



Communiqué de presse

Communiqué semestriel 2009

VASTNED RETAIL: HAUSSE DE 6,7% DU RÉSULTAT DES PLACEMENTS À 2,08 euros PAR ACTION; DÉPRÉCIATION DE 5,8% DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

« Nous constatons nettement que la récession n'est pas encore terminée. Il en résulte une pression persistante sur les dépenses des consommateurs et, par voie de conséquence, sur le chiffre d'affaires des détaillants. Certains d'entre eux vont connaître des difficultés. Notre stratégie de forte répartition du portefeuille de magasins vient soutenir nos résultats dans le climat économique que nous connaissons actuellement : les produits locatifs ont augmenté et un taux d'occupation de plus de 97% a pu être maintenu. Les magasins dans lesquels nous investissons sont restés appréciés des détaillants, comme en témoigne le grand nombre de locations. Le succès de ces commerçants dépend en effet d'emplacements stratégiques à forte fréquentation. Dans le cadre de la garantie continue de la qualité du portefeuille immobilier et du profil rendement/risque correspondant, nous avons vendu pour près de 40 millions d'euros de placements secondaires au cours du premier semestre, en réalisant un bénéfice attractif. Ces transactions ont fait suite aux ventes de 37 millions d'euros de magasins secondaires de centre-ville néerlandais réalisées à la fin de l'année dernière. Le résultat direct des placements bénéficie de l'affaiblissement des charges d'intérêts ainsi que de la hausse des loyers. Comme notre portefeuille immobilier est en partie financé à l'aide de prêts à taux variable, nous profitons actuellement de taux d'intérêt assez bas, ce qui contribue à la hausse de 6,7% du résultat direct des placements, qui se monte à 2,08 euros par action, par rapport à la période comparable de l'an dernier. La valeur des placements immobiliers est restée soumise à une pression, ce qui s'est traduit par des dépréciations respectives de 1,5 et de 7,9% des portefeuilles immobiliers néerlandais et espagnol au deuxième trimestre. Dans les autres pays, les dépréciations sont restées limitées au cours du deuxième trimestre. Nous pensons pouvoir également profiter de taux d'intérêt attractifs au second semestre de 2009, tout en comptant bénéficier de la protection relativement bonne contre le climat économique qu'offre la forte répartition du portefeuille immobilier. Sur ces bases, la direction pense pouvoir réaliser un résultat direct des placements par action d'au moins 4,00 euros pour l'ensemble de l'année. » déclare Reinier van Gerrevink, CEO de VastNed Retail.

(entre parenthèses: résultats du premier semestre 2008)

- **Résultat direct des placements: 34,3 millions d'euros (29,6 millions d'euros);**
- **Résultat indirect des placements: 99,5 millions d'euros négatif (9,0 millions d'euros positif);**
- **Résultat des placements: 65,2 millions d'euros négatif (38,6 millions d'euros positif);**
- **Résultat direct des placements par action: 2,08 euros (1,95 euro avant coûts liés au processus d'enchères);**
- **Résultat indirect des placements par action: 6,04 euros négatif (0,55 euro positif);**
- **Résultat des placements par action: 3,96 euros négatif (2,36 euros positif);**
- **Capitaux propres par action au 30 juin 2009: 53,28 euros (30 juin 2008: 69,45 euros);**
- **Taux d'occupation moyen: 97,3% (97,6%);**
- **Solvabilité: 52,8% (30 juin 2008 : 58,0%).**



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 expansion. Au 30 juin 2009, les fonds investis s'élevaient à 1.879,8 millions d'euros.

Rapport de la direction

(entre parenthèses: résultats du premier semestre 2008)

Placements immobiliers

En ce qui concerne le taux d'occupation, le niveau des loyers, les variations de valeur et les investissements du portefeuille immobilier, les développements enregistrés ont été les suivants au cours du premier semestre de 2009.

Taux d'occupation

Malgré la détérioration du marché locatif sous-jacent, le taux d'occupation n'a subi qu'une baisse limitée au deuxième trimestre de 2009, par rapport au premier trimestre de cette année. Cette baisse a été principalement occasionnée par une diminution du taux d'occupation du portefeuille immobilier espagnol, qui s'élevait à la fin du deuxième trimestre de 2009 à 93,5% (fin mars 2009: 94,0%). Le taux d'occupation du portefeuille immobilier turc a présenté au cours du deuxième trimestre de 2009 une baisse, à la suite de l'achat d'un immeuble commercial non occupé. Il a entre-temps été conclu un bail avec le détaillant de confection international Abercrombie & Fitch, ce qui ramènera le taux d'occupation du portefeuille immobilier turc à son niveau habituel élevé au troisième trimestre.

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

Pays	Taux d'occupation en %				
	Fin juin 2009	T2 2009	T1 2009	S1 2009	S1 2008
NL	98,2	98,2	98,0	98,1	98,5
E	93,5	94,0	95,3	94,6	95,2
F	97,9	97,7	98,1	97,9	98,7
B	99,2	99,4	99,6	99,5	98,9
Tr	92,8	84,6	94,8	89,5	84,1
P	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
T	97,0	97,1	97,6	97,3	97,6

Incidations à la location

Les incitations à la location (calculées sur une base linéaire sur la durée du bail jusqu'à la première possibilité de résiliation) ont légèrement augmenté au cours du premier semestre 2009 jusqu'à 1,7% (1,3%), ce qui est principalement à attribuer à une augmentation relativement forte des incitations à la location du portefeuille immobilier espagnol. L'attribution de ces incitations est importante pour maintenir le taux d'occupation du portefeuille à un bon niveau.

