



Communiqué de presse

Résultats du premier trimestre 2009

VASTNED RETAIL: HAUSSE DE 5,2% DU RÉSULTAT DIRECT DES PLACEMENTS À 1,02 € PAR ACTION; RÉSULTAT INDIRECT DES PLACEMENTS NÉGATIF DE 3,38 € PAR ACTION SOUS L'EFFET DE LA DÉPRÉCIATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER DE 3,0%

9« La poursuite de la récession influe sur les dépenses des consommateurs. Ce phénomène influence à son tour les résultats du commerce de détail et contraint certains magasins, notamment ceux qui occupent des sites de moindre qualité et dont les formules sont moins compétitives, à fermer leurs portes. C'est une raison pour nous de surveiller en permanence la qualité de notre portefeuille immobilier et de procéder, là où le besoin s'en fait sentir, à des désinvestissements, afin d'optimiser notre profil rendement/risque. Nous remarquons aussi dans notre portefeuille de magasins que nos locataires doivent faire face à une baisse de leur chiffre d'affaires. De tous les pays où nous sommes actifs, seule l'Espagne a connu une baisse des produits locatifs sous l'effet de ce phénomène au premier trimestre 2009. A périmètre constant, la croissance s'est élevée au total à 2,6% et le taux d'occupation est resté pratiquement inchangé à 97,6%. Grâce notamment à une baisse des coûts de financement, cela s'est traduit par une hausse du résultat direct des placements par action à 1,02 euro (premier trimestre de 2008: 0,97 euro avant coûts liés au processus d'enchères). Dans le domaine de l'évaluation du portefeuille immobilier, les portefeuilles français et espagnol ont présenté les plus fortes dépréciations dans le prolongement de l'année 2008. Celles-ci ont été principalement dues à une hausse respective du rendement brut de 80 et 40 points de base. En Espagne, une partie de la dépréciation est à imputer à la pression qui s'est exercée sur les produits locatifs. Aux Pays-Bas, la dépréciation a été limitée et, en Belgique, il a même été constaté une légère hausse de valeur », a déclaré Reinier van Gerrevink, CEO de VastNed Retail.

(entre parenthèses: premier trimestre 2008)

- Résultat direct des placements: 16,8 millions d'euros (14,7 millions d'euros);
- Résultat indirect des placements: 55,5 millions d'euros négatif (28,7 millions d'euros positif);
- Résultat des placements: 38,7 millions d'euros négatif (43,4 millions d'euros positif);
- Résultat direct des placements par action: 1,02 euro (0,97 euro);
- Résultat indirect des placements par action: 3,38 euros négatif (1,75 euro positif);
- Résultat des placements par action: 2,36 euros négatif (2,65 euros positif);
- Capitaux propres par action au 31 mars 2009: 57,60 euros (31 mars 2008: 71,67 euros);
- Taux d'occupation moyen: 97,6% (97,5%);
- Solvabilité: 54,3% (58,7%).

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 31 mars 2009, les fonds investis s'élevaient à 1.958,3 millions d'euros.



Placements immobiliers

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

Taux d'occupation

Malgré la détérioration du marché locatif sous-jacent, le niveau de vacance du premier trimestre de 2009 peut être qualifié de très réduit et en grande partie considéré comme frictionnel. Le taux d'occupation se répartit de la façon suivante entre les différents pays :

Pays	Taux d'occupation en %		
	Fin mars 2009	Premier trimestre 2009	Premier trimestre 2008
NL	98,3	98,0	98,5
E	94,0	95,3	95,3
F	98,1	98,1	97,9
B	99,3	99,6	98,5
Tr	95,4	94,8	96,8
P	100,0	100,0	100,0
T	97,3	97,6	97,5

Incitations à la location

Les réductions de loyer, les franchises de loyer et les incitations à la location (calculées sur une base linéaire) ont légèrement augmenté au cours du premier trimestre 2009 jusqu'à 1,6% (1,4%), ce qui est principalement à attribuer à une augmentation relativement forte des incitations à la location du portefeuille immobilier espagnol.

