



Jaarcijfers 2008

VASTNED RETAIL: DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT 2008 € 3,71 PER AANDEEL (VOOR EENMALIGE KOSTEN € 3,85); AFWAARDERINGEN VASTGOED LEIDEN TOT NEGATIEF INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT VAN € 6,82 PER AANDEEL

Reinier van Gerrevink, CEO VastNed Retail: "De kredietcrisis heeft zich in het laatste kwartaal van 2008 verhevigd en is doorgedrongen in de reële economieën. Waar de Nederlandse en Belgische vastgoedportefeuilles tot en met het derde kwartaal 2008 nog positieve herwaarderingen lieten zien, bracht het vierde kwartaal 2008 ook voor deze landen een negatieve waardemutatie met zich mee. Deze bleef evenwel beperkt van omvang. De waardedalingen zijn toe te rekenen aan stijging van yields als gevolg van de verslechterde ontwikkelingen op de vastgoedbeleggings- en financieringsmarkten, welke zijn ingezet door de kredietcrisis. Gemiddeld was deze voor onze totale vastgoedportefeuille circa 60 basispunten, waarbij de yieldstijging in Spanje ruim 120 basispunten bedroeg, tegenover tussen de 0 en 10 in Nederland en België basispunten bedroeg. In Spanje staan ook de huurinkomsten onder druk als gevolg van lagere omzetten in de winkelcentra. De brutohuuropbrengsten zijn weliswaar nog niet gedaald, maar na aftrek van alle gerelateerde exploitatiekosten is een beperkte daling waarneembaar. De overige kernlanden laten door goede verhuurresultaten boven en onder de streep een gezonde huurgroei zien. Het aantal vertrekkende huurders bleef beperkt waardoor de gemiddelde bezettingsgraad op 97,9% uitkwam. Ondanks de moeizame financieringsmarkt hebben wij bijna voor € 60 miljoen aan panden verkocht voor een prijs, gemiddeld boven de boekwaarde. Hieruit blijkt dat juist in minder goede tijden er een grote behoefte is aan beleggingen in het relatief stabiele retailvastgoed. De opbrengsten van de verkopen zijn grotendeels aangewend voor het aflossen van schulden. Ondanks deze moeilijke marktomstandigheden, hebben wij het direct beleggingsresultaat, vóór de eenmalige kosten biedingsproces, per aandeel kunnen handhaven op € 3,85 (2007: € 3,85)".

(tussen haakjes jaarcijfers 2007)

- **Direct beleggingsresultaat: €60,9 miljoen (€64,4 miljoen);**
- **Indirect beleggingsresultaat: €111,9 miljoen negatief (€180,1 miljoen positief);**
- **Beleggingsresultaat: €51,1 miljoen negatief (€244,5 miljoen positief);**
- **Direct beleggingsresultaat per aandeel €3,85 (na kosten biedingsproces €3,71);**
- **Indirect beleggingsresultaat per aandeel: €6,82 negatief (€10,79 positief);**
- **Beleggingsresultaat per aandeel: €3,11 negatief (€14,64 positief);**
- **Eigen vermogen per aandeel op 31 december 2008: €60,80 (31 december 2007: €69,42);**
- **Gemiddelde bezettingsgraad 2008: 97,9% (96,9%).**



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 2008: €2.014,8 miljoen.

Vastgoedbeleggingen

De ontwikkelingen op het gebied van bezettingsgraad, huurincentives, waardemutaties en aan- en verkopen in de vastgoedportefeuille in het boekjaar 2008 waren als volgt:

Bezettingsgraad

De huidige leegstand is zeer beperkt van omvang en is als frictieleegstand aan te merken. De bezettingsgraad werd enigszins gunstig beïnvloed door de overdracht van de voor *leisure* bestemde units die worden getransformeerd in winkelruimten in het object Parque Vistahermosa te Alicante, evenals de overdracht van de tot winkelruimte te transformeren bioscoop in winkelcentrum Montigalá in Badalona voor de duur van deze herontwikkeling naar "Vastgoedbeleggingen in renovatie". De bezettingsgraad in België is, vergeleken met 2007, sterk verbeterd als gevolg van de verkoop van de *factory outlet* in Messancy. In Turkije is voor het object aan Istiklal Caddesi 98 op aantrekkelijke voorwaarden een huurcontract gesloten met Turkcell. Hierdoor is in de loop van 2008 de gemiddelde bezettingsgraad in Turkije toegenomen. De bezettingsgraad uitgesplitst per land is als volgt:

Bezettingsgraad in %			
Land	Ultimo 2008	Boekjaar 2008	Boekjaar 2007
NL	98,3	98,4	97,9
E	95,6	96,6	96,0
F	98,3	98,4	96,8
B	99,7	99,2	95,9
Tr	94,4	85,5	97,7
P	100,0	100,0	100,0
T	97,8	97,9	96,9

Huurincentives

Ook de huurincentives bleven in het boekjaar 2008 beperkt qua omvang. Deze zijn afgenomen tot 1,2% (2,1%). Deze daling is met name toe te rekenen aan de verkoop van de *factory outlet* in Messancy, België.

IFRS huurvrij / incentives in %		
Land	Boekjaar 2008	Boekjaar 2007
NL	(0,3)	(0,4)
E	(2,2)	(2,8)
F	(1,7)	(1,0)
B	(1,0)	(6,0)
Tr	-	-
P	-	-
Totaal	(1,2)	(2,1)

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties vastgoedbeleggingen bedroegen in het boekjaar 2008 €122,6 miljoen negatief (€208,0 miljoen positief). Het nettorendement bedroeg per 31 december 2008: 6,3% (ultimo 2007: 5,7%). Het nettorendement wordt berekend door de theoretische nettohuuropbrengsten per 31 december 2008 te delen door de waarde (kosten koper) van de vastgoedbeleggingen per die datum.

Waardemutaties (* €1 miljoen)						
Land	1e kw. 2008	2e kw. 2008	3e kw. 2008	4e kw. 2008	Boekjaar 2008	Boekjaar 2007
NL	13,0	6,2	3,6	(28,4)	(5,6)	85,9
E	3,2	(19,5)	(33,1)	(29,1)	(78,5)	58,0
F	4,4	(12,3)	(15,5)	(23,1)	(46,5)	42,4
B	12,1	2,5	3,1	(7,3)	10,4	21,5
Tr	1,5	(1,1)	0,2	(1,1)	(0,5)	(1,2)
P	0,1	(0,1)	0,2	(2,1)	(1,9)	1,4
T	34,3	(24,3)	(41,5)	(91,1)	(122,6)	208,0



De externe taxaties van de Spaanse en Franse vastgoedportefeuilles leidden tot waardedalingen als gevolg van de stijging van de netto theoretische yields met respectievelijk 120 en 130 basispunten in 2008.

Aankopen en in exploitatie genomen pijplijnobjecten

In 2008 is in totaal een vijftal objecten verworven voor €9,0 miljoen, waarvan de acquisitie van Rue du Bois d'Orly 23 te Augny in het vierde kwartaal heeft plaatsgevonden. Dit betreft een perifere detailhandelsvestiging verhuurd voor circa €160.000 per jaar, hetgeen neerkomt op een netto-aanvangsrendement van 6,9%.

Tevens is een drietal pijplijnobjecten in exploitatie genomen. Dit betreft Retail Park Roermond, de uitbreiding van winkelcentrum Het Rond in Houten en het binnenstedelijke winkelcentrum Julianus in Tongeren.

Aankopen		
Plaats	Adres	Prijs (* € 1 miljoen)
Nederland		
Tilburg	Westermarkt 16, 17	4,1
	Westermarkt 33	0,5
Amersfoort	Utrechtsestraat13 / Hellestraat 3	1,0
Frankrijk		
Augny	Rue du Bois d'Orly 23	2,3
België		
Mechelen	Bruul 44	1,1
Totaal		9,0

Verkopen

In 2008 is voor in totaal €57,9 miljoen aan vastgoedbeleggingen verkocht. Dit betrof objecten in Nederland, Frankrijk en België.

