



Persbericht

Eerste kwartaalcijfers 2009

VASTNED RETAIL: 5,2% STIJGING DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT TOT € 1,02 PER AANDEEL; 3,0% AFWAARDERING VASTGOED LEIDT TOT NEGATIEF INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT VAN € 3,38 PER AANDEEL

Reinier van Gerrevink, CEO VastNed Retail: "De voortdurende recessie heeft invloed op de consumentenbestedingen. Dit beïnvloedt ook de resultaten in de detailhandel en leidt ertoe dat met name winkels op zwakkere locaties en met minder competitieve winkelformules hun deuren moeten sluiten. Een reden waarom wij voortdurend de kwaliteit van de eigen vastgoedportefeuille monitoren en waar nodig overgaan tot desinvesteringen ter optimalisatie van het risicorendementsprofiel. Ook in onze winkelportefeuille merken wij dat onze huurders geconfronteerd worden met lagere omzetten. In het eerste kwartaal 2009 heeft dit, van de landen waarin we actief zijn, alleen in Spanje, geresulteerd in lagere huuropbrengsten. Op totaal niveau bedroeg de like-for-like groei 2,6% en bleef de bezettingsgraad nagenoeg gelijk op 97,6%. Dit heeft geleid, mede dankzij lagere financieringskosten, tot een stijging van het direct beleggingsresultaat per aandeel tot € 1,02 (eerste kwartaal 2008: € 0,97 vóór kosten biedingsproces). Op het terrein van waardering van de vastgoedportefeuille lieten in lijn met 2008 de portefeuilles in Frankrijk en Spanje de grootste afwaarderingen zien. Deze waren voor het grootste deel toe te rekenen aan een bruto-yieldstijging van respectievelijk 80 en 40 basispunten. In Spanje is een deel van de afwaardering toe te rekenen aan de druk op de huuropbrengsten. De afwaardering in Nederland bleef beperkt en België liet zelfs een kleine waardestijging zien."

(tussen haakjes eerste kwartaal 2008)

- **Direct beleggingsresultaat: € 16,8 miljoen (€ 14,7 miljoen);**
- **Indirect beleggingsresultaat: € 55,5 miljoen negatief (€ 28,7 miljoen positief);**
- **Beleggingsresultaat: € 38,7 miljoen negatief (€ 43,4 miljoen positief);**
- **Direct beleggingsresultaat per aandeel: € 1,02 (€ 0,97);**
- **Indirect beleggingsresultaat per aandeel: € 3,38 negatief (€ 1,75 positief);**
- **Beleggingsresultaat per aandeel: € 2,36 negatief (€ 2,65 positief);**
- **Eigen vermogen per aandeel op 31 maart 2009: € 57,60 (31 maart 2008: € 71,67);**
- **Gemiddelde bezettingsgraad: 97,6% (97,5%);**
- **Solvabiliteit: 54,3% (58,7%).**

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 groeiemarkt Turkije. Het belegd vermogen bedroeg per 31 maart 2009: € 1.958,3 miljoen.

Vastgoedbeleggingen

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

Bezettingsgraad

Ondanks de verslechterde onderliggende verhuurmarkt is de leegstand in het eerste kwartaal 2009 zeer beperkt van omvang en voor een belangrijk deel als frictieleegstand aan te merken. De bezettingsgraad uitgesplitst per land is als volgt.

Bezettingsgraad in %			
Land	Ultimo maart 2009	Eerste kwartaal 2009	Eerste kwartaal 2008
NL	98,3	98,0	98,5
E	94,0	95,3	95,3
F	98,1	98,1	97,9
B	99,3	99,6	98,5
Tr	95,4	94,8	96,8
P	100,0	100,0	100,0
T	97,3	97,6	97,5

Huurincentives

De huurkortingen, huurvrije perioden en huurincentives (met toepassing van *straight-lining*) in het eerste kwartaal 2009 zijn licht gestegen tot 1,6% (1,4%), hetgeen met name is toe te rekenen aan een relatief sterke stijging van huurincentives in de Spaanse vastgoedportefeuille.

