



Persbericht negenmaands-

resultaten 2007

VASTGOEDPORTEFEUILLE VASTNED RETAIL:

- WAARDESTIJGING € 103 MILJOEN

- NETTO RENDEMENT 6,0%

(tussen haakjes eerste negen maanden 2006)

- Direct beleggingsresultaat: € 46,8 miljoen (€ 46,9 miljoen);
- Indirect beleggingsresultaat: € 94,9 miljoen (€ 73,7 miljoen);
- Beleggingsresultaat: € 141,7 miljoen (€ 120,6 miljoen);
- Direct beleggingsresultaat per aandeel: € 2,78 (€ 2,78);
- Indirect beleggingsresultaat per aandeel: € 5,64 (€ 4,36);
- Beleggingsresultaat per aandeel: € 8,42 (€ 7,14);
- Eigen vermogen per aandeel op 30 september 2007: € 63,09 (31 december 2006: € 57,93);
- Verwacht direct beleggingsresultaat 2007 per aandeel: € 3,72 (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 groeiemarkt Turkije. Het belegd vermogen bedroeg per 30 september 2007: € 1.853,3 miljoen (exclusief ontwikkelingspijp en de acquisitie in Lille).

Beleggingsresultaat

aandeelhouders VastNed Retail

Het beleggingsresultaat steeg in de eerste negen maanden 2007 tot € 141,7 miljoen (€ 120,6 miljoen). Ondanks positieve *like-for-like* huurgroei in de *standing portfolio* van 3,3% bleef het direct beleggingsresultaat nagenoeg stabiel op € 46,8 miljoen (€ 46,9 miljoen). Dit wordt vooral veroorzaakt door een eenmalige in het 3^e kwartaal 2006 verantwoorde bate van € 0,7 miljoen als gevolg van een positieve uitkomst

van een arbitrageprocedure inzake de factory outlet in Messancy en toegenomen interestlasten enerzijds door de inkoop van eigen aandelen en anderzijds door de gestegen marktrente. Het indirect beleggingsresultaat steeg tot € 94,9 miljoen positief (€ 73,7 miljoen positief) dankzij een forse waardeinstijging van de vastgoedportefeuille van € 103,4 miljoen.



Samenstelling beleggingsresultaat eerste negen maanden 2007

Brutohuuropbrengsten

De brutohuuropbrengsten zijn in de eerste negen maanden 2007 gestegen tot € 89,0 miljoen (€ 82,9 miljoen). De stijging is met name te danken aan acquisities, indexaties van bestaande huurovereenkomsten en heronderhandeling van huurcontracten. Tegenover deze stijging staat een in 2006 ten gunste van de huurincentives gebrachte eenmalige schadevergoeding van de projectontwikkelaar van de factory outlet Messancy van € 1,0 miljoen. Dit in aanmerking nemend, kwam de like-for-like stijging van de brutohuuropbrengsten in vergelijking met dezelfde periode van vorig jaar uit op 3,3%

Niet doorberekende servicekosten

Het bedrag aan niet doorberekende servicekosten is gestegen tot € 2,7 miljoen (€ 2,2 miljoen). De niet doorberekende servicekosten zijn voornamelijk een resultante van het niet volledig kunnen doorbelasten van servicekosten. De stijging hangt samen met geplande herontwikkelingen van een aantal bestaande objecten, welke vooruitlopend hierop bewust leeg worden gehouden.

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten uitgedrukt in een percentage van de brutohuuropbrengsten zijn gestegen tot 10,3% (9,3%). De stijging is enerzijds toe te rekenen aan dotaties aan de voorziening voor dubieuze debiteuren inzake de factory outlet te Messancy en anderzijds door het eind oktober 2006 aangekochte object Getafe III bij Madrid dat een erfpacht betreft.

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties vastgoedbeleggingen bedroegen in de eerste negen maanden 2007 € 103,4 miljoen (€ 83,4 miljoen).

Nettoverkoopresultaat

vastgoedbeleggingen

Het nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen bedroeg in de eerste negen maanden van 2007 € 1,1 miljoen (€ 1,0 miljoen).

