



## Communiqué des résultats

des neuf premiers mois de 2009

# VASTNED RETAIL: HAUSSE DE 6,9% DU RÉSULTAT DIRECT DES PLACEMENTS À 3,10 € PAR ACTION; DÉPRÉCIATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER DE 0,8% AU TROISIÈME TRIMESTRE

*« Nous observons de jour en jour le fort dynamisme du marché de l'immobilier commercial. Tandis que, d'une part, certaines chaînes de magasins optent pour la consolidation de leur portefeuille de magasins, nous constatons d'autre part l'arrivée sur notre marché de nouvelles enseignes de commerce de détail. Les locaux commerciaux libérés sont pour la plupart immédiatement reloués à des niveaux de loyer inchangés. Si le taux d'occupation présente une baisse fractionnelle par rapport à l'an dernier, il se maintient toujours à un taux sain, voisin de 97%.*

*Nous pensons pouvoir annoncer plusieurs acquisitions au cours du trimestre à venir et trouver ainsi une première affectation au produit de l'émission d'actions du 11 septembre dernier. Bien qu'il continue de s'exercer une pression sur la valeur du portefeuille immobilier, nous avons constaté au troisième trimestre 2009 un recul des dépréciations par rapport aux trimestres précédents.*

*La structure du capital est solide avec une solvabilité de près de 56% et une bonne combinaison d'emprunts à taux fixe et à taux variable en portefeuille. Le niveau bas du taux du marché soutient actuellement favorablement le résultat direct des placements. Sur ces bases alliées à la stabilité des niveaux de loyer de notre portefeuille immobilier, la direction prévoit un résultat direct des placements par action d'au moins 4,00 euros pour l'ensemble de l'année 2009. » déclare Reinier van Gerrevink, CEO de VastNed Retail.*

*(entre parenthèses: résultats des neuf premiers mois de 2008)*

- **Résultat direct des placements: 51,5 millions d'euros (45,2 millions d'euros) ;**
- **Résultat indirect des placements: 112,9 millions d'euros négatif (28,9 millions d'euros négatif) ;**
- **Résultat des placements: 61,4 millions d'euros négatif (16,3 millions d'euros positif) ;**
- **Résultat direct des placements par action: 3,10 euros (2,90 euros) ;**
- **Résultat indirect des placements par action: 6,80 euros négatif (1,77 euro négatif) ;**
- **Résultat des placements par action: 3,70 euros négatif (0,99 euro positif);**
- **Capitaux propres par action au 30 septembre 2009: 51,32 euros (30 septembre 2008: 66,52 euros) ;**
- **Taux d'occupation moyen: 97,2% (97,9%) ;**
- **Solvabilité: 55,8% (30 septembre 2008 : 57,1%) ;**
- **Résultat direct des placements par action attendu pour l'année 2009 : au moins 4,00 euros (2008 : 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 expansion. Au 30 septembre 2009, les fonds investis s'élevaient à 1.871,4 millions d'euros.

### Placements immobiliers

En ce qui concerne le taux d'occupation, le niveau des loyers, les variations de valeur, les investissements et les désinvestissements du portefeuille immobilier, les développements enregistrés au cours des neuf premiers mois de 2009 ont été les suivants :

#### Taux d'occupation

Comparée à ce qu'elle était il y a un an et demi, la compétitivité du marché locatif a considérablement augmenté. Par conséquent, si l'on compare le volume des nouveaux baux locatifs à la perte de revenus locatifs consécutive au départ de locataires, on constate un solde légèrement négatif. Dans les quatre principaux pays d'activité, le volume de nouvelles locations s'est élevé à 3,1 millions d'euros, tandis que le manque à gagner dû au départ de locataires en place s'est monté à 3,7 millions d'euros. Il en a résulté une légère pression sur le taux d'occupation qui s'est élevé à 97,2% sur les neuf premiers mois de l'année.

