Communiqué de presse

Résultats 2008

VASTNED RETAIL : RÉSULTAT DIRECT DES PLACEMENTS 2008 3,71 EUROS PAR ACTION (3,85 EUROS AVANT COÛTS NON-RÉCURRENTS) ; RÉSULTAT INDIRECT DES PLACEMENTS NÉGATIF À - 6,82 EUROS PAR ACTION SOUS L'EFFET DE DÉPRÉCIATIONS

« La crise du crédit s'est intensifiée au cours du dernier trimestre de 2008 et a envahi les économies réelles. Alors que les portefeuilles immobiliers néerlandais et belge présentaient encore au troisième trimestre de 2008 des réévaluations positives, le quatrième trimestre a été marqué également dans ces pays par une variation de valeur négative dont l'ampleur est cependant restée limitée. Les baisses de valeur sont à attribuer à la hausse des rendements par suite de la dégradation de la situation sur les marchés des placements immobiliers et du financement, amorcée par la crise du crédit. Ces baisses ont avoisiné en moyenne 60 points de base pour l'ensemble de notre portefeuille immobilier, la hausse des rendements ayant dépassé 120 points de base en Espagne, alors qu'elle s'est située entre 0 et 10 points de base aux Pays-Bas et en Belgique. En Espagne, les revenus locatifs sont également soumis à une pression sous l'effet de la baisse des ventes enregistrées dans les centres commerciaux. Si les produits locatifs bruts n'ont pas encore diminué, une baisse limitée est cependant déjà perceptible après déduction de tous les frais d'exploitation s'y rattachant. Les autres principaux pays d'activité présentent une hausse saine des loyers, tant bruts que nets, sous l'effet de bons résultats locatifs. Le nombre de départs de locataires est resté limité, grâce à quoi le taux d'occupation moyen s'est monté à 97,9%. Malgré la situation difficile sur le marché du financement nous avons vendu pour près de 60 millions d'euros d'immeubles, à un prix en moyenne supérieure à leur valeur comptable. Cela montre que, dans les périodes moins prospères, le besoin de placements dans le secteur relativement stable des commerces de détail est particulièrement grand. Les produits des ventes ont en grande partie été affectés au remboursement de dettes. Malgré ces conditions de marché difficiles, nous avons pu maintenir le résultat direct des placements, avant les coûts non-récurrents liés au processus d'enchères, à 3,85 euros par action (2007: 3,85 euros) », a déclaré Reinier van Gerrevink, le CEO de VastNed Retail.

(entre parenthèses : exercice 2007)

- **Résultat direct des placements : 60,9 millions d'euros (64,4 millions d'euros) ;**
- **Résultat indirect des placements : 111,9 millions d'euros négatif (180,1 millions d'euros positif) ;**
- **Résultat total des placements : 51,1 millions d'euros négatif (244,5 millions d'euros positif) ;**
- **Résultat direct des placements par action : 3,85 euros (après coûts lies au processus d'enchères : 3,71 euros) ;**

VASTNED GROUP K.P. van der Mandelelaan 43A 3062 MB Rotterdam NL Tel: +31(0)10-2424300 Fax: +31(0)10 - 2424333
P.O. Box: 4444 3006 AK Rotterdam E-mail: info@vastned.nl www.vastned.nl

- **Résultat indirect des placements par action : 6,82 euros négatif (10,79 euros positif) ;**
- **Résultat des placements par action : 3,11 euros négatif (14,64 euros positif) ;**
- **Capitaux propres par action au 31 décembre 2008 : 60,80 euros (31 décembre 2007 : 69,42 euros) ;**
- **Taux d'occupation moyen en 2008 : 97,9% (96,9%).**

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 2008, les fonds investis s'élevaient à 2.014,8 millions d'euros.

Placements immobiliers
En ce qui concerne le taux d'occupation, les incitations à la location, les variations de valeur, les acquisitions et les ventes dans le portefeuille immobilier, les développements suivants ont été enregistrés au cours de l'exercice 2008.

