

Communiqué semestriel 2010

VASTNED RETAIL ENREGISTRE UNE BAISSÉ DU RÉSULTAT DIRECT DES PLACEMENTS, MAIS – POUR LE DEUXIÈME TRIMESTRE CONSÉCUTIF – UNE HAUSSE DES VALEURS IMMOBILIÈRES

« Les négociations de baux nous fournissent d'abondantes informations sur la disposition des détaillants à acquérir ou à conserver des sites. Au cours des trois mois écoulés, nous avons conclu 40 nouveaux contrats à un niveau de loyer de 3,6% inférieur en moyenne à l'ancien niveau, ce qui est plus avantageux qu'au trimestre précédent. Le volume des nouveaux baux et des reconductions s'est élevé à 1,3 %, ce qui a porté le taux d'occupation à la fin de juin 2010 à 95,0%. Les expertises de nos placements immobiliers ont donné lieu pour le deuxième trimestre consécutif à des variations de valeur positives. Après avoir subi des dévalorisations d'environ 35% au cours des dernières années, notre portefeuille immobilier espagnol a également retrouvé des valeurs stables.

Le résultat direct des placements par action subit une pression due à la situation du marché locatif évoquée ci-dessus, mais principalement à l'émission d'actions de septembre 2009, qui nous a permis de renforcer considérablement nos capitaux propres et de lever des fonds pour financer de nouveaux investissements. Au cours du trimestre écoulé, nous avons étudié un grand nombre de possibilités d'investissements et fait plusieurs offres. Les niveaux de prix qui ont en définitive été payés pour ces investissements par d'autres investisseurs se situaient cependant à un niveau dépassant ce que nous estimons raisonnable sur la base de nos critères rendement-risque. Nous nous montrons cependant optimistes sur la possibilité de finaliser encore plusieurs investissements au cours du second semestre 2010.

Etant donné le renforcement du bilan et le rythme plus lent que prévu des investissements, nous prévoyons que le résultat direct des placements par action se situera environ entre 3,60 et 3,70 euros pour l'ensemble de l'année 2010 », a déclaré Reinier van Gerrevink, CEO de VastNed Retail.

(entre parenthèses : résultats du premier semestre 2009)

- Résultat direct des placements: 33,6 millions d'euros (34,3 millions d'euros);
- Résultat indirect des placements: 12,0 millions d'euros positif (99,5 millions d'euros négatif);
- Résultat des placements: 45,7 millions d'euros positif (65,2 millions d'euros négatif);
- Résultat direct des placements par action: 1,84 euro (2,08 euros);
- Résultat indirect des placements par action: 0,65 euro positif (6,04 euros négatif);
- Résultat des placements par action: 2,49 euros positif (3,96 euros négatif);
- Capitaux propres par action au 30 juin 2010: 50,30 euros (30 juin 2009: 53,28 euros);
- Taux d'occupation moyen: 95,3% (97,3%);
- Taux d'occupation à la fin de juin 2010: 95,0% (fin mars 2010: 95,2%);
- Solvabilité au 30 juin 2010: 54,5% (30 juin 2009: 52,8%).

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. Au 30 juin 2010, la valeur des placements immobiliers se montait à 1.900,3 millions d'euros (30 juin 2009: 1.879,8 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 du premier semestre 2010:

Taux d'occupation

Le taux d'occupation moyen du premier semestre 2010 a atteint 95,3% (97,3%). Au cours du premier semestre 2010, il a été observé une baisse fractionnaire par rapport au 31 décembre 2009. Cette baisse s'est chiffrée à 0,3 point de pourcentage au premier trimestre et à 0,2 point de pourcentage au deuxième trimestre. Le taux d'occupation s'établit ainsi à 95,0% au 30 juin 2010. Ceci s'explique par le fait que le nombre de départs de locataires dépasse le nombre de baux nouveaux. Le taux d'occupation s'est réparti de la façon suivante entre les différents pays:

Pays	Taux d'occupation en %		
	fin juin 2010	S1 2010	S1 2009
NL	97,8	98,0	98,1
E	89,8	91,2	94,6
F	93,1	93,1	97,9
B	99,1	99,2	99,5
Tr	95,2	81,5	89,5
P	100,0	100,0	100,0
T	95,0	95,3	97,3