Pays	Incitations à la location IFRS en %	
	Premier trimestre 2009	Premier trimestre 2008
NL	(0,4)	(0,5)
E	(4,0)	(3,2)
F	(1,3)	(1,1)
B	(1,0)	(1,0)
Tr	-	-
P	-	-
T	(1,6)	(1,4)

Activités locatives

Les activités locatives du premier trimestre 2009 ont donné lieu à 1,8 million d'euros de nouveaux contrats de location ou de reconductions, ce qui représente 1,5% du loyer brut. Ces baux ont été conclus à un niveau de 6,0% (en moyenne, nouveaux contrats et reconductions compris) supérieur au niveau antérieur. Si l'on prend en compte les incitations à la location, cette hausse s'établit en moyenne à 1,3%.

Pays	Nouveaux baux		Reconductions de baux		Activités locatives
	Variation en % de loyer brut	Volume en % de loyer brut théor.	Variation en % de loyer brut	Volume en % de loyer brut théor.	Volume en % de loyer brut théor.
NL	5,9	1,0	22,7	0,3	1,3
E	(6,6)	0,6	(0,9)	1,4	2,0
F	11,4	0,2	6,8	0,4	0,6
B	20,5	0,4	16,1	1,0	1,4
T	4,4	0,6	7,3	0,7	1,3

Variations de valeur des placements immobiliers

Les variations de valeur des placements immobiliers se sont élevées à 59,8 millions d'euros négatif au cours du premier trimestre 2009 (34,2 millions d'euros positif). Par conséquent, le résultat direct des placements, après correction du poste « Variation des créances et obligations fiscales latentes », se monte à 55,5 millions d'euros. Le rendement net a présenté une hausse d'environ 30 points de base et a atteint 6,6% (fin 2008: 6,3%). Le rendement net s'obtient en divisant les produits locatifs nets théoriques au 31 mars 2009 par la valeur (frais d'acquisition à la charge de l'acquéreur) des placements immobiliers à cette date.

Pays	Variations de valeur (* 1 million d'euros)		
	Premier trimestre 2009	Premier trimestre 2008	Rendement net fin mars 2009
NL	(7,1)	13,0	6,2
E	(31,0)	3,2	7,2
F	(22,6)	4,4	6,8
B	1,5	12,1	6,5
Tr	0,2	1,5	5,5
P	(0,8)	-	8,4
T	(59,8)	34,2	6,6



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

Au premier trimestre 2009, il n'y a pas eu d'acquisitions et il n'a pas été mis d'immeubles en cours de réalisation en exploitation.

Ventes

Au cours du premier trimestre 2009, deux petites transactions de vente ont eu lieu pour un montant total de 0,7 million d'euros. Il s'agissait d'un appartement situé Rue Faidherbe 52 à Lille et d'un grand magasin situé sur l'Hengstenberg, à Overijse, en Belgique. Ces deux biens ont été vendus largement au-dessus de leur valeur d'expertise.

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

Au premier trimestre 2009, le résultat des placements est descendu à 38,7 millions d'euros négatif (43,4 millions d'euros positif). Le résultat direct des placements a présenté une hausse substantielle de 14,4% en progressant jusqu'à 16,8 millions d'euros (14,7 millions d'euros). Cette hausse est en grande partie la conséquence de l'augmentation des revenus locatifs, de la disparition de charges non récurrentes liées au processus d'enchères en 2008 et à une baisse des coûts d'intérêt. Le résultat indirect des placements s'est établi à 55,5 millions d'euros négatif (28,7 millions d'euros positif).

Composition du résultat des placements au premier trimestre 2009

Produits locatifs bruts

Les produits locatifs bruts ont augmenté par rapport au premier trimestre de 2008, passant de 32,4 millions d'euros à 33,1 millions d'euros. Cette hausse est due à une amélioration des loyers à

périmètre constant dans tous les pays à l'exception de l'Espagne.

Redevances emphytéotiques

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

Charges non facturées

Le montant des charges non facturées est descendu à 0,5 million d'euros (0,7 million d'euros). Cette baisse est à attribuer au taux d'occupation élevé qui permet d'imputer de façon effective aux locataires les charges liées aux espaces collectifs.

Charges d'exploitation

Exprimées en montants absolus, les charges d'exploitation ont présenté une légère augmentation de 0,1 million d'euros et se sont élevées à 3,1 millions d'euros (3,0 millions d'euros). Exprimées en pourcentage des produits locatifs bruts, ces mêmes charges ont augmenté de 0,1% à 9,2%.

Variations de valeur des placements immobiliers

Comme cela a déjà été indiqué ci-dessus, les variations de valeur des placements immobiliers se sont élevées au cours du premier trimestre 2009 à 59,8 millions d'euros négatif (34,2 millions d'euros positif).

