

VastNed Retail N.V.

Jaarverslag 2002

Raad van commissarissen:

ir. D. Luteijn, voorzitter
mw. A.L. Deriga, vice-voorzitter
drs. D. van den Bos*
mr. F.W. Mulder*
drs. W. Nijman*
mr. N.J. Westdijk

* Lid audit committee

Directie:

VastNed Management B.V.
In deze vertegenwoordigd door:
drs. K. Streefkerk, voorzitter (tot 1 september 2002)
mr. R.A. van Gerrevink, voorzitter (vanaf 1 september 2002)
H.K.M. Roovers
H.W.P.J. Sleven (tot 18 december 2002)

Financiële agenda 2003

15 april
Algemene Vergadering van Aandeelhouders

17 april
Notering ex-dividend

2 mei
Betaalbaarstelling dividend

28 mei
Resultaten eerste drie maanden

30 mei
Einde periode keuze stockdividend

20 augustus
Halfjaarresultaten

19 november
Resultaten eerste negen maanden

3 maart 2004
Jaarresultaten 2003

Inhoudsopgave

Jaarverslag 2002

Profiel VastNed Groep 5

Profiel VastNed Retail N.V. 6

Kerncijfers 8

Bestuur 9

Raad van commissarissen 9

Directie 9

Bericht van de raad van commissarissen 10

Verslag van de directie 11

Het jaar 2002 kort samengevat 11

Marktontwikkelingen in 2002 11

Visie op de toekomst 15

De onroerendgoedportefeuille 17

Huren 21

Leegstand 21

Toegevoegde waarde 21

Financiële resultaten 21

Dividendvoorstel 23

Financiering 23

Intrinsieke waarde en beurskoers 24

Vooruitzichten voor 2003 24

Jaarrekening 25

Geconsolideerde balans 26

Geconsolideerde winst- en verliesrekening 27

Mutaties in het eigen vermogen 28

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 29

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening 30

Vennootschappelijke balans 38

Vennootschappelijke winst- en verliesrekening 39

Toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening 39

Overige gegevens 40

Onroerendgoedportefeuille 43

Objecten in exploitatie 44

Objecten niet in exploitatie 64



VastNed Retail N.V.
Max Euwelaan 1
3062 MA Rotterdam
Postbus 4444
3006 AK Rotterdam

Telefoon 010 2424300
Fax 010 2424333
Website www.vastned.nl
E-mail vastned@vastned.nl

Profiel VastNed Groep

De VastNed Groep bestaat uit twee gespecialiseerde onroerendgoedbeleggingsmaatschappijen met veranderlijk kapitaal:

- VastNed Retail N.V. belegt in individuele winkelobjecten, winkelcentra en grootschalige detailhandelsvestigingen gelegen op goede en toplocaties in Nederland, Spanje, Duitsland, België, Frankrijk, Italië en Portugal.
Het belegd vermogen bedroeg ultimo 2002 € 1.589 miljoen.
- VastNed Offices/Industrial N.V. is, met een belegd vermogen van € 1.323 miljoen ultimo 2002, gespecialiseerd in kantoren, logistieke centra en bedrijfsruimten op goede en toplocaties in Nederland, België en Noord-Frankrijk.

Het doel van beide fondsen is het behalen van een blijvend hoog rendement voor de aandeelhouders, onder meer door versterking van de positie in de landen waarin de fondsen reeds actief zijn.

Het commerciële, technische en administratieve beheer van de onroerendgoedportefeuille wordt grotendeels uitgevoerd door VastNed Management B.V., eigendom van beide fondsen.

VastNed Management berekent uitsluitend de door haar gemaakte kosten door aan beide fondsen en heeft geen zelfstandig winstdoel.

De VastNed Groep biedt de belegger via haar beursgenoteerde fondsen de keuze om te beleggen in verschillende sectoren onroerend goed met als voordelen:

- expertise van een gespecialiseerd en actief acquisitie- en beheerapparaat;
- hoog dividendrendement;
- laag risicoprofiel door goede geografische en sectorale spreiding van de beleggingen.

Beide fondsen zijn genoteerd aan Euronext Amsterdam en maken gebruik van liquidity providers, hetgeen borg staat voor een goede verhandelbaarheid van de aandelen.

Profiel VastNed Retail N.V.

Algemeen

VastNed Retail N.V., opgericht in 1986, is een (closed-end) onroerendgoedbeleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal.

De maatschappij belegt duurzaam in goed verhuurde individuele winkelobjecten, winkelcentra en grootschalige detailhandelsvestigingen op goede en toplocaties in Nederland, Spanje, Duitsland, België, Frankrijk, Italië en Portugal.

De uitgifte en inkoop van aandelen vindt plaats bij besluit van de directie onder goedkeuring van de raad van commissarissen.

De onroerendgoedportefeuille van dit gespecialiseerde beleggingsfonds vertegenwoordigde ultimo 2002 een waarde van € 1.589 miljoen en was op dat moment als volgt samengesteld:

- 95% winkels
- 5% overig onroerend goed.*

* Veelal boven de winkels gelegen appartementen

De aandelen zijn sinds november 1987 genoteerd aan Euronext Amsterdam.

Doelstellingen en strategie

De beleggingen zijn gericht op het behalen van een combinatie van direct rendement op basis van brutohuuropbrengsten en indirect rendement door waardegroei van de onroerendgoedportefeuille.

VastNed Retail richt zich de komende jaren op actief beheer van de onroerendgoedportefeuille. Hierbij zullen kwaliteit en optimalisatie van de objecten centraal staan, evenals handhaving van de gewenste vermogensverhoudingen.

Door uitsluitend in de eurozone te beleggen, worden valutarisico's uitgesloten. Uitbreidingen zullen uitsluitend plaatsvinden, indien de marktomstandigheden daartoe gunstig zijn, de rentabiliteit toeneemt en de vermogensverhoudingen deze toelaten.

Door verkoop van objecten vindt regelmatig een gezonde doorstroming van de objecten in de onroerendgoedportefeuille plaats.

Het streven is voorts om de objecten in portefeuille zoveel mogelijk in eigen beheer te hebben, waar mogelijk via lokaal opererende organisaties, teneinde:

- een zo groot mogelijke toegevoegde waarde te kunnen leveren;
- de brutohuuropbrengsten te optimaliseren;
- de exploitatiekosten te beheersen;
- door adequaat onderhoud en herinrichting van de bestaande objecten een optimale waarde van het onroerend goed te kunnen realiseren.

(Her)ontwikkeling

VastNed Retail houdt zich niet bezig met (her)ontwikkeling van projecten. Zij handelt binnen de grenzen die gelden voor Fiscale Beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969. De vennootschap beperkt zich tot de aankoop van turnkey-projecten en het optimaliseren van reeds in de portefeuille aanwezige objecten door middel van renovaties.

Financiering

Als uitgangspunt geldt dat financiering van de onroerendgoedportefeuille met vreemd vermogen beperkt blijft tot circa 40 à 45% van de marktwaarde van het onroerend goed. Hiervan kan tijdelijk worden afgeweken bij interessante aankoopmogelijkheden en een in verhouding tot het rendement op onroerend goed acceptabele rentestand.

Risico's

VastNed Retail opereert in een sterk concurrerende markt. Daaraan zijn risico's verbonden, bijvoorbeeld op het gebied van huurprijzen, aansprakelijkheid, (lokale) fiscale wetgeving en de beschikbaarheid van voldoende gekwalificeerd personeel. Hiervoor zijn geen absolute zekerheden te geven. Door de in een reeks van jaren opgebouwde knowhow in het zelfstandig beheren van onroerend goed is een solide organisatie opgebouwd. Daarnaast zijn aansprakelijkheden zo goed mogelijk verzekerd. Door uitsluitend te beleggen in het eurogebied worden valutarisico's uitgesloten.

Dividendbeleid

Het dividendbeleid van VastNed Retail is erop gericht het direct beleggingsresultaat geheel of nagenoeg geheel ter beschikking aan aandeelhouders te stellen. Om te voldoen aan de fiscale voorwaarden voor beleggingsinstellingen dient ten minste het fiscale resultaat in contanten te worden uitgekeerd.

Het belastingstelsel (IB 2001) maakt het voor de in Nederland belastingplichtige particuliere beleggers, die belang hebben bij een relatief laag risico, aantrekkelijk om in het hoog renderende VastNed Retail te beleggen. Onder dit stelsel wordt over het nettovermogen een rendement van 4% verondersteld, dat wordt belast tegen 30%, waardoor de effectieve belastingdruk op het nettovermogen 1,2% bedraagt.

VastNed Retail heeft tot op heden elk jaar een dividend uitgekeerd, dat aanzienlijk hoger ligt dan de veronderstelde 4%. Aangenomen mag worden, dat de particuliere belegger een voorkeur zal hebben voor contant dividend.

Buitenlandse beleggers in VastNed Retail zullen in het algemeen stockdividend prefereren, evenals die particulieren, die aandelen willen verwerven zonder aankoopkosten.

Organisatie

VastNed Management B.V. en Intervest Management N.V. beheren, met circa 65 medewerkers, het grootste deel van de beleggingen van VastNed Retail en VastNed Offices/Industrial.

VastNed Management heeft geen winststreven, maar faciliteert het fonds met directie en beheer.

De gemaakte kosten worden, zonder winstopslag, doorbelast op basis van oorzaakelijkheid.

De aandelen van VastNed Management worden voor 66,67% gehouden door VastNed Retail en voor 33,33% door VastNed Offices/Industrial.

Zelfstandig beheer is de beste voorwaarde voor optimale verhuur aan kredietwaardige huurders en zorg voor de staat waarin de objecten verkeren.

Het zelf uitvoeren van commercieel en administratief beheer zorgt voor direct contact met de huurders en de onroerendgoedmarkt, waardoor alert op marktonwikkelingen kan worden gereageerd. Hierdoor wordt een pro-actief management gevoerd en worden ook de exploitatiekosten op een verantwoorde wijze beheerst.

Het technisch beheer is uitbesteed aan lokale specialisten. Door onderhoud, herinvulling en verkoop van objecten die rendementstechnisch niet meer passen in de onroerendgoedportefeuille, wordt zorg gedragen voor een optimale staat en waarde van het onroerend goed in relatie tot het rendement voor de aandeelhouders.

De onroerendgoedmarkten in de diverse landen zijn onderworpen aan de aldaar geldende wetgeving en lokale regelgeving. Een lokaal netwerk alsmede kennis op het gebied van financiering en van de lokale cultuur geven een voorsprong bij de exploitatie van het onroerend goed.

VastNed Retail streeft ernaar deze activiteiten waar mogelijk vanuit het land zelf te ondernemen.

In het algemeen geldt daarbij, uit overwegingen van efficiency, dat de in het betreffende land aanwezige onroerendgoedportefeuille een waarde dient te vertegenwoordigen van tenminste € 200 miljoen.

In dat kader kunnen ook de activiteiten van Forum Management B.V. en haar dochtermaatschappijen worden gezien, die de portefeuille in Frankrijk en de Zuid-Europese landen beheren. Met ingang van 1 januari 2003 is deze managementorganisatie eigendom van VastNed Retail. Het beheer van de Duitse onroerendgoedportefeuille is uitbesteed aan Oppenheim Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft mbH te Wiesbaden. De Belgische onroerendgoedportefeuille wordt beheerd door Intervest Management te Antwerpen, dat, evenals VastNed Management en Forum Management, volledig eigendom is van de VastNed Groep.

Kerncijfers

	2002	2001	2000	1999	1998
Resultaten (x € 1 miljoen)					
Brutohuuropbrengsten	123,6	111,2	102,5	84,9	67,8
Direct beleggingsresultaat	64,3	60,1	56,2	51,5	36,6
Indirect beleggingsresultaat	(17,8)	3,3	35,3	25,0	10,4
Totaal beleggingsresultaat	46,5	63,4	91,5	76,5	47,0
Balans (x € 1 miljoen)					
Beleggingen in onroerend goed	1.589,2	1.556,6	1.406,7	1.273,6	960,6
Groepsvermogen	820,5	817,7	791,5	745,7	622,4
Eigen vermogen	763,5	758,6	730,5	676,0	569,7
Langlopende schulden	498,2	412,0	322,2	296,2	184,2
Samenstelling onroerendgoedportefeuille (in %)					
Winkels	95	95	95	94	91
Overig onroerend goed	5	5	5	6	9
Gemiddeld aantal geplaatste gewone aandelen	15.487.896	14.995.625	14.491.427	13.407.606	9.697.948
Aantal geplaatste gewone aandelen (ultimo)	15.645.964	15.173.055	14.642.219	14.197.140	12.481.302
Per aandeel (x € 1)					
Eigen vermogen per aandeel primo (inclusief dividend)	49,99	49,89	47,62	45,65	46,15
Dividend vorig boekjaar	(4,01)	(3,88)	(3,84)	(3,77)	(3,70)
Eigen vermogen per aandeel primo (exclusief dividend)	45,98	46,01	43,78	41,88	42,45
Direct beleggingsresultaat	4,15	4,01	3,88	3,84	3,77
Indirect beleggingsresultaat	(1,14)	0,22	2,44	1,87	1,07
Overige mutaties	(0,19)	(0,25)	(0,21)	0,03	(1,64)
Totaal beleggingsresultaat	2,82	3,98	6,11	5,74	3,20
Eigen vermogen per aandeel ultimo (inclusief dividend)	48,80	49,99	49,89	47,62	45,65
Dividend in contanten	4,15	4,01	3,88	3,84	3,77
of in contanten	2,65	2,50	1,50	1,50	0,91
en in aandelen t.l.v. de agioreserve	*	3,70%	5,88%	5,88%	6,25%
Beurskoers (ultimo)	41,25	41,90	42,75	43,90	46,29

* Een nader te bepalen percentage in aandelen ten laste van de agioreserve.

Bestuur

Raad van commissarissen

Ir. D. Luteijn (59), voorzitter

Lid en tevens voorzitter van de raad van commissarissen sinds 1996.

Van 1983 tot 1995 was de heer Luteijn lid van de Eerste Kamer en fractievoorzitter van de VVD. Daarnaast was hij van 1987 tot 2001 voorzitter van het bestuur van Cebeco Groep en van 1996 tot 2002 voorzitter van de raad van toezicht van Rabobank Nederland. Momenteel is hij voorzitter van de Vereniging Nederlandse Frisdranken Industrie, directeur van Luteijn Interimtoezicht en Procesbegeleiding B.V. en exploitant van een akkerbouw- en fruitteeltbedrijf. Voorts is de heer Luteijn voorzitter van de raad van toezicht van het beleggingsfonds in agrarisch onroerend goed Fagoed, voorzitter van het bestuur van de agrarische keuringsdienst NAK en voorzitter van het bestuur van de Stichting Molens van Kinderdijk.

Mw. A.L. Deriga (70), vice-voorzitter

Sinds 1986 lid en sedert 1996 vice-voorzitter van de raad van commissarissen.

Van 1961 tot 1990 heeft mevrouw Deriga diverse functies binnen de Buhrman Groep uitgeoefend, onder andere directeur van de Stichting Pensioenfonds. Zij is momenteel voorzitter van de groep BCD kring Noord-Holland van het Nederlands Centrum van Directeuren en Commissarissen en 2^e secretarispenningsmeester van de Stichting Vrijwillige Hulpdienst Buitenveldert.

Drs. D. van den Bos (63)

Lid van de raad van commissarissen sinds 2001. De heer Van den Bos was van 1965 tot 1983 werkzaam bij Hollandsche Beton Groep, waar hij onder meer verantwoordelijk was voor projectontwikkelingsactiviteiten. Hij was van 1983 tot 1998 werkzaam bij PGGM, laatstelijk als directeur vastgoed, tevens adjunct-directeur beleggingen. Momenteel is hij onder meer lid van de raad van commissarissen van Amvest N.V., lid van de Aufsichtsrat O.I.K., Duitsland en voorzitter van de Anlage Ausschuss GIREF eveneens in Duitsland.

Mr. F.W. Mulder (62)

Lid van de raad van commissarissen sinds 1996. Van 1975 tot 1990 bekleedde de heer Mulder achtereenvolgens directiefuncties bij Koninklijke

Wegenbouw Stevin B.V. en Avéro Verzekeringen.

Hij is voorts lid van de raad van commissarissen van De Hypothekers Associatie B.V., Bartels Engineering B.V. en hotel Nassau Bergen B.V., alsmede lid van de raad van bestuur van de Stichting Preferente Aandelen Arcadis N.V. en de Stichting Beheer Faciliteiten NijSmellinghe (ziekenhuis). De heer Mulder is tevens directeur van Citrosuco Europa B.V., onderdeel van Citrosuco Paulista SA, Matao, Brazilië en directeur van Congeltec B.V., onderdeel van Irving & Johnson Ltd., Kaapstad, Z.A.

