



Persbericht

Halfjaarbericht 2009

VASTNED RETAIL: DIRECT BELEGGINGS- RESULTAAT STIJGT MET 6,7% TOT € 2,08 PER AANDEEL; VASTGOEDPORTEFEUILLE MET 5,8% AFGEWAARDEERD

Reinier van Gerrevink, CEO: "Het is duidelijk merkbaar dat de recessie nog niet voorbij is. Dit geeft dan ook aanhoudende druk op consumentenbestedingen en daarmee op de omzetten van retailers. Sommige van hen zullen in problemen raken. Onze strategie van een sterk gespreide winkelportefeuille geeft in het huidige economische klimaat steun aan onze resultaten, zowel in de zin dat huurinkomsten zijn gestegen en dat een gezonde bezettingsgraad van meer dan 97% kon worden gehandhaafd. De winkels waarin wij beleggen bleven in trek bij retailers getuige het grote aantal verhuringen. Hun succes is immers afhankelijk van sterke winkellocaties met een aantrekkelijke footfall. In het kader van de continue waarborging van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille en het daarbij behorende risicorendementsprofiel hebben wij in het eerste halfjaar voor bijna € 40 miljoen aan non-core vastgoedbeleggingen met een aantrekkelijke winst verkocht. Dit in vervolg op eerdere verkopen van € 37 miljoen aan Nederlandse non-core high street shops aan het eind van vorig jaar. Het direct beleggingsresultaat wordt naast de huurgroei ook gesteund door lagere rentelasten. Doordat de vastgoedportefeuille voor een deel met leningen is gefinancierd met een variabele rente, profiteren wij nu van lagere marktrenten, die er aan bijdragen dat het direct beleggingsresultaat ten opzichte van de vergelijkbare periode vorig jaar 6,7% hoger uitkomt op € 2,08 per aandeel. De waarde van de vastgoedbeleggingen bleef onder druk staan, waarbij de Nederlandse en Spaanse vastgoedportefeuilles in het tweede kwartaal waardedalingen lieten zien van respectievelijk 1,5% en 7,9%. De afwaarderingen in de overige landen bleven in het tweede kwartaal beperkt van omvang. Ook in het tweede halfjaar van 2009 denken wij te kunnen profiteren van de aantrekkelijke marktrenten, waarbij wij verwachten dat de sterke spreiding van de portefeuille relatief goed bescherming zal bieden tegen het economisch klimaat. Op basis hiervan verwacht de directie een direct beleggingsresultaat per aandeel over geheel 2009 van tenminste € 4,00 te kunnen realiseren. "

(tussen haakjes eerste halfjaar 2008)

- Direct beleggingsresultaat: € 34,3 miljoen (€ 29,6 miljoen);
- Indirect beleggingsresultaat: € 99,5 miljoen negatief (€ 9,0 miljoen positief);
- Beleggingsresultaat: € 65,2 miljoen negatief (€ 38,6 miljoen positief);
- Direct beleggingsresultaat per aandeel: € 2,08 (€ 1,95 voor kosten biedingsproces);
- Indirect beleggingsresultaat per aandeel: € 6,04 negatief (€ 0,55 positief);
- Beleggingsresultaat per aandeel: € 3,96 negatief (€ 2,36 positief);
- Eigen vermogen per aandeel op 30 juni 2009: € 53,28 (30 juni 2008: € 69,45);
- Gemiddelde bezettingsgraad: 97,3% (97,6%);
- Solvabiliteit: 52,8% (30 juni 2008: 58,0%).

VastNed Retail belegt in individuele winkelobjecten, winkelcentra en grootschalige detailhandelsvestigingen gelegen op goede en toplocaties in haar kernlanden: Nederland, Spanje, Frankrijk en België alsmede in de groeimarkt Turkije. Het belegd vermogen bedroeg per 30 juni 2009: € 1.879,8 miljoen.

Directieverslag

(getallen tussen haakjes: eerste halfjaar 2008)

Vastgoedbeleggingen

De ontwikkelingen op het gebied van bezettingsgraad, huurniveaus, waardemutaties en investeringen in de vastgoedportefeuille in het eerste halfjaar 2009 waren als volgt.

Bezettingsgraad

Ondanks de verslechterde onderliggende verhuurmarkt is de bezettingsgraad in het tweede kwartaal 2009 slechts beperkt gedaald ten opzichte van die van het eerste kwartaal 2009. Deze daling is met name veroorzaakt door een lagere bezettingsgraad van de Spaanse vastgoedportefeuille. Deze bedroeg aan het eind van het tweede kwartaal van 2009 93,5% (ultimo maart 2009: 94,0%). De bezettingsgraad van de Turkse vastgoedportefeuille liet gedurende het tweede kwartaal 2009 een daling zien als gevolg van de aankoop van een leegstaand winkelpand. Inmiddels is voor de winkelruimte een huurcontract met de internationale *fashion retailer* Abercrombie & Fitch afgesloten waardoor de bezettingsgraad van de Turkse vastgoedportefeuille aan het eind van het tweede kwartaal 2009 weer op het gebruikelijke hoge niveau is gekomen. De bezettingsgraad uitgesplitst per land was als volgt:

Bezettingsgraad in %					
Land	ult juni 2009	Q2 2009	Q1 2009	H1 2009	H1 2008
NL	98,2	98,2	98,0	98,1	98,5
E	93,5	94,0	95,3	94,6	95,2
F	97,9	97,7	98,1	97,9	98,7
B	99,2	99,4	99,6	99,5	98,9
Tr	92,8	84,6	94,8	89,5	84,1
P	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
T	97,0	97,1	97,6	97,3	97,6

Huurincentives

De huurincentives (met toepassing van *straight-lining* over de looptijd van de huurovereenkomst tot eerste opzegmogelijkheid) zijn in het eerste halfjaar 2009 gestegen tot 1,7% (1,3%), hetgeen met name is toe te rekenen aan een relatief sterke stijging van huurincentives in de Spaanse vastgoedportefeuille. Het toekennen van deze huurincentives is van belang voor het goed verhuurd houden van de vastgoedportefeuille.

