

# VASTNED RETAIL

Communiqué de presse  
sur les résultats du premier trimestre 2010

## VASTNED RETAIL ATTEINT UN RÉSULTAT DIRECT DES PLACEMENTS DE 17,1 MILLIONS D'EUROS MALGRÉ UN MARCHÉ LOCATIF DIFFICILE; LES VARIATIONS DE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER REDEVIENNENT POSITIVES APRÈS SEPT TRIMESTRES NÉGATIFS

« Au cours des trois derniers mois, les conditions économiques ne se sont pas substantiellement améliorées. Nous observons aussi ce phénomène dans la renégociation des baux. Les 3,7 millions d'euros de contrats de location qui ont été renégociés au premier trimestre 2010 ont été conclus à un niveau de 10% inférieur en moyenne à l'ancien niveau. Nous avons observé les plus fortes réductions en Espagne et en France, tandis que les niveaux de loyers se sont raisonnablement maintenus aux Pays-Bas et en Belgique. Grâce à la baisse des charges financières, due entre autres à l'émission d'actions et aux ventes réalisées en 2009, il nous a été possible de faire progresser de façon fractionnaire le résultat direct des placements. Le résultat direct des placements par action a cependant diminué de 7,8%, par suite notamment du fait que les fonds recueillis lors de l'émission d'actions de l'an dernier n'ont été utilisées que dans de faibles proportions pour faire des acquisitions contribuant directement au résultat direct des placements. Les variations de valeur négatives du portefeuille immobilier semblent toutefois avoir pris fin. Au terme de sept trimestres de variations de valeur négatives, le portefeuille immobilier a présenté une légère hausse au premier trimestre 2010. Ceci renforce notre position de bilan et nous permet de poursuivre nos acquisitions. Au premier trimestre 2010, les acquisitions réalisées atteignent un montant de près de 20 millions d'euros », a déclaré Reinier van Gerrevink, CEO de VastNed Retail.

(entre parenthèses : résultats du premier trimestre 2009)

- **Résultat direct des placements: 17,1 millions d'euros (16,8 millions d'euros);**
- **Résultat indirect des placements: 4,8 millions d'euros positif (55,5 millions d'euros négatif);**
- **Résultat des placements: 21,9 millions d'euros (38,7 millions d'euros négatif);**
- **Résultat direct des placements par action: 0,94 euro (1,02 euro);**
- **Résultat indirect des placements par action: 0,26 euro positif (3,38 euros négatif);**
- **Résultat des placements par action: 1,20 euro positif (2,36 euros négatif);**
- **Capitaux propres par action au 31 mars 2010: 52,24 euros (31 mars 2009: 57,60 euros);**
- **Taux d'occupation moyen: 95,6% (97,6%);**
- **Taux d'occupation moyen à la fin de mars 2010: 95,2% (à la fin de décembre 2009: 95,5%);**
- **Solvabilité au 31 mars 2010: 56,2% (31 mars 2009: 54,3%).**



**BALANCED GROWTH  
IN EUROPEAN PROPERTY**

# VASTNED RETAIL

## 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. La valeur des placements immobiliers se montait au 31 mars 2010 à 1.885,6 millions d'euros (31 mars 2009: 1.958,3 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 du premier trimestre 2010:

### *Taux d'occupation*

Le volume de nouvelles locations s'est élevé à 1,7 million d'euros au premier trimestre 2010, tandis que le départ de locataires sortants occasionnait un manque à gagner de 2,0 millions d'euros. Sur ce montant, 1,2 million d'euros est à attribuer à des départs de locataires du portefeuille espagnol. Cela a exercé une pression d'ordre fractionnaire sur le taux d'occupation qui s'est élevé en moyenne à 95,6% au premier trimestre 2010 (97,6%). A la fin de mars 2009, le taux d'occupation s'élevait à 95,2% (fin 2009 : 95,5%). Le taux d'occupation s'est réparti de la façon suivante entre les différents pays:

<i>Taux d'occupation en %</i>			
<i>Pays</i>	<i>Fin mars 2010</i>	<i>T1 2010</i>	<i>T12009</i>
NL	98,0	98,1	98,0
E	90,1	91,7	95,3
F	93,8	93,8	98,1
B	99,1	99,2	99,6
Tr	89,5	81,6	94,8
P	100,0	100,0	100,0
T	95,2	95,6	97,6

