



Persbericht

Halfjaarbericht 2007

INTRINSIEKE WAARDE VASTNED RETAIL STIJGT EERSTE HALFJAAR 2007 MET 6,1% TOT € 61,49 PER AANDEEL DOOR WAARDESTIJGINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

(tussen haakjes eerste halfjaar 2006)

- **Direct beleggingsresultaat: € 31,3 miljoen (€ 30,8 miljoen);**
- **Indirect beleggingsresultaat: € 65,2 miljoen (€ 47,6 miljoen);**
- **Beleggingsresultaat: € 96,6 miljoen (€ 78,4 miljoen);**
- **Direct beleggingsresultaat per aandeel: € 1,86 (€ 1,83);**
- **Indirect beleggingsresultaat per aandeel: € 3,86 (€ 2,81);**
- **Beleggingsresultaat per aandeel: € 5,72 (€ 4,64);**
- **Eigen vermogen per aandeel op 30 juni 2007: € 61,49 (31 december 2006: € 57,93);**
- **Verwacht direct beleggingsresultaat 2007 per aandeel: € 3,73 (2006: € 3,70).**

VastNed Retail belegt in individuele winkelobjecten, winkelcentra en grootschalige detailhandelsvestigingen gelegen op goede en toplocaties in haar kernlanden: Nederland, Spanje, Frankrijk en België alsmede in de groeimarkt Turkije. Het belegd vermogen bedroeg per 30 juni 2007: € 1.818,8 miljoen.

Beleggingsresultaat

aandeelhouders VastNed Retail

Het beleggingsresultaat steeg in het eerste halfjaar 2007 tot € 96,6 miljoen (€ 78,4 miljoen). Het direct beleggingsresultaat steeg met 1,6% tot € 31,3 miljoen (€ 30,8 miljoen). Het indirect beleggingsresultaat steeg met 37,0% tot € 65,2 miljoen positief (€ 47,6 miljoen positief).

Samenstelling beleggingsresultaat eerste halfjaar 2007

Brutohuuropbrengsten

De brutohuuropbrengsten zijn vooral als gevolg van investeringen in 2006 en 2007 in het eerste halfjaar 2007 gestegen tot € 59,1 miljoen (€ 54,6 miljoen). De brutohuuropbrengsten zijn verder enerzijds



positief beïnvloed door indexaties van bestaande huurovereenkomsten, heronderhandeling van huurcontracten en een afname van de verstrekte huurvrije perioden, huurkortingen en huurincentives tot 2,0% (2,6%) terwijl anderzijds de leegstand enigszins toenam.

Niet doorberekende servicekosten

Het bedrag aan niet doorberekende servicekosten is gestegen tot € 1,7 miljoen (€ 1,3 miljoen). De niet doorberekende servicekosten zijn voornamelijk een resultante van het niet volledig door kunnen belasten van servicekosten aan huurders in met name de Belgische en Spaanse vastgoedportefeuille.

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten uitgedrukt in een percentage van de brutohuuropbrengsten zijn gestegen tot 10,3% (9,3%). In absolute bedragen steeg deze post tot € 6,1 miljoen (€ 5,1 miljoen) met name als gevolg van de expansie van de vastgoedportefeuille in 2006 en 2007 en hogere dotaties aan de voorziening voor dubieuze debiteuren.

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties vastgoedbeleggingen bedroegen in het eerste halfjaar 2007 € 72,1 miljoen positief (€ 49,9 miljoen positief).

Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

Het nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen bedroeg in het eerste halfjaar van 2007 € 0,2 miljoen positief (€ 1,0 miljoen positief).

Lasten

Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten namen toe tot € 13,6 miljoen (€ 11,1 miljoen). Dit

is grotendeels toe te rekenen aan het toegenomen gemiddeld rentedragend vreemd vermogen ad € 615,1 miljoen (€ 520,6 miljoen) als gevolg van acquisities gedurende 2006 en 2007. De gemiddelde rentevoet over het totale rentedragende vreemd vermogen is gestegen tot 4,51% (4,30%) als gevolg van de sterk gestegen korte rente.

Algemene kosten

De algemene kosten namen toe tot € 3,8 miljoen (€ 3,3 miljoen). Deze stijging is onder andere toe te rekenen aan gestegen personeelskosten en adviseurskosten ter zake van niet gerealiseerde acquisities.