Drs. W. Nijman (56)

Lid van de raad van commissarissen sinds 1986. De heer Nijman is werkzaam als treasurer Parent & Holding van Unilever.

Mr. N.J. Westdijk MBA (61)

Lid van de raad van commissarissen sinds 2000. In het verleden was de heer Westdijk bestuursvoorzitter van Koninklijke Pakhoed N.V. Hij is momenteel non-executive lid van de raad van bestuur van Fortis N.V., lid van de raad van commissarissen van WoltersKluwer N.V., president-directeur van Connexion Holding N.V. en president-commissaris van Eneco Energie N.V.

Directie

VastNed Management B.V.

In deze vertegenwoordigd door:

drs. K. Streefkerk (60), voorzitter (tot 1 september 2002)

mr. R.A. van Gerrevink (52), voorzitter

(vanaf 1 september 2002)

H.K.M. Roovers (59)

H.W.P.J. Sleven (53) (tot 18 december 2002)

Bericht van de raad van commissarissen

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders

Hierbij bieden wij u de jaarrekening 2002 van de vennootschap aan, alsmede het Verslag van de directie. Met de door de directie gepresenteerde en door Deloitte & Touche Accountants gecontroleerde jaarrekening kunnen wij ons verenigen. Wij stellen u voor de jaarrekening aldus vast te stellen.

Wij kunnen ons tevens verenigen met het voorstel van de directie om een dividend uit te keren per aandeel van € 5,- nominaal als volgt:

- 5% in contanten op de prioriteits aandelen A;
- een keuzedividend op de gewone aandelen van:
 - € 2,65 in contanten plus een nader te bepalen percentage in aandelen, afhankelijk van de beurskoers, ten laste van de agioreserve, of
 - € 4,15 in contanten.

Gedurende het verslagjaar vergaderde de raad van commissarissen acht maal. Aan de orde kwamen onder andere de strategie van de onderneming, investeringsbeslissingen, financieringsverhoudingen, een eventuele fusie tussen VastNed Retail en VastNed Offices/Industrial, alsmede de inrichting en personele bezetting van de organisatie.

De profielschets van de raad van commissarissen en het reglement met betrekking tot de taakverdeling en de werkwijze van de raad liggen ter inzage ten kantore van de vennootschap.

Eind 2002 is een audit committee ingesteld met als belangrijkste taken het assisteren van de raad van commissarissen in haar functie als toezichthoudend orgaan door het beoordelen van de financiële verslaggeving, de administratieve organisatie en maatregelen van interne controle en het functioneren van de externe accountant.

In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 17 april 2002 is de heer drs. W. Nijman, volgens rooster aan de beurt voor aftreden, herkozen.

In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 15 april 2003 is de heer mr. F.W. Mulder volgens rooster aftredend. De heer Mulder stelt zich voor herverkiezing beschikbaar.

Door de vergadering van houders van prioriteits aandelen is voor deze vacature de volgende voordracht opgesteld:

- a. de heer mr. F.W. Mulder
- b. de heer mr. J. Kemper

De gegevens van bovengenoemde personen liggen ter inzage ten kantore van de vennootschap.

Het rooster van aftreden ziet er voor de komende jaren als volgt uit:

A.L. Deriga	2004 (niet herkiesbaar)
N.J. Westdijk	2004 (herkiesbaar)
D. Luteijn	2005 (niet herkiesbaar)
D. van den Bos	2005 (herkiesbaar)
W. Nijman	2006 (herkiesbaar)

De heer drs. K. Streefkerk, directievoorzitter van VastNed Management B.V., heeft zijn functie per 1 september 2002 neergelegd. In het Bericht over het jaar 2001 heeft de raad uitvoerig bij zijn vertrek stilgestaan.

Per dezelfde datum is de heer Streefkerk als directievoorzitter opgevolgd door de heer mr. R.A. van Gerrevink, afkomstig van Weiss Peck & Greer te New York. Bij dit onderdeel van Robeco Groep vervulde hij de functies van Chief Financial Officer en Chief Operating Officer. Voordien was hij onder meer werkzaam als President Directeur General van Rodamco France en CFO van Rodamco Europe.

Op 17 december 2002 is de heer H.W.P.J. Sleven als statutair directeur van VastNed Management B.V. afgetreden.

Tenslotte, maar niet op de laatste plaats, spreken wij onze waardering uit tegenover directie en medewerkers voor hun inzet, loyaliteit en de behaalde resultaten onder moeilijke marktomstandigheden gedurende het verslagjaar.

Rotterdam, 5 maart 2003

Voor de raad van commissarissen
D. Luteijn, voorzitter

Verslag van de directie

Het jaar 2002 kort samengevat

Ondanks de wereldwijde groeivertraging in 2002, de toenemende onzekerheid, het zwakke beursklimaat en een dalend consumentenvertrouwen, zijn de consumentenbestedingen in het eurogebied redelijk op peil gebleven. De winkelmarkt toonde hierdoor in totaliteit een behoorlijke stabiliteit, zij het per land verschillend. Zo had vooral Duitsland te lijden van de economische achteruitgang, waardoor de gemiddelde werkloosheid kon oplopen naar ruim 10%.

In het licht van deze ontwikkelingen kan VastNed Retail terugzien op een goed resultaat. De leegstand in de onroerendgoedportefeuille bleef op het lage niveau van 2,5% en het direct beleggingsresultaat (contante winst) per gewoon aandeel steeg met 3,5%, van € 4,01 in 2001 tot € 4,15 in 2002.

De aandelenkoersen van de onroerendgoedfondsen konden zich in het overwegend slechte beursklimaat gedurende 2002 redelijk handhaven. Tegenover een groot aantal Nederlandse institutionele beleggers aan de verkoopzijde, wegens overweging van onroerendgoedaandelen in hun beleggingsportefeuille, bevonden de particuliere beleggers zich vooral aan de koopkant. Zij beschouwen onroerendgoedaandelen als een relatief veilige haven, terwijl de betrekkelijk grote discounts zorgen voor een hoog dividendrendement.

In het najaar is kort een onderzoek gedaan onder grote(re) aandeelhouders van zowel VastNed Retail als VastNed Offices/Industrial naar de wenselijkheid van c.q. interesse voor een fusie tussen beide fondsen. Motief voor deze fusie was voornamelijk optimalisering van het rendement van beide fondsen middels tijdige herallocatie van assets naar gelang van het verloop van de cyclus. Uit dit onderzoek bleek dat sommige aandeelhouders vast willen houden aan sectorfondsen, terwijl anderen de timing niet gelukkig achtten. Vanzelfsprekend is hierop besloten van een mogelijk vervolg vooralsnog af te zien.

Algemeen wordt aangenomen, dat het economisch herstel ook in 2003 nog zal uitblijven, dat de werkloosheid zal stijgen en dat de consumentenbestedingen licht zullen dalen. Er moet dan ook rekening mee worden gehouden dat de winkelmarkt enigszins onder druk kan komen te staan, gezien het

relatief grote aantal nieuwe winkelobjecten dat op de markt zal komen.

Marktontwikkelingen in 2002

Algemeen

Na 2001 is ook 2002 een teleurstellend jaar gebleken voor de economische groei en de detailhandel in de meeste landen. Bovendien zorgen politieke spanningen wereldwijd voor grote onzekerheid. Het vertrouwen van de consument is fors teruggelopen. Voor een groot deel is daarmee de onzekerheid en de sterk teruggelopen economische groei nu verwerkt in het economisch sentiment. Het wachten is op het moment dat het vertrouwen weer toeneemt. Economen verwachten een herstel van de economie niet voor 2004.

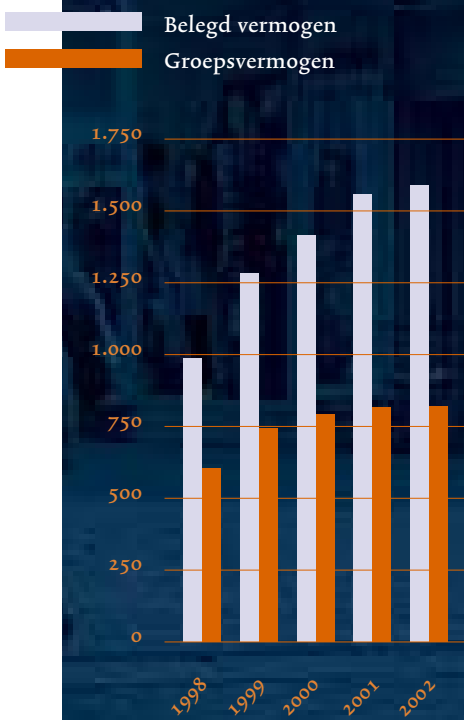
De detailhandel is in mindere economische tijden in het verleden zeer flexibel gebleken en heeft zich telkens aan de behoefte van de consument aangepast. Discountformules expanderen snel in een omgeving van lage economische groei. Deze expansie is ook nu goed waar te nemen met in Nederland als voorbeelden Aldi en Lidl. Maar ook buiten de discountformules wordt in mindere economische tijden expansie gezien. Een succesvolle keten als Hennes & Mauritz is daar een goed voorbeeld van, maar ook een winkelformule als Zara groeit snel. Elementen voor herstel van de consumptieve bestedingen zijn al te zien in de consumentenelectronica. De innovatie zet hier krachtig door met nieuwe producten als het platte beeldscherm en de DVD. De groei van een formule als Mediamarkt zet mede daardoor ongehinderd door. De huidige economische omgeving is voor de detailhandel aan de ene kant een onzekere tijd, maar biedt aan de andere kant ook mogelijkheden. Een goede positie in de markt van vandaag met het oog op de expansie in consumptieve bestedingen van morgen is het uitgangspunt.

Een procentuele vergelijking van de ontwikkeling van het Bruto Binnenlands Product (BBP), de inflatie en consumptieve bestedingen in 2001 en 2002 voor de landen, waarin VastNed Retail opereert, ziet er als volgt uit:



Rue de la Montagne 5 en 7, Charleroi

Belegd vermogen en groepsvermogen
(x € 1 miljoen)



Land	BBP*		Inflatie*		Consumptieve bestedingen*	
	2002	2001	2002	2001	2002	2001
Nederland	0,1	1,3	3,5	4,5	0,9	1,2
Spanje	2,0	2,7	3,5	3,6	1,7	2,5
Duitsland	0,2	0,6	1,3	2,5	(0,5)	1,5
België	0,7	0,8	1,6	2,5	0,7	0,9
Frankrijk	1,0	1,8	2,0	1,6	1,8	2,7
Italië	0,4	1,7	2,5	2,7	0,2	1,3
Portugal	0,9	1,6	3,4	4,4	1,0	1,3

* Voorlopige cijfers van Kempen & Co d.d. 15 februari 2003

Nederland

De winkelmarkt in Nederland werd de laatste jaren gekenmerkt door schaarste, waardoor de huurprijzen aanmerkelijk konden stijgen. Eind 2001 kwam hier geleidelijk verandering in. Vanaf dat moment nam het aanbod toe, zodat dit de opname voor het eerst sinds lange tijd begon te overtreffen en de stijging van de huurprijzen buiten toplocaties afvlakte.

De winkelmarkt in Nederland is zeer gefragmenteerd naar type objecten en vertoont naar locatie en regio grote verschillen. Zo was de vraag van bekende nationale en internationale winkelketens naar winkels op A1-locaties met een groot vloeroppervlak hoog, terwijl kleinere objecten buiten de stadscentra een oplopende leegstand lieten zien. Het aanbod in de grootschalige detailhandel in de periferie van dicht bewoonde gebieden is de laatste jaren sterk gestegen en zorgt voor een toenemende leegstand op minder goed gelegen locaties.

Spanje

De belangstelling van investeerders en huurders voor winkels en winkelcentra bleef het afgelopen jaar op peil, waardoor zowel de huurprijzen als beleggingswaarden blijven stijgen. Aanscherping van de wetgeving heeft er toe bijgedragen dat de ontwikkeling in de bouw van winkelcentra inmiddels verder is afgevlakt. Zo is nu voor de bouw van winkelobjecten met meer dan 2.500 m² vloeroppervlakte een speciale vergunning nodig. Grotere projecten worden in het algemeen toegestaan, mits hierbinnen de 'leisure-component' een belangrijke plaats inneemt. Dit betekent dat momenteel niet alleen de grote supermarktketens aan de basis staan van nieuwe

investeringen, maar ook de exploitanten in de vrijetijdssector. Ook worden de binnensteden steeds populairder, waardoor de winkelketens hun aandacht richten op deze winkelgebieden. Daarnaast zijn 'factory outlet centers' in opkomst.

Duitsland

De markt voor winkelobjecten wist zich redelijk te handhaven dankzij de strikte regelgeving van overheidswege voor nieuwbouw.

De vraag naar objecten op absolute toplocaties in de grote steden bleef in stand, terwijl de winkelmarkt elders onder druk kwam te staan.

De huurprijzen op goede locaties in de grote stedelijke agglomeraties van onder meer Berlijn, Frankfurt en München bleven stabiel, maar vertoonden daarbuiten een dalende trend bij een oplopende leegstand.

De verwachtingen voor de winkelmarkt voor 2003 zijn zeer gematigd omdat een verdere daling van de consumentenbestedingen wordt voorzien. De druk op de markt zal waarschijnlijk leiden tot toenemende leegstand en een daling van de huurprijzen.

België

De winkelmarkt bleef in 2002 redelijk stabiel met een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod.

De consumentenbestedingen zijn in 2002 nagenoeg op peil gebleven. De grote retailketens waren ook in het afgelopen jaar de duidelijke winnaars en hebben hun expansie gestaag voortgezet.

De verhuurmarkt toonde een wisselend beeld.

In de tweede helft van het jaar begonnen de huurprijzen voor objecten in de hoofdwinkelstraten licht te dalen. De huurprijzen voor grote winkelcentra en baanwinkels bleken daarentegen redelijk recessiebestendig, waartoe ook het restrictieve beleid van de overheid met betrekking tot het verlenen van vergunningen bijdroeg.

Frankrijk

Door het uiterst restrictieve vergunningenbeleid in het verleden (Loi Raffarin) heerst er nog altijd schaarste op de winkelmarkt. Zo is voor een winkelobject met meer dan 300 m² vloeroppervlakte een speciale vergunning nodig. Door de aanhoudende schaarste bleven de markthuren in 2002 op peil. Ook in de komende jaren zal het aantal nieuwe



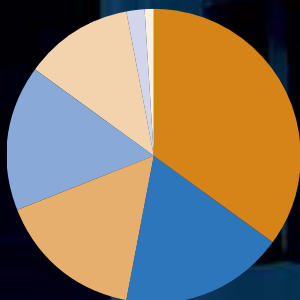
Achter Clarenburg 19, Utrecht



Kalverstraat 162 en 164, Amsterdam

Geografische spreiding Per 31 december 2002

	Nederland	35%
	Spanje	18%
	Duitsland	16%
	België	16%
	Frankrijk	12%
	Italië	2%
	Portugal	1%



projecten beperkt blijven. Deze zullen veel meer in het teken staan van het renoveren van de enigszins verouderde, door de grote supermarktketens ontwikkelde, winkelcentra daterend uit de jaren zeventig en tachtig. Daarnaast staan de hoofdstraten en historische centra in de grote en middelgrote steden thans vooral in de belangstelling van de grote ketens in luxe goederen en exploitanten van kleding en sportartikelen.

Italië

De winkelmarkt is lange tijd beheerst door kleine onafhankelijke retailers. In de afgelopen periode is Italië begonnen zijn achterstand op het gebied van winkelcentra ten opzichte van de meeste andere Europese landen in te lopen, zij het hoofdzakelijk in het noorden en het midden van het land en dan bovendien geconcentreerd in de grote steden. Zuid-Italië blijft hierbij nog ver achter.

Ook een strikte regelgeving voor nieuwbouwprojecten heeft gezorgd voor langdurige schaarste en daardoor zeer sterk gestegen huren. Door gebrek aan ruimte in de stadscentra zijn de grote internationale winkelketens tot voor kort weggebleven. Hun belangstelling voor de meer regionale winkelcentra begint op gang te komen. Dit heeft de interesse van internationale investeerders gewekt.

Door de zwakke economie is in 2002 een meer stabiele situatie ontstaan en was er sprake van enige afvlakking van de huurprijsstijgingen buiten de toplocaties in Rome en Milaan.

Portugal

Door de relatief hoge economische groei in het recente verleden, de bloei van het toerisme en de modernisering van de infrastructuur is de Portugese onroerendgoedmarkt in de belangstelling van investeerders gekomen. Zij voelen zich aangetrokken door de relatief hoge rendementen en de verwachte sterke groei van de huurprijzen.