Activité locative

L'activité locative a connu une légère baisse de volume par rapport au premier trimestre 2010. Les niveaux de loyer auxquels les contrats ont été conclus ont été plus favorables qu'au premier trimestre 2010. Le total de l'activité locative (baux nouveaux et reconductions confondus) s'est établi à 1,7 millions d'euros au deuxième trimestre 2010. Au trimestre précédent le volume atteignait 3,7 millions d'euros. Exprimé en pourcentage des produits locatifs théoriques, ce montant s'est élevé à 1,3%. Au deuxième trimestre 2010, de nouveaux baux ont été conclus à des niveaux de loyer de 3,6% inférieurs en moyenne à l'ancien niveau, ce qui est plus favorable qu'au premier trimestre 2010 où ce pourcentage s'est élevé à 10,4%. Compte tenu des incitations à la location consenties, les nouveaux baux ont été conclus en moyenne au deuxième trimestre 2010 à un niveau de 5,5% inférieur à l'ancien niveau.

VASTNED RETAIL

Total de l'activité locative S1 2010 sur la base des loyers contractuels

Pays	Variation de loyer brut (en %)			Volume en % des loyers théoriques bruts		
	T1 2010	T2 2010	S1 2010	T1 2010	T2 2010	S1 2010
NL	24,8	12,1	18,8	1,0	0,9	2,0
E	(16,4)	(15,6)	(16,0)	2,4	2,2	4,6
F	(23,8)	-	(23,5)	5,6	0,1	5,7
B	2,3	1,2	2,0	3,0	1,3	4,3
Tr	0,0	1,3	0,5	10,4	7,1	17,3
T	(10,4)	(3,6)	(8,4)	2,8	1,3	4,1

Total de l'activité locative S1 2010 sur la base des niveaux de loyers effectifs

Pays	Variation de loyer brut %		
	T1 2010	T2 2010	S1 2010
NL	23,9	11,7	18,2
E	(20,9)	(18,0)	(19,5)
F	(25,4)	-	(25,1)
B	(0,8)	(0,4)	(0,7)
Tr	0,0	(4,0)	(1,7)
T	(12,7)	(5,5)	(10,5)

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 2,2% (1,7%) au premier semestre 2010.

Incitations à la location IFRS (en %)

Pays	T1 2010	T2 2010	S1 2010	S1 2009
NL	(0,4)	(0,6)	(0,5)	(0,5)
E	(5,3)	(5,9)	(5,6)	(3,9)
F	(1,6)	(1,6)	(1,6)	(1,7)
B	(2,1)	(1,8)	(2,0)	(1,2)
Tr	-	-	-	-
P	-	-	-	-
T	(2,1)	(2,3)	(2,2)	(1,7)

Variations de valeur des placements immobiliers

Les variations de valeur du portefeuille immobilier de VastNed Retail, consécutives à l'évaluation des biens par des experts immobiliers indépendants et aux expertises internes, ont mis en évidence un montant total de 14,5 millions d'euros positif (114,2 millions d'euros négatif). Au deuxième trimestre 2010, les variations de valeur ont été modérément positives et en moyenne supérieures à celles du premier trimestre 2010. Le rendement net théorique du portefeuille immobilier s'élevait à 6,7% à la fin de juin 2010.

VASTNED RETAIL

<i>Variations de valeur (* 1 million d'euros)</i>				
<i>Pays</i>	<i>T1</i>	<i>T2</i>	<i>S1</i>	<i>S1</i>
	<i>2010</i>	<i>2010</i>	<i>2010</i>	<i>2009</i>
NL	2,8	4,3	7,1	(17,8)
E	(1,7)	(0,5)	(2,2)	(68,3)
F	2,8	3,0	5,8	(25,3)
B	1,9	1,3	3,2	(1,9)
Tr	0,4	0,3	0,7	(0,1)
P	(0,1)	-	(0,1)	(0,8)
T	6,1	8,4	14,5	(114,2)