### *Activité locative*

Le total de l'activité locative s'est établi à 3,7 millions d'euros de baux nouveaux ou revus. Exprimé en pourcentage des produits locatifs théoriques, ce montant s'est élevé à 2,8% (1,3%). De nouveaux baux ont été conclus à des montants de 10,6% inférieurs en moyenne à l'ancien niveau (6,0% supérieurs à l'ancien niveau). Ce pourcentage correspond au solde des augmentations et des baisses de loyers. La baisse des niveaux de loyers a été principalement ressentie dans les portefeuilles immobiliers espagnol et français. Les hausses ont surtout eu lieu dans le portefeuille immobilier néerlandais. Compte tenu des incitations à la location consenties, les nouveaux baux ont été conclus en moyenne à un niveau de 12,9% inférieur à l'ancien niveau (1,3% supérieur à l'ancien niveau).

# VASTNED RETAIL

<b>Total de l'activité locative au premier trimestre de 2010 sur la base des loyers contractuels</b>		
<i>Pays</i>	Variation de loyer brut %	Volume en % de loyer brut théorique
NL	24,8	1,0
E	(16,4)	2,4
F	(23,8)	5,6
B	2,3	3,0
Tr	(4,1)	10,4
T	(10,6)	2,8

<b>Total de l'activité locative au premier trimestre de 2010 sur la base des niveaux de loyers effectifs</b>	
<i>Pays</i>	Variation de loyer brut %
NL	23,9
E	(20,9)
F	(25,4)
B	(0,8)
Tr	(4,1)
T	(12,9)

## *Incitations 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 2,1% (1,6%) au premier trimestre 2010.

<b>Incitations à la location IFRS (en %)</b>		
<i>Pays</i>	T1 2010	T1 2009
NL	(0,4)	(0,4)
E	(5,3)	(4,0)
F	(1,6)	(1,3)
B	(2,1)	(1,0)
Tr	-	-
P	-	-
T	(2,1)	(1,6)

## *Variations de valeur des placements immobiliers*

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 6,1 millions d'euros positif (59,8 millions d'euros négatif), ce qui équivaut à plus de 0,3% de la valeur enregistrée à la fin de décembre 2009. Le rendement net théorique du portefeuille immobilier s'élevait à 6,7% à la fin de mars 2010, par rapport à 7,3% un an plus tôt.

# VASTNED RETAIL

## Variations (\* 1 million d'euros)

Pays	T1 2010	T1 2009
NL	2,8	(7,1)
E	(1,7)	(31,0)
F	2,8	(22,6)
B	1,9	1,5
Tr	0,4	0,2
P	(0,1)	(0,8)
T	6,1	(59,8)

## Rendements nets et variations de valeur en pourcentage de la valeur initiale

Pays	Rendement net fin mars 2010	Variations de valeur T1 2010
NL	6,3	0,4
E	7,7	(0,4)
F	6,5	0,7
B	6,4	0,6
Tr	5,7	1,3
P	8,7	(0,7)
T	6,7	0,3

### Acquisitions

Au premier trimestre 2010, il a été réalisé une acquisition d'un montant total de 19,0 millions d'euros. Il s'agit d'un magasin situé sur l'avenue Istiklal Caddesi à Istanbul, qui a été acquis déjà loué. Cet immeuble nécessitera une rénovation complète, dont les coûts sont évalués à environ 5,0 millions d'euros et il a été traité aux immobilisations en cours de réalisation. Le produit locatif brut prévu après la rénovation se monte à environ 1,6 million d'euros sur une base annuelle.

### Acquisitions

Pays, Localité	Adresse	Prix d'achat (* 1 million d'euros)
Turquie, Istanbul	Istiklal Caddesi 85	19,0

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

Au deuxième trimestre 2010, un immeuble situé Onderdoor 4 à Houten va être mis en exploitation. Il s'agit d'un cinéma qui a été loué pour une durée de dix ans à Cinelounge.

