

## Communiqué de presse

### Communiqué semestriel 2008

# L'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER DE VASTNED RETAIL ENTRAÎNE UNE CROISSANCE DES PRODUITS LOCATIFS

*Selon Reinier van Gerrevink, CEO de VastNed Retail : « Malgré les turbulences actuelles du marché de l'immobilier et du financement, VastNed Retail a réussi au premier semestre à augmenter ses produits locatifs grâce à l'accent stratégique mis sur l'immobilier retail dans plusieurs de ses principaux pays d'activité européens. Cela a permis d'augmenter le résultat direct des placements (avant coûts ponctuels) par action. Nous persévérons dans cette stratégie éprouvée, qui a conduit au cours des quatre dernières années à une croissance structurelle du résultat direct des placements par action. Le taux d'occupation est resté élevé dans tous les pays (en moyenne supérieur à 97%) et, avec l'indexation et les augmentations de loyer pratiquées, il a été réalisé à périmètre constant une croissance de 4%. Conformément à la tendance des développements affectant le marché de l'investissement en France et en Espagne, le deuxième trimestre 2008 a vu la fin des variations de valeur positives qui caractérisaient notre portefeuille immobilier dans ces deux pays depuis de nombreuses années. Grâce à la bonne répartition entre différents pays et à la qualité de nos immeubles de placement, nous pensons pouvoir maintenir notre objectif financier, à savoir la hausse du dividende par action. Pour l'année 2008, nous prévoyons sur la base du résultat direct des placements (avant coûts liés au processus d'enchères) de verser un dividende total de 3,92 euros par action (2007: 3,85 euros) ».*

*(entre parenthèses : premier semestre de 2007)*

- **VastNed Retail confirme sa stratégie à long terme**
- **Résultat direct des placements: 29,6 millions d'euros (31,3 millions d'euros)**
- **Résultat indirect des placements: 9,0 millions d'euros (65,2 millions d'euros)**
- **Résultat des placements : 38,6 millions d'euros (96,5 millions d'euros)**
- **Résultat direct des placements par action (avant coûts liés au processus d'enchères) : 1,95 euro (1,86 euro)**
- **Résultat indirect des placements par action : 0,55 euro positif (3,86 euros positif) ;**
- **Résultat des placements par action : 2,36 euros (5,72 euros)**
- **Capitaux propres par action au 30 juin 2008 : 69,45 euros (30 juin 2007: 61,49 euros)**
- **Résultat direct des placements pour 2008 et dividende total à verser par action prévus (avant coûts liés au processus d'enchères) : 3,92 euros (2007 : 3,85 euros)**

**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. Les fonds investis s'élevaient au 31 mars 2008 à 2 153 millions d'euros.**

### **Résultat des placements des actionnaires de VastNed Retail au premier semestre 2008**

Au cours du premier semestre 2008, le résultat des placements est descendu à 38,6 millions d'euros (96,5 millions d'euros). Il s'est réparti en résultat direct des placements se montant à 29,6 millions d'euros (31,3 millions d'euros) et résultat indirect des placements à hauteur de 9,0 millions d'euros (65,2 millions d'euros). La faible baisse du résultat direct des placements a été principalement due à des coûts ponctuels de 2,4 millions d'euros, liés au processus d'enchères (0,14 euro par action) et à la hausse des charges d'intérêts consécutive au programme de rachat d'actions propres de la société exécuté au cours du troisième trimestre 2007. En contrepartie, il a cependant été enregistré une amélioration du résultat direct des placements due entre autres à la vente du centre de magasins d'usine de Messancy. Le rendement indirect des placements s'est monté à 9,0 millions d'euros positif (65,2 millions d'euros positif). Cette baisse reflète la hausse des exigences en matière de rendement dont font l'objet les marchés des placements immobiliers, notamment en Espagne et en France. Aux Pays-Bas et en Belgique, la mise en exploitation des immeubles de Roermond et de Tongres a favorablement influencé les hausses de valeur.

