



Communiqué de presse

Exercice 2007

VASTNED RETAIL VOIT EN 2007 LE RÉSULTAT DIRECT DE SES PLACEMENTS GRIMPER À 3,85 EUROS PAR ACTION

(entre parenthèses : exercice 2006)

- Résultat direct des placements : 64,4 millions d'euros (62,5 millions d'euros);
- Résultat indirect des placements : 180,1 millions d'euros (110,4 millions d'euros);
- Résultat total des placements : 244,5 millions d'euros (172,9 millions d'euros);
- Résultat direct des placements par action : 3,85 euros (3,70 euros);
- Résultat indirect des placements par action : 10,79 euros (6,53 euros);
- Résultat des placements par action : 14,64 euros (10,23 euros);
- Capitaux propres par action au 31 décembre 2007 : 69,42 euros (31 décembre 2006 : 57,93 euros);
- Pour 2008, le résultat direct des placements attendu est d'environ 4,00 euros par action.

VastNed Retail investit dans des commerces individuels, des centres commerciaux et des établissements de grande distribution implantés sur des sites de bonne qualité et de tout premier ordre. Ses principaux pays d'activité sont les Pays-Bas, l'Espagne, la France et la Belgique, ainsi que la Turquie, marché actuellement en pleine expansion. Au 31 décembre 2007, les fonds investis s'élevaient à 2.093,1 millions d'euros (compte non tenu des projets en cours de réalisation).

Résultat des placements des actionnaires de VastNed Retail

En 2007, le résultat des placements a progressé de 41,4%, passant de 172,9 millions d'euros en 2006 à 244,5 millions d'euros. Le résultat des placements de 2007 se répartit en résultat direct pour 64,4 millions d'euros et en résultat indirect pour 180,1 millions d'euros.

Composition du résultat des placements de l'exercice 2007

Produits locatifs bruts

Les produits locatifs bruts ont augmenté de 8,9% et sont passés 110,7 millions d'euros en 2006 à 120,6 millions d'euros en 2007. Cette hausse se présente de la façon suivante :

Composition des variations des produits locatifs bruts					
* 1.000 €	2006	Achats	Ventes	À périmètre constant	2007
NL	44.669	700	(230)	853	45.992
E	28.831	3.100	-	1.094	33.025
F	17.784	2.600	(8)	1.846	22.230
B	18.405	100	(800)	(72)*	17.633
Tr	-	624		-	624
P	1.040	-		33	1.073
T	110.729	7.124	(1.038)	3.754	120.577

*Y compris 1,0 million d'euros de dommages-intérêts pour Messancy pris en compte en 2006



Charges non répercutées

Le montant des charges non répercutées a progressé de 3,1 millions d'euros en 2006 à 3,6 millions d'euros en 2007. Ce montant relativement élevé est principalement à imputer au centre de magasins d'usine de Messancy, où les coûts de promotion, de marketing et de gestion nécessaires pour poursuivre l'augmentation du nombre de visiteurs et des chiffres d'affaires n'ont pu être intégralement répercutés sur les locataires. Ce poste a également augmenté par rapport à 2006 par suite d'une baisse du taux d'occupation des sites de Parque Vistahermosa à Alicante et de Plaisir-Sablons à Plaisir. Dans ce centre commercial proche de Paris, un nombre croissant de locaux sont à dessein maintenus inoccupés, en prévision du redéploiement de ce centre commercial.

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation exprimées en pourcentage des produits locatifs bruts ont augmenté de 0,5 point de pourcentage par rapport à l'exercice précédent pour s'établir à 10,0% (9,5%), atteignant ainsi 12,0 millions d'euros (2006 : 10,5 millions d'euros). Cette hausse provient surtout d'abandons supplémentaires de créances douteuses du centre de magasins d'usine de Messancy. Dans le même temps, les charges d'exploitation ont augmenté par suite de l'achat de l'expansion du centre commercial de Getafe III, pour lequel nous sommes régulièrement tenus de payer un canon emphytéotique.

Variations de valeur des placements immobiliers

En 2007, les variations de valeur des placements immobiliers ont fortement augmenté, passant de 127,7 à 208,0 millions d'euros positif (ce sujet sera traité plus en détail dans la suite de ce communiqué).

Résultat net des ventes de placements immobiliers

Le résultat net des ventes de placements immobiliers s'est élevé à 6,5 millions d'euros

négatif (0,1 million d'euros positif). En dehors des résultats qui se sont en fin de compte révélés positifs de la vente d'un nombre limité de petits immeubles situés aux Pays-Bas, en France et en Belgique, ce poste est principalement dû à une perte subie sur la vente du centre de magasins d'usine de Messancy, qui s'est montée à 5,4 millions d'euros.