Lasten

Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten namen toe tot € 21,1 miljoen (€ 16,7 miljoen). Dit is grotendeels toe te rekenen aan het als gevolg van acquisities en inkoop van eigen aandelen gestegen rentedragend vreemd vermogen en, voor een kleiner deel, aan de stijging van de gemiddelde rentevoet. Deze is gestegen tot 4,55% (4,31%).

Algemene kosten

De algemene kosten namen toe tot € 5,5 miljoen (€ 5,0 miljoen). Deze stijging is met name toe te rekenen aan gestegen personeelskosten en adviseurkosten ter zake van niet gerealiseerde acquisities.

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

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

Mutatie latente belastingverplichtingen

De positieve waardemutaties in de vastgoedportefeuille hebben deels plaatsgevonden in Spanje, hetgeen heeft geleid tot een mutatie latente belastingverplichtingen van € 5,6 miljoen (€ 9,4 miljoen).



Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen

Het deel van het beleggingsresultaat dat toekomt aan minderheidsbelangen bedroeg in de eerste negen maanden 2007 € 6,8 miljoen (€ 4,8 miljoen). Deze stijging is met name het gevolg van positieve waardeinstijgingen in de Belgische vastgoedportefeuille waarin VastNed Retail een meerderheidsbelang van 72,4% heeft.

Vastgoedbeleggingen

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

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad blijft goed en de aanwezige leegstand is fractioneel van aard. De bezettingsgraad per 30 september 2007 ad 97,1% is dankzij nieuwe verhuringen verbeterd in vergelijking met 30 juni 2007. De 0,4% lagere gemiddelde bezettingsgraad vergeleken met dezelfde periode vorig jaar 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 %			
Land	Ultimo september 2007	Eerste negen maanden 2007	Eerste negen maanden 2006
NL	98,2	97,7	97,8
E	95,4	96,3	97,4
F	97,4	96,9	98,3
B	96,2	96,0	95,4
P	100,0	100,0	100,0
TR	100,0	100,0	-
Totaal	97,1	97,0	97,4

Huurskortingen, huurvrije perioden en huurincentives

De huurskortingen, huurvrije perioden en huurincentives (met toepassing van *straight-lining*) in de eerste negen maanden 2007 zijn toegenomen tot 2,2% (1,4%), welke toename zoals hierboven reeds is aangegeven samenhangt met een in 2006 eenmalig verantwoorde bate.

IFRS huurvrij / incentives in %		
Land	Eerste negen maanden 2007	Eerste negen maanden 2006
NL	(0,4)	(0,3)
E	(2,8)	(2,0)
F	(1,3)	(1,0)
B	(6,3)	(3,3)
P	-	-
TR	-	-
Totaal	(2,2)	(1,4)

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties bedroegen in de eerste negen maanden 2007 € 103,4 miljoen (€ 83,4 miljoen). Het netto-rendement daalt hiermee tot 6,0% (ultimo 2006: 6,2%). Het netto-rendement wordt berekend door de theoretische nettohuuropbrengsten per 30 september 2007 te delen door de waarde (kosten koper) van de vastgoedbeleggingen per die datum.

Waardemutaties (* € 1 miljoen)		
Land	Eerste negen maanden 2007	Eerste negen maanden 2006
NL	39,7	30,2
E	22,2	34,7
F	31,0	16,0
B	10,8	0,7
P	0,4	1,8
TR	(0,7)	-
Totaal	103,4	83,4

Aankopen

In de eerste negen maanden 2007 hebben acquisities plaatsgevonden en zijn *commitments* aangegaan voor een totaalbedrag van € 173,6 miljoen.

