



Persbericht

jaarcijfers 2006

INTRINSIEKE WAARDE VASTNED RETAIL STIJGT TOT € 57,93 (+ 13,5%) PER AANDEEL

(tussen haakjes boekjaar 2005)

- **Direct beleggingsresultaat: € 62,5 miljoen (€ 59,6 miljoen);**
- **Indirect beleggingsresultaat: € 110,4 miljoen (€ 98,3 miljoen);**
- **Totaal beleggingsresultaat: € 172,9 miljoen (€ 157,9 miljoen);**
- **Direct beleggingsresultaat per aandeel: € 3,70 (€ 3,54);**
- **Indirect beleggingsresultaat per aandeel: € 6,53 (€ 5,83);**
- **Beleggingsresultaat per aandeel: € 10,23 (€ 9,37);**
- **Eigen vermogen per aandeel op 31 december 2006: € 57,93 (31 december 2005: € 51,02);**
- **Verwacht direct beleggingsresultaat 2007 per aandeel is gering hoger dan over 2006.**

VastNed Retail belegt in individuele winkelobjecten, winkelcentra en grootschalige detailhandelsvestigingen gelegen op goede en toplocaties in haar kernlanden: Nederland, Spanje, Frankrijk en België. Het belegd vermogen bedroeg per 31 december 2006: € 1.731 miljoen.

Beleggingsresultaat

aandeelhouders VastNed Retail

Het beleggingsresultaat steeg tot € 172,9 miljoen (€ 157,9 miljoen), hetgeen is toe te rekenen aan zowel het direct als het indirect beleggingsresultaat. Het direct beleggingsresultaat steeg met 4,8% tot € 62,5 miljoen (€ 59,6 miljoen). Het indirect beleggingsresultaat steeg in het boekjaar met 12,4% tot € 110,4 miljoen positief (€ 98,3 miljoen positief).

Samenstelling beleggingsresultaat boekjaar 2006

Brutohuuropbrengsten

De brutohuuropbrengsten bedroegen in het boekjaar 2006 € 110,7 miljoen (€ 106,8 miljoen). De stijging is toe te schrijven aan indexaties van bestaande huurovereenkomsten, heronderhandeling van huurcontracten, verbetering van de bezettingsgraad en een afname van de verstrekte huurvrije perioden, huurkortingen en huurincentives tot



1,6% (2,4%). Een deel van de gestegen huurinkomsten ad € 2,8 miljoen is toe te rekenen aan de in 2005 en 2006 verworven vastgoedbeleggingen. Ook de in 2005 en 2006 gepleegde desinvesteringen hadden hun uitwerking op de huuropbrengsten in 2006 (€ 2,6 miljoen negatief).

Niet doorberekende servicekosten

Het bedrag aan niet doorberekende servicekosten is gestegen tot € 3,1 miljoen (€ 2,1 miljoen). De niet doorberekende servicekosten zijn voornamelijk een resultante van leegstand in de vastgoedportefeuille. Hierdoor moet de verhuurder een aantal kosten voor algemene voorzieningen van objecten voor eigen rekening nemen. De toename van deze kosten is voor een belangrijk deel toe te rekenen aan de factory outlet te Messancy, België. De niet doorberekende servicekosten bedroegen voor dit object € 1,6 miljoen (€ 0,9 miljoen).

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn in het boekjaar 2006 gedaald tot € 10,5 miljoen (€ 11,2 miljoen) als gevolg van lagere onderhoudskosten en een daling van de overige exploitatiekosten. Samen met de niet doorberekende servicekosten zijn de exploitatiekosten uitgedrukt in een percentage van de brutohuuropbrengsten gedaald tot 12,2% (12,4%).

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties vastgoedbeleggingen bedroegen in het boekjaar 2006 € 127,7 miljoen positief (€ 113,1 miljoen positief). Het aanhoudende gunstige klimaat voor

vastgoedbeleggingen in het algemeen en die voor winkelvastgoed in het bijzonder heeft een sterke steun gegeven aan de toegenomen waarde. De taxateurs lijken de tendens van steeds scherpere aanvangsrendementen in de transactiemarkt te volgen.