### Ventes

Au premier trimestre 2010, les ventes réalisées se sont élevées à un montant total de 2,9 millions d'euros. Ces ventes ont porté sur des immeubles situés aux Pays-Bas et en France. L'aperçu de ces ventes se présente de la façon suivante :

# VASTNED RETAIL

<i>Ventes</i>		
<i>Pays</i>	<i>Adresse</i>	<i>Produit net</i> <i>(* 1 million d'euros)</i>
<i>Localité</i>		
Pays-Bas		
Winterswijk	Misterstraat 43-45 / Tuinstraat 26-28	1,1
France		
Aulnoye-Aymeries	34 Allée des Grands Chênes	
Lille	187 Avenue Kuhlmann	
Lille	42 Place de la Gare (hôtel)	1,8
Lille	38 Rue de Paris (appartement)	
Lille	99 Rue Léon Thiriez	
<b>Total</b>		<b>2,9</b>

## Résultat des placements des actionnaires de VastNed Retail au premier trimestre 2010

Le résultat des placements s'est élevé à 21,9 millions d'euros positif au premier trimestre 2010 (38,7 millions négatif). Le résultat des placements se compose du résultat direct des placements, qui a augmenté de 1,9% à 17,1 millions d'euros (16,8 millions d'euros), et du résultat indirect des placements, qui a progressé à 4,8 millions d'euros positif (55,5 millions d'euros négatif).

### Effet de dilution de l'émission d'actions

L'émission d'actions de septembre 2009 a entraîné une augmentation de 10 % du capital souscrit. Les fonds recueillis lors de cette émission n'ont été que partiellement utilisés pour faire des acquisitions contribuant directement au résultat direct des placements (par action).

### Composition du résultat des placements au premier trimestre 2010

#### *Produits locatifs bruts*

Le montant total des produits locatifs bruts a baissé à 31,6 millions d'euros au premier trimestre de 2010 (33,1 millions d'euros). La baisse des produits locatifs bruts est principalement à imputer aux ventes réalisées en 2009 dans le portefeuille immobilier néerlandais et à la pression que subit actuellement le taux d'occupation des portefeuilles espagnol et français.

<i>Produits locatifs bruts (*1 million d'euros)</i>		
<i>Pays</i>	<i>T1 2010</i>	<i>T1 2009</i>
NL	120,0	12,6
E	7,4	7,9
F	6,1	6,8
B	5,4	5,2
Tr	0,4	0,3
P	<u>0,3</u>	<u>0,3</u>
T	31,6	33,1

# VASTNED RETAIL

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

Les charges d'exploitation ont baissé de 3,7 million d'euros à 3,3 millions d'euros, ce qui équivaut à une baisse de 11,1% à 10,6% des produits locatifs bruts. Cette baisse est principalement liée à la diminution des dotations à la provision pour débiteurs douteux. Les charges non facturées sont restées pratiquement inchangées à 0,4 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 à 6,1 millions d'euros positif (59,8 millions d'euros négatif) au premier trimestre 2010.

## *Résultat net des ventes de placements immobiliers*

Le produit net des ventes s'est élevé à 2,9 millions d'euros. Après déduction des frais de vente, le résultat net des ventes s'est élevé par rapport à la valeur d'expertise à 0,2 million d'euros positif (0,1 million d'euros positif).

## *Coûts de financement nets*

Les coûts de financement nets, y compris les variations de valeur des dérivés financiers, ont baissé à 8,6 millions d'euros (9,1 millions d'euros). Les coûts d'intérêts nets ont baissé de 8,9 millions d'euros à 7,6 millions d'euros par suite de la baisse des dettes porteuses d'intérêts et du taux d'intérêt moyen à 4,17% (4,35%). Cette baisse du taux d'intérêt moyen est principalement due à l'abaissement du taux du marché à court terme. La baisse du taux du marché a entraîné à son tour une baisse de 1,0 million d'euros de la valeur de marché des dérivés de taux d'intérêt qui, selon le référentiel IFRS, ne sont pas considérés comme des instruments de couverture (baisse de 0,2 million d'euros).