Aankopen			
Plaats	Adres	Prijs (* € 1 mil- joen)	NAR in %
<i>Nederland</i>			
Amsterdam	Buikslotermeerplein 255	1,8	5,2
Borculo	Lichtenhorst 7-9	4,3	5,7
Heerlen	In de Cramer*	7,4	6,1
Hendrik-Ido-Ambacht	Winkelcentrum	22,3	
Houten	Hoog Ambacht**		
	Achterom 1-5**	4,2	
	Spoorhaag 130-134**		
Lelystad	Wisselplein**	21,8	
IJsselstein	Utrechtsestraat 45*	1,7	5,1
<i>Frankrijk</i>			
Lille	56 binnenstadswinkels en 100 appartementen op diverse adressen*	97,0	5,0
Lille (Seclin)	'Terres et Eaux'*	3,3	7,0
<i>Turkije</i>			
Istanbul	Elysium Shops, Kazim Orbay Caddesi 3	9,8	7,0
Totaal		173,6	

* na balansdatum

** pijplijn

Tevens is vooruitgang geboekt met de uitbreidingsontwikkelingen in de Franse winkelcentra Plaisir-Sablons en Val Thoiry. Dit betreft nog geen vaste pijplijn, echter bij realisatie worden de winkelcentra met 11.000 vierkante meter respectievelijk 6.000 vierkante meter uitgebreid.

Verkopen

In de eerste negen maanden 2007 hebben de volgende verkopen plaatsgevonden:

Plaats	Adres	Prijs (* € 1 miljoen)
<i>Nederland</i>		
Leiden	Korevaarstraat 2 e-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	Broersvest 50-54	0,5
Schiedam	Hoogstraat 93	0,2
Vlaardingen	Hoogstraat 165	0,3
Zeist	Scheeperslaan 1, 1a-c/Steijnlaan 24-24c	1,0
Zierikzee	Dam 12	0,2
Zierikzee	Verre Nieuwstraat 2-4	0,2
Enschede	Dotterbloemstraat 10	1,1
<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
Totaal		10,6

Solvabiliteit en financiering met vreemd vermogen

Het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van de vastgoedbeleggingen bedroeg per 30 september 2007 59,6% (30 september 2006: 63,1%). De ratio kort vreemd vermogen / lang vreemd vermogen bedroeg per 30 september 2007 32/68 (30 september 2006: 35/65).

Inkoop eigen aandelen

Het inkoopprogramma van eigen aandelen is per 24 september 2007 afgerond. VastNed Retail heeft in de periode van 17 augustus 2007 tot en met 21 september 2007 in totaal 500.000 aandelen ingekocht, het maximum zoals aangekondigd voorafgaand aan het inkoopprogramma. De aandelen zijn ingekocht in verschillende transacties tegen een gemiddelde prijs van € 55,79. Deze inkoop van eigen



aandelen ondersteunt het direct beleggingsresultaat per aandeel. Teneinde de financiële ruimte optimaal te benutten, zal VastNed Retail verschillende investeringsmogelijkheden, waaronder de inkoop van eigen aandelen, permanent blijven afwegen. Het aantal dividendgerechtigde gewone aandelen bedroeg per 30 september 2007: 16.362.097 stuks.

Ontwikkelingen en vooruitzichten 2007

Zoals eerder aangegeven verwacht de directie voor 2007 op Europees niveau een 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 hoger dan per 30 juni 2007 verwachte 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 uitgaande van het per heden gerealiseerde investeringsprogramma 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 € 3,72 (2006: € 3,70).

Rotterdam, 9 november 2007

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

Om 10.00 uur vandaag zal een conference call plaatsvinden waarin nadere toelichting zal worden gegeven over de negenmaandsresultaten 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	30 september 2007	31 december 2006	30 september 2006
Resultaten (x € 1.000,-)			
Brutohuuropbrengsten	88.956	110.729	82.866
Direct beleggingsresultaat	46.781	62.452	46.933
Indirect beleggingsresultaat	94.926	110.420	73.669
Beleggingsresultaat	141.707	172.872	120.602
Balans (x € 1.000,-)			
Vastgoedbeleggingen	1.853.267	1.730.705	1.571.012
Eigen vermogen	1.104.937	1.048.081	991.451
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail	1.032.215	977.713	922.943
Langlopende schulden	527.782	478.988	392.779
Verhouding eigen vermogen/vastgoedbeleggingen (in %)	59,62	60,56	63,11
Bezettingsgraad (in %)			
Financiële bezettingsgraad	96,96	97,36	97,38
Gemiddeld aantal geplaatste gewone aandelen	16.822.630	16.892.880	16.898.507
Aantal geplaatste gewone aandelen (ultimo)	16.362.097	16.876.183	16.876.183
Per aandeel (x € 1)			
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (inclusief slotdividend)	57,93	51,02	51,02
Slotdividend vorig boekjaar	(2,60)	(2,47)	(2,47)
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (excl. slotdividend)	55,33	48,55	48,55
Direct beleggingsresultaat	2,78	3,70	2,78
Indirect beleggingsresultaat	5,64	6,53	4,36
Beleggingsresultaat	8,42	10,23	7,14
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	0,27	0,26	0,11
Overige mutaties	0,19	(0,01)	(0,01)
Interim-dividend	(1,12)	(1,10)	(1,10)
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail ultimo (incl. slotdividend)	63,09	57,93	54,69
Beurskoers (ultimo)	56,45	77,00	64,70
Premium/(Discount) (in %)	(10,52)	32,92	18,30