Cette pression a été en grande partie due au portefeuille immobilier espagnol. Au cours des trois derniers mois, la situation semble cependant s'être stabilisée. Au 30 septembre 2009, le taux d'occupation du portefeuille immobilier espagnol atteignait 93,6%. Le taux d'occupation du portefeuille immobilier turc, qui était de 81,3% sur les neuf premiers mois de 2009, s'élevait à 94,8% au 30 septembre 2009. Cette hausse est le résultat de la location de l'immeuble situé Istiklal Caddesi 119 à Istanbul. Par pays, le taux d'occupation se répartit de la façon suivante :

Pays	fin sept 2009	Taux d'occupation en %				
		T3 2009	T2 2009	T1 2009	9M 2009	9M 2008
NL	98,0	98,2	98,2	98,0	98,1	98,5
E	93,6	94,9	94,0	95,3	94,7	96,2
F	97,0	97,2	97,7	98,1	97,6	98,6
B	99,3	99,0	99,4	99,6	99,3	99,0
Tr	94,8	67,4	84,6	94,8	81,3	82,4
P	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>T</b>	<b>96,9</b>	<b>96,9</b>	<b>97,1</b>	<b>97,6</b>	<b>97,2</b>	<b>97,9</b>

#### Incidations à la location

Les incitations locatives, (calculées sur une base linéaire sur la durée de bail jusqu'à la première possibilité de résiliation) ont augmenté à 1,6% (1,3%) au cours des neuf premiers mois de 2009. Cette hausse est principalement à attribuer au portefeuille immobilier espagnol, alors que dans les autres pays les incitations à la location se sont maintenues au niveau des neuf premiers mois de 2008.

Pays	Incidations IFRS en %				
	T3 2009	T2 2009	T1 2009	9M 2009	9M 2008
NL	0,4	0,5	0,4	0,5	0,4
E	2,8	3,8	4,0	3,5	2,3
F	1,1	2,2	1,3	1,5	1,5
B	1,2	1,4	1,0	1,2	1,0
Tr	-	-	-	-	-
P	-	-	-	-	-
<b>T</b>	<b>1,3</b>	<b>1,8</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,3</b>

#### Activité locative

Comme cela a été indiqué ci-dessus, le volume de baux nouveaux n'a pas permis de compenser la perte de locataires. Toutefois, grâce à des reconductions de bail et à la conclusion de nouveaux contrats avec les locataires existants à l'expiration de leur contrat de bail, l'activité locative s'est élevée au total à 8,3 millions d'euros au cours des neuf premiers mois de 2009, ce qui représente 6,2% des loyers bruts théoriques. Bien que le volume du troisième trimestre 2009 ait été inférieur à celui du



deuxième trimestre 2009, qui a vu la signature d'une reconduction exceptionnelle de contrat à Paris, il s'inscrit néanmoins dans le prolongement du volume réalisé au premier trimestre.

Au cours des neuf premiers mois de 2009, les baux locatifs ont été conclus à un niveau de 3,9% supérieur en moyenne au niveau antérieur. Si l'on prend en compte les incitations locatives, cette hausse s'établit en moyenne à 0,8%.

<b>Total de l'activité locative en 2009 calculé à partir des loyers contractuels</b>									
Pays	Variation en % de loyer brut				Volume en % de loyer brut théorique				9m 2009
	T3 2009	T2 2009	T1 2009	9M 2009	T3 2009	T2 2009	T1 2009	9m 2009	
NL	9,1	5,3	9,7	8,3	0,9	0,8	1,3	3,0	
E	(7,2)	(1,2)	(2,6)	(3,2)	1,9	3,3	2,0	7,3	
F	(2,2)	0,7	8,0	1,0	0,5	9,7	0,6	10,8	
B	6,6	54,1	17,3	22,2	2,5	1,4	1,3	5,2	
<b>T</b>	<b>1,4</b>	<b>4,1</b>	<b>6,0</b>	<b>3,9</b>	<b>1,1</b>	<b>3,5</b>	<b>1,3</b>	<b>6,2</b>	

Compte tenu des incitations locatives, les baux conclus au cours du trimestre écoulé, ont atteint un niveau de loyers inférieur au niveau précédent. Ces baux concernent principalement le portefeuille immobilier espagnol. Le troisième trimestre 2009 a ainsi vu en Espagne la signature de huit nouveaux baux locatifs et de neuf reconductions de bail, à un niveau effectif de 10,8% inférieur à l'ancien niveau de loyer. Cette variation s'inscrit dans la ligne des précédents trimestres.