IFRS huurincentives in %				
Land	Q2 2009	Q1 2009	H1 2009	H1 2008
NL	0,5	0,4	0,5	0,4
E	3,8	4,0	3,9	2,7
F	2,2	1,3	1,7	1,1
B	1,4	1,0	1,2	1,0
Tr	-	-	-	-
P	-	-	-	-
T	1,8	1,6	1,7	1,3

Verhuuractiviteit

De verhuuractiviteit in het eerste halfjaar 2009 leidde tot € 6,5 miljoen aan nieuwe of vernieuwde huurcontracten, hetgeen 4,9% van de theoretische brutohuur uitmaakt, waarbij in het tweede kwartaal 2009 een grotere verhuuractiviteit plaatsvond dan in het eerste kwartaal 2009. Dit is voor een groot deel toe te rekenen aan de verlenging van de huurovereenkomst met Hennes & Mauritz betreffende de winkelruimte van het pand aan Rue de Rivoli 118-120 te Parijs.

Totale verhuuractiviteit 2009 o.b.v. contracturen						
Land	Mutatie in brutohuur %			Volume in % theoretische brutohuur		
	Q2 2009	Q1 2009	H1 2009	Q2 2009	Q1 2009	H1 2009
NL	5,3	9,7	8,0	0,8	1,3	2,1
E	(1,2)	(2,6)	(1,8)	3,3	2,0	5,3
F	0,9	8,0	1,3	10,1	0,6	10,7
B	54,1	17,3	36,2	1,4	1,3	2,8
T	4,1	6,0	4,6	3,5	1,3	4,9



Totale verhuuractiviteit 2009 o.b.v. effectieve huurniveaus

Land	Mutatie in brutohuur %		
	Q2 2009	Q1 2009	H1 2009
NL	5,0	9,0	7,5
E	(10,5)	(12,9)	(11,4)
F	0,9	5,0	1,1
B	47,2	16,4	32,2
T	1,4	1,3	1,4

De huurcontracten (*new leases* en *lease renewals*) werden in het eerste halfjaar 2009 gemiddeld 4,6% boven het voormalige huurniveau afgesloten. Indien huurincentives in aanmerking worden genomen bedraagt deze stijging gemiddeld 1,4%.

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties vastgoedbeleggingen bedroegen in het eerste halfjaar 2009 € 114,2 miljoen negatief (€ 10,0 miljoen positief). Voor € 97,2 miljoen was deze waardedaling toe te rekenen aan de vastgoedbeleggingen in exploitatie en voor € 17,0 miljoen aan de vastgoedbeleggingen in renovatie of in pijplijn. De netto-yield liet een in het tweede kwartaal een stijging zien van circa 20 basispunten tot 6,8% (ultimo maart 2009: 6,6%), ten opzichte van 30 basispunten in het eerste kwartaal. De netto-yield wordt berekend door de theoretische nettohuuropbrengsten per kwartaal ultimo te delen door de waarde (kosten koper) van de vastgoedbeleggingen per die datum.

Waardemutaties (* € 1 miljoen)

Land	Q2 2009	Q1 2009	H1 2009	H1 2008
NL	(10,7)	(7,1)	(17,8)	19,2
E	(37,3)	(31,0)	(68,3)	(16,3)
F	(2,7)	(22,6)	(25,3)	(7,9)
B	(3,4)	1,5	(1,9)	14,6
Tr	(0,3)	0,2	(0,1)	0,4
P	-	(0,8)	(0,8)	-
T	(54,4)	(59,8)	(114,2)	10,0

Waardemutaties in procenten van de beginwaarde en netto-yields

Land	Q2 2009	Q1 2009	H1 2009	Netto yield ult juni 2009	Netto yield ult mrt 2009
NL	(1,5)	(0,9)	(2,5)	6,2	6,2
E	(7,9)	(6,2)	(13,7)	7,6	7,2
F	(0,7)	(5,3)	(5,9)	7,0	6,8
B	(1,1)	0,5	(0,6)	6,6	6,5
Tr	(1,6)	0,9	(0,7)	5,7	5,5
P	(0,2)	(5,9)	(6,1)	8,7	8,4
T	(2,8)	(3,0)	(5,8)	6,8	6,6

Aankopen en in exploitatie genomen pijplijnobjecten

In het tweede kwartaal 2009 heeft VastNed Retail haar Turkse A1-winkelportefeuille uitgebreid met de aankoop van het winkelpand aan Istiklal Caddesi 119 in Istanbul voor een bedrag van € 5,3 miljoen. Het is daarmee de derde winkel van VastNed Retail in de drukste straat van Istanbul. Op het moment van aankoop was dit object onverhuurd. Het inmiddels getekende huurcontract (jaarhuur € 0,3 miljoen) met Abercrombie & Fitch in aanmerking nemend bedraagt het ingeschatte netto-aanvangsrendement circa 7,0%.