<b>Charges financières</b>		
	<b>T1 2010</b>	<b>T1 2009</b>
Intérêts (* 1 million d'euros)	7,6	8,9
En % moyen de taux d'intérêt	4,17	4,35
Ratio de couverture des charges financières (ICR)	3,5	3,1

## *Frais généraux*

Les frais généraux sont descendus de 1,9 million d'euros au premier trimestre 2009 à 1,7 million d'euros au premier trimestre 2010 par suite de la baisse des coûts de conseils et de contrôle.

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

Les impôts sur le bénéfice ont diminué de 0,3 million à 0,1 million d'euros

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

La variation des créances et des obligations fiscales latentes s'établit à 0,3 million d'euros négatif (4,5 millions d'euros positif).

# VASTNED RETAIL

## Résultat des placements revenant aux minoritaires

La part du résultat des placements revenant aux actionnaires minoritaires, soit 1,9 million d'euros (1,6 million d'euros), se compose du résultat direct et indirect des placements revenant aux minoritaires, s'élevant respectivement à 1,6 million d'euros (1,5 million d'euros) et à 0,3 million (0,1 million d'euros).

## Solvabilité et financement par fonds étrangers

Au 31 mars 2010, 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 39,2% (31 mars 2009: 41,5%) et une solvabilité – égale aux fonds propres du Groupe plus les obligations fiscales latentes divisés par le total du bilan – de 56,2% (31 mars 2009: 54,3%). Avec cette solvabilité et un ratio de couverture de taux d'intérêt de 3,5, VastNed Retail est en conformité avec tous les accords passés 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.

<b>Solvabilité et fonds étrangers</b>		
	<b>T1 2010</b>	<b>T1 2009</b>
<b>Solvabilité</b>	56,2%	54,3%
<b>LTV</b>	39,2%	41,5%
<b>Durée date de bail</b>	3,5	4,1
<b>Durée date de révision du taux d'intérêt</b>	4,4	4,9

Au 31 mars 2010, une part de 82,9% du portefeuille d'emprunts était constituée d'emprunts à long terme d'une durée moyenne de 3,5 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 17,2 millions d'euros (déjà comptabilisé dans les fonds étrangers à court terme). Afin de limiter le risque de taux d'intérêt, 80,5% du portefeuille d'emprunts avaient au 31 mars 2010 un taux fixe et une durée moyenne de 4,4 ans, basée sur la date de révision du taux d'intérêt.

<b>Répartition des fonds étrangers porteurs d'intérêts fin mars 2010</b>				
<b>(* 1 million d'euros)</b>	<b>Taux fixe</b>	<b>Taux variable</b>	<b>Total</b>	<b>% du total</b>
Long terme	577,7	34,9	612,6	82,9
Court terme	17,2	109,3	126,5	17,1
<b>Total</b>	<b>594,9</b>	<b>144,2</b>	<b>739,1</b>	<b>100,0</b>
<b>% du total</b>	<b>80,5</b>	<b>19,5</b>	<b>100,0</b>	

## Dividende

Lors de l'assemblée générale d'actionnaires du 21 avril 2010, le dividende final, imputé aux réserves librement distribuables, a été fixé à 2,78 euros par action ordinaire. Ce dividende final pouvait être soit entièrement perçu en numéraire, soit en numéraire à hauteur de 1,10 euro plus une part en actions à imputer à la réserve pour primes d'émission à raison d'une nouvelle action pour 25 actions détenues. Dans ce cadre, il a été émis 230.007 nouvelles actions.



# VASTNED RETAIL

## **Développements et perspectives**

Pour 2010 la direction continue de faire preuve d'un optimisme prudent. 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, étant donné que les baisses de chiffre d'affaires enregistrées doivent généralement être encore traitées dans les niveaux de location contractuels.

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, vu sa politique en matière d'intérêts, pour la partie de son portefeuille d'emprunts contractée à taux variable.

L'émission d'actions de septembre 2009 va, tant que la marge de placement ainsi créée n'aura pas été entièrement utilisée, exercer en 2010 une pression sur le résultat direct des placements par action. Compte tenu du fait que la reprise reste encore fragile et qu'elle s'accompagne par conséquent d'un certain nombre d'incertitudes, la direction prévoit pour 2010 un résultat direct des placements par action inférieur à celui de 2009.

