

## Communiqué de presse sur les résultats de 2009

### VASTNED RETAIL ENREGISTRE UNE HAUSSE DE 12,7% DU RÉSULTAT DIRECT DES PLACEMENTS À 68,6 MILLIONS D'EUROS ET PROPOSE LE VERSEMENT D'UN DIVIDENDE DE 4,03 EUROS PAR ACTION

« Malgré la dégradation de l'économie, nous sommes parvenus en 2009 à faire croître le résultat direct des placements par action jusqu'à un niveau légèrement supérieur à 4 euros. Le total des produits locatifs a été maintenu grâce à la qualité et à la grande répartition du portefeuille immobilier, notre stratégie de financement nous a permis de conserver notre flexibilité et nous avons de cette façon été en mesure de profiter des taux d'intérêt bas. Les baisses de valeur du portefeuille immobilier amorcées en 2008 ont nettement diminué au cours du second semestre de 2009. La baisse de valeur enregistrée pour l'ensemble de l'année 2009 s'est montée à plus de 7% de la valeur de la fin de 2008.

Le bilan s'est fortement amélioré en 2009 sous l'effet de la vente de placements immobiliers d'importance secondaire d'un montant légèrement supérieur à 60 millions d'euros, ainsi que d'une émission d'actions à des conditions attractives qui a permis de lever environ 75 millions d'euros. L'amélioration de la solvabilité ainsi réalisée nous permet de profiter d'opportunités sur le marché actuel. Au second semestre de 2009, nous avons ainsi pu acquérir trois nouveaux placements, étendre un intérêt que nous détenions dans un centre commercial et livrer deux placements immobiliers en cours de réalisation. Nous avons l'intention de consacrer les fonds libérés à des acquisitions. Nous pensons pouvoir ajouter à court terme à notre portefeuille immobilier plusieurs nouveaux immeubles de placement qui apporteront une contribution positive au résultat direct des placements », a déclaré Reinier van Gerrevink, le CEO de VastNed Retail.

(entre parenthèses: résultats de l'exercice 2009)

- **Résultat direct des placements: 68,6 millions d'euros (60,9 millions d'euros);**
- **Résultat indirect des placements: 130,0 millions d'euros négatif (111,9 millions d'euros négatif);**
- **Résultat des placements: 61,4 millions d'euros négatif (51,1 millions d'euros négatif);**
- **Résultat direct des placements par action: 4,03 euros (3,85 euros avant coûts du processus d'enchères);**
- **Résultat indirect des placements par action: 7,64 euros négatif (6,82 euros négatif);**
- **Résultat des placements par action: 3,61 euros négatif (3,11 euros négatif);**
- **Capitaux propres par action au 31 décembre 2009: 51,42 euros (31 décembre 2008: 60,80 euros);**
- **Taux d'occupation moyen en 2009: 96,8% (97,9%);**
- **Taux d'occupation fin 2009: 95,5% (97,8%)**
- **Solvabilité au 31 décembre 2009: 55,9% (31 décembre 2008: 55,5%).**

# VASTNED RETAIL

## Le Profil

VastNed Retail investit dans des commerces individuels, des centres commerciaux et des établissements de grande distribution implantés sur des sites de bonne qualité et de tout premier ordre. Ses principaux pays d'activité sont les Pays-Bas, l'Espagne, la France et la Belgique, ainsi que la Turquie, marché actuellement en pleine expansion. Au 31 décembre 2009, les fonds investis s'élevaient à 1.861,4 millions d'euros (31 décembre 2008 : 2.014,8 millions d'euros).

## Placements immobiliers

En ce qui concerne le taux d'occupation, les niveaux de loyers, les variations de valeur, les investissements et les désinvestissements survenus dans le portefeuille immobilier, les développements suivants ont été enregistrés au cours de l'exercice 2009 :

### Taux d'occupation

Par rapport à 2007 et à 2008, la compétitivité s'est considérablement accrue sur le marché locatif. Il en résulte un solde négatif entre locataires sortants et nouvelles locations. Dans les quatre principaux pays, le volume de nouvelles locations s'est élevé en 2009 à 4,7 millions d'euros, tandis que le départ des locataires sortants occasionnait un manque à gagner de 6,8 millions d'euros. Cela a exercé une pression d'ordre fractionnaire sur le taux d'occupation qui s'est élevé en moyenne à 96,8% pour l'exercice 2009 (97,9%). A la fin de 2009, le taux d'occupation s'élevait à 95,5% (fin 2008 : 97,8%). Cette baisse est pour une large part à attribuer à l'expiration de la garantie de location du portefeuille lillois et aux conditions de marché difficiles que connaît le portefeuille immobilier espagnol. Le taux d'occupation se répartit de la façon suivante entre les différents pays:

Taux d'occupation en %							
Pays	Fin 2009	T4 2009	T3 2009	T2 2009	T1 2009	EF 2009	EF 2008
NL	98,1	97,8	98,2	98,2	98,0	98,1	98,4
E	92,3	91,4	94,9	94,0	95,3	93,9	96,6
F	92,4	94,5	97,2	97,7	98,1	96,9	98,4
B	99,1	99,3	99,0	99,4	99,6	99,3	99,2
Tr	84,8	77,8	67,4	84,6	94,8	80,3	85,5
P	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
T	95,5	95,5	96,9	97,1	97,6	96,8	97,9

# VASTNED RETAIL

## Activité locative

En 2009, il a été conclu un grand nombre de nouveaux baux avec de nouveaux locataires. Toutefois la totalité des transactions locatives ne se limite pas à ces nouveaux contrats. Les activités locatives se répartissent en effet en nouveaux contrats et en reconductions de baux. La première catégorie a trait à la location à de nouveaux locataires de locaux devenus vacants - ou sur le point de devenir vacants - et la seconde comprend la conclusion de nouveaux baux avec des locataires en place. Ont également été pris en compte des baux signés en 2009, même si la date d'entrée en vigueur est postérieure à 2009. Le total de l'activité locative s'est établi à 10,8 millions d'euros de baux nouveaux ou revus.