Nettoverkoopresultaat

vastgoedbeleggingen

Het nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen over het boekjaar bedroeg € 0,1 miljoen positief (€ 1,4 miljoen negatief). Dit beperkte positieve resultaat, dat is gerealiseerd bij een verkoopvolume van € 23,6 miljoen, is met name gedrukt door het in aanmerking nemen van een additionele dotatie van € 0,9 miljoen aan de voorziening voor de huurgarantie die betrekking heeft op de in 2004 gedesinvesteerde Duitse winkelportefeuille.

Lasten

Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten namen toe tot € 22,7 miljoen (€ 20,8 miljoen). Dit is toe te rekenen aan het toegenomen gemiddeld rentedragend vreemd vermogen ad € 530,4 miljoen (€ 497,9 miljoen). De gemiddelde rentevoet over het totale rentedragende vreemd vermogen kwam uit op 4,31% (4,28%).

Algemene kosten

De algemene kosten namen toe tot € 6,7 miljoen (€ 6,4 miljoen). Deze stijging is voor een belangrijk deel toe te rekenen aan gestegen personeelskosten.

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst zijn afgenomen tot € 0,9 miljoen (€ 1,8 miljoen). Dit is voor een deel toe



te rekenen aan belastingeffecten in België en Frankrijk.

Mutatie latente belastingverplichtingen

Keerzijde van de zeer gunstige waardeontwikkeling van de vastgoedbeleggingen is dat voor het gedeelte van de vastgoedportefeuille dat is gelegen in landen, alwaar VastNed Retail effectief aan winstbelasting is onderworpen (Spanje en Portugal), er belastingverplichtingen in de balans dienen te worden opgenomen. 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. Tevens heeft de tariefswijziging van de winstbelasting in Spanje een negatief effect. De mutatie latente belastingverplichtingen kwam mede vooral hierdoor met een bedrag van € 15,2 miljoen fors hoger uit dan in het boekjaar 2005 (€ 9,3 miljoen).

Beleggingsresultaat toekomst aan minderheidsbelangen

Het deel van het beleggingsresultaat dat toekomt aan minderheidsbelangen bedroeg in het boekjaar 2006 € 6,6 miljoen (€ 9,0 miljoen). Deze daling is deels toe te rekenen aan het object Madrid Sur, dat vanaf 1 juli 2005 voor 100% door VastNed Retail wordt gehouden en deels aan de lagere positieve waardemutaties van de Belgische vastgoedportefeuille, welke deels voor rekening komen van minderheidsbelangen.

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedbeleggingen vertoonden positieve ontwikkelingen op het terrein van bezettingsgraad, huurniveaus en waardemutaties. Tevens vond een aantal acquisities en verkopen plaats. De huidige leegstand is voor een

belangrijk deel als frictieleegstand aan te merken. De ontwikkeling uitgesplitst per land is als volgt:

Land	Bezettingsgraad in %		
	Ultimo 2006	Boekjaar 2006	Boekjaar 2005
NL	97,4	97,7	97,7
E	96,6	97,4	98,2
F	97,3	98,4	94,8
B	95,3	95,4	91,4
P	100,0	100,0	100,0
T	96,8	97,4	96,3

Huurskortingen, huurvrije perioden en huurincentives

De huurskortingen, huurvrije perioden en huurincentives (met toepassing van *straightlining*) in het boekjaar 2006 zijn afgenomen tot 1,6% (2,4%). Deze daling is voor een belangrijk deel het gevolg van een gunstige uitspraak in een arbitrageprocedure tussen Intervest Retail (de 72,4% dochtermaatschappij van VastNed Retail) en de projectontwikkelaar van de factory outlet te Messancy, waardoor de projectontwikkelaar Intervest Retail heeft moeten compenseren voor een deel van de in de afgelopen jaren betaalde huurincentives. Deze compensatie is in 2006 als eenmalige bate onder de huurincentives verantwoord. In de overige landen is een stabiel patroon waarneembaar.

