



# COMMUNIQUE DE PRESSE

## RESULTATS 2006

### PROGRESSION JUSQU'À 57,93 euros (+ 13,5%) DE LA VALEUR INTRINSÈQUE PAR ACTION DE VASTNED RETAIL

*(entre parenthèses : exercice 2005)*

- **Résultat direct des placements : 62,5 millions d'euros (59,6 millions d'euros);**
- **Résultat indirect des placements : 110,4 millions d'euros (98,3 millions d'euros);**
- **Résultat total des placements : 172,9 millions d'euros (157,9 millions d'euros) ;**
- **Résultat direct des placements par action : 3,70 euros (3,54 euros);**
- **Résultat indirect des placements par action : 6,53 euros (5,83 euros);**
- **Résultat des placements par action : 10,23 euros (9,37 euros);**
- **Capitaux propres par action au 31 décembre 2006 : 57,93 euros (31 décembre 2005 : 51,02 euros);**
- **Le résultat direct de placements par action prévu pour 2007 est très légèrement supérieur à celui de 2006.**

VastNed Retail investit dans des commerces individuels, des centres commerciaux et des grands magasins de vente au détail 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. Au 31 décembre 2006, les fonds investis s'élevaient à 1.731 millions d'euros).

#### **Résultat des placements des actionnaires de VastNed Retail**

Le résultat des placements a progressé à 172,9 millions d'euros (157,9 millions d'euros). Ce résultat est dû à la fois au résultat direct et au résultat indirect des placements. Le résultat direct des placements a augmenté de 4,8% pour atteindre 62,5

millions d'euros (59,6 millions d'euros). Le résultat indirect des placements s'est élevé de 12,4% au cours de l'exercice pour se situer à 110,4 millions d'euros positif (98,3 millions d'euros positif).



## **Composition du résultat des placements au cours de l'exercice**

### *Produits locatifs bruts*

Les produits locatifs bruts de l'exercice 2006 se sont élevés à 110,7 millions d'euros (106,8 millions d'euros). Cette hausse est le résultat d'indexations de contrats de location existants, de la renégociation de contrats de location, de l'amélioration du taux d'occupation et de la diminution des franchises et des réductions de loyer, ainsi que des incitations à la location se chiffrant à 1,6% (2,4%). Une part de 2,8 millions d'euros de la hausse des produits locatifs est à attribuer aux placements immobiliers acquis en 2005 et 2006. Les désinvestissements réalisés en 2005 et en 2006 ont également eu des répercussions sur les produits locatifs en 2006. Celles-ci se sont élevées à 2,6 millions d'euros négatif.

### *Charges non facturées*

Le montant des charges non facturées a progressé jusqu'à 3,1 millions d'euros (2,1 millions d'euros). Les charges non facturées sont principalement dues à des vacances au sein du portefeuille. Celles-ci obligent le bailleur à supporter lui-même certains coûts de services et d'équipements généraux. L'augmentation de ces coûts est en grande partie à imputer au centre de magasins d'usine de Messancy, en Belgique. Pour ce centre, les charges non compensables se sont chiffrées à 1,6 millions d'euros (0,9 millions d'euros).

### *Charges d'exploitation*

Au cours de l'exercice, les charges d'exploitation sont descendues à 10,5 millions d'euros (11,2 millions d'euros) par suite de la diminution des frais d'entretien et des autres coûts d'exploitation. Ajoutées aux charges non facturées, les charges

d'exploitation exprimées en pourcentage des produits locatifs bruts ont baissé à 12,2% (12,4%).

### *Variations de valeur des placements immobiliers*

Au cours de l'exercice 2006, les variations de valeur des placements immobiliers se sont élevées à 127,7 millions d'euros positif (113,1 millions d'euros positif). La persistance du climat favorable pour les placements immobiliers en général et pour l'immobilier commercial en particulier a fortement soutenu l'augmentation de valeur. Les experts semblent suivre la tendance à des rendements initiaux de plus en plus serrés, ayant cours sur le marché des transactions.