Exprimé en pourcentage des produits locatifs théoriques ce montant correspond à 8,1% (7,4%). De nouveaux baux ont été conclus à des montants de loyers moyens de 5,6% supérieurs aux anciens niveaux (13,0%). Compte tenu des incitations à la location consenties, les nouveaux baux ont été en moyenne conclus à un niveau de 1,8% supérieur à l'ancien (8,0%).

### Total de l'activité locative en 2009 sur la base des loyers contractuels

Pays	Variation de loyer brut %					Volume en % de loyer brut théorique				
	T4 '09	T3 '09	T2 '09	T1 '09	EF '09	T4 '09	T3 '09	T2 '09	T1 '09	EF '09
NL	(2,3)	9,1	5,3	9,7	5,2	1,2	0,9	0,8	1,3	4,3
E	1,5	(7,2)	(1,2)	(2,6)	(2,4)	1,4	1,9	3,3	2,0	8,7
F	9,4	(2,2)	0,7	8,0	2,0	1,6	0,6	10,1	0,6	13,1
B	26,4	6,6	54,1	17,3	24,1	4,4	2,5	1,4	1,3	9,7
T	11,3	1,4	4,1	6,0	5,6	2,4	1,2	3,6	1,3	8,1

### Total de l'activité locative en 2009 sur la base des niveaux de loyers effectifs

Pays	Variation de loyer brut %				
	T4 2009	T3 2009	T2 2009	T1 2009	EF 2009
NL	(4,0)	7,8	5,0	9,0	4,2
E	(7,5)	(10,8)	(10,5)	(12,9)	(10,6)
F	2,5	(2,2)	0,7	5,0	1,0
B	19,7	3,6	47,2	16,4	19,1
T	5,3	(1,1)	1,3	1,3	1,8

# VASTNED RETAIL

## *Incidations à la location*

Les incitations à la location (calculées sur une base linéaire sur la durée de bail jusqu'à la première possibilité de résiliation) ont augmenté à 1,6% (1,2%) au cours de l'exercice. Cette hausse s'est principalement produite dans le portefeuille immobilier espagnol, alors que dans les autres pays les incitations à la location se sont maintenues au niveau de 2008.

Pavs	<i>Incidations à la location IFRS (en %)</i>					
	T4 2009	T3 2009	T2 2009	T1 2009	EF 2009	EF 2008
NL	1.0	0.4	0.5	0.4	0.6	0.5
E	4.2	2.8	3.8	4.0	3.7	2.2
F	0.8	1.1	2.2	1.3	1.3	1.7
B	1.3	1.2	1.4	1.0	1.2	1.0
Tr	-	-	-	-	-	-
P	-	-	-	-	-	-
T	1.8	1.3	1.8	1.6	1.6	1.2

## *Variations de valeur des placements immobiliers*

Après une période de hausse des valeurs des placements immobiliers, la tendance s'est inversée en 2008 et s'est maintenue jusqu'au quatrième trimestre 2009. En 2009, il a pu être constaté un affaiblissement de ces baisses de valeur. Les valeurs d'expertise reflètent les exigences des investisseurs en matière de rendement, les niveaux des loyers du marché, les niveaux de loyers effectifs et la durée des contrats. Par ailleurs, l'incertitude règne en ce qui concerne les niveaux de loyers futurs. Le portefeuille immobilier de VastNed Retail est loué à un niveau moyen fractionnairement inférieur (0,5%) au niveau du marché, ce qui rend improbable une baisse de grande ampleur des niveaux de loyers. Dans des cas individuels, il se peut que lors de la reconduction du bail le nouveau loyer soit inférieur à l'ancien niveau de loyer ou que l'amélioration du loyer reste limitée. Les variations de valeur du portefeuille immobilier de VastNed Retail consécutives aux expertises des experts immobiliers indépendants et aux expertises internes, ont mis en évidence une variation de valeur totale de 147,5 millions d'euros négatif (122,6 millions d'euros négatif), ce qui équivaut à plus de 7% de la valeur de fin 2008. Le rendement net théorique du portefeuille immobilier s'élevait à 6,7% à la fin de 2009, par rapport à 6,3% un an plus tôt.

Pays	<i>Variations de valeur (*1 million d'euros)</i>					
	T4 2009	T3 2009	T2 2009	T1 2009	EF 2009	EF 2008
NL	(3,9)	(2,2)	(10,7)	(7,1)	(23,9)	(5,6)
E	(9,1)	(12,8)	(37,3)	(31,0)	(90,2)	(78,5)
F	(7,1)	(0,9)	(2,7)	(22,6)	(33,4)	(46,5)
B	1,1	1,3	(3,4)	1,5	0,5	10,4
Tr	-	0,5	(0,3)	0,2	0,4	(0,5)
P	(0,2)	-	-	(0,8)	(0,9)	(1,9)
T	(19,2)	(14,1)	(54,4)	(59,8)	(147,5)	(122,6)

# VASTNED RETAIL

## Variations de valeur en pourcentage de la valeur initiale et des rendements nets

Pays	T4 2009	T3 2009	T2 2009	T1 2009	EF 2009	Rendement net fin 2009
NL	(0,6)	(0,3)	(1,5)	(0,9)	(3,4)	6,2
E	(2,2)	(3,0)	(7,9)	(6,2)	(18,1)	7,8
F	(1,8)	(0,2)	(0,7)	(5,3)	(7,8)	6,6
B	0,4	0,4	(1,1)	0,5	(0,2)	6,5
Tr	-	2,1	(1,6)	0,9	2,0	5,7
P	(0,8)	(0,2)	(0,2)	(5,9)	(7,0)	9,3
T	(1,0)	(0,8)	(2,8)	(3,0)	(7,6)	6,7

### Acquisitions

En 2009, il a été réalisé un nombre limité d'acquisitions, pour un montant total de 9,9 millions d'euros. Le tableau ci-dessous donne un aperçu de ces acquisitions.