<b>Total des activités locatives en 2009 calculé à partir des niveaux effectifs de loyer</b>					
Pays	Variation en % de loyer brut				Rende- ment net fin sept. 2009
	T3 2009	T2 2009	T1 2009	9M 2009	
NL	7,8	5,0	9,0	7,6	6,2
E	(10,8)	(10,5)	(12,9)	(11,2)	7,7
F	(2,2)	0,7	5,0	0,8	6,8
B	3,6	47,2	16,4	18,6	6,6
<b>T</b>	<b>(1,1)</b>	<b>1,4</b>	<b>1,3</b>	<b>0,8</b>	<b>6,7</b>

#### Variations de valeur des placements immobiliers

Les variations de valeur des placements immobiliers se sont élevées à 128,3 millions

d'euros négatif au cours des neuf premiers mois de 2009 (31,5 millions d'euros négatif). Le rendement net a présenté une hausse de moins de 10 points de base au troisième trimestre et a atteint 6,9% (fin juin 2009: 6,8%) par rapport à 30 et à 20 points de base respectivement au premier et au deuxième trimestre. On constate une nette diminution des dépréciations par rapport aux trimestres précédents. 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.

<b>Variations de valeur (* 1 M€)</b>					
Pays	T3 2009	T2 2009	T1 2009	9M 2009	9M 2008
NL	(2,2)	(10,7)	(7,1)	(20,0)	22,8
E	(12,8)	(37,3)	(31,0)	(81,1)	(49,4)
F	(0,9)	(2,7)	(22,6)	(26,2)	(23,4)
B	1,3	(3,4)	1,5	(0,6)	17,7
Tr	0,5	(0,3)	0,2	0,4	0,6
P	-	-	(0,8)	(0,8)	0,2
<b>T</b>	<b>(14,1)</b>	<b>(54,4)</b>	<b>(59,8)</b>	<b>(128,3)</b>	<b>(31,5)</b>

<b>Variations de valeur en % de la valeur initiale et des rendements nets</b>					
Pays	T3 2009	T2 2009	T1 2009	9M 2009	Rende- ment net fin sept. 2009
NL	(0,3)	(1,5)	(0,9)	(2,8)	6,2
E	(3,0)	(7,9)	(6,2)	(16,2)	7,7
F	(0,2)	(0,7)	(5,3)	(6,1)	6,8
B	0,4	(1,1)	0,5	(0,2)	6,6
Tr	2,1	(1,6)	0,9	1,9	5,5
P	(0,2)	(0,2)	(5,9)	(6,3)	8,5
<b>T</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(2,8)</b>	<b>(3,0)</b>	<b>(6,5)</b>	<b>6,7</b>

**Acquisitions et mise en exploitation d'immeubles en cours de réalisation**  
Il n'a pas été réalisé d'acquisitions au troisième trimestre 2009.

Fin septembre, l'immeuble commercial de vente au détail de la périphérie de Thoiry a été mis en exploitation. Cet immeuble a été loué à longue durée à l'enseigne de bricolage Leroy Merlin. Le prix d'acquisition s'élevait à 6,5 millions d'euros.



Realised Growth in European Property

## Ventes

Il n'a pas été réalisé de ventes au troisième trimestre 2009.

## Résultat des placements des actionnaires de VastNed Retail au cours des neuf premiers mois de 2009

Au cours des neuf premiers mois de 2009, le résultat des placements est descendu à 61,4 millions d'euros négatif (16,3 millions d'euros positif). Le résultat direct des placements a progressé de 14,1% à 51,5 millions d'euros (45,2 millions d'euros). Cette hausse est principalement due à la baisse des coûts d'intérêt et à la disparition des charges non récurrentes de 2008. Le résultat indirect des placements s'est établi à 112,9 millions d'euros négatif (28,9 millions d'euros négatif).