Land	IFRS huurvrij / incentives in %	
	Boekjaar 2006	Boekjaar 2005
NL	(0,3)	(0,3)
E	(2,2)	(2,7)
F	(1,0)	(1,0)
B	(4,0)	(7,7)
P	-	-
T	(1,6)	(2,4)

Waardemutaties

De waardemutaties bedroegen in het boekjaar 2006 € 127,7 miljoen (€ 113,1 miljoen). Als gevolg van deze



waardestijging daalt het nettorendement tot 6,2% (ultimo 2005: 6,7%). Het nettorendement wordt berekend door de theoretische nettohuuropbrengsten per 31 december 2006 te delen door de waarde (kosten koper) van de vastgoedbeleggingen per die datum.

Land	Waardemutaties (* € 1miljoen)	
	Boekjaar 2006	Boekjaar 2005
NL	40,2	23,7
E	46,6	59,2
F	35,1	23,5
B	3,6	5,9
P	2,2	0,8
T	127,7	113,1

Investerings

In het boekjaar 2006 is veel energie gestoken in nieuwe acquisities. Dit heeft geleid tot een totaalbedrag aan investeringen in *standing investments* en in pijplijnobjecten van € 221,0 miljoen. Bij het doen van biedingen is VastNed Retail geconfronteerd met steeds scherpere aanvangsrendementen. Doorslaggevend in de investeringsbeslissingen is steeds geweest het te verwachten totaalrendement, waarbij het aanvangsrendement niet uit het oog is verloren.

<i>Plaats</i>	<i>Adres</i>	<i>Prijs (*€ 1miljoen)</i>
<u>Nederland</u>		
Houten	De Spil	30,8
Houten	Onderdoor 3-13	4,1
Hengelo	Wegtersweg 4	5,3
Roermond	Retail Park	
	Roermond	55,2
Amsterdam	Rembrandtplein 7	3,6
<u>Spanje</u>		
Madrid	CC Getafe III	55,2
Madrid	Calle de Fuencarral 23-25	9,8
<u>Frankrijk</u>		
Limoges	Unit in CC Beaubreuil	0,5
Limoges	CC Carrefour	
	Limoges Cognac	17,8
Parijs	Rue Montmartre 17	3,0
Marseille	Rue Saint Ferréol 29	3,1
Troyes	Rue Emile Zola 113	2,5
Arras	Rue Ernestale 31-35	6,3
Frouard	Rue de Bois 12	1,9
Parijs	Rue d'Alesia 123	3,9
<u>België</u>		
Tongeren	Julianus	18,0
		221,0

Verkopen

In tijden waar veel beleggingsvraag naar winkelvastgoed is, kunnen objecten waarvan de verwachting bestaat dat op de langere termijn deze ondermaats zullen renderen, tegen relatief gunstige voorwaarden worden verkocht. Derhalve continueert VastNed Retail haar beleid om objecten met een minder gunstig risicorendementsprofiel te verkopen. In 2006 zijn in totaal 22 vastgoedobjecten, waarvan er 8 in Nederland zijn gelegen, 12 in België en 2 in Frankrijk, verkocht. De totale verkoopopbrengst bedroeg € 23,6 miljoen, waarmee een verkoopresultaat van € 1 miljoen positief is geboekt. Dit positieve



resultaat werd grotendeels teniet gedaan door de additionele dotatie aan de voorziening voor de huurgarantie op de in 2004 verkochte Duitse winkelportefeuille ad € 0,9 miljoen, die als nagekomen (negatief) verkoopresultaat in aanmerking is genomen. De verkochte objecten waren de volgende:

Plaats	Adres
<u>Nederland</u>	
Amsterdam	Stadionweg 75
De Bilt	Hessenweg 160 en 162
Groningen	Nieuwe Ebbingestraat 32
Sneek	Gedempte Pol 15-17
Soest	Van Weedestraat 11-13
Weesp	Herengracht 26
Wolvega	Van Harenstraat 4. 4a-c
<u>Frankrijk</u>	
Alençon	Rue aux Sieurs 40-44 (appartementen)
Sens	Grande Rue 47
<u>België</u>	
Aalst	Kalfstraat 3
Dinant	Tienne de l'Europe
Gerpinnes	Rue de Bertransart 99
Glain	Rue Saint-Nicolas 572
Hannut	Rue de Huy 63
Kapellen	Eikendreef 5
Oostende	Torhoutsesteenweg 610
Roeselare	Brugsesteenweg 524
Seraing	Boulevard Pasteur 47
Sint-Niklaas	Kapelstraat 119
Sint-Truiden	Hasseltsesteenweg 69
Sint-Truiden	Kattestraat 25