Par suite de la vente, il va être réalisé selon les prévisions une amélioration annuelle du résultat direct des placements de 0,09 euro par action à compter de l'exercice 2008. Au début de 2008, il a en outre été convenu avec l'acquéreur de la majeure partie du portefeuille immobilier allemand vendu en 2004 un règlement définitif concernant le litige portant sur l'ajustement du prix d'achat, ce qui s'est soldé à retardement par un résultat de vente négatif de 2,5 millions d'euros.

Charges

Coûts de financement nets

Les coûts de financement nets ont progressé de 22,7 millions d'euros en 2006 jusqu'à atteindre 29,8 millions d'euros en 2007. Cette hausse a surtout été occasionnée par le recours à des financements porteurs d'intérêts supplémentaires pour les acquisitions nettes réalisées en 2006 et 2007, ainsi que pour le programme de rachat d'actions propres de la société exécuté au troisième trimestre de 2007, lors duquel 500.000 actions propres ont été rachetées pour la somme de 28,0 millions d'euros.

Frais généraux

Les frais généraux ont progressé jusqu'à 7,7 millions d'euros (2006 : 6,7 millions d'euros). Cette augmentation est principalement due à la hausse des coûts de conseils externes. Ces coûts ont concerné des conseils fiscaux et juridiques liés à des acquisitions n'ayant pas été réalisées, ainsi que des conseils supplémentaires relatifs à l'offre indicative faite par IEF Capital au cours du second semestre de 2007 et au processus d'enchères sur VastNed Retail qui en a



résultat. Par ailleurs, cette hausse est également liée à l'augmentation des coûts occasionnés par l'ouverture de l'agence de VastNed Retail à Istanbul au milieu de l'année 2007.

Impôts sur le bénéfice dus sur la période sous revue

Les impôts sur le bénéfice dus sur la période sous revue se sont traduits en 2007 par un profit de 0,7 million d'euros par rapport à une charge de 0,9 million d'euros en 2006. Ceci est la conséquence de profits fiscaux ponctuels enregistrés en France et en Espagne.

Variation des obligations fiscales latentes

La variation des obligations fiscales latentes a baissé de 15,2 millions d'euros en 2006 à 11,9 millions d'euros en 2007. En dépit de l'augmentation par rapport à 2006 du montant des variations de valeur non réalisées du portefeuille espagnol, augmentation qui s'est traduite par une hausse de la dotation aux obligations fiscales latentes par comparaison à 2006, la dotation a subi une baisse par rapport à 2006 par suite d'une dotation supplémentaire ponctuelle de 6,7 millions d'euros aux obligations fiscales latentes, comptabilisée au cours de l'année en question. Cette dotation ponctuelle était la conséquence de l'augmentation des tarifs fiscaux en Espagne, en raison de laquelle un tarif effectif supérieur a dû être pris en compte pour le calcul des obligations fiscales latentes en Espagne en 2006 (hausse de 15% à 18%). Ce pourcentage est resté inchangé en 2007. En Turquie, il a été pris en compte une créance fiscale de 0,2 million d'euros par suite d'une perte fiscale. Les variations de valeur enregistrées aux Pays-Bas, en Belgique et en France n'ont pas entraîné de variation des obligations fiscales latentes par suite des régimes fiscaux avantageux en vigueur.

Résultat des placements revenant aux minoritaires

La part du résultat des placements revenant aux actionnaires minoritaires, qui s'élève à 13,2 millions d'euros (2006 : 6,6 millions d'euros), se répartit en résultat direct et en résultat indirect pour un montant respectif de 3,7 millions d'euros (2006 : 4,4 millions d'euros) et de 9,5 millions d'euros (2006 : 2,2 millions d'euros). La baisse du résultat direct des placements revenant aux minoritaires est principalement liée à la baisse du résultat direct des placements d'Intervest Retail, société au sein de laquelle VastNed Retail détient un intérêt de 72,4% (2006: 72,4%). Cette baisse du résultat d'Intervest Retail provient en grande partie de la détérioration du résultat du centre de magasins d'usine de Messancy enregistrée en 2007. La hausse du résultat indirect des placements revenant aux minoritaires est la conséquence de variations de valeur positives considérablement plus élevées enregistrées dans le portefeuille immobilier belge détenu par Intervest Retail, ainsi que du centre commercial 'Het Rond' de Houten, aux Pays-Bas.

Portefeuille immobilier

La valeur du portefeuille immobilier s'élevait au 31 décembre 2007 à 2.093,1 millions d'euros (31 décembre 2006 : 1.730,7 millions d'euros).