Rotterdam, le 12 mai 2010

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

A 10h00 aura lieu aujourd'hui la conférence des analystes financiers, au cours de laquelle les résultats du premier trimestre 2010 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 mars 2010</b>	<b>31 décembre 2009</b>	<b>31 mars 2009</b>
<b>Résultats (en 1.000 €)</b>			
Produits locatifs bruts	31,559	130,562	33,104
Résultat direct des placements	17,099	68,649	16,784
Résultat indirect des placements	4,844	(130,032)	(55,508)
<i>Résultat des placements</i>	<b>21,943</b>	<b>(61,383)</b>	<b>(38,724)</b>
<b>Bilan (en 1.000 €)</b>			
Placements immobiliers	1,885,550	1,861,401	1,958,307
Capitaux propres	1,051,911	1,035,093	1,043,159
Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail	954,103	939,133	945,729
Dettes à long terme	697,034	673,622	725,273
<b>Solvabilité (en %)</b>	56.2	55.9	54.3
<b>Ratio de couverture des charges financières</b>	3.5	3.3	3.1
<b>Taux d'occupation financier (en %)</b>	95.6	96.8	97.6
<b>Nombre moyen d'actions ordinaires souscrites</b>	18,265,213	17,028,420	16,417,526
<b>Nombre d'actions ordinaires souscrites (fin période)</b>	18,265,213	18,265,213	16,417,526
<b>Par action (en €)</b>			
Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail début période (dividende final compris)	51.42	60.80	60.80
Dividende final exercice précédent	-	(2.68)	-
<i>Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail début période (dividende final non compris)</i>	<b>51.42</b>	<b>58.12</b>	<b>60.80</b>
Résultat direct des placements	0.94	4.03	1.02
Résultat indirect des placements	0.26	(7.64)	(3.38)
<i>Résultat des placements</i>	<b>1.20</b>	<b>(3.61)</b>	<b>(2.36)</b>
Variations de valeur des dérivés financiers directement traitées dans les capitaux propres	(0.43)	(0.78)	(0.83)
Ecart de conversion des investissements nets	0.05	(0.01)	(0.01)
Autres variations	-	(1.05)	-
Acompte sur dividende	-	(1.25)	-
<i>Capitaux propres actionnaires de Vastned Retail fin période (dividende final compris)</i>	<b>52.24</b>	<b>51.42</b>	<b>57.60</b>
<b>Cours de bourse (fin période)</b>	49.45	45.835	30.39
<b>Prime/(Actualisation) (en %)</b>	(5.3)	(10.9)	(47.2)

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

	<b>01.01-31.03 2010</b>	<b>01.01-31.03 2009</b>
<b>Produits nets des placements immobiliers</b>		
Produits locatifs bruts	31,559	33,104
Redevances emphytéotiques	(141)	(152)
Charges non facturées	(437)	(457)
Charges d'exploitation	(2,767)	(3,051)
<i>Produits locatifs nets</i>	<u>28,214</u>	<u>29,444</u>
Variations de valeur des placements immobiliers en exploitation	7,040	(57,007)
Variations de valeur des placements immobiliers en cours de rénovation	(343)	(2,238)
Variation de valeur des placements immobiliers en cours de réalisation	(591)	(590)
<i>Total variations de valeur des placements immobiliers</i>	<u>6,106</u>	<u>(59,835)</u>
Résultat net des ventes de placements immobiliers	209	91
<i>Total produits nets des placements immobiliers</i>	<b>34,529</b>	<b>(30,300)</b>
<b>Charges</b>		
Produits financiers	108	99
Charges financières	(7,754)	(8,991)
Variations de valeur des dérivés financiers	(957)	(240)
<i>Coûts de financement nets</i>	<u>(8,603)</u>	<u>(9,132)</u>
Frais généraux	(1,718)	(1,931)
<i>Total charges</i>	<u>(10,321)</u>	<u>(11,063)</u>
<i>Résultat des placements avant impôts</i>	<b>24,208</b>	<b>(41,363)</b>
Impôts sur le bénéfice dus pour la période du rapport	(136)	(280)
Variation des créances et obligations fiscales latentes	(252)	4,539
	<u>(388)</u>	<u>4,259</u>
<i>Résultat des placements après impôts</i>	<b>23,820</b>	<b>(37,104)</b>
Résultat des placements revenant aux minoritaires	(1,877)	(1,620)
<i>Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<u>21,943</u>	<u>(38,724)</u>
<b>Par action (en €)</b>		
Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	1.20	(2.36)
Résultat dilué des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	1.20	(2.36)