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst bedroegen € 0,7 miljoen (€ 0,9 miljoen).

Mutatie latente belastingverplichtingen

De positieve waardemutaties in de vastgoedportefeuille hebben deels plaatsgevonden in Spanje, alwaar het vastgoed wordt gehouden door een effectief aan winstbelasting onderworpen vennootschap. Tevens heeft de tariefswijziging van de winstbelasting in Spanje een negatief effect. Deze ontwikkelingen hebben geleid tot een mutatie latente belastingverplichtingen van € 4,4 miljoen (€ 3,0 miljoen).

Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen

Het deel van het beleggingsresultaat dat toekomt aan minderheidsbelangen bedroeg in het eerste halfjaar 2007 € 4,6 miljoen (€ 2,5 miljoen).



Vastgoedbeleggingen

De ontwikkelingen op het gebied van bezettingsgraad, huurniveaus, waardemutaties en investeringen in de vastgoedportefeuille in het eerste halfjaar 2007 waren als volgt:

Bezettingsgraad

De fractionele afname van de gemiddelde bezettingsgraad tot 96,9% (97,3%) is toe te rekenen aan de verwerving van een aantal deels leegstaande vastgoedobjecten in Frankrijk en Spanje eind 2006, welke inmiddels al voor een deel zijn verhuurd. Verwacht wordt dat het resterende deel spoedig zal worden verhuurd.

De bezettingsgraad uitgesplitst per land is als volgt:

Bezettingsgraad in %			
<i>Land</i>	<i>Ultimo juni 2007</i>	<i>Eerste halfjaar 2007</i>	<i>Eerste halfjaar 2006</i>
NL	97,0	97,3	97,9
E	96,6	97,0	97,3
F	97,2	96,7	98,1
B	96,1	95,9	95,4
P	100,0	100,0	100,0
TR	100,0	100,0	-
Totaal	96,8	96,9	97,3

Huurkortingen, huurvrije perioden en huurincentives

De huurkortingen, huurvrije perioden en huurincentives (met toepassing van *straightlining*) in het eerste halfjaar 2007 zijn afgenomen tot 2,0% (2,6%). Deze daling is met name toe te rekenen aan de Belgische vastgoedportefeuille.

IFRS huurvrij / incentives in %

<i>Land</i>	<i>Eerste halfjaar 2007</i>	<i>Eerste halfjaar 2006</i>
NL	(0,4)	(0,3)
E	(2,9)	(1,6)
F	(1,3)	(1,3)
B	(5,3)	(10,5)
P	-	-
TR	-	-
Totaal	(2,0)	(2,6)

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties bedroegen in het eerste halfjaar 2007 € 72,1 miljoen (€ 49,9 miljoen). Het nettorendement daalt hiermee tot 6,1% (ultimo 2006: 6,2%). Het nettorendement wordt berekend door de theoretische nettohuuropbrengsten per 30 juni 2007 te delen door de waarde (kosten koper) van de vastgoedbeleggingen per die datum.

Waardemutaties (* € 1 miljoen)		
<i>Land</i>	<i>Eerste halfjaar 2007</i>	<i>Eerste halfjaar 2006</i>
NL	26,2	22,7
E	17,6	15,9
F	20,8	11,5
B	7,6	(1,2)
P	0,3	1,0
TR	(0,4)	-
Totaal	72,1	49,9

Aankopen

In het eerste halfjaar 2007 hebben de volgende acquisities plaatsgevonden:

<i>Plaats</i>	<i>Adres</i>	<i>Prijs (* € 1 miljoen)</i>	<i>NAR in %</i>
Nederland			
Amsterdam	Buikslotermeerplein 255	1,8	5,2
Heerlen	In de Cramer*	7,4	6,1
Houten	Achterom 1-5*	4,2	4,5
	Spoorhaag130-134*		
Turkije			
Istanbul	Elysium Shops, Kazim Orbay Straat 3	9,8	7,0
Totaal		23,2	

* na balansdatum



Verkopen

In het eerste halfjaar 2007 hebben de volgende verkopen plaatsgevonden:

<i>Plaats</i>	<i>Adres</i>	<i>Prijs (* € 1 miljoen)</i>
<i>Nederland</i>		
Leiden	Korevaarstraat 2 e-f	0,5
Amersfoort	Arnhemsestraat 18-20	0,8
<i>België</i>		
Antwerpen	Breydelstraat 33	0,3
Messancy	Rue de l'Institut 44	1,0
Totaal		2,6

Solvabiliteit en financiering met vreemd vermogen

Het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van de vastgoedbeleggingen bedroeg per 30 juni 2007 61,0% (30 juni 2006: 63,4%). De ratio kort vreemd vermogen / lang vreemd vermogen bedroeg per 30 juni 2007 37/63 (30 juni 2006: 33/67).