In het winkelcentrum Montigalá te Badalona is in het tweede kwartaal 2009 de transformatie van de cinemazalen tot een grote winkelunit afgerond.

Verkopen

In het eerste halfjaar 2009 heeft voor € 39,9 miljoen aan verkopen plaatsgevonden. Verreweg het grootste deel hiervan betrof een vastgoedportefeuille van Nederlandse non-core beleggingen. Het resultaat op de verkopen in het eerste halfjaar 2009 bedroeg € 2,3 miljoen positief. De volgende verkopen werden in het eerste halfjaar 2009 gerealiseerd. De verkoopprijzen zijn verminderd met verkoopkosten.

Verkopen		
Plaats	Adres	(* € 1M)
Nederland		
<i>Aquarius-portefeuille bestaande uit:</i>		35,3
Amsterdam	Reguliersdwarstraat 95-97	
Apeldoorn	Adelaarlaan 86-146	
Arnhem	Koningstraat 14-15	
Bodegraven	Kerkstraat 22-24	
Den Haag	Fahrenheitstraat 567-571	
Deventer	Lange Bisschopstraat 7	
Dordrecht	Voorstraat 276	
Geldermalsen	Geldersestraat 15	
	't Hooghuys 1-6	
Harmelen	Dorpstraat 152-154	
Heemstede	Binnenweg 167	
	Binnenweg 181	
Kerkrade	Hoofdstraat 13	
Rotterdam	Korte Hoogstraat 15	
	Noordmolenstraat 57-59	
Stadskanaal	Europaplein 53	
Utrecht	Rijnlaan 6	
Venlo	Vleesstraat 74	
Vianen	Voorstraat 84	
Wageningen	Stadsbrink 2-24 en 69-71	
Zaandam	Westzijde 24-30- en 86	
<i>Overige Nederland:</i>		
Apeldoorn	De Eglantier 409	0,2
Eindhoven	Franz Leharplein 3-7	1,7
Frankrijk		
Lille	Rue Faidherbe 52 (appartement)	0,2
	Rue Léon Thiriez 104 (appartement)	0,1
België		
Bastenaken	Rue de Marche 104	0,2
Overijse	Hengstenberg	0,5
Vilvoorde	Leuvensestraat 43 (appartementen)	1,7
Totaal		39,9

Beleggingsresultaat aandeelhouders VastNed Retail eerste halfjaar 2009

Het beleggingsresultaat daalde in het eerste halfjaar 2009 tot € 65,2 miljoen negatief (€ 38,6 miljoen positief). Het direct beleggingsresultaat steeg met 15,9% tot € 34,3 miljoen (€ 29,6 miljoen), hetgeen nagenoeg geheel toe te rekenen is aan hogere brutohuurinkomsten, het wegvallen van de eenmalige kosten met betrekking tot het biedingsproces in 2008 en lagere rentelasten. Het indirect beleggingsresultaat kwam uit op € 99,5 miljoen negatief (€ 9,0 miljoen positief).

Samenstelling beleggingsresultaat eerste halfjaar 2009

Brutohuuropbrengsten

De brutohuuropbrengsten stegen ten opzichte van eerste halfjaar 2008 van € 65,4 miljoen naar € 66,1 miljoen. Deze stijging is te danken aan een *like-for-like* huurverbetering in alle landen behalve in Spanje. In vergelijking met het eerste kwartaal 2009 werd in het tweede kwartaal een vrijwel gelijke huuropbrengst gerealiseerd.

Brutohuuropbrengsten (* € 1 miljoen)				
Land	Q2 2009	Q1 2009	H1 2009	H1 2008
NL	12,5	12,6	25,1	24,5
E	8,0	7,9	15,9	16,9
F	6,7	6,8	13,5	13,0
B	5,2	5,2	10,4	9,9
Tr	0,3	0,3	0,6	0,5
P	0,3	0,3	0,6	0,6
T	33,0	33,1	66,1	65,4

Erfpacht

De in het eerste halfjaar 2009 betaalde erfpacht bleef nagenoeg gelijk aan de bedragen die in het eerste halfjaar 2008 verschuldigd waren en is grotendeels toe te rekenen aan het winkelcentrum Getafe III in Spanje.

Niet doorberekende servicekosten

Het bedrag aan niet doorberekende servicekosten is gedaald tot € 0,8 miljoen (€ 1,0 miljoen). Dit is te danken aan gerealiseerde verkopen en de hoge bezettingsgraad die het mogelijk maakt kosten voor gemeenschappelijke ruimten e.d. effectief aan huurders door te belasten.

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten bedroegen € 6,4 miljoen (€ 5,7 miljoen). Uitgedrukt in een percentage van de brutohuuropbrengsten stegen de exploitatiekosten tot 9,6% (8,7%).



Deze stijging is met name toe te rekenen aan hogere dotaties aan de voorziening voor dubieuze debiteuren en hogere lokale belastingen e.d.