Acquisitions		
Pays, Localité	Adresse	Prix d'achat (* 1 million d'euros)
France, Limoges	Centre Commercial 'Limoges Cognac' (unit)	0,4
Turquie, Istanbul	Istiklal Caddesi 119	5,3
	Bahariye Caddesi 58	2,5
	Bahariye Caddesi 66/B	1,7
<b>Total</b>		<b>9,9</b>

### Mise en exploitation de placements immobiliers en cours de réalisation

En 2009 a eu lieu la réception de deux placements immobiliers en cours de réalisation aux Pays-Bas et en France. Ces projets ont été acquis pour un montant total de 24,1 millions d'euros. Il s'agit des immeubles suivants: le complexe De Promesse, situé sur le Wisselplein à Lelystad (17,6 millions d'euros) et un établissement de distribution de périphérie situé dans le centre commercial de Val Thoiry à Thoiry (6,5 millions d'euros).

# VASTNED RETAIL

## Ventes

En 2009, les ventes réalisées se sont élevées à un montant total de 60,1 millions d'euros. Ces ventes ont porté sur des immeubles situés aux Pays-Bas, en France et en Belgique. L'aperçu des ventes effectuées au cours de l'exercice 2009 se présente de la façon suivante :

Ventes		
Pays	Adresse	Produit net (* 1 million d'euros)
<b>Localité</b>		
<b>Pays-Bas</b>		
Diverses localités	Portefeuille de magasins de centre-ville	35,3
Eindhoven	Franz Leharplein 3,5 et 7 / Willaertplein 12 et 13	1,7
	Frederiklaan 108-110 / Schootsestraat 101-109	1,7
Apeldoorn	De Eglantier 409	0,2
	School	Heereweg 3-5 / Duinvoetweg 2-4
Krimpen a/d IJssel	Brink 1-7	2,1
	Soest	Dillenburglaan 2 / Van Weestraat 141-149
Enschede	Boulevard 1945, n° 372	2,5
<b>France</b>		
Lille	Rue Faidherbe 52 (appartement)	0,2
Lille	Rue Léon Thiriez 104 (appartement)	0,1
Lille	Rue du Curé St. Etienne 70 (divers)	0,3
Lille	Rue Thiers 37-43 (divers)	< 0,1
<b>Belgique</b>		
Overijse	Hengstenberg	0,5
Bastogne	Route de Marche 104	0,2
Vilvoorde	Leuvensestraat 43 (appartements)	1,7
Olen	Lammerdries 6	6,9
<b>Total</b>		<b>60,1</b>

## Résultat des placements des actionnaires de VastNed Retail en 2009

Sous l'effet des baisses de valeur du portefeuille immobilier, il a été enregistré en 2009 un résultat des placements négatif de 61,4 millions d'euros (51,1 millions d'euros négatif). Pour 2009, le résultat des placements se compose du résultat direct des placements qui a augmenté de 12,7% et se monte à 68,6 millions d'euros (60,9 millions d'euros), ce qui est principalement dû à la baisse des coûts de financement nets et à la disparition des coûts non récurrents enregistrés en 2008, et du résultat indirect de placements de 130,0 millions d'euros négatif (111,9 millions d'euros négatif).

# VASTNED RETAIL

## Composition du résultat des placements en 2009

### *Produits locatifs bruts*

Le montant total des produits locatifs bruts a baissé de 132,0 millions d'euros en 2008 à 130,6 millions d'euros en 2009. La baisse des produits locatifs bruts résulte principalement de la disparition de produits locatifs bruts consécutive aux ventes survenues en 2008 et en 2009 d'une part et de la hausse des produits locatifs bruts due à la mise en exploitation de l'extension du centre commercial Het Rond à Houten et du Retail Park de Roermond en 2008 à la suite d'acquisitions survenues en 2008 et en 2009, ainsi que d'une modeste croissance à périmètre constant d'autre part.

<i>Produits locatifs bruts (*1 million d'euros)</i>						
<i>Pays</i>	<i>T4 2009</i>	<i>T3 2009</i>	<i>T2 2009</i>	<i>T1 2009</i>	<i>EF 2009</i>	<i>EF 2008</i>
NL	12,0	12,0	12,5	12,6	49,1	50,5
E	7,4	8,1	8,0	7,9	31,4	33,5
F	6,7	6,8	6,7	6,8	26,9	25,9
B	5,2	5,2	5,2	5,2	20,8	20,0
Tr	0,3	0,3	0,3	0,3	1,2	1,0
P	<u>0,3</u>	<u>0,3</u>	<u>0,3</u>	<u>0,3</u>	<u>1,2</u>	<u>1,1</u>
T	31,9	32,6	33,0	33,1	130,6	132,0

### *Charges d'exploitation (y compris redevances de baux emphytéotiques payées et charges non facturées)*

Les charges d'exploitation ont baissé de 0,3 million d'euros pour s'établir à 14,9 millions d'euros, ce qui équivaut à une baisse de 11,5% à 11,4% des produits locatifs bruts. Après correction pour la baisse consécutive aux acquisitions et aux ventes, les charges d'exploitation n'ont augmenté que de 0,2 million d'euros à périmètre constant. En Espagne, une baisse relative a pu être réalisée, en dépit du mauvais climat économique. La baisse est principalement liée à la suppression d'une provision constituée en 2008 pour une créance douteuse qui a pu être encaissée par la suite. Par ailleurs, il a par prudence été constitué des provisions pour des débiteurs douteux et pour des charges ne pouvant éventuellement être facturées. Les charges non facturées sont descendues de 2,1 millions d'euros à 1,8 million d'euros. Les redevances de baux emphytéotiques payées, qui concernent principalement le centre commercial de Getafe III à Madrid, sont restées pratiquement stationnaires à 0,6 million d'euros.

### *Variations de valeur des placements immobiliers*

Comme cela a été indiqué plus haut, les variations de valeur des placements immobiliers se sont montées en 2009 à 147,5 millions d'euros négatif (122,6 millions d'euros négatif). Les baisses de valeur sont principalement dues aux exigences accrues des investisseurs en matière de rendement par suite de l'incertitude grandissante à l'égard de la croissance des locations et des financements.