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier a subi une baisse fractionnaire pour passer à 96,9% (2006 : 97,4). Cette baisse est principalement due à l'acquisition du centre commercial de Limoges-Cognac loué à l'achat à 75%, dont plusieurs nouvelles unités ont entre-temps été louées, du centre commercial de Plaisir-Sablons situé près de Paris et devant être redéployé, ainsi que du centre de commerces et de loisirs de Parque Vistahermosa à Alicante. Par pays, le taux d'occupation se présente de la façon suivante :



Taux d'occupation en %			
Pays	Fin 2007	Exercice 2007	Exercice 2006
NL	98,4	97,9	97,7
E	96,4	96,0	97,4
F	97,9	96,8	98,4
B	99,3	95,9	95,4
Tr	97,7	97,7	-
P	100,0	100,0	100,0
T	97,9	96,9	97,4

Franchises de loyer, réductions de loyer et incitations à la location

Les réductions de loyer, franchises de loyer et incitations à la location se sont élevées à 2,1% au cours de l'exercice 2007 (1,6%).

La répartition par pays est présentée dans le tableau ci-dessous :

Franchises de loyer, réductions de loyer et incitations en %		
Pays	Exercice 2007	Exercice 2006
NL	(0,4)	(0,3)
E	(2,8)	(2,2)
F	(1,0)	(1,1)
B	(6,0)	(4,0)
T	(0,2)	-
P	-	-
T	(2,1)	(1,6)

Activité de location

Un nombre important de transactions locatives ont eu lieu au cours de l'année 2007. Cette activité désignée par nous *leasing activity*, se répartit en *new leases* (= nouveaux baux) et en *lease renewals* (= renouvellements de baux). La première catégorie comprend la location de locaux devenus vacants à de nouveaux locataires et la seconde la conclusion de nouveaux contrats et des ajustements de loyer conclus avec des locataires existants. Lors de la conclusion de nouveaux contrats il a été réalisé une augmentation moyenne de loyer

brut de 15% dans les principaux pays où opère VastNed Retail. Le tableau ci-dessous donne un aperçu de la situation :

Pays	New Leases		Lease renewals		Leasing activity
	Va-ri-a-tion loyer brut en %	Volume en % loyer brut théorique	Va-ri-a-tion loyer brut en %	Volume en % loyer brut théorique	Volume en % loyer brut théorique
NL	11,7	4,7	17,1	1,3	6,0
E	9,4	3,2	9,8	6,1	9,4
F	5,0	4,6	9,7	4,6	9,3
B	27,8	7,6	30,7	6,5	14,1
T	14,6	4,7	16,1	4,1	8,8

T: total des principaux pays d'activité (NL, E, F et B, compte non tenu de Messancy)

La *leasing activity* a trait aux contrats de bail conclus en 2007. L'élévation des niveaux de loyer se fera en grande partie sentir en 2008 et contribuera alors également au résultat direct des placements. Les locations ne se sont pas seulement accompagnées d'une élévation du nouveau niveau de loyer par rapport à l'ancien, mais également d'une élévation des loyers par rapport aux prix pratiqués sur le marché, indiqués par les experts (14%). Compte tenu des réductions de loyer, franchises de loyer et incitations à la location accordées, la hausse s'est en tout élevée à 9,5%.

Variations de valeur des placements immobiliers

En 2007, les variations de valeur des placements immobiliers ont subi une forte augmentation, passant de 127,7 millions d'euros positif à 208,0 millions d'euros positif. Cette hausse des variations de valeur est la conséquence de la forte demande ayant également persisté en 2007 de placements en immobilier commercial, où les acquéreurs sont disposés à acquérir des biens immobiliers présentant des rendements initiaux nettement inférieurs aux rendements figurant dans les estimations externes effectuées au début de 2007. La faiblesse des rendements initiaux est soutenue par une croissance des loyers déjà réalisée et encore attendue en raison de la demande toujours



élevée de locaux commerciaux bien situés, de détaillants le plus souvent internationaux, ayant d'ambitieux projets d'expansion. Les pourcentages d'indexation de 4% et de 5% respectivement pratiqués en Espagne et en France depuis le 1^{er} janvier soutiennent également cette formation de plus-value. La hausse de valeur du portefeuille immobilier belge a subi une pression d'environ 10 millions d'euros, par suite de dépréciations successives du centre de magasins d'usine de Messancy au cours de l'année 2007. En France, la hausse de valeur a été un peu freinée par des coûts d'acquisition de 8,8 millions d'euros imputés à ce poste et liés à l'acquisition du portefeuille de commerces de Lille. Les coûts d'acquisition ainsi imputés se sont élevés en tout à 14,0 millions d'euros.

Pays	Variations de valeur (* 1 M €)	
	Exercice 2007	Exercice 2006
NL	85,9	40,2
E	58,0	46,6
F	42,4	35,1
B	21,5	3,6
T	(1,2)	-
P	1,4	2,2
Total	208,0	127,7

Acquisitions et engagements

En 2007, des acquisitions ont été faites et des engagements pris à hauteur totale de 221,7 millions d'euros.