Een aantal nieuwe winkelcentra is in 2002 geopend en een naar verhouding groot aantal is in ontwikkeling, vooral in de grotere steden zoals Lissabon en Porto. De belangstelling van de Portugezen voor het winkelen in de binnenstad neemt eveneens toe. Dit lijkt ten koste te gaan van de oudere winkelcentra in de stadswijken.



Rua de Santa Catarina 325-329, Porto

Visie op de toekomst

De sterke concurrentie op de onroerendgoedmarkt en de open grenzen binnen de Europese Unie nopen onroerendgoedbeleggingsmaatschappijen tot schaalvergroting. Sinds de introductie van de euro als munteenheid is de markt voor de belegger transparanter geworden. De prestaties van onroerendgoedbeleggingsmaatschappijen zijn beter vergelijkbaar en de belegger zal zich in toenemende mate laten leiden door het profiel van het betreffende fonds, gekenmerkt door onder meer de omvang, de spreiding van de beleggingen, de beperking van de (valuta) risico's, de verhandelbaarheid van het aandeel en het te realiseren (dividend)rendement.

De institutionele belegger zal derhalve vooral geïnteresseerd zijn in grotere, in het eurogebied actieve onroerendgoedbeleggingsmaatschappijen. De onroerendgoedbeleggingsmaatschappij op haar beurt, kan door een grotere omvang de exploitatie en het beheer verder optimaliseren, onder meer door concentratie en uitwisseling van kennis en ervaring binnen de organisatie. Daarnaast is voldoende schaal-grootte belangrijk in de onderhandelingen over huurcontracten met de steeds groter wordende (internationaal opererende) huurders.

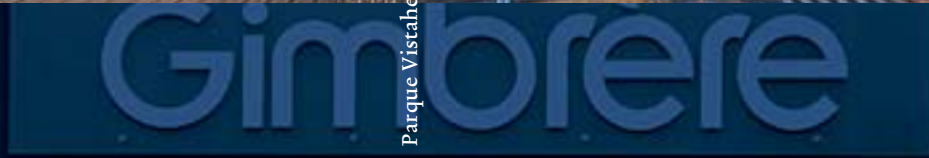
De concentratie onder internationale winkelketens is in volle gang en verwacht wordt, dat over 5 à 10 jaar slechts dertig tot vijftig winkelketens met niet meer dan 250 winkelformules de markt zullen beheersen. Deze ontwikkeling heeft consequenties voor



Rechtestraat 44, Eindhoven

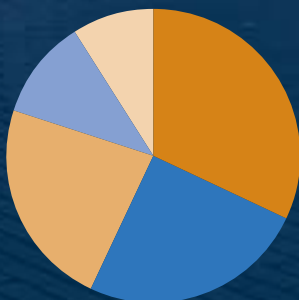


Parque Vistahermosa, Alicante



Soort objecten in procenten van de verhuurbare vloeroppervlakte ultimo 2002

	Binnenstadswinkels	32%
	Perifere- en baanwinkels	25%
	Winkelcentra van regionaal belang	23%
	Stads-/stadsdeelwinkelcentra	11%
	Wijk- en buurtwinkels en -winkelcentra	9%



onroerendgoedbeleggingsmaatschappijen die in winkelobjecten zijn gespecialiseerd. In Europa zullen waarschijnlijk slechts enkele tientallen omvangrijke fondsen overblijven. VastNed Retail wil in de toekomst tot die selecte groep behoren.

De huidige zwakke marktomstandigheden en het feit dat de beurskoers zich ruim onder de intrinsieke waarde beweegt, maken financiering van groei via aandelenemissies heden nagenoeg onmogelijk.

Dit doet aan de doelstelling niets af; hooguit zal het doel enigszins later bereikt worden.

VastNed Retail heeft daarbij, evenals sommige andere Nederlandse onroerendgoedbeleggingsmaatschappijen, een voorsprong. Vanuit een kleine thuismarkt was zij immers al snel gedwongen ook buiten de eigen landsgrenzen te opereren. Concurrenten in andere landen hadden lange tijd minder reden om te internationaliseren. Hun thuismarkt was dermate groot, dat dit vanuit een oogpunt van risicospreiding en voldoende beleggingsmogelijkheden minder noodzakelijk was. Een belangrijk voordeel is de vrije verhandelbaarheid van de aandelen. In tegenstelling tot vele andere soortgelijke onroerendgoedbeleggingsmaatschappijen in Europa heeft VastNed Retail geen kernaandeelhouders met grote aandelenpakketten gebaseerd op vaste afspraken (lock-up regelingen).

De onroerendgoedportefeuille

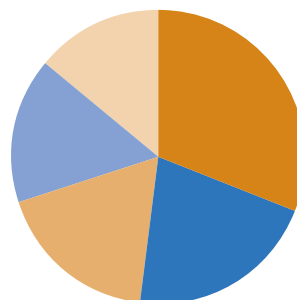
Nederland

In Nederland zijn in 2002 winkelobjecten verkocht voor in totaal € 63,0 miljoen. Deze verkopen, die gemiddeld boven taxatiewaarde plaatsvonden, waren een uitvloeisel van de eerder aangekondigde doorstroming in de Nederlandse onroerendgoedportefeuille, die ten doel heeft de vermogensverhoudingen op een meer gewenst niveau te brengen. Ze passen tevens binnen de doelstelling van een evenwichtiger spreiding over de landen.

Er vonden in het afgelopen jaar in Nederland geen aankopen plaats.

De totale verhuurbare vloeroppervlakte in Nederland bedroeg ultimo 2002 circa 300.000 m² met de volgende regionale spreiding:

Midden-Nederland	31%
West-Nederland	21%
Zuid-Nederland	18%
Randstad	16%
Noordoost-Nederland	14%



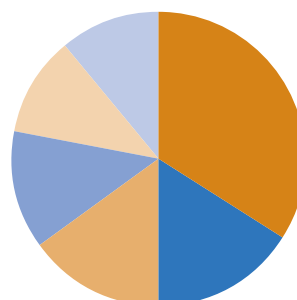
Spanje

De beleggingen in Spanje, evenals die in Frankrijk, Italië en Portugal, worden beheerd door Forum Management met lokale kantoren in Madrid en Parijs. VastNed Retail bezit in Spanje winkelcentra en enkele binnenstadswinkels op uitstekende locaties in de belangrijkste Spaanse steden. De kwaliteit blijkt ook uit de laatste taxaties van de objecten, die vanaf het begin in 1998 zeer positief hebben bijgedragen aan het resultaat.

In juni van het afgelopen jaar werd in Madrid een winkelobject gekocht voor € 6,8 miljoen. In de zomer van 2002 werd het omvangrijke winkelcentrum Parque Vistahermosa in Alicante met een waarde van € 58,0 miljoen in gebruik genomen. Er vonden in het afgelopen jaar geen verkopen plaats.

Ultimo 2002 had de Spaanse onroerendgoedportefeuille een vloeroppervlakte van circa 96.000 m² met de volgende regionale spreiding:

Valencia	34%
Andalusië	16%
Madrid	15%
Catalonië	13%
Castilië en León	11%
Murcia	11%





Rue d'Antibes 40, Cannes

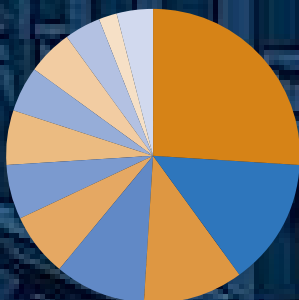


Rue Georges Clémenceau 12/ Rue Ravy-Breton 2, Vichy

Brancheverdeling naar brutohuur- opbrengsten

Per 31 december 2002

Kleding	26%
Bruin-/witgoed, vrije tijd/sport	14%
Voeding	11%
Dienstverlening	10%
Woninginrichting	7%
Warenhuizen	6%
Horeca	6%
Persoonlijke verzorging	5%
Schoenen/lederwaren	5%
Luxe/cadeauartikelen	4%
Huishoudelijk	2%
Overige	4%

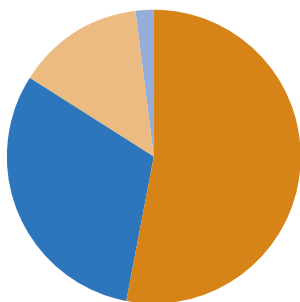


Duitsland

Gezien de zeer matige vooruitzichten voor de markt voor winkelobjecten is in 2002 besloten de Duitse onroerendgoedportefeuille te verkopen. Dit past tevens in de strategie om meer focus te verwerven in die landen in het eurogebied waar een beter rendement te behalen valt. De voorgenomen verkoop zal in fases geschieden en enige tijd in beslag kunnen nemen.

Ultimo 2002 bedroeg de totale vloeroppervlakte in Duitsland circa 171.000 m² met de volgende regionale spreiding:

West-Duitsland	53%
Noord-Duitsland	31%
Zuid-Duitsland	14%
Oost-Duitsland	2%



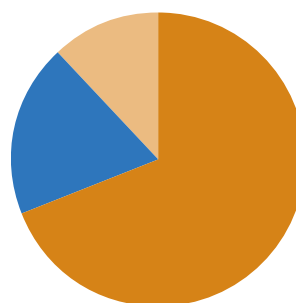
België

De winkelbeleggingen in België zijn ondergebracht in het aan Euronext Brussel genoteerde Intervest Retail, waarin VastNed Retail een belang heeft van 77,5%. Het beheer van de onroerendgoedportefeuille wordt gevoerd door Intervest Management in Antwerpen. In september 2002 verwierf Intervest Retail een onroerendgoedportefeuille bestaande uit 36 baanwinkels voor een bedrag van € 23,8 miljoen; het brutoaanvangsrendement bedroeg 8,6%. In oktober werd een akkoord bereikt over de aankoop van een 'factory outlet center' in Messancy (Wallonië). In een 'factory outlet center' bieden fabrikanten hun overtollige (merk)producten met korting rechtstreeks aan consumenten aan zonder tussenkomst van handelaren. Het project te Messancy, met een vloeroppervlakte van circa 13.700 m², annex leisurecentrum en twee restaurants met in totaal 3.000 m² vloeroppervlakte, zal naar verwachting in de zomer van 2003 haar deuren openen. Met de investering is een bedrag gemoeid van € 39,1 miljoen.

Er werden 14 kleine objecten verkocht voor een totaalbedrag van € 2,1 miljoen.

Ultimo 2002 bedroeg de totale vloeroppervlakte in België circa 206.000 m² met de volgende regionale spreiding:

Vlaanderen	69%
Wallonië	19%
Brussel	12%



Frankrijk

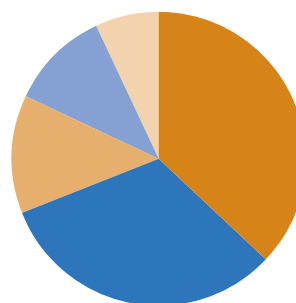
In Frankrijk vonden in 2002 geen aan- en verkopen plaats.

VastNed Retail bezit in Frankrijk binnenstadswinkels in middelgrote steden verspreid over het land, twee winkelcentra, alsmede twee binnenstadswinkels op toplocaties in Parijs.

Voor een aantal van de in 2001 verworven objecten konden de huurprijzen aanzienlijk worden verhoogd, in een enkel geval zelfs verdrievoudigd, waardoor het rendement belangrijk kon worden verhoogd.

De totale vloeroppervlakte van de onroerendgoedportefeuille bedroeg ultimo 2002 circa 77.000 m² met de volgende regionale spreiding:

Parijs (incl. Périferie)	37%
Zuidoost-Frankrijk	32%
Noordoost-Frankrijk	13%
Noordwest-Frankrijk	11%
Zuidwest-Frankrijk	7%



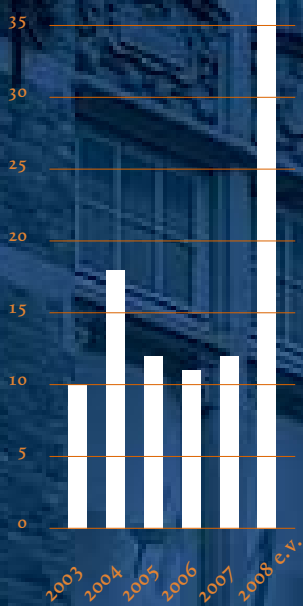


Steenstraat 80, Brugge



Kerkstraat 91, Hilversum

Afloopdata resp. verlengdata
van de huurcontracten met
mogelijkheid tot huuraanpassing
(in procenten)



Italië

De beleggingen in Italië beperken zich tot een binnenstadswinkel in Milaan en een winkelcentrum in Parma met een totale vloeroppervlakte van circa 13.000 m². Er vonden in 2002 geen aan- en verkopen plaats en het ligt vooralsnog niet in de bedoeling de beleggingen in Italië uit te breiden.

Portugal

In 2002 deed VastNed Retail haar eerste aankoop in Portugal. In een sale and lease back-transactie werden 9 binnenstadswinkels verworven van de opticienketen MultiOpticas (onderdeel van Pearle Europe) en aan deze keten verhuurd voor tien jaar. De winkelobjecten, met een totale vloeroppervlakte van circa 3.000 m², bevinden zich op goede en toplocaties, voornamelijk in Lissabon en Porto. Met deze transactie was een bedrag van € 11,7 miljoen gemoeid; het brutoaanvangsrendement bedroeg 8,2%.

Huren

De afloopdata resp. verlengdata zijn evenwichtig gespreid over de komende jaren. Er is door de huurders op ruime schaal gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot verlenging van huurcontracten, voor het merendeel tegen gelijke huurprijzen. De afloopdata resp. verlengdata van de huurcontracten, waarna meestal sprake is van opties ter verlenging, zijn als volgt:

2003	10%
2004	18%
2005	12%
2006	11%
2007	12%
2008 e.v.	37%

Leegstand

VastNed Retail had ultimo 2002 circa 866.000 m² winkelruimte in eigendom. De leegstand in de onroerendgoedportefeuille bedroeg in het afgelopen jaar 2,5% (2001: 2,5%) van de theoretische huuropbrengsten.



Toegevoegde waarde

De markt is aan verandering onderhevig en de relatie verhuurder-huurder zal nog nadrukkelijker dan voorheen worden aangehaald. De markt zal zich meer en meer gaan bewegen in de richting van all in-concepten, waarbij de verhuurder niet alleen haar onroerend goed ter beschikking stelt, maar ook servicediensten op het vlak van bijvoorbeeld energie en veiligheid. Deze centraal ingekochte diensten kunnen dan goedkoper aan de huurder worden aangeboden. Het management van VastNed Retail, sterk gericht op het creëren van toegevoegde waarde, zal deze ontwikkeling nauwgezet blijven volgen en waar mogelijk concrete stappen zetten.

Financiële resultaten

De brutohuuropbrengsten namen in het verslagjaar met 11,2% toe tot € 123,6 miljoen (2001: € 111,2 miljoen). Deze stijging is vooral het gevolg van aankopen, indexeringen en huurprijsaanpassingen, terwijl de eind 2002 verkochte objecten nog het gehele jaar aan de brutohuuropbrengsten bijdroegen. De exploitatiekosten kwamen uit op € 19,0 miljoen (2001: € 14,8 miljoen), ofwel 15,4% (2001: 13,3%) van de brutohuuropbrengsten. Deze stijging werd veroorzaakt door onder meer extra onderhoudskosten en niet verrekenbare servicekosten in Duitsland.

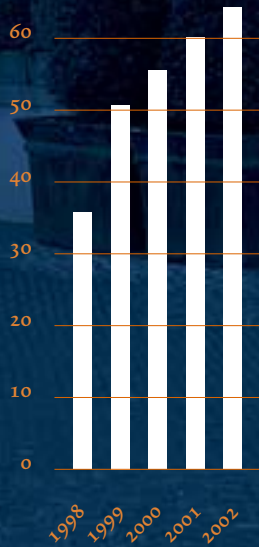


Grotestraat 2-4/ Grote Markt 2a-4, Venray



Bakkerstraat 6, Arnhem

Direct beleggingsresultaat
(x € 1 miljoen)



De totale interestlasten stegen, ondanks de lagere rentestand, als gevolg van de uitbreiding van de onroerendgoedportefeuille, van € 29,1 miljoen in 2001 naar € 32,8 miljoen in 2002.

De algemene kosten kwamen uit op € 1,9 miljoen (2001: € 1,3 miljoen).

De belastingen naar de winst daalden van € 1,8 miljoen in 2001 tot € 1,4 miljoen in 2002 als gevolg van een fiscale reorganisatie in Spanje.

Per saldo steeg het direct beleggingsresultaat (voor het zestiende achtereenvolgende jaar) met 7,0% tot € 64,3 miljoen (2001: € 60,1 miljoen).

Op het door stockdividend vergrote gemiddeld aantal geplaatste gewone aandelen betekent dit een direct beleggingsresultaat van € 4,15 (2001: € 4,01) per gewoon aandeel, overeenkomend met een stijging van 3,5%.

