



Persbericht negenmaands-

resultaten 2008

VASTGOEDPORTEFEUILE VASTNED RETAIL LAAT LIKE FOR LIKE HUURGROEI ZIEN; INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT NEGATIEF DOOR PER SALDO WAARDEDALING VAN VASTGOED- PORTEFEUILE

Reinier van Gerrevink, CEO VastNed Retail: "In de tweede helft van 2008 beginnen de gevolgen van de kredietcrisis merkbaar te worden op de reële economieën. Het duidelijkst heeft dit zich geuit in Spanje, waar met name de ontwikkelingen op de huizenmarkt de consumentenbestedingen onder druk zetten. Om weerstand te bieden aan dergelijke ontwikkelingen wordt vastgehouden aan de bestaande strategie met spreiding van de beleggingsportefeuille over verschillende landen en concentratie op kwaliteit van de beleggingsobjecten. De bezettingsgraad bleef in alle landen hoog (gemiddeld boven de 97%). Alle kernlanden lieten een like-for-like groei van de brutohuuropbrengsten zien. In Spanje werd deze stijging echter teniet gedaan door opgelopen afboekingen op dubieuze debiteuren. In de andere kernlanden was per saldo sprake van like-for-like-groei van de nettohuuropbrengsten. Het indirecte beleggingsresultaat viel negatief uit als gevolg van voor het tweede kwartaal in rij aanhoudende negatieve waardemutaties in Spanje en Frankrijk. De waardeinstijgingen in Nederland en België vlakten in het derde kwartaal af. Als gevolg van de ontwikkelingen op de financieringsmarkt zijn de rentelasten in het afgelopen kwartaal gestegen. De stijging zal gegeven de op dit moment dalende kortetermijnrente naar verwachting in het vierde kwartaal enigszins afvlakken. Verder vallen de acute belastinglasten in Frankrijk hoger uit dan aanvankelijk geprognosticeerd. Dit is het gevolg van het besluit om de momenteel belaste juridische entiteiten pas volgend jaar onder het SIIC-regime te brengen, waardoor bij toetreding naar verwachting een € 1,5 – 2,0 miljoen lagere exit tax verschuldigd zal zijn. Het bovenstaande in aanmerking genomen wordt een direct beleggingsresultaat (vóór kosten biedingsproces) over 2008 verwacht van € 3,80 – € 3,85 per aandeel (2007: € 3,85)".

(tussen haakjes eerste negen maanden 2007)

- **Direct beleggingsresultaat: € 45,2 miljoen (€ 46,8 miljoen);**
- **Indirect beleggingsresultaat: € 28,9 miljoen negatief (€ 94,9 miljoen positief);**
- **Beleggingsresultaat: € 16,3 miljoen (€ 141,7 miljoen);**
- **Direct beleggingsresultaat per aandeel (vóór kosten biedingsproces): € 2,90 (€ 2,78);**
- **Indirect beleggingsresultaat per aandeel: € 1,77 negatief (€ 5,64 positief);**



- Beleggingsresultaat per aandeel: € 0,99 (€ 8,42);
- Eigen vermogen per aandeel op 30 september 2008: € 66,52 (30 september 2007: € 63,09);
- Verwacht direct beleggingsresultaat 2008 per aandeel (vóór kosten biedingsproces) en uit te keren totaaldividend 2008: € 3,80 – € 3,85 (2007: € 3,85).

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 september 2008: € 2.137,7 miljoen.