### **Composition du résultat des placements au premier semestre 2008**

#### *Produits locatifs bruts*

Au premier semestre de 2008, les produits locatifs bruts ont atteint 65,4 millions d'euros (59,1 millions d'euros). Cette hausse est surtout due à des investissements nets survenus en 2007 et en 2008 et à des augmentations de loyers résultant d'indexations de contrats de bail existants, à la conclusion de nouveaux contrats de bail et à la renégociation de contrats de bail existants.

#### *Charges non facturées*

Le montant des charges non facturées a considérablement diminué, passant de 1,7 million à 1,0 million d'euros. Cette baisse est surtout due à la vente du centre de magasins d'usine de Messancy, finalisée à la fin de janvier 2008. L'exploitation de ce bien s'accompagnait de charges non facturées relativement élevées.

#### *Charges d'exploitation*

Les charges d'exploitation exprimées en pourcentage des produits locatifs bruts sont descendues à 9,1% (10,3%). En montants absolus, il est aussi constaté une légère baisse jusqu'à 6,0 millions d'euros (6,1 millions d'euros), malgré l'accroissement du portefeuille immobilier. Le centre de magasins d'usine de Messancy a supporté des charges relativement élevées par suite de créances irrécouvrables.



*Variations de valeur des placements immobiliers*



Au premier semestre 2008, les variations de valeur des placements immobiliers se sont élevées à 10,0 millions d'euros (72,1 millions d'euros positif). En Espagne et en France, les expertises des immeubles ont, surtout au cours du deuxième trimestre, été caractérisées par une hausse des exigences de rendement (*yields*). Cela s'explique par l'évolution médiocre de l'économie, notamment en Espagne. Renforcée par la crise du crédit, celle-ci s'est en général traduite par une chute de la confiance des consommateurs et par une hausse de l'exigence de rendement des placements immobiliers. Les baisses de valeur des portefeuilles immobiliers espagnol et français occasionnées par ce déplacement (*yield shift*) ont été compensées par des hausses de valeur aux Pays-Bas et en Belgique. Celles-ci ont résulté de hausses de loyer et de hausses de valeur positives d'environ 4,0 millions d'euros du Retail Park de Roermond et du centre commercial Julianus de Tongres en cours de réalisation, dont l'ouverture s'est déroulée avec succès au cours du premier trimestre.

*Résultat net des ventes de placements immobiliers*

Au cours du premier semestre de 2008, la valeur comptable des placements immobiliers vendus s'est élevée à 10,9 millions d'euros (2,6 millions d'euros). Le résultat net de cette opération s'est chiffré à 1,1 million d'euros positif (0,2 million d'euros positif).

**Charges**

*Coûts de financement nets*

Les coûts de financement nets ont augmenté à 18,9 millions d'euros (13,6 millions d'euros). Cette hausse est en grande partie à attribuer à

l'augmentation des fonds étrangers porteurs d'intérêts moyens d'un montant de 828,1 millions d'euros (615,1 millions d'euros), par suite d'acquisitions survenues en 2007 et en 2008, ainsi qu'à l'exécution du programme de rachat d'actions propres de la société au cours du troisième trimestre de 2007. Les coûts d'intérêts ont en outre augmenté par suite de la hausse des taux d'intérêts du marché. Le taux d'intérêt moyen de la totalité des fonds étrangers porteurs d'intérêts s'est élevé à 4,75% (4,51%).

*Frais généraux*

Les frais généraux ont progressé à 6,5 millions d'euros (3,8 million d'euros). Cette hausse est presque entièrement à attribuer à des coûts ponctuels totaux de 2,4 millions d'euros, liés au processus d'enchères. Le 23 mai, il a été mis un terme au processus d'enchères par la décision d'IEF Capital de renoncer à une offre sur VastNed Retail.

*Impôts sur le bénéfice dus sur la période sous revue*

Les impôts sur le bénéfice dus sur la période sous revue ont augmenté à 1,0 million d'euros (0,7 million d'euros).