Het indirect beleggingsresultaat bedroeg € 17,8 miljoen negatief (2001: € 3,3 miljoen positief).

Deze sterke daling is onder meer het gevolg van afwaardering van de onroerendgoedportefeuille in Duitsland en hogere dotaties aan de voorziening voor latente belastingen.

De onroerendgoedportefeuille werd per saldo € 7,6 miljoen lager gewaardeerd.

De intrinsieke waarde per gewoon aandeel bedraagt ultimo 2002, inclusief het direct beleggingsresultaat van het verslagjaar, € 48,80 (2001: € 49,99).

Dividendvoorstel

Het dividendbeleid van VastNed Retail omvat het geheel of nagenoeg geheel ter beschikking aan de aandeelhouders stellen van het direct beleggingsresultaat.

Om te voldoen aan de fiscale voorwaarden voor beleggingsinstellingen dient tenminste het fiscale resultaat in contanten te worden uitgekeerd.

Aan de op 15 april 2003 te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal worden voorgesteld het dividend vast te stellen op € 4,15 per gewoon aandeel.

Het dividend zal naar keuze van de aandeelhouders geheel in contanten kunnen worden opgenomen dan wel gedeeltelijk in contanten en gedeeltelijk in de vorm van stockdividend ten laste van de agioreserve, zoals dat bij VastNed Retail al sinds 1987 gebruikelijk is.



Baricentro, Salvador

Financiering

Gedurende het verslagjaar werden 472.909 aandelen uitgegeven uit hoofde van stockdividend. Ultimo 2002 bedroeg het groepsvermogen 51,6% (2001: 52,5%) van de beleggingen in onroerend goed.

Een gedeelte van de onroerendgoedportefeuille is belast met hypothecaire leningen.

Voorts zijn er middellange leningen afgesloten zonder hypothecaire zekerheid. In het verslagjaar zijn enkele kortlopende leningen omgezet in langlopende leningen.

De gemiddelde interestvoet van de langlopende leningen bedroeg 5,08% (2001: 5,15%). Over de kortlopende leningen werd in 2002 gemiddeld 3,86% interest betaald (2001: 4,64%).

Van het bedrag aan langlopende leningen ad € 498,2 miljoen, zoals opgenomen in de balans, zijn de gemiddelde interestpercentages en de jaren van interestherzieningen als volgt:

	Bedrag (x € 1 miljoen)	Gemiddelde interest
2003	118,1	5,10
2004	55,2	4,42
2005	36,9	5,64
2006	45,5	4,73
2007	105,1	4,75
2008 e.v.	137,4	5,17

Intrinsieke waarde en beurskoers

De beurskoers van het aandeel VastNed Retail bewoog zich in 2002 doorlopend ruim onder de intrinsieke waarde. Dit gold eveneens voor alle andere aan Euronext genoteerde onroerendgoedbeleggingsmaatschappijen.

De twee meest aannemelijke verklaringen zijn de slechte economie in het algemeen en meer in het bijzonder de wijze van samenstelling van de beleggingsportefeuilles door de institutionele beleggers, de zogeheten asset-allocatie.

Door de forse waardevermindering van de 'overige' aandelen, raakte het percentage onroerendgoed-aandelen in de portefeuilles overwogen.

Om de vastgestelde percentages in de beleggingsportefeuilles te handhaven, dienden vervolgens onroerendgoedaandelen verkocht te worden.

Ultimo 2002 bedroeg de intrinsieke waarde van het aandeel VastNed Retail inclusief het dividend € 48,80 (2001: € 49,99). De slotkoers van het aandeel noteerde op de laatste handelsdag van 2002 € 41,25 (ultimo 2001: € 41,90). De laagste koers van € 38,50 werd genoteerd op 25 september en de hoogste koers van € 45,90 op 21 mei van het jaar 2002.

Er werden in 2002 op Euronext Amsterdam per dag gemiddeld 23.400 aandelen VastNed Retail verhandeld met een gemiddelde effectieve dagomzet (enkelteiling) van circa € 1,0 miljoen (2001: € 0,65 miljoen).

Ingaande 4 maart 2003 is VastNed Retail als onroerendgoedbeleggingsmaatschappij opgenomen in de Midkap-index van Euronext Amsterdam.

Op basis van marktkapitalisatie is het indicatief procentuele gewicht van VastNed Retail in de Midkap-index 4,25%.

Van de opname in de Midkap-index zal ongetwijfeld een positieve invloed uitgaan op de effectieve omzet van het aandeel alsmede de naamsbekendheid van VastNed Retail.

Vooruitzichten voor 2003

Algemeen wordt aangenomen dat de economie in de eurolanden zich niet voor 2004 zal herstellen.

De weerslag hiervan op de onroerendgoedmarkt voor winkelobjecten zal evenwel naar verhouding beperkt kunnen blijven, ervan uitgaande dat de consumentenbestedingen niet sterk teruglopen. Voorts wordt

verwacht dat de rentestand op een relatief laag niveau zal blijven.

De huurprijzen voor bestaande huurcontracten zullen door indexering (conform het inflatiepercentage) stijgen. De omvang van de onroerendgoedportefeuille zal in 2003 waarschijnlijk weinig verandering ondergaan, omdat de verkopen van objecten en de investeringen ongeveer in evenwicht zullen zijn. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de opbrengsten van verkopen in Duitsland deels zullen worden aangewend voor versterking van de vermogensverhoudingen en deels zullen worden geherinvesteerd tegen betere rendementen. De huuropbrengsten zullen ongeveer gelijk zijn of iets kunnen stijgen.

Uitgaande van deze ontwikkelingen en onder voorbehoud van bijzondere omstandigheden, waaronder begrepen de mondiale spanningen en de daarmee samenhangende onvoorspelbare economische gevolgen, wordt voor 2003, mede afhankelijk van het aantal aandeelhouders dat voor stockdividend zal kiezen, per saldo een ten minste gelijk direct resultaat per gewoon aandeel verwacht.

Rotterdam, 5 maart 2003

De directie

Geconsolideerde balans per 31 december

Vóór winstverdeling (x € 1.000,-)

	2002	2001
Activa		
Beleggingen		
Onroerend goed in exploitatie	1.534.611	1.488.532
Onroerend goed niet in exploitatie	54.564	68.088
	1.589.175	1.556.620
Vorderingen	67.911	33.946
Overige activa	16.713	42.158
Totaal activa	1.673.799	1.632.724
Passiva		
Eigen vermogen		
Gestort en opgevraagd kapitaal	78.230	68.852
Agioreserve	434.862	444.319
Reserves	186.074	185.321
Onverdeelde winst	64.304	60.075
Totaal eigen vermogen	763.470	758.567
Minderheidsbelangen	56.983	59.113
Groepsvermogen	820.453	817.680
Voorzieningen	20.395	17.895
Langlopende schulden	498.159	411.994
Kortlopende schulden	334.792	385.155
Totaal passiva	1.673.799	1.632.724

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000,-)

	2002	2001
Opbrengsten uit beleggingen		
Brutohuuropbrengsten	123.648	111.242
Exploitatiekosten	(18.987)	(14.831)
Nettohuuropbrengsten	104.661	96.411
Overige opbrengsten	-	105
	104.661	96.516
Lasten		
Interest	(32.774)	(29.118)
Algemene kosten	(1.864)	(1.318)
	(34.638)	(30.436)
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	70.023	66.080
Belastingen naar de winst	(1.384)	(1.846)
Direct beleggingsresultaat na belastingen	68.639	64.234
Minderheidsbelangen	(4.335)	(4.159)
Direct beleggingsresultaat	64.304	60.075
Indirect beleggingsresultaat	(17.759)	3.339
Totaal beleggingsresultaat	46.545	63.414

Mutaties in het eigen vermogen

(x € 1.000,-)

	2002	2001
Direct beleggingsresultaat	64.304	60.075
Indirect beleggingsresultaat		
Resultaat verkochte activa	1.528	1.056
Ongerealiseerde herwaardering	(8.270)	8.213
Mutatie latente belastingen	(3.189)	1.308
Kosten van vermogensbeheer	(7.828)	(7.238)
	(17.759)	3.339
Dividenduitkering in contanten	(41.563)	(35.334)
Overige mutaties	(79)	24
Toename eigen vermogen	4.903	28.104

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000,-)

	2002	2001
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Direct beleggingsresultaat	64.304	60.075
Mutatie vorderingen	(33.965)	43.525
Mutatie overige activa	303	(56)
Mutatie kortlopende schulden	1.333	8.735
Mutatie voorzieningen	2.500	(995)
Overige mutaties in herwaarderingsreserve	(11.665)	(5.662)
Kasstroom uit operationele activiteiten	22.810	105.622
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Aankopen onroerend goed	(103.835)	(183.611)
Verkopen onroerend goed	65.186	42.658
Kasstroom onroerend goed	(38.649)	(140.953)
Mutatie minderheidsbelangen	(2.130)	(1.907)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(40.779)	(142.860)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Kosten stockdividend	(79)	(89)
Overige mutaties	-	113
	(79)	24
Dividenduitkering in contanten	(41.563)	(35.334)
Opgenomen langlopende schulden	98.699	119.789
Aflossing langlopende schulden	(12.534)	(29.989)
	86.165	89.800
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	44.523	54.490
Nettokasstroom	26.554	17.252
Schulden aan kredietinstellingen en liquide middelen 1 januari	(269.259)	(286.511)
Schulden aan kredietinstellingen en liquide middelen 31 december	(242.705)	(269.259)
Mutatie schulden aan kredietinstellingen en liquide middelen	26.554	17.252

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

(x € 1.000,-)

Algemeen

Vergunning in het kader van de Wet toezicht beleggingsinstellingen

Op 16 december 1991 is de vergunning zoals bedoeld in artikel 5, lid 1 sub a van de Wet toezicht beleggingsinstellingen aan de vennootschap verleend.

Fiscale status

VastNed Retail N.V. heeft de fiscale status van beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969. Dit impliceert dat heffing van vennootschapsbelasting over de door haar behaalde winst onder voorwaarden achterwege blijft. Deze voorwaarden betreffen voornamelijk de vermogenssamenstelling en het als contant dividend uitkeren van het fiscale resultaat. Enkele deelnemingen zijn geen beleggingsinstelling in fiscale zin.

Grondslagen voor consolidatie

Geconsolideerd worden alle deelnemingen waarin de vennootschap alleen of tezamen met dochtermaatschappijen een overwegende zeggenschap heeft. Dit betekent dat bij integrale consolidatie het aan derden toekomende gedeelte van het vermogen en het resultaat zijn verantwoord onder de post minderheidsbelangen. Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in joint ventures voor zover tenminste eenzelfde invloed op het beleid kan worden uitgeoefend door elk van de participanten.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Algemeen

Voor zover niet anders gemeld zijn de activa en passiva gewaardeerd tegen nominale waarden. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders is aangegeven.

Beleggingen

Onroerend goed in exploitatie

De waardering van het onroerend goed in exploitatie geschiedt tegen marktwaarde, exclusief verkoopkosten.

Onder marktwaarde wordt verstaan de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat.

Bij de bepaling van de marktwaarde wordt rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de staat van onderhoud en toekomstige ontwikkelingen. De marktwaarde wordt jaarlijks door onafhankelijke beëdigd taxateurs vastgesteld. Teneinde gedurende het jaar zoveel mogelijk te kunnen aansluiten bij de marktwaarde wordt de helft van de portefeuille getaxeerd per 30 juni en het resterende gedeelte per 31 december. Het per 30 juni getaxeerde deel wordt per 31 december niet aangepast, tenzij er zodanige omstandigheden zijn dat aanpassen op basis van interne taxaties noodzakelijk is.

Waardemutaties ten opzichte van de waardering ultimo vorig verslagjaar worden, rekening houdend met investeringen en aankopen (inclusief aankoopkosten) in het verslagjaar en rekening houdend met eventuele latente belastingverplichtingen, verantwoord in de herwaarderingsreserve. Tevens worden bij verkoop van objecten gerealiseerde resultaten ten opzichte van de laatste taxatiewaarde ten gunste of ten laste van deze reserve gebracht.

Onroerend goed niet in exploitatie

Waardering van het onroerend goed niet in exploitatie vindt plaats tegen kostprijs of geschatte lagere marktwaarde. In de kostprijs zijn begrepen de kosten voor opgedragen maar nog niet uitgevoerde werkzaamheden en geactiveerde interest. Een geraamd nadelig verschil wordt alsdan ten laste van de herwaarderingsreserve verantwoord. Onroerend goed niet in exploitatie wordt overgeboekt naar onroerend goed in exploitatie op de datum van oplevering.

Vorderingen

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbaarheid.

Overige activa

Liquide middelen

Dit betreft liquide middelen, waaronder deposito's, daggelden en banktegoeden.

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen op basis van de verwachte levensduur van de desbetreffende activa.

Eigen vermogen

Agioreserve

De bij uitgifte van aandelen verschuldigde kapitaalsbelasting en overige emissiekosten worden in mindering gebracht op de agioreserve.

In de uitgifteprijs van aandelen wordt rekening gehouden met de geschatte winst uit de bedrijfsactiviteiten van het lopende verslagjaar tot aan de uitgiftedatum, alsmede met de tot de uitgiftedatum berekende waardestijging van het onroerend goed. Het in de uitgifteprijs begrepen winstbestanddeel en de vergoeding voor het aandeel in de waardestijging van het onroerend goed worden ten gunste van de agioreserve gebracht.

Voorzieningen

De voorziening voor latente belastingverplichtingen wordt opgenomen voor de contante waarde van de mogelijke verplichtingen tot het betalen van belasting als gevolg van verschillen tussen fiscale en commerciële waardebeoordeling. Bij de berekening wordt, waar mogelijk, rekening gehouden met compensabele verliezen.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Beleggingsopbrengsten

Brutohuuropbrengsten

Brutohuuropbrengsten betreffen de over het verslagjaar aan huurders in rekening gebrachte huren.

Exploitatiekosten

Hieronder zijn opgenomen de direct met de exploitatie van de onroerende goederen samenhangende kosten, zoals onderhoud, beheerkosten, verzekeringen en onroerendezaakbelasting.

Overige opbrengsten

Dit betreft de opbrengsten uit management en beheer voor derden.

Lasten

Interest

De interest betreft de aan het verslagjaar toe te rekenen interest op leningen en schulden. Geactiveerde bouwrente wordt hierop in mindering gebracht. Als interestpercentage voor de geactiveerde bouwrente wordt het gemiddeld interestpercentage voor kort vreemd vermogen aangehouden, tenzij anders overeengekomen.

Algemene kosten

Algemene kosten betreffen onder andere de personeelskosten, huisvestingskosten, publiciteitskosten en de kosten van externe adviseurs. De kosten die verband houden met het beheer van het vermogen worden ten laste van de herwaarderingsreserve gebracht. Deze betreffen de werkelijk gemaakte kosten. Kosten die verband houden met het beheer van het onroerend goed zijn opgenomen onder de exploitatiekosten.

Belastingen naar de winst

Dit betreft winstbelastingen van de vennootschappen die geen fiscale beleggingsinstelling zijn.

Indirect beleggingsresultaat

Het indirect beleggingsresultaat bestaat uit onge-realiseerde en gerealiseerde waardemutaties van beleggingen, mutatie latente belastingen en de kosten van vermogensbeheer.

De elementen van het indirect beleggingsresultaat worden opgenomen in de herwaarderingsreserve.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen c.q. de kortlopende schulden aan kredietinstellingen. De ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De uitgaven inzake dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

Toelichting op de geconsolideerde balans**Beleggingen**

Onroerend goed in exploitatie	2002	2001
Stand per 1 januari	1.488.532	1.344.182
Aankopen	42.257	132.043
Investerings in bestaande objecten	17.464	4.792
In exploitatie genomen	55.646	38.151
Overgebracht naar onroerend goed niet in exploitatie	(676)	(4.713)
Verkopen	(63.658)	(33.868)
	1.539.565	1.480.587
Herwaardering	(4.954)	7.945
Stand per 31 december	1.534.611	1.488.532
Specificatie naar land	2002	2001
Nederland	556.571	605.772
Spanje	267.300	207.700
Duitsland	260.987	274.448
België	215.998	189.642
Frankrijk	191.015	182.070
Italië	32.100	28.900
Portugal	10.640	-
	1.534.611	1.488.532

Delen van de onroerendgoedportefeuille dienen tot zekerheid van verkregen geldleningen.

Voor een nadere specificatie van het onroerend goed in exploitatie wordt verwezen naar het in dit jaarverslag opgenomen overzicht onroerendgoedportefeuille.