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

	<b>01.01-31.03 2010</b>	<b>01.01-31.03 2009</b>
Résultat des placements	23,820	(37,104)
Variations de valeur des dérivés financiers directement traitées dans les capitaux propres	(8,803)	(16,016)
Ecart de conversion des investissements nets	857	(161)
Impôts sur les autres composants du résultat total	944	2,040
Autres composants du résultat total	(7,002)	(14,137)
<i>Résultat total</i>	<b>16,818</b>	<b>(51,241)</b>
Revenant aux:		
Actionnaires de VastNed Retail	14,970	(52,441)
Minoritaires	1,848	1,200
	<b>16,818</b>	<b>(51,241)</b>
<b>Par action (en €)</b>		
Résultat total revenant aux actionnaires de VastNed Retail	0.82	(3.20)

<b>RÉSULTAT DIRECT ET RÉSULTAT INDIRECT DES PLACEMENTS<sup>1</sup> (en 1.000 €)</b>	<b>01.01-31.03 2010</b>	<b>01.01-31.03 2009</b>
<b>Résultat direct des placements</b>		
Produits locatifs bruts	31,559	33,104
Redevances emphytéotiques	(141)	(152)
Charges non facturées	(437)	(457)
Charges d'exploitation	(2,767)	(3,051)
<i>Produits locatifs nets</i>	<u>28,214</u>	<u>29,444</u>
Produits financiers	108	99
Charges financières	(7,754)	(8,991)
<i>Coûts de financement nets</i>	<u>(7,646)</u>	<u>(8,892)</u>
Frais généraux	(1,718)	(1,931)
<i>Résultat direct des placements avant impôts</i>	<u>18,850</u>	<u>18,621</u>
Impôts sur le bénéfice dus pour la période sous revue	(136)	(280)
<i>Résultat direct des placements après impôts</i>	<u><b>18,714</b></u>	<u><b>18,341</b></u>
Résultat direct des placements revenant aux minoritaires	(1,615)	(1,557)
<i>Résultat direct des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<u><b>17,099</b></u>	<u><b>16,784</b></u>
<b>Résultat indirect des placements</b>		
Variations de valeur des placements immobiliers en exploitation	7,040	(57,007)
Variations de valeur des placements immobiliers en cours de rénovation	(343)	(2,238)
Variations de valeur des placements immobiliers en cours de réalisation	(591)	(590)
<i>Total variations de valeur des placements immobiliers</i>	<u>6,106</u>	<u>(59,835)</u>
Résultat net des ventes de placements immobiliers	209	91
Variations de valeur des dérivés financiers	(957)	(240)
<i>Résultat indirect des placements avant impôts</i>	<u><b>5,358</b></u>	<u><b>(59,984)</b></u>
Variation des créances et obligations fiscales latentes	(252)	4,539
<i>Résultat indirect des placements après impôts</i>	<u><b>5,106</b></u>	<u><b>(55,445)</b></u>
Résultat indirect des placements revenant aux minoritaires	(262)	(63)
<i>Résultat indirect des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<u><b>4,844</b></u>	<u><b>(55,508)</b></u>
<i>Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<u><b>21,943</b></u>	<u><b>(38,724)</b></u>
<b>Par action (en €)</b>		
Résultat direct des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	0.94	1.02
Résultat indirect des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	0.26	(3.38)
Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	<u><b>1.20</b></u>	<u><b>(2.36)</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.