Pays	Incidations IFRS en %			
	T2 2009	T1 2009	S1 2009	S1 2008
NL	0,5	0,4	0,5	0,4
E	3,8	4,0	3,9	2,7
F	2,2	1,3	1,7	1,1
B	1,4	1,0	1,2	1,0
Tr	-	-	-	-
P	-	-	-	-
T	1,8	1,6	1,7	1,3



Activités locatives

Les activités locatives du premier semestre 2009 ont donné lieu à 6,5 million d'euros de nouveaux contrats ou de reconductions de baux, ce qui représente 4,9% des loyers bruts. Il faut signaler à cet égard que les activités se sont accrues au deuxième trimestre de 2009 par rapport au premier trimestre. Cette hausse est en grande partie à attribuer à la reconduction du bail conclu avec Hennes & Mauritz, concernant le magasin de l'immeuble situé aux numéros 118-120 de la Rue de Rivoli à Paris.

Total des activités locatives en 2009 calculé à partir des loyers contractuels

Pays	Variation en % de loyer brut			Volume en % de loyer brut		
	T2 2009	T1 2009	S1 2009	T2 2009	T1 2009	S1 2009
NL	5,3	9,7	8,0	0,8	1,3	2,1
E	(1,2)	(2,6)	(1,8)	3,3	2,0	5,3
F	0,9	8,0	1,3	10,1	0,6	10,7
B	54,1	17,3	36,2	1,4	1,3	2,8
T	4,1	6,0	4,6	3,5	1,3	4,9

Total des activités locatives en 2009 calculé à partir des niveaux effectifs de loyer

Pays	Variation en % de loyer brut		
	T2 2009	T1 2009	S1 2009
NL	5,0	9,0	7,5
E	(10,5)	(12,9)	(11,4)
F	0,9	5,0	1,1
B	47,2	16,4	32,2
T	1,4	1,3	1,4

Ces contrats (baux nouveaux ou reconductions) ont été conclus au premier semestre 2009 à un niveau de 4,6% supérieur en moyenne au niveau antérieur. Si l'on prend en compte les incitations à la location, cette hausse s'établit en moyenne à 1,4%.

Variations de valeur des placements immobiliers

Pays	Variations de valeur (* 1 M€)			
	T2 2009	T1 2009	S1 2009	S1 2008
NL	(10,7)	(7,1)	(17,8)	19,2
E	(37,3)	(31,0)	(68,3)	(16,3)
F	(2,7)	(22,6)	(25,3)	(7,9)
B	(3,4)	1,5	(1,9)	14,6
Tr	(0,3)	0,2	(0,1)	0,4
P	-	(0,8)	(0,8)	-
T	(54,4)	(59,8)	(114,2)	10,0

Les variations de valeur des placements immobiliers se sont élevées à 114,2 millions d'euros négatif au cours du premier semestre 2009 (10,0 millions d'euros positif). Cette baisse de valeur est à imputer à hauteur de 97,2 millions d'euros aux placements immobiliers en exploitation et pour 17,0 millions d'euros aux placements immobiliers en rénovation ou en cours de réalisation. Le rendement net a présenté une hausse d'environ 10 points de base au deuxième trimestre de 2009 et a atteint 6,8% (fin mars 2009: 6,6%) par rapport à 30 points de base au premier trimestre. Le rendement net s'obtient en divisant les produits locatifs nets théoriques à la fin du trimestre par la valeur (frais d'acquisition à la charge de l'acquéreur) des placements immobiliers à cette date.

Pays	Variations de valeur en % de la valeur initiale et des rendements nets			Rend. net fin juin 2009	Rend. net fin mars 2009
	T2 2009	T1 2009	S1 2009		
NL	(1,5)	(0,9)	(2,5)	6,2	6,2
E	(7,9)	(6,2)	(13,7)	7,6	7,2
F	(0,7)	(5,3)	(5,9)	7,0	6,8
B	(1,1)	0,5	(0,6)	6,6	6,5
Tr	(1,6)	0,9	(0,7)	5,7	5,5
P	(0,2)	(5,9)	(6,1)	8,7	8,4
T	(2,8)	(3,0)	(5,8)	6,8	6,6



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

Au deuxième trimestre de 2009, VastNed Retail a étendu son portefeuille turc de magasins de catégorie A1 par l'achat de l'immeuble commercial situé Istiklal Caddesi 119 à Istanbul pour la somme de 5,3 millions d'euros. C'est ainsi le troisième magasin que VastNed Retail acquiert dans la rue la plus animée d'Istanbul. Au moment de son acquisition, l'immeuble était encore vacant. Si l'on prend en compte le contrat de bail entre-temps signé (bail annuel de 0,3 million d'euros) avec Abercrombie & Fitch, le rendement initial net avoisine 7,0% selon les estimations.

Dans le centre commercial de Montigalá à Badalona, la transformation des salles de cinéma en un vaste local commercial s'est achevée au deuxième trimestre de 2009.

Ventes

Au cours du premier semestre 2009, des ventes d'un montant total de 39,9 millions d'euros ont eu lieu. La partie de loin la plus importante de ces transactions concernait un portefeuille immobilier de placements secondaires néerlandais. Le résultat des ventes du premier semestre de 2009 s'est élevé à 2,3 millions d'euros positif. Le tableau ci-dessous donne un aperçu des ventes réalisées au cours de la période sous revue. Les frais de vente ont été soustraits des prix de vente.