IFRS huurincentives in %		
Land	Eerste kwartaal 2009	Eerste kwartaal 2008
NL	(0,4)	(0,5)
E	(4,0)	(3,2)
F	(1,3)	(1,1)
B	(1,0)	(1,0)
Tr	-	-
P	-	-
T	(1,6)	(1,4)

Verhuuractiviteit

De verhuuractiviteit in het eerste kwartaal 2009 leidde tot € 1,8 miljoen aan nieuwe of vernieuwde huurcontracten, hetgeen 1,5% van de brutohuur uit markt. Deze huurcontracten werden gemiddeld 6,0% (new leases en lease renewals gemiddeld) boven het voormalige huurniveau afgesloten. Indien huurincentives in aanmerking worden genomen bedraagt deze stijging gemiddeld 1,3%.

Land	New leases		Lease renewals		Leasing activity
	Mutatie in brutohuur %	Volume in % theor. brutohuur	Mutatie in brutohuur %	Volume in % theor. brutohuur	Volume in % theor. brutohuur
NL	5,9	1,0	22,7	0,3	1,3
E	(6,6)	0,6	(0,9)	1,4	2,0
F	11,4	0,2	6,8	0,4	0,6
B	20,5	0,4	16,1	1,0	1,4
T	4,4	0,6	7,3	0,7	1,3

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties vastgoedbeleggingen bedroegen in het eerste kwartaal 2009 € 59,8 miljoen negatief (€ 34,2 miljoen positief), waardoor na correctie van de post mutatie latente belastingen komt dit uit een direct beleggingsresultaat van € 55,5 miljoen. De netto-yield liet een stijging zien van circa 30 basispunten tot 6,6% (ultimo 2008: 6,3%). De netto-yield wordt berekend door de theoretische nettohuur-opbrengsten per 31 maart 2009 te delen door de waarde (kosten koper) van de vastgoedbeleggingen per die datum.

Waardemutaties (* € 1 miljoen)			
Land	Eerste kwartaal 2009	Eerste kwartaal 2008	Netto-yield ultimo maart 2009
NL	(7,1)	13,0	6,2
E	(31,0)	3,2	7,2
F	(22,6)	4,4	6,8
B	1,5	12,1	6,5
Tr	0,2	1,5	5,5
P	(0,8)	-	8,4
T	(59,8)	34,2	6,6



Aankopen en in exploitatie genomen pijplijn objecten

In het eerste kwartaal 2009 hebben geen aankopen plaatsgevonden en zijn er geen pijplijnobjecten in exploitatie genomen.

Verkopen

In het eerste kwartaal 2009 hebben twee kleine verkooptransacties plaats gevonden voor in totaal € 0,7 miljoen. Dit betrof een appartement aan de Rue Faidherbe 52 in Lille en een *retail warehouse* aan de Hengstenberg in Overijse, België. Beide objecten werden ruim boven de taxatiewaarden verkocht.

Beleggingsresultaat aandeelhouders VastNed Retail eerste kwartaal 2009

Het beleggingsresultaat daalde in het eerste kwartaal 2009 tot € 38,7 miljoen negatief (€ 43,4 miljoen positief). Het direct beleggingsresultaat liet een belangrijke stijging van 14,4% zien tot € 16,8 miljoen (€ 14,7 miljoen). Deze stijging is voor een belangrijk deel het gevolg van hogere huurinkomsten, het wegvallen van de eenmalige kosten met betrekking tot het biedingsproces in 2008 en lagere rentelasten. Het indirect beleggingsresultaat kwam uit op € 55,5 miljoen negatief (€ 28,7 miljoen positief).