**BILAN CONSOLIDÉ (en 1.000 €)**

	<b>31 mars 2010</b>	<b>31 décembre 2009</b>	<b>31 mars 2009</b>
<b>Actif</b>			
Placements immobiliers en exploitation	1,839,271	1,834,252	1,910,962
Placements immobiliers en cours de rénovation	3,100	3,100	24,340
Actifs en suspens liés aux incitations à la location	1,937	1,866	1,979
	<hr/> 1,844,308	<hr/> 1,839,218	<hr/> 1,937,281
Placements immobiliers en cours de réalisation	41,242	22,183	21,026
<i>Total placements immobiliers</i>	<hr/> 1,885,550	<hr/> 1,861,401	<hr/> 1,958,307
Immobilisations corporelles	989	997	1,006
Créances fiscales latentes	905	904	1,218
<i>Total immobilisations</i>	<hr/> 1,887,444	<hr/> 1,863,302	<hr/> 1,960,531
Débiteurs et autres créances	14,792	22,474	16,584
Impôts sur le bénéfice	1,140	2,479	1,711
Liquidités	10,160	5,739	4,404
<i>Total actif circulant</i>	<hr/> 26,092	<hr/> 30,692	<hr/> 22,699
<i>Total actif</i>	<hr/> 1,913,536	<hr/> 1,893,994	<hr/> 1,983,230
<b>Passif</b>			
Capital libéré et appelé	91,326	91,326	82,088
Réserve pour primes d'émission	472,554	472,554	407,460
Réserve de couverture pour dérivés financiers	(38,913)	(31,083)	(31,420)
Réserve pour écarts de conversion	754	(103)	(85)
Autres réserves	467,822	467,822	577,464
Résultat des placements de l'exercice précédent revenant aux actionnaires de VastNed Retail	(61,383)	-	(51,054)
Résultats des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	21,943	(61,383)	(38,724)
Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail	<hr/> 954,103	<hr/> 939,133	<hr/> 945,729
Capitaux propres minoritaires	97,808	95,960	97,430
<i>Total capitaux propres</i>	<hr/> 1,051,911	<hr/> 1,035,093	<hr/> 1,043,159
Obligations fiscales latentes	23,257	23,989	33,853
Provisions pour rémunération du personnel	594	1,236	681
Emprunts porteurs d'intérêts à long terme	612,554	597,616	636,031
Dérivés financiers	46,833	37,066	36,953
Dettes fiscales à long terme	5,434	5,434	8,435
Dépôts de garantie	8,362	8,281	9,320
<i>Total dettes à long terme</i>	<hr/> 697,034	<hr/> 673,622	<hr/> 725,273
Dettes à des établissements de crédit	109,384	102,474	142,184
Remboursement d'emprunts à long terme	17,170	42,138	35,179
Impôts sur le bénéfice	3,771	3,813	3,625
Autres dettes et passif en suspens	34,266	36,854	33,810
<i>Total dettes à court terme</i>	<hr/> 164,591	<hr/> 185,279	<hr/> 214,798
<i>Total passif</i>	<hr/> 1,913,536	<hr/> 1,893,994	<hr/> 1,983,230

**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 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>	-	-	(13,556)	(161)	-	(38,724)	(52,441)	1,200	(51,241)
<i>Situation au 31 mars 2009</i>	82,088	407 460	(31,420)	(85)	577,464	(89,778)	945,729	97,430	1,043,159
Situation au 1er janvier 2010	91,326	472 554	(31,083)	(103)	467,822	(61,383)	939,133	95,960	1,035,093
Résultat direct des placements						17,099	17,099	1,615	18,714
Résultat indirect des placements						4,844	4,844	262	5,106
Variations de valeur des dérivés financiers			(7,830)				(7,830)	(29)	(7,859)
Ecarts de conversion des investissements nets				857			857		857
<i>Résultat total</i>	-	-	(7,830)	857	-	21,943	14,970	1,848	16,818
<i>Situation au 31 mars 2010</i>	91,326	472 554	(38,913)	754	467 822	(39,440)	954,103	97,808	1,051,911