Als gevolg van stockdividend nam het aantal uitstaande gewone aandelen toe met 20.914. Om het verwaterings-effect als gevolg van de uitkering van het stockdividend te mitigeren heeft VastNed Retail 35.000 eigen aandelen ingekocht. Hierdoor bedroeg het totaal aantal dividendgerechtigde gewone aandelen per ultimo verslagperiode 16.862.097 stuks (30 juni 2006: 16.902.009 stuks).

Interim dividend 2007

Conform haar beleid keert VastNed Retail 60% van het direct beleggings-

resultaat per aandeel uit als interim-dividend, hetgeen neerkomt op € 1,12 per aandeel. Per 13 augustus 2007 zal het aandeel ex-dividend noteren en betaalbaarstelling van het dividend zal plaatsvinden op 3 september 2007.

Ontwikkelingen en vooruitzichten 2007

Zoals eerder aangegeven verwacht de directie voor 2007 op Europees niveau een duidelijke verbetering van het producenten- en consumenten-vertrouwen. 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 nettoaanvangs-rendementen van vastgoed-beleggingen 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 pijplijn en deels *standing investments*) en onder voorbehoud van bijzondere omstandigheden, waaronder begrepen mondiale spanningen en de daarmee samenhangende onvoorspelbare economische gevolgen, verwacht de directie voor 2007 een direct beleggingsresultaat per aandeel van € 3,73 (2006: € 3,70).

Rotterdam, 10 augustus 2007

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 eerste halfjaarcijfers 2007. 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	1e halfjaar 2007 ¹	2006 ²	1e halfjaar 2006 ¹	2005 ²
Resultaten (x € 1 miljoen)				
Brutohuuropbrengsten	59,1	110,7	54,6	106,8
Direct beleggingsresultaat	31,4	62,5	30,8	59,6
Indirect beleggingsresultaat	65,2	110,4	47,6	98,3
Beleggingsresultaat	96,6	172,9	78,4	157,9
Balans (x € 1 miljoen)				
Vastgoedbeleggingen	1.818,9	1.730,7	1.529,8	1.487,5
Eigen vermogen	1.109,1	1.048,1	970,4	930,8
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail	1.036,9	977,7	902,5	862,5
Langlopende schulden	477,7	479,0	410,7	409,5
Gemiddeld aantal geplaatste gewone aandelen	16.870.353	16.892.880	16.899.296	16.851.120
Aantal geplaatste gewone aandelen (ultimo)	16.862.097	16.876.183	16.902.009	16.903.156
Per aandeel (x € 1)				
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (inclusief dividend)	57,93	51,02	51,02	46,48
Slotdividend vorig boekjaar	(2,60)	(2,47)	(2,47)	(3,74)
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (exclusief dividend)	55,33	48,55	48,55	42,74
Direct beleggingsresultaat	1,86	3,70	1,83	3,54
Indirect beleggingsresultaat	3,86	6,53	2,81	5,83
Beleggingsresultaat	5,72	10,23	4,64	9,37
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	0,45	0,26	0,20	(0,06)
Overige mutaties	(0,01)	(0,01)	-	0,04
Interim-dividend	-	(1,10)	-	(1,07)
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail ultimo (inclusief dividend)	61,49	57,93	53,39	51,02
Beurskoers (ultimo)	64,63	77,00	63,50	53,75
(Interim-)dividend in contanten	1,12	3,70	1,10	3,54
of in contanten		3,30		2,54
en in aandelen t.l.v. de agioreserve		0,53%		1,55%
Dividendrendement uitgedrukt als percentage van eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (exclusief dividend)		7,6		8,3
Verhouding eigen vermogen / vastgoedbeleggingen (in %)	61,0	60,6	63,4	62,6
Verhouding lang vreemd vermogen / kort vreemd vermogen (in %)	63/37	67/33	67/33	69/31