### *Résultat net des ventes de placements immobiliers*

Le résultat net des ventes de placements immobiliers effectuées au cours de l'exercice s'est élevé à 0,1 million d'euros positif (1,4 million d'euros négatif). Ce résultat faiblement positif, réalisé pour un volume de ventes de 23,6 millions d'euros, a notamment souffert de la prise en compte d'une dotation supplémentaire de 0,9 millions d'euros à la provision pour garantie de location portant sur le portefeuille de magasins allemand, dont le désinvestissement a eu lieu en 2004.

## **Charges**

### *Coûts de financement nets*

Les coûts de financement nets ont progressé jusqu'à 22,7 millions d'euros (20,8 millions d'euros). Cette hausse est à attribuer à l'augmentation des fonds étrangers porteurs d'intérêts moyens s'élevant à 530,4 millions d'euros (497,9 millions d'euros). Le taux d'intérêt moyen sur la totalité des fonds étrangers porteurs d'intérêt a été de 4,31% (4,28%).



### *Frais généraux*

Les frais généraux ont progressé jusqu'à 6,7 millions d'euros (6,4 millions d'euros). Cette hausse est pour une large part due à l'augmentation des coûts de personnel.

### *Impôts sur le bénéfice dus sur la période du rapport*

Les impôts sur le bénéfice dus sur la période du rapport ont baissé à 0,9 million d'euros (1,8 million d'euros). Cette baisse est à attribuer en partie à des répercussions fiscales en Belgique et en France.

### *Variation des obligations fiscales latentes*

Le revers de l'évolution très favorable de la valeur des placements immobiliers est que, pour la partie du portefeuille immobilier située dans des pays où VastNed Retail est assujéti de façon effective à l'impôt sur le bénéfice (Espagne et Portugal), des obligations fiscales doivent être portées au bilan. Aux Pays-Bas, en Belgique et en France, les variations de valeur n'entraînent pas de variation des obligations fiscales latentes, grâce aux régimes fiscaux avantageux en vigueur dans ces pays. En outre, la modification du taux de l'impôt sur le bénéfice en Espagne a un effet défavorable. Sous l'effet de ces phénomènes, la variation des obligations fiscales latentes se montant à 15,2 millions d'euros a largement dépassé celle de l'exercice 2005 (9,3 millions d'euros).

### *Résultat des placements revenant aux minoritaires*

La part du résultat des placements revenant aux minoritaires s'est élevée à 6,6 millions d'euros pour l'exercice 2006 (9,0 millions d'euros). Cette baisse est due en partie au complexe de Madrid Sur, détenu à 100% par

VastNed Retail depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2005 et en partie à une baisse des variations de valeur positives du portefeuille immobilier belge, variations en partie à la charge des minoritaires

### **Placements immobiliers**

Les placements immobiliers ont évolué de façon positive en ce qui concerne le taux d'occupation, les niveaux de loyer et les variations de valeur. En outre plusieurs acquisitions et ventes ont eu lieu.

L'inoccupation actuelle peut en grande partie être qualifiée de vacance frictionnelle. Par pays, l'évolution se présente de la façon suivante:

Pays	Taux d'occupation (en %)		
	Fin 2006	Exercice 2006	Exercice 2005
NL	97,4	97,7	97,7
E	96,6	97,4	98,2
F	97,3	98,4	94,8
B	95,3	95,4	91,4
P	100,0	100,0	100,0
T	96,8	97,4	96,3

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

Les réductions de loyer, les franchises de loyer et les incitations à la location sont (calculées sur une base linéaire) descendues à 1,6% (2,4%). Cette baisse est pour une large part le résultat d'une sentence arbitrale favorable rendue dans une procédure ayant opposé Intervest Retail (filiale à 72,4% de VastNed Retail) au promoteur du centre de magasins d'usine de Messancy. En application de ce jugement, le promoteur a dû compenser à Intervest Retail une partie des incitations payées au cours des années passées. Cette compensation a été comptabilisée en 2006 comme produit non récurrent à la rubrique 'mesures d'incitation à la location'. Dans les autres pays, la situation est restée stable.



