



# VASTNED RETAIL ZIET DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT STIJGEN TOT € 3,85 PER AANDEEL

(tussen haakjes jaarcijfers 2006)

- Direct beleggingsresultaat: € 64,4 miljoen (€ 62,5 miljoen);
- Indirect beleggingsresultaat: € 180,1 miljoen (€ 110,4 miljoen);
- Beleggingsresultaat: € 244,5 miljoen (€ 172,9 miljoen);
- Direct beleggingsresultaat per aandeel: € 3,85 (€ 3,70);
- Indirect beleggingsresultaat per aandeel: € 10,79 (€ 6,53);
- Beleggingsresultaat per aandeel: € 14,64 (€ 10,23);
- Eigen vermogen per aandeel op 31 december 2007: € 69,42 (31 december 2006: € 57,93);
- Voor 2008 wordt een direct beleggingsresultaat van circa € 4,00 verwacht.

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 december 2007: € 2.093,1 miljoen (exclusief de niet in de balans opgenomen ontwikkelingspijplijn).

## Beleggingsresultaat aandeelhouders VastNed Retail

In 2007 steeg het beleggingsresultaat met 41,4% van € 172,9 miljoen in 2006 naar € 244,5 miljoen. Het beleggingsresultaat 2007 bestaat uit het direct beleggingsresultaat van € 64,4 miljoen en het indirect beleggingsresultaat van € 180,1 miljoen.

## Samenstelling beleggingsresultaat boekjaar 2007

### Brutohuuropbrengsten

De brutohuuropbrengsten stegen met 8,9% van € 110,7 miljoen in 2006 naar € 120,6 miljoen in 2007. Deze stijging kan als volgt worden weergegeven:

### Samenstelling van de mutaties in brutohuuropbrengsten

€* 1.000	2006	Aan- kopen	Ver- kopen	Like for like	2007
NL	44.669	660	(322)	985	45.992
E	28.831	3.381	-	813	33.025
F	17.784	3.005	(5)	1.446	22.230
B	18.405	145	(1.447)*	530	17.633
Tr	-	624	-	-	624
P	1.040	-	-	33	1.073
T	110.729	7.815	(1.774)	3.807	120.577

\* inclusief in 2006 verantwoorde eenmalige schadevergoeding Messancy van € 1,0 miljoen

### Niet doorberekende servicekosten

Het bedrag aan niet doorberekende servicekosten steeg van € 3,1 miljoen in 2006 naar € 3,6 miljoen in 2007. Dit



relatief hoge bedrag is voornamelijk toe te schrijven aan de factory outlet te Messancy, waar, om het aantal bezoekers en de omzetten verder te verhogen, promotie-, marketing- en beheerkosten niet volledig aan de huurders konden worden doorberekend. Deze post nam ten opzichte van 2006 ook toe als gevolg van een lagere bezettingsgraad van de objecten Parque Vistahermosa in Alicante en Plaisir-Sablons in Plaisir. In dit laatste winkelcentrum, nabij Parijs, wordt een toenemend aantal ruimten bewust leeg gehouden, vooruitlopend op de geplande herontwikkeling van dit winkelcentrum.

#### *Exploitatiekosten*

De exploitatiekosten uitgedrukt in een percentage van de brutohuuropbrengsten stegen ten opzichte van vorig boekjaar met 0,5 procentpunt naar 10,0% (9,5%) en kwamen daarmee uit op € 12,0 miljoen (2006: € 10,5 miljoen). Deze stijging komt vooral voort uit extra afboekingen van dubieuze debiteuren van de factory outlet Messancy. Tevens zijn de exploitatiekosten toegenomen als gevolg van de aankoop van de uitbreiding van het winkelcentrum Getafe III, waarvoor periodiek een erfpachtcanon verschuldigd is.

#### *Waardemutaties vastgoedbeleggingen*

De waardemutaties vastgoedbeleggingen zijn in 2007 fors gestegen van € 127,7 miljoen positief naar € 208,0 miljoen positief (later in dit persbericht wordt hierop uitgebreider ingegaan).