Les acquisitions sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Acquisitions		
Localité	Adresse	Prix (* 1 M €)
<i>Pays-Bas</i>		
Amsterdam	Buikslotermeerplein 255	1,8
Borculo	Lichtenhorst 7,9	4,3
IJsselstein	Utrechtsestraat 15	1,7
Heerlen	In de Cramer 20	7,4
<i>France</i>		
Lille	56 boutiques de centre-ville /100 appartements	96,0
Seclin (Lille)	'Terres et Eaux'	3,4
Toulon	'Les 4 Chemins'	5,9
Augny	Rue du Bois d'Orly	2,3
<i>Belgique divers</i>		
	Portefeuille de Heytens	21,3
<i>Turquie</i>		
Istanbul	'Elysium Shops' Kazim Orbay Caddessi 3	9,8
Istanbul	Istiklal Caddessi 34	8,8
Istanbul	Istiklal Caddessi 98	4,0
Total		166,7

En 2007, les engagements suivants ont été pris :

- A Houten, aux Pays-Bas, deux immeubles de bureaux ont été acquis pour un montant de 4,2 millions d'euros pour être reconvertis en temps voulu en boutiques.
- Il a été conclu un contrat clé en main avec Fortis Vastgoedontwikkeling concernant l'acquisition de la réalisation du complexe situé dans le centre-ville de Lelystad, en bordure du Wisselplein, et du centre commercial de proximité 'Hoogambacht' à Hendrik-Ido-Ambacht. Les investissements respectifs s'élèveront selon les prévisions à environ 21,8 et 22,3 millions d'euros. La livraison aura lieu en 2009.
- VastNed Retail a conclu un contrat d'achat en l'état futur d'achèvement en vue de la réalisation d'un établissement de grande distribution à la périphérie de Thoiry (France). L'investissement nécessaire est estimé à environ 6,7 millions



d'euros. La livraison est prévue en 2009.

Ventes

En 2007, la vente d'un nombre limité de petits immeubles individuels a eu lieu aux Pays-Bas et en Belgique. Au cours de l'exercice, le centre de magasins d'usine de Messancy a également été vendu. La conclusion de cette transaction a eu lieu en février 2008.

Ventes		
Localité	Adresse	Prix (* 1 M €)
Pays-Bas		
Leiden	Korevaarstraat 2e-f	0,5
Amersfoort	Arnhemsestraat 18-20	0,8
Dinteloord	Raadhuisplein 7-9	0,5
Heerlen	Akerstraat 20	0,5
Rotterdam	Groene Hilledijk 217 / Meerdervoortstraat 119-121	0,5
Schiedam	Broervest 50-54	0,5
Schiedam	Hoogstraat 93	0,2
Vlaardingen	Hoogstraat 165	0,3
Zeist	Scheeperslaan 1 en 1a-c / Steijnlaan 24- 24a	1,0
Zierikzee	Dam 12	0,2
Zierikzee	Verre Nieuwstraat 2-4	0,2
Enschede	Dotterbloemstraat 10	1,1
Amsterdam	Ceintuurbaan 133	0,6
France		
Vichy	12, Rue Georges Clemenceau (hôtel)	0,3
Belgique		
Anvers	Breydelstraat 33	0,3
Messancy	44, Rue de l'Institut	1,0
Charleroi	5-7, Rue de la Montagne	3,0
Messancy	199, Route d'Arlon	9,6
Total		21,1

Compte tenu de frais de vente de l'exercice précédent comptabilisés à retardement, le résultat des ventes s'est élevé à 6,5 millions d'euros négatif. Ce résultat est en grande partie dû à la vente du centre de magasins d'usine de Messancy.

Solvabilité et financement par fonds étrangers

Les fonds propres exprimés en pourcentage des placements immobiliers

s'élevaient au 31 décembre 2007 à 58,1% (31 décembre 2006: 60,6%). Le rapport entre fonds étrangers à court terme et à long terme était de 34/66 au 31 décembre 2007 (31 décembre 2006 : 33/67).

Le taux d'intérêt moyen calculé sur la totalité des fonds étrangers porteurs d'intérêts s'est élevé de 4,31 à 4,64%, en grande partie sous l'effet de la hausse des intérêts à court terme survenue en 2007. A la fin de l'année 2007, les deux tiers du portefeuille d'emprunts avaient un taux d'intérêt fixe assorti d'une durée standard de 5,6 ans.