Pays	Franchises de loyer / Incitations IFRS en %	
	Exercice 2006	Exercice 2005
NL	(0,3)	(0,3)
E	(2,2)	(2,7)
F	(1,0)	(1,0)
B	(4,0)	(7,7)
P	-	-
T	(1,6)	(2,4)

### Variations de valeur

Au cours de l'exercice 2006, les variations de valeur se sont élevées à 127,7 millions d'euros (113,1 millions d'euros). Sous l'effet de cette hausse de valeur, le rendement net descend à 6,2% (fin 2005 : 6,7%). Le rendement net est calculé en divisant les produits locatifs théoriques nets au 31 décembre 2006 par la valeur (frais d'acquisition à la charge de l'acquéreur) des placements immobiliers à la même date.

Pays	Variations de valeur (*1 M €)	
	Exercice 2006	Exercice 2005
NL	40,2	23,7
E	46,6	59,2
F	35,1	23,5
B	3,6	5,9
P	2,2	0,8
T	127,7	113,1

### Investissements

Au cours de l'exercice 2006, beaucoup d'efforts ont été déployés pour réaliser de nouvelles acquisitions. Cela s'est traduit par un montant total d'investissements en immeubles existants et en immeubles en cours de réalisation de 221,0 millions d'euros. Lors d'offres, VastNed Retail se trouve de plus en plus confronté à des rendements initiaux réduits. Dans les décisions prises en matière d'investissement, le rendement total prévu a toujours constitué un facteur décisif, mais qui n'a cependant pas fait perdre de vue le rendement initial.

Ville	Adresse	(*1 M €)
<u>Pays-Bas</u>		
Houten	De Spil	30,8
Houten	Onderdoor 3-13	4,1
Hengelo	Wegtersweg 4	5,3
Roermond	Retail Park Roermond	55,2
Amsterdam	Rembrandtplein 7	3,6
<u>Espagne</u>		
Madrid	Getafe III	55,2
Madrid	Calle de Fuencarral 23-25	9,8
<u>France</u>		
Limoges	Unité CC Beaubreuil	0,5
Limoges	CC Carrefour Limoges Cognac	17,8
Paris	17 Rue Montmartre	3,0
Marseille	29 Rue Saint Ferréol	3,1
Troyes	113 Rue Emile Zola	2,5
Arras	31-37 Rue Saint Ernestale	6,3
Frouard	12 Rue du Bois	1,9
Paris	123 Rue d'Alésia	3,9
<u>Belgique</u>		
Tongerren	Julianus	18,0
		221,0

### Ventes

En temps de forte de demande de placement en immobilier commercial, des immeubles dont il peut être attendu un médiocre rendement à long terme peuvent être vendus à des conditions relativement intéressantes. VastNed Retail poursuit donc sa politique de vente d'immeubles présentant un profil risques/rendement moins avantageux. Ces opérations ont porté en tout sur 22 immeubles, dont 8 sont situés aux Pays-Bas, 12 en Belgique et 2 en France. Le produit total de ces ventes s'est élevé à 23,6 millions d'euros, ce qui a permis d'enregistrer un résultat de vente de 1,0 million d'euros positif. Ce résultat positif est annulé en grande partie par la dotation supplémentaire de 0,9 million d'euros à la provision pour garantie de location accordée sur le



portefeuille de magasins allemand vendu en 2004. Ce montant a été traité en tant que résultat de vente différé (négatif). Les immeubles vendus sont les suivants:

<i>Ville</i>	<i>Adresse</i>
<i><u>Pays-Bas</u></i>	
Amsterdam	Stadionweg 75
De Bilt	Hessenweg 160 et 162
Groningen	Nieuwe Ebbingestraat 32
Sneek	Gedempte Pol 15-17
Soest	Van Weedestraat 11-13
Weesp	Herengracht 26
Wolvega	Van Harenstraat 4. 4a-c
<i><u>France</u></i>	
Alençon	40-44 Rue aux Sieurs (appartements)
Sens	47 Grande Rue
<i><u>Belgique</u></i>	
Aalst	Kalfstraat 3
Dinant	Tienne de l'Europe
Gerpinnes	Rue de Bertransart 99
Glain	Rue Saint-Nicolas 572
Hannut	Rue de Huy 63
Kapellen	Eikendreef 5
Oostende	Torhoutsesteenweg 610
Roeselare	Brugsesteenweg 524
Seraing	Boulevard Pasteur 47
Sint-Niklaas	Kapelstraat 119
Sint-Truiden	Hasseltsesteenweg 69
Sint-Truiden	Kattestraat 25