Ventes		
Ville	Adresse	(* 1M€)
Pays-Bas		
Portefeuille Aquarius comprenant :		35,3
Amsterdam	Reguliersdwarstraat 95-97	
Apeldoorn	Adelaarlaan 86-146	
Arnhem	Koningstraat 14-15	
Bodegraven	Kerkstraat 22-24	
Den Haag	Fahrenheitstraat 567-571	
Deventer	Lange Bisschopstraat 7	
Dordrecht	Voorstraat 276	
Geldermalsen	Geldersestraat 15	
	't Hooghuis 1-6	
Harmelen	Dorpstraat 152-154	
Heemstede	Binnenweg 167	

	Binnenweg 181	
Kerkrade	Hoofdstraat 13	
Rotterdam	Korte Hoogstraat 15	
	Noordmolenstraat 57-59	
Stadskanaal	Europaplein 53	
Utrecht	Rijnlaan 6	
Venlo	Vleesstraat 74	
Vianen	Voorstraat 84	
Wageningen	Stadsbrink 2-24 en 69-71	
Zaandam	Westzijde 24-30- en 86	
<i>Autres villes des Pays-Bas :</i>		
Apeldoorn	De Eglantier 409	0,2
Eindhoven	Franz Leharplein 3-7	1,7
France		
Lille	52 Rue Faidherbe (appartement)	0,2
	104 Rue Léon Thiriez (appartement)	0,1
Belgique		
Bastogne	Rue de Marche 104	0,2
Overijse	Hengstenberg	0,5
Vilvoorde	Leuvensestraat 43 (appartements)	1,7
Total		39,9

Résultat des placements des actionnaires de VastNed Retail au premier semestre 2009

Au premier semestre 2009, le résultat des placements est descendu à 65,2 millions d'euros négatif (38,6 millions d'euros positif). Le résultat direct des placements a progressé de 15,9% jusqu'à 34,3 millions d'euros (29,6 millions d'euros). Cette hausse est presque entièrement la conséquence de l'augmentation des revenus locatifs bruts, de la disparition de charges non récurrentes liées au processus d'enchères de 2008 et à une baisse des coûts d'intérêt. Le résultat indirect des placements s'est établi à 99,5 millions d'euros négatif (9,0 millions d'euros positif).

Composition du résultat des placements au premier semestre 2009

Produits locatifs bruts

Les produits locatifs bruts ont augmenté par rapport au premier semestre de 2008, passant de 65,4 millions d'euros à 66,1 millions d'euros.



Cette hausse est due à une amélioration des loyers à périmètre constant dans tous les pays à l'exception de l'Espagne.

Par comparaison avec le premier trimestre de 2009, les produits locatifs réalisés sont restés pratiquement inchangés.

Pruduits locatifs bruts (* € 1 miljoen)				
Pays	T2 2009	T1 2009	S1 2009	S1 2008
NL	12,5	12,6	25,1	24,5
E	8,0	7,9	15,9	16,9
F	6,7	6,8	13,5	13,0
B	5,2	5,2	10,4	9,9
Tr	0,3	0,3	0,6	0,5
P	0,3	0,3	0,6	0,6
T	33,0	33,1	66,1	65,4

Redevances emphytéotiques

Le montant payé en redevances emphytéotiques au premier semestre 2009 est resté sensiblement égal aux montants payés au premier trimestre 2008 et concerne principalement le centre commercial de Getafe III en Espagne.

Charges non facturées

Le montant des charges non facturées est descendu à 0,8 million d'euros (1,0 million d'euros). Cette baisse est à attribuer aux ventes réalisées et au taux d'occupation élevé qui permet d'imputer de façon effective aux locataires les charges liées aux espaces collectifs.

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation se sont élevées à 6,4 millions d'euros (5,7 millions d'euros). Exprimées en pourcentage des produits locatifs bruts, ces charges ont augmenté jusqu'à 9,6% (8,7%). Cette hausse est principalement due à l'augmentation des dotations à la provision pour créances douteuses et à celle des charges commerciales.

Variations de valeur des placements immobiliers

Comme cela a déjà été indiqué ci-dessus, les variations de valeur des placements immobiliers se sont élevées au cours du premier semestre 2009 à 114,2 millions d'euros négatif (10,0 millions d'euros positif). Les baisses de valeur sont principalement la conséquence des exigences accrues des investisseurs en matière de rendement, par suite de l'incertitude accrue sur la croissance des loyers et les financements.

Résultat net des ventes de placements immobiliers

Les ventes mentionnées plus haut ont été réalisées pour une valeur nette de 39,9 millions d'euros, avec un bénéfice de 2,3 millions d'euros supérieur à la valeur d'expertise (1,2 million d'euros positif).

Coûts de financement nets

Les coûts de financement nets ont baissé de 9,4% à 17,1 millions d'euros (18,9 millions d'euros).

Coûts financiers				
	T2 2009	T1 2009	S1 2009	S1 2008
Intérêts en M€	7,9	9,0	16,9	19,8
Intérêts moyens % fonds étrangers	3,89	4,30	4,09	4,75
Ratio de couverture des coûts financiers (ICR)	3,5	3,1	3,3	2,9

Les coûts d'intérêt ont diminué sous l'effet de la baisse des taux du marché concernant la partie du portefeuille financée avec des prêts à taux variable. Le taux d'intérêt moyen est ainsi descendu à 4,09% au cours des six premiers mois de 2009 (4,75%). La baisse des coûts de financement nets est restée en partie limitée du fait qu'il a été activé moins de coûts d'intérêts sur des projets en cours de rénovation ou de réalisation au cours du premier semestre 2009 en vertu du principe de précaution.



Frais généraux

Les frais généraux sont descendus à 3,7 millions d'euros (6,5 millions d'euros). Cette baisse est due pour 2,4 millions d'euros à la disparition de coûts non récurrents liés au processus d'enchères de 2008. Les coûts de personnel ont en outre baissé de 0,2 million d'euros.

Impôts sur le bénéfice dus sur la période du rapport

Les impôts sur le bénéfice dus sur la période du rapport se sont élevés à 0,7 million d'euros (1,0 million d'euros). Cette diminution est principalement la conséquence de la passation sous le régime SIIC du portefeuille lillois acquis en 2007.