Taux d'occupation
L'actuel niveau de vacance est très réduit et peut être considéré comme frictionnel. Le taux d'occupation a été légèrement influencé dans un sens favorable par le transfert d'unités affectées aux loisirs qui sont transformées en locaux commerciaux dans le complexe Parque Vistahermosa d'Alicante ainsi que par le transfert du cinéma du centre commercial de Montigalá à Badalona, qui doit être transformé en espace commercial pendant la durée de ce redéploiement, aux « Placements immobiliers en cours de rénovation ». Comparé à 2007, le taux d'occupation s'est fortement amélioré en Belgique, par suite de la vente du centre de magasins d'usines de Messancy. En Turquie, il a été conclu un contrat de bail avec Turkcell à des conditions intéressantes pour l'immeuble de l'Istiklal Caddesi 98. Il en a résulté une hausse du taux d'occupation moyen en Turquie pour l'année 2008. Le taux d'occupation se répartit de la façon suivante entre les différents pays :

	Taux d'occupation en %		
Pays	*Fin 2008*	*Exercice 2008*	*Exercice 2007*
NL	98,3	98,4	97,9
E	95,6	96,6	96,0
F	98,3	98,4	96,8
B	99,7	99,2	95,9
Tr	94,9	85,5	97,7
P	100,0	100,0	100,0
T	**97,8**	**97,9**	**96,9**

Incitations à la location
Les incitations à la location sont elles aussi restées modestes au cours de l'exercice 2008. Elles ont baissé à 1,2% (2,1%). Cette baisse est principalement à attribuer à la vente du centre de magasins d'usine de Messancy en Belgique.

	Franchises de loyer / incitations en % IFRS	
Pays	*Exercice 2008*	*Exercice 2007*
NL	(0,3)	(0,4)
E	(2,2)	(2,8)
F	(1,7)	(1,0)
B	(1,0)	(6,0)
Tr	-	-
P	-	-
Total	**(1,2)**	**(2,1)**

Variations de valeur des placements immobiliers

Les variations de valeur des placements immobiliers se sont élevées à 122,6 millions d'euros négatif au cours de l'exercice 2008 (208,0 millions d'euros positif).

Au 31 décembre 2008, le rendement net s'élevait à: 6,3% (fin 2007: 5,7%).

Le rendement net s'obtient en divisant les produits locatifs nets théoriques au 31 décembre 2008 par la valeur (frais d'acquisition à la charge de l'acquéreur) des placements immobiliers à cette date.

Variations de valeur (* 1 million d'euros						
Pays	*1er trim. 2008*	*2ème trim. 2008*	*3ème trim. 2008*	*4ème trim. 2008*	*Exercice 2008*	*Exercice 2007*
NL	13,0	6,2	3,6	(28,4)	(5,6)	85,9
E	3,2	(19,5)	(33,1)	(29,1)	(78,5)	58,0
F	4,4	(12,3)	(15,5)	(23,1)	(46,5)	42,4
B	12,1	2,5	3,1	(7,3)	10,4	21,5
Tr	1,5	(1,1)	0,2	(1,1)	(0,5)	(1,2)
P	0,1	(0,1)	0,2	(2,1)	(1,9)	1,4
T	**34,3**	**(24,3)**	**(41,5)**	**(91,1)**	**(122,6)**	**208,0**

Les expertises externes des portefeuilles immobiliers espagnol et français ont entraîné des baisses de valeur résultant de la hausse respective des rendements théoriques nets de 120 et de 130 points de base en 2008.

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

En 2008, il a en tout été acquis cinq immeubles pour un montant de 9,0 millions d'euros. Parmi ces acquisitions, celle du 23 Rue du Bois d'Orly à Augny a eu lieu au quatrième trimestre. Il s'agit d'un établissement de grande distribution de périphérie, loué pour un montant d'environ 160.000 euros par an, ce qui équivaut à un rendement initial net de 6,9%.

En outre, trois immeubles en cours de réalisation ont été mis en exploitation. Il s'agit du Retail Park de Roermond, de l'extension du centre commercial Het Rond de Houten et du centre commercial Julianus, situé en plein centre de Tongres.

Acquisitions		
Ville	*Adresse*	*Prix (* 1 million d'euros)*
Pays-Bas		
Tilburg	Westermarkt 16, 17	4,1
	Westermarkt 33	0,5
Amersfoort	Utrechtsestraat 13 / Hellestraat 3	1,0
France		
Augny	Rue du Bois d'Orly 23	2,3
Belgique		
Malines	Bruul 44	1,1
Total		**9,0**

Ventes

En 2008, il a été vendu pour un montant total de 57,9 millions d'euros de placements immobiliers. Les immeubles en question étaient situés aux Pays-Bas, en France et en Belgique.