*Variation des obligations fiscales latentes*

Par suite de baisses de valeur du portefeuille espagnol, détenu par une société assujettie de façon effective à l'impôt sur le bénéfice, il a été libéré un montant du poste « Obligations fiscales latentes » ayant entraîné une variation positive de 1,9 millions d'euros (4,4 millions d'euros négatif).

*Résultat des placements revenant aux minoritaires*

La part du résultat des placements revenant aux minoritaires s'est montée

à 6,6 millions d'euros au cours du premier semestre de 2008 (4,6 millions d'euros). La hausse constatée est due à une amélioration du résultat direct et indirect des placements d'Intervest Retail, société dans laquelle VastNed Retail a une part d'intérêt de 72,4%. Cette amélioration est principalement liée à la vente du centre de magasins d'usine de Messancy.

### Placements immobiliers

Au cours du premier semestre de 2008, les développements concernant le taux d'occupation, les niveaux de loyer, les variations de valeur et les investissements du portefeuille immobilier ont été les suivants:

#### Taux d'occupation

Le niveau de vacance actuel peut en grande partie être considéré comme frictionnel.

Par pays, le taux d'occupation se répartit de la façon suivante :

Pays	Taux d'occupation en %		
	Fin juin 2008	Premier semestre 2008	Premier semestre 2007
NL	98,5	98,5	97,3
E	95,2	95,2	97,0
F	98,4	98,7	96,7
B	99,2	98,9	95,9
TR	84,1	84,1	100,0
P	100,0	100,0	100,0
<b>T</b>	<b>97,7</b>	<b>97,6</b>	<b>96,9</b>

En Belgique, le taux d'occupation s'est considérablement amélioré par suite de la vente du centre de magasins d'usine de Messancy. En France, le taux d'occupation s'est notamment amélioré sous l'effet de locations de locaux vacants situés dans plusieurs immeubles acquis l'an dernier. La baisse du taux d'occupation moyen enregistrée en Espagne est à attribuer à

plusieurs locaux de l'immeuble Parque Vistahermosa, à Alicante, temporairement maintenus vacants en prévision de la conversion de locaux affectés aux loisirs en locaux commerciaux. Le permis requis en vue de cette transformation a récemment été obtenu.

#### Réductions de loyer, franchises de loyer et incitations à la location

Au cours du premier semestre de 2008, les réductions de loyer, les franchises de loyer et les incitations à la location sont (calculées sur une base linéaire) descendues à 1,3% (2,0%). Cette baisse est principalement à attribuer au portefeuille immobilier belge.

Pays	Franchises de loyer / Incitations IFRS en %	
	Premier semestre 2008	Premier semestre 2007
NL	(0,4)	(0,4)
E	(2,7)	(2,9)
F	(1,1)	(1,3)
B	(1,0)	(5,3)
TR	-	-
P	-	-
<b>Total</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(2,0)</b>

#### Variations de valeur

Au premier semestre de 2008, les variations de valeur des placements immobiliers se sont élevées à 10,0 millions d'euros positif (72,1 millions d'euros positif). Le rendement brut s'est établi au 30 juin 2008 à 6,5% (fin 2007 : 6,1%). Le rendement brut s'obtient en divisant les produits locatifs bruts théoriques à la fin de la période par la valeur (frais d'acquisition à la charge de l'acquéreur) des placements immobiliers à cette date.

<b>Variations de valeur (en millions d'euros)</b>				
Land	Q1 2008	Q2 2008	H1 2008	H1 2007
NL	13,0	6,2	19,2	26,2
E	3,2	(19,5)	(16,3)	17,5
F	4,4	(12,3)	(7,9)	20,8
B	12,1	2,5	14,6	7,6
Tr	1,5	(1,1)	0,4	(0,3)
P	0,1	(0,1)	-	
<b>T</b>	<b>34,2</b>	<b>(24,3)</b>	<b>10,0</b>	<b>72,1</b>

Comme cela a déjà été indiqué, les expertises externes des portefeuilles immobiliers espagnol et français ont provoqué des baisses de valeur résultant de la hausse respective des taux de rendement nets du marché (*net market yields*) de 50 et 20 points de base.