Dividende

Conformément à la politique de VastNed Retail en matière de dividende, il sera proposé à l'assemblée générale des actionnaires devant se tenir le 8 avril 2008 de fixer le dividende final à 2,73 euros par action ordinaire, montant correspondant au résultat direct des placements par action de 2007 de 3,85 euros moins l'acompte sur dividende par action de 1,12 euro. Compte tenu de l'obligation de répartition précédemment mentionnée et du cours de bourse alors en vigueur, le dividende final pourra être soit entièrement perçu en numéraire, soit en numéraire à hauteur de 1,35 euro et, pour un pourcentage restant à définir, sous forme d'actions de VastNed Retail imputées à la réserve pour primes d'émission, dont la valeur par action devra approcher 1,38 euro. Le dividende final sera mis en paiement le 2 mai 2008. La société envisage de racheter des actions de son capital dans un ordre de grandeur équivalent à celui du nombre de nouvelles actions émises en vue du versement du dividende en actions, afin d'atténuer l'effet de dilution sur le résultat direct des placements par action.

Procédure d'enchères

Comme cela a été annoncé dans divers communiqués de presse, plusieurs candidats sélectionnés examinent la



possibilité de faire une offre sur VastNed Retail ou sur des parties de la société. Dans le communiqué du 8 février 2008, il a été indiqué que des offres indicatives avaient été reçues de différents candidats et que ceux-ci avaient encore besoin de temps supplémentaire pour pouvoir faire des offres définitives. La direction pense pouvoir donner des informations plus précises à la mi-mars.

Développements et perspectives pour 2008

Les économies des pays où opère VastNed Retail ont connu un développement favorable en 2007. L'emploi et les ventes au détail ont connu une évolution dont il n'y a pas lieu d'être insatisfait, surtout si on les replace dans le contexte des développements survenus aux Etats-Unis. La hausse de l'inflation semble plutôt indiquer une économie se développant trop rapidement qu'un revirement vers la récession. La plupart des instituts économiques sont donc convaincus que la croissance des pays où opère VastNed Retail va sensiblement se maintenir au niveau actuel. Etant donné la hausse de l'inflation, les intérêts à long terme vont, après avoir accusé une baisse limitée au début de 2007, revenir selon les

prévisions, au niveau du second semestre de 2007.

Les placements immobiliers en cours de réalisation à Roermond et à Tongeren vont être mis en exploitation en mars 2008 et le centre commercial 'Het Rond' de Houten sera achevé en août 2008. Tous ces nouveaux immeubles auront des rendements initiaux attractifs.

Prenant en compte ce qui précède, la direction envisage avec confiance les perspectives de résultat direct des placements en 2008.

En dépit des profits fiscaux ponctuels pris en compte en 2007, qui se sont traduits par un effet positif sur le résultat direct des placements d'environ 0,10 euro par action, la direction prévoit que, sous l'effet des développements évoqués ci-dessus et de la vente du centre de magasins d'usine de Messancy, qui a un effet positif d'environ 0,09 euro par action, le résultat direct des placements s'établira autour de 4,00 euros par action. Dans ces prévisions, les coûts ponctuels de conseils se rapportant à la procédure d'enchères n'ont pas été pris en compte.

Rotterdam, le 22 février 2008

Pour plus de renseignements, prière de contacter : R.A. van Gerrevink ou A.G.H. du Pont, tél. + 31 10 2424310.

A 11h00 va avoir lieu aujourd'hui la conférence des analystes financiers, au cours de laquelle les résultats de l'année 2007 seront commentés. Cette réunion sera diffusée par webcast audio sur le site www.vastned.nl.



Déclarations de nature prévisionnelle

Ce communiqué de presse contient des déclarations de nature prévisionnelle. Ces déclarations reposent sur les prévisions, estimations et projections actuelles de la direction de VastNed Retail et sur les informations dont dispose actuellement la société. Ces déclarations sont soumises à certains risques et incertitudes difficiles à calculer, tels que la conjoncture économique, les fluctuations des taux d'intérêt et les changements de législation et de réglementation. La direction de VastNed Retail ne peut donc pas garantir que ses prévisions se réaliseront. En outre, VastNed Retail décline toute obligation d'actualiser les déclarations faites dans ce communiqué.

CHIFFRES-CLÉS	31 décembre 2007	31 décembre 2006
	<hr/>	<hr/>
Résultats (en 1 000 €)		
Produits locatifs bruts	120.577	110.729
Résultat direct des placements	64.367	62.452
Résultat indirect des placements	180.173	110.420
<i>Résultat des placements</i>	<hr/> 244.540	<hr/> 172.872
Bilan (en 1 000 €)		
Placements immobiliers	2.093.101	1.730.705
Capitaux propres	1.214.942	1.048.081
Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail	1.135.829	977.713
Dettes à long terme	617.314	478.988
Rapport capitaux propres / placements immobiliers (en %)	58,05	60,56
Taux d'occupation (en %)		
Taux d'occupation financier	96,90	97,36
Nombre moyen d'actions ordinaires souscrites	16.706.552	16.892.880
Nombre d'actions ordinaires souscrites (fin période)	16.362.097	16.876.183
Par action (en €)		
Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail début période (dividende final compris)	57,93	51,02
Dividende final exercice précédent	(2,60)	(2,47)
<i>Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail début période (dividende non compris)</i>	<hr/> 55,33	<hr/> 48,55
Résultat direct des placements	3,85	3,70
Résultat indirect des placements	10,79	6,53
<i>Résultat des placements</i>	<hr/> 14,64	<hr/> 10,23
Variations de valeur des dérivés financiers directement traitées dans les capitaux propres	0,32	0,26
Autres variations	0,25	(0,01)
Acompte sur dividende	(1,12)	(1,10)
<i>Capitaux propres actionnaires de Vastned Retail fin période (dividende final compris)</i>	<hr/> 69,42	<hr/> 57,93
Cours de bourse (fin période)	65,70	77,00
Prime/(Actualisation) en %	(5,36)	32,92