1 Niet gecontroleerd door externe accountant

2 Gecontroleerd door externe accountant

Geconsolideerde winst- en verliesrekening (x € 1.000,-)

	1e halfjaar 2007 ¹	1e halfjaar 2006 ¹	2e kwartaal 2007 ¹	2e kwartaal 2006 ¹
Netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen				
Brutohuuropbrengsten	59.125	54.636	29.683	27.389
Niet doorberekende servicekosten	(1.664)	(1.270)	(679)	(786)
Exploitatiekosten	(6.115)	(5.093)	(3.312)	(2.378)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	51.346	48.273	25.692	24.225
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	72.209	50.256	35.903	30.598
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	(137)	(307)	(32)	(161)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	72.072	49.949	35.871	30.437
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	224	957	262	427
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</i>	123.642	99.179	61.825	55.089
Lasten				
Financiële opbrengsten	603	134	404	77
Financiële kosten	(14.192)	(11.234)	(7.295)	(5.760)
Waardemutaties financiële derivaten	-	(1)	-	-
<i>Nettofinancieringskosten</i>	(13.589)	(11.101)	(6.891)	(5.683)
Algemene kosten	(3.815)	(3.321)	(1.881)	(1.590)
<i>Totaal lasten</i>	(17.404)	(14.422)	(8.772)	(7.273)
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	106.238	84.757	53.053	47.816
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(684)	(883)	(277)	(483)
Mutatie latente belastingverplichtingen	(4.425)	(3.000)	(1.483)	(1.518)
	(5.109)	(3.883)	(1.760)	(2.001)
<i>Beleggingsresultaat na belastingen</i>	101.129	80.874	51.293	45.815
Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(4.550)	(2.454)	(3.078)	(1.051)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	96.579	78.420	48.215	44.764
Per aandeel (x € 1)				
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	5,72	4,64	2,85	2,65
Verwaterd beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	5,72	4,64	2,85	2,65

1 Niet gecontroleerd door externe accountant

Direct en indirect beleggingsresultaat (x € 1.000,-)

	1e halfjaar 2007 ¹	1e halfjaar 2006 ¹	2e kwartaal 2007 ¹	2e kwartaal 2006 ¹
Direct beleggingsresultaat				
Brutohuuropbrengsten	59.125	54.636	29.683	27.389
Niet doorberekende servicekosten	(1.664)	(1.270)	(679)	(786)
Exploitatiekosten	(6.115)	(5.093)	(3.312)	(2.378)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	51.346	48.273	25.692	24.225
Financiële opbrengsten	603	134	404	77
Financiële kosten	(14.192)	(11.234)	(7.295)	(5.760)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	(13.589)	(11.100)	(6.891)	(5.683)
Algemene kosten	(3.815)	(3.321)	(1.881)	(1.590)
<i>Direct beleggingsresultaat voor belastingen</i>	33.942	33.852	16.920	16.952
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(684)	(883)	(277)	(483)
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	33.258	32.969	16.643	16.469
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(1.910)	(2.127)	(955)	(987)
<i>Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	31.348	30.842	15.688	15.482
Indirect beleggingsresultaat				
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	72.209	50.256	35.903	30.598
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	(137)	(307)	(32)	(161)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	72.072	49.949	35.871	30.437
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	224	957	262	427
Waardemutaties financiële derivaten	-	(1)	-	-
<i>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</i>	72.296	50.905	36.133	30.864
Mutatie latente belastingverplichtingen	(4.425)	(3.000)	(1.483)	(1.518)
<i>Indirect beleggingsresultaat na belastingen</i>	67.871	47.905	34.650	29.346
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(2.640)	(327)	(2.123)	(64)
<i>Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	65.231	47.578	32.527	29.282
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	96.579	78.420	48.215	44.764
Per aandeel (x € 1)				
Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	1,86	1,83	0,93	0,92
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	3,86	2,81	1,92	1,73

¹ Niet gecontroleerd door externe accountant

Geconsolideerde balans (x € 1.000,-)