<i>Variations de valeur en pourcentage de la valeur initiale et des rendements nets</i>					
<i>Pays</i>	<i>T1 2010</i>	<i>T2 2010</i>	<i>S1 2010</i>	<i>Rendement net</i>	<i>Rendement net</i>
				<i>juin 2010</i>	<i>mars 2010</i>
NL	0,4	0,6	1,0	6,2	6,3
E	(0,4)	(0,1)	(0,5)	7,8	7,7
F	0,7	0,7	1,5	6,4	6,5
B	0,6	0,4	1,1	6,5	6,6
Tr	1,3	0,6	2,3	5,5	5,7
P	(0,7)	(0,3)	(1,1)	8,7	8,7
T	0,3	0,4	0,8	6,7	6,7

Acquisitions

Au premier trimestre 2010, l'acquisition d'un grand magasin situé 85 avenue Istiklal Caddesi à Istanbul a été réalisée pour un montant total de 19,0 millions d'euros. Le magasin a été acquis à l'état loué. Cet immeuble qui va faire l'objet d'une rénovation intégrale a été traité aux immobilisations en cours de réalisation.

Au deuxième trimestre 2010, un commerce individuel, situé 9 Plaza de la Constitución à Málaga, a été acquis pour 5,2 millions d'euros, avec un rendement initial net de 5,7%. Ce magasin a été loué pour une longue durée à Banesto.

Ventes

Au premier trimestre 2010, les ventes suivantes ont été réalisées:

<i>Ventes</i>		
<i>Pays</i>	<i>Adresse</i>	<i>Produit net</i>
<i>Localité</i>		<i>(* 1 millions d'euros)</i>
Pays-Bas		
Nimègue	Plein 1944 (vente partielle)	0,6
Winterswijk	Misterstraat 43-45/Tuinstraat 26-28	1,1
France		
Aulnoye-Aymeries	34 Allée des Grands Chênes	0,1
Lille	187 Avenue Kuhlmann	0,1
Lille	42 Place de la Gare (hôtel)	1,3
Lille	38 Rue de Paris (appartement)	0,2
Lille	99 Rue Léon Thiriez	0,1
Thonon-les-Bains	16 Rue des Arts (appartement)	0,1
Belgique		
Hasselt	Genkersteenweg 76 (appartement)	0,2
Vilvoorde	Leuvenestraat 43 (appartement)	0,2
Total		4,0

VASTNED RETAIL

Placements immobiliers en cours de réalisation

Parmi les placements immobiliers en cours de réalisation, le cinéma faisant partie du centre commercial 'Het Rond' à Houten (Pays-Bas) a été mis en exploitation au deuxième trimestre 2010. Ce cinéma qui a été loué pour une longue durée représente un investissement de 2,2 millions d'euros.

Résultat des placements des actionnaires de VastNed Retail au premier semestre 2010

Le résultat des placements s'est élevé à 45,7 millions d'euros positif au premier semestre 2010 (65,2 millions d'euros négatif). Le résultat des placements se compose du résultat direct des placements, qui a diminué de 2,0% à 33,6 millions d'euros (34,3 millions d'euros), et du résultat indirect des placements, qui s'est établi à 12,0 millions d'euros positif (99,5 millions d'euros négatif).

Composition du résultat des placements au premier trimestre 2010

Produits locatifs bruts

Le montant total des produits locatifs bruts s'est élevé à 62,9 millions d'euros au premier semestre 2010 (66,1 millions d'euros). La baisse des produits locatifs bruts est 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>T2 2010</i>	<i>S1 2010</i>	<i>S1 2009</i>
NL	12,0	12,1	24,1	25,1
E	7,4	7,3	14,7	15,9
F	6,1	6,0	12,1	13,5
B	5,4	5,2	10,6	10,4
Tr	0,4	0,4	0,8	0,6
P	0,3	0,3	0,6	0,6
T	31,6	31,3	62,9	66,1

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

Les charges d'exploitation se sont élevées à 5,9 millions d'euros (6,4 millions d'euros), soit 9,4% des produits locatifs bruts. Cette baisse est principalement liée à la diminution des dotations à la provision pour débiteurs douteux. Les charges non facturées ont légèrement augmenté à 0,9 millions d'euros (0,8 millions d'euros).