# VASTNED RETAIL

## *Résultat net des ventes de placements immobiliers*

En 2009, il a notamment été vendu plusieurs immeubles individuels d'importance secondaire ("non core"). Le produit net des ventes s'est élevé à 60,1 millions d'euros. Après déduction des frais de vente, le résultat net des ventes par rapport à la valeur d'expertise s'est élevé à 2,2 millions d'euros positif.

## *Coûts de financement nets*

Les coûts de financement nets ont baissé de 39,3 millions d'euros en 2008 à 33,3 millions d'euros. Le taux d'intérêt moyen sur la totalité des fonds étrangers porteurs d'intérêt a diminué de 4,80% à 4,10%, en raison principalement de la forte baisse des intérêts à court terme en 2009, par suite de quoi la valeur de marché des dérivés de taux d'intérêt, qui selon le référentiel IFRS ne sont pas considérés comme des instruments de couverture à part entière, a également baissé de près de 0,8 million d'euros.

	<b>Charges financières</b>					
	<b>T4 2009</b>	<b>T3 2009</b>	<b>T2 2009</b>	<b>T1 2009</b>	<b>EF 2009</b>	<b>EF 2008</b>
Intérêts (*1 million d'euros)	8,1	8,0	7,9	9,0	32,9	41,0
En % moyen	4,26	3,97	3,89	4,30	4,10	4,80
Ratio de couverture des charges financières (ICR)	3,4	3,4	3,5	3,1	3,3	2,8

## *Frais généraux*

Après correction des coûts non récurrents de 2008, les frais généraux sont descendus de 7,8 millions d'euros en 2008 à 7,1 millions d'euros. Cette baisse est en grande partie la conséquence de faibles coûts de personnel et de la disparition des coûts de conseils non récurrents liés au portefeuille lillois, enregistrés en 2008.

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

Les impôts sur le bénéfice ont diminué de 1,7 million à 1,2 million d'euros en 2009. Cette baisse s'explique en grande partie par le passage de la plus grande partie des sociétés acquises lors de l'achat du portefeuille lillois au régime SIIC à compter du 1er janvier 2009, ce qui s'est traduit par une économie d'impôt d'environ 0,5 million d'euros.

## *Variation des créances et des obligations fiscales latentes*

La variation des créances et des obligations fiscales latentes met en évidence une libération de 15,0 millions d'euros (libération de 12,3 millions d'euros) provenant notamment des variations de valeur négatives du portefeuille immobilier espagnol.



# VASTNED RETAIL

Les variations de valeur enregistrées aux Pays-Bas, en Belgique et dans la plus grande partie de la France n'ont pas entraîné de variation des obligations fiscales latentes, par suite de l'application de régimes fiscaux avantageux.

## Résultat des placements revenant aux minoritaires

La part du résultat des placements revenant aux actionnaires minoritaires, soit 5,2 millions d'euros (7,2 millions d'euros), se compose du résultat direct et indirect des placements revenant aux minoritaires, s'élevant respectivement à 6,3 millions d'euros (5,1 millions d'euros) et à 1,1 million d'euros négatif (2,1 millions d'euros positif). La hausse du résultat direct des placements revenant aux minoritaires a été principalement liée à l'augmentation du résultat direct des placements d'Intervest Retail, tandis que le résultat indirect négatif des placements revenant aux minoritaires a été causé par une baisse de valeur limitée du centre commercial Het Rond à Houten, aux Pays-Bas, et par la variation de valeur négative des dérivés de taux d'intérêt n'ayant pas été comptabilisés comme des instruments de couverture à part entière.

## Solvabilité et financement par fonds étrangers

Au 31 décembre 2009, le bilan de VastNed Retail présentait une structure de financement saine, avec un ratio LTV (rapport entre montant emprunté et valeur de marché du bien acquis) de 39,8% (41,2%), avec une solvabilité – égale aux fonds propres du Groupe plus les obligations fiscales latentes divisés par le total du bilan – de 55,9% (fin 2008: 55,5%) Avec une solvabilité de 55,9% et un ratio de couverture de taux d'intérêt de 3,3, VastNed Retail est en conformité avec tous les accords conclus avec les établissements bancaires. Les contrats de financement sont généralement conclus sur la base d'accords exigeant une solvabilité d'au moins 45% et un taux de couverture d'intérêt compris entre 2,0 et 2,5.

Solvabilité et fonds étrangers					
	Fin T4 2009	Fin T3 2009	Fin T2 2009	Fin T1 2009	Fin T4 2008
Solvabilité	55,9%	55,8%	52,8%	54,3%	55,5%
LTV	39,9%	39,6%	43,0%	41,5%	41,2%
Durée date d'expiration des baux	3,6	3,9	4,1	4,1	4,4
Durée date de révision du taux d'intérêt	4,6	4,5	4,8	4,9	5,0

Au 31 décembre 2009, un pourcentage de 80,5% du portefeuille d'emprunts était constitué d'emprunts à long terme d'une durée moyenne de 3,6 ans, calculée sur la base des dates d'expiration des contrats. Sur ces emprunts à long terme, il va expirer en 2010 un montant de 42,1 millions d'euros (déjà comptabilisé dans les fonds étrangers à court terme). Afin de limiter le risque de taux d'intérêt, 83,5% des emprunts du portefeuille avaient au 31 décembre 2009 un taux fixe et une durée moyenne de 4,6 ans, basée sur la date de révision du taux d'intérêt.

# VASTNED RETAIL

## Répartition des fonds étrangers porteurs d'intérêts fin 2009

(* 1 million d'euros)	Taux fixe	Taux variable	Total	% du total
Long terme	577,3	20,3	597,6	80,5
Court terme	42,1	102,5	144,6	19,5
Total	619,4	122,8	742,2	100,0
% du total	83,5	16,5	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 en 2009. Ce nombre s'élevait ainsi à 18.265.213 unités à la fin de la période sous revue (31 décembre 2008: 16.417.526 unités). 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 serviront, outre à renforcer le bilan, à investir sur le marché des placements. Dans ce contexte, plusieurs acquisitions ont déjà été réalisées.