#### *Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen*

Het nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen bedroeg € 6,5 miljoen negatief (€ 0,1 miljoen positief). Deze post, werd naast per saldo positieve resultaten op de verkoop van een beperkt aantal kleinere objecten in Nederland, Frankrijk en België, vooral veroorzaakt door een verlies op de verkoop van de

factory outlet te Messancy van € 5,4 miljoen. Als gevolg van verkoop wordt naar verwachting een verbetering van het direct beleggingsresultaat per aandeel van € 0,09 per jaar met ingang van het boekjaar 2008 gerealiseerd. Verder werd begin 2008 met de koper van het grootste deel van de in 2004 verkochte Duitse vastgoedportefeuille, een definitieve afrekening overeengekomen inzake het geschil betreffende de koopprijsaanpassing, hetgeen een negatief nagekomen verkoopresultaat van € 2,5 miljoen tot gevolg had.

#### **Lasten**

##### *Nettofinancieringskosten*

De nettofinancieringskosten stegen van € 22,7 miljoen in 2006 naar € 29,8 miljoen in 2007. Deze stijging was vooral het gevolg van extra opgenomen rentedragende financieringen voor de in 2006 en 2007 gerealiseerde netto-aankopen en voor het in het derde kwartaal 2007 uitgevoerde inkoopprogramma eigen aandelen waarmee 500.000 stuks eigen aandelen voor € 28,0 miljoen werden ingekocht.

##### *Algemene kosten*

De algemene kosten namen toe tot € 7,7 miljoen (2006: € 6,7 miljoen). Deze stijging is vooral het gevolg van gestegen externe advieskosten, in verband met fiscale en juridische advieskosten van niet doorgegangene acquisities en als gevolg van extra advieskosten samenhangend met de indicatieve bieding van IEF Capital in de tweede helft van 2007 en het daaruit voortgekomen biedingsproces op VastNed Retail. De stijging is daarnaast ook het gevolg van toegenomen kosten in verband met het medio 2007 geopende VastNed Retail-kantoor in Istanbul.

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

De over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst resulteerde in



2007 in een bate van € 0,7 miljoen ten opzichte van een last in 2006 van € 0,9 miljoen. Dit is het gevolg van eenmalige belastingbaten in Frankrijk en Spanje.

*Mutatie latente belastingverplichtingen*  
De mutatie latente belastingverplichtingen nam af van € 15,2 miljoen in 2006 naar € 11,9 miljoen in 2007. Ondanks ten opzichte van 2006 hogere ongerealiseerde waardemutaties van de vastgoedportefeuille in Spanje, welke resulteerden in een hogere dotatie aan de latente belastingverplichtingen dan in 2006, daalde de dotatie ten opzichte van 2006 als gevolg van een in dat jaar verantwoorde eenmalige extra dotatie aan de latente belastingverplichtingen van € 6,7 miljoen. Deze eenmalige dotatie was het gevolg van verhoging van de belastingtarieven in Spanje, waardoor voor de berekening van de latente belastingverplichtingen in Spanje in 2006 een hoger effectief belastingtarief (stijging van 15% naar van 18%) in aanmerking genomen diende te worden. Dit percentage is in 2007 ongewijzigd gebleven. In Turkije werd vanwege een fiscaal verlies een latente belastingvordering verantwoord van € 0,2 miljoen. De waardemutaties in Nederland, België en Frankrijk leiden als gevolg van de van toepassing zijnde gunstige fiscale regimes niet tot een mutatie in de latente belastingverplichtingen.

*Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen*

Het aan minderheidsaandeelhouders toekomende beleggingsresultaat van € 13,2 miljoen (2006: € 6,6 miljoen) bestaat uit het direct en indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen van respectievelijk € 3,7 miljoen (2006: € 4,4 miljoen) en € 9,5 miljoen (2006: € 2,2 miljoen). De daling van het direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsaandeelhouders hangt met

name samen met het lagere direct beleggingsresultaat van Intervest Retail, waarin VastNed Retail een belang van 72,4% (2006: 72,4%) heeft. Dit lagere resultaat van Intervest Retail komt grotendeels voort uit het in 2007 verslechterde exploitatieresultaat van de factory outlet Messancy. De stijging van het indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen is het gevolg van aanmerkelijk hogere positieve waardemutaties in de door Intervest Retail gehouden Belgische vastgoedportefeuille en van het Winkelcentrum Het Rond in Houten.

**Vastgoedportefeuille**

De waarde van de vastgoedportefeuille bedroeg op 31 december 2007 € 2.093,1 miljoen (31 december 2006: € 1.730,7 miljoen).