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

	<b>01.01-31.03 2010</b>	<b>01.01-31.03 2009</b>
<b>Flux de trésorerie provenant d'activités opérationnelles</b>		
Résultat des placements	23,820	(37,104)
Ajustement pour:		
Variations de valeur des placements immobiliers	(6,106)	59,835
Résultat net des ventes de placements immobiliers	(209)	(91)
Coûts de financement nets	8,603	9,132
Impôts sur le bénéfice	388	(4,259)
<i>Flux de trésorerie provenant de résultats opérationnels avant changements du fonds de roulement et des provisions</i>	<u>26,496</u>	<u>27,513</u>
Variation de l'actif circulant	2,080	83
Variation des dettes à court terme	(1,704)	227
Variation des provisions	(642)	(555)
	<u>26,230</u>	<u>27,268</u>
Intérêts payés (solde)	(8,362)	(6,795)
Impôts sur le bénéfice payés	1,106	(519)
<i>Flux de trésorerie provenant d'activités opérationnelles</i>	<u><b>18,974</b></u>	<u><b>19,954</b></u>
<b>Flux de trésorerie provenant d'activités d'investissement</b>		
Acquisition de placements et investissements immobiliers	(20,151)	(7,746)
Vente de placements immobiliers	9,172	6,560
<i>Flux de trésorerie provenant des placements immobiliers</i>	<u>(10,979)</u>	<u>(1,186)</u>
Variation des immobilisations corporelles	9	70
<i>Flux de trésorerie provenant d'activités d'investissement</i>	<u><b>(10,970)</b></u>	<u><b>(1,116)</b></u>
<b>Flux de trésorerie provenant d'activités de financement</b>		
Dividende versé	(12)	(4)
Contraction de dettes porteuses d'intérêts	31,987	25,055
Remboursement de dettes porteuses d'intérêts	(35,584)	(42,574)
<i>Flux de trésorerie provenant d'activités de financement</i>	<u><b>(3,609)</b></u>	<u><b>(17,523)</b></u>
<b>Augmentation / (Diminution) nette des liquidités</b>	<b>4,395</b>	<b>1,315</b>
Liquidités au 1er janvier	5,739	3,089
Ecarts de cours sur liquidités	26	-
<i>Liquidités à la clôture</i>	<u><b>10,160</b></u>	<u><b>4,404</b></u>

## Informations segmentées

	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 - 31.03	
	2010	bb	2010	2009	2010	2009	2010	2009
	Pays-Bas	706,783	745,800	12,040	12,655	1,245	1,484	10,795
Espagne	411,964	469,638	7,390	7,934	873	1,011	6,517	6,923
France	403,485	404,983	6,090	6,767	628	678	5,462	6,089
Belgique	300,757	304,308	5,356	5,158	520	432	4,836	4,726
Turquie	50,120	20,896	400	307	66	40	334	267
Portugal	12,441	12,682	283	283	13	15	270	268
<b>Total</b>	<b>1,885,550</b>	<b>1,958,307</b>	<b>31,559</b>	<b>33,104</b>	<b>3,345</b>	<b>3,660</b>	<b>28,214</b>	<b>29,444</b>

	Variations de valeur des placements immobiliers 01.01 - 31.03		Résultat net des ventes de placements immobiliers 01.01 - 31.03		Variation des créances et obligations fiscales latentes 01.01 - 31.03		Total 01.01 - 31.03	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
	Pays-Bas	2,833	(7,116)	107	(71)	-	- #	2,940
Espagne	(1,752)	(31,039)	-	-	(339)	4,594	(2,091)	(26,445)
France	2,818	(22,593)	86	27	34	-	2,938	(22,566)
Belgique	1,895	1,530	16	135	(1)	-	1,910	1,665
Turquie	404	182	-	-	49	(154)	453	28
Portugal	(92)	(799)	-	-	5	99	(87)	(700)
	6,106	(59,835)	209	91	(252)	4,539	6,063	(55,205)
Dont revenant à des tiers	(522)	(92)	(4)	(37)	-	-	(526)	(129)
	<b>5,584</b>	<b>(59,927)</b>	<b>205</b>	<b>54</b>	<b>(252)</b>	<b>4,539</b>	<b>5,537</b>	<b>(55,334)</b>

Ce rapport financier 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, renvoi est fait au rapport annuel 2009.

Les normes amendées IFRS 3 'Regroupements d'entreprises' et IAS 27 'Etats financiers consolidés et individuels' sont entrées en vigueur au 1er janvier 2010 et sont appliquées dans ce communiqué.

Ces normes amendées n'ont pas d'impact sur les capitaux propres ni sur le résultat des placements de VastNed Retail.

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 2009.

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 2010. 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.

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