### Proposition de dividende

Lors de l'assemblée générale des actionnaires devant se tenir le 21 avril 2010, il sera proposé de fixer le dividende final, imputé aux réserves librement distribuables, à 2,78 euros par action ordinaire, montant correspondant au résultat direct des placements par action de 4,03 euros en 2009, moins l'acompte sur dividende par action de 1,25 euro. Compte tenu de l'obligation fiscale de répartition précédemment mentionnée et du cours de bourse alors en vigueur, le dividende final pourra être soit entièrement perçu en numéraire, soit en numéraire à hauteur de 1,10 euro et, pour un pourcentage restant à définir, sous forme d'actions de VastNed Retail imputées à la réserve pour primes d'émission, dont la valeur par action devra approcher 1,68 euro. Le dividende final sera mis en paiement le 17 mai 2010.

### Développements et perspectives

La Direction est prudemment positive pour 2010. La confiance des consommateurs, bien que toujours relativement faible, semble se reprendre un peu dans la plupart des pays où opère VastNed Retail, ce qui aura au final un effet positif sur les dépenses des consommateurs et par là sur le chiffre d'affaires de nos locataires.

A court terme cependant, l'amélioration des chiffres d'affaires ne se traduira que de façon limitée par une solide croissance des loyers, du fait des fortes baisses enregistrées au cours des trimestres passés, ainsi que de l'inflation relativement faible et de l'indexation restreinte qui en résulte. L'amélioration contribue en revanche au maintien d'un taux d'occupation sain.

Par ailleurs, la Banque centrale européenne devrait selon les prévisions maintenir le taux d'intérêt à court terme à un niveau relativement bas en 2010, ce dont VastNed Retail va également pouvoir profiter en 2010 pour la partie de son portefeuille d'emprunts contractée à taux variable.



# VASTNED RETAIL

Enfin, étant donné notre solide position de départ et notre politique active en matière d'acquisitions, nous espérons pouvoir ajouter à notre portefeuille immobilier de nouveaux immeubles de placement intéressants et susceptibles d'apporter une contribution positive au résultat direct des placements.

Tant que la marge de placement créée ne sera pas entièrement utilisée, l'émission d'actions de septembre 2009 exercera une certaine pression sur le résultat direct des placements par action en 2010.

Eu égard à cette situation, ainsi qu'au fait que la reprise évoquée ci-dessus est encore fragile - et qu'elle est par conséquent entourée d'incertitudes - la Direction prévoit pour 2010 un résultat direct des placements par action inférieur à celui de 2009.

Rotterdam, le 5 mars 2010

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

A 11h00 aura lieu aujourd'hui la conférence des analystes financiers, au cours de laquelle les résultats 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.*

<b>CHIFFRES-CLÉS</b>	<b>31 décembre 2009</b>	<b>31 décembre 2008</b>
<b>Résultats (en 1.000 €)</b>		
Produits locatifs bruts	130.562	132.007
Résultat direct des placements	68.649	60.888
Résultat indirect des placements	(130.032)	(111.942)
<i>Résultat des placements</i>	<b>(61.383)</b>	<b>(51.054)</b>
<b>Bilan (en 1.000 €)</b>		
Placements immobiliers	1.861.401	2.014.789
Capitaux propres	1.035.093	1.094.400
Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail	939.133	998.170
Dettes à long terme	673.622	690.549
<b>Solvabilité (en %) conformément à la définition des banques</b>	55,9	55,5
<b>Ratio de couverture des charges financières</b>	3,3	2,8
<b>Taux d'occupation financier (en %)</b>	96,8	97,9
<b>Nombre moyen d'actions ordinaires souscrites</b>	17.028.420	16.399.050
<b>Nombre d'actions ordinaires souscrites (fin période)</b>	18.265.213	16.417.526
<b>Par action (en €)</b>		
Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail début période (dividende final compris)	60,80	69,42
Dividende final exercice précédent	(2,68)	(2,73)
<i>Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail début période (dividende final non compris)</i>	<b>58,12</b>	<b>66,69</b>
Résultat direct des placements (avant coûts liés au processus d'enchères)	4,03	3,85
Coûts liés au processus d'enchères	-	(0,14)
Résultat indirect des placements	(7,64)	(6,82)
<i>Résultat des placements</i>	<b>(3,61)</b>	<b>(3,11)</b>
Variations de valeur des dérivés financiers directement traitées dans les capitaux propres	(0,78)	(1,61)
Ecart de conversion des investissements nets	(0,01)	-
Autres variations	(1,05)	-
Acompte sur dividende	(1,25)	(1,17)
<i>Capitaux propres actionnaires de Vastned Retail fin période (dividende final compris)</i>	<b>51,42</b>	<b>60,80</b>
<b>Cours de bourse (fin période)</b>	45,835	36,00
<b>Prime/(Actualisation) (en %)</b>	(10,9)	(40,8)