Variation des créances et des obligations fiscales latentes

La variation des créances et des obligations fiscales latentes s'est montée à 11,2 millions d'euros positif (2,0 millions d'euros positif). Ce profit est en majeure partie à attribuer à la baisse des valeurs des biens immobiliers du portefeuille espagnol.

Résultat des placements revenant aux minoritaires

Au premier semestre 2009, la part du résultat des placements revenant aux minoritaires a baissé à 1,7 million d'euros (6,6 millions d'euros). Cette diminution est principalement due à la baisse de valeur du portefeuille immobilier belge détenu par Intervest Retail.

Solvabilité et financement par fonds étrangers

Au 30 juin 2009, le bilan de VastNed Retail présentait une structure de financement saine, où la solvabilité s'élevait à 52,8% et le ratio LTV (rapport entre montant emprunté et prix d'achat) à 43,0%. Le ratio de couverture des frais financiers par le

résultat d'exploitation (ICR) était de 3,5 au premier semestre.

Au 30 juin 2009, VastNed Retail était en conformité avec tous les accords conclus par les établissements bancaires.

Solvabilité et fonds étrangers

	Fin T2 2009	Fin T1 2009	Fin S1 2008
Solvabilité	52,8%	54,3%	58,0%
LTV	43,0%	41,5%	40,1%
Durée contrats	4,1	4,1	4,9
Durée date de révision du taux d'intérêt	4,8	4,9	4,8

Au 30 juin 2009 75,3% du portefeuille d'emprunts était constitué d'emprunts à long terme d'une durée moyenne de 4,1 ans, calculée sur la base des dates d'expiration des contrats. Sur ces emprunts à long terme, il va respectivement expirer en 2009 et en 2010 un montant de 42 et de 40 millions d'euros (dont 67 millions d'euros ont déjà été comptabilisés dans les fonds étrangers à court terme).

Afin de limiter le risque de taux d'intérêt, 73,6% des emprunts du portefeuille avaient au 30 juin 2009 un taux fixe et une durée moyenne de 4,8 ans, basée sur la date de révision du taux d'intérêt.

Répartition des fonds étrangers à la fin de juin 2009

(en M€)	Intérêt fixe	Intérêt variable	Total	% du total
Long terme	567,9	41,0	608,9	75,3
Court terme	27,1	172,6	199,7	24,7
Total	595,0	213,6	808,6	100,0
% du total	73,6	26,4	100,0	

A la fin de la période du rapport, le nombre total d'actions ordinaires ouvrant droit à dividende s'élevait à 16.604.740 (30 juin 2008 : 16.417.526).



Acompte sur dividende 2009

Conformément à sa politique, VastNed Retail verse 60% du résultat direct des placements sous forme d'acompte sur dividende. Cela équivaut à un acompte sur dividende de 1,25 euro (1,17 euro) par action. Cotation ex-acompte sur dividende 12 août 2009 et mise en paiement de l'acompte sur dividende 31 août 2009.

Développements et perspectives

Les développements de l'économie et des marchés immobiliers sur lesquels VastNed Retail opère sont difficiles à prévoir. Nous pensons pouvoir maintenir le niveau des loyers au cours du second semestre 2009 en pratiquant une politique de location active, c'est-à-dire en appliquant des indexations, en suivant attentivement le

comportement des locataires en matière de paiement et en appréciant lorsque cela sera possible les résultats de nos locataires. L'augmentation des dotations aux provisions pour créances douteuses n'est pas exclue au cours du second semestre de 2009. La direction prévoit en outre que les taux de marché vont sensiblement se maintenir aux niveaux actuels pour le reste de l'année 2009.

Etant donné que plus d'un quart du portefeuille d'emprunts a un taux variable, VastNed Retail va pouvoir profiter de ces niveaux.

Prenant en compte ce qui vient d'être dit et faisant exception d'événements inattendus, la direction prévoit pour 2009 un résultat direct des placements d'au moins 4,00 euros par action.

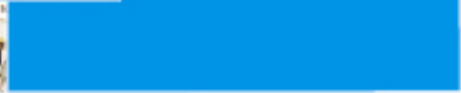
Déclaration des dirigeants

Conformément à la directive Transparence de l'Union européenne, telle qu'elle est énoncée à l'article 5.25d de la loi néerlandaise sur la supervision des marchés financiers (*Wet op het financieel toezicht*), la direction déclare qu'à sa connaissance:

- le rapport de la direction donne une image fidèle de la situation à la date de bilan et de la marche des affaires de VastNed Retail et de ses filiales consolidées, dont les informations sont comptabilisées dans son rapport financier semestriel pour la période sous revue;
- le rapport financier semestriel donne une image fidèle des éléments d'actif et de passif, de la situation financière et du résultat de VastNed Retail et de ses filiales consolidées ; et
- les principaux risques auxquels VastNed Retail est confronté sont décrits dans ce rapport. Pour une description plus détaillée des risques, renvoi est fait au chapitre 'Gestion des risques' du dernier rapport annuel.

Rotterdam, le 10 août 2009

La Direction,
pour VastNed Management B.V.,
R.A. van Gerrevink, CEO
T.M. de Witte, CFO



Pour plus de renseignements, prière de contacter : Arnaud du Pont, tél. + 31 10 2424302.
(arnaud.du.pont@vastned.nl)