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

Les fonds propres exprimés en pourcentage des placements immobiliers s'élevaient au 31 décembre 2006 à 61,2% (31 décembre 2005: 62,6%). Le rapport entre fonds étrangers à court terme et à long terme était de 33/67 au 31 décembre 2006 (31 décembre 2005 : 31/69). Le nombre d'actions ordinaires ouvrant droit à dividende était de 16 876 183 au 31 décembre 2006, après rachat de 115 826 actions au prix moyen de 63,83 euros par action et l'émission de 88.853 actions liée au

paiement du dividende en actions (31 décembre 2005: 16.903.156).

### **Situation après la date du bilan**

Le 23 janvier, VastNed Retail a fait l'acquisition d'un centre commercial de proximité dans le quartier de Şişli à Istanbul. Le prix d'achat de ce centre, qui génère un flux de loyers annuel de plus de 0,7 million d'euros s'est monté à 9,7 millions d'euros. Le rendement initial net s'est élevé à 7%.

Cette acquisition s'inscrit dans les efforts déployés par VastNed Retail pour pénétrer sur des marchés présentant des rendements supérieurs à ceux de l'Europe du Nord-Ouest. Dans ce cadre, la Turquie fait partie des nouveaux marchés choisis. La direction souhaite étendre d'ici quelques années la part du portefeuille immobilier turc à environ 10% de la totalité du patrimoine investi, ce qui représente environ 200 millions d'euros.

### **Dividende**

Dans le cadre de la politique de dividende, il est d'usage qu'une partie du dividende soit – au choix des actionnaires – versée en numéraire ou prélevée sous forme d'actions imputées à la réserve pour primes d'émission. Pour atténuer l'effet de dilution sur le résultat direct des placements par action, la société VastNed Retail achètera des actions de son propre capital si des circonstances intéressantes se présentent.

Le dividende allant être proposé sur l'exercice 2006 est, conformément à la politique de dividende, identique au résultat direct des placements par action. Il se chiffre donc, après déduction de l'acompte sur dividende versé le 4 septembre 2006 et se



montant à 1,10 euro, à 2,60 euros. Les montants du dividende obligatoirement versé en numéraire et de la partie optionnelle s'élèvent respectivement à 2,20 et à 0,40 euros.

### **Développements et perspectives pour 2007**

La direction juge favorables les perspectives économiques pour l'exercice 2007. Au niveau européen, on constate une nette amélioration de la confiance des producteurs et des consommateurs. D'autre part, on prévoit une poursuite de la hausse des intérêts à court terme, alors qu'à long terme les perspectives sont à peu près stables. Au final, cette hausse des intérêts associée à une baisse du

rendement initial net des placements immobiliers entraîne un rétrécissement des écarts, s'accompagnant d'une plus faible contribution au résultat direct des placements par action due aux acquisitions. Prenant en compte ce qui précède et estimant à plus de 150 millions d'euros les nouveaux investissements pouvant avoir lieu en 2007 (en partie sous forme d'immeubles en cours de réalisation et en partie sous forme d'investissements existants) et sous réserve de circonstances particulières, dont les tensions mondiales et les répercussions économiques imprévisibles qu'elles engendrent, la direction prévoit pour 2007 une faible hausse du résultat direct des placements par action.