Vastgoedbeleggingen

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

Bezettingsgraad

De huidige leegstand is als frictieleegstand aan te merken. In het derde kwartaal zijn, in verband met de transformatie van voor *leisure* bestemde units in winkelruimte in het object Parque Vistahermosa te Alicante, voor de duur van deze herontwikkeling, leegstaande units uit exploitatie genomen, hetgeen een positieve uitwerking heeft op de bezettingsgraad. De bezettingsgraad in België is 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 zal de gemiddelde bezettingsgraad in Turkije toenemen. De bezettingsgraad uitgesplitst per land is als volgt:

Bezettingsgraad in %			
<i>Land</i>	<i>Ultimo september 2008</i>	<i>9 mnd 2008</i>	<i>9 mnd 2007</i>
NL	98,5	98,5	97,7
E	95,1	96,2	96,3
F	98,3	98,6	96,9
B	99,1	99,0	96,0
Tr	86,0	82,4	100,0
P	100,0	100,0	100,0
T	97,6	97,9	97,0

Huurincentives

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

IFRS huurvrij / incentives in %		
<i>Land</i>	<i>9 mnd 2008</i>	<i>9 mnd 2007</i>
NL	(0,4)	(0,4)
E	(2,3)	(2,8)
F	(1,5)	(1,3)
B	(1,0)	(6,3)
Tr	-	-
P	-	-
Totaal	(1,2)	(2,2)

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties vastgoedbeleggingen bedroegen in de eerste negen maanden 2008 € 31,5 miljoen negatief (€ 103,4 miljoen positief). Het nettorendement bedroeg per 30 september 2008: 6,0% (ultimo 2007: 5,7%). Het nettorendement wordt



berekend door de theoretische nettohuuropbrengsten per 30 september 2008 te delen door de waarde (kosten koper) van de vastgoedbeleggingen per die datum.

Waardemutaties (* € 1 miljoen)					
Land	Q1 2008	Q2 2008	Q3 2008	9 mnd 2008	9 mnd 2007
NL	13,0	6,2	3,6	22,8	39,7
E	3,2	(19,5)	(33,1)	(49,4)	22,2
F	4,4	(12,3)	(15,5)	(23,4)	31,0
B	12,1	2,5	3,1	17,7	10,8
Tr	1,5	(1,1)	0,2	0,6	0,4
P	0,1	(0,1)	0,2	0,2	(0,7)
T	34,3	(24,3)	(41,5)	(31,5)	103,4

De externe taxaties van de Spaanse en Franse vastgoedportefeuille leidden tot waardedalingen als gevolg van de stijging van de *net market yields* met respectievelijk 20 en 30 basispunten in het derde kwartaal 2008, waar in het voorafgaande kwartaal een stijging van respectievelijk 50 en 20 basispunten waarneembaar was. In Nederland was in het derde kwartaal eveneens sprake van een stijging van de net market yield met 20 basispunten.

Aankopen en in exploitatie genomen pijplijnobjecten

Door middel van een ruil met Unibail-Rodamco heeft VastNed Retail haar positie in het winkelcentrum Westermarkt te Tilburg versterkt. Tevens is met deze ruil een winkel op A1-locatie in Amersfoort verworven. Na balansdatum is de uitbreiding van winkelcentrum Het Rond in Houten verworven. Het overzicht van de aankopen in de eerste negen maanden van 2008 is als volgt:

Aankopen		
Plaats	Adres	Prijs (* € 1 miljoen)
Nederland		
Tilburg	Westermarkt 16, 17	4,1
	Westermarkt 33	0,5
Amersfoort	Utrechtsestraat13 / Hellestraat 3	1,0
België		
Mechelen	Bruul 44	1,1
Totaal		6,7

Verkopen

In het derde kwartaal 2008 zijn als gevolg van de eerder genoemde ruil met Unibail-Rodamco vijf winkels in het winkelcentrum 'Leidsenhage' in Leidschendam verkocht. Het overzicht van verkopen in de eerste negen maanden 2008 ziet er als volgt uit:

Verkopen		
Plaats	Adres	Prijs (* € 1 miljoen)
Nederland		
Amsterdam	Osdorpplein 801-804 815-822 en 880-885	9,0
Rijswijk	Herenstraat 46-48	0,7
Leiden	Haarlemmerstraat 107-109	1,3
Leidschendam	Berkenhove 9 , Eglantier 9 en 14-16 Rozemarijnhof 7 Weigelia 14-15	6,4
Frankrijk		
Lille	Avenue Foch 16, parkeerplaats Rue du Gal de Wett (appartement)	0,1
België		
Mechelen	Yzerenleen 30	0,9
Totaal		18,4