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

	01.01-30.09 2007	01.01-30.09 2006	3e kwartaal 2007	3e kwartaal 2006
Netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen				
Brutohuuropbrengsten	88.956	82.866	29.831	28.230
Niet doorberekende servicekosten	(2.689)	(2.233)	(1.025)	(963)
Exploitatiekosten	(9.188)	(7.703)	(3.073)	(2.610)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<i>77.079</i>	<i>72.930</i>	<i>25.733</i>	<i>24.657</i>
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	103.614	84.438	31.405	34.182
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	(185)	(1.024)	(48)	(717)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<i>103.429</i>	<i>83.414</i>	<i>31.357</i>	<i>33.465</i>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	1.087	996	863	39
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</i>	<i>181.595</i>	<i>157.340</i>	<i>57.953</i>	<i>58.161</i>
Lasten				
Financiële opbrengsten	933	323	330	189
Financiële kosten	(22.001)	(16.993)	(7.809)	(5.759)
Waardemutaties financiële derivaten	-	(2)	-	(1)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<i>(21.068)</i>	<i>(16.672)</i>	<i>(7.479)</i>	<i>(5.571)</i>
Algemene kosten	(5.548)	(5.028)	(1.733)	(1.707)
<i>Totaal lasten</i>	<i>(26.616)</i>	<i>(21.700)</i>	<i>(9.212)</i>	<i>(7.278)</i>
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<i>154.979</i>	<i>135.640</i>	<i>48.741</i>	<i>50.883</i>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(867)	(882)	(183)	1
Mutatie latente belastingverplichtingen	(5.599)	(9.384)	(1.174)	(6.384)
	(6.466)	(10.266)	(1.357)	(6.383)
<i>Beleggingsresultaat na belastingen</i>	<i>148.513</i>	<i>125.374</i>	<i>47.384</i>	<i>44.500</i>
Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(6.806)	(4.772)	(2.256)	(2.318)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<i>141.707</i>	<i>120.602</i>	<i>45.128</i>	<i>42.182</i>
Per aandeel (x € 1)				
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	8,42	7,14	2,67	2,50
Verwaterd beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	8,42	7,14	2,67	2,50

DIRECT EN INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT (x € 1.000,-)