Onroerend goed niet in exploitatie	2002	2001
Stand per 1 januari	68.088	62.484
Aankopen en investeringen	44.114	46.776
Overgebracht van onroerend goed in exploitatie	676	4.713
	112.878	113.973
In exploitatie genomen	(55.646)	(38.151)
Verkopen	-	(7.734)
Herwaardering	(2.668)	-
Stand per 31 december	54.564	68.088

Specificatie naar land	2002	2001
België	41.542	4.120
Spanje	9.625	48.420
Nederland	3.397	1.909
Duitsland	-	13.639
	54.564	68.088

Vorderingen

	2002	2001
Debiteuren	8.328	8.038
Belastingen	8.398	6.702
Te ontvangen uit hoofde van verkopen	41.271	1.008
Overige vorderingen en overlopende activa	9.914	18.198
	67.911	33.946

Onder de vorderingen zijn posten opgenomen met een looptijd langer dan één jaar met een totaalbedrag van € 3,2 miljoen (2001: € 6,3 miljoen).

Overige activa

	2002	2001
Liquide middelen	15.796	40.938
Overige vaste activa	917	1.220
	16.713	42.158

Eigen vermogen

Maatschappelijk kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 140,0 miljoen en is verdeeld in 22.400.000 gewone aandelen à € 5,- en 5.600.000 prioriteitsaandelen à € 5,-.

In verband met de overgang van de gulden naar de euro is, middels een statutenwijziging, de nominale waarde per aandeel aangepast van Nlg 10,- (€ 4,54) naar € 5,-.

Voor een uiteenzetting van de rechten van de prioriteitsaandelen wordt verwezen naar de elders in dit verslag opgenomen 'Overige gegevens'.

Gestort en opgevraagd kapitaal	2002		2001	
	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag
Stand per 1 januari	15.173.065	68.852	14.642.229	66.444
Stockdividend	472.909	2.365	530.836	2.408
Redenominatie aandelen	-	7.013	-	-
Stand per 31 december	15.645.974	78.230	15.173.065	68.852

Per 31 december staan 15.645.964 gewone aandelen en 10 prioriteitsaandelen uit.

Agioreserve	2002	2001
Stand per 1 januari	444.319	446.816
Stockdividend	(2.365)	(2.408)
Kosten stockdividend	(79)	(89)
Redenominatie aandelen	(7.013)	-
Stand per 31 december	434.862	444.319

Het gehele bedrag van de agioreserve per 31 december 2002 is fiscaal erkend.

Reserves

De reserves bestaan uit de herwaarderingsreserve en de overige reserve.

Herwaarderingsreserve	2002	2001
Stand per 1 januari	69.772	66.433
Resultaat verkochte activa	1.528	1.056
Ongerealiseerde herwaardering	(8.270)	8.213
Mutatie latente belastingen	(3.189)	1.308
Kosten van vermogensbeheer	(7.828)	(7.238)
Stand per 31 december	52.013	69.772

Van de herwaarderingsreserve is per 31 december 2002 € 17,3 miljoen gerealiseerd.

Overige reserve	2002	2001
Stand per 1 januari	115.549	94.553
Toevoeging uit winstverdeling	18.512	20.883
Overige mutaties	-	113
Stand per 31 december	134.061	115.549

Onverdeelde winst	2002	2001
Stand per 1 januari	60.075	56.217
Winstverdeling:		
- dividenduitkering in contanten	(41.563)	(35.334)
- toevoeging aan de overige reserve	(18.512)	(20.883)
Direct beleggingsresultaat	64.304	60.075
Stand per 31 december	64.304	60.075

Specificatie indirect beleggingsresultaat

	Resultaat verkochte activa		Ongerealiseerde herwaardering		Mutatie latente belastingen		Kosten van vermogensbeheer		Totaal	
	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001
Nederland	1.449	1.232	4.448	9.454	-	-	(2.021)	(2.135)	3.876	8.551
Spanje	-	-	7.288	6.394	(1.741)	2.044	(1.985)	(1.366)	3.562	7.072
Duitsland	(15)	-	(27.564)	(5.487)	1.064	7	(1.557)	(1.629)	(28.072)	(7.109)
België	94	(176)	686	(1.217)	(54)	127	(566)	(559)	160	(1.825)
Frankrijk	-	-	5.381	(1.311)	(1.333)	(608)	(1.456)	(1.322)	2.592	(3.241)
Italië	-	-	2.692	380	(793)	(262)	(243)	(227)	1.656	(109)
Portugal	-	-	(1.201)	-	(332)	-	-	-	(1.533)	-
	1.528	1.056	(8.270)	8.213	(3.189)	1.308	(7.828)	(7.238)	(17.759)	3.339

Intrinsieke waarde per aandeel

	2002	2001	2000
Aantal geplaatste gewone aandelen per 31 december	15.645.964	15.173.055	14.642.219
Eigen vermogen (vóór winstverdeling) per 31 december	763.470	758.567	730.463
Eigen vermogen per gewoon aandeel (vóór winstverdeling) per 31 december (in €)	48,80	49,99	49,89

Voorzieningen

Dit betreft voorzieningen voor latente belastingverplichtingen. De voorzieningen belopen nominaal € 40,7 miljoen (2001: € 35,8 miljoen) en zijn grotendeels als langlopend aan te merken.

Langlopende schulden

Het totaal van de langlopende schulden bestaat uit opgenomen geldleningen en hypothecaire geldleningen met een looptijd van 1 tot 15 jaar met interestpercentages van 3,683 tot 7,400.

Van de restanthoofdsom van de leningen heeft € 360,9 miljoen (2001: € 245,8 miljoen) een resterende looptijd van meer dan 5 jaar. Als zekerheid is op diverse objecten het recht van hypotheek verstrekt. Voor de geldleningen is een positieve/negatieve hypotheekverklaring afgegeven. Per 31 december 2002 geldt voor 5,5% van de leningen een variabel interestpercentage en voor 94,5% van de leningen een vaste interestvoet. Het gemiddelde interestpercentage over de uitstaande leningen met een vaste interestvoet bedraagt per 31 december 2002 5,04% (2001: 5,12%).

Het gemiddelde interestpercentage wordt berekend als het gewogen gemiddelde interestpercentage over de restanthoofdsommen met een looptijd van meer dan een jaar tot de eerstvolgende renteherzieningsdata.

Het verloop van de langlopende schulden in het verslagjaar was als volgt:

	2002	2001
Stand per 1 januari	411.994	322.194
Kortlopend deel per 1 januari	7.027	3.718
	419.021	325.912
Opnamen	98.699	119.789
Aflossingen	(15.490)	(26.680)
Restant hoofdsom	502.230	419.021
Af: kortlopend deel per 31 december	(4.071)	(7.027)
Stand per 31 december	498.159	411.994

Kortlopende schulden

	2002	2001
Schulden aan kredietinstellingen	258.501	310.197
Investeringscrediteuren	30.850	38.703
Crediteuren	7.975	5.586
Dividend	122	82
Aflossing langlopende schulden	4.071	7.027
Belastingen	51	1.138
Vooruitontvangen huren	6.782	3.879
Interest	4.896	4.936
Overige schulden en overlopende passiva	21.544	13.607
	334.792	385.155

Schulden aan kredietinstellingen

De schulden aan kredietinstellingen betreffen kortlopende kredieten en kasgeldleningen.

De totale kredietfaciliteit bedraagt € 364,9 miljoen.

De niet gebruikte kredietfaciliteiten bedragen per 31 december 2002 € 106,4 miljoen. Als zekerheid voor de faciliteiten is overeengekomen dat onroerend goed niet met hypotheek ten behoeve van derden wordt bezwaard, tenzij goedkeuring door de kredietgevers is verstrekt.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Tussen VastNed Retail, VastNed Offices/Industrial en VastNed Management bestaat een langjarige samenwerkingsovereenkomst, alsmede een langjarige overeenkomst tot verdeling van kosten. In deze overeenkomsten zijn de onderlinge rechten en verplichtingen vastgelegd.

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

Nettohuuropbrengsten

	Brutohuuropbrengsten		Exploitatiekosten		Nettohuuropbrengsten	
	2002	2001	2002	2001	2002	2001
Nederland	49.587	50.050	7.230	6.825	42.357	43.225
Spanje	19.576	13.088	1.855	1.080	17.721	12.008
Duitsland	19.503	18.169	6.642	4.466	12.861	13.703
België	17.691	15.637	1.485	1.591	16.206	14.046
Frankrijk	14.884	12.257	1.553	482	13.331	11.775
Italië	2.279	2.041	215	387	2.064	1.654
Portugal	128	-	7	-	121	-
	123.648	111.242	18.987	14.831	104.661	96.411

Exploitatiekosten

	2002	2001
Onderhoud	6.086	3.827
Administratief en commercieel beheer *	4.946	4.450
Verzekeringen	418	333
Onroerendezaakbelasting	1.919	1.720
Overige kosten	5.618	4.501
	18.987	14.831

Onder de overige kosten zijn onder andere opgenomen de dotatie aan de voorziening voor dubieuze debiteuren, niet verrekenbare servicekosten en verhuurkosten.

* 4% van de brutohuuropbrengsten bestaande uit externe kosten en algemene kosten, welke worden toegerekend aan de exploitatiekosten.

Interest

	2002	2001
Interest	34.806	32.266
Geactiveerde interest	(2.032)	(3.148)
	32.774	29.118

Algemene kosten

	2002	2001
Personeelskosten	2.946	2.860
Beloning commissarissen	59	66
Advies- en controlekosten	1.372	1.796
Taxatiekosten	638	485
Overige kosten	7.224	6.196
	12.239	11.403
Kosten van vermogensbeheer	(7.828)	(7.246)
Toegerekend aan exploitatiekosten	(2.547)	(2.839)
	1.864	1.318

Onder de overige kosten zijn onder meer opgenomen de aan derden betaalde kosten van vermogensbeheer, publiciteitskosten en huisvestings- en kantoorkosten.

Gedurende 2002 waren gemiddeld 62 (2001: 61) medewerkers (fulltime equivalenten) bij de VastNed Groep werkzaam.

Op basis van de feitelijke werkzaamheden zijn de personeelskosten toegerekend aan VastNed Retail. VastNed Retail heeft geen personeelsleden in dienst. In het verslagjaar is betaald aan salarissen € 4,7 miljoen (2001: € 3,7 miljoen), sociale lasten € 0,3 miljoen (2001: € 0,4 miljoen) en pensioenpremies € 1,1 miljoen (2001: € 1,0 miljoen).

Na doorberekening aan VastNed Offices/Industrial resteert voor salarissen € 1,7 miljoen (2001: € 1,5 miljoen), sociale lasten € 0,1 miljoen (2001: € 0,1 miljoen) en pensioenpremies € 0,5 miljoen (2001: € 0,4 miljoen).

Beloning van de statutaire directie in 2002

	Salarissen (incl. sociale lasten)	Pensioen- lasten	Uitkeringen bij beëindiging dienstverband	Bonussen	Totaal	Aandelen- bezit
K. Streefkerk (tot 1 september 2002)	128	-	-	-	128	-
R.A. van Gerrevink (vanaf 1 september 2002)	101	513	-	50	664	1.700
J. Mink (tot 1 april 2002)	35	10	275	-	320	-
H.K.M. Roovers	124	78	-	45	247	-
H.W.P.J. Sleven (tot 18 december 2002)	148	54	-	-	202	-
	536	655	275	95	1.561	1.700
waarvan verantwoord ten laste van VastNed Offices/Industrial	(312)	(381)	(160)	(55)	(908)	
	224	274	115	40	653	

Beloning van de raad van commissarissen

	Beloning 2002	Aandelen- bezit
D. Luteijn	27	-
A.L. Deriga	23	1.624
D. van den Bos	23	-
F.W. Mulder	23	-
W. Nijman	23	988
N.J. Westdijk	23	-
	142	2.612
waarvan verantwoord ten laste van VastNed Offices/Industrial	(83)	
	59	

Expense ratio

De expense ratio over 2002 bedraagt 8,49%.
De expense ratio wordt berekend door de totale kosten over de verslagperiode te delen door het gemiddeld eigen vermogen.
In de totale kosten zijn begrepen de exploitatiekosten, interest, algemene kosten, belastingen naar de winst, de dotatie aan de voorziening voor latente belastingverplichtingen en de kosten van vermogensbeheer. Deze kosten worden gecorrigeerd voor het deel van deze kosten dat is toe te rekenen aan derden.

Aan de leden van de statutaire directie en de raad van commissarissen zijn geen optierechten toegekend. Ook zijn aan hen geen leningen of voorschotten verstrekt noch werden garanties te hunnen behoeve afgegeven.

Vennootschappelijke balans per 31 december

Vóór winstverdeling (x € 1.000,-)

	2002	2001
Activa		
Beleggingen		
Onroerend goed in exploitatie	507.971	559.328
Onroerend goed niet in exploitatie	3.397	1.909
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	542.285	567.586
	1.053.653	1.128.823
Vorderingen		
Debiteuren	776	32
Groepsmaatschappijen	7.484	22.129
Overige vorderingen en overlopende activa	42.521	8.556
	50.781	30.717
Totaal activa	1.104.434	1.159.540
Passiva		
Eigen vermogen		
Gestort en opgevraagd kapitaal	78.230	68.852
Agioreserve	434.862	444.319
Reserves	186.074	185.321
Onverdeelde winst	64.304	60.075
Totaal eigen vermogen	763.470	758.567
Langlopende schulden	161.828	173.472
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	155.628	193.653
Groepsmaatschappijen	756	21.958
Investeringscrediteuren	1.304	284
Crediteuren	1.619	1.521
Overige schulden en overlopende passiva	19.829	10.085
	179.136	227.501
Totaal passiva	1.104.434	1.159.540

Vennootschappelijke winst- en verliesrekening

(x € 1.000,-)

	2002	2001
Vennootschappelijk resultaat	23.608	16.564
Resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen	40.696	43.511
Direct beleggingsresultaat	64.304	60.075

Toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening

Algemeen

De vennootschappelijke winst- en verliesrekening is op grond van artikel 402, boek 2 BW in beknopte vorm weergegeven.

De vennootschap heeft gebruik gemaakt van het bepaalde in artikel 379 lid 5, boek 2 BW. De in dit artikel genoemde lijst is neergelegd ten kantore van het Handelsregister te Rotterdam.

De vennootschap heeft voor een aantal groepsmaatschappijen een garantieverklaring afgegeven conform artikel 403, boek 2 BW.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat

De waarderingsgrondslagen van de activa en passiva en de methode van resultaatbepaling zijn gelijk aan die van de geconsolideerde jaarrekening. Derhalve wordt verwezen naar de toelichting op deze stukken.

De deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2002	2001
Stand per 1 januari	567.586	526.097
Aankopen en kapitaalstortingen	202	272.806
Aandeel in resultaten	40.696	43.511
Verkopen	(700)	(4.991)
Herwaarderings, per saldo	(11.383)	(876)
Ontvangen uitkeringen	(40.766)	(16.735)
Ontvangen liquidatie-uitkeringen	(13.350)	(252.226)
Stand per 31 december	542.285	567.586

Rotterdam, 5 maart 2003

De directie

Overige gegevens

Bijzondere zeggenschapsrechten

Ingevolge de statuten worden bijzondere zeggenschapsrechten toegekend aan de prioriteitsaandelen A en B. De prioriteitsaandelen A zijn a pari geplaatst bij de Stichting Prioriteit VastNed Retail. Het doel van deze stichting is het in eigendom verwerven van prioriteitsaandelen A in de vennootschap en het uitoefenen van alle aan die aandelen verbonden rechten, zoals het uitoefenen van stemrecht, het ontvangen van dividend en andere uitkeringen en voorts alles wat daarmee in de ruimste zin verband houdt.

Het bestuur van de Stichting Prioriteit VastNed Retail bestaat uit de directeuren en commissarissen van VastNed Retail en zijn respectievelijk bestuurders A en bestuurders B van de Stichting Prioriteit VastNed Retail. Bestuurders A zijn statutair niet gerechtigd om meer stemmen uit te brengen dan bestuurders B. Hiermee wordt voldaan aan de vereisten van bijlage X, artikel 10 van het Fondsenreglement. Prioriteitsaandelen B zullen alleen dan worden uitgegeven indien het belang van de vennootschap en/of haar aandeelhouders, zulks naar mening van de raad van commissarissen en de directie, dit noodzakelijk maakt.

Winstverdeling

Volgens de statuten van de vennootschap wordt, voor zover geplaatst, een dividend uitgekeerd op de prioriteitsaandelen A en B. Op prioriteitsaandelen A wordt een dividend uitgekeerd van 5% van het nominale bedrag. Vervolgens staat de verdere winst ter beschikking van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. De vennootschap kan aan de aandeelhouders slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het bedrag van het gestorte en opgevraagde kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

Teneinde de fiscale status van beleggingsinstelling te behouden dient de vennootschap de fiscale winst, na toegestane reserveringen, binnen acht maanden na afloop van het verslagjaar uit te keren.