#### *Acquisitions et mise en exploitation d'immeubles en cours de réalisation*

Il n'a été réalisé qu'une seule acquisition, à savoir à Malines, au cours du premier semestre de 2008. Cette acquisition, à hauteur de 1,1 million d'euros, a permis de renforcer la position que nous conférait déjà dans cette ville la propriété d'un magasin du centre.

Par ailleurs, l'ouverture du Retail Park de Roermond et celle du centre commercial Julianus de Tongres se sont déroulées avec succès. Ces deux sites sont presque entièrement loués.

<b>Acquisitions</b>		
Ville	Adresse	Prix (* millions d'euros)
<b>Belgique</b>		
Malines	Bruul 44	1,1

#### **Ventes**

Les ventes suivantes ont eu lieu au cours du premier semestre de 2008 :

<b>Ventes</b>		
Ville	Adresse	Prix (*millions d'euros)
<b>Pays-Bas</b>		
Amsterdam	Osdorpplein 801-804 815-822 en 880-885	9,0
Rijswijk	Herenstraat 46-48	0,7
Leiden	Haarlemmerstraat 107-109	1,3
<b>France</b>		
Lille	Avenue Foch 16 Rue du Gal de Wett (appartement)	0,1
<b>Belgique</b>		
Malines	Yzerenleen 30	0,9
<b>Total</b>		<b>12,0</b>

#### **Activités locatives (leasing activity)**

Les activités locatives (*leasing activity*) du premier semestre se sont réparties en nouveaux contrats (*new leases*) et en reconductions de contrats (*lease renewals*).

La première catégorie a trait à la location de locaux devenus vacants à de nouveaux locataires, tandis que la seconde comprend la conclusion de nouveaux contrats ou la reconduction de contrats de locataires en place. Lors de la conclusion de contrats, il a été réalisé dans les principaux pays d'activité de VastNed Retail que sont les Pays-Bas, l'Espagne, la France et la Belgique une hausse moyenne du loyer brut de 17,6% par rapport à l'ancien niveau de loyer. Voici un aperçu de la situation:

Pays	<b>Nouveaux baux</b>		<b>Reconduction de baux</b>		<b>Leasing activity</b>
	Variation en % de loyer brut	Volume en % de loyer brut théor.	Variation en % de loyer brut	Volume en % de loyer brut théor.	Volume en % de loyer brut théor
NL	21,4	2,1	11,8	0,1	2,3
E	10,5	5,2	10,8	2,7	7,9
F	20,1	1,0	132,9	0,7	1,7
B	12,4	0,7	8,1	1,8	2,6
<b>T</b>	<b>15,0</b>	<b>1,0</b>	<b>23,1</b>	<b>1,2</b>	<b>3,8</b>

### **Solvabilité et financement par fonds étrangers**

Les fonds propres exprimés en pourcentage des placements immobiliers s'élevaient à 56,8% au 30 juin 2008 (30 juin 2007 : 61,0%). Le ratio fonds étrangers à court terme sur fonds étrangers à long terme était de 32/68 au 30 juin 2008 (30 juin 2007: 37/63). Le nombre total d'actions ordinaires ouvrant droit à dividende s'élevait à 16 417 526 à la fin de la période sous revue (30 juin 2007 : 16 862 097).

### **Acompte sur dividende 2008**

Conformément à sa politique en matière de dividende, VastNed Retail verse 60% du résultat direct des placements par action sous forme d'acompte sur dividende. En raison du caractère ponctuel des coûts liés au processus d'enchères imputés au résultat direct des placements, il a été décidé de baser le montant à verser sous forme (d'acompte sur) (de) dividende sur le résultat direct des placements avant

déduction de ces coûts ponctuels. Il en résulte donc un acompte sur dividende de 1,17 euro par action. L'action sera cotée ex-dividende le mercredi 13 août 2008 et la mise en paiement de dividende aura lieu le 1er septembre 2008.