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

	<b>01.01-31.12 2009</b>	<b>01.01-31.12 2008</b>	<b>4ème trimestre 2009</b>	<b>4ème trimestre 2008</b>
<b>Produits nets des placements immobiliers</b>				
Produits locatifs bruts	130.562	132.007	31.863	33.511
Redevances emphytéotiques	(565)	(557)	(142)	(140)
Charges non facturées	(1.777)	(2.099)	(532)	(593)
Charges d'exploitation	(12.539)	(12.495)	(2.964)	(3.373)
<i>Produits locatifs nets</i>	<u>115.681</u>	<u>116.856</u>	<u>28.225</u>	<u>29.405</u>
Variations de valeur des placements immobiliers en exploitation	(124.103)	(126.680)	(14.002)	(84.519)
Variations de valeur des placements immobiliers en cours de rénovation	(14.731)	3.313	(1.365)	(169)
Variations de valeur des placements immobiliers en cours de réalisation	(8.645)	727	(3.791)	(6.409)
<i>Total variations de valeur des placements immobiliers</i>	<u>(147.479)</u>	<u>(122.640)</u>	<u>(19.158)</u>	<u>(91.097)</u>
Résultat net des ventes de placements immobiliers	2.220	946	(109)	(226)
<i>Total produits nets des placements immobiliers</i>	<u><b>(29.578)</b></u>	<u><b>(4.838)</b></u>	<u><b>8.958</b></u>	<u><b>(61.918)</b></u>
<b>Charges</b>				
Produits financiers	492	2.185	291	422
Charges financières	(32.949)	(41.024)	(8.073)	(10.461)
Variations de valeur des dérivés financiers	(822)	(461)	66	(451)
<i>Coûts de financement nets</i>	<u>(33.279)</u>	<u>(39.300)</u>	<u>(7.716)</u>	<u>(10.490)</u>
Frais généraux	(7.091)	(10.228) <sup>1</sup>	(1.663)	(1.951)
<i>Total charges</i>	<u><b>(40.370)</b></u>	<u><b>(49.528)</b></u>	<u><b>(9.379)</b></u>	<u><b>(12.441)</b></u>
<i>Résultat des placements avant impôts</i>	<u><b>(69.948)</b></u>	<u><b>(54.366)</b></u>	<u><b>(421)</b></u>	<u><b>(74.359)</b></u>
Impôts sur le bénéfice dus pour la période du rapport	(1.206)	(1.742)	(92)	(189)
Variation des créances et obligations fiscales latentes	14.986	12.289	2.275	4.997
	<u>13.780</u>	<u>10.547</u>	<u>2.183</u>	<u>4.808</u>
<i>Résultat des placements après impôts</i>	<u><b>(56.168)</b></u>	<u><b>(43.819)</b></u>	<u><b>1.762</b></u>	<u><b>(69.551)</b></u>
Résultat des placements revenant aux minoritaires	(5.215)	(7.235)	(1.793)	2.203
<i>Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<u><b>(61.383)</b></u>	<u><b>(51.054)</b></u>	<u><b>(31)</b></u>	<u><b>(67.348)</b></u>
<b>Par action (en €)</b>				
Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	(3,61)	(3,11)	-	(4,11)
Résultat dilué des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	(3,61)	(3,11)	-	(4,11)

<sup>1</sup> Dont 2.382 € de coûts liés au processus d'enchères

**TABLEAU CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT TOTAL (en 1.000 €)**

	<b>01.01-31.12 2009</b>	<b>01.01-31.12 2008</b>	<b>4ème trimestre 2009</b>	<b>4ème trimestre 2008</b>
Résultat des placements	(56.168)	(43.819)	1.762	(69.551)
Variations de valeur des dérivés financiers directement traitées dans les capitaux propres	(15.501)	(31.644)	2.294	(31.936)
Ecarts de conversion des investissements nets	(179)	10	(84)	220
Impôts sur les autres composants du résultat total	2.019	4.471	(278)	4.271
Autres composants du résultat total	(13.661)	(27.163)	1.932	(27.445)
<i>Résultat total</i>	<b>(69.829)</b>	<b>(70.982)</b>	<b>3.694</b>	<b>(96.996)</b>
Revenant aux:				
Actionnaires de VastNed Retail	(74.781)	(77.379)	1.816	(93.939)
Minoritaires	4.952	6.397	1.878	(3.057)
	<b>(69.829)</b>	<b>(70.982)</b>	<b>3.694</b>	<b>(96.996)</b>
<b>Par action (en €)</b>				
Résultat total revenant aux actionnaires de VastNed Retail	(4,40)	(4,72)	0,10	(5,73)

**RÉSULTAT DIRECT ET RÉSULTAT INDIRECT DES PLACEMENTS<sup>1</sup> (en 1.000 €)**

	<b>01.01-31.12 2009</b>	<b>01.01-31.12 2008</b>	<b>4ème trimestre 2009</b>	<b>4ème trimestre 2008</b>
<b>Résultat direct des placements</b>				
Produits locatifs bruts	130.562	132.007	31.863	33.511
Redevances emphytéotiques	(565)	(557)	(142)	(140)
Charges non facturées	(1.777)	(2.099)	(532)	(593)
Charges d'exploitation	(12.539)	(12.495)	(2.964)	(3.373)
<i>Produits locatifs nets</i>	<u>115.681</u>	<u>116.856</u>	<u>28.225</u>	<u>29.405</u>
Produits financiers	492	2.185	291	422
Charges financières	(32.949)	(41.024)	(8.073)	(10.461)
<i>Coûts de financement nets</i>	<u>(32.457)</u>	<u>(38.839)</u>	<u>(7.782)</u>	<u>(10.039)</u>
Frais généraux	(7.091)	(10.228) <sup>2</sup>	(1.663)	(1.951)
<i>Résultat direct des placements avant impôts</i>	<u>76.133</u>	<u>67.789</u>	<u>18.780</u>	<u>17.415</u>
Impôts sur le bénéfice dus pour la période sous revue	(1.206)	(1.742)	(92)	(189)
<i>Résultat direct des placements après impôts</i>	<u>74.927</u>	<u>66.047</u>	<u>18.688</u>	<u>17.226</u>
Résultat direct des placements revenant aux minoritaires	(6.278)	(5.159)	(1.585)	(1.530)
<i>Résultat direct des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<u><b>68.649</b></u>	<u><b>60.888</b></u>	<u><b>17.103</b></u>	<u><b>15.696</b></u>
<b>Résultat indirect des placements</b>				
Variations de valeur des placements immobiliers en exploitation	(124.103)	(126.680)	(14.002)	(84.519)
Variations de valeur des placements immobiliers en cours de rénovation	(14.731)	3.313	(1.365)	(169)
Variations de valeur des placements immobiliers en cours de réalisation	(8.645)	727	(3.791)	(6.409)
<i>Total variations de valeur des placements immobiliers</i>	<u>(147.479)</u>	<u>(122.640)</u>	<u>(19.158)</u>	<u>(91.097)</u>
Résultat net des ventes de placements immobiliers	2.220	946	(109)	(226)
Variations de valeur des dérivés financiers	(822)	(461)	66	(451)
<i>Résultat indirect des placements avant impôts</i>	<u>(146.081)</u>	<u>(122.155)</u>	<u>(19.201)</u>	<u>(91.774)</u>
Variation des créances et obligations fiscales latentes	14.986	12.289	2.275	4.997
<i>Résultat indirect des placements après impôts</i>	<u>(131.095)</u>	<u>(109.866)</u>	<u>(16.926)</u>	<u>(86.777)</u>
Résultat indirect des placements revenant aux minoritaires	1.063	(2.076)	(208)	3.733
<i>Résultat indirect des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<u><b>(130.032)</b></u>	<u><b>(111.942)</b></u>	<u><b>(17.134)</b></u>	<u><b>(83.044)</b></u>
<i>Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<u><b>(61.383)</b></u>	<u><b>(51.054)</b></u>	<u><b>(31)</b></u>	<u><b>(67.348)</b></u>
<b>Par action (en €)</b>				
Résultat direct des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	4,03	3,71	0,94	0,95
Résultat indirect des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	(7,64)	(6,82)	(0,94)	(5,05)
Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	<u><b>(3,61)</b></u>	<u><b>(3,11)</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>(4,10)</b></u>