Résultat net des ventes de placements immobiliers

Le résultat net des ventes de placements immobiliers s'est élevé à 0,1 millions d'euros au cours du premier trimestre 2009 (néant).



Coûts de financement nets

Les coûts de financement nets sont restés pratiquement inchangés à 9,1 millions d'euros. D'une part, les coûts d'intérêt ont baissé de 9,5 millions d'euros à 8,9 millions d'euros. En contrepartie, nous avons porté à l'actif moins de coûts d'intérêt liés à des projets en cours de réalisation au cours du premier trimestre 2009.

La baisse des coûts d'intérêt est en grande partie à attribuer à la baisse moyenne des taux d'intérêt à payer. Ces taux se sont élevés en moyenne à 4,35% (4,74%). Ce sont surtout les coûts des fonds étrangers à court terme qui ont baissé. Ces taux se sont élevés en moyenne à 3,16% (4,86%).

Frais généraux

Les frais généraux ont diminué à 1,9 million d'euros (3,2 millions d'euros). Cette baisse est due pour 1,2 million d'euros à la disparition de coûts non récurrents liés au processus d'enchères en 2008. Les coûts de personnel ont en outre baissé de 0,1 million d'euros.

Impôts sur le bénéfice dus sur la période du rapport

Les impôts sur le bénéfice dus sur la période du rapport se sont élevés à 0,3 million d'euros (0,5 million d'euros). Cette diminution est à attribuer à une baisse des revenus imposables en Espagne.

Variation des créances et des obligations fiscales latentes

La variation des créances et des obligations fiscales latentes s'est montée à 4,5 millions d'euros positif (2,0 millions d'euros négatif). Ce profit est principalement à attribuer à la baisse des valeurs des biens immobiliers du portefeuille immobilier espagnol.

Résultat des placements revenant aux minoritaires

Au premier trimestre 2009, la part du résultat des placements revenant aux minoritaires a diminué à 1,6 million d'euros (4,7 millions d'euros).

Solvabilité et financement par fonds étrangers

La solvabilité, au sens de la définition convenue avec les établissements bancaires bailleurs de fonds, s'élevait au 31 mars 2009 à 54,3% (31 mars 2008: 58,7%). Le ratio fonds étrangers à court terme / fonds étrangers à long terme était de 23/77 au 31 mars 2009 (31 mars 2008: 35/65). La durée moyenne des emprunts à long terme était de 4,1 ans au 31 mars 2009.

Au 31 mars 2009, un pourcentage de 73% du portefeuille d'emprunts avait un taux d'intérêt fixe et une durée moyenne de 4,9 ans.

Le nombre total d'actions ordinaires ouvrant droit à dividende s'élevait à la fin de la période du rapport à 16.417.526 (31 mars 2008: 16.362.097).

A l'issue de la période du rapport, il a été procédé au paiement du dividende 2008. Dans le cadre du dividende au choix des porteurs, il a été émis 187.214 actions qui ont été imputées à la réserve pour primes d'émission, ce qui a porté le nombre total d'actions ordinaires en circulation à ce jour à 16.604.740. Cette émission de nouvelles actions apporte un soutien à la solvabilité.



Développements et perspectives

Comme cela a été annoncé lors de la publication des résultats de l'année 2008, VastNed Retail va surtout s'employer cette année à sauvegarder les produits locatifs nets en pratiquant une politique de location active, en appliquant des indexations quand cela sera possible, en suivant attentivement le comportement des locataires en matière de paiement et en appréciant lorsque cela sera possible les résultats réalisés par les locataires.

Comme cela a été précédemment indiqué, les prévisions relatives à la croissance des locations ont été revues à la baisse.

Ceci est la conséquence de la baisse de confiance significative des consommateurs et de la baisse des ventes dans le commerce de détail. En dépit du fait qu'il est très difficile de faire des prévisions exactes en ces

temps agités et incertains, la direction se montre optimiste et pense que, en s'appuyant sur la bonne répartition de son portefeuille en termes de sites et de locataires, VastNed Retail peut résister aux assauts du climat économique actuel.

Si l'on prend en compte qu'un tiers environ du portefeuille d'emprunts a un taux variable, VastNed Retail va selon toute probabilité pouvoir profiter de la baisse des taux du marché.

Cet effet va être atténué par la hausse des marges que facturent les établissements bancaires bailleurs de fonds.