A 11h00 va avoir lieu aujourd'hui la conférence des analystes financiers, au cours de laquelle les résultats du premier semestre de 2009 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	30 juin 2009	31 décembre 2008	30 juin 2008
Résultats (en 1.000 €)			
Produits locatifs bruts	66.062	132.007	65.417
Résultat direct des placements	34.304	60.888	29.600
Résultat indirect des placements	(99.485)	(111.942)	8.962
<i>Résultat des placements</i>	(65.181)	(51.054)	38.562
Bilan (en 1.000 €)			
Placements immobiliers	1.879.756	2.014.789	2.152.645
Capitaux propres	977.219	1.094.400	1.222.225
Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail	884.772	998.170	1.140.226
Dettes à long terme	688.224	690.549	667.463
Solvabilité (en %) conformément à la définition des banques	52,8	55,5	58,0
Taux de couverture des intérêts	3,3	2,8	2,9
Taux d'occupation (en %)			
Taux d'occupation financier	97,3	97,9	97,6
Nombre moyen d'actions ordinaires souscrites	16.477.518	16.399.050	16.380.371
Nombre d'actions ordinaires souscrites (fin période)	16.604.740	16.417.526	16.417.526
Par action (en €)			
Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail début période (dividende final compris)	60,80	69,42	69,42
Dividende final exercice précédent	(2,68)	(2,73)	(2,78)
<i>Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail début période (dividende final non compris)</i>	58,12	66,69	66,64
Résultat direct des placements (avant coûts liés au processus d'enchères)	2,08	3,85	1,95
Coûts liés au processus d'enchères	-	(0,14)	(0,14)
Résultat indirect des placements	(6,04)	(6,82)	0,55
<i>Résultat des placements</i>	(3,96)	(3,11)	2,36
Variations de valeur des dérivés financiers directement traitées dans les capitaux propres	(0,62)	(1,61)	0,48
Ecarts de conversion des investissements nets	(0,01)	-	(0,05)
Autres variations	(0,25)	-	0,02
Acompte sur dividende	-	(1,17)	-
<i>Capitaux propres actionnaires de Vastned Retail fin période (dividende final compris)</i>	53,28	60,80	69,45
Cours de bourse (fin période)	35,40	36,00	51,00
Prime/(Actualisation) en %	(33,56)	(40,79)	(26,56)

Rapport financier semestriel 2009

Sommaire

- Compte de profits et pertes consolidé
- Tableau consolidé du résultat total
- Résultat direct et résultat indirect des placements
- Bilan consolidé
- Tableau consolidé de variations des capitaux propres
- Tableau consolidé des flux de trésorerie
- Commentaire du rapport financier consolidé du premier semestre 2009

COMPTE DE PROFITS ET PERTES CONSOLIDÉ (en 1.000 €)

	1er semestre 2009	1er semestre 2008	2ème trimestre 2009	2ème trimestre 2008
Produits nets des placements immobiliers				
Produits locatifs bruts	66.062	65.417	32.958	33.037
Redevances emphytéotiques	(285)	(277)	(133)	(140)
Charges non facturées	(777)	(1.035)	(320)	(371)
Charges d'exploitation	(6.371)	(5.686)	(3.320)	(2.736)
<i>Produits locatifs nets</i>	<u>58.629</u>	<u>58.419</u>	<u>29.185</u>	<u>29.790</u>
Variations de valeur des placements immobiliers en exploitation	(97.188)	6.125	(40.181)	(24.128)
Variations de valeur des placements immobiliers en cours de rénovation	(13.190)	(177)	(10.952)	(41)
Variations de valeur des placements immobiliers en cours de réalisation	(3.809)	4.080	(3.219)	-
<i>Total variations de valeur des placements immobiliers</i>	<u>(114.187)</u>	<u>10.028</u>	<u>(54.352)</u>	<u>(24.169)</u>
Résultat net des ventes de placements immobiliers	2.329	1.184	2.238	1.184
<i>Total produits nets des placements immobiliers</i>	<u>(53.229)</u>	<u>69.631</u>	<u>(22.929)</u>	<u>6.805</u>
Charges				
Produits financiers	168	872	69	487
Charges financières	(16.940)	(19.832)	(7.949)	(10.293)
Variations de valeur des dérivés financiers	(350)	66	(110)	66
<i>Coûts de financement nets</i>	<u>(17.122)</u>	<u>(18.894)</u>	<u>(7.990)</u>	<u>(9.740)</u>
Frais généraux	(3.660)	(6.466) *	(1.729)	(3.257) **
<i>Total charges</i>	<u>(20.782)</u>	<u>(25.360)</u>	<u>(9.719)</u>	<u>(12.997)</u>
<i>Résultat des placements avant impôts</i>	<u>(74.011)</u>	<u>44.271</u>	<u>(32.648)</u>	<u>(6.192)</u>
Impôts sur le bénéfice dus pour la période du rapport	(714)	(1.039)	(434)	(579)
Variation des créances et obligations fiscales latentes	11.243	1.966	6.704	3.959
	<u>10.529</u>	<u>927</u>	<u>6.270</u>	<u>3.380</u>
<i>Résultat des placements après impôts</i>	<u>(63.482)</u>	<u>45.198</u>	<u>(26.378)</u>	<u>(2.812)</u>
Résultat des placements revenant aux minoritaires	(1.699)	(6.636)	(79)	(1.978)
<i>Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<u>(65.181)</u>	<u>38.562</u>	<u>(26.457)</u>	<u>(4.790)</u>
Par action (en €)				
Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	(3,96)	2,36	(1,60)	(0,29)
Résultat dilué des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	(3,96)	2,36	(1,60)	(0,29)

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

** dont 1.215 € de coûts liés au processus d'enchères

TABLEAU CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT TOTAL (en 1.000 €)

	1er semestre 2009	1er semestre 2008	2ème trimestre 2009	2ème trimestre 2008
Résultat des placements	(63.482)	45.198	(26.378)	(2.812)
Variations de valeur des dérivés financiers directement traitées dans les capitaux propres	(12.019)	9.183	3.997	16.185
Écarts de conversion des investissements nets	(230)	(890)	(69)	59
Impôts sur les autres composants du résultat total	1.611	(1.284)	(429)	(2.620)
<i>Autres composants du résultat total</i>	<u>(10.638)</u>	<u>7.009</u>	<u>3.499</u>	<u>13.624</u>
<i>Résultat total</i>	<u>(74.120)</u>	<u>52.207</u>	<u>(22.879)</u>	<u>10.812</u>
Revenant aux:				
Actionnaires de VastNed Retail	(75.545)	45.468	(23.104)	8.705
Minoritaires	1.425	6.739	225	2.107
	<u>(74.120)</u>	<u>52.207</u>	<u>(22.879)</u>	<u>10.812</u>
Par action (en €)				
Résultat total revenant aux actionnaires de VastNed Retail	(4,59)	2,79	(1,39)	0,54