	30-06-'07 ¹	31-12-'06 ²	30-06-'06 ¹
Activa			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.791.903	1.706.337	1.513.420
Vastgoedbeleggingen in renovatie	3.054	3.054	3.054
Overlopende activa in verband met huurincentives	2.835	3.260	3.317
	1.797.792	1.712.651	1.519.791
Vastgoedbeleggingen in pijplijn	21.026	18.054	9.971
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>	1.818.818	1.730.705	1.529.762
Materiële vaste activa	1.242	1.119	1.190
Financiële derivaten	14.728	4.597	3.470
Latente belastingvorderingen	82	-	-
<i>Totaal vaste activa</i>	1.834.870	1.736.421	1.534.422
Debiteuren en overige vorderingen	23.959	22.230	29.472
Belastingen naar de winst	192	675	392
Liquide middelen	7.031	7.007	21.342
<i>Totaal vlottende activa</i>	31.182	29.912	51.206
<i>Totaal activa</i>	1.866.052	1.766.333	1.585.628
Passiva			
Gestort en opgevraagd kapitaal	84.516	84.516	84.960
Agioreserve	433.013	435.706	436.842
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	10.695	3.119	2.162
Reserve omrekeningsverschillen	2	-	-
Overige reserves	412.075	281.500	300.093
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	96.579	172.872	78.420
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail</i>	1.036.880	977.713	902.477
Eigen vermogen minderheidsbelangen	72.267	70.368	67.946
<i>Totaal eigen vermogen</i>	1.109.147	1.048.081	970.423
Latente belastingverplichtingen	50.729	43.076	30.715
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	1.769	1.575	1.190
Langlopende rentedragende leningen o/g	412.214	420.375	361.654
Langlopende belastingschulden	3.539	3.684	6.395
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	9.484	10.278	10.778
<i>Totaal langlopende schulden</i>	477.735	478.988	410.732
Schulden aan kredietinstellingen	199.775	133.821	126.321
Aflossing langlopende leningen o/g	39.987	25.374	36.367
Financiële derivaten	-	94	128
Belastingen naar de winst	5.462	4.544	5.712
Overige schulden en overlopende passiva	33.946	75.431	35.945
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	279.170	239.264	204.473
<i>Totaal passiva</i>	1.866.052	1.766.333	1.585.628

1 Niet gecontroleerd door externe accountant

2 Gecontroleerd door externe accountant

Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen (x € 1.000,-)

	1e halfjaar 2007 ¹	1e halfjaar 2006 ¹
Eigen vermogen per 1 januari	1.048.081	930.818
Waardemutaties financiële derivaten	7.689	3.591
Direct beleggingsresultaat	33.258	32.969
Indirect beleggingsresultaat	67.871	47.905
<i>Beleggingsresultaat</i>	101.129	80.874
Inkoop eigen aandelen	(2.686)	(5.815)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten	(42.297)	(36.019)
Dividend betaald aan minderheidsbelangen	(2.764)	(3.002)
Kosten stockdividend	(7)	(24)
Dividenduitkering	(45.068)	(39.045)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	2	-
<i>Eigen vermogen per 30 juni</i>	1.109.147	970.423
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	7.689	3.591
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	2	-
Beleggingsresultaat	101.129	80.874
<i>Totaal resultaat</i>	108.820	84.465
Toekomend aan:		
Aandeelhouders VastNed Retail	104.157	81.856
Minderheidsbelangen	4.663	2.609
	108.820	84.465

1 Niet gecontroleerd door externe accountant

Geconsolideerd kasstroomoverzicht (x € 1.000,-)