Solvabiliteit en financiering met vreemd vermogen

Het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van de vastgoed-beleggingen bedroeg per 31 december 2006 61,2% (31 december 2005: 62,6%). De ratio kort vreemd vermogen / lang vreemd vermogen bedroeg per 31 december 2006 33/67 (31 december 2005: 31/69). Het totaal aantal dividendgerechtigde gewone

aandelen bedroeg per 31 december 2006 na inkoop van 115.826 aandelen tegen gemiddeld € 63,83 per aandeel, en uitgifte van 88.853 aandelen in verband met de uitkering van stockdividend, 16.876.183 stuks (31 december 2005: 16.903.156 stuks).

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 23 januari 2007 heeft VastNed Retail een buurtwinkelcentrum in Şişli, Istanboel verworven. De koopprijs voor dit object bedroeg € 9,7 miljoen en levert een jaarlijkse huurstream op van meer dan € 0,7 miljoen. Het netto aanvangsrendement bedroeg 7,0%.

Deze acquisitie past in het streven van VastNed Retail om markten te betreden met aantrekkelijkere rendementen dan in Noord-West Europa. In dat kader is onder meer Turkije als nieuwe markt geselecteerd. Het is de wens van de directie om het belang van de Turkse vastgoedportefeuille binnen enkele jaren uit te bouwen tot circa 10% van het totaal belegd vermogen, hetgeen neerkomt op circa € 200 miljoen.

Dividend

In het kader van het dividendbeleid is het gebruik dat een deel van het dividend naar keuze van de aandeelhouder in de vorm van contanten dan wel in de vorm van aandelen ten laste van de agioreserve kan worden opgenomen. Om het verwaterend effect voor het direct beleggingsresultaat per aandeel te mitigeren zal VastNed Retail, indien gunstige omstandigheden zich voordoen, eigen aandelen inkopen.

Het voor te stellen dividend over het boekjaar 2006 is conform het bestaande dividendbeleid gelijk aan het direct beleggingsresultaat per



aandeel en bedraagt onder aftrek van het op 4 september 2006 uitgekeerde interim-dividend ad € 1,10 derhalve € 2,60. De omvang van het verplicht contante dividend bedraagt € 2,20 en van het keuzedeel € 0,40.

Ontwikkelingen en vooruitzichten 2007

De directie is positief over de economische vooruitzichten voor het boekjaar 2007. Op Europees niveau is sprake van een duidelijke verbetering van het producenten- en consumentenvertrouwen. Anderzijds wordt een verdergaande stijging voorzien voor de korte rente waarbij de verwachting voor de lange rente ongeveer stabiel is. Deze per saldo hogere rente in combinatie met lagere

nettoaanvangsrendementen van vastgoedbeleggingen leidt tot lagere spreads met een dienovereenkomstige lagere bijdrage aan het direct beleggingsresultaat per aandeel door acquisities. Al het bovenstaande in aanmerking nemende en inschattende dat in 2007 ruim € 150 miljoen aan nieuwe investeringen kan worden gepleegd (deels als pijplijn en deels als *standing investments*) en onder voorbehoud van bijzondere omstandigheden, waaronder begrepen mondiale spanningen en de daarmee samenhangende onvoorspelbare economische gevolgen voorziet de directie voor 2007 een geringe stijging van het direct beleggingsresultaat per aandeel.