Het overzicht van verkopen in het boekjaar 2008 ziet er als volgt uit:

Verkopen		
Plaats	Adres	Prijs (* € 1miljoen)
Nederland		
Amsterdam	Osdorpplein 801- 804 815-822 en 880-885	9,0
Leiden	Haarlemmerstraat 107-109	1,3
Leidschendam	Berkenhove 9 , Eglantier 9 en 14- 16 Rozemarijnhof 7 Weigelia 14-15	6,4
Binnenstadswinkel- portefeuille	Diverse locaties in Nederland	36,6
Rijswijk	Herenstraat 46-48	0,7
Veenendaal	Schoolstraat 98- 100	2,9
Frankrijk		
Lille	Avenue Foch 16, (parkeerplaats) Rue du Gal de Wett (appartement)	0,1
België		
Mechelen	Yzerenleen 30	0,9
Totaal		57,9

Verhuuractiviteit (leasing activity)

De *leasing activity* in het boekjaar 2008 is te onderscheiden in *new lettings* en *lease renewals*. De eerste categorie betreft de verhuur van leeggekomen ruimten aan nieuwe huurders en de tweede categorie behelst het afsluiten van nieuwe contracten of huurvernieuwingen met zittende huurders.

Ondanks bezorgde geluiden uit de retailsector waren huurders van winkelruimten op goede locaties nog steeds bereid hogere huren te betalen. De belangrijkste reden hiervoor is dat de locatie van de winkel één van de belangrijkste succesfactoren is voor een *retailer*.



Bij het afsluiten van contracten werd in de kernlanden Nederland, Spanje, Frankrijk en België van VastNed Retail een gemiddeld 14,7% hogere brutohuur ten opzichte van het oude huurniveau gerealiseerd.

Het overzicht is als volgt:

Land	<i>New leases</i>		<i>Lease renewals</i>		<i>Leasing activity</i>
	Mutatie in brutohuur %	Volume in % theor. brutohuur	Mutatie in brutohuur %	Volume in % theor. brutohuur	Volume in % theor. brutohuur
NL	4,4	3,5	9,6	1,1	4,6
E	5,3	7,5	12,7	5,3	12,8
F	28,2	1,6	53,2	2,4	3,9
B	42,2	1,8	7,6	8,1	9,8
T	12,9	3,9	16,0	3,5	7,4

Beleggingsresultaat aandeelhouders VastNed Retail

Het beleggingsresultaat daalde het boekjaar 2008 tot € 51,1 miljoen negatief (€ 244,5 miljoen positief) en bestond uit het direct beleggingsresultaat van € 60,9 miljoen (€ 64,4 miljoen) en het indirect beleggingsresultaat van € 111,9 miljoen negatief (€ 180,1 miljoen positief). Het direct beleggingsresultaat bleef gecorrigeerd voor de eenmalige kosten van het biedingsproces en extra rentekosten als gevolg van het in het derde kwartaal 2007 uitgevoerde inkoopprogramma eigen aandelen in vergelijking met 2007 stabiel. De positieve effecten van de verkoop van de *factory outlet* in België en de *like-for-like* huurgroei van de vastgoedportefeuille vielen weg tegen de in 2007 verantwoorde eenmalige belastingbate en de in 2008 gestegen gemiddelde rente.

Het negatieve indirect beleggingsresultaat reflecteert de huidige omstandigheden op de vastgoedbeleggings- en financieringsmarkt.

Samenstelling beleggingsresultaat boekjaar 2008

Brutohuuropbrengsten

De brutohuuropbrengsten zijn het boekjaar 2008 gestegen tot € 132,0 miljoen (€ 120,6 miljoen).

Deze stijging is het gevolg van netto-investeringen (inclusief gereedkomen van pijplijnprojecten) in 2007 en 2008 en huurverhogingen door indexaties van bestaande huurovereenkomsten, door het afsluiten van nieuwe huurcontracten en door heronderhandeling van bestaande huurcontracten.

Erfpacht

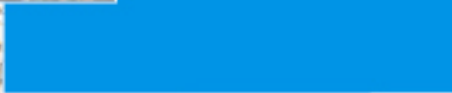
De in 2008 betaalde erfpacht bleef nagenoeg gelijk aan de in 2007 betaalde erfpacht en is grotendeels toe te rekenen aan het winkelcentrum Getafe III in Spanje.

Niet doorberekende servicekosten

Als gevolg van de eind januari 2008 afgeronde verkoop van de *factory outlet* te Messancy is het bedrag aan niet doorberekende servicekosten gedaald van € 3,6 miljoen tot € 2,1 miljoen.