### **Développements et perspectives relatifs au résultat direct des placements en 2008**

Etant donné les développements incertains qui affectent le marché de l'immobilier et du financement, le volume des acquisitions sera limité au cours de la seconde moitié de l'année. Compte tenu de cette situation et de la mise en exploitation en août 2008 de l'extension du centre commercial de Houten, la direction prévoit pour 2008 (avant coûts liés au processus d'enchères à hauteur de 0,14 euro par action) un résultat direct des placements de 3,93 euros par action (3,85 euros).

Rotterdam, le 11 août 2008

Pour plus de renseignements, prière de contacter : Reinier van Gerrevink ou Arnaud du Pont, tél. + 31 10 2424310.

A 11h00 va avoir lieu aujourd'hui une réunion des analystes financiers, au cours de laquelle les résultats du premier semestre de 2008 seront commentés. Cette réunion sera transmise par webcast audio sur le site [www.vastned.nl](http://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 et sur les informations dont dispose actuellement la société. Ces déclarations sont soumises à certains risques et incertitudes difficiles à estimer, tels que la conjoncture économique, les taux d'intérêt, ainsi que 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'actualisation des déclarations faites dans ce communiqué.*

CHIFFRES-CLÉS	31 mars	31 décembre	31 mars
	2008	2007	2007
<b>Résultats (en 1 000 €)</b>			
Produits locatifs bruts	32.380	120.577	29.442
Résultat direct des placements	14.675	64.367	15.660
Résultat indirect des placements	28.677	180.173	32.704
<i>Résultat des placements</i>	<b>43.352</b>	<b>244.540</b>	<b>48.364</b>
<b>Bilan (en 1 000 €)</b>			
Placements immobiliers	2.186.529	2.093.101	1.777.744
Capitaux propres	1.256.337	1.214.942	1.099.454
Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail	1.172.592	1.135.829	1.027.589
Dettes à long terme	637.432	617.314	476.297
<b>Rapport capitaux propres / placements immobiliers (en %)</b>	57,46	58,05	61,85
<b>Taux d'occupation (en %)</b>			
Taux d'occupation financier	97,53	96,90	96,85
<b>Nombre moyen d'actions ordinaires souscrites</b>	16.362.097	16.706.552	16.876.183
<b>Nombre d'actions ordinaires souscrites (fin période)</b>	16.362.097	16.362.097	16.876.183
<b>Par action (en €)</b>			
Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail début période (dividende final compris)	69,42	57,93	57,93
Dividende final exercice précédent	-	(2,60)	-
<i>Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail début période (dividende final non compris)</i>	69,42	55,33	57,93
Résultat direct des placements	0,97	3,85	0,93
Coûts liés au processus d'enchères	(0,07)	-	-
Résultat indirect des placements	1,75	10,79	1,94
<i>Résultat des placements</i>	2,65	14,64	2,87
Variations de valeur des dérivés financiers directement traitées dans les capitaux propres	(0,34)	0,32	0,09
Ecart de conversion des investissements nets	(0,06)	-	-
Autres variations	-	0,25	-
Acompte sur dividende	-	(1,12)	-
<i>Capitaux propres actionnaires de Vastned Retail fin période (dividende final compris)</i>	<b>71,67</b>	<b>69,42</b>	<b>60,89</b>
<b>Cours de bourse (fin période)</b>	67,36	65,70	76,30
<b>Prime/(Actualisation) en %</b>	(6,02)	(5,36)	25,31