## Composition du résultat des placements au cours des neuf premiers mois de 2009

### Produits locatifs bruts

En dépit des ventes importantes réalisées au quatrième trimestre 2008 et au deuxième trimestre 2009, les produits locatifs bruts ont augmenté de 98,5 millions d'euros à 98,7 millions d'euros par rapport aux neuf premiers mois de 2008. Cette hausse est due à une amélioration des loyers à périmètre constant dans tous les pays à l'exception de l'Espagne.

Produits locatifs bruts (* 1 M€)					
Pays	T3 2009	T2 2009	T1 2009	9M 2009	9M 2008
NL	12,0	12,5	12,6	37,1	37,5
E	8,1	8,0	7,9	24,0	25,0
F	6,8	6,7	6,8	20,2	19,5
B	5,2	5,2	5,2	15,6	15,0
Tr	0,3	0,3	0,3	0,9	0,7
P	0,3	0,3	0,3	0,9	0,8
<b>T</b>	<b>32,6</b>	<b>33,0</b>	<b>33,1</b>	<b>98,7</b>	<b>98,5</b>

### Redevances emphytéotiques

Le montant payé en redevances emphytéotiques au cours des neuf premiers mois de 2009 est resté sensiblement égal aux montants dus pour les neuf premiers

mois de 2008 et concerne principalement le centre commercial de Getafe III en Espagne.

### Charges non facturées

Le montant des charges non facturées est descendu à 1,2 million d'euros (1,5 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 par exemple aux espaces collectifs.

### Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation se sont élevées à 9,6 millions d'euros (9,1 millions d'euros). Exprimées en pourcentage des produits locatifs bruts, ces charges ont augmenté jusqu'à 9,7% (9,3%). Cette hausse est en grande partie due à l'augmentation des impôts locaux et autres, des charges d'entretien et des participations aux frais de promotion, ainsi qu'aux dotations à la provision pour créances douteuses.

### Variations de valeur des placements immobiliers

Comme cela a déjà été indiqué ci-dessus, les variations de valeur des placements immobiliers se sont élevées à 128,3 millions d'euros négatif au cours des neuf premiers mois de 2009 (31,5 millions d'euros négatif). Les baisses de valeur sont surtout la conséquence des exigences accrues des investisseurs en matière de rendement, par suite de l'incertitude croissante sur l'évolution des loyers et les financements.

### Résultat net des ventes de placements immobiliers

Les ventes d'une valeur nette de 39,9 millions d'euros réalisées au cours des neuf premiers mois de cette année ont généré un bénéfice supérieur de 2,3 millions d'euros à la valeur d'expertise (1,2 million d'euros positif).



## Coûts de financement nets

	<b>Coûts financiers</b>				
	T3 2009	T2 2009	T1 2009	9M 2009	9M 2008
Intérêts en M€	8,0	7,9	9,0	24,9	30,6
Intérêts moyens en %	3,97	3,89	4,30	4,04	4,78
Ratio de couverture des coûts financiers (ICR)	3,4	3,5	3,1	3,3	2,8

Les coûts de financement nets ont baissé de 11,3% à 25,6 millions d'euros (28,9 millions d'euros). Les charges d'intérêt ont diminué sous l'effet de la baisse persistante des taux du marché portant sur la partie du portefeuille financée par des emprunts à taux variable. Le taux d'intérêt moyen est ainsi descendu à 4,04% au cours des neuf premiers mois de 2009 (4,78%). La baisse des coûts de financement nets est en partie restée limitée du fait qu'il a été activé moins de coûts d'intérêts sur des projets en cours de rénovation ou de réalisation pendant les neuf premiers mois de 2009 en vertu du principe de précaution. Par ailleurs, la baisse des coûts de financement nets a été limitée à hauteur de 0,9 millions d'euros par suite de la réévaluation des dérivés financiers ; ces variations de valeur sont justifiées dans le compte de profits et pertes, sauf dans les cas où les dérivés remplissent les conditions de traitement en comptabilité de couverture.