Rotterdam, 23 februari 2007

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

Om 11.30 uur vandaag zal een analistenbijeenkomst plaatsvinden waarin nadere toelichting zal worden gegeven over de jaarcijfers 2006. 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, wisselkoersen 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 2006	31 december 2005
Resultaten (x € 1.000,-)		
Brutohuuropbrengsten	110.729	106.814
Direct beleggingsresultaat	62.452	59.578
Indirect beleggingsresultaat	110.420	98.280
Beleggingsresultaat	172.872	157.858
Balans (x € 1.000,-)		
Vastgoedbeleggingen	1.730.705	1.487.478
Eigen vermogen	1.048.081	930.818
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail	977.713	862.479
Langlopende schulden	478.988	409.484
Verhouding eigen vermogen/vastgoedbeleggingen (in %)	60,56	62,58
Bezettingsgraad (in %)		
Financiële bezettingsgraad	97,36	96,25
Gemiddeld aantal geplaatste gewone aandelen	16.892.880	16.851.120
Aantal geplaatste gewone aandelen (ultimo)	16.876.183	16.903.156
Per aandeel (x € 1)		
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (inclusief slotdividend)	51,02	46,48
Slotdividend vorig boekjaar	(2,47)	(3,74)
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (excl. slotdividend)	48,55	42,74
Direct beleggingsresultaat	3,70	3,54
Indirect beleggingsresultaat	6,53	5,83
Beleggingsresultaat	10,23	9,37
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	0,26	(0,06)
Overige mutaties	(0,01)	0,04
Interim-dividend	(1,10)	(1,07)
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail ultimo (incl. slotdividend)	57,93	51,02
Beurskoers (ultimo)	77,00	53,75
Premium (in %)	32,92	5,35

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

	01.01-31.12 2006	01.01-31.12 2005	4e kwartaal 2006	4e kwartaal 2005
Netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen				
Brutohuuropbrengsten	110.729	106.814	27.863	26.777
Niet doorberekende servicekosten	(3.095)	(2.080)	(862)	(564)
Exploitatiekosten	(10.462)	(11.199)	(2.759)	(2.899)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>97.172</u>	<u>93.535</u>	<u>24.242</u>	<u>23.314</u>
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	128.921	114.214	44.483	49.938
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	(1.223)	(1.096)	(199)	(556)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>127.698</u>	<u>113.118</u>	<u>44.284</u>	<u>49.382</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	73	(1.415)	(923)	(1.699)
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</i>	<u>224.943</u>	<u>205.238</u>	<u>67.603</u>	<u>70.997</u>
Lasten				
Financiële opbrengsten	368	416	45	11
Financiële kosten	(23.110)	(21.170)	(6.117)	(5.272)
Waardemutaties financiële derivaten	(2)	(27)	-	-
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(22.744)</u>	<u>(20.781)</u>	<u>(6.072)</u>	<u>(5.261)</u>
Algemene kosten	(6.684)	(6.428)	(1.656)	(1.620)
<i>Totaal lasten</i>	<u>(29.428)</u>	<u>(27.209)</u>	<u>(7.728)</u>	<u>(6.881)</u>
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>195.515</u>	<u>178.029</u>	<u>59.875</u>	<u>64.116</u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(872)	(1.783)	10	(498)
Mutatie latente belastingverplichtingen	(15.150)	(9.349)	(5.766)	(4.930)
	<u>(16.022)</u>	<u>(11.132)</u>	<u>(5.756)</u>	<u>(5.428)</u>
<i>Beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>179.493</u>	<u>166.897</u>	<u>54.119</u>	<u>58.688</u>
Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(6.621)	(9.039)	(1.849)	(2.916)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>172.872</u>	<u>157.858</u>	<u>52.270</u>	<u>55.772</u>
Per aandeel (x € 1)				
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	10,23	9,37	3,09	3,31
Verwaterd beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	10,23	9,37	3,09	3,31

DIRECT EN INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT (x € 1.000,-)