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

	<b>01.01-31.03</b>	<b>01.01-31.03</b>
	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>Produits nets des placements immobiliers</b>		
Produits locatifs bruts	32.380	29.442
Charges non facturées	(664)	(985)
Charges d'exploitation	(3.087)	(2.803)
<i>Produits locatifs nets</i>	<u>28.629</u>	<u>25.654</u>
Variations de valeur des placements immobiliers en exploitation	30.253	36.306
Variations de valeur des placements immobiliers en cours de rénovation	(136)	(105)
Variation de valeur des placements immobiliers en cours de réalisation	4.080	-
<i>Total variations de valeur des placements immobiliers</i>	<u>34.197</u>	<u>36.201</u>
Résultat net des ventes de placements immobiliers	-	(38)
<i>Total produits nets des placements immobiliers</i>	<b><u>62.826</u></b>	<b><u>61.817</u></b>
<b>Charges</b>		
Produits financiers	385	199
Charges financières	(9.539)	(6.897)
<i>Coûts de financement nets</i>	<u>(9.154)</u>	<u>(6.698)</u>
Frais généraux*	(3.209)	(1.934)
<i>Total charges</i>	<b><u>(12.363)</u></b>	<b><u>(8.632)</u></b>
<i>Résultat des placements avant impôts</i>	<b><u>50.463</u></b>	<b><u>53.185</u></b>
Impôts sur le bénéfice dus pour la période sous revue	(460)	(407)
Variation des créances et obligations fiscales latentes	(1.993)	(2.942)
	<u>(2.453)</u>	<u>(3.349)</u>
<i>Résultat des placements après impôts</i>	<b><u>48.010</u></b>	<b><u>49.836</u></b>
Résultat des placements revenant aux minoritaires	(4.658)	(1.472)
<i>Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<b><u>43.352</u></b>	<b><u>48.364</u></b>
<b>Par action (en €)</b>		
Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	2,65	2,87
Résultat dilué des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	2,65	2,87

\* dont 1 167 € de coûts liés au processus d'enchères

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

	01.01-31.03 2008	01.01-31.03 2007
<b>Résultat direct des placements</b>		
Produits locatifs bruts	32.380	29.442
Charges non facturées	(664)	(985)
Charges d'exploitation	(3.087)	(2.803)
<i>Produits locatifs nets</i>	<u>28.629</u>	<u>25.654</u>
Produits financiers	385	199
Charges financières	(9.539)	(6.897)
<i>Coûts de financement nets</i>	<u>(9.154)</u>	<u>(6.698)</u>
Frais généraux*	(3.209)	(1.934)
<i>Résultat direct des placements avant impôts</i>	<u>16.266</u>	<u>17.022</u>
Impôts sur le bénéfice dus pour la période sous revue	(460)	(407)
<i>Résultat direct des placements après impôts</i>	<u>15.806</u>	<u>16.615</u>
Résultat direct des placements revenant aux minoritaires	(1.131)	(955)
<i>Résultat direct des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<u>14.675</u>	<u>15.660</u>
<b>Résultat indirect des placements</b>		
Variations de valeur des placements immobiliers en exploitation	30.253	36.306
Variations de valeur des placements immobiliers en cours de rénovation	(136)	(105)
Variations de valeur des placements immobiliers en cours de réalisation	4.080	-
Résultat net des ventes de placements immobiliers	-	(38)
<i>Résultat indirect des placements avant impôts</i>	<u>34.197</u>	<u>36.163</u>
Variation des créances et obligations fiscales latentes	(1.993)	(2.942)
<i>Résultat indirect des placements après impôts</i>	<u>32.204</u>	<u>33.221</u>
Résultat indirect des placements revenant aux minoritaires	(3.527)	(517)
<i>Résultat indirect des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<u>28.677</u>	<u>32.704</u>
<b>Par action (en €)</b>		
Résultat direct des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	0,90	0,93
Résultat indirect des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	1,75	1,94