1 Ce tableau contient des informations complémentaires qui ne font pas partie des tableaux primaires et ne sont pas imposées par le référentiel IFRS.

2 Dont 2.382 € de coûts liés au processus d'enchères

**BILAN CONSOLIDÉ (en 1.000 €)**

	<b>31 décembre 2009</b>	<b>31 décembre 2008</b>
<b>Actif</b>		
Placements immobiliers en exploitation	1.834.252	1.965.256
Placements immobiliers en cours de rénovation	3.100	26.043
Actifs en suspens liés aux incitations à la location	1.866	1.976
	<hr/> 1.839.218	<hr/> 1.993.275
Placements immobiliers en cours de réalisation	22.183	21.514
<i>Total placements immobiliers</i>	<hr/> 1.861.401	<hr/> 2.014.789
Immobilisations corporelles	997	1.075
Créances fiscales latentes	904	1.218
<i>Total immobilisations</i>	<hr/> <b>1.863.302</b>	<hr/> <b>2.017.082</b>
Débiteurs et autres créances	22.474	21.181
Impôts sur le bénéfice	2.479	2.204
Liquidités	5.739	3.089
<i>Total actif circulant</i>	<hr/> <b>30.692</b>	<hr/> <b>26.474</b>
<i>Total actif</i>	<hr/> <b>1.893.994</b>	<hr/> <b>2.043.556</b>
<b>Passif</b>		
Capital libéré et appelé	91.326	82.088
Réserve pour primes d'émission	472.554	407.460
Réserve de couverture pour dérivés financiers	(31.083)	(17.864)
Réserve pour écarts de conversion	(103)	76
Autres réserves	467.822	577.464
Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	(61.383)	(51.054)
Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail	<hr/> 939.133	<hr/> 998.170
Capitaux propres minoritaires	95.960	96.230
<i>Total capitaux propres</i>	<hr/> <b>1.035.093</b>	<hr/> <b>1.094.400</b>
Obligations fiscales latentes	23.989	40.460
Provisions pour rémunération du personnel	1.236	1.236
Emprunts porteurs d'intérêts à long terme	597.616	610.456
Dérivés financiers	37.066	20.697
Dettes fiscales à long terme	5.434	8.435
Dépôts de garantie et autres dettes à long terme	8.281	9.265
<i>Total dettes à long terme</i>	<hr/> <b>673.622</b>	<hr/> <b>690.549</b>
Dettes à des établissements de crédit	102.474	183.380
Remboursement d'emprunts à long terme	42.138	36.283
Impôts sur le bénéfice	3.813	4.343
Autres dettes et passif en suspens	36.854	34.601
<i>Total dettes à court terme</i>	<hr/> <b>185.279</b>	<hr/> <b>258.607</b>
<i>Total passif</i>	<hr/> <b>1.893.994</b>	<hr/> <b>2.043.556</b>



**TABLEAU CONSOLIDÉ DES 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 revenant aux 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						60.888	60.888	5.159	66.047
Résultat indirect des placements						(111.942)	(111.942)	2.076	(109.866)
Variations de valeur des dérivés financiers			(26.335)				(26.335)	(838)	(27.173)
Ecarts de conversion des investissements nets				10			10		10
<i>Résultat total</i>	-	-	(26.335)	10	-	(51.054)	(77.379)	6.397	(70.982)
Versements de capital dans des filiales							-	14.573	14.573
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)
Acompte sur dividende 2008 payé en espèces					(19.209)		(19.209)		(19.209)
Addition à partir de la répartition des bénéfices					203.467	(203.467)	-		-
Autres variations					16		16		16
<i>Situation au 31 décembre 2008</i>	82.088	407.460	(17.864)	76	577.464	(51.054)	998.170	96.230	1.094.400
Résultat direct des placements						68.649	68.649	6.278	74.927
Résultat indirect des placements						(130.032)	(130.032)	(1.063)	(131.095)
Variations de valeur des dérivés financiers			(13.219)				(13.219)	(263)	(13.482)
Ecarts de conversion des investissements nets				(179)			(179)		(179)
<i>Résultat total</i>	-	-	(13.219)	(179)	-	(61.383)	(74.781)	4.952	(69.829)
Emission	8.302	67.249					75.551		75.551
Coûts liés à l'émission		(1.198)					(1.198)		(1.198)
Dividende en actions	936	(936)					-		-
Coûts liés au dividende en actions		(21)					(21)		(21)
Dividende final année précédente payé en numéraire						(37.832)	(37.832)	(5.222)	(43.054)
Acompte sur dividende 2009 payé en numéraire					(20.756)		(20.756)		(20.756)
Addition à partir de la répartition des bénéfices					(88.886)	88.886	-		-
<i>Situation au 31 décembre 2009</i>	91.326	472.554	(31.083)	(103)	467.822	(61.383)	939.133	95.960	1.035.093