Variations de valeur des placements immobiliers

Comme cela a été indiqué ci-dessus, les variations de valeur des placements immobiliers se sont montées à 14,5 millions d'euros positif (114,2 millions d'euros négatif) au premier semestre 2010.

Résultat net des ventes de placements immobiliers

Le produit net des ventes s'est élevé à 4,0 millions d'euros. Après déduction des frais de vente, le résultat net des ventes s'est élevé à 0,3 million d'euros positif (2,3 millions d'euros positif) par rapport à la valeur d'expertise.

VASTNED RETAIL

Coûts de financement nets

Les coûts de financement nets, y compris les variations de valeur des dérivés financiers, ont baissé à 16,3 millions d'euros (17,1 millions d'euros). Les coûts d'intérêts nets sont descendus de 16,8 millions d'euros à 15,2 millions d'euros par suite de la baisse des dettes porteuses d'intérêts. Le taux d'intérêt moyen est resté pratiquement inchangé à 4,10% (4,09%). Si ce taux d'intérêt moyen a été influencé favorablement par l'abaissement du taux du marché à court terme, il a par ailleurs subi l'influence défavorable de la réduction des dettes porteuses d'intérêts à taux variable. La baisse du taux du marché a entraîné à son tour une diminution de 1,1 million d'euros de la valeur de marché des dérivés de taux d'intérêt qui, selon le référentiel IFRS, ne sont pas entièrement considérés comme des instruments de couverture (baisse de 0,4 million d'euros).

	Charges financières			
	T1 2010	T2 2010	S1 2010	S1 2009
Intérêts (*1 million d'euros)	7,6	7,6	15,2	16,9
Taux d'intérêt moyen	4,17	4,04	4,10	4,09
Ratio de couverture des charges financières (ICR)	3,5	3,4	3,4	3,3

Frais généraux

Les frais généraux ont diminué de 3,7 millions d'euros au premier semestre 2009 à 3,5 millions d'euros au premier semestre 2010. Cette baisse est principalement due à la diminution 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 0,7 à 0,4 million d'euros.

Variation des créances et des obligations fiscales latentes

La variation des créances et des obligations fiscales latentes s'établit à 0,5 million d'euros négatif (11,2 millions d'euros positif).

Résultat des placements revenant aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (minoritaires)

La part du résultat des placements revenant aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (minoritaires), soit 4,3 millions d'euros (1,7 million d'euros), se compose des résultats direct et indirect des placements revenant aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (minoritaires), s'élevant respectivement à 3,2 millions d'euros (3,2 millions d'euros) et à 1,1 million (1,5 million d'euros négatif)

Solvabilité et financement par fonds étrangers

Au 30 juin 2010, le bilan de VastNed Retail présentait une structure de financement saine, avec un ratio LTV (rapport entre montants empruntés et valeur de marché des biens acquis) de 40,3% (30 juin 2009: 43,0%) et une solvabilité – égale aux fonds propres du Groupe plus les obligations fiscales latentes, divisés par le total du bilan – de 54,5% (30 juin 2009: 52,8%). Avec cette solvabilité et un ratio de couverture de taux d'intérêt de 3,4, 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.

VASTNED RETAIL

Solvabilité et fonds étrangers		
	30 juin 2010	30 juin 2009
Solvabilité	54,5%	52,8%
LTV	40,3%	43,0%
Durée date de bail	3,2	4,1
Durée date de révision du taux d'intérêt	4,9	4,8

Au 30 juin 2010, une part de 79,0% du portefeuille d'emprunts était constituée d'emprunts à long terme d'une durée moyenne de 3,2 ans, calculée sur la base des dates d'expiration des contrats. Sur ces emprunts à long terme, il va expirer dans l'année 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, 77,6% du portefeuille d'emprunts avaient au 30 juin 2010 un taux fixe et une durée moyenne de 4,9 ans, basée sur la date de révision du taux d'intérêt.