\* dont 1 167 € de coûts liés au processus d'enchères

**BILAN CONSOLIDÉ (en 1 000 €)**

	<b>31 mars</b>	<b>31 décembre</b>	<b>31 mars</b>
	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2007</b>
<b>Actif</b>			
Placements immobiliers en exploitation	2.151.494	2.062.078	1.753.491
Placements immobiliers en cours de rénovation	3.054	3.054	3.054
Actifs en suspens liés aux incitations à la location	2.499	2.395	3.039
	<b>2.157.047</b>	<b>2.067.527</b>	<b>1.759.584</b>
Placements immobiliers en cours de réalisation	29.482	25.574	18.160
<i>Total placements immobiliers</i>	<b>2.186.529</b>	<b>2.093.101</b>	<b>1.777.744</b>
Immobilisations corporelles	1.276	1.387	1.227
Dérivés financiers	5.441	11.591	6.539
Créances fiscales latentes	2.422	2.422	-
<i>Total immobilisations</i>	<b>2.195.668</b>	<b>2.108.501</b>	<b>1.785.510</b>
Débiteurs et autres créances	28.199	29.429	27.086
Impôts sur le bénéfice	1.784	145	1.015
Liquidités	11.456	13.748	6.002
<i>Total actif circulant</i>	<b>41.439</b>	<b>43.322</b>	<b>34.103</b>
<i>Total actif</i>	<b>2.237.107</b>	<b>2.151.823</b>	<b>1.819.613</b>
<b>Passif</b>			
Capital libéré et appelé	81.810	84.381	84.516
Réserve pour primes d'émission	407.752	405.181	435.706
Réserve de couverture pour dérivés financiers	2.831	8.471	4.630
Réserve pour écarts de conversion	(883)	66	1
Autres réserves	393.190	393.190	281.500
Résultat des placements de l'exercice précédent revenant aux actionnaires de VastNed Retail	244.540	-	172.872
Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	43.352	244.540	48.364
Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail	<b>1.172.592</b>	<b>1.135.829</b>	<b>1.027.589</b>
Capitaux propres minoritaires	83.745	79.113	71.865
<i>Total capitaux propres</i>	<b>1.256.337</b>	<b>1.214.942</b>	<b>1.099.454</b>
Obligations fiscales latentes	57.349	57.669	47.103
Provisions pour rémunération du personnel	1.441	1.915	1.946
Emprunts porteurs d'intérêts à long terme (immobilier)	558.313	538.092	413.825
Dettes fiscales à long terme	10.263	9.690	3.539
Dépôts de garantie et autres dettes à long terme	10.066	9.948	9.884
<i>Total dettes à long terme</i>	<b>637.432</b>	<b>617.314</b>	<b>476.297</b>
Dettes à des établissements de crédit	216.350	191.635	162.142
Remboursement d'emprunts à long terme (immobilier)	71.372	71.735	39.884
Dérivés financiers	1.155	302	73
Impôts sur le bénéfice	10.373	9.656	6.079
Autres dettes et passif en suspens	44.088	46.239	35.684
<i>Total dettes à court terme</i>	<b>343.338</b>	<b>319.567</b>	<b>243.862</b>
<i>Total passif</i>	<b>2.237.107</b>	<b>2.151.823</b>	<b>1.819.613</b>

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

	<b>01.01-31.03 2008</b>	<b>01.01-31.03 2007</b>
<b>Capitaux propres au 1er janvier</b>	1.214.942	1.048.081
Variations de valeur des dérivés financiers	(5.666)	1.536
Résultat direct des placements	15.806	16.615
Résultat indirect des placements	32.204	33.221
Résultat des placements	<u>48.010</u>	<u>49.836</u>
Ecarts de conversion des investissements nets	(949)	1
<i>Capitaux propres au 31 mars</i>	<b><u>1.256.337</u></b>	<b><u>1.099.454</u></b>
Variations de valeur des dérivés financiers directement traitées dans les capitaux propres	(5.666)	1.536
Ecarts de conversion des investissements nets	(949)	1
Résultat des placements	48.010	49.836
<i>Résultat total</i>	<b><u>41.395</u></b>	<b><u>51.373</u></b>
Revenant aux:		
Actionnaires de VastNed Retail	36.763	49.876
Minoritaires	4.632	1.497
	<b><u>41.395</u></b>	<b><u>51.373</u></b>