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten uitgedrukt in een percentage van de brutohuuropbrengsten zijn gelijk gebleven op 9,5% (9,5%) en kwamen uit op € 12.5 miljoen (€ 11.5 miljoen). Een daling van exploitatiekosten als gevolg van de verkoop van de *factory outlet* te Messancy werd grotendeels teniet gedaan door hogere lasten in verband met oninbare vorderingen in de Spaanse vastgoedportefeuille



Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties vastgoedbeleggingen bedroegen in het boekjaar 2008 € 122,6 miljoen negatief (€ 208,0 miljoen positief). Dit is, zoals hiervoor is aangegeven, met name toe te rekenen aan negatieve herwaarderingen van de vastgoedbeleggingen in Spanje en Frankrijk. Tevens zijn in de waardemutaties vastgoedbeleggingen afwaarderingen van in totaal € 6,4 miljoen begrepen op de per 31 december 2008 in portefeuille zijnde pijplijnobjecten.

De in 2008 opgeleverde pijplijnobjecten Retail Park Poermond, de uitbreiding van winkelcentrum Het Rond in Houten en winkelcentrum Julianus in Tongeren, droegen bij oplevering in totaal € 7,1 miljoen positief bij aan de waardemutaties vastgoedbeleggingen.

Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

In het boekjaar 2008 werd op de verkopen een verkoopresultaat van € 0,9 miljoen positief (€ 6,5 miljoen negatief) gerealiseerd.

Lasten

Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten namen toe tot € 39,3 miljoen (€ 29,8 miljoen). Dit is grotendeels toe te rekenen aan het toegenomen gemiddeld rentedragend vreemd vermogen ad € 843,6 miljoen (€ 660,5 miljoen) als gevolg van acquisities gedurende 2007 en 2008 en het in 2007 uitgevoerde inkoopprogramma eigen aandelen. Ook stegen de rentekosten als gevolg van de gestegen marktrente. Deze stijging van de marktrente werd deels veroorzaakt door gestegen marges vanuit de leningverstrekende banken.

De gemiddelde rentevoet over het totale rentedragende vreemd vermogen kwam uit op 4,80% (4,64%).

Algemene kosten

De algemene kosten namen toe tot € 10,2 miljoen (€ 7,7 miljoen), hetgeen vrijwel volledig is toe te schrijven aan eenmalige kosten van in totaal € 2,4 miljoen die samenhangen met het biedingsproces op de aandelen VastNed Retail in het voorjaar 2008. Gestegen advieskosten onder andere in verband met de in 2007 verworven Lille portefeuille werden gecompenseerd door een daling in algemene kosten door het begin 2008 in eigen beheer nemen van de Spaanse vastgoedportefeuille.

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst zijn gestegen tot € 1,7 miljoen (bate € 0,7 miljoen). In 2007 zijn eenmalige belastingbaten in Spanje en Frankrijk verantwoord voor in totaal € 1,6 miljoen. Verder is de toename deels toe te rekenen aan hogere winstbelastingen ad € 0,4 miljoen in de Franse vastgoedportefeuille. Dit is het gevolg van de beslissing om de eind 2007 verworven Lille-portefeuille in 2008 nog niet onder het belastingvrije SIIC-regime te brengen. Door deze belaste entiteiten pas vanaf 2009 onder het SIIC-regime te brengen, zal bij toetreding naar verwachting een lagere *exit tax* verschuldigd zal zijn, die de bovengenoemde additionele belastinglast meer dan compenseert. De te betalen *exit tax* is in de balans reeds als verplichting in aanmerking genomen.



Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De waardedaling van de vastgoedportefeuille in Spanje, alwaar het vastgoed wordt gehouden door een effectief aan winstbelasting onderworpen vennootschap, was voor het overgrote deel oorzaak van de positieve mutatie latente belastingverplichtingen van € 12,3 miljoen (€ 11,9 miljoen negatief).

Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen

Het deel van het beleggingsresultaat dat toekomt aan minderheidsbelangen bedroeg in 2008 € 7,2 miljoen (€ 13,2 miljoen). Deze daling hangt grotendeels samen met het lagere indirect beleggingsresultaat op niveau van Invest Retail, waarin VastNed Retail een belang heeft van 72,4%.