*Bezettingsgraad*

De financiële bezettingsgraad daalde fractioneel naar 96,9% (2006: 97,4%), voornamelijk als gevolg van het bij aankoop voor 75% verhuurde winkelcentrum Limoges-Cognac, waarvan inmiddels een aantal units zijn verhuurd, het nabij Parijs te herontwikkelen winkelcentrum Plaisir-Sablons en het retail- en leisurepark Parque Vistahermosa in Alicante. De bezettingsgraad uitgesplitst naar land kan als volgt worden weergegeven:

<b>Bezettingsgraad in %</b>			
<i>Land</i>	<i>Ultimo 2007</i>	<i>Boekjaar 2007</i>	<i>Boekjaar 2006</i>
NL	98,4	97,9	97,7
E	96,4	96,0	97,4
F	97,9	96,8	98,4
B	99,3	95,9	95,4
Tr	97,7	97,7	-
P	100,0	100,0	100,0
T	97,9	96,9	97,4



### Huurvrije perioden, huurkortingen en incentives

De huurkortingen, huurvrije perioden en huurincentives zijn in het boekjaar 2007 toegenomen tot 2,1% (1,6%).

In onderstaande tabel is de verdeling naar land weergegeven:

<b>Huurvrije perioden, huurkortingen en incentives in %</b>		
Land	Boekjaar 2007	Boekjaar 2006
NL	(0,4)	(0,3)
E	(2,8)	(2,2)
F	(1,0)	(1,1)
B	(6,0)	(4,0)
Tr	(0,2)	-
P	-	-
<b>T</b>	<b>(2,1)</b>	<b>(1,6)</b>

### Verhuuractiviteit

Gedurende 2007 heeft een belangrijke hoeveelheid verhuurtransacties plaatsgevonden. Deze, door ons als leasing activity aangeduide, verhuuractiviteiten zijn te onderscheiden in *new leases* en *lease renewals*. De eerste behelst de verhuur van leeggekomen ruimten aan nieuwe huurders en de tweede categorie behelst het afsluiten van nieuwe contracten en huuraanpassingen met bestaande huurders. Bij het afsluiten van contracten werd in de kernlanden van VastNed Retail een gemiddeld 15% hogere brutohuur gerealiseerd. Het overzicht ziet er als volgt uit:

Land	<b>New Leases</b>		<b>Lease renewals</b>		<b>Lease activity</b>
	Mutatie bruto huur In %	Volume in % van theor. brutohuur	Mutatie brutohuur In %	Volume in % van theor. brutohuur	Volume in % van theor. brutohuur
NL	11,7	4,7	17,1	1,3	6,0
E	9,4	3,2	9,8	6,1	9,4
F	5,0	4,6	9,7	4,6	9,3
B	27,8	7,6	30,7	6,5	14,1
<b>T</b>	<b>14,6</b>	<b>4,7</b>	<b>16,1</b>	<b>4,1</b>	<b>8,8</b>

T: totaal van de kernlanden (NL, E, F en B exclusief Messancy)

De *leasing activity* heeft betrekking op de in 2007 afgesloten huurcontracten. Grotendeels zullen de verhoogde

huurniveaus effect sorteren in 2008 en bijdragen aan het direct beleggingsresultaat. Bij verhueringen was niet alleen sprake van een verhoging van het nieuwe huurniveau ten opzichte van het oude huurniveau, maar ook van een hogere huurprijs ten opzichte van de door taxateurs afgegeven markthuren (14%). Rekening houdend met verstrekte huurkortingen, huurvrije perioden en huurincentives bedroeg de stijging in totaal 9,5%.

### Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties vastgoedbeleggingen zijn in 2007 fors gestegen van € 127,7 miljoen positief naar € 208,0 miljoen positief. Deze hogere waardemutaties zijn het gevolg van de ook in 2007 nog steeds sterke vraag naar winkelvastgoedbeleggingen, waarbij kopers bereid zijn vastgoed te verwerven tegen duidelijk lagere aanvangsrendementen dan de begin 2007 in de externe taxaties opgenomen rendementen. De lage aanvangsrendementen worden ondersteund door gerealiseerde en nog te verwachten huurgroei in verband met de nog steeds hoge vraag naar goede winkellocaties van vooral internationale retailers met ambitieuze expansieplannen. Ook de vanaf 1 januari van toepassing zijnde indexatiepercentages van respectievelijk 4% en 5% in Spanje en Frankrijk geven mede steun aan deze waardegroei. De waardestijging van de Belgische vastgoedportefeuille werd gedrukt met circa € 10 miljoen door verdere afwaarderingen van de factory outlet te Messancy gedurende 2007. In Frankrijk werd de waardestijging enigszins geremd door ten laste hiervan gebrachte aankoopkosten van € 8,8 miljoen in verband met de aankoop van de winkelportefeuille in Lille. Het totaal aan afgeboekte aankoopkosten bedroeg € 14,0 miljoen.



### Waardemutaties (\* € 1 miljoen)

Land	Boekjaar 2007	Boekjaar 2006
NL	85,9	40,2
E	58,0	46,6
F	42,4	35,1
B	21,5	3,6
Tr	(1,2)	-
P	1,4	2,2
<b>Totaal</b>	<b>208,0</b>	<b>127,7</b>

### Aankopen en commitments

In 2007 hebben acquisities plaatsgevonden en zijn *commitments* aangegaan voor een totaalbedrag van € 221,7 miljoen. De aankopen zijn in onderstaande tabel weergegeven:

### Aankopen

Plaats	Adres	Prijs (* € 1 miljoen)
<i>Nederland</i>		
Amsterdam	Buikslotermeerplein 255	1,8
Borculo	Lichtenhorst 7,9	4,3
IJsselstein	Utrechtsestraat 15	1,7
Heerlen	In de Cramer 20	7,4
<i>Frankrijk</i>		
Lille	56 binnenstadswinkels / 100 appartementen	96,0
Seclin (Lille)	'Terres et Eaux'	3,4
Toulon	'Les 4 Chemins'	5,9
Augny	Rue du Bois d'Orly	2,3
<i>België</i>		
diverse	Heytens-portefeuille	21,3
<i>Turkije</i>		
Istanbul	'Elysium Shops' Kazim Orbay Caddesi 3	9,8
Istanbul	Istiklal Caddesi 34	8,8
Istanbul	Istiklal Caddesi 98	4,0
<b>Totaal</b>		<b>166,7</b>

In 2007 zijn de volgende *commitments* aangegaan:

- In Houten in Nederland zijn twee kantoorpanden verworven voor een bedrag van € 4,2 miljoen met de intentie deze te zijner tijd te herontwikkelen tot winkels.
- Met Fortis Vastgoedontwikkeling is een turnkey-overeenkomst gesloten betreffende de verwerving van de

binnenstedelijke ontwikkeling aan het Wisselplein te Lelystad en het wijkwinkelcentrum 'Hoogambacht' te Hendrik-Ido-Ambacht. De investeringen zullen naar verwachting ca. € 21,8 miljoen resp. € 22,3 miljoen bedragen. De oplevering zal in 2009 plaatsvinden.

- VastNed Retail heeft een koop-aannemingsovereenkomst gesloten betreffende de ontwikkeling van een perifeer detailhandelsobject in Thoiry (Frankrijk). De geschatte investering bedraagt ca. € 6,7 miljoen. De oplevering is gepland in 2009.

### Verkopen

In 2007 vond in Nederland en België de verkoop plaats van een beperkt aantal kleine individuele objecten. Tevens is in december 2007 de factory outlet te Messancy verkocht. De afwikkeling van deze transactie heeft in februari 2008 plaatsgevonden.

### Verkopen

Plaats	Adres	Prijs (*€ 1 miljoen)
<i>Nederland</i>		
Leiden	Korevaarstraat 2e-f	0,5
Amersfoort	Arnhemsestraat 18-20	0,8
Dinteloord	Raadhuisplein 7-9	0,5
Heerlen	Akerstraat 20	0,5
Rotterdam	Groene Hilledijk 217 / Meerdervoortstraat 119-121	0,5
Schiedam	Broervest 50-54	0,5
Schiedam	Hoogstraat 93	0,2
Vlaardingen	Hoogstraat 165	0,3
Zeist	Scheeperslaan 1 en 1a-c / Steijnlaan 24-24a	1,0
Zierikzee	Dam 12	0,2
Zierikzee	Verre Nieuwstraat 2-4	0,2
Enschede	Dotterbloemstraat 10	1,1
Amsterdam	Ceintuurbaan 133	0,6
<i>Frankrijk</i>		
Vichy	Rue de George Clemenceau 12 (hotel)	0,3
<i>België</i>		
Antwerpen	Breydelstraat 33	0,3
Messancy	Rue de l'Institut 44	1,0
Charleroi	Rue de la Montagne 5-7	3,0
Messancy	Route d'Arlon 199	9,6
<b>Totaal</b>		<b>21,1</b>