Verhuuractiviteit (leasing activity)

De *leasing activity* in de eerste negen maanden van 2008 is te onderscheiden in *new leases* 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 is VastNed Retail bij de mogelijkheid tot het aantrekken van nieuwe huurders of het hernieuwen van bestaande huurcontracten in staat geweest betere huurcondities te realiseren. Deze positieve ontwikkeling, die al enkele jaren gaande is, lijkt in Spanje wel af te zwakken. Met name de verhuur van kleinere winkelunits is in Spanje een stuk lastiger geworden. Bij het afsluiten van contracten werd in de kernlanden Nederland, Spanje, Frankrijk en België van VastNed Retail over de eerste negen maanden een gemiddeld 15% hogere brutohuur ten opzichte van het oude huurniveau gerealiseerd.

Het overzicht is als volgt:

Land	New leases		Lease renewals		Leasing activity
	Mutatie in brutohuur %	Volume in % theor. brutohuur	Mutatie in brutohuur %	Volume in % theor. brutohuur	Volume in % theor. brutohuur
NL	15,8	3,4	17,9	0,4	3,8
E	5,9	6,1	123,1	4,0	10,1
F	21,7	0,9	98,7	0,8	1,7
B	41,9	1,0	6,5	4,4	5,3
T	12,2	3,3	18,4	2,1	5,3

Beleggingsresultaat aandeelhouders VastNed Retail eerste negen maanden 2008

Het beleggingsresultaat daalde in de eerste negen maanden 2008 tot € 16,3 miljoen (€ 141,7 miljoen) en bestond uit het direct beleggingsresultaat van € 45,2 miljoen (€ 46,8 miljoen) en het indirect beleggingsresultaat van € 28,9 miljoen negatief (€ 94,9 miljoen positief).

Samenstelling beleggingsresultaat eerste negen maanden 2008

Brutohuuropbrengsten

De brutohuuropbrengsten zijn in de eerste negen maanden 2008 gestegen tot € 98,5 miljoen (€ 89,0 miljoen). Deze stijging is het gevolg van netto-investeringen (inclusief pijplijn) in 2007 en 2008 en huurverhogingen door

indexaties van bestaande huurovereenkomsten, door het afsluiten van nieuwe huurcontracten en door heronderhandeling van bestaande huurcontracten.

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 € 2,7 miljoen tot € 1,5 miljoen.

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten uitgedrukt in een percentage van de brutohuuropbrengsten zijn gedaald tot 9,7% (10,3%). Deze daling, die deels toe te rekenen is aan de verkochte *factory outlet* te Messancy, werd voor een deel teniet gedaan door hogere lasten in verband met oninbare vorderingen in de Spaanse en, in beperktere mate, in de Franse vastgoedportefeuille.

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties vastgoedbeleggingen bedroegen in de eerste negen maanden 2008 € 31,5 miljoen negatief (€ 103,4 miljoen positief). Dit is, zoals hiervoor is aangegeven, met name toe te rekenen aan in het tweede en derde kwartaal negatieve herwaarderingen van de vastgoedbeleggingen in Spanje en Frankrijk.

Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

In de eerste negen maanden 2008 werd op de verkopen een verkoopresultaat van € 1,2 miljoen positief (€ 1,1 miljoen positief) gerealiseerd.

Lasten

Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten namen toe tot € 28,8 miljoen (€ 21,1 miljoen). Dit is grotendeels toe te rekenen aan het



toegenomen gemiddeld rentedragend vreemd vermogen ad € 838,4 miljoen (€ 638,1 miljoen) als gevolg van acquisities gedurende 2007 en 2008 en het in het derde kwartaal 2007 uitgevoerde inkoopprogramma eigen aandelen. Ook stegen de rentekosten als gevolg van de gestegen marktrente (incl. marges banken). De gemiddelde rentevoet over het totale rentedragende vreemd vermogen kwam uit op 4,78% (4,55%).