Rotterdam, le 23 février 2007

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

A 11h30 va avoir lieu aujourd'hui la conférence des analystes financiers, au cours de laquelle les résultats de l'année 2006 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 et de change, ainsi que des changements de législation et de réglementation. La direction de VastNed Retail ne peut donc pas garantir que ses prévisions se réaliseront. En outre, VastNed Retail décline toute obligation d'actualiser les déclarations faites dans ce communiqué.*

<b>CHIFFRES-CLÉS</b>	<b>31 décembre 2006</b>	<b>31 décembre 2005</b>
<b>Résultats (en 1.000 €)</b>		
Produits locatifs bruts	110.729	106.814
Résultat direct des placements	62.452	59.578
Résultat indirect des placements	110.420	98.280
<i>Résultat des placements</i>	<b>172.872</b>	<b>157.858</b>
<b>Bilan (en 1.000 €)</b>		
Placements immobiliers	1.730.705	1.487.478
Fonds propres	1.048.081	930.818
Fonds propres actionnaires de VastNed Retail	977.713	862.479
Dettes à long terme	478.988	409.484
<b>Rapport fonds propres / placements immobiliers (en %)</b>	60,56	62,58
<b>Taux d'occupation (en %)</b>		
Taux d'occupation financier	97,36	96,25
<b>Nombre moyen d'actions ordinaires souscrites</b>	16.892.880	16.851.120
<b>Nombre d'actions ordinaires souscrites (fin période)</b>	16.876.183	16.903.156
<b>Par action (en €)</b>		
Fonds propres actionnaires de VastNed Retail début période (dividende final compris)	51,02	46,48
Dividende final exercice précédent	(2,47)	(3,74)
<i>Fonds propres actionnaires de VastNed Retail début période (dividende final non compris)</i>	<b>48,55</b>	<b>42,74</b>
Résultat direct des placements	3,70	3,54
Résultat indirect des placements	6,53	5,83
<i>Résultat des placements</i>	<b>10,23</b>	<b>9,37</b>
Variations de valeur des dérivés financiers directement traitées dans les fonds propres	0,26	(0,06)
Autres variations	(0,01)	0,04
Acompte sur dividende	(1,10)	(1,07)
<i>Fonds propres actionnaires de Vastned Retail fin période (dividende final compris)</i>	<b>57,93</b>	<b>51,02</b>
<b>Cours de bourse (fin période)</b>	77,00	53,75
<b>Prime (en %)</b>	32,92	5,35

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

	<b>01.01-31.12 2006</b>	<b>01.01-31.12 2005</b>	<b>4ème trimestre 2006</b>	<b>4ème trimestre 2005</b>
<b>Produits nets des placements immobiliers</b>				
Produits locatifs bruts	110.729	106.814	27.863	26.777
Charges non facturées	(3.095)	(2.080)	(862)	(564)
Charges d'exploitation	(10.462)	(11.199)	(2.759)	(2.899)
<i>Produits locatifs nets</i>	<u>97.172</u>	<u>93.535</u>	<u>24.242</u>	<u>23.314</u>
Variations de valeur des placements immobiliers en exploitation	128.921	114.214	44.483	49.938
Variations de valeur des placements immobiliers en cours de rénovation	(1.223)	(1.096)	(199)	(556)
<i>Total variations de valeur des placements immobiliers</i>	<u>127.698</u>	<u>113.118</u>	<u>44.284</u>	<u>49.382</u>
Résultat net des ventes de placements immobiliers	73	(1.415)	(923)	(1.699)
<i>Total produits nets des placements immobiliers</i>	<b><u>224.943</u></b>	<b><u>205.238</u></b>	<b><u>67.603</u></b>	<b><u>70.997</u></b>
<b>Charges</b>				
Produits financiers	368	416	45	11
Charges financières	(23.110)	(21.170)	(6.117)	(5.272)
Variations de valeur des dérivés financiers	(2)	(27)	-	-
<i>Coûts de financement nets</i>	<u>(22.744)</u>	<u>(20.781)</u>	<u>(6.072)</u>	<u>(5.261)</u>
Frais généraux	(6.684)	(6.428)	(1.656)	(1.620)
<i>Total charges</i>	<b><u>(29.428)</u></b>	<b><u>(27.209)</u></b>	<b><u>(7.728)</u></b>	<b><u>(6.881)</u></b>
<i>Résultat des placements avant impôts</i>	<b><u>195.515</u></b>	<b><u>178.029</u></b>	<b><u>59.875</u></b>	<b><u>64.116</u></b>
Impôts sur le bénéfice dus pour la période sous rapport	(872)	(1.783)	10	(498)
Variations des obligations fiscales latentes	(15.150)	(9.349)	(5.766)	(4.930)
<i>Résultat des placements après impôts</i>	<u>(16.022)</u>	<u>(11.132)</u>	<u>(5.756)</u>	<u>(5.428)</u>
<i>Résultat des placements après impôts</i>	<b><u>179.493</u></b>	<b><u>166.897</u></b>	<b><u>54.119</u></b>	<b><u>58.688</u></b>
Résultat des placements revenant aux minoritaires	(6.621)	(9.039)	(1.849)	(2.916)
<i>Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<b><u>172.872</u></b>	<b><u>157.858</u></b>	<b><u>52.270</u></b>	<b><u>55.772</u></b>
<b>Par action (en €)</b>				
Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	10,23	9,37	3,09	3,31
Résultat dilué des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	10,23	9,37	3,09	3,31