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

	<b>01.01-31.03 2008</b>	<b>01.01-31.03 2007</b>
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>		
Résultat des placements	48.010	49.836
Ajustement pour:		
Variations de valeur des placements immobiliers	(34.197)	(36.201)
Résultat net des ventes de placements immobiliers	-	38
Coûts de financement nets	9.154	6.698
Impôts sur le bénéfice	2.453	3.349
<i>Flux de trésorerie provenant de résultats opérationnels avant changements du fonds de roulement et des réserves</i>	<u>25.420</u>	<u>23.720</u>
Variation de l'actif circulant	(10.263)	(4.687)
Variation des dettes à court terme	1.140	(5.496)
Variation des provisions	(474)	371
	<u>15.823</u>	<u>13.908</u>
Intérêts payés (solde)	(8.367)	(5.871)
Impôts sur le bénéfice payés	(1.739)	1.303
<i>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</i>	<u><b>5.717</b></u>	<u><b>9.340</b></u>
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement</b>		
Acquisition de placements immobiliers et investissements en immeubles existants	(62.074)	(46.456)
Vente de placements immobiliers	11.449	-
<i>Flux de trésorerie immeubles</i>	<u>(50.625)</u>	<u>(46.456)</u>
Variation des immobilisations corporelles	111	(108)
<i>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement</i>	<u><b>(50.514)</b></u>	<u><b>(46.564)</b></u>
<b>Flux de trésorerie provenant d'activités de financement</b>		
Versement de dividende	(11)	(20)
Contraction de dettes porteuses d'intérêts	55.032	37.054
Remboursement de dettes porteuses d'intérêts	(12.516)	(815)
<i>Flux de trésorerie provenant d'activités de financement</i>	<u><b>42.505</b></u>	<u><b>36.219</b></u>
<b>Augmentation / (Diminution) nette des liquidités</b>	<b>(2.292)</b>	<b>(1.005)</b>
Liquidités au 1er janvier	13.748	7.007
<i>Liquidités à la clôture</i>	<u><b>11.456</b></u>	<u><b>6.002</b></u>

**INFORMATIONS SEGMENTÉES (EN 1 000 €)**

	Placements immobiliers		Produits locatifs bruts		Charges d'exploitation charges non facturées comprises		Produits locatifs nets	
	31 mars		01.01 - 31.03		01.01 - 31.03		01.01 - 31.03	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Pays-Bas	795.195	637.715	11.937	11.325	1.520	1.426	10.417	9.899
Espagne	578.479	526.595	8.348	8.236	1.013	773	7.335	7.463
France	475.401	331.983	6.604	5.080	661	583	5.943	4.497
Belgique	301.609	258.098	4.944	4.380	484	982	4.460	3.398
Turquie	20.334	9.201	272	153	60	11	212	142
Portugal	15.511	14.152	275	268	13	13	262	255
<b>Total</b>	<b>2.186.529</b>	<b>1.777.744</b>	<b>32.380</b>	<b>29.442</b>	<b>3.751</b>	<b>3.788</b>	<b>28.629</b>	<b>25.654</b>

	Variations de valeur des placements immobiliers		Résultat net des ventes de placements immobiliers		Variation des impôts latents		Total	
	01.01 - 31.03		01.01 - 31.03		01.01 - 31.03		01.01 - 31.03	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Pays-Bas	12.891	11.248	-	-	-	-	12.891	11.248
Espagne	3.249	12.030	-	-	(1.103)	(2.957)	2.146	9.073
France	4.397	11.370	-	-	(572)	-	3.825	11.370
Belgique	12.085	1.764	-	(38)	-	-	12.085	1.726
Turquie	1.482	(295)	-	-	(299)	-	1.183	(295)
Portugal	93	84	-	-	(19)	15	74	99
	34.197	36.201	-	(38)	(1.993)	(2.942)	32.204	33.221
Dont revenant à des tiers:	(3.527)	(528)	-	11	-	-	(3.527)	(517)
	<b>30.670</b>	<b>35.673</b>	-	<b>(27)</b>	<b>(1.993)</b>	<b>(2.942)</b>	<b>28.677</b>	<b>32.704</b>

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 2007.

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 2007. Les résultats réels peuvent s'écarter de ces estimations.

Les résultats des trois premiers mois n'ont pas été audités par un expert comptable externe.