### Frais généraux

Les frais généraux sont descendus à 5,4 millions d'euros (8,3 millions d'euros). Cette baisse est due pour 2,4 millions d'euros à la disparition de coûts non récurrents 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 1,1 million d'euros (1,6 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 12,7 millions d'euros positif (7,3 millions d'euros positif). Ce profit est en majeure partie à attribuer à la baisse de valeur des biens immobiliers du portefeuille espagnol.

### Résultat des placements revenant aux minoritaires

Au cours des neuf premiers mois de 2009, la part du résultat des placements revenant aux minoritaires est descendue à 3,4 millions d'euros (9,4 millions d'euros). Cette baisse est principalement due à la modeste baisse de valeur du portefeuille immobilier belge détenu par Intervest Retail, alors que les neuf premiers mois de 2008 avaient vu une augmentation de la valeur de ce portefeuille.

### Solvabilité et financement par fonds étrangers

Au 30 septembre 2009, le bilan de VastNed Retail présente une structure de financement saine, où la solvabilité s'élève à 55,8% et le ratio LTV (rapport entre montant emprunté et prix d'achat) à 39,6%. Le ratio ICR (ratio de couverture des frais financiers par le résultat d'exploitation) était de 3,3 pour les neuf premiers mois de 2009. Au 30 septembre 2009, VastNed Retail est en conformité avec tous les accords conclus avec les établissements bancaires.

	<b>Solvabilité et fonds étrangers</b>			
	Fin T3 2009	Fin T2 2009	Fin T1 2009	Fin T3 2008
Solvabilité	55,8%	52,8%	54,3%	57,1%
LTV	39,6%	43,0%	41,5%	40,4%
Durée date de bail	3,9	4,1	4,1	4,6
Durée date de révision du taux d'intérêt	4,5	4,8	4,9	5,1



Au 30 septembre 2009, un pourcentage de 81,1% du portefeuille d'emprunts était constitué d'emprunts à long terme d'une durée moyenne de 3,9 ans, calculée sur la base des dates d'expiration des contrats. Sur ces emprunts à long terme, il va respectivement expirer en 2010 un montant de 40 millions d'euros (déjà comptabilisé dans les fonds étrangers à court terme). Afin de limiter le risque de taux d'intérêt, 80,2% des emprunts du portefeuille avaient au 30 septembre 2009 un taux fixe et une durée moyenne de 4,5 ans, basée sur la date de révision du taux d'intérêt.

(en M€)	Taux fixe	Taux variable	Total	% du total
Long terme	552,2	49,4	601,9	81,1
Court terme	42,1	97,8	139,9	18,9
Total	594,6	147,2	741,8	100,0
% du total	80,2	19,8	100,0	

### Emission de nouvelles actions

A la suite de l'émission d'actions qui a eu lieu à la mi-septembre, le nombre d'actions ordinaires souscrites a augmenté de 1.660.473 unités au troisième trimestre 2009. Ce nombre s'élevait ainsi à 18.265.213 unités à la fin de la période sous revue (30 septembre 2008: 16.417.526 unités.

Rotterdam, le 9 novembre 2009

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

A 10h00 va avoir lieu aujourd'hui la conférence des analystes financiers, au cours de laquelle les résultats des neuf premiers mois de 2009 seront commentés. Cette réunion sera diffusée 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 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.*

Ces actions ont été souscrites au cours d'émission de 45,50 euros par action par des actionnaires institutionnels. Les fonds recueillis lors de l'émission d'actions seront consacrés à des investissements sur le marché des placements. VastNed Retail pense pouvoir annoncer plusieurs acquisitions au quatrième trimestre 2009.