L'aperçu des ventes effectuées au cours de l'année 2008 se présente de la façon suivante :

Ventes		
Ville	*Adresse*	*Prix (* 1 million d'euros)*
Pays-Bas		
Amsterdam	Osdorpplein 801-804 815-822 et 880-885	9,0
Leyde	Haarlemmerstraat 107-109	1,3

Leidschendam	Berkenhove 9 , Eglantier 9 et 14-16 Rozemarijnhof 7 Weigelia 14-15	6,4
Portefeuille centre-ville	Divers sites aux Pays-Bas	36,6
Rijswijk	Herenstraat 46-48	0,7
Veenendaal	Schoolstraat 98-100	2,9
France		
Lille	Avenue Foch 16, (parking)	
	Rue du Gal de Wett (appartement)	0,1
Belgique		
Malines	Yzerenleen 30	0,9
Total		**57,9**

Activités locatives (*leasing activity*)

Les activités locatives de l'exercice 2008 se répartissent en nouveaux contrats (*new lettings)* et en reconductions de baux (*lease renewals)*. La première catégorie a trait à la location de locaux devenus vacants à de nouveaux locataires et la seconde comprend la conclusion de nouveaux baux ou la reconduction de baux de locataires en place.

Malgré les rumeurs inquiètes qui circulent dans le secteur du commerce de détail, les locataires de magasins situés sur de bons sites se sont encore montrés disposés à payer des loyers élevés.
La principale raison est que, pour un détaillant, l'emplacement du magasin est un des principaux facteurs de succès.

Lors de la conclusion de contrats, il a été réalisé dans les principaux pays d'activité que sont les Pays-Bas, l'Espagne, la France et la Belgique une hausse moyenne de loyer brut de 14,7% par rapport à l'ancien niveau de loyer. L'aperçu de la situation est le suivant:

	Nouveaux baux		*Reconduction de baux*		*Activités locatives*
Pays	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	4,4	3,5	9,6	1,1	4,6
E	5,3	7,5	12,7	5,3	12,8
F	28,2	1,6	53,2	2,4	3,9
B	42,2	1,8	7,6	8,1	9,8
Tr P	**12,9**	**3,9**	**16,0**	**3,5**	**7,4**

Résultat des placements des actionnaires de VastNed Retail

Au cours de l'exercice 2008, le résultat des placements est descendu à 51,1 millions d'euros négatif (244,5 millions d'euros positif). Ce résultat s'est réparti en résultat direct se montant à 60,9 millions d'euros (64,4 millions d'euros) et en résultat indirect à hauteur de 111,9 millions d'euros négatif (180,1 millions d'euros positif).
Après ajustements pour coûts non récurrents liés au processus d'enchères et pour coûts d'intérêts additionnels occasionnés par le programme de rachat d'actions de la société qui s'est déroulé au troisième trimestre de 2007, le résultat direct des placements est resté stable par rapport à celui de 2007. Les effets positifs de la vente du centre de magasins d'usine de Belgique et l'augmentation des loyers du portefeuille de placements à périmètre constant ont été neutralisés par le produit d'impôt non récurrent comptabilisé en 2007 et par la hausse des taux d'intérêt moyens en 2008.

Le résultat indirect négatif des placements reflète les conditions actuelles du marché des placements immobiliers et du financement.

Composition du résultat des placements de l'exercice 2008

Produits locatifs bruts
Les produits locatifs bruts ont augmenté à 132,0 millions d'euros (120,6 millions d'euros).
Cette hausse est la conséquence d'investissements nets (y compris de projets en cours de réalisation achevés) effectués en 2007 et en 2008, ainsi que d'augmentations de loyer sous l'effet d'indexations de contrats de bail existants, de la conclusion de nouveaux contrats de bail et de la renégociation de contrats de bail existants.

Bail emphytéotique
Le montant payé en bail emphytéotique en 2008 est resté sensiblement égal à celui de 2007 et concerne principalement le centre commercial de Getafe III en Espagne.

Charges non facturées
Le montant des charges non facturées a baissé de 3,6 à 2,1 millions d'euros à la suite de la vente du centre de magasins d'usine de Messancy finalisée à la fin de janvier 2008.

Charges d'exploitation
Exprimées en pourcentage des produits locatifs bruts, les charges d'exploitation sont restées inchangées à 9,5% (9,5%) et se sont élevées à 12,5 millions d'euros (11,5 millions).
La baisse des charges d'exploitation occasionnée par la vente du centre de magasins d'usine de Messancy a été en grande partie neutralisée par une hausse des charges liée à des créances irrécouvrables dans le portefeuille espagnol.