	01.01-30.09 2007	01.01-30.09 2006	3e kwartaal 2007	3e kwartaal 2006
Direct beleggingsresultaat				
Brutohuuropbrengsten	88.956	82.866	29.831	28.230
Niet doorberekende servicekosten	(2.689)	(2.233)	(1.025)	(963)
Exploitatiekosten	(9.188)	(7.703)	(3.073)	(2.610)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<i>77.079</i>	<i>72.930</i>	<i>25.733</i>	<i>24.657</i>
Financiële opbrengsten	933	323	330	189
Financiële kosten	(22.001)	(16.993)	(7.809)	(5.759)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<i>(21.068)</i>	<i>(16.670)</i>	<i>(7.479)</i>	<i>(5.570)</i>
Algemene kosten	(5.548)	(5.028)	(1.733)	(1.707)
<i>Direct beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<i>50.463</i>	<i>51.232</i>	<i>16.521</i>	<i>17.380</i>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(867)	(882)	(183)	1
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	<i>49.596</i>	<i>50.350</i>	<i>16.338</i>	<i>17.381</i>
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(2.815)	(3.417)	(905)	(1.290)
<i>Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<i>46.781</i>	<i>46.933</i>	<i>15.433</i>	<i>16.091</i>
Indirect beleggingsresultaat				
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	103.429	83.414	31.357	33.465
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	1.087	996	863	39
Waardemutaties financiële derivaten	-	(2)	-	(1)
<i>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<i>104.516</i>	<i>84.408</i>	<i>32.220</i>	<i>33.503</i>
Mutatie latente belastingverplichtingen	(5.599)	(9.384)	(1.174)	(6.384)
<i>Indirect beleggingsresultaat na belastingen</i>	<i>98.917</i>	<i>75.024</i>	<i>31.046</i>	<i>27.119</i>
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(3.991)	(1.355)	(1.351)	(1.028)
<i>Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<i>94.926</i>	<i>73.669</i>	<i>29.695</i>	<i>26.091</i>
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	141.707	120.602	45.128	42.182
Per aandeel (x € 1)				
Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	2,78	2,78	0,92	0,95
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	5,64	4,36	1,78	1,55

GECONSOLIDEERDE BALANS (x € 1.000,-)

	30 september 2007	31 december 2006	30 september 2006
Activa			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.822.276	1.706.337	1.552.640
Vastgoedbeleggingen in renovatie	3.054	3.054	3.054
Overlopende activa in verband met huurincentives	2.550	3.260	3.318
	1.827.880	1.712.651	1.559.012
Vastgoedbeleggingen in pijplijn	25.387	18.054	12.000
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>	1.853.267	1.730.705	1.571.012
Materiële vaste activa	1.337	1.119	1.095
Financiële derivaten	10.852	4.597	1.254
Latente belastingvorderingen	210	-	-
<i>Totaal vaste activa</i>	1.865.666	1.736.421	1.573.361
Debiteuren en overige vorderingen	14.547	22.230	19.406
Belastingen naar de winst	173	675	632
Liquide middelen	5.856	7.007	6.010
<i>Totaal vlottende activa</i>	20.576	29.912	26.048
<i>Totaal activa</i>	1.886.242	1.766.333	1.599.409
Passiva			
Gestort en opgevraagd kapitaal	84.381	84.516	84.960
Agioreserve	405.181	435.706	435.262
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	7.741	3.119	619
Reserve omrekeningsverschillen	15	-	-
Overige reserves	393.190	281.500	281.500
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	141.707	172.872	120.602
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail	1.032.215	977.713	922.943
Eigen vermogen minderheidsbelangen	72.722	70.368	68.508
<i>Totaal eigen vermogen</i>	1.104.937	1.048.081	991.451
Latente belastingverplichtingen	50.792	43.076	36.295
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	1.893	1.575	1.366
Langlopende rentedragende leningen o/g	462.655	420.375	338.643
Langlopende belastingschulden	3.539	3.684	6.395
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	8.903	10.278	10.080
<i>Totaal langlopende schulden</i>	527.782	478.988	392.779
Schulden aan kredietinstellingen	181.305	133.821	116.621
Aflossing langlopende leningen o/g	26.819	25.374	53.388
Financiële derivaten	133	94	311
Belastingen naar de winst	5.384	4.544	5.744
Overige schulden en overlopende passiva	39.882	75.431	39.115
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	253.523	239.264	215.179
<i>Totaal passiva</i>	1.886.242	1.766.333	1.599.409

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

	01.01-30.09 2007	01.01-30.09 2006
Eigen vermogen per 1 januari	1.048.081	930.818
Waardemutaties financiële derivaten	4.695	1.997
Direct beleggingsresultaat	49.596	50.350
Indirect beleggingsresultaat	98.917	75.024
Beleggingsresultaat	148.513	125.374
Inkoop eigen aandelen	(30.653)	(7.395)
Aan- en verkoop aandelen in dochtermaatschappijen	-	101
	(30.653)	(7.294)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten	(42.297)	(36.019)
Interim-dividend in contanten	(18.885)	(18.593)
Dividend betaald aan minderheidsbelangen	(4.525)	(4.808)
Kosten stockdividend	(7)	(24)
Dividenduitkering	(65.714)	(59.444)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	15	-
Eigen vermogen per 30 september	1.104.937	991.451
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	4.695	1.997
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	15	-
Beleggingsresultaat	148.513	125.374
Totaal resultaat	153.223	127.371
Toekomend aan:		
Aandeelhouders VastNed Retail	146.344	122.495
Minderheidsbelangen	6.879	4.876
	153.223	127.371