### Développements et perspectives

VastNed Retail prévoit aussi un marché compétitif pour le quatrième trimestre 2009. La qualité, la répartition du portefeuille immobilier et la politique locative active devraient selon les prévisions permettre de maintenir le niveau des loyers au quatrième trimestre 2009. La direction prévoit en outre que les taux du marché vont rester approximativement aux niveaux actuels pendant le reste de l'année 2009. Etant donné qu'un pourcentage d'environ 20% du portefeuille d'emprunts a un taux variable, VastNed Retail peut profiter de cette stabilité.

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 par action d'au moins 4,00 euros.

<b>CHIFFRES-CLÉS</b>	<b>31 décembre 2008</b>	<b>31 décembre 2007</b>
<b>Résultats (en 1.000 €)</b>		
Produits locatifs bruts	132.007	120.577
Résultat direct des placements	60.888	64.367
Résultat indirect des placements	(111.942)	180.173
<i>Résultat des placements</i>	<b>(51.054)</b>	<b>244.540</b>
<b>Bilan (en 1 000 €)</b>		
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
<b>Solvabilité selon la définition des banques (en %)</b>	55,53	59,14
<b>Rapport capitaux propres / placements immobiliers (en %)</b>	54,32	58,05
<b>Taux d'occupation (en %)</b>		
Taux d'occupation financier	97,94	96,90
<b>Nombre moyen d'actions ordinaires souscrites</b>	16.399.050	16.706.552
<b>Nombre d'actions ordinaires souscrites (fin période)</b>	16.417.526	16.362.097
<b>Par action (en €)</b>		
Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail début période (dividende final compris)	69,42	57,93
Dividende final exercice précédent	(2,73)	(2,60)
<i>Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail début période (dividende final non compris)</i>	<b>66,69</b>	<b>55,33</b>
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
<i>Résultat des placements</i>	<b>(3,11)</b>	<b>14,64</b>
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)
<i>Capitaux propres actionnaires de Vastned Retail fin période (dividende final compris)</i>	<b>60,80</b>	<b>69,42</b>
<b>Cours de bourse (fin période)</b>	36,00	65,70
<b>Prime/(Actualisation) en %</b>	(40,79)	(5,36)

**COMPTE DE PROFITS ET PERTES CONSOLIDÉ (en 1.000 €)**

	<b>01.01-31.12 2008</b>	<b>01.01-31.12 2007</b>	<b>4ème trimestre 2008</b>	<b>4ème trimestre 2007</b>
<b>Produits nets des placements immobiliers</b>				
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)
<i>Produits locatifs nets</i>	<u>116.856</u>	<u>104.921</u>	<u>29.405</u>	<u>27.842</u>
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)	-
<i>Total variations de valeur des placements immobiliers</i>	<u>(122.640)</u>	<u>207.954</u>	<u>(91.097)</u>	<u>104.525</u>
Résultat net des ventes de placements immobiliers	946	(6.455)	(226)	(7.542)
<i>Total produits nets des placements immobiliers</i>	<u><b>(4.838)</b></u>	<u><b>306.420</b></u>	<u><b>(61.918)</b></u>	<u><b>124.825</b></u>
<b>Charges</b>				
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)	-
<i>Coûts de financement nets</i>	<u>(39.300)</u>	<u>(29.766)</u>	<u>(10.490)</u>	<u>(8.698)</u>
Frais généraux	(10.228)	(7.740)	(1.951)	(2.192)
<i>Total charges</i>	<u><b>(49.528)</b></u>	<u><b>(37.506)</b></u>	<u><b>(12.441)</b></u>	<u><b>(10.890)</b></u>
<i>Résultat des placements avant impôts</i>	<u><b>(54.366)</b></u>	<u><b>268.914</b></u>	<u><b>(74.359)</b></u>	<u><b>113.935</b></u>
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)
	<u>10.547</u>	<u>(11.147)</u>	<u>4.808</u>	<u>(4.681)</u>
<i>Résultat des placements après impôts</i>	<u><b>(43.819)</b></u>	<u><b>257.767</b></u>	<u><b>(69.551)</b></u>	<u><b>109.254</b></u>
Résultat des placements revenant aux minoritaires	(7.235)	(13.227)	2.203	(6.421)
<i>Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<u><b>(51.054)</b></u>	<u><b>244.540</b></u>	<u><b>(67.348)</b></u>	<u><b>102.833</b></u>
<b>Par action (en €)</b>				
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 €)**