Algemene kosten

De algemene kosten namen toe tot € 8,3 miljoen (€ 5,5 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.

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst zijn gestegen tot € 1,6 miljoen (€ 0,9 miljoen). Deze stijging is met name toe te rekenen aan hogere winstbelastingen in de Franse vastgoedportefeuille. Dit is het gevolg van de beslissing om de eind 2007 verworven Lille-portefeuille vooralsnog niet onder het belastingvrije SIIC-regime te brengen. Dit houdt in dat deze belaste entiteiten pas volgend jaar onder het SIIC-regime worden gebracht, waardoor bij toetreding naar verwachting een € 1,5 – 2,0 miljoen lagere *exit tax* verschuldigd zal zijn. 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, heeft geleid tot een positieve mutatie latente belastingverplichtingen van € 7,3 miljoen (€ 5,6 miljoen negatief).

Beleggingsresultaat toekomst aan minderheidsbelangen

Het deel van het beleggingsresultaat dat toekomt aan minderheidsbelangen bedroeg in de eerste negen maanden 2008 € 9,4 miljoen (€ 6,8 miljoen). Deze stijging hangt grotendeels samen met het verbeterde directe en indirecte beleggingsresultaat van Intervest Retail, waarin VastNed Retail een belang heeft van 72,4%.

Financiering met eigen en vreemd vermogen

Het eigen vermogen inclusief de minderheidsbelangen en de latente belastingverplichtingen uitgedrukt in een percentage van het totaal vermogen bedroeg per 30 september 2008 57,1% (30 september 2007: 61,3%). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de in de leningovereenkomsten opgenomen solvabiliteitsratio's.

De ratio kort vreemd vermogen / lang vreemd vermogen bedroeg per 30 september 2008 29/71 (30 september 2007: 32/68). De gemiddelde looptijd van de langlopende leningen bedroeg per 30 september 2008 4,6 jaar (4,9 jaar) en de rentevaste periode bedroeg 5,1 jaar (4,6 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 (30 september 2007: 16.362.097 stuks).



Ontwikkelingen en vooruitzichten direct beleggingsresultaat 2008

Op basis van de ontwikkelingen op de financieringsmarkt zullen de gestegen rentelasten ook doorwerken in het vierde kwartaal 2008. Tezamen met de additionele belastingverplichtingen in verband met de Lille-portefeuille zal sprake zijn van een gering lager dan

eerder verwacht direct beleggingsresultaat. Dit in aanmerking nemend verwacht de directie voor 2008 (vóór kosten van het biedingsproces ad € 0,14 per aandeel) een direct beleggingsresultaat van € 3,80 - € 3,85 per aandeel (€ 3,85).

Rotterdam, 10 november 2008

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 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	30 september 2008	31 december 2007	30 september 2007
Resultaten (x € 1.000,-)			
Brutohuuropbrengsten	98.496	120.577	88.956
Direct beleggingsresultaat	45.192	64.367	46.781
Indirect beleggingsresultaat	(28.898)	180.173	94.926
<i>Beleggingsresultaat</i>	16.294	244.540	141.707
Balans (x € 1.000,-)			
Vastgoedbeleggingen	2.137.716	2.093.101	1.853.267
Eigen vermogen	1.191.396	1.214.942	1.104.937
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail	1.092.109	1.135.829	1.032.215
Langlopende schulden	695.785	617.314	527.782
Verhouding eigen vermogen/vastgoedbeleggingen (in %)	55,73	58,05	59,62
Bezettingsgraad (in %)			
Financiële bezettingsgraad	97,85	96,90	96,96
Gemiddeld aantal geplaatste gewone aandelen	16.392.846	16.706.552	16.822.630
Aantal geplaatste gewone aandelen (ultimo)	16.417.526	16.362.097	16.362.097
Per aandeel (x € 1)			
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (inclusief slotdividend)	69,42	57,93	57,93
Slotdividend vorig boekjaar	(2,73)	(2,60)	(2,60)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (excl. slotdividend)</i>	66,69	55,33	55,33
Direct beleggingsresultaat (vóór kosten biedingsproces)	2,90	3,85	2,78
Kosten biedingsproces	(0,14)	-	-
Indirect beleggingsresultaat	(1,77)	10,79	5,64
<i>Beleggingsresultaat</i>	0,99	14,64	8,42
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	0,03	0,32	0,27
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	(0,01)	-	-
Overige mutaties	(0,01)	0,25	0,19
Interim-dividend	(1,17)	(1,12)	(1,12)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail ultimo (incl. slotdividend)</i>	66,52	69,42	63,09
Beurskoers (ultimo)	49,65	65,70	56,45
Premium/(Discount) (in %)	(25,36)	(5,36)	(10,52)