COMPTE DE PROFITS ET PERTES CONSOLIDÉ (en 1 000 €)

	01.01-31.12	01.01-31.12	4e trimestre	4e trimestre
	2007	2006	2007	2006
Produits nets des placements immobiliers				
Produits locatifs bruts	120.577	110.729	31.621	27.863
Charges nonrécupérées	(3.640)	(3.095)	(951)	(862)
Charges d'exploitation	(12.016)	(10.462)	(2.828)	(2.759)
<i>Produits locatifs nets</i>	<u>104.921</u>	<u>97.172</u>	<u>27.842</u>	<u>24.242</u>
Variations de valeur des placements immobiliers en exploitation	208.456	128.921	104.842	44.483
Variations de valeur des placements immobiliers en cours de rénovation	(502)	(1.223)	(687)	(199)
<i>Total variations de valeur des placements immobiliers</i>	<u>207.954</u>	<u>127.698</u>	<u>104.155</u>	<u>44.284</u>
Résultat net des ventes de placements immobiliers	(6.455)	73	(7.542)	(923)
<i>Total produits nets des placements immobiliers</i>	<u>306.420</u>	<u>224.943</u>	<u>124.455</u>	<u>67.603</u>
Charges				
Produits financiers	1.182	368	249	45
Charges financières	(30.948)	(23.110)	(8.947)	(6.117)
Variations de valeur des dérivés financiers	-	(2)	-	-
<i>Coûts de financement nets</i>	<u>(29.766)</u>	<u>(22.744)</u>	<u>(8.698)</u>	<u>(6.072)</u>
Frais généraux	(7.740)	(6.684)	(2.192)	(1.656)
<i>Total charges</i>	<u>(37.506)</u>	<u>(29.428)</u>	<u>(10.890)</u>	<u>(7.728)</u>
<i>Résultat des placements avant impôts</i>	<u>268.914</u>	<u>195.515</u>	<u>113.565</u>	<u>59.875</u>
Impôts sur le bénéfice dus pour la période sous revue	703	(872)	1.570	10
Variation des obligations fiscales latentes	(11.850)	(15.150)	(6.251)	(5.766)
	<u>(11.147)</u>	<u>(16.022)</u>	<u>(4.681)</u>	<u>(5.756)</u>
<i>Résultat des placements après impôts</i>	<u>257.767</u>	<u>179.493</u>	<u>108.884</u>	<u>54.119</u>
Résultat des placements revenant aux minoritaires	(13.227)	(6.621)	(6.421)	(1.849)
<i>Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<u>244.540</u>	<u>172.872</u>	<u>102.463</u>	<u>52.270</u>
Par action (en €)				
Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	14,64	10,23	6,13	3,09
Résultat dilué des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	14,64	10,23	6,13	3,09

RÉSULTAT DIRECT ET RÉSULTAT INDIRECT DES PLACEMENTS (en 1 000 €)

	01.01-31.12	01.01-31.12	4e trimestre	4e trimestre
	2007	2006	2007	2006
Résultat direct des placements				
Produits locatifs bruts	120.577	110.729	31.621	27.863
Charges non répercutées	(3.640)	(3.095)	(951)	(862)
Charges d'exploitation	(12.016)	(10.462)	(2.828)	(2.759)
<i>Produits locatifs nets</i>	104.921	97.172	27.842	24.242
Produits financiers	1.182	368	249	45
Charges financières	(30.948)	(23.110)	(8.947)	(6.117)
<i>Coûts de financement nets</i>	(29.766)	(22.742)	(8.698)	(6.072)
Frais généraux	(7.740)	(6.684)	(2.192)	(1.656)
<i>Résultat direct des placements avant impôts</i>	67.415	67.746	16.952	16.514
Impôts sur le bénéfice dus pour la période sous revue	703	(872)	1.570	10
<i>Résultat direct des placements après impôts</i>	68.118	66.874	18.522	16.524
Résultat direct des placements revenant aux minoritaires	(3.751)	(4.422)	(936)	(1.005)
<i>Résultat direct des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	64.367	62.452	17.586	15.519
Résultat indirect des placements				
Variations de valeur des placements immobiliers	207.954	127.698	104.525	44.284
Résultat net des ventes de placements immobiliers	(6.455)	73	(7.542)	(923)
Variations de valeur des dérivés financiers	-	(2)	-	-
<i>Résultat indirect des placements avant impôts</i>	201.499	127.769	96.983	43.361
Variation des obligations fiscales latentes	(11.850)	(15.150)	(6.251)	(5.766)
<i>Résultat indirect des placements après impôts</i>	189.649	112.619	90.732	37.595
Résultat indirect des placements revenant aux minoritaires	(9.476)	(2.199)	(5.485)	(844)
<i>Résultat indirect des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	180.173	110.420	85.247	36.751
Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	244.540	172.872	102.833	52.270
Par action (en €)				
Résultat direct des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	3,85	3,70	1,07	0,92
Résultat indirect des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	10,79	6,53	5,15	2,17