Waardemutaties vastgoedbeleggingen
Zoals eerder aangegeven bedroegen de waardemutaties vastgoedbeleggingen in het eerste halfjaar 2009 € 114,2 miljoen negatief (€ 10,0 miljoen positief). De waardedalingen zijn vooral het gevolg van hogere rendementseisen van beleggers als gevolg van toegenomen onzekerheid ten aanzien van huurgroei en financieringen.

Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

De hierboven genoemde verkopen tegen een nettoverkoopwaarde van € 39,9 miljoen werden gerealiseerd met een verkoopwinst van € 2,3 miljoen boven de taxatiewaarde (€ 1,2 miljoen positief).

Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten daalden met 9,4% tot € 17,1 miljoen (€ 18,9 miljoen).

Financiële kosten				
	Q2 2009	Q1 2009	H1 2009	H1 2008
Rente € M	7,9	9,0	16,9	19,8
Gem rente % VV	3,89	4,30	4,09	4,75
Rentedekkingsgraad (ICR)	3,5	3,1	3,3	2,9

De rentelasten daalden door lagere marktrente op het deel van de portefeuille dat met variabele rente is gefinancierd. Hierdoor daalde het gemiddelde rentepercentage naar 4,09% in het eerste zes maanden van 2009 (4,75%). De daling van de nettofinancieringskosten werd deels beperkt doordat in het eerste halfjaar van 2009 op basis van het voorzichtigheidsbeginsel minder rentekosten werden geactiveerd op projecten in renovatie en in pijplijn.

Algemene kosten

De algemene kosten namen af tot € 3,7 miljoen (€ 6,5 miljoen). Deze daling komt voor € 2,4 miljoen voort uit het wegvallen van de eenmalige kosten met betrekking tot het biedingsproces in 2008. Verder daalden de personeelskosten met € 0,2 miljoen.

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst bedroegen € 0,7 miljoen (€ 1,0 miljoen). Deze daling is voornamelijk het gevolg van het onder het SIIC-regime brengen van de in 2007 aangekochte Lille-portefeuille.

Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De mutatie latente belastingvorderingen en –verplichtingen bedroeg € 11,2 miljoen positief (€ 2,0 miljoen positief). Deze bate is voor het overgrote deel toe te rekenen aan gedaalde vastgoedwaarden in de Spaanse vastgoedportefeuille.

Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen

Het deel van het beleggingsresultaat dat toekomt aan minderheidsbelangen daalde in het eerste halfjaar 2009 tot € 1,7 miljoen (€ 6,6 miljoen). De daling is voornamelijk het gevolg van de waardedaling van de door Intervest Retail gehouden Belgische vastgoedportefeuille.



Solvabiliteit en financiering met vreemd vermogen

Per 30 juni 2009 laat de balans van VastNed Retail een gezonde financieringsstructuur zien met een solvabiliteit van 52,8% en een *loan to value* (LTV) van 43,0%. De rentedekkingsgraad (ICR) bedroeg in het eerste halfjaar 3,5. Per 30 juni 2009 voldoet VastNed Retail aan alle bankconvenanten.

Solvabiliteit en vreemd vermogen

	Ult Q2 2009	Ult Q1 2009	Ult Q2 2008
Solvabiliteit	52,8%	54,3%	58,0%
LTV	43,0%	41,5%	40,1%
Looptijd contractdatum	4,1	4,1	4,9
Looptijd rente- herzieningsdatum	4,8	4,9	4,8

Per 30 juni 2009 was 75,3% van de leningenportefeuille langlopend met een gemiddelde looptijd op basis van contractafloopdata van 4,1 jaar. Van de langlopende leningen expireert in 2009 en 2010 een bedrag van respectievelijk € 42 en € 40 miljoen (hiervan is reeds € 67 miljoen opgenomen onder het kortlopend vreemd vermogen).

Ter beperking van het renterisico had per 30 juni 2009 73,6% van de leningenportefeuille een vaste rente met een looptijd op basis van renteherzieningsdatum van 4,8 jaar.

Verdeling vreemd vermogen per eind juni 2009

(in € M)	Vaste rente	Variabele rente	Totaal	% van totaal
Langlopend	567,9	41,0	608,9	75,3
Kortlopend	27,1	172,6	199,7	24,7
Totaal	595,0	213,6	808,6	100,0
% van totaal	73,6	26,4	100,0	

Het totaal aantal dividendgerechtigde gewone aandelen bedroeg ultimo verslagperiode 16.604.740 stuks (30 juni 2008: 16.417.526 stuks).

Interim-dividend 2009

Conform haar beleid keert VastNed Retail 60% van het direct beleggingsresultaat uit als interim-dividend. Dit komt neer op een interim-dividend van € 1,25 (€ 1,17) per aandeel. Ex-dividenddatum: 12 augustus 2009 en betaalstelling: 31 augustus 2009.

Ontwikkelingen en vooruitzichten

De ontwikkelingen van de economie en de vastgoedmarkten waarin VastNed Retail actief is zijn moeilijk te voorspellen. Verwacht wordt dat voor de tweede helft van 2009 het huurniveau gehandhaafd kan blijven door het voeren van een actief verhuurbeleid, waaronder wordt verstaan het doorvoeren van indexaties en het nauwkeurig volgen van het betalingsgedrag van huurders, waar mogelijk door het beoordelen van de omzetcijfers van huurders. Verdere dotaties aan de voorzieningen voor dubieuze debiteuren zijn voor de tweede helft 2009 niet uit te sluiten. De directie verwacht voorts dat marktrenten voor de rest van 2009 ongeveer op de huidige niveaus blijven. Aangezien ruim een kwart van de leningenportefeuille een variabele rente heeft, kan VastNed Retail hiervan profiteren.