Samenstelling beleggingsresultaat eerste kwartaal 2009

Brutohuuropbrengsten

De brutohuuropbrengsten stegen ten opzichte van eerste kwartaal 2008 van € 32,4 miljoen naar € 33,1 miljoen. Deze stijging is te danken aan een *like-for-like* huurverbetering in alle landen behalve in Spanje.

Erfpacht

De in het eerste kwartaal 2009 betaalde erfpacht bleef nagenoeg gelijk aan de in het eerste kwartaal 2008 betaalde erfpacht 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 € 0,5 miljoen (€ 0,7 miljoen). Dit is te danken aan de hoge bezettingsgraad die het mogelijk maakt kosten voor gemeenschappelijke ruimten e.d. effectief aan huurders door te belasten.

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten uitgedrukt in absolute bedragen lieten een kleine stijging zien van € 0,1 miljoen tot € 3,1 miljoen (€ 3,0 miljoen). Uitgedrukt in een percentage van de brutohuur-opbrengsten stegen de exploitatiekosten met 0,1% tot 9,2%.

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

Zoals eerder aangegeven bedroegen de waardemutaties vastgoedbeleggingen in het eerste kwartaal 2009 € 59,8 miljoen negatief (€ 34,2 miljoen positief).

Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

Het nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen bedroeg in het eerste kwartaal van 2009 € 0,1 miljoen (nihil).

Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten bleven nagenoeg gelijk op € 9,1 miljoen. Enerzijds daalden de rentelasten van € 9,5 miljoen tot € 8,9 miljoen. Daar stond anderzijds tegenover dat in het eerste kwartaal van 2009 minder rentekosten werden geactiveerd op projecten in pijplijn.

De daling van de rentelasten is grotendeels toe te rekenen aan de gedaalde gemiddeld verschuldigde rentetarieven. Deze bedroegen gemiddeld 4,35% (4,74%). Met name de kosten van het kort vreemd vermogen daalden. Deze bedroegen gemiddeld 3,16% (4,86%).

Algemene kosten

De algemene kosten namen af tot € 1,9 miljoen (€ 3,2 miljoen). Deze daling komt voor € 1,2 miljoen voort uit het wegvallen van de eenmalige kosten met betrekking tot het biedingsproces in 2008. Verder daalden de personeelskosten met € 0,1 miljoen.

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst bedroegen € 0,3 miljoen (€ 0,5 miljoen). Deze daling is toe te rekenen aan lagere belastbare inkomsten in Spanje.

Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De mutatie latente belastingvorderingen en –verplichtingen bedroeg € 4,5 miljoen positief (€ 2,0 miljoen negatief). Deze bate is met name te danken aan gedaalde vastgoedwaarden in de Spaanse vastgoedportefeuille.

Beleggingsresultaat toekomstend aan minderheidsbelangen

Het deel van het beleggingsresultaat dat toekomt aan minderheidsbelangen daalde in het eerste kwartaal 2009 tot € 1,6 miljoen (€ 4,7 miljoen).

Solvabiliteit en financiering met vreemd vermogen

De solvabiliteit conform de definitie zoals afgesproken met de leningverstrekende banken bedroeg

per 31 maart 2009 54,3% (31 maart 2008: 58,7%). De ratio kort vreemd vermogen / lang vreemd vermogen bedroeg per 31 maart 2009 23/77 (31 maart 2008: 35/65). De gemiddelde looptijd van het lang vreemd vermogen bedroeg per 31 maart 2009 4,1 jaar. Per 31 maart 2009 heeft 73% van de leningenportefeuille een vaste rente met een gemiddelde looptijd van 4,9 jaar.

Het totaal aantal dividendgerechtigde gewone aandelen bedroeg ultimo verslagperiode 16.417.526 stuks (31 maart 2008: 16.362.097 stuks).