Het verkoopresultaat, inclusief nagekomen verkoopkosten vorig boekjaar, bedroeg € 6,5 miljoen negatief, grotendeels veroorzaakt door de verkoop van de factory outlet te Messancy.

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

Het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van de vastgoedbeleggingen bedroeg per 31 december 2007 58,1% (31 december 2006: 60,6%). De ratio kort vreemd vermogen / lang vreemd vermogen bedroeg per 31 december 2007 34/66 (31 december 2006: 33/67). De gemiddelde rentevoet over het totale rentedragende vreemd vermogen nam toe van 4,31% naar 4,64%, vooral als gevolg van de in 2007 gestegen korte rente. Ultimo 2007 heeft tweederde deel van de leningenportefeuille een vaste rente, met een rentetypische looptijd van 5,6 jaar.

#### **Dividend**

Conform het dividendbeleid van VastNed Retail zal aan de op 8 april 2008 te houden algemene vergadering van aandeelhouders worden voorgesteld het slotdividend vast te stellen op € 2,73 per gewoon aandeel, zijnde het direct beleggingsresultaat 2007 per aandeel van € 3,85 verminderd met het interim-dividend van € 1,12 per aandeel. Rekening houdend met de hiervoor genoemde fiscale uitdelingsverplichting en de alsdan geldende beurskoers zal het slotdividend, naast opname geheel in contanten, ook kunnen worden opgenomen in € 1,35 contanten en een nader te bepalen percentage in aandelen VastNed Retail ten laste van de agioreserve dat een waarde van € 1,38 per aandeel zal benaderen. Het slotdividend zal op 2 mei 2008 betaalbaar worden gesteld. De directie neemt inkoop van eigen aandelen in de orde van grootte van het aantal nieuwe aandelen uit hoofde van het stockdividend in overweging om het verwaterend effect

voor het direct beleggingsresultaat per aandeel te mitigeren.

#### **Biedingsproces**

Zoals aangegeven in diverse persberichten doen diverse geselecteerde partijen onderzoek naar het uitbrengen van een bod op VastNed Retail of onderdelen daarvan. In haar persbericht van 8 februari 2008 is aangegeven dat van diverse partijen indicatieve biedingen zijn ontvangen en dat deze partijen meer tijd nodig hebben om tot definitieve biedingen te komen. De directie verwacht medio maart 2008 nadere mededelingen te kunnen doen.

#### **Ontwikkelingen en vooruitzichten 2008**

De economieën van de landen waarin VastNed Retail actief is, hebben zich in 2007 goed ontwikkeld. De werkgelegenheid en detailhandelsverkoppen ontwikkelden zich, zeker tegen de achtergrond van de ontwikkelingen in de Verenigde Staten, niet slecht. De oplopende inflatie lijkt eerder te duiden op een economie die zich te snel ontwikkelt, dan één die zal omslaan in een recessie. De meeste economische instituten zijn er dan ook van overtuigd dat de economische groei in de landen waarin VastNed Retail actief is, redelijk op peil zal blijven. De lange rente zal, gegeven de toenemende inflatie, na een beperkte daling begin 2007, naar verwachting weer terugkeren naar het niveau van de tweede helft van 2007.

De vastgoedbeleggingen in pijplijn in Roermond en Tongeren zullen in maart 2008 in exploitatie komen en in augustus 2008 zal de uitbreiding van het winkelcentrum Het Rond in Houten gereed komen, alle tegen aantrekkelijke aanvangsrendementen.

Het voorgaande maakt dat de directie de vooruitzichten voor het direct



beleggingsresultaat 2008 met vertrouwen tegemoet ziet.