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

Rotterdam, le 18 mai 2009

Pour plus de renseignements, prière de contacter : Arnaud du Pont, tél. + 31 10 24 24 310 (arnaud.du.pont@vastned.nl).

A **9h00** va avoir lieu aujourd'hui la conférence des analystes financiers, au cours de laquelle les résultats du premier trimestre 2009 seront commentés. Cette réunion sera diffusée par webcast audio sur le site www.vastned.nl.

Déclarations de nature prévisionnelle

Ce communiqué de presse contient des déclarations de nature prévisionnelle. Ces déclarations reposent sur les prévisions, estimations et projections actuelles de la direction de VastNed Retail et sur les informations dont dispose actuellement la société. Ces déclarations sont soumises à certains risques et incertitudes difficiles à calculer, tels que la conjoncture économique, les fluctuations des taux d'intérêt, ainsi que les changements de législation et de réglementation. La direction de VastNed Retail ne peut donc pas garantir que ses prévisions se réaliseront. En outre, VastNed Retail décline toute obligation d'actualisation des déclarations faites dans ce communiqué.

CHIFFRES-CLÉS	31 mars 2009	31 décembre 2008	31 mars 2008
Résultats (en 1.000 €)			
Produits locatifs bruts	33.104	132.007	32.380
Résultat direct des placements	16.784	60.888	14.675
Résultat indirect des placements	(55.508)	(111.942)	28.677
<i>Résultat des placements</i>	(38.724)	(51.054)	43.352
Bilan (en 1.000 €)			
Placements immobiliers	1.958.307	2.014.789	2.186.529
Capitaux propres	1.043.159	1.094.400	1.256.337
Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail	945.729	998.170	1.172.592
Dettes à long terme	725.273	690.549	638.587
Solvabilité (en %) conformément à la définition des banques	54,31	55,53	58,72
Taux de couverture des intérêts	3,1	2,8	2,9
Taux d'occupation (en %)			
Taux d'occupation financier	97,56	97,94	97,53
Nombre moyen d'actions ordinaires souscrites	16.417.526	16.399.050	16.362.097
Nombre d'actions ordinaires souscrites (fin période)	16.417.526	16.417.526	16.362.097
Par action (en €)			
Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail début période (dividende final compris)	60,80	69,42	69,42
Dividende final exercice précédent	-	(2,73)	-
<i>Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail début période (dividende final non compris)</i>	60,80	66,69	69,42
Résultat direct des placements (avant coûts liés au processus d'enchères)	1,02	3,85	0,97
Coûts liés au processus d'enchères	-	(0,14)	(0,07)
Résultat indirect des placements	(3,38)	(6,82)	1,75
<i>Résultat des placements</i>	(2,36)	(3,11)	2,65
Variations de valeur des dérivés financiers directement traitées dans les capitaux propres	(0,83)	(1,61)	(0,34)
Ecarts de conversion des investissements nets	(0,01)	-	(0,06)
Autres variations	-	-	-
Acompte sur dividende	-	(1,17)	-
<i>Capitaux propres actionnaires de Vastned Retail fin période (dividende final compris)</i>	57,60	60,80	71,67
Cours de bourse (fin période)	30,39	36,00	67,36
Prime/(Actualisation) en %	(47,24)	(40,79)	(6,02)

COMPTE DE PROFITS ET PERTES CONSOLIDÉ (en 1.000 €)

	01.01-31.03 2009	01.01-31.03 2008
Produits nets des placements immobiliers		
Produits locatifs bruts	33.104	32.380
Redevances emphytéotiques	(152)	(137)
Charges non facturées	(457)	(664)
Charges d'exploitation	(3.051)	(2.950)
<i>Produits locatifs nets</i>	<u>29.444</u>	<u>28.629</u>
Variations de valeur des placements immobiliers en exploitation	(57.007)	30.253
Variations de valeur des placements immobiliers en cours de rénovation	(2.238)	(136)
Variation de valeur des placements immobiliers en cours de réalisation	(590)	4.080
<i>Total variations de valeur des placements immobiliers</i>	<u>(59.835)</u>	<u>34.197</u>
Résultat net des ventes de placements immobiliers	91	-
<i>Total produits nets des placements immobiliers</i>	<u>(30.300)</u>	<u>62.826</u>
Charges		
Produits financiers	99	385
Charges financières	(8.991)	(9.539)
Variations de valeur des dérivés financiers	(240)	-
<i>Coûts de financement nets</i>	<u>(9.132)</u>	<u>(9.154)</u>
Frais généraux	(1.931)	(3.209)
<i>Total charges</i>	<u>(11.063)</u>	<u>(12.363)</u>
<i>Résultat des placements avant impôts</i>	<u>(41.363)</u>	<u>50.463</u>
Impôts sur le bénéfice dus pour la période du rapport	(280)	(460)
Variation des créances et obligations fiscales latentes	4.539	(1.993)
	<u>4.259</u>	<u>(2.453)</u>
<i>Résultat des placements après impôts</i>	<u>(37.104)</u>	<u>48.010</u>
Résultat des placements revenant aux minoritaires	(1.620)	(4.658)
<i>Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<u>(38.724)</u>	<u>43.352</u>
Par action (en €)		
Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	(2,36)	2,65
Résultat dilué des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	(2,36)	2,65