Na afloop van de verslagperiode heeft uitkering van het dividend over 2008 plaatsgevonden. In het kader van het keuzedividend zijn 187.214 aandelen ten laste van de agioreserve uitgegeven, waarmee het totale aantal gewone aandelen per heden 16.604.740 bedraagt. Met de uitgifte van deze nieuwe aandelen wordt steun gegeven aan de solvabiliteit.

Ontwikkelingen en vooruitzichten

Zoals bij de publicatie van de jaarcijfers 2008 is aangegeven zal VastNed Retail zich dit jaar vooral richten op het veilig stellen van de nettohuuropbrengsten door een actief verhuurbeleid, het doorvoeren van indexaties waar mogelijk, het nauwkeurig volgen van het betalingsgedrag van huurders en waar mogelijk door het beoordelen van de omzetcijfers van huurders.

Zoals eerder aangegeven zijn de verwachtingen inzake huurgroei neerwaarts aangepast. Dit als gevolg van de significante daling van het consumentenvertrouwen en de daling van de detailhandelsverkopen.



Ondanks dat het zeer moeilijk is om een accurate forecast te geven in de huidige turbulente en onzekere tijden is de directie, op basis van de goed gespreide vastgoedportefeuille in termen van locaties en huurders, optimistisch dat VastNed Retail het huidige gure economische klimaat kan weerstaan. In aanmerking nemend dat circa 1/3^e deel van de leningenportefeuille een variabele rente heeft, zal VastNed Retail naar verwachting kunnen profiteren van de gedaalde marktreses.

Dit effect wordt gemitigeerd door gestegen marges die leningverstrekende banken in rekening brengen.

De voortdurende turbulentie in de economische omgeving in aanmerking nemend en de verwachting dat de financieringsmarkten krap zullen blijven en de rentes volatiel, doet de directie geen uitspraak over het verwachte direct beleggingsresultaat per aandeel 2009

Rotterdam, 18 mei 2009

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

Om **09.00 uur** vandaag zal een conference call plaatsvinden waarin nadere toelichting zal worden gegeven over de eerste kwartaalresultaten 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	31 maart 2009	31 december 2008	31 maart 2008
Resultaten (x € 1.000,-)			
Brutohuuropbrengsten	33.104	132.007	32.380
Direct beleggingsresultaat	16.784	60.888	14.675
Indirect beleggingsresultaat	(55.508)	(111.942)	28.677
<i>Beleggingsresultaat</i>	(38.724)	(51.054)	43.352
Balans (x € 1.000,-)			
Vastgoedbeleggingen	1.958.307	2.014.789	2.186.529
Eigen vermogen	1.043.159	1.094.400	1.256.337
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail	945.729	998.170	1.172.592
Langlopende schulden	725.273	690.549	638.587
Solvabiliteit conform definitie van de banken (in %)	54,31	55,53	58,72
Interest coverage ratio	3,1	2,8	2,9
Bezettingsgraad (in %)			
Financiële bezettingsgraad	97,56	97,94	97,53
Gemiddeld aantal geplaatste gewone aandelen	16.417.526	16.399.050	16.362.097
Aantal geplaatste gewone aandelen (ultimo)	16.417.526	16.417.526	16.362.097
Per aandeel (x € 1)			
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (inclusief slotdividend)	60,80	69,42	69,42
Slotdividend vorig boekjaar	-	(2,73)	-
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (excl. slotdividend)</i>	60,80	66,69	69,42
Direct beleggingsresultaat (vóór kosten biedingsproces)	1,02	3,85	0,97
Kosten biedingsproces	-	(0,14)	(0,07)
Indirect beleggingsresultaat	(3,38)	(6,82)	1,75
<i>Beleggingsresultaat</i>	(2,36)	(3,11)	2,65
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(0,83)	(1,61)	(0,34)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	(0,01)	-	(0,06)
Overige mutaties	-	-	-
Interim-dividend	-	(1,17)	-
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail ultimo (incl. slotdividend)</i>	57,60	60,80	71,67
Beurskoers (ultimo)	30,39	36,00	67,36
Premium/(Discount) (in %)	(47,24)	(40,79)	(6,02)