Het voorgaande in aanmerking nemende en onverwachte gebeurtenissen uitsluitend, verwacht de directie een direct beleggingsresultaat 2009 van tenminste € 4,00 per aandeel.



Bestuursverklaring

In overeenstemming met de transparantierichtlijn van de Europese Unie, als vervat in artikel 5.25d van de Wet op het financieel toezicht, verklaart de directie dat voor zover haar bekend:

- het directieverslag een getrouw beeld geeft omtrent de toestand op balansdatum en de gang van zaken gedurende de verslagperiode van VastNed Retail en haar geconsolideerde dochtermaatschappijen waarvan de gegevens in haar financieel halfjaarverslag zijn opgenomen;
- het financieel halfjaarverslag een getrouw beeld geeft van de activa en passiva, de financiële positie en het resultaat van

VastNed Retail en haar geconsolideerde dochtermaatschappijen; en
- de wezenlijke risico's waarmee VastNed Retail wordt geconfronteerd in dit verslag zijn beschreven. Voor een uitgebreidere beschrijving van de risico's wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Risicomanagement' in het meest recente jaarverslag.

Rotterdam, 10 augustus 2009
De directie
namens VastNed Management B.V.,
R.A. van Gerrevink, CEO
T.M. de Witte, CFO

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

Om 11.00 uur vandaag zal een analistenbijeenkomst plaatsvinden waarin nadere toelichting zal worden gegeven op de halfjaarcijfers 2009. Deze bijeenkomst zal door middel van een audiowebcast via www.vastned.nl te volgen zijn.

Toekomstgerichte uitspraken

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

KERNCIJFERS	30 juni 2009	31 december 2008	30 juni 2008
Resultaten (x € 1.000,-)			
Brutohuuropbrengsten	66.062	132.007	65.417
Direct beleggingsresultaat	34.304	60.888	29.600
Indirect beleggingsresultaat	(99.485)	(111.942)	8.962
<i>Beleggingsresultaat</i>	(65.181)	(51.054)	38.562
Balans (x € 1.000,-)			
Vastgoedbeleggingen	1.879.756	2.014.789	2.152.645
Eigen vermogen	977.219	1.094.400	1.222.225
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail	884.772	998.170	1.140.226
Langlopende schulden	688.224	690.549	667.463
Solvabiliteit conform definitie van de banken (in %)	52,8	55,5	58,0
Interest coverage ratio	3,3	2,8	2,9
Bezettingsgraad (in %)			
Financiële bezettingsgraad	97,3	97,9	97,6
Gemiddeld aantal geplaatste gewone aandelen	16.477.518	16.399.050	16.380.371
Aantal geplaatste gewone aandelen (ultimo)	16.604.740	16.417.526	16.417.526
Per aandeel (x € 1)			
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (inclusief slotdividend)	60,80	69,42	69,42
Slotdividend vorig boekjaar	(2,68)	(2,73)	(2,78)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (excl. slotdividend)</i>	58,12	66,69	66,64
Direct beleggingsresultaat (vóór kosten biedingsproces)	2,08	3,85	1,95
Kosten biedingsproces	-	(0,14)	(0,14)
Indirect beleggingsresultaat	(6,04)	(6,82)	0,55
<i>Beleggingsresultaat</i>	(3,96)	(3,11)	2,36
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(0,62)	(1,61)	0,48
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	(0,01)	-	(0,05)
Overige mutaties	(0,25)	-	0,02
Interim-dividend	-	(1,17)	-
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail ultimo (incl. slotdividend)</i>	53,28	60,80	69,45
Beurskoers (ultimo)	35,40	36,00	51,00
Premium/(Discount) (in %)	(33,56)	(40,79)	(26,56)

Financieel halfjaarverslag 2009

Inhoud

- Geconsolideerde winst- en verliesrekening
- Geconsolideerd overzicht van het totaal resultaat
- Direct en indirect beleggingsresultaat
- Geconsolideerde balans
- Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen
- Geconsolideerd kasstroomoverzicht
- Toelichting op het geconsolideerd financieel halfjaarverslag 2009