BILAN CONSOLIDÉ (en 1 000 €)

	31 décembre 2007	31 décembre 2006
Actif		
Placements immobiliers en exploitation	2.062.078	1.706.337
Placements immobiliers en cours de rénovation	3.054	3.054
Actifs en suspens liés aux incitations à la location	2.395	3.260
	<hr/> 2.067.527	<hr/> 1.712.651
Placements immobiliers en cours de réalisation	25.574	18.054
<i>Total placements immobiliers</i>	<hr/> 2.093.101	<hr/> 1.730.705
Immobilisations corporelles	1.387	1.119
Dérivés financiers	11.591	4.597
Créances fiscales latentes	2.422	-
<i>Total immobilisations</i>	<hr/> 2.108.501	<hr/> 1.736.421
Débiteurs et autres créances	29.429	22.230
Impôts sur le bénéfice	145	675
Liquidités	13.748	7.007
<i>Total actif circulant</i>	<hr/> 43.322	<hr/> 29.912
<i>Total actif</i>	<hr/> 2.151.823	<hr/> 1.766.333
Passif		
Capital libéré et appelé	84.381	84.516
Réserve pour primes d'émission	405.181	435.706
Réserve de couverture pour dérivés financiers	8.471	3.119
Réserve pour écarts de conversion	66	-
Autres réserves	393.190	281.500
Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	244.540	172.872
	<hr/> 1.135.829	<hr/> 977.713
Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail	1.135.829	977.713
Capitaux propres minoritaires	79.113	70.368
<i>Total capitaux propres</i>	<hr/> 1.214.942	<hr/> 1.048.081
Obligations fiscales latentes	57.669	43.076
Provisions pour rémunération du personnel	1.915	1.575
Emprunts porteurs d'intérêts à long terme (immobilier)	538.092	420.375
Dettes fiscales à long terme	9.690	3.684
Dépôts de garantie et autres dettes à long terme	9.948	10.278
<i>Total dettes à long terme</i>	<hr/> 617.314	<hr/> 478.988
Dettes à des établissements de crédit	191.635	133.821
Remboursement d'emprunts à long terme (immobilier)	71.735	25.374
Dérivés financiers	302	94
Impôts sur le bénéfice	9.656	4.544
Autres dettes et passif en suspens	46.239	75.431
<i>Total dettes à court terme</i>	<hr/> 319.567	<hr/> 239.264
<i>Total passif</i>	<hr/> 2.151.823	<hr/> 1.766.333

**TABLEAU DE VARIATION DES
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS (en 1 000 €)**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Capitaux propres au 1er janvier	1.048.081	930.818
Variations de valeur des dérivés financiers	5.395	4.558
Résultat direct des placements	68.118	66.874
Résultat indirect des placements	189.649	112.619
Résultat des placements	<u>257.767</u>	<u>179.493</u>
Rachat d'actions propres	(30.653)	(7.395)
Achat et vente d'actions dans des filiales	-	101
	<u>(30.653)</u>	<u>(7.294)</u>
Dividende final exercice précédent en numéraire	(42.297)	(36.019)
Acompte sur dividende en numéraire	(18.885)	(18.593)
Dividende versé aux minoritaires	(4.525)	(4.858)
Coûts dividende en actions	(7)	(24)
Versement de dividende	<u>(65.714)</u>	<u>(59.494)</u>
Ecarts de conversion des investissements nets	66	-
<i>Capitaux propres au 31 décembre</i>	<u>1.214.942</u>	<u>1.048.081</u>
Variations de valeur des dérivés financiers directement traitées dans les capitaux propres	5.395	4.558
Ecarts de conversion des investissements nets	66	-
Résultat des placements	257.767	179.493
<i>Résultat total</i>	<u>263.228</u>	<u>184.051</u>
Revenant aux:		
Actionnaires de VastNed Retail	249.958	177.265
Minoritaires	13.270	6.786
	<u>263.228</u>	<u>184.051</u>