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

	1er semestre 2009	1er semestre 2008	2ème trimestre 2009	2ème trimestre 2008
Résultat direct des placements				
Produits locatifs bruts	66.062	65.417	32.958	33.037
Redevances emphytéotiques	(285)	(277)	(133)	(140)
Charges non facturées	(777)	(1.035)	(320)	(371)
Charges d'exploitation	(6.371)	(5.686)	(3.320)	(2.736)
<i>Produits locatifs nets</i>	<u>58.629</u>	<u>58.419</u>	<u>29.185</u>	<u>29.790</u>
Produits financiers	168	872	69	487
Charges financières	(16.940)	(19.832)	(7.949)	(10.293)
<i>Coûts de financement nets</i>	<u>(16.772)</u>	<u>(18.960)</u>	<u>(7.880)</u>	<u>(9.806)</u>
Frais généraux	(3.660)	(6.466) *	(1.729)	(3.257) **
<i>Résultat direct des placements avant impôts</i>	<u>38.197</u>	<u>32.993</u>	<u>19.576</u>	<u>16.727</u>
Impôts sur le bénéfice dus pour la période sous revue	(714)	(1.039)	(434)	(579)
<i>Résultat direct des placements après impôts</i>	<u>37.483</u>	<u>31.954</u>	<u>19.142</u>	<u>16.148</u>
Résultat direct des placements revenant aux minoritaires	(3.179)	(2.354)	(1.622)	(1.223)
<i>Résultat direct des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<u>34.304</u>	<u>29.600</u>	<u>17.520</u>	<u>14.925</u>
Résultat indirect des placements				
Variations de valeur des placements immobiliers en exploitation	(97.188)	6.125	(40.181)	(24.128)
Variations de valeur des placements immobiliers en cours de rénovation	(13.190)	(177)	(10.952)	(41)
Variations de valeur des placements immobiliers en cours de réalisation	(3.809)	4.080	(3.219)	-
<i>Total variations de valeur des placements immobiliers</i>	<u>(114.187)</u>	<u>10.028</u>	<u>(54.352)</u>	<u>(24.169)</u>
Résultat net des ventes de placements immobiliers	2.329	1.184	2.238	1.184
Variations de valeur des dérivés financiers	(350)	66	(110)	66
<i>Résultat indirect des placements avant impôts</i>	<u>(112.208)</u>	<u>11.278</u>	<u>(52.224)</u>	<u>(22.919)</u>
Variation des créances et obligations fiscales latentes	11.243	1.966	6.704	3.959
<i>Résultat indirect des placements après impôts</i>	<u>(100.965)</u>	<u>13.244</u>	<u>(45.520)</u>	<u>(18.960)</u>
Résultat indirect des placements revenant aux minoritaires	1.480	(4.282)	1.543	(755)
<i>Résultat indirect des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<u>(99.485)</u>	<u>8.962</u>	<u>(43.977)</u>	<u>(19.715)</u>
<i>Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<u>(65.181)</u>	<u>38.562</u>	<u>(26.457)</u>	<u>(4.790)</u>
Par action (en €)				
Résultat direct des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	2,08	1,81	1,06	0,91
Résultat indirect des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	(6,04)	0,55	(2,66)	(1,20)
Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	<u>(3,96)</u>	<u>2,36</u>	<u>(1,60)</u>	<u>(0,29)</u>

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

** dont 1.215 € de coûts liés au processus d'enchères

BILAN CONSOLIDÉ (en 1.000 €)

	30 juin 2009	31 décembre 2008	30 juin 2008
Actif			
Placements immobiliers en exploitation	1.846.293	1.965.256	2.112.561
Placements immobiliers en cours de rénovation	10.095	26.043	7.910
Actifs en suspens liés aux incitations à la location	1.896	1.976	2.562
	1.858.284	1.993.275	2.123.033
Placements immobiliers en cours de réalisation	21.472	21.514	29.612
<i>Total placements immobiliers</i>	1.879.756	2.014.789	2.152.645
Immobilisations corporelles	1.057	1.075	1.203
Dérivés financiers	-	-	20.870
Créances fiscales latentes	1.218	1.218	2.471
<i>Total immobilisations</i>	1.882.031	2.017.082	2.177.189
Débiteurs et autres créances	14.600	21.181	18.338
Impôts sur le bénéfice	1.648	2.204	2.485
Liquidités	5.990	3.089	7.205
<i>Total actif circulant</i>	22.238	26.474	28.028
<i>Total actif</i>	1.904.269	2.043.556	2.205.217
Passif			
Capital libéré et appelé	83.024	82.088	82.088
Réserve pour primes d'émission	406.503	407.460	407.460
Réserve de couverture pour dérivés financiers	(27.998)	(17.864)	16.267
Réserve pour écarts de conversion	(154)	76	(824)
Autres réserves	488.578	577.464	596.673
Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	(65.181)	(51.054)	38.562
Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail	884.772	998.170	1.140.226
Capitaux propres minoritaires	92.447	96.230	81.999
<i>Total capitaux propres</i>	977.219	1.094.400	1.222.225
Obligations fiscales latentes	27.555	40.460	56.614
Provisions pour rémunération du personnel	919	1.236	1.613
Emprunts porteurs d'intérêts à long terme	608.864	610.456	590.418
Dérivés financiers	33.065	20.697	328
Dettes fiscales à long terme	8.435	8.435	8.750
Dépôts de garantie et autres dettes à long terme	9.386	9.265	9.740
<i>Total dettes à long terme</i>	688.224	690.549	667.463
Dettes à des établissements de crédit	130.659	183.380	227.195
Remboursement d'emprunts à long terme	69.114	36.283	46.382
Impôts sur le bénéfice	3.039	4.343	7.033
Autres dettes et passif en suspens	36.014	34.601	34.919
<i>Total dettes à court terme</i>	238.826	258.607	315.529
<i>Total passif</i>	1.904.269	2.043.556	2.205.217