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

	1e halfjaar 2009	1e halfjaar 2008	2e kwartaal 2009	2e kwartaal 2008
Netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen				
Brutohuuropbrengsten	66.062	65.417	32.958	33.037
Erfpacht	(285)	(277)	(133)	(140)
Niet doorberekende servicekosten	(777)	(1.035)	(320)	(371)
Exploitatiekosten	(6.371)	(5.686)	(3.320)	(2.736)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<i>58.629</i>	<i>58.419</i>	<i>29.185</i>	<i>29.790</i>
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(97.188)	6.125	(40.181)	(24.128)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	(13.190)	(177)	(10.952)	(41)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(3.809)	4.080	(3.219)	-
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<i>(114.187)</i>	<i>10.028</i>	<i>(54.352)</i>	<i>(24.169)</i>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	2.329	1.184	2.238	1.184
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</i>	<i>(53.229)</i>	<i>69.631</i>	<i>(22.929)</i>	<i>6.805</i>
Lasten				
Financiële opbrengsten	168	872	69	487
Financiële kosten	(16.940)	(19.832)	(7.949)	(10.293)
Waardemutaties financiële derivaten	(350)	66	(110)	66
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<i>(17.122)</i>	<i>(18.894)</i>	<i>(7.990)</i>	<i>(9.740)</i>
Algemene kosten	(3.660)	(6.466) *	(1.729)	(3.257) **
<i>Totaal lasten</i>	<i>(20.782)</i>	<i>(25.360)</i>	<i>(9.719)</i>	<i>(12.997)</i>
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<i>(74.011)</i>	<i>44.271</i>	<i>(32.648)</i>	<i>(6.192)</i>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(714)	(1.039)	(434)	(579)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	11.243	1.966	6.704	3.959
	<i>10.529</i>	<i>927</i>	<i>6.270</i>	<i>3.380</i>
<i>Beleggingsresultaat na belastingen</i>	<i>(63.482)</i>	<i>45.198</i>	<i>(26.378)</i>	<i>(2.812)</i>
Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(1.699)	(6.636)	(79)	(1.978)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<i>(65.181)</i>	<i>38.562</i>	<i>(26.457)</i>	<i>(4.790)</i>
Per aandeel (x € 1)				
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	(3,96)	2,36	(1,60)	(0,29)
Verwaterd beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	(3,96)	2,36	(1,60)	(0,29)

* inclusief € 2.382 kosten biedingsproces

** inclusief € 1.215 kosten biedingsproces

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET TOTAAL RESULTAAT (x € 1.000,-)

	1e halfjaar 2009	1e halfjaar 2008	2e kwartaal 2009	2e kwartaal 2008
Beleggingsresultaat	(63.482)	45.198	(26.378)	(2.812)
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(12.019)	9.183	3.997	16.185
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	(230)	(890)	(69)	59
Belastingen met betrekking tot overige totaal resultaat	1.611	(1.284)	(429)	(2.620)
<i>Overig totaal resultaat</i>	<u>(10.638)</u>	<u>7.009</u>	<u>3.499</u>	<u>13.624</u>
<i>Totaal resultaat</i>	<u>(74.120)</u>	<u>52.207</u>	<u>(22.879)</u>	<u>10.812</u>
Toekomend aan:				
Aandeelhouders VastNed Retail	(75.545)	45.468	(23.104)	8.705
Minderheidsbelangen	1.425	6.739	225	2.107
	<u>(74.120)</u>	<u>52.207</u>	<u>(22.879)</u>	<u>10.812</u>
Per aandeel (x € 1)				
Totaal resultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	(4,59)	2,79	(1,39)	0,54

DIRECT EN INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT (x € 1.000,-)

	1e halfjaar 2009	1e halfjaar 2008	2e kwartaal 2009	2e kwartaal 2008
Direct beleggingsresultaat				
Brutohuuropbrengsten	66.062	65.417	32.958	33.037
Erfpacht	(285)	(277)	(133)	(140)
Niet doorberekende servicekosten	(777)	(1.035)	(320)	(371)
Exploitatiekosten	(6.371)	(5.686)	(3.320)	(2.736)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>58.629</u>	<u>58.419</u>	<u>29.185</u>	<u>29.790</u>
Financiële opbrengsten	168	872	69	487
Financiële kosten	(16.940)	(19.832)	(7.949)	(10.293)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(16.772)</u>	<u>(18.960)</u>	<u>(7.880)</u>	<u>(9.806)</u>
Algemene kosten	(3.660)	(6.466) *	(1.729)	(3.257) **
<i>Direct beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>38.197</u>	<u>32.993</u>	<u>19.576</u>	<u>16.727</u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(714)	(1.039)	(434)	(579)
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>37.483</u>	<u>31.954</u>	<u>19.142</u>	<u>16.148</u>
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(3.179)	(2.354)	(1.622)	(1.223)
<i>Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>34.304</u>	<u>29.600</u>	<u>17.520</u>	<u>14.925</u>
Indirect beleggingsresultaat				
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(97.188)	6.125	(40.181)	(24.128)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	(13.190)	(177)	(10.952)	(41)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(3.809)	4.080	(3.219)	-
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>(114.187)</u>	<u>10.028</u>	<u>(54.352)</u>	<u>(24.169)</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	2.329	1.184	2.238	1.184
Waardemutaties financiële derivaten	(350)	66	(110)	66
<i>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>(112.208)</u>	<u>11.278</u>	<u>(52.224)</u>	<u>(22.919)</u>
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	11.243	1.966	6.704	3.959
<i>Indirect beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>(100.965)</u>	<u>13.244</u>	<u>(45.520)</u>	<u>(18.960)</u>
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	1.480	(4.282)	1.543	(755)
<i>Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>(99.485)</u>	<u>8.962</u>	<u>(43.977)</u>	<u>(19.715)</u>
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>(65.181)</u>	<u>38.562</u>	<u>(26.457)</u>	<u>(4.790)</u>
Per aandeel (x € 1)				
Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	2,08	1,81	1,06	0,91
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	(6,04)	0,55	(2,66)	(1,20)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>(3,96)</u>	<u>2,36</u>	<u>(1,60)</u>	<u>(0,29)</u>

* inclusief € 2.382 kosten biedingsproces

** inclusief € 1.215 kosten biedingsproces

GECONSOLIDEERDE BALANS (x € 1.000,-)