* dont 1.167 € de coûts liés au processus d'enchères

TABLEAU CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT TOTAL (en 1.000 €)

	01.01-31.03 2009	01.01-31.03 2008
Résultat des placements	(37.104)	48.010
Variations de valeur des dérivés financiers directement traitées dans les capitaux propres	(16.016)	(7.002)
Écarts de conversion des investissements nets	(161)	(949)
Impôts sur les autres composants du résultat total	2.040	1.336
Autres composants du résultat total	(14.137)	(6.615)
<i>Résultat total</i>	(51.241)	41.395
Revenant aux:		
Actionnaires de VastNed Retail	(52.441)	36.763
Minoritaires	1.200	4.632
	(51.241)	41.395
Par action (en €)		
Résultat total revenant aux actionnaires de VastNed Retail	(3,20)	2,25

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

	01.01-31.03 2009	01.01-31.03 2008
Résultat direct des placements		
Produits locatifs bruts	33.104	32.380
Redevances emphytéotiques	(152)	(137)
Charges non facturées	(457)	(664)
Charges d'exploitation	(3.051)	(2.950)
<i>Produits locatifs nets</i>	<u>29.444</u>	<u>28.629</u>
Produits financiers	99	385
Charges financières	(8.991)	(9.539)
<i>Coûts de financement nets</i>	<u>(8.892)</u>	<u>(9.154)</u>
Frais généraux	(1.931)	(3.209) *
<i>Résultat direct des placements avant impôts</i>	<u>18.621</u>	<u>16.266</u>
Impôts sur le bénéfice dus pour la période sous revue	(280)	(460)
<i>Résultat direct des placements après impôts</i>	<u>18.341</u>	<u>15.806</u>
Résultat direct des placements revenant aux minoritaires	(1.557)	(1.131)
<i>Résultat direct des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<u>16.784</u>	<u>14.675</u>
Résultat indirect des placements		
Variations de valeur des placements immobiliers en exploitation	(57.007)	30.253
Variations de valeur des placements immobiliers en cours de rénovation	(2.238)	(136)
Variations de valeur des placements immobiliers en cours de réalisation	(590)	4.080
<i>Total variations de valeur des placements immobiliers</i>	<u>(59.835)</u>	<u>34.197</u>
Résultat net des ventes de placements immobiliers	91	-
Variations de valeur des dérivés financiers	(240)	-
<i>Résultat indirect des placements avant impôts</i>	<u>(59.984)</u>	<u>34.197</u>
Variation des créances et obligations fiscales latentes	4.539	(1.993)
<i>Résultat indirect des placements après impôts</i>	<u>(55.445)</u>	<u>32.204</u>
Résultat indirect des placements revenant aux minoritaires	(63)	(3.527)
<i>Résultat indirect des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<u>(55.508)</u>	<u>28.677</u>
<i>Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<u>(38.724)</u>	<u>43.352</u>
Par action (en €)		
Résultat direct des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	1,02	0,90
Résultat indirect des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	(3,38)	1,75
Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	<u>(2,36)</u>	<u>2,65</u>

* dont 1.167 € de coûts liés au processus d'enchères

BILAN CONSOLIDÉ (en 1.000 €)

