	(43.054)
Interim-dividend 2009 in contanten					(20.756)		(20.756)		(20.756)
Toevoeging uit winstverdeling					(88.886)	88.886	-		-
<i>Stand per 30 september 2009</i>	91.326	472.610	(33.014)	(19)	467.822	(61.352)	937.373	94.082	1.031.455
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



**GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x €1.000,-)**

	<b>9 maanden 2010</b>	<b>9 maanden 2009</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Beleggingsresultaat	80.438	(57.930)
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	(25.850)	128.321
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(447)	(2.329)
Nettofinancieringskosten	23.205	25.563
Belastingen naar de winst	1.078	(11.597)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	<u>78.424</u>	<u>82.028</u>
Mutatie vlottende activa	3.586	2.079
Mutatie kortlopende schulden	(1.281)	1.571
Mutatie voorzieningen	(248)	(162)
	<u>80.481</u>	<u>85.516</u>
Betaalde interest (per saldo)	(23.806)	(23.032)
Betaalde belastingen naar de winst	942	(1.788)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u><b>57.617</b></u>	<u><b>60.696</b></u>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Aankoop van en investeringen in vastgoedbeleggingen	(30.967)	(25.432)
Verkoop vastgoedbeleggingen	13.966	46.075
<i>Kasstroom vastgoedbeleggingen</i>	<u>(17.001)</u>	<u>20.643</u>
Mutatie materiële vaste activa	(72)	37
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u><b>(17.073)</b></u>	<u><b>20.680</b></u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Emissie	-	74.409
Uitgekeerd dividend	(67.698)	(63.463)
Opgenomen rentedragende schulden	75.691	40.450
Aflossing rentedragende schulden	(47.566)	(129.191)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u><b>(39.573)</b></u>	<u><b>(77.795)</b></u>
<b>Netto toename/(afname) liquide middelen</b>	<b>971</b>	<b>3.581</b>
Liquide middelen per 1 januari	5.739	3.089
Koersverschillen op liquide middelen	46	-
<i>Liquide middelen ultimo</i>	<u><b>6.756</b></u>	<u><b>6.670</b></u>

## TOELICHTING OP HET GECONSOLIDEERD TUSSENTIJD'S FINANCIËEL BERICHT 2010

### 1. Algemeen

VastNed Retail N.V., statutair gevestigd in Rotterdam, is een (closed-end) vastgoedbeleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal waarvan de aandelen zijn genoteerd aan de NYSE Euronext aandelenbeurzen van Amsterdam en Parijs.

VastNed Retail belegt duurzaam in individuele winkelobjecten, winkelcentra en grootschalige detailhandelsvestigingen in Nederland, Spanje, Frankrijk, België, Turkije en Portugal.

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

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

Het geconsolideerd tussentijds financieel bericht is goedgekeurd door de Directie op 3 november 2010.

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 '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 2009.

#### Effect van nieuwe, gewijzigde en verbeterde standaarden

Hieronder zijn de gewijzigde standaarden en interpretaties opgenomen die in 2010 effectief zijn geworden en relevant zijn voor de presentatie, toelichting en /of financiële resultaten van VastNed Retail.

- IFRS 3 *Business Combinations (revised)* en IAS 27 *Consolidated and Separate Financial Statements (revised)* is van kracht per 1 juli 2009. De wijzigingen in deze standaarden worden prospectief toegepast en zijn van invloed op toekomstige bedrijfscombinaties, verlies van zeggenschap over dochterondernemingen en transacties met minderheidsbelangen.

- Er zijn 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 VastNed Retail.

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

*IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards (revised), IFRS 2 Share-based Payment, IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement, IFRIC 15 Agreements for the Construction of Real Estate, IFRIC 16 Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation, IFRIC 17 Distributions of Non-cash Assets to Owners en IFRIC 18 Transfers of Assets from Customers.*

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 2009.

De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen.

### 3. Gesegmenteerde informatie

	Vastgoedbeleggingen 30 september		Brutohuuropbrengsten 9 maanden		Exploitatiekosten incl. erfpacht en niet doorbe- rekende servicekosten 9 maanden		Nettohuuropbrengsten 9 maanden	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
	Nederland	742.006	699.943	36.107	37.141	4.382	4.842	31.725
Spanje	416.866	421.771	22.152	24.007	2.901	2.902	19.251	21.105
Frankrijk	416.773	407.098	18.342	20.226	2.014	2.024	16.328	18.202
België	302.872	304.094	15.834	15.607	1.471	1.397	14.363	14.210
Turkije	55.614	25.906	1.261	870	232	124	1.029	746
Portugal	12.433	12.630	848	848	47	(46)	801	894
<b>Totaal</b>	<b>1.946.564</b>	<b>1.871.442</b>	<b>94.544</b>	<b>98.699</b>	<b>11.047</b>	<b>11.243</b>	<b>83.497</b>	<b>87.456</b>

	Waardemutaties vastgoedbeleggingen 9 maanden		Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen 9 maanden		Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen 9 maanden		Totaal 9 maanden	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
	Nederland	8.806	(19.981)	187	1.740	(435)	-	8.558
Spanje	(3.223)	(81.096)	-	-	(488)	13.096	(3.711)	(68.000)
Frankrijk	14.977	(26.171)	92	51	20	(381)	15.089	(26.501)
België	4.156	(611)	168	538	(7)	-	4.317	(73)
Turkije	1.234	389	-	-	41	(97)	1.275	292
Portugal	(100)	(851)	-	-	(6)	93	(106)	(758)
	25.850	(128.321)	447	2.329	(875)	12.711	25.422	(113.281)
Waarvan toekomend aan derden	(2.989)	1.175	(46)	(149)	1	-	(3.034)	1.026
	<b>22.861</b>	<b>(127.146)</b>	<b>401</b>	<b>2.180</b>	<b>(874)</b>	<b>12.711</b>	<b>22.388</b>	<b>(112.255)</b>

### 4. Dividend

Op 17 mei 2010 is het slotdividend over het boekjaar 2009 betaalbaar gesteld, bestaande uit 5% in contanten op de prioriteits aandelen en een keuze-dividend op de gewone aandelen van €2,78 in contanten of €1,10 in contanten en 4,00% in aandelen ten laste van de agioreserve.

Op 30 augustus 2010 is het interim-dividend over het boekjaar 2010 betaalbaar gesteld. Het interim-dividend bedroeg €1,10 per aandeel in contanten.

### 5. Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum is een obligatielening van €75,0 miljoen uitgegeven bestaande uit twee tranches van €37,5 miljoen met looptijden van 7 respectievelijk 10 jaar.

### 6. Transacties met direct belanghebbenden

Er hebben zich, behalve in de hieronder beschreven onderwerpen, in de eerste negen maanden van 2010 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 2009.

De leden van de Raad van Commissarissen en de Directie van VastNed Retail hadden gedurende de eerste negen maanden van 2010 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%
Stichting Pensioenfonds ABP	5,06%