Ondanks de in 2007 verantwoorde eenmalige belastingbaten, resulterend in een positief effect op het direct beleggingsresultaat van circa € 0,10 per aandeel, verwacht de directie op basis van bovenstaande ontwikkelingen en als

gevolg van de verkoop van de factory outlet te Messancy, dat een positief effect heeft van circa € 0,09 per aandeel, een direct beleggingsresultaat van rond de € 4,00 per aandeel. Hierbij is geen rekening gehouden met eenmalige advieskosten in verband met het lopende biedingsproces.

Rotterdam, 22 februari 2008

Voor nadere inlichtingen: Reinier van Gerrevink of Arnaud du Pont, tel. 010 2424310.

Om 11.00 uur vandaag zal een analistenbijeenkomst plaatsvinden waarin nadere toelichting zal worden gegeven over de jaarcijfers 2007. Deze bijeenkomst zal door middel van een audiowebcast 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>31 december 2007</b>	<b>31 december 2006</b>
<b>Resultaten (x € 1.000,-)</b>		
Brutohuuropbrengsten	120.577	110.729
Direct beleggingsresultaat	64.367	62.452
Indirect beleggingsresultaat	180.173	110.420
<i>Beleggingsresultaat</i>	<b>244.540</b>	<b>172.872</b>
<b>Balans (x € 1.000,-)</b>		
Vastgoedbeleggingen	2.093.101	1.730.705
Eigen vermogen	1.214.942	1.048.081
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail	1.135.829	977.713
Langlopende schulden	617.314	478.988
<b>Verhouding eigen vermogen/vastgoedbeleggingen (in %)</b>	58,05	60,56
<b>Bezettingsgraad (in %)</b>		
Financiële bezettingsgraad	96,90	97,36
<b>Gemiddeld aantal geplaatste gewone aandelen</b>	16.706.552	16.892.880
<b>Aantal geplaatste gewone aandelen (ultimo)</b>	16.362.097	16.876.183
<b>Per aandeel (x € 1)</b>		
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (inclusief slotdividend)	57,93	51,02
Slotdividend vorig boekjaar	(2,60)	(2,47)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (excl. slotdividend)</i>	<b>55,33</b>	<b>48,55</b>
Direct beleggingsresultaat	3,85	3,70
Indirect beleggingsresultaat	10,79	6,53
<i>Beleggingsresultaat</i>	<b>14,64</b>	<b>10,23</b>
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	0,32	0,26
Overige mutaties	0,25	(0,01)
Interim-dividend	(1,12)	(1,10)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail ultimo (incl. slotdividend)</i>	<b>69,42</b>	<b>57,93</b>
<b>Beurskoers (ultimo)</b>	65,70	77,00
<b>Premium/(Discount) (in %)</b>	(5,36)	32,92



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

	01.01-31.12 2007	01.01-31.12 2006	4e kwartaal 2007	4e kwartaal 2006
<b>Netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</b>				
Brutohuuropbrengsten	120.577	110.729	31.621	27.863
Niet doorberekende servicekosten	(3.640)	(3.095)	(951)	(862)
Exploitatiekosten	(12.016)	(10.462)	(2.828)	(2.759)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>104.921</u>	<u>97.172</u>	<u>27.842</u>	<u>24.242</u>
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	208.456	128.921	104.842	44.483
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	(502)	(1.223)	(317)	(199)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>207.954</u>	<u>127.698</u>	<u>104.525</u>	<u>44.284</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(6.455)	73	(7.542)	(923)
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</i>	<u><b>306.420</b></u>	<u><b>224.943</b></u>	<u><b>124.825</b></u>	<u><b>67.603</b></u>
<b>Lasten</b>				
Financiële opbrengsten	1.182	368	249	45
Financiële kosten	(30.948)	(23.110)	(8.947)	(6.117)
Waardemutaties financiële derivaten	-	(2)	-	-
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(29.766)</u>	<u>(22.744)</u>	<u>(8.698)</u>	<u>(6.072)</u>
Algemene kosten	(7.740)	(6.684)	(2.192)	(1.656)
<i>Totaal lasten</i>	<u><b>(37.506)</b></u>	<u><b>(29.428)</b></u>	<u><b>(10.890)</b></u>	<u><b>(7.728)</b></u>
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u><b>268.914</b></u>	<u><b>195.515</b></u>	<u><b>113.935</b></u>	<u><b>59.875</b></u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	703	(872)	1.570	10
Mutatie latente belastingverplichtingen	(11.850)	(15.150)	(6.251)	(5.766)
	<u>(11.147)</u>	<u>(16.022)</u>	<u>(4.681)</u>	<u>(5.756)</u>
<i>Beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u><b>257.767</b></u>	<u><b>179.493</b></u>	<u><b>109.254</b></u>	<u><b>54.119</b></u>
Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(13.227)	(6.621)	(6.421)	(1.849)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u><b>244.540</b></u>	<u><b>172.872</b></u>	<u><b>102.833</b></u>	<u><b>52.270</b></u>
<b>Per aandeel (x € 1)</b>				
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	14,64	10,23	6,13	3,09
Verwaterd beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	14,64	10,23	6,13	3,09