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

	01.01-30.09 2008	01.01-30.09 2007	3e kwartaal 2008	3e kwartaal 2007
Netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen				
Brutohuuropbrengsten	98.496	88.956	33.079	29.831
Niet doorberekende servicekosten	(1.506)	(2.689)	(471)	(1.025)
Exploitatiekosten	(9.539)	(9.188)	(3.576)	(3.073)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>87.451</u>	<u>77.079</u>	<u>29.032</u>	<u>25.733</u>
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(42.161)	103.614	(48.286)	31.405
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	3.482	(185)	3.659	(48)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	7.136	-	3.056	-
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>(31.543)</u>	<u>103.429</u>	<u>(41.571)</u>	<u>31.357</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	1.172	1.087	(12)	863
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</i>	<u>57.080</u>	<u>181.595</u>	<u>(12.551)</u>	<u>57.953</u>
Lasten				
Financiële opbrengsten	1.763	933	891	330
Financiële kosten	(30.563)	(22.001)	(10.731)	(7.809)
Waardemutaties financiële derivaten	(10)	-	(76)	-
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(28.810)</u>	<u>(21.068)</u>	<u>(9.916)</u>	<u>(7.479)</u>
Algemene kosten	(8.277)	(5.548)	(1.811)	(1.733)
<i>Totaal lasten</i>	<u>(37.087)</u>	<u>(26.616)</u>	<u>(11.727)</u>	<u>(9.212)</u>
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>19.993</u>	<u>154.979</u>	<u>(24.278)</u>	<u>48.741</u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(1.553)	(867)	(514)	(183)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	7.292	(5.599)	5.326	(1.174)
	<u>5.739</u>	<u>(6.466)</u>	<u>4.812</u>	<u>(1.357)</u>
<i>Beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>25.732</u>	<u>148.513</u>	<u>(19.466)</u>	<u>47.384</u>
Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(9.438)	(6.806)	(2.802)	(2.256)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>16.294</u>	<u>141.707</u>	<u>(22.268)</u>	<u>45.128</u>
Per aandeel (x € 1)				
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	0,99	8,42	(1,37)	2,67
Verwaterd beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	0,99	8,42	(1,37)	2,67

DIRECT EN INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT (x € 1.000,-)