Répartition des fonds étrangers porteurs d'intérêts fin juin 2010				
(* 1 million d'euros)	Taux fixe	Taux variable	Total	% du total
Long terme	576,9	43,1	620,0	81,0
Court terme	17,3	128,0	145,3	19,0
Total	594,2	171,1	765,3	100,0
% du total	77,6	22,4	100,0	

Acompte sur dividende

Conformément à la politique menée par VastNed Retail, il va être versé un acompte sur dividende égal à 60% du résultat direct des placements. Cela équivaut à un acompte sur dividende de 1,10 euro (1,25 euro) par action. Date de cotation ex-dividende: 10 août 2010 et mise en paiement: 30 août 2010.

Développements et perspectives

Pour le second semestre 2010, la Direction prévoit un maintien relativement stable du marché immobilier du commerce de détail, malgré les ratés de l'économie et la faible confiance des consommateurs. Selon les prévisions, il va continuer de s'exercer une certaine pression sur les niveaux locatifs, étant donné que les baisses de chiffre d'affaires de certains détaillants n'ont pas encore été répercutées dans le niveau des loyers contractuels actuels.

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

L'émission d'actions de septembre 2009 a amélioré la position de bilan. Cette émission a exercé jusqu'ici une pression sur le résultat direct des placements par action, étant donné que le produit n'a pu être immédiatement entièrement investi et que l'immeuble acquis en Turquie ne pourra générer de produits locatifs avant courant 2011.

VASTNED RETAIL

Au cours des trimestres écoulés, plusieurs acquisitions éventuelles ont été envisagées. Sur la base d'une analyse minutieuse du profil rendement-risque nous n'avons cependant pas donné suite à ces acquisitions.

Les acquisitions futures se feront toujours elles aussi sur la base d'un examen attentif du profil rendement-risque.

Prenant en compte ce qui précède, la direction prévoit pour l'ensemble de l'année 2010 un résultat direct des placements par action compris environ entre 3,60 et 3,70 euros.

Déclaration de gouvernance

Conformément à la directive sur la transparence de l'Union européenne, telle que définie à l'article 5.25d de la Loi néerlandaise sur la supervision des marchés financiers (Wet op het financieel toezicht), la Direction déclare qu'à sa connaissance:

- le rapport financier semestriel donne une image fidèle de la situation à la date du bilan et de la marche des affaires au cours de la période sous revue de VastNed Retail et de ses filiales consolidées, dont les résultats financiers sont inclus dans ce rapport semestriel;
- le rapport financier semestriel donne une image fidèle des éléments d'actif et de passif, de la situation financière et du résultat de VastNed Retail et de ses filiales consolidées; et
- les risques importants auxquels est exposé VastNed Retail sont décrits dans ce rapport. Pour une description détaillée des risques, renvoi est fait au chapitre 'Gestion des risques, du dernier rapport annuel.

Rotterdam, le 6 août 2010
La Direction,
Au nom de VastNed Management B.V.,
R.A. van Gerrevink, CEO
T.M. de Witte, CFO

Pour plus de renseignements, prière de contacter : Arnaud du Pont,
tél. + 31 10 24 24 302.(arnaud.du.pont@vastned.nl)