Solvabiliteit en financiering met vreemd vermogen

Solvabiliteit

Het eigen vermogen inclusief de minderheidsbelangen en de latente belastingverplichtingen uitgedrukt in een percentage van het totaal vermogen bedroeg per 31 december 2008 55,5 (31 december 2007: 59,1). Hiermee wordt voldaan aan de in de leningovereenkomsten opgenomen solvabiliteitsconvenanten. De ratio kort vreemd vermogen / lang vreemd vermogen bedroeg per 31 december 2008 27/73 (31 december 2007: 34/66). De gemiddelde looptijd van de langlopende lening bedroeg per 31 december 2008 4,4 jaar (5,5 jaar) en de rentevaste periode bedroeg 5,0 jaar (5,6 jaar), waardoor het risico van rentestijging beperkt is.

Aantal gewone aandelen

Het totaal aantal dividendgerechtigde gewone aandelen bedroeg per ultimo verslagperiode 16.417.526 stuks (31 december 2007: 16.362.097 stuks).

Dividend

Conform het dividendbeleid van VastNed Retail zal aan de op 7 april 2009 te houden algemene vergadering van aandeelhouders worden voorgesteld het slotdividend vast te stellen op € 2,68 per gewoon aandeel, zijnde het direct beleggingsresultaat 2008 vóór kosten biedingsproces per aandeel van € 3,85 verminderd met het interim-dividend van € 1,17 per aandeel.

Rekening houdend met de fiscale uitdelingsverplichtingen en de alsdan geldende beurskoers zal het slotdividend, naast opname geheel in contanten, ook kunnen worden opgenomen in € 0,85 in contanten en een nader te bepalen percentage in aandelen VastNed Retail ten laste van de agioreserve dat een waarde van € 1,83 per aandeel zal benaderen. Het slotdividend zal op 4 mei 2009 betaalbaar worden gesteld.

Ontwikkelingen en vooruitzichten direct beleggingsresultaat 2009

In het huidige economische klimaat zal VastNed Retail zich 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.



De significante daling van het consumentenvertrouwen en de daling van de detailhandelsverkopen in de laatste maanden leiden ertoe om de verwachtingen inzake huurgroei neerwaarts aan te passen. Consequenties van deze ontwikkelingen voor huurniveaus zijn sterk afhankelijk van locatie en de branche waarin de retailer actief is. 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 ca 1/3^e deel van de leningportefeuille een variabele rente heeft, zal VastNed Retail naar verwachting kunnen profiteren van de gedaalde marktrentes. Dit effect wordt gemitigeerd door gestegen marges die leningverstrekende banken in rekening brengen.

De turbulente 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, 2 maart 2009

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 2008. 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 december 2008	31 december 2007
Resultaten (x €1.000,-)		
Brutohuuropbrengsten	132.007	120.577
Direct beleggingsresultaat	60.888	64.367
Indirect beleggingsresultaat	(111.942)	180.173
<i>Beleggingsresultaat</i>	(51.054)	244.540
Balans (x €1.000,-)		
Vastgoedbeleggingen	2.014.789	2.093.101
Eigen vermogen	1.094.400	1.214.942
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail	998.170	1.135.829
Langlopende schulden	690.549	617.616
Solvabiliteit conform definitie van de banken (in %)	55,53	59,14
Verhouding eigen vermogen/vastgoedbeleggingen (in %)	54,32	58,05
Bezettingsgraad (in %)		
Financiële bezettingsgraad	97,94	96,90
Gemiddeld aantal geplaatste gewone aandelen	16.399.050	16.706.552
Aantal geplaatste gewone aandelen (ultimo)	16.417.526	16.362.097
Per aandeel (x €1)		
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (inclusief slotdividend)	69,42	57,93
Slotdividend vorig boekjaar	(2,73)	(2,60)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (excl. slotdividend)</i>	66,69	55,33
Direct beleggingsresultaat (vóór kosten biedingsproces)	3,85	3,85
Kosten biedingsproces	(0,14)	-
Indirect beleggingsresultaat	(6,82)	10,79
<i>Beleggingsresultaat</i>	(3,11)	14,64
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(1,61)	0,32
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	-	-
Overige mutaties	-	0,25
Interim-dividend	(1,17)	(1,12)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail ultimo (incl. slotdividend)</i>	60,80	69,42
Beurskoers (ultimo)	36,00	65,70
Premium/(Discount) (in %)	(40,79)	(5,36)