Bestemming resultaat

De directie stelt voor het dividend als volgt uit te keren:

- 5% in contanten op de prioriteitsaandelen A;
- een keuzedividend op de gewone aandelen van:
 - € 2,65 in contanten plus een nader te bepalen percentage in aandelen, afhankelijk van de beurskoers, ten laste van de agioreserve, of
 - € 4,15 in contanten;

en het overschot van de voor uitkering beschikbare winst toe te voegen aan de overige reserve. Indien gekozen wordt voor de uitkering in contanten plus de aandelen dient dit uiterlijk 30 mei 2003 geëffectueerd te worden. Na deze datum zal slechts, binnen de grenzen als vastgesteld in de statuten, het contante dividend opeisbaar zijn.

Transacties met direct belanghebbenden

De leden van de raad van commissarissen en van de directie van VastNed Retail hadden gedurende het boekjaar 2002 geen persoonlijk belang bij beleggingen van de vennootschap. Voor zover de vennootschap bekend is, hebben in het verslagjaar geen onroerendgoedtransacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de vennootschap zijn te beschouwen.

Belangen van grote beleggers

Voor zover de vennootschap bekend, zijn er geen partijen aan te merken als grote belegger in de zin van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen.

Accountantsverklaring

Opdracht

Wij hebben de jaarrekening 2002 van VastNed Retail N.V. te Rotterdam gecontroleerd. De jaarrekening is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie van de vennootschap. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring inzake de jaarrekening te verstrekken.

Werzaamheden

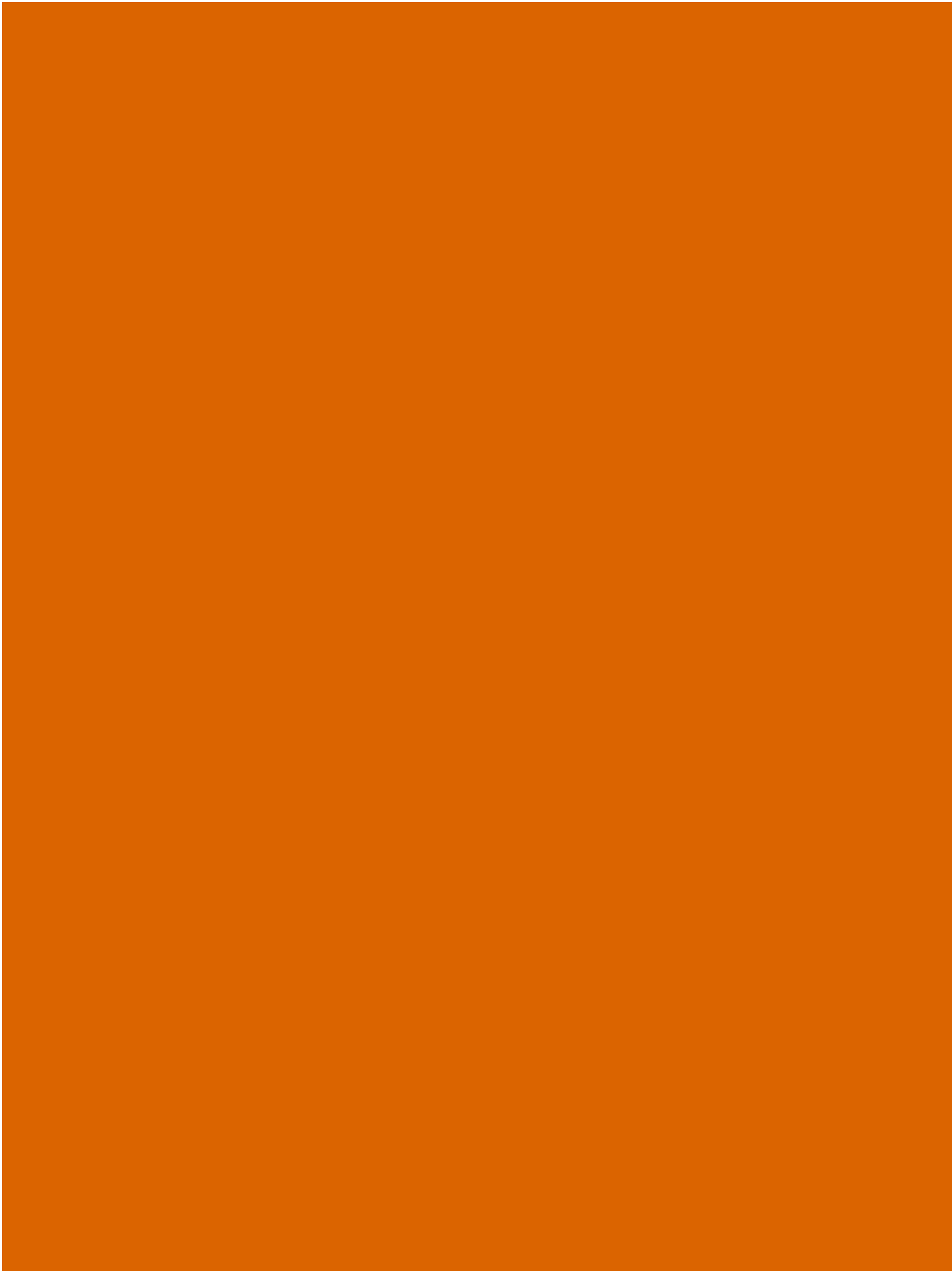
Onze controle is verricht overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot controleopdrachten. Volgens deze richtlijnen dient onze controle zodanig te worden gepland en uitgevoerd, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen onjuistheden van materieel belang bevat. Een controle omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van informatie ter onderbouwing van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. Tevens omvat een controle een beoordeling van de grondslagen voor financiële verslaggeving die bij het opmaken van de jaarrekening zijn toegepast en van belangrijke schattingen die de directie van de vennootschap daarbij heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening. Wij zijn van mening dat onze controle een deugdelijke grondslag vormt naar ons oordeel.

Oordeel

Wij zijn van oordeel dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen op 31 december 2002 en van het resultaat over 2002 in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving en voldoet aan de wettelijke bepalingen inzake de jaarrekening zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 BW en de Wet toezicht beleggingsinstellingen.

Rotterdam, 5 maart 2003

Deloitte & Touche Accountants





Objecten in exploitatie

	Locatie	Aard gebouw	m ² *	Brutojaarhuur ** (x € 1.000,-)
Nederland				
Alkmaar	Laat 165-167	Winkel	345	75
	Payglop 6 en 14	Winkels	165	57
Almelo	Grotestraat 22, 24, 32, 32a, 35a, 36, 37, 83 en 85	Winkels/appartementen	1.235	314
	Oude Markt 3	Winkels	1.096	170
Almere	Randstad 22-87/111	Winkel	1.820	116
Amersfoort	Achter de Kamp 92	Winkel	1.150	167
	Arnhemsestraat 18 en 20	Winkels/appartement	208	57
	Julianaplein 7-10	Winkels/kantoor	1.052	200
	Langestraat 8	Winkel	327	82
Amsterdam	Van Baerlestraat 86, 108 en 110	Winkels/appartementen	355	123
	Bos en Lommerweg 279 en 281	Winkel/appartementen	155	37
	Buikslotermeerplein 88, 90 en 123	Winkels	9.681	888
	Ceintuurbaan 133	Winkel/appartementen	120	32
	Ferdinand Bolstraat 65, 79, 81, 88, 92, 95, 97, 101, 109, 120, 122, 124 en 126	Winkels/appartementen	1.175	633
	Heiligeweg 47	Winkel	60	42
	Jan Evertsenstraat 100, 106 en 108	Winkels/appartementen	270	111
	Johan Huizingalaan 154 en 156	Winkel/appartement	510	43
	Kalverstraat 9, 162, 164, 182 en 208	Winkels	1.073	490
	Kinkerstraat 115	Winkel	97	32
	Leidsestraat 5, 64 en 66	Winkels/kantoren	1.246	272
	Linnaeusstraat 22	Winkel/appartement	170	34
	Osdorpplein 801, 802, 803, 804, 815-822 en 881-885	Winkels	3.937	743
	Paleisstraat 21	Winkel	310	45
	Parnassusweg 201-217 en 202-218	Winkels	3.455	610
	Reguliersbreestraat 10-22	Winkels	1.568	761
	Reguliersbreestraat 9/Amstel 8	Winkels/appartementen	277	90
	Stadionweg 75	Winkel	70	27
Apeldoorn	Adelaarslaan 86-146/Talingweg 54	Winkels	2.190	201
	De Eglantier 409	Winkel	56	13
	Deventerstraat 5, 6, 14 en 14b	Winkels/appartementen	937	197
Arnhem	Bakkerstraat 3a, 4 en 6	Winkels/appartement	871	213
	Koningstraat 12, 13, 14 en 15	Winkels/kantoor/appartementen	4.764	455
	Looierstraat 44 en 46	Winkel/appartementen	454	52
	Rijnstraat 23/Varkensstraat 34	Winkels/appartementen	322	102
	Vijzelstraat 24	Winkel	150	66

	Locatie	Aard gebouw	m ² *	Brutojaarhuur** (x € 1.000,-)
Assen	Gedempte Singel 11 en 13/ Mulderstraat 8	Winkels	893	86
Baarn	Brinkstraat 34	Winkel/appartement	220	26
Bemmel	Dorpsstraat 31, 31a-31e/ Kloosterplaats 1/Dr Poellstraat 1	Winkels/appartementen	1.719	210
Bennekom	Dorpsstraat 8	Winkel	250	39
Bergen op Zoom	Wouwsestraat 48	Winkel	150	40
Beverwijk	Breestraat 11 en 65-69/ Nieuwstraat 9	Winkels	2.825	271
Bilthoven	Julianalaan 53	Winkel	160	32
Bodegraven	Kerkstraat 22 en 24	Winkel/kantoor	296	34
Boxmeer	Hoogkoorpassage 14, 16, 18 en 22 Steenstraat 110	Winkels Winkel/kantoor	566 270	69 41
Boxtel	Rechterstraat 42 en 44 Stationstraat 18 en 20	Winkel Winkel	877 750	91 72
Breda	Eindstraat 14 Ginnekenstraat 3, 19, 80, 80a, 137b en 137c Grote Markt 29/Korte Brugstraat 2 Karnemelkstraat 14 Karrestraat 25 Ridderstraat 19 Torenstraat 2/Korte Brugstraat 14 Veemarktstraat 30 en 32	Winkels Winkels/appartementen Winkels/appartementen Winkel Winkel/appartementen Winkel Winkel Winkels/appartementen	260 523 102 430 125 100 409 310	154 314 84 63 111 54 74 104
Brielle	De Reede 36-50	Winkels	1.610	225
Brunssum	Kerkstraat 45	Winkel/kantoor	560	98
Bussum	Havenstraat 154-158 Kerkstraat 1 Nassaulaan 12 Nassaustraat 12, 14 en 16 Veerstraat 11 en 13	Winkel Winkel Winkel/appartementen Winkels/kantoor/appartement Winkels	370 1.012 277 301 360	65 109 75 71 97
Capelle a/d IJssel	Winkelcentrum 'De Terp' De Wingerd 247-267 Lylantse Baan 7	Winkels/kantoren Winkels/appartement Winkels	10.027 1.589 13.702	1.550 206 844

	Locatie	Aard gebouw	m ² *	Brutojaarhuur ** (x € 1.000,-)
Coevorden	Friesestraat 14/Weeshuisstraat 9	Winkel/appartementen	203	47
Culemborg	Everwijnstraat 6-14/Markt 53	Winkels	535	90
Dalfsen	Van Bloemendalstraat 6 en 8/ Wilhelminastraat 5	Winkels/appartement	430	52
De Bilt	Hessenweg 112, 160 en 162	Winkels/appartementen	600	105
Dedemsvaart	Julianastraat 13, 15, 17 en 19	Winkels	1.190	127
Delft	Hippolytusbuurt 1	Winkel	750	94
	Markt 23	Winkel	37	25
	Oude Langendijk 2 en 11	Winkels	270	82
	Wijnhaven 9	Winkel	139	34
Den Haag	Dierenselaan 11 en 161	Winkels/appartementen	275	54
	Fahrenheitstraat 567-571	Winkel/appartementen	165	57
	Frederik Hendriklaan 101, 103 en 128	Winkels/kantoor/appartementen	210	102
	Gravenstraat 1	Winkel	382	60
	Grote Markt 4	Winkel/appartementen	964	183
	Herengracht 40 en 40a	Winkels/kantoor/appartement	115	29
	Hoogstraat 24, 26, 27 en 27a	Winkels/bedrijfsruimte	810	161
	Korte Poten 10, 13, 42 en 46	Winkels/kantoor/appartementen	284	171
	Lange Poten 7 en 21	Winkels/appartement	380	129
	Noordeinde 9, 16, 18, 48 en 54	Winkels/kantoren/appartementen	1.014	275
	Plaats 17, 21, 23 en 25	Winkels/kantoor	1.327	169
	Plein 10 en 11	Winkels	918	118
	Spuistraat 13	Winkel	813	232
	Venestraat 43	Winkel	48	35
	Vlamingstraat 43	Winkel	163	76
Deventer	Brink 95/Spijkerboorsteeg 33 en 37	Winkels/appartementen	259	45
	Lange Bisschopstraat 7, 11, 13, 15, 34 en 50	Winkels/appartementen	1.838	300
Didam	Hoofdstraat 5 en 7	Winkel/appartement	520	44
	Oranjestraat 6, 8 en 10	Winkel/appartement	520	44
Dinteloord	Raadhuisplein 7-9	Winkels	575	46
Doetinchem	Dr. Huber Noodstraat 2	Winkels	1.825	261
	Korte Heezenstraat 6/ Heezenpoort 13, 15 en 21	Winkels	310	77
	Nieuwstad 57-59	Winkels	1.686	124
	Terborgseweg 27	Winkel	1.110	100

	Locatie	Aard gebouw	m ² *	Brutojaarhuur** (x € 1.000,-)
Doorwerth	Mozartlaan 52-66/ van der Molenallee 107-125	Winkels	2.854	310
Dordrecht	Voorstraat 262, 276, 305, 341 en 343	Winkels/appartement	963	206
Drachten	Zuidkade 2	Winkel/appartement	150	46
Ede	Molenstraat 128-136	Winkel	419	62
Eerbeek	Stuyvenburchstraat 44 en 141	Winkels/appartementen	800	116
Eindhoven	Franz Leharplein 3, 5, 6 en 7/ Willaertplein 12 en 13 Frederiklaan 108 en 110/ Schootsestraat 101-109 Orionstraat 137-159 Rechtestraat 25, 44, 46 en 48 Winkelcentrum 'Woensel' 113 Woenselse Markt 19, 20 en 21	Winkels/kantoren Winkels/kantoren/appartementen Winkels Winkels Winkel Winkel/appartementen	1.046 2.070 3.102 3.423 115 810	128 152 425 617 68 123
Elst	Kleine Molenstraat 6	Winkels	582	69
Emmeloord	Lange Nering 65 en 92	Winkels/appartementen	434	68
Enschede	Boulevard 1945 nr. 372 Dotterbloemstraat 10 Haverstraatpassage 14 Kalandersstraat 6 Langestraat 9-17a Raadhuisstraat 9	Winkel/kantoor Winkel Winkel Winkel Winkels/kantoren/appartement Winkel	3.460 900 215 124 2.030 289	389 81 42 83 305 46
Ermelo	Stationsstraat 60, 62 en 64	Winkels/appartementen	770	138
Geldermalsen	Geldersestraat 15 't Hooghuys 1-6	Winkel Winkels	140 680	28 76
Goes	Lange Kerkstraat 9	Winkel	65	29
Goor	Grotestraat 57, 59 en 63	Winkels/appartement	859	54
Gouda	Hoogstraat 5 Kleiweg 77-95 en 103 Markt 52	Winkel Winkels/kantoren/appartementen Winkel	190 2.287 284	39 618 39
Groesbeek	Spoorlaan 1	Winkel	1.100	107
Groningen	Brugstraat 2, 4 en 6 Dierenriemstraat 198/2	Winkel Winkel	1.010 914	112 97