**DIRECT EN INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT (x € 1.000,-)**

	<b>01.01-31.12</b>	<b>01.01-31.12</b>	<b>4e kwartaal</b>	<b>4e kwartaal</b>
	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Direct beleggingsresultaat</b>				
Brutohuuropbrengsten	120.577	110.729	31.621	27.863
Niet doorberekende servicekosten	(3.640)	(3.095)	(951)	(862)
Exploitatiekosten	(12.016)	(10.462)	(2.828)	(2.759)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<b>104.921</b>	<b>97.172</b>	<b>27.842</b>	<b>24.242</b>
Financiële opbrengsten	1.182	368	249	45
Financiële kosten	(30.948)	(23.110)	(8.947)	(6.117)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<b>(29.766)</b>	<b>(22.742)</b>	<b>(8.698)</b>	<b>(6.072)</b>
Algemene kosten	(7.740)	(6.684)	(2.192)	(1.656)
<i>Direct beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<b>67.415</b>	<b>67.746</b>	<b>16.952</b>	<b>16.514</b>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	703	(872)	1.570	10
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	<b>68.118</b>	<b>66.874</b>	<b>18.522</b>	<b>16.524</b>
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(3.751)	(4.422)	(936)	(1.005)
<i>Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<b>64.367</b>	<b>62.452</b>	<b>17.586</b>	<b>15.519</b>
<b>Indirect beleggingsresultaat</b>				
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	207.954	127.698	104.525	44.284
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(6.455)	73	(7.542)	(923)
Waardemutaties financiële derivaten	-	(2)	-	-
<i>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<b>201.499</b>	<b>127.769</b>	<b>96.983</b>	<b>43.361</b>
Mutatie latente belastingverplichtingen	(11.850)	(15.150)	(6.251)	(5.766)
<i>Indirect beleggingsresultaat na belastingen</i>	<b>189.649</b>	<b>112.619</b>	<b>90.732</b>	<b>37.595</b>
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(9.476)	(2.199)	(5.485)	(844)
<i>Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<b>180.173</b>	<b>110.420</b>	<b>85.247</b>	<b>36.751</b>
<b>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</b>	<b>244.540</b>	<b>172.872</b>	<b>102.833</b>	<b>52.270</b>
<b>Per aandeel (x €1)</b>				
Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	3,85	3,70	1,07	0,92
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	10,79	6,53	5,15	2,17