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

	01.01-31.03 2009	01.01-31.03 2008
Netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen		
Brutohuuropbrengsten	33.104	32.380
Erfpacht	(152)	(137)
Niet doorberekende servicekosten	(457)	(664)
Exploitatiekosten	(3.051)	(2.950)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>29.444</u>	<u>28.629</u>
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(57.007)	30.253
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	(2.238)	(136)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(590)	4.080
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>(59.835)</u>	<u>34.197</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	91	-
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</i>	<u>(30.300)</u>	<u>62.826</u>
Lasten		
Financiële opbrengsten	99	385
Financiële kosten	(8.991)	(9.539)
Waardemutaties financiële derivaten	(240)	-
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(9.132)</u>	<u>(9.154)</u>
Algemene kosten	(1.931)	(3.209) *
<i>Totaal lasten</i>	<u>(11.063)</u>	<u>(12.363)</u>
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>(41.363)</u>	<u>50.463</u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(280)	(460)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	4.539	(1.993)
	<u>4.259</u>	<u>(2.453)</u>
<i>Beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>(37.104)</u>	<u>48.010</u>
Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(1.620)	(4.658)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders</i>		
<i>VastNed Retail</i>	<u>(38.724)</u>	<u>43.352</u>
Per aandeel (x € 1)		
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	(2,36)	2,65
Verwaterd beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	(2,36)	2,65

* inclusief € 1.167 kosten biedingsproces

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

	01.01-31.03 2009	01.01-31.03 2008
Beleggingsresultaat	(37.104)	48.010
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(16.016)	(7.002)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	(161)	(949)
Belastingen met betrekking tot overige totaal resultaat	2.040	1.336
Overig totaal resultaat	(14.137)	(6.615)
<i>Totaal resultaat</i>	(51.241)	41.395
Toekomend aan:		
Aandeelhouders VastNed Retail	(52.441)	36.763
Minderheidsbelangen	1.200	4.632
	(51.241)	41.395
Per aandeel (x € 1)		
Totaal resultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	(3,20)	2,25

DIRECT EN INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT (x € 1.000,-)

	01.01-31.03 2009	01.01-31.03 2008
Direct beleggingsresultaat		
Brutohuuropbrengsten	33.104	32.380
Erfpacht	(152)	(137)
Niet doorberekende servicekosten	(457)	(664)
Exploitatiekosten	(3.051)	(2.950)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>29.444</u>	<u>28.629</u>
Financiële opbrengsten	99	385
Financiële kosten	(8.991)	(9.539)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(8.892)</u>	<u>(9.154)</u>
Algemene kosten	(1.931)	(3.209) *
<i>Direct beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>18.621</u>	<u>16.266</u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(280)	(460)
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>18.341</u>	<u>15.806</u>
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(1.557)	(1.131)
<i>Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>16.784</u>	<u>14.675</u>
Indirect beleggingsresultaat		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(57.007)	30.253
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	(2.238)	(136)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(590)	4.080
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>(59.835)</u>	<u>34.197</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	91	-
Waardemutaties financiële derivaten	(240)	-
<i>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>(59.984)</u>	<u>34.197</u>
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	4.539	(1.993)
<i>Indirect beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>(55.445)</u>	<u>32.204</u>
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(63)	(3.527)
<i>Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>(55.508)</u>	<u>28.677</u>
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>(38.724)</u>	<u>43.352</u>
Per aandeel (x € 1)		
Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	1,02	0,90
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	(3,38)	1,75
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>(2,36)</u>	<u>2,65</u>

* inclusief € 1.167 kosten biedingsproces

GECONSOLIDEERDE BALANS (x € 1.000,-)