	Locatie	Aard gebouw	m ² *	Brutojaarhuur ** (x € 1.000,-)
Groningen	Herestraat 41	Winkel	270	114
	Nieuwe Ebbingestraat 32	Winkel	88	27
	Stoeldraaierstraat 17	Winkel/appartementen	266	56
	Vismarkt 31, 31a, 31b en 31c	Winkel/appartementen	275	112
	Zwanestraat 22, 41 en 43	Winkels	664	95
Haaksbergen	Spoorstraat 45	Winkel/appartement	800	88
Haarlem	Gen. Cronjéstraat 56 en 58	Winkel/appartementen	200	62
	Grote Houtstraat 90	Winkel	195	54
Hardenberg	Fortuinstraat 6 en 6a/ Middenpad 3, 5 en 7	Winkels/appartementen	313	44
	Fortuinstraat 21	Winkels/appartementen	300	38
	Voorstraat 10	Winkels/appartementen	1.173	115
Harderwijk	Markt 14	Winkel	470	64
	Winkelcentrum 'Vuldersbrink'	Winkels	4.637	623
Harlingen	Kleine Bredeplaats 8a-10a/ Grote Bredeplaats 26-26b	Winkel/appartementen	970	86
	Voorstraat 71	Winkel/appartement	294	51
Harmelen	Dorpsstraat 152, 154 en 154a-154f	Winkel/appartementen	1.000	184
Heemstede	Binnenweg 135, 137, 167 en 181	Winkels/appartement	603	167
Heerde	Dorpsstraat 57, 59 en 61	Winkel/appartementen	1.303	163
Heerlen	Akerstraat 20	Winkel	500	41
	Heerlerbaan 241	Winkel	2.771	180
	Saroleastraat 38	Winkel/appartement	225	96
Helden-Panningen	Kepringelehof 3, 5, 9 en 11	Winkels	2.990	301
Helmond	Veestraat 1 en 39	Winkels	376	125
	Markt 15, 17, 19, 21, 23 en 25/ Veestraat 2a	Winkels/appartement	1.615	201
Hengelo	De Telgen 9	Winkel	105	61
	Marktstraat 2, 4 en 6	Winkels/appartementen	302	64
	Molenstraat 4	Winkel/appartement	120	32
's-Hertogenbosch	Hinthamerstraat 48	Winkel/appartementen	130	58
	Hoge Steenweg 19, 21 en 23	Winkel/appartementen	555	191
	Schapenmarkt 17, 19 en 21	Winkel	476	122
Hillegom	Hoofdstraat 66	Winkel/appartement	235	25

	Locatie	Aard gebouw	m ² *	Brutojaarhuur** (x € 1.000,-)
Hilversum	Kerkstraat 55, 87, 91 en 98	Winkels/appartement	469	206
	Schoutenstraat 6 en 8	Winkels	187	87
Hoensbroek	Kouvenderstraat 17, 19 en 21	Winkels	388	45
Hoogeveen	De Nije Nering 1-66	Winkels/appartementen	3.417	239
	Hoofdstraat 157	Winkel	75	22
Hoogezand	Gorecht Oost 133 en 135	Winkels	160	52
Hoorn	Grote Noord 114 en 118	Winkels	165	70
	Nieuwsteeg 24	Winkel/appartement	134	58
Houten	Winkelcentrum 'Het Rond'	Winkels	20.672	3.815
Joure	Midstraat 153-163	Winkels/appartementen	1.901	206
Kerkrade	Hoofdstraat 13	Winkel/appartement	194	32
Krimpen a/d IJssel	Brink 1-7	Winkels	1.168	140
Leek	Tolberterstraat 3-5	Winkels/appartement	565	67
Leeuwarden	Ruiterskwartier 127 en 135	Winkels	361	74
	Wirdumerdijk 7	Winkels/appartement	520	159
Leiden	Botermarkt 4 en 5	Winkels	732	110
	Haarlemmerstraat 53, 107, 109, 202, 208, 213, 218 en 239/			
	Duizenddraadsteeg 2	Winkels/appartementen	1.536	336
	Korevaarstraat 2e en 2f	Winkels	240	39
	Maarsmansteeg 2	Winkel	121	28
	Vismarkt 2 en 3	Winkel/appartementen	135	43
Leidschendam	Berkenhove 9	Winkel	90	54
	Eglantier 9, 14 en 16	Winkels	550	157
	Rozemarijnhof 7	Winkel	250	97
	Weigelia 13a, 14 en 15	Winkels	635	104
Lelystad	Stadhuisplein 75	Winkel	1.632	217
	Stadhuisstraat 2 en 68	Winkels	632	129
Leusden	Grutterij 6	Winkel	150	38
Maastricht	Muntstraat 16, 18 en 20	Winkels	245	195
	Wolfstraat 8	Winkels	789	272
Meppel	Hoofdstraat 50, 86, 88, 90 en 92	Winkels	443	76

	Locatie	Aard gebouw	m ² *	Brutojaarhuur ** (x € 1.000,-)
Middelburg	Korte Delft 1	Winkels	210	32
	Lange Delft 59	Winkel	200	44
Middelharnis	Westdijk 22-24	Winkel	325	64
Mijdrecht	Prinses Margrietlaan 24-52	Winkels	2.225	334
Neede	Oudestraat 57-59/Es 26a	Winkel/appartementen	300	43
Nijkerk	Oosterstraat 2, 2a, 4 en 4a	Winkels/appartementen	420	42
Nijmegen	Broerstraat 26 en 70/ Plein 1944 nr. 151	Winkels/appartementen	2.086	419
	Houtstraat 35	Winkel/appartementen	594	60
	Molenstraat 130, 132, 134, 136, 138 en 140	Winkels/appartementen	2.085	234
	Plein 1944 nr. 2	Winkel/appartementen	164	48
Oldenzaal	Bisschopstraat 37-37a	Winkel/appartementen	530	65
Oosterhout	Arendshof 48, 50 en 52	Winkel	349	85
	Arendstraat 9, 11 en 13	Winkels/appartement	1.329	302
Oss	Heschepad 49 en 51/ Molenstraat 21-25	Winkels	2.803	284
	Kerkstraat 8	Winkel/appartement	435	28
Oudenbosch	Prof. van Ginnekenstraat 35 en 40/ Kade 4	Winkels/appartement	498	65
Purmerend	Hoogstraat 19/Zuidersteeg 16	Winkels/appartement	1.003	147
	Kaasmarkt 7	Winkel/appartement	135	46
	Padjedijk 4, 6 en 8	Winkels/appartement	339	65
Renkum	Dorpsstraat 21-23	Winkel	520	45
Ridderkerk	St. Jorisplein 30	Winkels	325	99
Rijswijk	Herenstraat 46 en 48	Winkels/appartementen	136	44
Roden	Heerestraat 94	Winkels	280	47
Roermond	Hamstraat 34 en 38/Veldstraat 19	Winkels/kantoor	1.763	129
	Steenweg 1/ Schoenmakersstraat 2 en 6-18	Winkels/appartementen	2.423	376
Roosendaal	Nieuwe Markt 51	Winkel	200	45

	Locatie	Aard gebouw	m ² *	Brutojaarhuur** (x € 1.000,-)
Rotterdam	Beijerlandse laan 72-78, 171-173 en 192-202	Winkels/appartementen	2.147	376
	Groene Hilledijk 217 en 218	Winkels/appartementen	345	73
	Keizerswaard 73	Winkel	459	73
	Korte Hoogstraat 15, 22, 24 en 26/			
	Soetensteeg 1	Winkels/kantoor	2.235	264
	Lijnbaan 35-43	Winkels	912	184
	Noordmolenstraat 57 en 59	Winkel/appartement	220	59
	Westblaak 27	Winkel	336	34
	Zuidplein Hoog 587, 667 en 731	Winkels	247	151
	Zwart Janstraat 4, 8, 24, 34, 36, 38, 55-61, 58, 60, 63, 71, 72, 73, 84 en 136	Winkels/appartementen	1.697	522
Scheveningen	Keizerstraat 183	Winkel/appartement	280	23
Schiedam	Broersvest 50, 52 en 54	Winkels	372	52
	's-Gravelandseweg 559-563 en 569-575	Winkels/kantoor	180	30
	Hof van Spaland 35, 36 en 40	Winkels	552	106
	Hoogstraat 93	Winkel	340	25
Schoonhoven	Lopikerstraat 27 en 29	Winkel/appartementen	277	62
Schoorl	Heerweg 3 en 5/ Duinvoetweg 2 en 4	Winkels	1.500	172
St. Oedenrode	Heuvel 32	Winkel	220	26
Sittard	Bergerweg 51-53	Winkels	2.800	212
	De Kemperkoul	Winkels	1.772	221
Sliedrecht	Kerkbuurt 148	Winkel	132	27
Sneek	Gedempte Pol 15 en 17	Winkel	120	19
	Oosterdijk 58	Winkel	75	30
	Schaapmarktplaats 4	Winkel	200	40
Soest	Dillenburglaan 2/ Van Weestraat 11, 13 en 141-149	Winkels/appartement	2.249	306
Stadskanaal	Europaplein 3, 20, 53, 60 en 73	Winkels	658	131
	Navolaan 12	Winkels	2.077	112
Steenwijk	Oosterstraat 22, 24 en 26	Winkel/appartement	272	55
Tiel	Waterstraat 29 en 51a	Winkels/appartement	185	78

	Locatie	Aard gebouw	m ² *	Brutojaarhuur ** (x € 1.000,-)
Tilburg	Heuvel 29, 30 en 31	Winkels/appartementen	298	89
	Westermarkt 28, 29, 35, 36, 37 en 38/			
	Tobias Asserlaan 115a	Winkels/kantoor	5.960	587
	Westermarkt 139, 140 en 141	Winkels	502	116
Uden	Marktstraat 32	Winkel/appartement/garage	420	108
	St. Janstraat 60	Winkel	584	56
Utrecht	Achter Clarenburg 19	Winkel	91	41
	Choorstraat 13	Winkel/appartement	139	54
	Lange Elisabethstraat 6 en 36	Winkels	323	133
	Nachtegaalstraat 55	Winkel/appartementen	2.000	207
	Oudegracht 126, 128, 134, 136, 153, 155 en 161/			
	Vinkenburgstraat 8, 12 en 14	Winkels/kantoor/appartementen	5.483	972
	Roelantdreef 249	Winkel	170	91
	Rijnlaan 6	Winkel/appartement	145	27
	Steenweg 9/Choorstraat 9 en 9bis	Winkels/appartementen	300	117
Vaassen	Dorpsstraat 22	Winkel	550	63
Veenendaal	Hoofdstraat 25, 40 en 42	Winkels	1.675	153
	Bevrijdingslaan 10	Winkels	4.500	276
Veghel	Kalverstraat 8-16	Winkels/appartementen	446	89
Velp	Hoofdstraat 77-79	Winkel	440	53
Venlo	Lomstraat 30, 32 en 33	Winkels	515	161
	Vleesstraat 74	Winkel/appartement	120	44
Venray	Grotestraat 2-4/Grote Markt 2a-4	Winkels/hotel	1.166	139
Vianen	Voorstraat 84	Winkel/appartementen	150	35
Vlaardingen	Hoogstraat 165	Winkel	120	26
Voorburg	Herenstraat 107 en 109	Winkel	330	23
Voorschoten	Schoolstraat 30	Winkel	280	23
Vriezenveen	Westeinde 19-29	Winkels	2.720	214
Wageningen	Stadsbrink 2-42 en 69-71	Winkels/kantoor	6.058	471
Wassenaar	Langstraat 188 en 190	Winkel	290	62
Weesp	Herengracht 26	Winkel	365	45

	Locatie	Aard gebouw	m ² *	Brutojaarhuur ** (x € 1.000,-)
Winschoten	Langestraat 22 en 24	Winkels	570	84
Winterswijk	Dingstraat 1 en 3	Winkel/kantoor	2.335	252
	Misterstraat 8, 10, 12, 14, 33, 43 en 45	Winkels/appartementen	1.512	400
	Weurden 2 en 4	Winkels/appartementen	278	55
	Wooldstraat 26	Winkels	604	74
Wolvega	Van Harenstraat 4, 4a-4c/ Pastoriestraat 7, 7I-III	Winkels/appartementen	417	68
Woudenberg	Voorstraat 26	Winkel	256	22
IJmuiden	Lange Nieuwstraat 497 en 499	Winkel/appartementen	150	50
IJsselstein	Utrechtsestraat 75	Winkel	300	66
Zaandam	Gedempte Gracht 37 en 80	Winkels	290	90
	Westzijde 24-30 en 86	Winkels/parkeerterrein	3.707	355
Zeewolde	Flevoplein 1-6	Winkels	2.033	263
	Kerkplein 23/Torenstraat 3	Winkels/appartementen	397	79
	Kerkstraat 6-18	Winkels/appartementen	689	112
	Torenstraat 6-8	Winkel/appartement	195	34
Zeist	Scheeperslaan 1, 1a, 1b en 1c/ Steijnlaan 24 en 24a	Winkels/kantoren/appartementen	325	90
	Slotlaan 194/Huydecoperweg 9a	Winkel/appartement	90	40
Zierikzee	Dam 12	Winkel	53	22
	Verre Nieuwstraat 2 en 4	Winkel	130	21
Zoetermeer	Lijnbaan 285-297	Winkels	2.482	393
Zuidhorn	Hoofdstraat 21/Overtuinen 4-16	Winkels	1.100	133
Zundert	Markt 16a, 17 en 18	Winkels	1.062	113
Zutphen	Beukerstraat 28 en 40	Winkels	631	79
Zwolle	Broerenstraat 7	Winkel	72	14
	Diezerstraat 62 en 78	Winkels	235	130
	Kleine A 11 en 13	Winkel/appartementen	1.050	179
	Luttekestraat 26	Winkel/appartement	65	29
	Roggenstraat 3 en 6	Winkels	156	70
Totaal Nederland				46.334

	Locatie	Aard gebouw	m ² *	Brutojaarhuur ** (x € 1.000,-)
Spanje				
Alicante	Parque Vistahermosa	Winkels	32.620	4.956
Badalona	‘Centro Comercial Montigalà’ Passeig Olof Palme 28-36	Winkels	11.393	3.108***
Barcelona	Ronda de Universidad 35	Winkel	645	166
Burgos	‘Centro Comercial El Mirador’ Carretera de Santander km. 2,5	Winkels	9.832	1.668***
Getafe	‘Centro Comercial El Bulevar’ Poligono Getafe Norte	Winkels	5.546	1.481***
León	Avenida Ordoño II, no. 18	Winkel	591	183
Madrid	Calle Serrano 36	Winkel	615	297
	Calle Tetuán 19/Calle Carmen 3	Winkel	429	397
Malaga	‘Centro Comercial Rosaleda’ Avenida Simon Bolivar	Winkels	15.422	3.911***
Murcia	‘Centro Comercial Atalayas’ C/Molina de Segura s/no -30006	Winkels	10.468	2.383***
Sabadell	Baricentro	Winkels	484	133
San Blas	‘Centro Comercial Las Rosas’ Avenida Guadalajara s/mo-28032	Winkels	8.149	3.417***
Totaal Spanje				22.100

Duitsland

Arnsberg	‘Brücken-Center’	Winkels	12.142	1.035
Bielefeld- Brackwede	Hauptstrasse 120 en 122	Winkels/kantoren/appartementen	3.290	354
Bonn	‘Arcadia-Passage’	Winkels/kantoren	2.840	332
Deggendorf	Industriestrasse 30	Winkel	7.650	932
Dortmund	Hansastrasse 30	Winkels/kantoren/appartementen	3.402	429

	Locatie	Aard gebouw	m ² *	Brutojaarhuur ** (x € 1.000,-)
Dortmund- Aplerbeck	Eggensteinstrasse 7	Winkel	4.450	421
Gelsenkirchen	Klosterstrasse 21	Winkels/appartementen	265	102
	Von-der Recke-Strasse 1	Winkels/appartementen	354	92
Gelsenkirchen-Buer	St. Urbanus-Kirchplatz 7	Winkels/appartement	1.455	165
Halle	Richard-Paulick-Strasse	Winkel	7.626	805
Hannover	Badenstedter Strasse 128 en 130	Winkel	10.535	1.160
Hannover- Langenhagen	Hans-Böckler-Strasse 55 en 57	Winkel	1.629	210
Hennef	Adenauerplatz 7 en 8/ Bahnhofstrasse 38 en 40	Winkels/kantoor	2.815	205
Jettingen- Oberjettingen	Heilbergstrasse 5	Winkel	5.815	482
Korschenbroich	‘Hannen-Center’	Winkels/kantoren/appartementen	3.602	667
Langenfeld	Ganspohlerstrasse 5	Winkels/kantoren/appartementen	3.013	537
	Marktplatz 2, 4 en 6/ Solinger Strasse 2/Bachstrasse 1	Winkels/kantoren/appartementen	3.562	620
Lübeck	Schwartauer Allee 92-96/ Karlstrasse 1-3	Winkels/kantoren	4.785	637
Lüneburg	Grosse Bäckerstrasse 5	Winkel	2.070	522
Marl	‘Marler Stern’	Winkels	2.563	597
Mönchengladbach	Hindenburgstrasse 75/ Steinmetzstrasse 20-22/ Lichthof 29-31	Winkels/kantoren/appartementen	9.932	2.249
Monheim	Heinestrasse 1-9/21	Kantoren	11.903	1.565
	Heinestrasse 2-4-4a-4b/10-12	Winkels/appartementen	4.628	472
	Rathausplatz 2-14	Winkels	4.009	589
Neumünster	Haart 190	Winkel	7.785	754
Neuwied- Niederbieber	Neuer Weg 53	Winkel	1.600	161