TABLEAU CONSOLIDÉ DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES (en 1.000 €)

	Capital libéré et appelé	Réserve pour primes d'émission	Réserve de couverture pour dérivés financiers	Réserve pour écarts de conversion	Autres réserves	Résultat placements actionnaires VastNed Retail	Capitaux propres actionnaires VastNed Retail	Capitaux propres mino-ritaires	Total capitaux propres
Situation au 1er janvier 2008	84.381	405.181	8.471	66	393.190	244.540	1.135.829	79.113	1.214.942
Résultat direct des placements						29.600	29.600	2.354	31.954
Résultat indirect des placements						8.962	8.962	4.282	13.244
Variations de valeur des dérivés financiers			7.796				7.796	103	7.899
Ecarts de conversion des investissements nets				(890)			(890)		(890)
<i>Résultat total</i>	-	-	7.796	(890)	-	38.562	45.468	6.739	52.207
Retrait d'actions de la société	(2.571)	2.571					-		-
Dividende en actions	278	(278)					-		-
Coûts liés au dividende en actions		(14)					(14)		(14)
Dividende final année précédente payé en espèces						(41.073)	(41.073)	(3.853)	(44.926)
Addition à partir de la répartition des bénéfices					203.467	(203.467)	-		-
Autres variations					16		16		16
<i>Situation au 30 juin 2008</i>	82.088	407.460	16.267	(824)	596.673	38.562	1.140.226	81.999	1.222.225
Situation au 1er janvier 2009	82.088	407.460	(17.864)	76	577.464	(51.054)	998.170	96.230	1.094.400
Résultat direct des placements						34.304	34.304	3.179	37.483
Résultat indirect des placements						(99.485)	(99.485)	(1.480)	(100.965)
Variations de valeur des dérivés financiers			(10.134)	(230)			(10.134)	(274)	(10.408)
Ecarts de conversion des investissements nets							(230)		(230)
<i>Résultat total</i>	-	-	(10.134)	(230)	-	(65.181)	(75.545)	1.425	(74.120)
Dividende en actions	936	(936)					-		-
Coûts liés au dividende en actions		(21)					(21)		(21)
Dividende final année précédente payé en espèces						(37.832)	(37.832)	(5.208)	(43.040)
Addition à partir de la répartition des bénéfices					(88.886)	88.886	-		-
<i>Situation au 30 juin 2009</i>	83.024	406.503	(27.998)	(154)	488.578	(65.181)	884.772	92.447	977.219

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (en 1.000 €)

	1er semestre 2009	1er semestre 2008
Flux de trésorerie provenant d'activités opérationnelles		
Résultat des placements	(63.482)	45.198
Ajustement pour:		
Variations de valeur des placements immobiliers	114.187	(10.028)
Résultat net des ventes de placements immobiliers	(2.329)	(1.184)
Coûts de financement nets	17.122	18.894
Impôts sur le bénéfice	(10.529)	(927)
<i>Flux de trésorerie provenant de résultats opérationnels avant changements du fonds de roulement et des réserves</i>	<u>54.969</u>	<u>51.953</u>
Variation de l'actif circulant	2.665	1.854
Variation des dettes à court terme	185	(5.974)
Variation des provisions	(317)	(302)
	<u>57.502</u>	<u>47.531</u>
Intérêts payés (solde)		
Impôts sur le bénéfice payés	(12.960)	(21.533)
	(1.518)	(7.341)
<i>Flux de trésorerie provenant d'activités opérationnelles</i>	<u>43.024</u>	<u>18.657</u>
Flux de trésorerie provenant d'activités d'investissement		
Acquisition de placements immobiliers et investissements	(19.394)	(61.724)
Vente de placements immobiliers	43.614	21.138
<i>Flux de trésorerie immeubles</i>	<u>24.220</u>	<u>(40.586)</u>
Variation des immobilisations corporelles	18	184
<i>Flux de trésorerie provenant d'activités d'investissement</i>	<u>24.238</u>	<u>(40.402)</u>
Flux de trésorerie provenant d'activités de financement		
Dividende versé	(37.832)	(40.678)
Dividende versé à des minoritaires	(4.702)	(3.853)
Contraction de dettes porteuses d'intérêts	32.871	100.748
Remboursement de dettes porteuses d'intérêts	(54.698)	(41.015)
<i>Flux de trésorerie provenant d'activités de financement</i>	<u>(64.361)</u>	<u>15.202</u>
Augmentation / (Diminution) nette des liquidités	2.901	(6.543)
Liquidités au 1er janvier	3.089	13.748
<i>Liquidités à la clôture</i>	<u>5.990</u>	<u>7.205</u>

COMMENTAIRE DU RAPPORT FINANCIER CONSOLIDÉ DU PREMIER SEMESTRE 2009

1. Généralités

VastNed Retail N.V., société anonyme de droit néerlandais ayant son siège à Rotterdam, est une société de placement immobilier fermée (closed-end) à capital variable, dont les actions sont cotées sur les marchés boursiers NYSE Euronext d'Amsterdam et de Paris.