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (en 1 000 €)

	2007	2006
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles		
Résultat des placements	257.767	179.493
Ajustement pour:		
Variations de valeur des placements immobiliers	(207.954)	(127.699)
Résultat net des ventes de placements immobiliers	6.455	(73)
Coûts de financement nets	29.766	22.744
Impôts sur le bénéfice	11.147	16.022
<i>Flux de trésorerie provenant de résultats opérationnels avant changements du fonds de roulement et des réserves</i>	<u>97.181</u>	<u>90.487</u>
Variation de l'actif circulant	5.373	(3.670)
Variation des dettes à court terme	2.005	6.368
Variation des réserves	340	81
	<u>104.899</u>	<u>93.266</u>
Intérêts payés (solde)	(30.133)	(20.917)
Impôts sur le bénéfice payés	(1.057)	(4.548)
<i>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</i>	<u>73.709</u>	<u>67.801</u>
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement		
Acquisition de placements immobiliers et investissements en immeubles existants	(200.041)	(95.784)
Vente de placements immobiliers	6.684	23.601
<i>Flux de trésorerie immeubles</i>	<u>(193.357)</u>	<u>(72.183)</u>
Variation des immobilisations corporelles	(268)	33
<i>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement</i>	<u>(193.625)</u>	<u>(72.150)</u>
Flux de trésorerie provenant des activités de financement		
Achat actions propres	(30.653)	(7.395)
Dividende versé	(65.732)	(59.491)
Dettes porteuses d'intérêts contractées	293.987	112.171
Remboursement de dettes porteuses d'intérêts	(70.945)	(48.359)
<i>Flux de trésorerie provenant d'activités de financement</i>	<u>126.657</u>	<u>(3.074)</u>
Augmentation / (Diminution) nette des liquidités	6.741	(7.423)
Liquidités à l'ouverture	7.007	14.430
<i>Liquidités à la clôture</i>	<u>13.748</u>	<u>7.007</u>

INFORMATIONS SEGMENTÉES (EN 1 000 €)

	Placements immobiliers		Produits locatifs bruts		Charges d'exploitation charges non répercutées comprises		Produits locatifs nets	
	31 décembre		01.01-31.12		01.01-31.12		01.01-31.12	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Pays-Bas	728.309	625.818	45.992	44.669	5.644	5.953	40.348	38.716
Espagne	574.309	513.878	33.025	28.831	3.427	2.766	29.598	26.065
France	470.848	320.576	22.230	17.784	2.249	1.632	19.981	16.152
Belgique	283.945	256.365	17.633	18.405	4.155	3.163	13.478	15.242
Turquie	20.272	-	624	-	137	-	487	-
Portugal	15.418	14.068	1.073	1.040	44	43	1.029	997
	2.093.101	1.730.705	120.577	110.729	15.656	13.557	104.921	97.172
	Résultat net des ventes de placements immobiliers		Variations de valeur des placements immobiliers		Variation des obligations fiscales latentes		Total	
	01.01-31.12		01.01-31.12		01.01-31.12		01.01-31.12	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Pays-Bas	337	463	85.906	40.176	-	-	86.243	40.639
Espagne	-	-	58.010	46.556	(12.413)	(14.833)	45.597	31.723
France	238	-	42.369	35.152	(596)	15	42.011	35.167
Belgique	(4.569)	538	21.517	3.574	-	-	16.948	4.112
Turquie	-	-	(1.198)	-	214	-	(984)	-
Portugal	-	-	1.350	2.240	(171)	(332)	1.179	1.908
Allemagne	(2.461)	(928)	-	-	1.116	-	(1.345)	(928)
	(6.455)	73	207.954	127.698	(11.850)	(15.150)	189.649	112.621
Dont revenant à des tiers:	1.262	(148)	(10.738)	(2.051)	-	-	(9.476)	(2.199)
	(5.193)	(75)	197.216	125.647	(11.850)	(15.150)	180.173	110.422

Ce communiqué intermédiaire a été établi selon la norme IAS 34 'Information financière intermédiaire'.

Pour les bases de consolidation, l'appréciation de l'actif et du passif, ainsi que pour la détermination du résultat, il est renvoyé au rapport annuel 2006.

Lors de la rédaction de ce communiqué intermédiaire, les appréciations essentielles utilisées par la direction dans l'application des bases d'information financière de VastNed Retail N.V., ainsi que les principales sources d'informations utilisées, sont identiques aux appréciations essentielles et aux estimations importantes utilisées dans les comptes annuels 2006.

Les résultats réels peuvent s'écarter de ces estimations.

Les résultats de 2007 n'ont pas été audités par un expert comptable externe.