	01.01-30.09 2008	01.01-30.09 2007	3e kwartaal 2008	3e kwartaal 2007
Direct beleggingsresultaat				
Brutohuuropbrengsten	98.496	88.956	33.079	29.831
Niet doorberekende servicekosten	(1.506)	(2.689)	(471)	(1.025)
Exploitatiekosten	(9.539)	(9.188)	(3.576)	(3.073)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	87.451	77.079	29.032	25.733
Financiële opbrengsten	1.763	933	891	330
Financiële kosten	(30.563)	(22.001)	(10.731)	(7.809)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	(28.800)	(21.068)	(9.840)	(7.479)
Algemene kosten	(8.277) *	(5.548)	(1.811)	(1.733)
<i>Direct beleggingsresultaat voor belastingen</i>	50.374	50.463	17.381	16.521
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(1.553)	(867)	(514)	(183)
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	48.821	49.596	16.867	16.338
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(3.629)	(2.815)	(1.275)	(905)
<i>Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	45.192	46.781	15.592	15.433
Indirect beleggingsresultaat				
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(42.161)	103.429	(48.286)	31.357
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	3.482	-	3.659	-
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	7.136	-	3.056	-
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	(31.543)	103.429	(41.571)	31.357
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	1.172	1.087	(12)	863
Waardemutaties financiële derivaten	(10)	-	(76)	-
<i>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</i>	(30.381)	104.516	(41.659)	32.220
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	7.292	(5.599)	5.326	(1.174)
<i>Indirect beleggingsresultaat na belastingen</i>	(23.089)	98.917	(36.333)	31.046
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(5.809)	(3.991)	(1.527)	(1.351)
<i>Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	(28.898)	94.926	(37.860)	29.695
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	16.294	141.707	(22.268)	45.128
Per aandeel (x € 1)				
Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	2,76	2,78	0,95	0,92
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	(1,77)	5,64	(2,32)	1,78
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	0,99	8,42	(1,37)	2,70

* inclusief € 2.382 kosten biedingsproces

GECONSOLIDEERDE BALANS (x € 1.000,-)

	30 september 2008	31 december 2007	30 september 2007
Activa			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.087.276	2.062.078	1.822.276
Vastgoedbeleggingen in renovatie	24.099	3.054	3.054
Overlopende activa in verband met huurincentives	2.059	2.395	2.550
	2.113.434	2.067.527	1.827.880
Vastgoedbeleggingen in pijplijn	24.282	25.574	25.387
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>	2.137.716	2.093.101	1.853.267
Materiële vaste activa	1.147	1.387	1.337
Financiële derivaten	12.022	11.591	10.852
Latente belastingvorderingen	2.486	2.422	210
<i>Totaal vaste activa</i>	2.153.371	2.108.501	1.865.666
Debiteuren en overige vorderingen	16.455	29.429	14.547
Belastingen naar de winst	1.442	145	173
Liquide middelen	2.364	13.748	5.856
<i>Totaal vlottende activa</i>	20.261	43.322	20.576
<i>Totaal activa</i>	2.173.632	2.151.823	1.886.242
Passiva			
Gestort en opgevraagd kapitaal	82.088	84.381	84.381
Agioreserve	407.460	405.181	405.181
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	8.947	8.471	7.741
Reserve omrekeningsverschillen	(144)	66	15
Overige reserves	577.464	393.190	393.190
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	16.294	244.540	141.707
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail	1.092.109	1.135.829	1.032.215
Eigen vermogen minderheidsbelangen	99.287	79.113	72.722
<i>Totaal eigen vermogen</i>	1.191.396	1.214.942	1.104.937
Latente belastingverplichtingen	49.801	57.669	50.792
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	1.857	1.915	1.893
Langlopende rentedragende leningen o/g	622.788	538.092	462.655
Langlopende belastingschulden	11.732	9.690	3.539
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	9.607	9.948	8.903
<i>Totaal langlopende schulden</i>	695.785	617.314	527.782
Schulden aan kredietinstellingen	213.745	191.635	181.305
Aflossing langlopende leningen o/g	26.472	71.735	26.819
Financiële derivaten	452	302	133
Belastingen naar de winst	4.939	9.656	5.384
Overige schulden en overlopende passiva	40.843	46.239	39.882
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	286.451	319.567	253.523
<i>Totaal passiva</i>	2.173.632	2.151.823	1.886.242

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

	01.01-30.09 2008	01.01-30.09 2007
Eigen vermogen per 1 januari	1.214.942	1.048.081
Waardemutaties financiële derivaten	492	4.695
Direct beleggingsresultaat	48.821	49.596
Indirect beleggingsresultaat	(23.089)	98.917
Beleggingsresultaat	25.732	148.513
Inkoop eigen aandelen	-	(30.653)
Kapitaalstortingen in dochtermaatschappijen	14.573	-
	14.573	(30.653)
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)
Overige mutaties	16	-
Dividenduitkering	(64.133)	(65.714)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	(210)	15
Eigen vermogen per 30 september	1.191.396	1.104.937
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	492	4.695
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	(210)	15
Beleggingsresultaat	25.732	148.513
Totaal resultaat	26.014	153.223
Toekomend aan:		
Aandeelhouders VastNed Retail	16.560	146.344
Minderheidsbelangen	9.454	6.879
	26.014	153.223