	<b>01.01-31.12 2008</b>	<b>01.01-31.12 2007</b>	<b>4ème trimestre 2008</b>	<b>4ème trimestre 2007</b>
<b>Résultat direct des placements</b>				
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)
<i>Produits locatifs nets</i>	<u>116.856</u>	<u>104.921</u>	<u>29.405</u>	<u>27.842</u>
Produits financiers	2.185	1.182	422	249
Charges financières	(41.024)	(30.948)	(10.461)	(8.947)
<i>Coûts de financement nets</i>	<u>(38.839)</u>	<u>(29.766)</u>	<u>(10.039)</u>	<u>(8.698)</u>
Frais généraux	(10.228) *	(7.740)	(1.951)	(2.192)
<i>Résultat direct des placements avant impôts</i>	<u><b>67.789</b></u>	<u><b>67.415</b></u>	<u><b>17.415</b></u>	<u><b>16.952</b></u>
Impôts sur le bénéfice dus pour la période sous revue	(1.742)	703	(189)	1.570
<i>Résultat direct des placements après impôts</i>	<u><b>66.047</b></u>	<u><b>68.118</b></u>	<u><b>17.226</b></u>	<u><b>18.522</b></u>
Résultat direct des placements revenant aux minoritaires	(5.159)	(3.751)	(1.530)	(936)
<i>Résultat direct des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<u><b>60.888</b></u>	<u><b>64.367</b></u>	<u><b>15.696</b></u>	<u><b>17.586</b></u>
<b>Résultat indirect des placements</b>				
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)	-
<i>Total variations de valeur des placements immobiliers</i>	<u><b>(122.640)</b></u>	<u><b>207.954</b></u>	<u><b>(91.097)</b></u>	<u><b>104.525</b></u>
Résultat net des ventes de placements immobiliers	946	(6.455)	(226)	(7.542)
Variations de valeur des dérivés financiers	(461)	-	(451)	-
<i>Résultat indirect des placements avant impôts</i>	<u><b>(122.155)</b></u>	<u><b>201.499</b></u>	<u><b>(91.774)</b></u>	<u><b>96.983</b></u>
Variation des créances et obligations fiscales latentes	12.289	(11.850)	4.997	(6.251)
<i>Résultat indirect des placements après impôts</i>	<u><b>(109.866)</b></u>	<u><b>189.649</b></u>	<u><b>(86.777)</b></u>	<u><b>90.732</b></u>
Résultat indirect des placements revenant aux minoritaires	(2.076)	(9.476)	3.733	(5.485)
<i>Résultat indirect des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<u><b>(111.942)</b></u>	<u><b>180.173</b></u>	<u><b>(83.044)</b></u>	<u><b>85.247</b></u>
<i>Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<u><b>(51.054)</b></u>	<u><b>244.540</b></u>	<u><b>(67.348)</b></u>	<u><b>102.833</b></u>
<b>Par action (en €)</b>				
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	<u><b>(3,11)</b></u>	<u><b>14,64</b></u>	<u><b>(4,10)</b></u>	<u><b>6,22</b></u>