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

	<b>01.01-31.12 2006</b>	<b>01.01-31.12 2005</b>	<b>4ème trimestre 2006</b>	<b>4ème trimestre 2005</b>
<b>Résultat direct des placements</b>				
Produits locatifs bruts	110.729	106.814	27.863	26.777
Charges non facturées	(3.095)	(2.080)	(862)	(564)
Charges d'exploitation	(10.462)	(11.199)	(2.759)	(2.899)
<i>Produits locatifs nets</i>	<u>97.172</u>	<u>93.535</u>	<u>24.242</u>	<u>23.314</u>
Produits financiers	368	416	45	11
Charges financières	(23.110)	(21.170)	(6.117)	(5.272)
<i>Coûts de financement nets</i>	<u>(22.742)</u>	<u>(20.754)</u>	<u>(6.072)</u>	<u>(5.261)</u>
Frais généraux	(6.684)	(6.428)	(1.656)	(1.620)
<i>Résultat direct des placements avant impôts</i>	<u>67.746</u>	<u>66.353</u>	<u>16.514</u>	<u>16.433</u>
Impôts sur le bénéfice dus pour la période sous rapport	(872)	(1.783)	10	(498)
<i>Résultat direct des placements après impôts</i>	<u>66.874</u>	<u>64.570</u>	<u>16.524</u>	<u>15.935</u>
Résultat direct des placements revenant aux minoritaires	(4.422)	(4.992)	(1.005)	(1.193)
<i>Résultat direct des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<u><b>62.452</b></u>	<u><b>59.578</b></u>	<u><b>15.519</b></u>	<u><b>14.742</b></u>
<b>Résultat indirect des placements</b>				
Variations de valeur des placements immobiliers	127.698	113.118	44.284	49.382
Résultat net des ventes de placements immobiliers	73	(1.415)	(923)	(1.699)
Variations de valeur des dérivés financiers	(2)	(27)	-	-
<i>Résultat indirect des placements avant impôts</i>	<u>127.769</u>	<u>111.676</u>	<u>43.361</u>	<u>47.683</u>
Variations des obligations fiscales latentes	(15.150)	(9.349)	(5.766)	(4.930)
<i>Résultat indirect des placements après impôts</i>	<u>112.619</u>	<u>102.327</u>	<u>37.595</u>	<u>42.753</u>
Résultat indirect des placements revenant aux minoritaires	(2.199)	(4.047)	(844)	(1.723)
<i>Résultat indirect des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<u><b>110.420</b></u>	<u><b>98.280</b></u>	<u><b>36.751</b></u>	<u><b>41.030</b></u>
<b>Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</b>	<u><b>172.872</b></u>	<u><b>157.858</b></u>	<u><b>52.270</b></u>	<u><b>55.772</b></u>
<b>Par action (en €)</b>				
Résultat direct des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	3,70	3,54	0,92	0,87
Résultat indirect des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	6,53	5,83	2,17	2,44