	01.01-31.12 2006	01.01-31.12 2005	4e kwartaal 2006	4e kwartaal 2005
Direct beleggingsresultaat				
Brutohuuropbrengsten	110.729	106.814	27.863	26.777
Niet doorberekenende servicekosten	(3.095)	(2.080)	(862)	(564)
Exploitatiekosten	(10.462)	(11.199)	(2.759)	(2.899)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<i>97.172</i>	<i>93.535</i>	<i>24.242</i>	<i>23.314</i>
Financiële opbrengsten	368	416	45	11
Financiële kosten	(23.110)	(21.170)	(6.117)	(5.272)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<i>(22.742)</i>	<i>(20.754)</i>	<i>(6.072)</i>	<i>(5.261)</i>
Algemene kosten	(6.684)	(6.428)	(1.656)	(1.620)
<i>Direct beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<i>67.746</i>	<i>66.353</i>	<i>16.514</i>	<i>16.433</i>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(872)	(1.783)	10	(498)
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	<i>66.874</i>	<i>64.570</i>	<i>16.524</i>	<i>15.935</i>
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(4.422)	(4.992)	(1.005)	(1.193)
<i>Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<i>62.452</i>	<i>59.578</i>	<i>15.519</i>	<i>14.742</i>
Indirect beleggingsresultaat				
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	127.698	113.118	44.284	49.382
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	73	(1.415)	(923)	(1.699)
Waardemutaties financiële derivaten	(2)	(27)	-	-
<i>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<i>127.769</i>	<i>111.676</i>	<i>43.361</i>	<i>47.683</i>
Mutatie latente belastingverplichtingen	(15.150)	(9.349)	(5.766)	(4.930)
<i>Indirect beleggingsresultaat na belastingen</i>	<i>112.619</i>	<i>102.327</i>	<i>37.595</i>	<i>42.753</i>
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(2.199)	(4.047)	(844)	(1.723)
<i>Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<i>110.420</i>	<i>98.280</i>	<i>36.751</i>	<i>41.030</i>
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	172.872	157.858	52.270	55.772
Per aandeel (x € 1)				
Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	3,70	3,54	0,92	0,87
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	6,53	5,83	2,17	2,44

GECONSOLIDEERDE BALANS (x € 1.000,-)

	31 december 2006	31 december 2005
Activa		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.706.337	1.478.786
Vastgoedbeleggingen in renovatie	3.054	3.054
Overlopende activa in verband met huurincentives	3.260	3.797
	1.712.651	1.485.637
Vastgoedbeleggingen in pijplijn	18.054	1.841
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>	1.730.705	1.487.478
Materiële vaste activa	1.119	1.152
Financiële derivaten	4.597	2
<i>Totaal vaste activa</i>	1.736.421	1.488.632
Debiteuren en overige vorderingen	22.230	18.028
Belastingen naar de winst	675	469
Liquide middelen	7.007	14.430
<i>Totaal vlottende activa</i>	29.912	32.927
<i>Totaal activa</i>	1.766.333	1.521.559
Passiva		
Gestort en opgevraagd kapitaal	84.516	84.516
Agioreserve	435.706	443.125
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	3.119	(1.274)
Overige reserves	281.500	178.254
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	172.872	157.858
	977.713	862.479
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail		
Eigen vermogen minderheidsbelangen	70.368	68.339
<i>Totaal eigen vermogen</i>	1.048.081	930.818
Latente belastingverplichtingen	43.076	26.501
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	1.575	1.494
Langlopende rentedragende leningen o/g	420.375	363.410
Langlopende belastingschulden	3.684	6.395
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	10.278	11.684
<i>Totaal langlopende schulden</i>	478.988	409.484
Schulden aan kredietinstellingen	133.821	104.521
Aflossing langlopende leningen o/g	25.374	44.704
Financiële derivaten	94	1.464
Belastingen naar de winst	4.544	5.318
Overige schulden en overlopende passiva	75.431	25.250
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	239.264	181.257
<i>Totaal passiva</i>	1.766.333	1.521.559

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

	2006	2005
Eigen vermogen per 1 januari	930.818	846.571
Waardemutaties financiële derivaten	4.558	(985)
Direct beleggingsresultaat	66.874	64.570
Indirect beleggingsresultaat	112.619	102.327
Beleggingsresultaat	179.493	166.897
Aan- en verkoop aandelen in dochtermaatschappijen	101	(3.565)
Inkoop eigen aandelen	(7.393)	-
Kosten inkoop eigen aandelen	(2)	-
	(7.395)	-
Slotdividend vorig boekjaar in contanten	(36.019)	(54.638)
Interim-dividend in contanten	(18.593)	(18.087)
Dividend betaald aan minderheidsbelangen	(4.858)	(5.319)
Kosten stockdividend	(24)	(56)
Dividenduitkering	(59.494)	(78.100)
Eigen vermogen per 31 december	1.048.081	930.818
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	4.558	(985)
Beleggingsresultaat	179.493	166.897
Totaal resultaat	184.051	165.912
Toekomend aan:		
Aandeelhouders VastNed Retail	177.265	156.931
Minderheidsbelangen	6.786	8.981
	184.051	165.912