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

	<b>31 december</b>	<b>31 december</b>
	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Activa</b>		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.062.078	1.706.337
Vastgoedbeleggingen in renovatie	3.054	3.054
Overlopende activa in verband met huurincentives	2.395	3.260
	<b>2.067.527</b>	<b>1.712.651</b>
Vastgoedbeleggingen in pijplijn	25.574	18.054
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>	<b>2.093.101</b>	<b>1.730.705</b>
Materiële vaste activa	1.387	1.119
Financiële derivaten	11.591	4.597
Latente belastingvorderingen	2.422	-
<i>Totaal vaste activa</i>	<b>2.108.501</b>	<b>1.736.421</b>
Debiteuren en overige vorderingen	29.429	22.230
Belastingen naar de winst	145	675
Liquide middelen	13.748	7.007
<i>Totaal vlottende activa</i>	<b>43.322</b>	<b>29.912</b>
<i>Totaal activa</i>	<b>2.151.823</b>	<b>1.766.333</b>
<b>Passiva</b>		
Gestort en opgevraagd kapitaal	84.381	84.516
Agioreserve	405.181	435.706
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	8.471	3.119
Reserve omrekeningsverschillen	66	-
Overige reserves	393.190	281.500
Beleggingsresultaat toekomstend aan aandeelhouders VastNed Retail	244.540	172.872
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail	<b>1.135.829</b>	<b>977.713</b>
Eigen vermogen minderheidsbelangen	79.113	70.368
<i>Totaal eigen vermogen</i>	<b>1.214.942</b>	<b>1.048.081</b>
Latente belastingverplichtingen	57.669	43.076
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	1.915	1.575
Langlopende rentedragende leningen o/g	538.092	420.375
Langlopende belastingschulden	9.690	3.684
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	9.948	10.278
<i>Totaal langlopende schulden</i>	<b>617.314</b>	<b>478.988</b>
Schulden aan kredietinstellingen	191.635	133.821
Aflossing langlopende leningen o/g	71.735	25.374
Financiële derivaten	302	94
Belastingen naar de winst	9.656	4.544
Overige schulden en overlopende passiva	46.239	75.431
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	<b>319.567</b>	<b>239.264</b>
<i>Totaal passiva</i>	<b>2.151.823</b>	<b>1.766.333</b>

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

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<b>Eigen vermogen per 1 januari</b>	1.048.081	930.818
Waardemutaties financiële derivaten	5.395	4.558
Direct beleggingsresultaat	68.118	66.874
Indirect beleggingsresultaat	189.649	112.619
Beleggingsresultaat	<u>257.767</u>	<u>179.493</u>
Inkoop eigen aandelen	(30.653)	(7.395)
Aan- en verkoop aandelen in dochtermaatschappijen	-	101
	<u>(30.653)</u>	<u>(7.294)</u>
Slotdividend vorig boekjaar in contanten	(42.297)	(36.019)
Interim-dividend in contanten	(18.885)	(18.593)
Dividend betaald aan minderheidsbelangen	(4.525)	(4.858)
Kosten stockdividend	(7)	(24)
Dividenduitkering	<u>(65.714)</u>	<u>(59.494)</u>
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	66	-
<b>Eigen vermogen per 31 december</b>	<b><u>1.214.942</u></b>	<b><u>1.048.081</u></b>
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	5.395	4.558
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	66	-
Beleggingsresultaat	<u>257.767</u>	<u>179.493</u>
<b>Totaal resultaat</b>	<b><u>263.228</u></b>	<b><u>184.051</u></b>
Toekomend aan:		
Aandeelhouders VastNed Retail	249.958	177.265
Minderheidsbelangen	13.270	6.786
	<u>263.228</u>	<u>184.051</u>



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

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Beleggingsresultaat	257.767	179.493
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	(207.954)	(127.699)
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	6.455	(73)
Nettofinancieringskosten	29.766	22.744
Belastingen naar de winst	11.147	16.022
<i>Kasstroom uit operationele resultaten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	<u>97.181</u>	<u>90.487</u>
Mutatie vlottende activa	5.373	(3.670)
Mutatie kortlopende schulden	2.005	6.368
Mutatie voorzieningen	340	81
	<u>104.899</u>	<u>93.266</u>
Betaalde interest (per saldo)	(30.133)	(20.917)
Betaalde belastingen naar de winst	(1.057)	(4.548)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u><b>73.709</b></u>	<u><b>67.801</b></u>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Aankoop vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	(200.041)	(95.784)
Verkoop vastgoedbeleggingen	6.684	23.601
<i>Kasstroom vastgoed</i>	<u>(193.357)</u>	<u>(72.183)</u>
Mutatie materiële vaste activa	(268)	33
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u><b>(193.625)</b></u>	<u><b>(72.150)</b></u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Inkoop eigen aandelen	(30.653)	(7.395)
Uitgekeerd dividend	(65.732)	(59.491)
Opgenomen rentedragende schulden	293.987	112.171
Aflossing rentedragende schulden	(70.945)	(48.359)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u><b>126.657</b></u>	<u><b>(3.074)</b></u>
<b>Netto toename/(afname) liquide middelen</b>	<b>6.741</b>	<b>(7.423)</b>
Liquide middelen per 1 januari	7.007	14.430
<i>Liquide middelen ultimo</i>	<u><b>13.748</b></u>	<u><b>7.007</b></u>