Variations de valeur des placements immobiliers
Pendant l'exercice 2008, les variations de valeur des placements immobiliers se sont élevées à 122,6 millions d'euros négatif (208,0 millions d'euros positif).
Comme cela a été indiqué plus haut, cette variation est notamment due à des réévaluations négatives des placements immobiliers en Espagne et en France.
Sont également comprises dans les variations de valeur des placements immobiliers des dépréciations se montant à un total de 6,4 millions d'euros sur les immeubles en cours de réalisation en portefeuille au 31 décembre 2008.
Les immeubles en cours de réalisation livrés en 2008, à savoir le Retail Park de Roermond, l'extension du centre commercial Het Rond de Houten et le centre commercial Julianus de Tongres, ont contribué à hauteur totale de 7,1 millions positif aux variations de valeur des placements immobiliers.

Résultat net des ventes de placements immobiliers
Au cours de l'exercice 2008, il a été réalisé un résultat de 0,9 million d'euros positif (6,5 millions négatif) sur les ventes.

Charges

Coûts de financement nets
Les coûts de financement nets ont augmenté jusqu'à 39,3 millions d'euros (29,8 millions d'euros). Cette augmentation est en grande partie à attribuer à l'augmentation des fonds étrangers porteurs d'intérêts moyens qui ont atteint 843,6 millions (660,5 millions) par suite d'acquisitions faites en 2007 et en 2008, ainsi que du programme de rachat d'actions de la société exécuté en 2007.
Les coûts d'intérêt ont également augmenté sous l'effet de la hausse des taux d'intérêt du marché. Cette hausse des taux du marché a été en partie occasionnée par l'augmentation des marges des banques bailleurs de fonds.
Pour la totalité des fonds étrangers porteurs d'intérêt, le taux d'intérêt moyen a été de 4,80% (4,64%).

Frais généraux
Les frais généraux ont progressé jusqu'à 10,2 millions d'euros (7,7 millions d'euros). Cette hausse est presque entièrement à imputer à des coûts non récurrents se montant à un total de 2,4 millions d'euros, qui sont liés au processus d'enchères sur les actions de VastNed Retail qui s'est déroulé au printemps 2008.
L'augmentation des coûts de conseils, liée notamment à l'acquisition en 2007 du portefeuille de Lille, a été compensée par une baisse des frais généraux due à la prise en gestion du portefeuille immobilier espagnol.

Impôts sur le bénéfice dus sur la période du rapport
Les impôts sur le bénéfice dus sur la période sous revue ont augmenté à 1,7 million d'euros (produit d'impôt : 0,7 million d'euros). En 2007, des produits d'impôt non récurrents ont été comptabilisés en Espagne et en France pour un montant total de 1,6 million d'euros. Pour le reste, cette augmentation est en partie à attribuer à la hausse des impôts sur le bénéfice de 0,4 million d'euros relative au portefeuille français.
Cette hausse est la conséquence de la décision de ne pas mettre le portefeuille lillois acquis à la fin de 2007 sous le régime SIIC, exonéré d'impôts, dès 2008. En ne soumettant ces entités assujetties à l'impôt au régime SIIC qu'à partir de 2009, nous prévoyons que la taxe de sortie (*exit tax*) à acquitter à l'entrée sera inférieure et qu'elle compensera largement la charge d'impôt supplémentaire mentionnée ci-dessus.
La taxe de sortie à acquitter a déjà été prise en compte dans le bilan sous forme d'engagement.

Variation des créances et des obligations fiscales latentes
La baisse de valeur du portefeuille immobilier espagnol, détenu par une société assujettie de façon effective à l'impôt sur le bénéfice, a été la cause prépondérante de la variation positive des obligations fiscales latentes de 12,3 millions d'euros (11,9 millions d'euros négatif).

Résultat des placements revenant aux minoritaires
La part du résultat des placements revenant aux minoritaires s'est montée à 7,2 millions d'euros en 2008 (13,2 millions d'euros).

Cette diminution est en grande partie liée à la baisse du résultat indirect des placements au niveau d'Intervest Retail, société dans laquelle VastNed Retail détient une part d'intérêt de 72,4%.