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000,-)

	2006	2005
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Beleggingsresultaat	179.493	166.897
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	(127.699)	(113.118)
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(73)	1.415
Nettofinancieringskosten	22.744	20.781
Belastingen naar de winst	16.022	11.132
<i>Kasstroom uit operationele resultaten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	90.487	87.107
Mutatie vlottende activa	(3.670)	(5.014)
Mutatie kortlopende schulden	6.368	(551)
Mutatie voorzieningen	81	217
	93.266	81.759
Betaalde interest (per saldo)	(20.917)	(20.484)
Betaalde belastingen naar de winst	(4.548)	(7.170)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	67.801	54.105
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Aankoop vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	(95.784)	(45.072)
Verkoop vastgoedbeleggingen	23.601	27.297
<i>Kasstroom vastgoed</i>	(72.183)	(17.775)
Mutatie materiële vaste activa	33	(369)
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	(72.150)	(18.144)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Inkoop eigen aandelen	(7.395)	-
Uitgekeerd dividend	(59.491)	(78.097)
Opgenomen rentedragende schulden	112.171	61.135
Aflossing rentedragende schulden	(48.359)	(41.785)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	(3.074)	(58.747)
Netto toename/(afname) liquide middelen	(7.423)	(22.786)
Liquide middelen per 1 januari	14.430	37.216
<i>Liquide middelen ultimo</i>	7.007	14.430

GESEGMENTEERDE INFORMATIE (x € 1.000,-)

	Vastgoedbeleggingen		Brutohuuropbrengsten		Exploitatiekosten inclusief niet door- berekende servicekosten		Nettohuuropbrengsten	
	31 december		01.01-31.12		01.01-31.12		01.01-31.12	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Nederland	625,818	569,016	44,669	44,003	5,953	5,933	38,716	38,070
Spanje	513,878	402,387	28,831	27,482	2,766	2,860	26,065	24,622
Frankrijk	320,576	246,311	17,784	15,331	1,632	1,391	16,152	13,940
België	256,365	257,911	18,405	18,436	3,163	3,018	15,242	15,418
Portugal	14,068	11,853	1,040	1,017	43	42	997	975
Italië	-	-	-	545	-	35	-	510
	1,730,705	1,487,478	110,729	106,814	13,557	13,279	97,172	93,535
	Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen		Waardemutaties vastgoedbeleggingen		Mutatie latente belastingverplichtingen		Totaal	
	01.01-31.12		01.01-31.12		01.01-31.12		01.01-31.12	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Nederland	463	268	40,176	23,713	-	-	40,639	23,981
Spanje	-	(64)	46,555	59,214	(14,833)	(9,594)	31,722	49,556
Frankrijk	-	-	35,152	23,534	15	-	35,167	23,534
België	538	213	3,575	5,899	-	-	4,113	6,112
Portugal	-	-	2,240	758	(332)	(110)	1,908	648
Italië	-	(5)	-	-	-	355	0	350
Duitsland	(928)	(1,827)	-	-	-	-	(928)	(1,827)
	73	(1,415)	127,698	113,118	(15,150)	(9,349)	112,621	102,354
Waarvan toekomend aan derden	(148)	(45)	(2,051)	(4,037)	-	24	(2,199)	(4,058)
	(75)	(1,460)	125,647	109,081	(15,150)	(9,325)	110,422	98,296

Dit bericht is opgesteld overeenkomstig IAS 34 'Financial Reporting'.

Voor de grondslagen voor de consolidatie, de waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de jaarrekening 2005.

De cijfers over 2006 zijn niet door een externe accountant gecontroleerd.