A 11h00 aura lieu aujourd'hui la conférence des analystes financiers, au cours de laquelle les résultats du premier semestre 2010 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	30 juin 2010	31 décembre 2009	30 juin 2009
Résultats (en 1.000 €)			
Produits locatifs bruts	62.934	130.562	66.062
Résultat direct des placements	33.634	68.649	34.304
Résultat indirect des placements	12.036	(130.032)	(99.485)
<i>Résultat des placements</i>	45.670	(61.383)	(65.181)
Bilan (en 1.000 €)			
Placements immobiliers	1.900.279	1.861.401	1.879.756
Capitaux propres	1.024.249	1.035.093	977.219
Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail	930.377	939.133	884.772
Dettes à long terme	712.155	673.622	688.224
Solvabilité selon la définition des banques (en %)	54,5	55,9	52,8
Ratio de couverture des charges financières	3,4	3,3	3,3
Taux d'occupation financier (en %)	95,3	96,8	97,3
Nombre moyen d'actions ordinaires souscrites	18.322.397	17.028.420	16.477.518
Nombre d'actions ordinaires souscrites (fin période)	18.495.220	18.265.213	16.604.740
Par action (en €)			
Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail début période (dividende final compris)	51,42	60,80	60,80
Dividende final exercice précédent	(2,78)	(2,68)	(2,68)
<i>Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail début période (dividende final non compris)</i>	48,64	58,12	58,12
Résultat direct des placements	1,84	4,03	2,08
Résultat indirect des placements	0,65	(7,64)	(6,04)
<i>Résultat des placements</i>	2,49	(3,61)	(3,96)
Variations de valeur des dérivés financiers directement traitées dans les capitaux propres	(0,77)	(0,78)	(0,62)
Ecart de conversion des investissements nets	0,04	(0,01)	(0,01)
Autres variations	(0,10)	(1,05)	(0,25)
Acompte sur dividende	-	(1,25)	-
<i>Capitaux propres actionnaires de Vastned Retail fin période (dividende final compris)</i>	50,30	51,42	53,28
Cours de bourse (fin période)	41,31	45,835	35,40
Prime/(Actualisation) (en %)	(17,9)	(10,9)	(33,6)

Rapport financier semestriel 2010

Sommaire

- Compte de profits et pertes consolidé
- Tableau consolidé du résultat total
- Résultat direct et résultat indirect des placements
- Bilan consolidé
- Tableau consolidé des variations des capitaux propres
- Tableau consolidé des flux de trésorerie
- Annexe du rapport financier du premier semestre 2010

COMPTE DE PROFITS ET PERTES CONSOLIDÉ (en 1.000 €)

	1er semestre 2010	1er semestre 2009	2ème trimestre 2010	2ème trimestre 2009
Produits nets des placements immobiliers				
Produits locatifs bruts	62.934	66.062	31.375	32.958
Redevances emphytéotiques	(284)	(285)	(143)	(133)
Charges non facturées	(865)	(777)	(428)	(320)
Charges d'exploitation	(5.885)	(6.371)	(3.118)	(3.320)
<i>Produits locatifs nets</i>	<u>55.900</u>	<u>58.629</u>	<u>27.686</u>	<u>29.185</u>
Variations de valeur des placements immobiliers en exploitation	16.180	(97.188)	9.140	(40.181)
Variations de valeur des placements immobiliers en cours de rénovation	(721)	(13.190)	(378)	(10.952)
Variation de valeur des placements immobiliers en cours de réalisation	(964)	(3.809)	(373)	(3.219)
<i>Total variations de valeur des placements immobiliers</i>	<u>14.495</u>	<u>(114.187)</u>	<u>8.389</u>	<u>(54.352)</u>
Résultat net des ventes de placements immobiliers	310	2.329	101	2.238
<i>Total produits nets des placements immobiliers</i>	<u>70.705</u>	<u>(53.229)</u>	<u>36.176</u>	<u>(22.929)</u>
Charges				
Produits financiers	197	168	89	69
Charges financières	(15.409)	(16.940)	(7.655)	(7.949)
Variations de valeur des dérivés financiers	(1.119)	(350)	(162)	(110)
<i>Coûts de financement nets</i>	<u>(16.331)</u>	<u>(17.122)</u>	<u>(7.728)</u>	<u>(7.990)</u>
Frais généraux	(3.473)	(3.660)	(1.755)	(1.729)
<i>Total charges</i>	<u>(19.804)</u>	<u>(20.782)</u>	<u>(9.483)</u>	<u>(9.719)</u>
<i>Résultat des placements avant impôts</i>	<u>50.901</u>	<u>(74.011)</u>	<u>26.693</u>	<u>(32.648)</u>
Impôts sur le bénéfice dus pour la période du rapport	(367)	(714)	(231)	(434)
Variation des créances et obligations fiscales latentes	(545)	11.243	(293)	6.704
	<u>(912)</u>	<u>10.529</u>	<u>(524)</u>	<u>6.270</u>
<i>Résultat des placements après impôts</i>	<u>49.989</u>	<u>(63.482)</u>	<u>26.169</u>	<u>(26.378)</u>
Résultat des placements revenant aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (minoritaires)	(4.319)	(1.699)	(2.442)	(79)
<i>Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<u>45.670</u>	<u>(65.181)</u>	<u>23.727</u>	<u>(26.457)</u>
Par action (en €)				
Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	2,49	(3,96)	1,29	(1,60)
Résultat dilué des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	2,49	(3,96)	1,29	(1,60)