Solvabilité et financement par fonds étrangers

Solvabilité
Les fonds propres, intérêts minoritaires et obligations fiscales latentes compris, exprimés en pourcentage du capital total s'élevaient au 31 décembre 2008 à 55,5% (31 décembre 2007 : 59,1%). Ce pourcentage remplit les conditions de solvabilité convenues dans les contrats de prêt. Le ratio fonds étrangers à court terme sur fonds étrangers à long terme était de 27/73 au 31 décembre 2008 (31 décembre 2007 : 34/66). La durée moyenne de l'emprunt à long terme était de 4,4 ans au 31 décembre 2008 (5,5 ans) et la période à taux fixe était de 5,0 ans (5,6 ans), ce qui limite le risque de hausse des taux d'intérêt.

Nombre d'actions ordinaires
A la fin de la période du rapport, le nombre total d'actions ordinaires ouvrant droit à dividende s'élevait à 16.417.526 (31 décembre 2007 : 16.362.097).

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 7 avril 2009 de fixer le dividende final à 2,68 euros par action ordinaire, montant correspondant au résultat direct des placements par action de 2008, avant les coûts liés au processus d'enchères, de 3,85 euros, moins l'acompte sur dividende par action de 1,17 euro. Compte tenu des obligations fiscales de répartition et du cours de bourse alors en vigueur, le dividende final pourra être soit entièrement perçu en numéraire, soit en numéraire à hauteur de 0,85 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 1,83 euro. Le dividende final sera mis en paiement le 4 mai 2009.

Développements et perspectives relatifs au résultat direct des placements en 2009
Dans le climat économique actuel, VastNed Retail va surtout s'employer à sauvegarder les produits locatifs nets en pratiquant une politique de location active, en appliquant des indexations quand cela sera possible, en suivant attentivement le comportement des locataires en matière de paiement et en appréciant lorsque cela sera possible les résultats réalisés.

La baisse de confiance significative des consommateurs et la baisse des ventes réalisées dans le commerce de détail au cours des derniers mois de l'année nous amènent à revoir à la baisse nos prévisions relatives à la croissance des locations. Les conséquences de ces développements pour les niveaux de loyers dépendent fortement du site et de la branche d'activité du détaillant. En dépit du fait qu'il est très difficile de faire des prévisions exactes en ces temps agités et

incertains, la direction se montre optimiste et pense qu'en s'appuyant sur la bonne répartition de son portefeuille immobilier, en termes de sites et de locataires, VastNed Retail va pouvoir résister aux assauts du climat économique actuel.
Si l'on prend en compte qu'environ un tiers du portefeuille d'emprunts a un intérêt à taux variable, VastNed Retail pense pouvoir profiter de la baisse des taux du marché.
Cet effet est atténué par la hausse des marges que facturent les établissements bancaires bailleurs de fonds.

Prenant en compte les turbulences du contexte économique et prévoyant que les marchés du financement resteront tendus et les taux volatiles, la direction ne se prononce pas sur le résultat direct des placements par action attendu en 2009.

Rotterdam, le 2 mars 2009

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 la conférence des analystes financiers, au cours de laquelle les résultats de l'année 2008 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, 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 décembre 2008	31 décembre 2007
Résultats (en 1.000 €)		
Produits locatifs bruts	132.007	120.577
Résultat direct des placements	60.888	64.367
Résultat indirect des placements	(111.942)	180.173
Résultat des placements	**(51.054)**	**244.540**
Bilan (en 1 000 €)		
Placements immobiliers	2.014.789	2.093.101
Capitaux propres	1.094.400	1.214.942
Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail	998.170	1.135.829
Dettes à long terme	690.549	617.616
Solvabilité selon la définition des banques (en %)	55,53	59,14
Rapport capitaux propres / placements immobiliers (en %)	54,32	58,05
Taux d'occupation (en %)		
Taux d'occupation financier	97,94	96,90
Nombre moyen d'actions ordinaires souscrites	16.399.050	16.706.552
Nombre d'actions ordinaires souscrites (fin période)	16.417.526	16.362.097
Par action (en €)		
Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail début période (dividende final compris)	69,42	57,93
Dividende final exercice précédent	(2,73)	(2,60)
Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail début période (dividende final non compris)	66,69	55,33
Résultat direct des placements (avant coûts liés au processus d'enchères)	3,85	3,85
Coûts liés au processus d'enchères	(0,14)	-
Résultat indirect des placements	(6,82)	10,79
Résultat des placements	(3,11)	14,64
Variations de valeur des dérivés financiers directement traitées dans les capitaux propres	(1,61)	0,32
Ecarts de conversion des investissements nets	-	-
Autres variations	-	0,25
Acompte sur dividende	(1,17)	(1,12)
Capitaux propres actionnaires de Vastned Retail fin période (dividende final compris)	**60,80**	**69,42**
Cours de bourse (fin période)	36,00	65,70
Prime/(Actualisation) en %	(40,79)	(5,36)