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>Flux de trésorerie provenant d'activités opérationnelles</b>		
Résultat des placements	(56.168)	(43.819)
Ajustement pour:		
Variations de valeur des placements immobiliers	147.479	122.640
Résultat net des ventes de placements immobiliers	(2.220)	(946)
Coûts de financement nets	33.279	39.300
Impôts sur le bénéfice	(13.780)	(10.547)
<i>Flux de trésorerie provenant de résultats opérationnels avant changements du fonds de roulement et des provisions</i>	<u>108.590</u>	<u>106.628</u>
Variation de l'actif circulant	1.522	2.256
Variation des dettes à court terme	2.455	(2.964)
Variation des provisions	-	(679)
	<u>112.567</u>	<u>105.241</u>
Intérêts payés (solde)		
Impôts sur le bénéfice payés	(29.792)	(40.817)
	(1.510)	(2.998)
<i>Flux de trésorerie provenant d'activités opérationnelles</i>	<b><u>81.265</u></b>	<b><u>61.426</u></b>
<b>Flux de trésorerie provenant d'activités d'investissement</b>		
Acquisition d'immeubles de placement et investissements immobiliers	(57.086)	(107.411)
Vente de placements immobiliers	56.952	63.389
Achat et vente d'actions dans des filiales	-	14.573
<i>Flux de trésorerie immeubles</i>	<u>(134)</u>	<u>(29.449)</u>
Variation des immobilisations corporelles	78	312
<i>Flux de trésorerie provenant d'activités d'investissement</i>	<b><u>(56)</u></b>	<b><u>(29.137)</u></b>
<b>Flux de trésorerie provenant d'activités de financement</b>		
Emission	74.353	-
Dividende versé	(63.493)	(64.163)
Contraction de dettes porteuses d'intérêts	37.350	100.000
Remboursement de dettes porteuses d'intérêts	(126.769)	(78.785)
Flux de trésorerie provenant d'activités de financement	<b><u>(78.559)</u></b>	<b><u>(42.948)</u></b>
<b>Augmentation / (Diminution) nette des liquidités</b>	<b>2.650</b>	<b>(10.659)</b>
Liquidités au 1er janvier	3.089	13.748
<i>Liquidités à la clôture</i>	<b><u>5.739</u></b>	<b><u>3.089</u></b>

## Informations segmentées

	Placements immobiliers		Produits locatifs bruts		Charges d'exploitation redevances emphytéotiques et charges non facturées comprises		Produits locatifs nets	
	31 décembre		01.01 - 31.12		01.01 - 31.12		01.01 - 31.12	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Pays-Bas	704.608	751.809	49.074	50.463	6.548	6.428	42.526	44.035
Espagne	413.261	499.770	31.355	33.490	3.877	4.478	27.478	29.012
France	401.802	427.637	26.942	25.914	2.440	2.328	24.502	23.586
Belgique	298.882	301.856	20.848	20.042	1.883	1.690	18.965	18.352
Turquie	30.315	20.236	1.213	994	164	178	1.049	816
Portugal	12.533	13.481	1.130	1.104	(31)	49	1.161	1.055
<b>Total</b>	<b>1.861.401</b>	<b>2.014.789</b>	<b>130.562</b>	<b>132.007</b>	<b>14.881</b>	<b>15.151</b>	<b>115.681</b>	<b>116.856</b>

	Variations de valeur des placements immobiliers		Résultat net des ventes de placements immobiliers		Variation des créances et des obligations fiscales latentes		Total	
	01.01 - 31.12		01.01 - 31.12		01.01 - 31.12		01.01 - 31.12	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Pays-Bas	(23.863)	(5.631)	1.854	684	(314)	103	(22.323)	(4.844)
Espagne	(90.225)	(78.465)	-	-	15.797	12.375	(74.428)	(66.090)
France	(33.341)	(46.525)	154	5	(358)	-	(33.545)	(46.520)
Belgique	501	10.434	212	257	(96)	-	617	10.691
Turquie	397	(516)	-	-	(142)	(420)	255	(936)
Portugal	(948)	(1.937)	-	-	99	231	(849)	(1.706)
	(147.479)	(122.640)	2.220	946	14.986	12.289	(130.273)	(109.405)
Dont revenant à des tiers	868	(2.132)	(59)	(71)	27	-	836	(2.203)
	<b>(146.611)</b>	<b>(124.772)</b>	<b>2.161</b>	<b>875</b>	<b>15.013</b>	<b>12.289</b>	<b>(129.437)</b>	<b>(111.608)</b>

Ce communiqué de presse n'a pas été audité par l'expert-comptable externe.

Les annexes financières jointes à ce communiqué ont été établies conformément au référentiel 'International Financial Reporting Standards', tel qu'adopté par l'Union européenne.

Pour un exposé sur les bases de consolidation, l'appréciation de l'actif et du passif, ainsi que la détermination du résultat, renvoi est fait au rapport annuel 2008. En 2009, les normes amendées ci-dessous ont été appliquées:

- IAS 1 'Présentation des états financiers'

En conséquence, le Groupe a opté pour la présentation du résultat total en deux tableaux: le 'Compte de profits et pertes consolidé' et le 'Tableau consolidé du résultat total'.

Par ailleurs, la présentation du 'Tableau consolidé des variations des capitaux propres' a été modifiée.

- IAS 23 'Coûts d'emprunts'

L'ajustement de cette norme n'a pas eu d'impact sur les capitaux propres ni sur le résultat de VastNed Retail.

- IAS 40 'Immeubles de placement'

L'ajustement de cette norme n'a pas eu d'impact sur les capitaux propres ni sur le résultat de VastNed Retail.

- IFRS 8 'Segments opérationnels'

La modification de cette norme n'a pas entraîné de modification des informations segmentées présentées par VastNed Retail dans ce communiqué.

Lors de la rédaction des annexes financières jointes à ce communiqué, les appréciations essentielles utilisées par la direction dans l'application des principes de reporting financier 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.

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 de l'année 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.