	31 mars 2009	31 décembre 2008	31 mars 2008
Actif			
Placements immobiliers en exploitation	1.910.962	1.965.256	2.151.494
Placements immobiliers en cours de rénovation	24.340	26.043	3.054
Actifs en suspens liés aux incitations à la location	1.979	1.976	2.499
	<hr/> 1.937.281	<hr/> 1.993.275	<hr/> 2.157.047
Placements immobiliers en cours de réalisation	21.026	21.514	29.482
<i>Total placements immobiliers</i>	<hr/> 1.958.307	<hr/> 2.014.789	<hr/> 2.186.529
Immobilisations corporelles	1.006	1.075	1.276
Dérivés financiers	-	-	5.441
Créances fiscales latentes	1.218	1.218	2.422
<i>Total immobilisations</i>	<hr/> 1.960.531	<hr/> 2.017.082	<hr/> 2.195.668
Débiteurs et autres créances	16.584	21.181	28.199
Impôts sur le bénéfice	1.711	2.204	1.784
Liquidités	4.404	3.089	11.456
<i>Total actif circulant</i>	<hr/> 22.699	<hr/> 26.474	<hr/> 41.439
<i>Total actif</i>	<hr/> 1.983.230	<hr/> 2.043.556	<hr/> 2.237.107
Passif			
Capital libéré et appelé	82.088	82.088	81.810
Réserve pour primes d'émission	407.460	407.460	407.752
Réserve de couverture pour dérivés financiers	(31.420)	(17.864)	2.831
Réserve pour écarts de conversion	(85)	76	(883)
Autres réserves	577.464	577.464	393.190
Résultat des placements de l'exercice précédent revenant aux actionnaires de VastNed Retail	(51.054)	-	244.540
Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	(38.724)	(51.054)	43.352
Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail	<hr/> 945.729	<hr/> 998.170	<hr/> 1.172.592
Capitaux propres minoritaires	97.430	96.230	83.745
<i>Total capitaux propres</i>	<hr/> 1.043.159	<hr/> 1.094.400	<hr/> 1.256.337
Obligations fiscales latentes	33.853	40.460	57.349
Provisions pour rémunération du personnel	681	1.236	1.441
Emprunts porteurs d'intérêts à long terme (immobilier)	636.031	610.456	558.313
Dérivés financiers	36.953	20.697	1.155
Dettes fiscales à long terme	8.435	8.435	10.263
Dépôts de garantie et autres dettes à long terme	9.320	9.265	10.066
<i>Total dettes à long terme</i>	<hr/> 725.273	<hr/> 690.549	<hr/> 638.587
Dettes à des établissements de crédit	142.184	183.380	216.350
Remboursement d'emprunts à long terme (immobilier)	35.179	36.283	71.372
Impôts sur le bénéfice	3.625	4.343	10.373
Autres dettes et passif en suspens	33.810	34.601	44.088
<i>Total dettes à court terme</i>	<hr/> 214.798	<hr/> 258.607	<hr/> 342.183
<i>Total passif</i>	<hr/> 1.983.230	<hr/> 2.043.556	<hr/> 2.237.107

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

	Capital libéré et appelé	Réserve pour primes d'émission	Réserve de couverture pour dérivés financiers	Réserve pour écarts de conversion	Autres réserves	Résultat des placements actionnaires VastNed Retail	Capitaux propres actionnaires VastNed Retail	Capitaux propres mino-ritaires	Total capitaux propres
Situation au 1er janvier 2008	84.381	405.181	8.471	66	393.190	244.540	1.135.829	79.113	1.214.942
Résultat direct des placements						14.675	14.675	1.131	15.806
Résultat indirect des placements						28.677	28.677	3.527	32.204
Variations de valeur des dérivés financiers			(5.640)				(5.640)	(26)	(5.666)
Ecarts de conversion des investissements nets				(949)			(949)		(949)
<i>Résultat total</i>			<i>(5.640)</i>	<i>(949)</i>		<i>43.352</i>	<i>36.763</i>	<i>4.632</i>	<i>41.395</i>
Retrait d'actions de la société	(2.571)	2.571					-		-
<i>Situation au 31 mars 2008</i>	<i>81.810</i>	<i>407.752</i>	<i>2.831</i>	<i>(883)</i>	<i>393.190</i>	<i>287.892</i>	<i>1.172.592</i>	<i>83.745</i>	<i>1.256.337</i>
Situation au 1er janvier 2009	82.088	407.460	(17.864)	76	577.464	(51.054)	998.170	96.230	1.094.400
Résultat direct des placements						16.784	16.784	1.557	18.341
Résultat indirect des placements						(55.508)	(55.508)	63	(55.445)
Variations de valeur des dérivés financiers			(13.556)				(13.556)	(420)	(13.976)
Ecarts de conversion des investissements nets				(161)			(161)		(161)
<i>Résultat total</i>			<i>(13.556)</i>	<i>(161)</i>		<i>(38.724)</i>	<i>(52.441)</i>	<i>1.200</i>	<i>(51.241)</i>