	31-mrt 2009	31 december 2008	31 maart 2008
Activa			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.910.962	1.965.256	2.151.494
Vastgoedbeleggingen in renovatie	24.340	26.043	3.054
Overlopende activa in verband met huurincentives	1.979	1.976	2.499
	1.937.281	1.993.275	2.157.047
Vastgoedbeleggingen in pijplijn	21.026	21.514	29.482
	1.958.307	2.014.789	2.186.529
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>			
Materiële vaste activa	1.006	1.075	1.276
Financiële derivaten	-	-	5.441
Latente belastingvorderingen	1.218	1.218	2.422
	1.960.531	2.017.082	2.195.668
<i>Totaal vaste activa</i>			
Debiteuren en overige vorderingen	16.584	21.181	28.199
Belastingen naar de winst	1.711	2.204	1.784
Liquide middelen	4.404	3.089	11.456
	22.699	26.474	41.439
<i>Totaal vlottende activa</i>			
<i>Totaal activa</i>	1.983.230	2.043.556	2.237.107
Passiva			
Gestort en opgevraagd kapitaal	82.088	82.088	81.810
Agioreserve	407.460	407.460	407.752
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	(31.420)	(17.864)	2.831
Reserve omrekeningsverschillen	(85)	76	(883)
Overige reserves	577.464	577.464	393.190
Beleggingsresultaat vorig boekjaar toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	(51.054)	-	244.540
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	(38.724)	(51.054)	43.352
	945.729	998.170	1.172.592
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail			
Eigen vermogen minderheidsbelangen	97.430	96.230	83.745
	1.043.159	1.094.400	1.256.337
<i>Totaal eigen vermogen</i>			
Latente belastingverplichtingen	33.853	40.460	57.349
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	681	1.236	1.441
Langlopende rentedragende leningen o/g	636.031	610.456	558.313
Financiële derivaten	36.953	20.697	1.155
Langlopende belastingsschulden	8.435	8.435	10.263
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	9.320	9.265	10.066
	725.273	690.549	638.587
<i>Totaal langlopende schulden</i>			
Schulden aan kredietinstellingen	142.184	183.380	216.350
Aflossing langlopende leningen o/g	35.179	36.283	71.372
Belastingen naar de winst	3.625	4.343	10.373
Overige schulden en overlopende passiva	33.810	34.601	44.088
	214.798	258.607	342.183
<i>Totaal kortlopende schulden</i>			
<i>Totaal passiva</i>	1.983.230	2.043.556	2.237.107

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						14.675	14.675	1.131	15.806
Indirect Beleggingsresultaat						28.677	28.677	3.527	32.204
Waardemutaties financiële derivaten			(5.640)				(5.640)	(26)	(5.666)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen				(949)			(949)		(949)
<i>Totaal resultaat</i>			<i>(5.640)</i>	<i>(949)</i>		<i>43.352</i>	<i>36.763</i>	<i>4.632</i>	<i>41.395</i>
Intrekken eigen aandelen	(2.571)	2.571					-		-
<i>Stand per 31 maart 2008</i>	<i>81.810</i>	<i>407.752</i>	<i>2.831</i>	<i>(883)</i>	<i>393.190</i>	<i>287.892</i>	<i>1.172.592</i>	<i>83.745</i>	<i>1.256.337</i>
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						16.784	16.784	1.557	18.341
Indirect Beleggingsresultaat						(55.508)	(55.508)	63	(55.445)
Waardemutaties financiële derivaten			(13.556)				(13.556)	(420)	(13.976)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen				(161)			(161)		(161)
<i>Totaal resultaat</i>			<i>(13.556)</i>	<i>(161)</i>		<i>(38.724)</i>	<i>(52.441)</i>	<i>1.200</i>	<i>(51.241)</i>
<i>Stand per 31 maart 2009</i>	<i>82.088</i>	<i>407.460</i>	<i>(31.420)</i>	<i>(85)</i>	<i>577.464</i>	<i>(89.778)</i>	<i>945.729</i>	<i>97.430</i>	<i>1.043.159</i>