	Locatie	Aard gebouw	m ² *	Brutojaarhuur ** (x € 1.000,-)
Oberhausen	Havensteinstrasse 44, 46 en 48/ Helmholtzstrasse 9	Winkels/kantoren	5.064	538
Paderborn	Bahnhofstrasse 38	Winkels/kantoren/appartementen	1.464	163
Preetz	Hufenweg 24	Winkels	8.929	1.051
Saarbrücken	Saargemünder Strasse 85, 87 en 89	Winkel	1.232	262
Tuttlingen	Rudolf-Diesel-Strasse 28-30	Winkels	4.920	403
Unna	Massener Strasse 61	Winkel/appartement	1.003	119
Völklingen	Bismarckstrasse 11	Winkels/kantoren	3.239	322
Wedemark- Mellendorf	Wedemarkstrasse 96	Winkel	4.004	486
Wesel	Rudolf-Diesel-Strasse 20	Winkels/kantoor/appartementen	2.298	182
Wiesbaden	Hagenauer Strasse 23-23a-23b-23c	Winkels	2.598	371
Wilhelmshaven	Brommystrasse	Winkels	5.834	563
Witten	Berliner Strasse 18	Winkels/kantoren	2.865	366
	Marktstrasse 2	Winkels/kantoren	3.697	531
Totaal Duitsland				21.451
België				
Aalst	Albrechtlaan 56	Winkel	1.000	62
	Kalfstraat 3	Winkels	9.726	668
	Nieuwstraat 10	Winkel	145	59
Aartselaar	Antwerpsesteenweg 13/4	Winkels	990	98
Alleur	Avenue de l'Expansion 16	Winkels	2.221	130
Andenne	Avenue Roi Albert 39	Winkels	4.701	267
Ans	Rue de Français 393	Winkels	3.980	310
Antwerpen	Abdijstraat 29, 82 en 84	Winkels	295	70
	Breydelstraat 33	Winkel	144	42
	Carnotstraat 18 en 20	Winkel	1.298	95
	De Keyserlei 47 en 49	Winkels	178	95

	Locatie	Aard gebouw	m ² *	Brutojaarhuur** (x € 1.000,-)
Antwerpen	Frankrijklei 27	Winkel/kantoor	624	69
	Groendalstraat 11	Winkel	39	21
	Hovenierstraat 1	Winkel	145	42
	Huidevettersstraat 12	Winkel	791	245
	Korte Gasthuisstraat 27	Winkel/appartementen	155	89
	Leysstraat 17,28 en 30/			
	Kipdorpvest 32-34	Winkels/appartementen	1.094	842
	Meir 99	Winkel	384	392
	Schuttershofstraat 24/			
	Kelderstraat 7	Winkels	320	60
	Schuttershofstraat 30 en 32/			
	Arme Duivelstraat 2	Winkels	120	95
Balen	Molsesteenweg 56	Winkels	1.871	113
Bastenaken	Rue de Marche 104	Winkels	593	37
Beaumont	Rue Germain Michiels 40 en 42	Winkel	1.113	93
Bergen	Chaussée de Binche 101	Winkel	1.000	64
	Grand Rue 19	Winkel	170	69
	Rue de la Chaussée 31 en 33	Winkels/appartement	380	142
Boechout	Hovesesteenvweg 123-127	Winkel	1.022	63
Borgloon	Sittardstraat 10	Winkels	996	51
Bree	Toleikstraat 30	Winkel	855	51
Brugge	Steenstraat 80	Winkels	2.670	749
Brussel	Elsensesteenweg 16/			
	Waversesteenweg 12	Winkels	1.255	215
	Elsensesteenweg 41,43 en 65	Winkels	5.493	1.166
	Leuvensesteenweg 610-640	Winkels	2.964	284
	Louizalaan 7	Winkel	248	205
	Nieuwstraat 98	Winkel	162	143
	Verwelkomingsstraat 13, 15 en 17	Winkels	4.260	266
Charleroi	Rue de la Montagne 5 en 7	Winkel	948	179
Chênée	Rue de la Station 23	Winkels	2.881	211
Diest	Hasseltsestraat 15	Winkel	200	33
Dilsen-Stokkem	Rijksweg 770	Winkel	992	68

	Locatie	Aard gebouw	m ² *	Brutojaarhuur ** (x € 1.000,-)
Dinant	Rue Saint-Jacques 39	Winkels	2.022	140
	Tienne de l'Europe	Winkels	2.308	149
Flémalle	Rue de la Fabrique 6	Winkels	2.835	189
Froyennes	Rue des Roselières 6	Winkel	950	72
Genk	Guillaume Lambertlaan 115	Winkels	3.109	213
	Hasseltweg 74	Winkels	2.099	174
Gent	Veldstraat 81	Winkel	265	111
	Volderstraat 15	Winkel	279	80
	Zonnestraat 6, 8 en 10	Winkels/kantoor	3.245	275
Gerpennes	Rue de Bertransart 99	Winkels	990	64
Glain	Rue Saint-Nicolas 572	Winkels	1.990	97
Grivegnée	Rue Servais Malaise	Winkel	2.000	112
Hannut	Chaussée de Huy 2	Winkels	3.015	185
Hasselt	Genkersteenweg 76 en 282	Winkels	3.261	188
Heusden-Zolder	Inakker	Winkels	1.019	61
Hoboken	Zeelandstraat 6 en 8	Winkels	2.490	173
Kampenhout	Mechelsesteenweg 38-42	Winkels	3.002	167
Kapellen	Eikendreef 5	Winkels	906	45
La Louvière	Rue Albert 1er 84-86	Winkel	190	53
Leopoldsburg	Lommelsesteenweg 31	Winkel	1.670	90
Leuven	Bondgenotenlaan 69-73	Winkel	1.589	511
Luik	Rue Pont d'Ile 35, 45 en 49	Winkels	520	199
Malmedy	Avenue des Alliés 14b	Winkel	813	48
Marcinelle	Rue des Champs 17	Winkel	603	19
Mechelen	Bruul 39,41,42 en 44	Winkels	1.788	521
	Yzerenleen 30	Winkel	350	47
Merksem	Bredabaan 474-476	Winkels	470	91

	Locatie	Aard gebouw	m ² *	Brutojaarhuur** (x € 1.000,-)
Messancy	Rue de l'Institut 44	Winkels	1.998	102
Moeskroen	Petite Rue 18	Winkel	235	37
Mortsel	Statielei 71 en 73	Winkels/appartementen	425	139
Olen	Lammerdries 6	Winkels	15.032	824
Oostende	Torhoutsesteenweg 610	Winkel	1.000	78
Overpelt	Burgermeester Misottenstraat 5	Winkels	877	74
Philippeville	Rue de France 78	Winkels	3.705	282
Rixensart	Rue Robert Boisacq 11	Kantoor	100	10
Roeselare	Brugsesteenweg 524	Winkel	1.000	72
Runkst	Sint Hubertusplein 46	Winkels/appartementen	695	53
Schelle	Provinciale Steenweg 453 en 455	Winkels	2.962	178
Scherpenheuvel	Mannenbergh 26	Winkel	600	67
Seraing	Boulevard Pasteur 47	Winkel	1.263	87
Sint-Job-in-'t-Goor	Handelslei 10	Winkel	600	59
Sint-Niklaas	Kapelstraat 119	Winkel	940	76
Sint-Truiden	Hasseltsesteenweg 69	Winkel	850	78
	Kattestraat 25	Winkels	1.401	91
Tielt-Winge	Aarschotsesteenweg 1-6	Winkels	18.866	1.364
Tienen	Slachthuisstraat 36	Winkels	4.871	372
Turnhout	Gasthuisstraat 5,7 en 32	Winkels	2.790	519
Vilvoorde	Leuvensestraat 39-41	Winkels	485	98
	Luchthavenlaan 5	Winkels	6.345	435
	Mechelsesteenweg 30	Winkels/kantoren	8.440	641
Waterloo	Chaussée de Bruxelles 281 en 283	Winkel/kantoren	1.198	101
Waver	Rue du Commerce 26	Winkel	140	61
	Rue Pont du Christ 46/ Rue Barbier 15	Winkels/appartementen	315	128

	Locatie	Aard gebouw	m ² *	Brutojaarhuur ** (x € 1.000,-)
Wilrijk	Boomsesteenweg 643-645 en 658-662/Oude Baan 55-79	Winkels/kantoren	26.891	1.364
Totaal België				19.417
Frankrijk				
Agen	Boulevard de la République 36	Winkel	700	51
Alençon	Rue aux Sieurs 40-44/ Rue de la Cave aux Boeufs 1-7/ Rue de Cygre 12	Winkels/kantoren/appartementen	2.199	197
Amiens	Rue des Trois Cailloux 7-9	Winkel	1.013	229
Angers	Rue d'Alsace 9 Rue Lenepveu 25-29	Winkel Winkels	67 4.404	41 774 ***
Annecy	Rue Vaugelas 22	Winkel	60	13
Besançon	Grande Rue 22 Place Pasteur 3	Winkel Winkel	52 52	36 8
Boulogne-sur-Mer	Rue Adolphe Thiers 29	Winkel	246	27
Bourges	Rue Mirebeau 14 en 16	Winkels	121	44
Brest	Rue de Siam 70	Winkel	819	76
Cannes	Rue d'Antibes 40	Winkel	937	260
Carcassonne	Place Carnot 16	Winkel	90	17
Chambéry	Place Saint-Léger 228	Winkel	40	41
Charleville Mézières	Rue de la République 35-37	Winkel	90	33
Chaumont	Rue Victoire de la Marne 28-42	Winkel	1.370	134
Dax	Rue des Carmes 7-9	Winkel	248	41
Dieppe	Grande-Rue 84-86	Winkel	100	40
Dijon	Rue du Bourg 39 bis/ Rue Jules Mercier 20 bis	Winkel	40	27

	Locatie	Aard gebouw	m ² *	Brutojaarhuur ** (x € 1.000,-)
Grenoble	Grande Rue 11	Winkel	88	17
	Rue des Clercs 18	Winkel	45	19
Laval	Rue du Général de Gaulle 41/ Rue de Rennes 14	Winkel	475	47
Limoges	Centre commercial Beaubreuil	Winkels	4.299	344
Lyon	Rue Victor Hugo 5	Winkel	90	36
Mâcon	Rue Carnot 11/ Rue Rameau 39 en 51-53	Winkel	160	61
	Rue Philibert Laguiche 11-13/ Place aux Herbes 53-56	Winkel	1.148	61
Nancy	Rue Saint-Jean 45-55	Winkels/kantoren	4.787	1.594
Nice	Route de Grenoble	Winkel	2.067	427
	Avenue Jean Médecin 8 bis/ Rue Gustave Deloye 5	Winkel	362	144
Parijs	Boulevard Saint-Germain 104	Winkel	1.278	513
	Rue de Rivoli 118-120	Winkel/kantoren/appartementen	3.341	2.483***
Plaisir	Centre Commercial Plaisir-Sablons	Winkels	16.339	2.207***
Roanne	Rue Bourgneuf 18/ Passage Bourgneuf 7	Winkel	812	13
	Rue Charles de Gaulle 51-53	Winkels/appartementen	610	117
Sainte-Geneviève- des-Bois	Avenue de la Croix Blanche 19	Winkels	8.075	1.060
Saint-Étienne	Rue Saint-Jean 27	Winkel	60	8
Sens	Grande Rue 43 en 82	Winkels	1.567	104
Soissons	Rue Saint-Martin 57	Winkel	400	42
Thoiry	Centre Commercial Val Thoiry	Winkels	14.779	3.385***
Thonon-les-Bains	Rue des Arts 16	Winkels	320	71
Toulon	Rue de Jean Jaures 82/ Rue Racine 11	Winkel	1.609	121
Troyes	Rue Émile Zola 117/Rue Larivey	Winkel	360	129

	Locatie	Aard gebouw	m ² *	Brutojaarhuur ** (x € 1.000,-)
Valence	Rue Victor Hugo 25/ Rue Pasteur 1-3	Winkel	200	47
Vichy	Rue Georges Clémenceau 12/ Rue Ravy-Breton 2	Winkels	1.437	138
Totaal Frankrijk				15.277
Italië				
Milaan	Via Torino 2	Winkel	1.120	926
Parma	Via Silvio Pellico	Winkels	11.489	1.528
Totaal Italië				2.454
Portugal				
Algés	Damião de Góis 41	Winkel	150	73
Barcelos	Rua Porta Nova 41	Winkel	128	24
Braga	Avenida Central 78-80	Winkel	471	103
Chile	Rua Morais Soares 93	Winkel	257	69
Lissabon	Rua do Carmo 100-110/ Rua do Ouro 287, 291, 293 en 295	Winkels	942	330
Porto	Praça do Marquês de Pombal 152	Winkel	279	66
	Praça Mouzinho de Albuquerque 119-124	Winkel	149	68
	Rua de Brito Capelo 160	Winkel	164	55
	Rua de Santa Catarina 325-329	Winkel	529	169
Totaal Portugal				957
Totaal				127.990

* Exclusief appartementen

** Per 1 januari 2003

*** Inclusief laatst bekende omzethuren

Toelichting op de onroerendgoedportefeuille in exploitatie

- De brutojaarhuur per 1 januari 2003 betreft de huur bij volledige bezetting;
- in Nederland worden nagenoeg alle huurcontracten voor een periode van 5 jaar afgesloten, waarbij de huurder een optie heeft om de huur met 5 jaar te verlengen. Jaarlijkse huurverhogingen zijn gebaseerd op de index van de kosten van levensonderhoud;
- in Spanje worden nagenoeg alle huurcontracten afgesloten voor een periode van minimaal 5 jaar. Jaarlijkse huurverhogingen zijn gebaseerd op de index van de kosten voor levensonderhoud;
- in Duitsland worden nagenoeg alle huurcontracten voor een periode van 5 jaar of 10 jaar afgesloten, waarbij de huurder een optie heeft de huur te verlengen. Huurverhogingen vinden plaats wanneer het indexcijfer van de kosten van levensonderhoud met 5 of 10 punten is gestegen;
- in België worden huurcontracten normaliter afgesloten voor een periode van 9 jaar met een wederzijdse opzegmogelijkheid na 3 en 6 jaar. Jaarlijkse huurverhogingen vinden plaats op basis van de index van de kosten van levensonderhoud;
- in Frankrijk worden huurcontracten normaliter afgesloten voor een periode van 9 of 12 jaar, waarbij de huurder een optie heeft om elke 3 jaar de huur te verlengen. Jaarlijkse huurverhogingen vinden plaats op basis van de stijging van de bouwkosten-index, tenzij anders is overeengekomen;
- in Italië worden nagenoeg alle huurcontracten afgesloten voor een periode van 12 jaar. Huurverhogingen vinden plaats op basis van de index van de kosten van levensonderhoud, welke voor 75% wordt doorberekend aan de huurders. In bepaalde gevallen is een 100% indexering mogelijk;
- in Portugal bestaan twee soorten huurwetgeving. Volgens de 'oude' wetgeving worden huurcontracten voor onbepaalde tijd aangegaan en kunnen in principe slechts beëindigd worden door de huurder. Volgens de 'nieuwe' wetgeving gelden regels die vergelijkbaar zijn met Spanje, hetgeen inhoudt dat huurcontracten meestal voor een periode van minimaal vijf jaar worden afgesloten en dat de jaarlijkse huurverhogingen zijn gebaseerd op de kosten voor levensonderhoud. Deze regels worden steeds meer toegepast, vooral bij internationaal georiënteerde huurders.

Taxateurs:

Aquirre Newman te Madrid
C.B. Richard Ellis te Amsterdam
Cushman & Wakefield Healey & Baker te Amsterdam, Brussel, Lissabon, Madrid en Milaan
Kroese en Paternotte te Amsterdam
Müller International Immobilien Facility Management GmbH te Düsseldorf
Oppenheim Immobilien te Wiesbaden
Retail Consulting Group te Parijs

Objecten niet in exploitatie

	Locatie	Aard gebouw
Nederland		
Amsterdam	Reguliersdwarsstraat 93-101	Appartementen
Spanje		
Castellón de la Plana	Castellón de la Plana	Winkels
België		
Elewijt-Zemst	Kampenhoutsebaan/ Keizer Karellaan	Grond
Messancy	Route National 81	Factory outlet center
Olen	Lammerdries 6	Winkels