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

**BILAN CONSOLIDÉ (en 1.000 €)**

	<b>31 décembre 2008</b>	<b>31 décembre 2.007</b>
<b>Actif</b>		
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
	<hr/> 1.993.275	<hr/> 2.067.527
Placements immobiliers en cours de réalisation	21.514	25.574
<i>Total placements immobiliers</i>	<hr/> 2.014.789	<hr/> 2.093.101
Immobilisations corporelles	1.075	1.387
Dérivés financiers	-	11.591
Créances fiscales latentes	1.218	2.422
<i>Total immobilisations</i>	<hr/> <b>2.017.082</b>	<hr/> <b>2.108.501</b>
Débiteurs et autres créances	21.181	29.429
Impôts sur le bénéfice	2.204	145
Liquidités	3.089	13.748
<i>Total actif circulant</i>	<hr/> <b>26.474</b>	<hr/> <b>43.322</b>
<i>Total actif</i>	<hr/> <b>2.043.556</b>	<hr/> <b>2.151.823</b>
<b>Passif</b>		
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	<hr/> 998.170	<hr/> 1.135.829
Capitaux propres minoritaires	96.230	79.113
<i>Total capitaux propres</i>	<hr/> <b>1.094.400</b>	<hr/> <b>1.214.942</b>
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
<i>Total dettes à long terme</i>	<hr/> <b>690.549</b>	<hr/> <b>617.616</b>
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
<i>Total dettes à court terme</i>	<hr/> <b>258.607</b>	<hr/> <b>319.265</b>
<i>Total passif</i>	<hr/> <b>2.043.556</b>	<hr/> <b>2.151.823</b>

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

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
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	<u>(43.819)</u>	<u>257.767</u>
Achat d'actions propres	-	(30.653)
Versements de capital dans des filiales	14.573	-
	<u>14.573</u>	<u>(30.653)</u>
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	<u>(64.149)</u>	<u>(65.714)</u>
Ecarts de conversion des investissements nets	10	66
Autres variations	16	-
<i>Capitaux propres au 30 septembre</i>	<b><u>1.094.400</u></b>	<b><u>1.214.942</u></b>
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
<i>Résultat total</i>	<b><u>(70.982)</u></b>	<b><u>263.228</u></b>
Revenant aux:		
Actionnaires de VastNed Retail	(77.379)	249.958
Minoritaires	6.397	13.270
	<b><u>(70.982)</u></b>	<b><u>263.228</u></b>

**TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (en 1.000 €)**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b>Flux de trésorerie provenant d'activités opérationnelles</b>		
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		
<i>Flux de trésorerie provenant de résultats opérationnels avant changements du fonds de roulement et des réserves</i>	<u>106.628</u>	<u>97.181</u>
Variation de l'actif circulant	2.256	5.373
Variation des dettes à court terme	(2.964)	2.005
Variation des provisions	(679)	340
	<u>105.241</u>	<u>104.899</u>
Intérêts payés (solde)	(40.817)	(30.133)
Impôts sur le bénéfice payés	(2.998)	(1.057)
<i>Flux de trésorerie provenant d'activités opérationnelles</i>	<u><b>61.426</b></u>	<u><b>73.709</b></u>
<b>Flux de trésorerie provenant d'activités d'investissement</b>		
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	-
<i>Flux de trésorerie immeubles</i>	<u>(29.449)</u>	<u>(193.357)</u>
Variation des immobilisations corporelles	312	(268)
<i>Flux de trésorerie provenant d'activités d'investissement</i>	<u><b>(29.137)</b></u>	<u><b>(193.625)</b></u>
<b>Flux de trésorerie provenant d'activités de financement</b>		
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)
<i>Flux de trésorerie provenant d'activités de financement</i>	<u><b>(42.948)</b></u>	<u><b>126.657</b></u>
<b>Augmentation / (Diminution) nette des liquidités</b>	<u><b>(10.659)</b></u>	<u><b>6.741</b></u>
Liquidités au 1er janvier	13.748	7.007
<i>Liquidités à la clôture</i>	<u><b>3.089</b></u>	<u><b>13.748</b></u>

**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
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
<b>Total</b>	<b>2.014.789</b>	<b>2.093.101</b>	<b>132.007</b>	<b>120.577</b>	<b>15.151</b>	<b>15.656</b>	<b>116.856</b>	<b>104.921</b>

	Variations de valeur les placements immobilier 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)
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)
	<b>(124.772)</b>	<b>197.216</b>	<b>875</b>	<b>(5.193)</b>	<b>12.289</b>	<b>(11.850)</b>	<b>(111.608)</b>	<b>180.173</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'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.