**BILAN CONSOLIDÉ (en 1.000 €)**

	<b>31 décembre 2006</b>	<b>31 décembre 2005</b>
<b>Actif</b>		
Placements immobiliers en exploitation	1.706.337	1.478.786
Placements immobiliers en cours de rénovation	3.054	3.054
Actifs en suspens liés aux incitations à la location	3.260	3.797
	<hr/>	<hr/>
Placements immobiliers en cours	1.712.651	1.485.637
	18.054	1.841
<i>Total placements immobiliers</i>	<hr/>	<hr/>
	1.730.705	1.487.478
Immobilisations corporelles	1.119	1.152
Dérivés financiers	4.597	2
<i>Total immobilisations</i>	<hr/>	<hr/>
	1.736.421	1.488.632
Débiteurs et autres créances	22.230	18.028
Impôts sur le bénéfice	675	469
Liquidités	7.007	14.430
<i>Total actif circulant</i>	<hr/>	<hr/>
	29.912	32.927
<i>Total actif</i>	<hr/>	<hr/>
	1.766.333	1.521.559
<b>Passif</b>		
Capital libéré et appelé	84.516	84.516
Réserve pour primes d'émission	435.706	443.125
Réserve de couverture pour dérivés financiers	3.119	(1.274)
Autres réserves	281.500	178.254
Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	172.872	157.858
Fonds propres actionnaires de VastNed Retail	<hr/>	<hr/>
	977.713	862.479
Fonds propres minoritaires	70.368	68.339
<i>Total fonds propres</i>	<hr/>	<hr/>
	1.048.081	930.818
Obligations fiscales latentes	43.076	26.501
Provisions pour rémunération personnel	1.575	1.494
Emprunts porteurs d'intérêts à long terme (immobilier)	420.375	363.410
Dettes fiscales à long terme	3.684	6.395
Dépôts de garantie et autres dettes à long terme	10.278	11.684
<i>Total dettes à long terme</i>	<hr/>	<hr/>
	478.988	409.484
Dettes à des établissements de crédit	133.821	104.521
Remboursement d'emprunts à long terme (immobilier)	25.374	44.704
Dérivés financiers	94	1.464
Impôts sur le bénéfice	4.544	5.318
Autres dettes et passif en suspens	75.431	25.250
<i>Total dettes à court terme</i>	<hr/>	<hr/>
	239.264	181.257
<i>Total passif</i>	<hr/>	<hr/>
	1.766.333	1.521.559

**TABLEAU CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DE FONDS PROPRES (en 1.000 €)**

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<b>Fonds propres au 1er janvier</b>	930.818	846.571
Variations de valeur des dérivés financiers	4.558	(985)
Résultat direct des placements	66.874	64.570
Résultat indirect des placements	112.619	102.327
Résultat des placements	<u>179.493</u>	<u>166.897</u>
Achat et vente actions dans des filiales	101	(3.565)
Acquisition actions propres	(7.393)	-
Coûts acquisition actions propres	<u>(2)</u>	<u>-</u>
	(7.395)	-
Dividende final de l'exercice précédent en numéraire	(36.019)	(54.638)
Acompte sur dividende en numéraire	(18.593)	(18.087)
Dividende versé aux minoritaires	(4.858)	(5.319)
Coûts de dividende en actions	(24)	(56)
Versement de dividende	<u>(59.494)</u>	<u>(78.100)</u>
<b>Fonds propres au 31 décembre</b>	<b><u>1.048.081</u></b>	<b><u>930.818</u></b>
Variations de valeur des dérivés financiers directement traitées dans les fonds propres	4.558	(985)
Résultat des placements	179.493	166.897
<b>Total résultat</b>	<b><u>184.051</u></b>	<b><u>165.912</u></b>
Revenant aux:		
Actionnaires de VastNed Retail	177.265	156.931
Minoritaires	6.786	8.981
	<b><u>184.051</u></b>	<b><u>165.912</u></b>