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

	<u>01.01-31.12 2008</u>	<u>01.01-31.12 2007</u>	<u>4e kwartaal 2008</u>	<u>4e kwartaal 2007</u>
Netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen				
Brutohuuropbrengsten	132.007	120.577	33.511	31.621
Erfpacht	(557)	(538)	(140)	(135)
Niet doorberekende servicekosten	(2.099)	(3.640)	(593)	(951)
Exploitatiekosten	(12.495)	(11.478)	(3.373)	(2.693)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>116.856</u>	<u>104.921</u>	<u>29.405</u>	<u>27.842</u>
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(126.680)	208.456	(84.519)	104.842
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	3.313	(502)	(169)	(317)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	727	-	(6.409)	-
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>(122.640)</u>	<u>207.954</u>	<u>(91.097)</u>	<u>104.525</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	946	(6.455)	(226)	(7.542)
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</i>	<u>(4.838)</u>	<u>306.420</u>	<u>(61.918)</u>	<u>124.825</u>
Lasten				
Financiële opbrengsten	2.185	1.182	422	249
Financiële kosten	(41.024)	(30.948)	(10.461)	(8.947)
Waardemutaties financiële derivaten	(461)	-	(451)	-
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(39.300)</u>	<u>(29.766)</u>	<u>(10.490)</u>	<u>(8.698)</u>
Algemene kosten	(10.228)	(7.740)	(1.951)	(2.192)
<i>Totaal lasten</i>	<u>(49.528)</u>	<u>(37.506)</u>	<u>(12.441)</u>	<u>(10.890)</u>
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>(54.366)</u>	<u>268.914</u>	<u>(74.359)</u>	<u>113.935</u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(1.742)	703	(189)	1.570
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	12.289	(11.850)	4.997	(6.251)
	<u>10.547</u>	<u>(11.147)</u>	<u>4.808</u>	<u>(4.681)</u>
<i>Beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>(43.819)</u>	<u>257.767</u>	<u>(69.551)</u>	<u>109.254</u>
Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(7.235)	(13.227)	2.203	(6.421)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>(51.054)</u>	<u>244.540</u>	<u>(67.348)</u>	<u>102.833</u>
Per aandeel (x €1)				
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	(3,11)	14,64	(4,10)	6,22
Verwaterd beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	(3,11)	14,64	(4,10)	6,22

DIRECT EN INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT (x €1.000,-)

	01.01-31.12 2008	01.01-31.12 2007	4e kwartaal 2008	4e kwartaal 2007
Direct beleggingsresultaat				
Brutohuuropbrengsten	132.007	120.577	33.511	31.621
Erfpacht	(557)	(538)	(140)	(135)
Niet doorberekende servicekosten	(2.099)	(3.640)	(593)	(951)
Exploitatiekosten	(12.495)	(11.478)	(3.373)	(2.693)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>116.856</u>	<u>104.921</u>	<u>29.405</u>	<u>27.842</u>
Financiële opbrengsten	2.185	1.182	422	249
Financiële kosten	(41.024)	(30.948)	(10.461)	(8.947)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(38.839)</u>	<u>(29.766)</u>	<u>(10.039)</u>	<u>(8.698)</u>
Algemene kosten	(10.228) *	(7.740)	(1.951)	(2.192)
<i>Direct beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>67.789</u>	<u>67.415</u>	<u>17.415</u>	<u>16.952</u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(1.742)	703	(189)	1.570
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>66.047</u>	<u>68.118</u>	<u>17.226</u>	<u>18.522</u>
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(5.159)	(3.751)	(1.530)	(936)
<i>Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>60.888</u>	<u>64.367</u>	<u>15.696</u>	<u>17.586</u>
Indirect beleggingsresultaat				
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(126.680)	208.456	(84.519)	104.842
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	3.313	(502)	(169)	(317)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	727	-	(6.409)	-
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>(122.640)</u>	<u>207.954</u>	<u>(91.097)</u>	<u>104.525</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	946	(6.455)	(226)	(7.542)
Waardemutaties financiële derivaten	(461)	-	(451)	-
<i>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>(122.155)</u>	<u>201.499</u>	<u>(91.774)</u>	<u>96.983</u>
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	12.289	(11.850)	4.997	(6.251)
<i>Indirect beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>(109.866)</u>	<u>189.649</u>	<u>(86.777)</u>	<u>90.732</u>
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(2.076)	(9.476)	3.733	(5.485)
<i>Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>(111.942)</u>	<u>180.173</u>	<u>(83.044)</u>	<u>85.247</u>
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>(51.054)</u>	<u>244.540</u>	<u>(67.348)</u>	<u>102.833</u>
Per aandeel (x €1)				
Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	3,71	3,85	0,95	1,07
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	(6,82)	10,79	(5,05)	5,15
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	<u>(3,11)</u>	<u>14,64</u>	<u>(4,10)</u>	<u>6,22</u>