COMPTE DE PROFITS ET PERTES CONSOLIDÉ (en 1.000 €)

	01.01-31.12 2008	01.01-31.12 2007	4ème trimestre 2008	4ème trimestre 2007
Produits nets des placements immobiliers				
Produits locatifs bruts	132.007	120.577	33.511	31.621
Redevances emphytéotiques	(557)	(538)	(140)	(135)
Charges non facturées	(2.099)	(3.640)	(593)	(951)
Charges d'exploitation	(12.495)	(11.478)	(3.373)	(2.693)
Produits locatifs nets	116.856	104.921	29.405	27.842
Variations de valeur des placements immobiliers en exploitation	(126.680)	208.456	(84.519)	104.842
Variations de valeur des placements immobiliers en cours de rénovation	3.313	(502)	(169)	(317)
Variations de valeur des placements immobiliers en cours de réalisation	727	-	(6.409)	-
Total variations de valeur des placements immobiliers	(122.640)	207.954	(91.097)	104.525
Résultat net des ventes de placements immobiliers	946	(6.455)	(226)	(7.542)
Total produits nets des placements immobiliers	**(4.838)**	**306.420**	**(61.918)**	**124.825**
Charges				
Produits financiers	2.185	1.182	422	249
Charges financières	(41.024)	(30.948)	(10.461)	(8.947)
Variations de valeur des dérivés financiers	(461)	-	(451)	-
Coûts de financement nets	(39.300)	(29.766)	(10.490)	(8.698)
Frais généraux	(10.228)	(7.740)	(1.951)	(2.192)
Total charges	**(49.528)**	**(37.506)**	**(12.441)**	**(10.890)**
Résultat des placements avant impôts	**(54.366)**	**268.914**	**(74.359)**	**113.935**
Impôts sur le bénéfice dus pour la période sous revue	(1.742)	703	(189)	1.570
Variation des créances et obligations fiscales latentes	12.289	(11.850)	4.997	(6.251)
	10.547	(11.147)	4.808	(4.681)
Résultat des placements après impôts	**(43.819)**	**257.767**	**(69.551)**	**109.254**
Résultat des placements revenant aux minoritaires	(7.235)	(13.227)	2.203	(6.421)
Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	**(51.054)**	**244.540**	**(67.348)**	**102.833**
Par action (en €)				
Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	(3,11)	14,64	(4,10)	6,22
Résultat dilué des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	(3,11)	14,64	(4,10)	6,22

RÉSULTAT DIRECT ET RÉSULTAT INDIRECT DES PLACEMENTS (en 1.000 €)

	01.01-31.12 2008	01.01-31.12 2007	4ème trimestre 2008	4ème trimestre 2007
Résultat direct des placements				
Produits locatifs bruts	132.007	120.577	33.511	31.621
Redevances emphytéotiques	(557)	(538)	(140)	(135)
Charges non facturées	(2.099)	(3.640)	(593)	(951)
Charges d'exploitation	(12.495)	(11.478)	(3.373)	(2.693)
Produits locatifs nets	116.856	104.921	29.405	27.842
Produits financiers	2.185	1.182	422	249
Charges financières	(41.024)	(30.948)	(10.461)	(8.947)
Coûts de financement nets	(38.839)	(29.766)	(10.039)	(8.698)
Frais généraux	(10.228) *	(7.740)	(1.951)	(2.192)
Résultat direct des placements avant impôts	**67.789**	**67.415**	**17.415**	**16.952**
Impôts sur le bénéfice dus pour la période sous revue	(1.742)	703	(189)	1.570
Résultat direct des placements après impôts	**66.047**	**68.118**	**17.226**	**18.522**
Résultat direct des placements revenant aux minoritaires	(5.159)	(3.751)	(1.530)	(936)
Résultat direct des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	**60.888**	**64.367**	**15.696**	**17.586**
Résultat indirect des placements				
Variations de valeur des placements immobiliers en exploitation	(126.680)	208.456	(84.519)	104.842
Variations de valeur des placements immobiliers en cours de rénovation	3.313	(502)	(169)	(317)
Variations de valeur des placements immobiliers en cours de réalisation	727	-	(6.409)	-
Total variations de valeur des placements imobiliers	**(122.640)**	**207.954**	**(91.097)**	**104.525**
Résultat net des ventes de placements immobiliers	946	(6.455)	(226)	(7.542)
Variations de valeur des dérivés financiers	(461)	-	(451)	-
Résultat indirect des placements avant impôts	**(122.155)**	**201.499**	**(91.774)**	**96.983**
Variation des créances et obligations fiscales latentes	12.289	(11.850)	4.997	(6.251)
Résultat indirect des placements après impôts	**(109.866)**	**189.649**	**(86.777)**	**90.732**
Résultat indirect des placements revenant aux minoritaires	(2.076)	(9.476)	3.733	(5.485)
Résultat indirect des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	**(111.942)**	**180.173**	**(83.044)**	**85.247**
Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	**(51.054)**	**244.540**	**(67.348)**	**102.833**
Par action (en €)				
Résultat direct des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	3,71	3,85	0,95	1,07
Résultat indirect des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	(6,82)	10,79	(5,05)	5,15
Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	**(3,11)**	**14,64**	**(4,10)**	**6,22**