VastNed Retail fait des placements durables dans des commerces individuels, des centres commerciaux et des établissements de grande distribution implantés aux Pays-Bas, en Espagne, en France, en Belgique, au Portugal et en Turquie.

Le 20 octobre 2006 l'Autorité néerlandaise des marchés financiers (AFM) a accordé à la société VastNed Management B.V. l'autorisation visée à l'article 2:65, paragraphe 1er, sous a), de la loi néerlandaise sur la supervision des marchés financiers (Wet op het financieel toezicht), en vertu de laquelle cette société peut assurer la gestion de VastNed Retail.

Le rapport financier semestriel consolidé de VastNed Retail comprend VastNed Retail et ses filiales (regroupées sous la dénomination de 'Groupe') et les intérêts détenus par le Groupe dans des participations associées et des entités sur lesquelles il est exercé un contrôle commun.

Le rapport financier semestriel consolidé a été approuvé par la direction le 7 août 2009.

Le rapport financier semestriel consolidé n'a pas été audité par un expert-comptable externe.

2. Méthodes comptables utilisées dans l'établissement du rapport financier semestriel

Les tableaux financiers sont présentés en euros, les montants étant, sauf mention contraire, arrondis en milliers d'euros.

Ce rapport financier semestriel a été établi selon la norme IAS 34 'Information financière intermédiaire', telle qu'elle a été acceptée par l'Union européenne.

Pour les bases de consolidation, l'appréciation de l'actif et du passif, ainsi que pour la . du résultat, renvoi est fait au rapport annuel 2008.

L'ajustement de la norme IAS 1 'Présentation des états financiers' a été appliqué à compter de l'exercice 2009. et le 'Tableau consolidé du résultat total a été ajouté'.

En conséquence de cet ajustement, la présentation du 'Tableau consolidé des variations des capitaux propres' a été modifiée

La modification de l'application de la norme IFRS 8 'Segments opérationnels' n'a pas entraîné de modification des informations segmentées présentées par VastNed Retail.

L'ajustement de la norme IAS 40 'Immeubles de placement' n'a pas eu d'impact sur les capitaux propres ni sur le résultat de VastNed Retail.

Lors de la rédaction de ce rapport financier semestriel, 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 2008.

Les résultats réels peuvent s'écarter de ces estimations.

3. Informations segmentées

	Placements immobiliers 30 juin		Produits locatifs bruts 1er semestre		Charges d'exploitation redevances emphytéotiques et charges non facturées comprises 1er semestre		Produits locatifs nets 1er semestre	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
	Pays-Bas	701.613			24.558	3.140	3.020	21.980
Espagne	433.397	791.529	25.120	16.857	2.038	2.100	13.900	14.757
France	404.095	560.075	15.938	13.043	1.376	1.112	12.084	11.931
Belgique	302.444	304.828	10.376	9.929	781	653	9.595	9.276
Turquie	25.550	19.406	603	479	80	87	523	392
Portugal	12.657	15.450	565	551	18	26	547	525
Total	1.879.756	2.152.645	66.062	65.417	7.433	6.998	58.629	58.419

	Variations de valeur des placements immobiliers 1er semestre		Résultat net des ventes de placements immobiliers 1er semestre		Variation des créances et des obligations fiscales latentes 1er semestre		Total 1er semestre	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
	Pays-Bas	(17.757)	19.217	1.740	916	-	49	(16.017)
Espagne	(68.251)	(16.318)	-	-	11.178	2.020	(57.073)	(14.298)
France	(25.304)	(7.945)	51	5	-	-	(25.253)	(7.940)
Belgique	(1.906)	14.596	538	263	-	-	(1.368)	14.859
Turquie	(145)	446	-	-	(31)	(120)	(176)	326
Portugal	(824)	32	-	-	96	17	(728)	49
	(114.187)	10.028	2.329	1.184	11.243	1.966	(100.615)	13.178
Dont revenant à des tiers	1.532	(4.191)	(148)	(73)	-	-	1.384	(4.264)
	(112.655)	5.837	2.181	1.111	11.243	1.966	(99.231)	8.914

4. Dividende

Le 4 mai 2009, le dividende final de l'exercice 2008 a été mis en paiement ; il était composé à hauteur de 5% d'actions prioritaires et d'un dividende sur les actions ordinaires de 2,68 € à percevoir en espèces, ou pour une part de 0,85 € en espèces et pour 5,56% en actions imputables à la réserve pour primes d'émission.

5. Evénements survenus après la date de bilan.

Il ne s'est pas produit après la date de bilan d'événements présentant de l'importance pour le rapport financier semestriel consolidé.

6. Transactions avec des parties directement intéressées

Mis à part les sujets décrits ci-dessous, il n'y a pas eu au cours du premier semestre de 2009 de modifications substantielles de nature, d'échelle ou d'importance de transactions avec des parties directement intéressées par comparaison avec ce qui est mentionné dans les comptes annuels 2008.

Les membres du conseil de surveillance et de la direction de VastNed Retail n'avaient pas d'intérêt personnel dans les placements de VastNed Retail au cours du premier semestre de 2009. A la connaissance de VastNed Retail, il ne s'est pas produit pendant la période sous revue de transactions immobilières avec des personnes ou des institutions pouvant être considérées comme des parties directement intéressées chez VastNed Retail.

Intérêts de gros investisseurs

L'Autorité néerlandaise des marchés financiers (AFM) a reçu les annonces suivantes d'actionnaires détenant une part de plus de 5% dans VastNed Retail:

Stichting Pensioenfonds Zorg en Welzijn PFZW	14,93%
Nomura Asset Management Co. Ltd.	5,93%

7. Ratio du total des frais sur encours

Le ratio du total des frais sur encours (TFE ou Total expense ratio - TER) s'élève à 2,38% (sur une base annuelle) pour le premier semestre de 2009.