* inclusief €2.382 kosten biedingsproces

GECONSOLIDEERDE BALANS (x €1.000,-)

	31 december 2008	31 december 2007
Activa		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.965.256	2.062.078
Vastgoedbeleggingen in renovatie	26.043	3.054
Overlopende activa in verband met huurincentives	1.976	2.395
	<hr/> 1.993.275	<hr/> 2.067.527
Vastgoedbeleggingen in pijplijn	21.514	25.574
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>	<hr/> 2.014.789	<hr/> 2.093.101
Materiële vaste activa	1.075	1.387
Financiële derivaten	-	11.591
Latente belastingvorderingen	1.218	2.422
<i>Totaal vaste activa</i>	<hr/> 2.017.082	<hr/> 2.108.501
Debiteuren en overige vorderingen	21.181	29.429
Belastingen naar de winst	2.204	145
Liquide middelen	3.089	13.748
<i>Totaal vlottende activa</i>	<hr/> 26.474	<hr/> 43.322
<i>Totaal activa</i>	<hr/> 2.043.556	<hr/> 2.151.823
Passiva		
Gestort en opgevraagd kapitaal	82.088	84.381
Agioreserve	407.460	405.181
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	(17.864)	8.471
Reserve omrekeningsverschillen	76	66
Overige reserves	577.464	393.190
Beleggingsresultaat toekomstend aan aandeelhouders VastNed Retail	(51.054)	244.540
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail	<hr/> 998.170	<hr/> 1.135.829
Eigen vermogen minderheidsbelangen	96.230	79.113
<i>Totaal eigen vermogen</i>	<hr/> 1.094.400	<hr/> 1.214.942
Latente belastingverplichtingen	40.460	57.669
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	1.236	1.915
Langlopende rentedragende leningen o/g	610.456	538.092
Financiële derivaten	20.697	302
Langlopende belastingschulden	8.435	9.690
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	9.265	9.948
<i>Totaal langlopende schulden</i>	<hr/> 690.549	<hr/> 617.616
Schulden aan kredietinstellingen	183.380	191.635
Aflossing langlopende leningen o/g	36.283	71.735
Belastingen naar de winst	4.343	9.656
Overige schulden en overlopende passiva	34.601	46.239
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	<hr/> 258.607	<hr/> 319.265
<i>Totaal passiva</i>	<hr/> 2.043.556	<hr/> 2.151.823

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

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Eigen vermogen per 1 januari	1.214.942	1.048.081
Waardemutaties financiële derivaten	(27.173)	5.395
Direct beleggingsresultaat	66.047	68.118
Indirect beleggingsresultaat	(109.866)	189.649
Beleggingsresultaat	<u>(43.819)</u>	<u>257.767</u>
Inkoop eigen aandelen	-	(30.653)
Kapitaalstortingen in dochtermaatschappijen	14.573	-
	<u>14.573</u>	<u>(30.653)</u>
Slotdividend vorig boekjaar in contanten	(41.073)	(42.297)
Interim-dividend in contanten	(19.209)	(18.885)
Dividend betaald aan minderheidsbelangen	(3.853)	(4.525)
Kosten stockdividend	(14)	(7)
Dividenduitkering	<u>(64.149)</u>	<u>(65.714)</u>
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	10	66
Overige mutaties	16	-
<i>Eigen vermogen per 31 december</i>	<u>1.094.400</u>	<u>1.214.942</u>
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(27.173)	5.395
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	10	66
Beleggingsresultaat	(43.819)	257.767
<i>Totaal resultaat</i>	<u>(70.982)</u>	<u>263.228</u>
Toekomend aan:		
Aandeelhouders VastNed Retail	(77.379)	249.958
Minderheidsbelangen	6.397	13.270
	<u>(70.982)</u>	<u>263.228</u>