* dont 2.382 € de coûts liés au processus d'enchères

BILAN CONSOLIDÉ (en 1.000 €)

	31 décembre 2008	31 décembre 2.007
Actif		
Placements immobiliers en exploitation	1.965.256	2.062.078
Placements immobiliers en cours de rénovation	26.043	3.054
Actifs en suspens liés aux incitations à la location	1.976	2.395
	1.993.275	2.067.527
Placements immobiliers en cours de réalisation	21.514	25.574
Total placements immobiliers	2.014.789	2.093.101
Immobilisations corporelles	1.075	1.387
Dérivés financiers	-	11.591
Créances fiscales latentes	1.218	2.422
Total immobilisations	**2.017.082**	**2.108.501**
Débiteurs et autres créances	21.181	29.429
Impôts sur le bénéfice	2.204	145
Liquidités	3.089	13.748
Total actif circulant	**26.474**	**43.322**
Total actif	**2.043.556**	**2.151.823**
Passif		
Capital libéré et appelé	82.088	84.381
Réserve pour primes d'émission	407.460	405.181
Réserve de couverture pour dérivés financiers	(17.864)	8.471
Réserve pour écarts de conversion	76	66
Autres réserves	577.464	393.190
Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	(51.054)	244.540
Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail	998.170	1.135.829
Capitaux propres minoritaires	96.230	79.113
Total capitaux propres	**1.094.400**	**1.214.942**
Obligations fiscales latentes	40.460	57.669
Provisions pour rémunération du personnel	1.236	1.915
Emprunts porteurs d'intérêts à long terme (immobilier)	610.456	538.092
Dérivés financiers	20.697	302
Dettes fiscales à long terme	8.435	9.690
Dépôts de garantie et autres dettes à long terme	9.265	9.948
Total dettes à long terme	**690.549**	**617.616**
Dettes à des établissements de crédit	183.380	191.635
Remboursement d'emprunts à long terme (immobilier)	36.283	71.735
Impôts sur le bénéfice	4.343	9.656
Autres dettes et passif en suspens	34.601	46.239
Total dettes à court terme	**258.607**	**319.265**
Total passif	**2.043.556**	**2.151.823**

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

	2008		2007	
Capitaux propres au 1er janvier		1.214.942		1.048.081
Variations de valeur des dérivés financiers		(27.173)		5.395
Résultat direct des placements	66.047		68.118	
Résultat indirect des placements	(109.866)		189.649	
Résultat des placements		(43.819)		257.767
Achat d'actions propres	-		(30.653)	
Versements de capital dans des filiales	14.573		-	
		14.573		(30.653)
Dividende final exercice précédent en numéraire	(41.073)		(42.297)	
Acompte sur dividende en numéraire	(19.209)		(18.885)	
Dividende payé aux minoritaires	(3.853)		(4.525)	
Coûts liés au dividende en actions	(14)		(7)	
Versement de dividende		(64.149)		(65.714)
Ecarts de conversion des investissements nets		10		66
Autres variations		16		-
Capitaux propres au 30 septembre		**1.094.400**		**1.214.942**
Variations de valeur des dérivés financiers directement traitées dans les capitaux propres		(27.173)		5.395
Ecarts de conversion des investissements nets		10		66
Résultat des placements		(43.819)		257.767
Résultat total		**(70.982)**		**263.228**
Revenant aux:				
Actionnaires de VastNed Retail		(77.379)		249.958
Minoritaires		6.397		13.270
		(70.982)		**263.228**