	30 juni 2009	31 december 2008	30 juni 2008
Activa			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.846.293	1.965.256	2.112.561
Vastgoedbeleggingen in renovatie	10.095	26.043	7.910
Overlopende activa in verband met huurincentives	1.896	1.976	2.562
	1.858.284	1.993.275	2.123.033
Vastgoedbeleggingen in pijplijn	21.472	21.514	29.612
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>	1.879.756	2.014.789	2.152.645
Materiële vaste activa	1.057	1.075	1.203
Financiële derivaten	-	-	20.870
Latente belastingvorderingen	1.218	1.218	2.471
<i>Totaal vaste activa</i>	1.882.031	2.017.082	2.177.189
Debiteuren en overige vorderingen	14.600	21.181	18.338
Belastingen naar de winst	1.648	2.204	2.485
Liquide middelen	5.990	3.089	7.205
<i>Totaal vlottende activa</i>	22.238	26.474	28.028
<i>Totaal activa</i>	1.904.269	2.043.556	2.205.217
Passiva			
Gestort en opgevraagd kapitaal	83.024	82.088	82.088
Agioreserve	406.503	407.460	407.460
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	(27.998)	(17.864)	16.267
Reserve omrekeningsverschillen	(154)	76	(824)
Overige reserves	488.578	577.464	596.673
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	(65.181)	(51.054)	38.562
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail	884.772	998.170	1.140.226
Eigen vermogen minderheidsbelangen	92.447	96.230	81.999
<i>Totaal eigen vermogen</i>	977.219	1.094.400	1.222.225
Latente belastingverplichtingen	27.555	40.460	56.614
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	919	1.236	1.613
Langlopende rentedragende leningen o/g	608.864	610.456	590.418
Financiële derivaten	33.065	20.697	328
Langlopende belastingschulden	8.435	8.435	8.750
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	9.386	9.265	9.740
<i>Totaal langlopende schulden</i>	688.224	690.549	667.463
Schulden aan kredietinstellingen	130.659	183.380	227.195
Aflossing langlopende leningen o/g	69.114	36.283	46.382
Belastingen naar de winst	3.039	4.343	7.033
Overige schulden en overlopende passiva	36.014	34.601	34.919
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	238.826	258.607	315.529
<i>Totaal passiva</i>	1.904.269	2.043.556	2.205.217

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

	Gestort en opgevraagd kapitaal	Agio- reserve	Afdekkings- reserve financiële derivaten	Reserve omrekenings- verschillen	Overige reserves	Beleggings- resultaat aandeel- houders VastNed Retail	Eigen vermogen aandeel- houders VastNed Retail	Eigen vermogen minder- heids- belangen	Totaal eigen vermogen
Stand per 1 januari 2008	84.381	405.181	8.471	66	393.190	244.540	1.135.829	79.113	1.214.942
Direct beleggingsresultaat						29.600	29.600	2.354	31.954
Indirect beleggingsresultaat						8.962	8.962	4.282	13.244
Waardemutaties financiële derivaten			7.796				7.796	103	7.899
Omrekeningsverschillen netto-investeringen				(890)			(890)		(890)
<i>Totaal resultaat</i>	-	-	7.796	(890)	-	38.562	45.468	6.739	52.207
Intrekken eigen aandelen	(2.571)	2.571					-		-
Stockdividend	278	(278)					-		-
Kosten stockdividend		(14)					(14)		(14)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten						(41.073)	(41.073)	(3.853)	(44.926)
Toevoeging uit winstverdeling					203.467	(203.467)	-		-
Overige mutaties					16		16		16
<i>Stand per 30 juni 2008</i>	82.088	407.460	16.267	(824)	596.673	38.562	1.140.226	81.999	1.222.225
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						34.304	34.304	3.179	37.483
Indirect beleggingsresultaat						(99.485)	(99.485)	(1.480)	(100.965)
Waardemutaties financiële derivaten			(10.134)				(10.134)	(274)	(10.408)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen				(230)			(230)		(230)
<i>Totaal resultaat</i>	-	-	(10.134)	(230)	-	(65.181)	(75.545)	1.425	(74.120)
Stockdividend	936	(936)					-		-
Kosten stockdividend		(21)					(21)		(21)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten						(37.832)	(37.832)	(5.208)	(43.040)
Toevoeging uit winstverdeling					(88.886)	88.886	-		-
<i>Stand per 30 juni 2009</i>	83.024	406.503	(27.998)	(154)	488.578	(65.181)	884.772	92.447	977.219

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000,-)