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000,-)

	01.01-30.09 2008	01.01-30.09 2007
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Beleggingsresultaat	25.732	148.513
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	31.543	(103.429)
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(1.172)	(1.087)
Nettofinancieringskosten	28.810	21.068
Belastingen naar de winst	(5.739)	6.466
<i>Kasstroom uit operationele resultaten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	<u>79.174</u>	<u>71.531</u>
Mutatie vlottende activa	1.673	8.861
Mutatie kortlopende schulden	(8.093)	(267)
Mutatie voorzieningen	(58)	318
	<u>72.696</u>	<u>80.443</u>
Betaalde interest (per saldo)	(31.795)	(20.211)
Betaalde belastingen naar de winst	(5.960)	120
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>34.941</u>	<u>60.352</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Aankoop vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	(69.599)	(66.071)
Verkoop vastgoedbeleggingen	29.344	10.516
<i>Kasstroom vastgoed</i>	<u>(40.255)</u>	<u>(55.555)</u>
Mutatie materiële vaste activa	240	(218)
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>(40.015)</u>	<u>(55.773)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Inkoop eigen aandelen	-	(30.653)
Uitgekeerd dividend	(64.091)	(65.339)
Opgenomen rentedragende schulden	122.165	117.641
Aflossing rentedragende schulden	(64.384)	(27.379)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>(6.310)</u>	<u>(5.730)</u>
Netto toename/(afname) liquide middelen	<u>(11.384)</u>	<u>(1.151)</u>
Liquide middelen per 1 januari	13.748	7.007
<i>Liquide middelen ultimo</i>	<u>2.364</u>	<u>5.856</u>

GESEGMENTEERDE INFORMATIE (x € 1.000,-)

	Vastgoedbeleggingen		Brutohuuropbrengsten		Exploitatiekosten incl. niet doorberekende servicekosten		Nettohuuropbrengsten	
	30 september		01.01-30.09		01.01-30.09		01.01-30.09	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Nederland	817.765	673.488	37.468	34.316	4.496	4.310	32.972	30.006
Spanje	528.104	538.450	25.037	24.587	3.307	2.497	21.730	22.090
Frankrijk	446.743	351.832	19.504	15.727	1.894	1.745	17.610	13.982
België	308.674	266.732	14.942	13.064	1.172	3.177	13.770	9.887
Turkije	20.818	8.285	717	457	139	112	578	345
Portugal	15.612	14.480	828	805	37	36	791	769
Totaal	2.137.716	1.853.267	98.496	88.956	11.045	11.877	87.451	77.079

	Waardemutaties vastgoedbeleggingen		Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen		Mutatie latente belastingen		Totaal	
	01.01-30.09		01.01-30.09		01.01-30.09		01.01-30.09	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Nederland	22.785	39.664	910	280	79	-	23.774	39.944
Spanje	(49.432)	22.248	-	-	7.396	(5.558)	(42.036)	16.690
Frankrijk	(23.398)	31.021	5	-	-	-	(23.393)	31.021
België	17.729	10.798	257	807	-	-	17.986	11.605
Turkije	579	(714)	-	-	(137)	-	442	(714)
Portugal	194	412	-	-	(46)	(41)	148	371
	(31.543)	103.429	1.172	1.087	7.292	(5.599)	(23.079)	98.917
Waarvan toekomend aan derden	(5.741)	(3.768)	(71)	(223)	-	-	(5.812)	(3.991)
	(37.284)	99.661	1.101	864	7.292	(5.599)	(28.891)	94.926

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 de eerste negen maanden zijn niet door een externe accountant gecontroleerd.