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (en 1.000 €)

	2008	2007
Flux de trésorerie provenant d'activités opérationnelles		
Résultat des placements	(43.819)	257.767
Ajustement pour:	122.640	(207.954)
Variations de valeur des placements immobiliers	(946)	6.455
Résultat net des ventes de placements immobiliers	39.300	29.766
Coûts de financement nets	(10.547)	11.147
Impôts sur le bénéfice		
Flux de trésorerie provenant de résultats opérationnels avant changements du fonds de roulement et des réserves	106.628	97.181
	2.256	5.373
Variation de l'actif circulant	(2.964)	2.005
Variation des dettes à court terme	(679)	340
Variation des provisions		
	105.241	104.899
Intérêts payés (solde)	(40.817)	(30.133)
Impôts sur le bénéfice payés	(2.998)	(1.057)
Flux de trésorerie provenant d'activités opérationnelles	**61.426**	**73.709**
Flux de trésorerie provenant d'activités d'investissement		
Acquisition de placements immobiliers et investissements	(107.411)	(200.041)
Vente de placements immobiliers	63.389	6.684
Versements de capitaux à des filiales	14.573	-
Flux de trésorerie immeubles	(29.449)	(193.357)
Variation des immobilisations corporelles	312	(268)
Flux de trésorerie provenant d'activités d'investissement	**(29.137)**	**(193.625)**
Flux de trésorerie provenant d'activités de financement		
Achat d'actions propres	-	(30.653)
Dividende versé	(64.163)	(65.732)
Contraction de dettes porteuses d'intérêts	100.000	293.987
Remboursement de dettes porteuses d'intérêts	(78.785)	(70.945)
Flux de trésorerie provenant d'activités de financement	**(42.948)**	**126.657**
Augmentation / (Diminution) nette des liquidités	**(10.659)**	**6.741**
Liquidités au 1er janvier	13.748	7.007
Liquidités à la clôture	**3.089**	**13.748**

INFORMATIONS SEGMENTÉES (EN 1.000 €)

	Placements immobiliers 31 Décembre		Produits locatifs bruts 01.01-31.12		Charges d'exploitation charges non facturées et redevances emphytéotiques comprises 01.01-31.12		Produits locatifs nets 01.01-31.12	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**
Pays-Bas	751.809	728.309	50.463	45.992	6.428	5.644	44.035	40.348
Espagne	499.770	574.309	33.490	33.025	4.478	3.427	29.012	29.598
France	427.637	470.848	25.914	22.230	2.328	2.249	23.586	19.981
Belgique	301.856	283.945	20.042	17.633	1.690	4.155	18.352	13.478
Turquie	20.236	20.272	994	624	178	137	816	487
Portugal	13.481	15.418	1.104	1.073	49	44	1.055	1.029
Total	**2.014.789**	**2.093.101**	**132.007**	**120.577**	**15.151**	**15.656**	**116.856**	**104.921**

	Variations de valeur des placements immobiliers 01.01-31.12		Résultat net des ventes de placements immobiliers 01.01-31.12		Variation des impôts latents 01.01-31.12		Total 01.01-31.12	
	2008	**2007**	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**
Pays-Bas	(5.631)	85.906	684	337	103	-	(4.844)	86.243
Espagne	(78.465)	58.010	-	-	12.375	(12.413)	(66.090)	45.597
France	(46.525)	42.369	5	238	-	(596)	(46.520)	42.011
Belgique	10.434	21.517	257	(4.569)	-	-	10.691	16.948
Turquie	(516)	(1.198)	-	-	(420)	214	(936)	(984)
Portugal	(1.937)	1.350	-	-	231	(171)	(1.706)	1.179
	-	-	-	(2.461)	-	1.116	-	(1.345)
	(122.640)	207.954	946	(6.455)	12.289	(11.850)	(109.405)	189.649
Dont revenant à des tiers:	(2.132)	(10.738)	(71)	1.262	-	-	(2.203)	(9.476)
	(124.772)	**197.216**	**875**	**(5.193)**	**12.289**	**(11.850)**	**(111.608)**	**180.173**

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'estimation 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 de 2008 n'ont pas été audités par un expert-comptable externe.