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000,-)

	01.01-30.09 2007	01.01-30.09 2006
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Beleggingsresultaat	148.513	125.374
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	(103.429)	(83.414)
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(1.087)	(996)
Nettofinancieringskosten	21.068	16.672
Belastingen naar de winst	6.466	10.266
<i>Kasstroom uit operationele resultaten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	71.531	67.902
Mutatie vlottende activa	8.861	3.579
Mutatie kortlopende schulden	(267)	6.352
Mutatie voorzieningen	318	(128)
	80.443	77.705
Betaalde interest (per saldo)	(20.211)	(14.511)
Betaalde belastingen naar de winst	120	(619)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	60.352	62.575
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Aankoop vastgoedbeleggingen en investerings in bestaande objecten	(66.071)	(21.166)
Verkoop vastgoedbeleggingen	10.516	22.951
<i>Kasstroom vastgoed</i>	(55.555)	1.785
Mutatie materiële vaste activa	(218)	57
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	(55.773)	1.842
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Inkoop eigen aandelen	(30.653)	(7.395)
Uitgekeerd dividend	(65.339)	(58.902)
Opgenomen rentedragende schulden	117.641	12.793
Aflossing rentedragende schulden	(27.379)	(19.333)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	(5.730)	(72.837)
Netto toename/(afname) liquide middelen	(1.151)	(8.420)
Liquide middelen per 1 januari	7.007	14.430
<i>Liquide middelen ultimo</i>	5.856	6.010

GESEGMENTEERDE INFORMATIE (x € 1.000,-)

	Exploitatiekosten							
	Vastgoedbeleggingen		Brutohuuropbrengsten		inclusief niet door-		Nettohuuropbrengsten	
					berekende servicekosten			
	30 september	01.01-30.09	01.01-30.09	01.01-30.09	01.01-30.09			
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Nederland	673.488	607.550	34.316	33.409	4.310	4.370	30.006	29.039
Spanje	538.450	437.104	24.587	21.193	2.497	2.034	22.090	19.159
Frankrijk	351.832	263.036	15.727	13.390	1.745	1.142	13.982	12.248
België	266.732	249.647	13.064	14.091	3.177	2.349	9.887	11.742
Portugal	14.480	13.675	805	783	36	41	769	742
Turkije	8.285	-	457	-	112	-	345	-
	1.853.267	1.571.012	88.956	82.866	11.877	9.936	77.079	72.930

	Waardemutaties		Nettoverkoopresultaat		Mutatie latente		Totaal	
	vastgoedbeleggingen		vastgoedbeleggingen		belastingverplichtingen			
	01.01-30.09	01.01-30.09	01.01-30.09	01.01-30.09	01.01-30.09	01.01-30.09	01.01-30.09	01.01-30.09
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Nederland	39.664	30.168	280	463	-	-	39.944	30.631
Spanje	22.248	34.661	-	-	(5.558)	(9.113)	16.690	25.548
Frankrijk	31.021	15.988	-	(5)	-	-	31.021	15.983
België	10.798	756	807	538	-	-	11.605	1.294
Portugal	412	1.841	-	-	(41)	(271)	371	1.570
Turkije	(714)	-	-	-	-	-	(714)	-
	103.429	83.414	1.087	996	(5.599)	(9.384)	98.917	75.026
Waarvan toekomend aan derden	(3.768)	(1.207)	(223)	(148)	-	-	(3.991)	(1.355)
	99.661	82.207	864	848	(5.599)	(9.384)	94.926	73.671

Dit tussentijdse 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 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 cijfers over de eerste negen maanden zijn niet door een externe accountant gecontroleerd.