	1e halfjaar 2007 ¹	2006 ²	1e halfjaar 2006 ¹
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Beleggingsresultaat	101.129	179.493	80.874
Aanpassing voor:			
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	(72.072)	(127.699)	(49.949)
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(224)	(73)	(957)
Nettofinancieringskosten	13.589	22.744	11.101
Belastingen naar de winst	5.109	16.022	3.883
<i>Kasstroom uit operationele resultaten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	47.531	90.487	44.952
Mutatie vlottende activa	166	(3.670)	(7.367)
Mutatie kortlopende schulden	(4.457)	6.368	3.576
Mutatie voorzieningen	194	81	(304)
	43.434	93.266	40.857
Betaalde interest (per saldo)	(15.338)	(20.917)	(9.654)
Betaalde belastingen naar de winst	1.156	(4.548)	(412)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	29.252	67.801	30.791
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Aankoop vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	(54.837)	(95.784)	(14.784)
Verkoop vastgoedbeleggingen	1.182	23.601	25.019
<i>Kasstroom vastgoed</i>	(53.655)	(72.183)	10.235
Mutatie materiële vaste activa	(123)	33	(38)
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	(53.778)	(72.150)	10.197
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Inkoop eigen aandelen	(2.686)	(7.395)	(5.815)
Uitgekeerd dividend	(41.706)	(54.633)	(35.186)
Uitgekeerd dividend aan minderheidsbelangen	(2.764)	(4.858)	(3.002)
Opgenomen rentedragende schulden	75.069	112.171	22.213
Aflossing rentedragende schulden	(3.363)	(48.359)	(12.286)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	24.550	(3.074)	(34.076)
Netto toename/(afname) liquide middelen	24	(7.423)	6.912
Liquide middelen per 1 januari	7.007	14.430	14.430
Liquide middelen einde verslagperiode	7.031	7.007	21.342

1 Niet gecontroleerd door externe accountant

2 Gecontroleerd door externe accountant

Gesegmenteerde informatie (x € 1.000,-)

	Vastgoedbeleggingen		Brutohuuropbrengsten		Exploitatiekosten inclusief niet doorberekende servicekosten		Nettohuuropbrengsten	
	30 juni		1e halfjaar		1e halfjaar		1e halfjaar	
	2007 ¹	2006 ¹	2007 ¹	2006 ¹	2007 ¹	2006 ¹	2007 ¹	2006 ¹
Nederland	655.363	594.869	22.702	22.168	2.910	2.848	19.792	19.320
Spanje	533.311	418.418	16.440	14.198	1.629	1.298	14.811	12.900
Frankrijk	341.471	258.492	10.296	8.824	1.139	620	9.157	8.204
België	265.324	245.155	8.839	8.926	2.040	1.572	6.799	7.354
Portugal	14.372	12.828	536	520	22	25	514	495
Turkije	8.977	-	312	-	39	-	273	-
	1.818.818	1.529.762	59.125	54.636	7.779	6.363	51.346	48.273
	Waardemutaties vastgoedbeleggingen 1e halfjaar		Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen 1e halfjaar		Mutatie latente belastingverplichtingen 1e halfjaar		Totaal 1e halfjaar	
	2007 ¹	2006 ¹	2007 ¹	2006 ¹	2007 ¹	2006 ¹	2007 ¹	2006 ¹
Nederland	26.250	22.726	254	424	-	-	26.504	23.150
Spanje	17.584	15.920	-	-	(4.405)	(2.852)	13.179	13.068
Frankrijk	20.776	11.481	-	(5)	-	-	20.776	11.476
België	7.596	(1.165)	(30)	538	-	-	7.566	(627)
Portugal	304	987	-	-	(20)	(148)	284	839
Turkije	(438)	-	-	-	-	-	(438)	-
	72.072	49.949	224	957	(4.425)	(3.000)	67.871	47.906
Waarvan toekomstend aan derden	(2.648)	(124)	8	(148)	-	-	(2.640)	(272)
	69.424	49.825	232	809	(4.425)	(3.000)	65.231	47.634

¹ Niet gecontroleerd door externe accountant

Dit halfjaarbericht is opgesteld overeenkomstig IAS 34 'Tussentijdse financiële verslaggeving'.

Dit halfjaarbericht is goedgekeurd door de directie op 9 augustus 2007.

Voor de grondslagen voor de consolidatie, de waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de jaarrekening 2006.

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 2006. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen.

De leden van de raad van commissarissen en van de directie van VastNed Retail hadden gedurende het eerste halfjaar van 2007 geen persoonlijk belang bij beleggingen van de vennootschap.

Belangen van grote beleggers

De Autoriteit Financiële Markten heeft de volgende meldingen ontvangen van aandeelhouders met een belang van meer dan vijf procent in de vennootschap:

Stichting pensioenfonds PGGM	21,08%
Nomura Asset Management Co. Ltd.	5,93%
Capital Research and Management Company	5,12%

De total expense ratio over het eerste halfjaar 2007 bedraagt 3,11% (jaarbasis).