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (en 1.000 €)

	01.01-31.03 2009	01.01-31.03 2008
Flux de trésorerie provenant d'activités opérationnelles		
Résultat des placements	(37.104)	48.010
Ajustement pour:		
Variations de valeur des placements immobiliers	59.835	(34.197)
Résultat net des ventes de placements immobiliers	(91)	-
Coûts de financement nets	9.132	9.154
Impôts sur le bénéfice	(4.259)	2.453
<i>Flux de trésorerie provenant de résultats opérationnels avant changements du fonds de roulement et des réserves</i>	<u>27.513</u>	<u>25.420</u>
Variation de l'actif circulant	83	(10.263)
Variation des dettes à court terme	227	1.140
Variation des provisions	(555)	(474)
	<u>27.268</u>	<u>15.823</u>
Intérêts payés (solde)		
Impôts sur le bénéfice payés	(6.795)	(8.367)
	(519)	(1.739)
<i>Flux de trésorerie provenant d'activités opérationnelles</i>	<u>19.954</u>	<u>5.717</u>
Flux de trésorerie provenant d'activités d'investissement		
Acquisition de placements immobiliers et investissements	(7.746)	(62.074)
Vente de placements immobiliers	6.560	11.449
<i>Flux de trésorerie immeubles</i>	<u>(1.186)</u>	<u>(50.625)</u>
Variation des immobilisations corporelles	70	111
<i>Flux de trésorerie provenant d'activités d'investissement</i>	<u>(1.116)</u>	<u>(50.514)</u>
Flux de trésorerie provenant d'activités de financement		
Dividende versé	(4)	(11)
Contraction de dettes porteuses d'intérêts	25.055	55.032
Remboursement de dettes porteuses d'intérêts	(42.574)	(12.516)
<i>Flux de trésorerie provenant d'activités de financement</i>	<u>(17.523)</u>	<u>42.505</u>
Augmentation / (Diminution) nette des liquidités	1.315	(2.292)
Liquidités au 1er janvier	3.089	13.748
<i>Liquidités à la clôture</i>	<u>4.404</u>	<u>11.456</u>

INFORMATIONS SEGMENTÉES (EN 1.000 €)

	Placements immobiliers 31 mars		Produits locatifs bruts 01.01-31.03		Charges d'exploitation redevances emphytéotiques et charges non facturées comprises 01.01-31.03		Produits locatifs nets 01.01-31.12	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
	Pays-Bas	745.800	795.195	12.655	11.937	1.484	1.520	11.171
Espagne	469.638	578.479	7.934	8.348	1.011	1.013	6.923	7.335
France	404.983	475.401	6.767	6.604	678	661	6.089	5.943
Belgique	304.308	301.609	5.158	4.944	432	484	4.726	4.460
Turquie	20.896	20.334	307	272	40	60	267	212
Portugal	12.682	15.511	283	275	15	13	268	262
Total	1.958.307	2.186.529	33.104	32.380	3.660	3.751	29.444	28.629

	Variations de valeur les placements immobilier 01.01-31.03		Résultat net des ventes le placements immobilier: 01.01-31.03		Variation des créances et des obligations fiscales latentes 01.01-31.03		Total 01.01-31.03	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
	Pays-Bas	(7.116)	12.891	(71)	-	-	-	(7.187)
Espagne	(31.039)	3.249	-	-	4.594	(1.103)	(26.445)	2.146
France	(22.593)	4.397	27	-	-	(572)	(22.566)	3.825
Belgique	1.530	12.085	135	-	-	-	1.665	12.085
Turquie	182	1.482	-	-	(154)	(299)	28	1.183
Portugal	(799)	93	-	-	99	(19)	(700)	74
	(59.835)	34.197	91	-	4.539	(1.993)	(55.205)	32.204
Dont revenant à des tiers:	(92)	(3.527)	(37)	-	-	-	(129)	(3.527)
	(59.927)	30.670	54	-	4.539	(1.993)	(55.334)	28.677

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 2008.

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 2008. Les résultats réels peuvent s'écarter de ces estimations.

Les résultats des trois premiers mois de 2009 n'ont pas été audités par un expert-comptable externe.