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

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>		
Résultat des placements	179.493	166.897
Ajustement pour:		
Variations de valeur des placements immobiliers	(127.699)	(113.118)
Résultat net des ventes de placements immobiliers	(73)	1.415
Coûts de financement nets	22.744	20.781
Impôts sur le bénéfice	16.022	11.132
<i>Flux de trésorerie provenant de résultats opérationnels avant changements du fonds de roulement et des réserves</i>	<b>90.487</b>	<b>87.107</b>
Variation de l'actif circulant	(3.670)	(5.014)
Variation des dettes à court terme	6.368	(551)
Variation des réserves	81	217
	<b>93.266</b>	<b>81.759</b>
Intérêts payés (solde)	(20.917)	(20.484)
Impôts sur le bénéfice payés	(4.548)	(7.170)
<i>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</i>	<b>67.801</b>	<b>54.105</b>
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement</b>		
Acquisition de placements immobiliers et investissements en immeubles existants	(95.784)	(45.072)
Vente de placements immobiliers	23.601	27.297
<i>Flux de trésorerie immeubles</i>	<b>(72.183)</b>	<b>(17.775)</b>
Variation des immobilisations corporelles	33	(369)
<i>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement</i>	<b>(72.150)</b>	<b>(18.144)</b>
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>		
Acquisition actions propres	(7.395)	-
Dividende versé	(59.491)	(78.097)
Dettes porteuses d'intérêts contractées	112.171	61.135
Remboursement de dettes porteuses d'intérêts	(48.359)	(41.785)
<i>Flux de trésorerie provenant d'activités de financement</i>	<b>(3.074)</b>	<b>(58.747)</b>
<b>Augmentation / (Diminution) nette des liquidités</b>	<b>(7.423)</b>	<b>(22.786)</b>
Liquidités au 1er janvier	14.430	37.216
<i>Liquidités à la fin de la période</i>	<b>7.007</b>	<b>14.430</b>

**INFORMATIONS SEGMENTÉES (en 1.000 €)**

	Placements immobiliers 31 décembre		Produits locatifs bruts 01.01-31.12		Charges d'exploitation charges non facturées comprises 01.01-31.12		Produits locatifs nets 01.01-31.12	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
	Pays-Bas	625.818	569.016	44.669	44.003	5.953	5.933	38.716
Espagne	513.878	402.387	28.831	27.482	2.766	2.860	26.065	24.622
France	320.576	246.311	17.784	15.331	1.632	1.391	16.152	13.940
Belgique	256.365	257.911	18.405	18.436	3.163	3.018	15.242	15.418
Portugal	14.068	11.853	1.040	1.017	43	42	997	975
Italie	-	-	-	545	-	35	-	510
	<b>1.730.705</b>	<b>1.487.478</b>	<b>110.729</b>	<b>106.814</b>	<b>13.557</b>	<b>13.279</b>	<b>97.172</b>	<b>93.535</b>
	Résultat net des ventes de placements immobiliers 01.01-31.12		Variations de valeur des placements immobiliers 01.01-31.12		Variation des obligations fiscales latentes 01.01-31.12		Total 01.01-31.12	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Pays-Bas	463	268	40.176	23.713	-	-	40.639	23.981
Espagne	-	(64)	46.555	59.214	(14.833)	(9.594)	31.722	49.556
France	-	-	35.152	23.534	15	-	35.167	23.534
Belgique	538	213	3.575	5.899	-	-	4.113	6.112
Portugal	-	-	2.240	758	(332)	(110)	1.908	648
Italie	-	(5)	-	-	-	355	0	350
Allemagne	(928)	(1.827)	-	-	-	-	(928)	(1.827)
	<b>73</b>	<b>(1.415)</b>	<b>127.698</b>	<b>113.118</b>	<b>(15.150)</b>	<b>(9.349)</b>	<b>112.621</b>	<b>102.354</b>
Dont revenant à des tiers:	(148)	(45)	(2.051)	(4.037)	-	24	(2.199)	(4.058)
	<b>(75)</b>	<b>(1.460)</b>	<b>125.647</b>	<b>109.081</b>	<b>(15.150)</b>	<b>(9.325)</b>	<b>110.422</b>	<b>98.296</b>

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

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

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