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x €1.000,-)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Beleggingsresultaat	(43.819)	257.767
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	122.640	(207.954)
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(946)	6.455
Nettofinancieringskosten	39.300	29.766
Belastingen naar de winst	(10.547)	11.147
<i>Kasstroom uit operationele resultaten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	<u>106.628</u>	<u>97.181</u>
Mutatie vlottende activa	2.256	5.373
Mutatie kortlopende schulden	(2.964)	2.005
Mutatie voorzieningen	(679)	340
	<u>105.241</u>	<u>104.899</u>
Betaalde interest (per saldo)	(40.817)	(30.133)
Betaalde belastingen naar de winst	(2.998)	(1.057)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>61.426</u>	<u>73.709</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Aankoop vastgoedbeleggingen en investeringen	(107.411)	(200.041)
Verkoop vastgoedbeleggingen	63.389	6.684
Kapitaalstortingen in dochtermaatschappijen	14.573	-
<i>Kasstroom vastgoed</i>	<u>(29.449)</u>	<u>(193.357)</u>
Mutatie materiële vaste activa	312	(268)
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>(29.137)</u>	<u>(193.625)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Inkoop eigen aandelen	-	(30.653)
Uitgekeerd dividend	(64.163)	(65.732)
Opgenomen rentedragende schulden	100.000	293.987
Aflossing rentedragende schulden	(78.785)	(70.945)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>(42.948)</u>	<u>126.657</u>
Netto toename/(afname) liquide middelen	(10.659)	6.741
Liquide middelen per 1 januari	13.748	7.007
<i>Liquide middelen ultimo</i>	<u>3.089</u>	<u>13.748</u>

GESEGMENTEERDE INFORMATIE (x €1.000,-)

	Vastgoedbeleggingen 31 december		Brutohuuropbrengsten 01.01-31.12		Exploitatiekosten incl. erfpacht en niet doorbe- rekende servicekosten 01.01-31.12		Nettohuuropbrengsten 01.01-31.12	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
	Nederland	751.809	728.309	50.463	45.992	6.428	5.644	44.035
Spanje	499.770	574.309	33.490	33.025	4.478	3.427	29.012	29.598
Frankrijk	427.637	470.848	25.914	22.230	2.328	2.249	23.586	19.981
België	301.856	283.945	20.042	17.633	1.690	4.155	18.352	13.478
Turkije	20.236	20.272	994	624	178	137	816	487
Portugal	13.481	15.418	1.104	1.073	49	44	1.055	1.029
Totaal	2.014.789	2.093.101	132.007	120.577	15.151	15.656	116.856	104.921

	Waardemutaties vastgoedbeleggingen 01.01-31.12		Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen 01.01-31.12		Mutatie latente belastingen 01.01-31.12		Totaal 01.01-31.12	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
	Nederland	(5.631)	85.906	684	337	103	-	(4.844)
Spanje	(78.465)	58.010	-	-	12.375	(12.413)	(66.090)	45.597
Frankrijk	(46.525)	42.369	5	238	-	(596)	(46.520)	42.011
België	10.434	21.517	257	(4.569)	-	-	10.691	16.948
Turkije	(516)	(1.198)	-	-	(420)	214	(936)	(984)
Portugal	(1.937)	1.350	-	-	231	(171)	(1.706)	1.179
Duitsland	-	-	-	(2.461)	-	1.116	-	(1.345)
	(122.640)	207.954	946	(6.455)	12.289	(11.850)	(109.405)	189.649
Waarvan toekomend aan derden	(2.132)	(10.738)	(71)	1.262	-	-	(2.203)	(9.476)
	(124.772)	197.216	875	(5.193)	12.289	(11.850)	(111.608)	180.173

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 2007.

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 2007. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen.

De cijfers over 2008 zijn niet door een externe accountant gecontroleerd.