	1e halfjaar 2009	1e halfjaar 2008
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Beleggingsresultaat	(63.482)	45.198
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	114.187	(10.028)
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(2.329)	(1.184)
Nettofinancieringskosten	17.122	18.894
Belastingen naar de winst	(10.529)	(927)
<i>Kasstroom uit operationele resultaten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	<u>54.969</u>	<u>51.953</u>
Mutatie vlottende activa	2.665	1.854
Mutatie kortlopende schulden	185	(5.974)
Mutatie voorzieningen	(317)	(302)
	<u>57.502</u>	<u>47.531</u>
Betaalde interest (per saldo)	(12.960)	(21.533)
Betaalde belastingen naar de winst	(1.518)	(7.341)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>43.024</u>	<u>18.657</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Aankoop vastgoedbeleggingen en investeringen	(19.394)	(61.724)
Verkoop vastgoedbeleggingen	43.614	21.138
<i>Kasstroom vastgoed</i>	<u>24.220</u>	<u>(40.586)</u>
Mutatie materiële vaste activa	18	184
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>24.238</u>	<u>(40.402)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitgekeerd dividend	(37.832)	(40.678)
Uitgekeerd dividend aan minderheidsbelangen	(4.702)	(3.853)
Opgenomen rentedragende schulden	32.871	100.748
Aflossing rentedragende schulden	(54.698)	(41.015)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>(64.361)</u>	<u>15.202</u>
Netto toename/(afname) liquide middelen	2.901	(6.543)
Liquide middelen per 1 januari	3.089	13.748
<i>Liquide middelen ultimo</i>	<u>5.990</u>	<u>7.205</u>

TOELICHTING OP HET GECONSOLIDEERD FINANCIËEL HALFJAARVERSLAG 2009

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, Portugal en Turkije.

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

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

Het geconsolideerd financieel halfjaarverslag is goedgekeurd door de directie op 7 augustus 2009.

Het geconsolideerd financieel halfjaarverslag is niet gecontroleerd door de externe accountant.

2. Gehanteerde grondslagen bij het opstellen van het financieel halfjaarverslag

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

Het financieel halfjaarverslag is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse financiële verslaggeving' zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Voor een uiteenzetting van de grondslagen voor de consolidatie, de waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de jaarrekening 2008.

Met ingang van het boekjaar 2009 wordt de aanpassing van IAS 1 'Presentatie van de jaarrekening' toegepast.

Naar aanleiding hiervan is de presentatie van het overzicht 'Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen' aangepast en is het overzicht 'Geconsolideerd overzicht van het totaal resultaat' toegevoegd.

De gewijzigde toepassing van IFRS 8 'Operationele segmenten' heeft niet geleid tot wijziging van de door VastNed Retail gepresenteerde gesegmenteerde informatie.

De aanpassing van IAS 40 'Vastgoedbeleggingen' had geen invloed op het vermogen en resultaat van VastNed Retail.

Bij het opstellen van het geconsolideerd financieel halfjaarverslag zijn de door de directie gebruikte essentiële beoordelingen bij de toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving van VastNed Retail en de toegepaste belangrijkste schattingsbronnen gelijk aan de gebruikte essentiële beoordelingen en belangrijke schattingen in de jaarrekening 2008.

De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen.

3. Gesegmenteerde informatie

	Vastgoedbeleggingen 30 juni		Brutohuuropbrengsten 1e halfjaar		Exploitatiekosten incl. erfpacht en niet doorbe- rekende servicekosten 1e halfjaar		Nettohuuropbrengsten 1e halfjaar	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Nederland	701.613	791.529	25.120	24.558	3.140	3.020	21.980	21.538
Spanje	433.397	560.075	15.938	16.857	2.038	2.100	13.900	14.757
Frankrijk	404.095	461.357	13.460	13.043	1.376	1.112	12.084	11.931
België	302.444	304.828	10.376	9.929	781	653	9.595	9.276
Turkije	25.550	19.406	603	479	80	87	523	392
Portugal	12.657	15.450	565	551	18	26	547	525
Totaal	1.879.756	2.152.645	66.062	65.417	7.433	6.998	58.629	58.419

	Waardemutaties vastgoedbeleggingen 1e halfjaar		Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen 1e halfjaar		Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen 1e halfjaar		Totaal 1e halfjaar	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Nederland	(17.757)	19.217	1.740	916	-	49	(16.017)	20.182
Spanje	(68.251)	(16.318)	-	-	11.178	2.020	(57.073)	(14.298)
Frankrijk	(25.304)	(7.945)	51	5	-	-	(25.253)	(7.940)
België	(1.906)	14.596	538	263	-	-	(1.368)	14.859
Turkije	(145)	446	-	-	(31)	(120)	(176)	326
Portugal	(824)	32	-	-	96	17	(728)	49
	(114.187)	10.028	2.329	1.184	11.243	1.966	(100.615)	13.178
Waarvan toekomend aan derden	1.532	(4.191)	(148)	(73)	-	-	1.384	(4.264)
	(112.655)	5.837	2.181	1.111	11.243	1.966	(99.231)	8.914

4. Dividend

Op 4 mei 2009 is het slotdividend over het boekjaar 2008 betaalbaar gesteld, bestaande uit 5% in contanten op de prioriteitsaandelen en een keuze-dividend op de gewone aandelen van € 2,68 in contanten of € 0,85 in contanten en 5,56% in aandelen ten laste van de agioreserve.

5. Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben na balansdatum geen gebeurtenissen plaatsgevonden die van belang zijn voor het geconsolideerd financieel halfjaarverslag.

6. Transacties met direct belanghebbenden

Er hebben zich, behalve in de hieronder beschreven onderwerpen, in het eerste halfjaar van 2009 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 2008.

De leden van de raad van commissarissen en de directie van VastNed Retail hadden gedurende het eerste halfjaar van 2009 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:

Stichting Pensioenfonds Zorg en Welzijn PFZW	14,93%
Nomura Asset Management Co. Ltd.	5,93%

7. Total expense ratio

De total expense ratio over het eerste halfjaar 2009 bedraagt 2,38% (jaarbasis).