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000,-)

	01.01-31.03 2009	01.01-31.03 2008
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Beleggingsresultaat	(37.104)	48.010
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	59.835	(34.197)
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(91)	-
Nettofinancieringskosten	9.132	9.154
Belastingen naar de winst	(4.259)	2.453
<i>Kasstroom uit operationele resultaten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	<u>27.513</u>	<u>25.420</u>
Mutatie vlottende activa	83	(10.263)
Mutatie kortlopende schulden	227	1.140
Mutatie voorzieningen	(555)	(474)
	<u>27.268</u>	<u>15.823</u>
Betaalde interest (per saldo)	(6.795)	(8.367)
Betaalde belastingen naar de winst	(519)	(1.739)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>19.954</u>	<u>5.717</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Aankoop vastgoedbeleggingen en investeringen	(7.746)	(62.074)
Verkoop vastgoedbeleggingen	6.560	11.449
<i>Kasstroom vastgoed</i>	<u>(1.186)</u>	<u>(50.625)</u>
Mutatie materiële vaste activa	70	111
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>(1.116)</u>	<u>(50.514)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitgekeerd dividend	(4)	(11)
Opgenomen rentedragende schulden	25.055	55.032
Aflossing rentedragende schulden	(42.574)	(12.516)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>(17.523)</u>	<u>42.505</u>
Netto toename/(afname) liquide middelen	1.315	(2.292)
Liquide middelen per 1 januari	3.089	13.748
<i>Liquide middelen ultimo</i>	<u>4.404</u>	<u>11.456</u>

GESEGMENTEERDE INFORMATIE (x € 1.000,-)

	Vastgoedbeleggingen 31 maart		Brutohuuropbrengsten 01.01-31.03		Exploitatiekosten incl. erfpacht en niet doorbe- rekende servicekosten 01.01-31.03		Nettohuuropbrengsten 01.01-31.03	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Nederland	745.800	795.195	12.655	11.937	1.484	1.520	11.171	10.417
Spanje	469.638	578.479	7.934	8.348	1.011	1.013	6.923	7.335
Frankrijk	404.983	475.401	6.767	6.604	678	661	6.089	5.943
België	304.308	301.609	5.158	4.944	432	484	4.726	4.460
Turkije	20.896	20.334	307	272	40	60	267	212
Portugal	12.682	15.511	283	275	15	13	268	262
Totaal	1.958.307	2.186.529	33.104	32.380	3.660	3.751	29.444	28.629

	Waardemutaties vastgoedbeleggingen 01.01-31.03		Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen 01.01-31.03		Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen 01.01-31.03		Totaal 01.01-31.03	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Nederland	(7.116)	12.891	(71)	-	-	-	(7.187)	12.891
Spanje	(31.039)	3.249	-	-	4.594	(1.103)	(26.445)	2.146
Frankrijk	(22.593)	4.397	27	-	-	(572)	(22.566)	3.825
België	1.530	12.085	135	-	-	-	1.665	12.085
Turkije	182	1.482	-	-	(154)	(299)	28	1.183
Portugal	(799)	93	-	-	99	(19)	(700)	74
	(59.835)	34.197	91	-	4.539	(1.993)	(55.205)	32.204
Waarvan toekomend aan derden	(92)	(3.527)	(37)	-	-	-	(129)	(3.527)
	(59.927)	30.670	54	-	4.539	(1.993)	(55.334)	28.677

Dit tussentijds bericht is opgesteld overeenkomstig IAS 34 'Tussentijdse financiële verslaggeving'.

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

Bij het opstellen van dit tussentijdse bericht zijn de door de directie gebruikte essentiële beoordelingen bij de toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving van VastNed Retail N.V. 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.

De cijfers over de eerste drie maanden zijn niet door een externe accountant gecontroleerd.