TABLEAU CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT TOTAL (en 1.000 €)

	<u>1er semestre 2010</u>	<u>1er semestre 2009</u>	<u>2ème trimestre 2010</u>	<u>2ème trimestre 2009</u>
Résultat des placements	49.989	(63.482)	26.169	(26.378)
Variations de valeur des dérivés financiers directement traitées dans les capitaux propres	(16.020)	(12.019)	(7.217)	3.997
Ecarts de conversion des investissements nets	779	(230)	(78)	(69)
Impôts sur les autres composants du résultat total	1.799	1.611	855	(429)
Autres composants du résultat total	<u>(13.442)</u>	<u>(10.638)</u>	<u>(6.440)</u>	<u>3.499</u>
<i>Résultat total</i>	36.547	(74.120)	19.729	(22.879)
Revenant aux:				
Actionnaires de VastNed Retail	32.395	(75.545)	17.425	(23.104)
Actionnaires ne détenant pas le contrôle	4.152	1.425	2.304	225
	<u>36.547</u>	<u>(74.120)</u>	<u>19.729</u>	<u>(22.879)</u>
Par action (en €)				
Résultat total revenant aux actionnaires de VastNed Retail	1,76	(4,59)	0,95	(1,39)

RÉSULTAT DIRECT ET RÉSULTAT INDIRECT DES PLACEMENTS¹ (en 1.000 €)

	1er semestre 2010	1er semestre 2009	2ème trimestre 2010	2ème trimestre 2009
Résultat direct des placements				
Produits locatifs bruts	62.934	66.062	31.375	32.958
Redevances emphytéotiques	(284)	(285)	(143)	(133)
Charges non facturées	(865)	(777)	(428)	(320)
Charges d'exploitation	(5.885)	(6.371)	(3.118)	(3.320)
<i>Produits locatifs nets</i>	<u>55.900</u>	<u>58.629</u>	<u>27.686</u>	<u>29.185</u>
Produits financiers	197	168	89	69
Charges financières	(15.409)	(16.940)	(7.655)	(7.949)
<i>Coûts de financement nets</i>	<u>(15.212)</u>	<u>(16.772)</u>	<u>(7.566)</u>	<u>(7.880)</u>
Frais généraux	(3.473)	(3.660)	(1.755)	(1.729)
<i>Résultat direct des placements avant impôts</i>	<u>37.215</u>	<u>38.197</u>	<u>18.365</u>	<u>19.576</u>
Impôts sur le bénéfice dus pour la période sous revue	(367)	(714)	(231)	(434)
<i>Résultat direct des placements après impôts</i>	<u>36.848</u>	<u>37.483</u>	<u>18.134</u>	<u>19.142</u>
Résultat direct des placements revenant aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (minoritaires)	(3.214)	(3.179)	(1.599)	(1.622)
<i>Résultat direct des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<u>33.634</u>	<u>34.304</u>	<u>16.535</u>	<u>17.520</u>
Résultat indirect des placements				
Variations de valeur des placements immobiliers en exploitation	16.180	(97.188)	9.140	(40.181)
Variations de valeur des placements immobiliers en cours de rénovation	(721)	(13.190)	(378)	(10.952)
Variations de valeur des placements immobiliers en cours de réalisation	(964)	(3.809)	(373)	(3.219)
<i>Total variations de valeur des placements immobiliers</i>	<u>14.495</u>	<u>(114.187)</u>	<u>8.389</u>	<u>(54.352)</u>
Résultat net des ventes de placements immobiliers	310	2.329	101	2.238
Variations de valeur des dérivés financiers	(1.119)	(350)	(162)	(110)
<i>Résultat indirect des placements avant impôts</i>	<u>13.686</u>	<u>(112.208)</u>	<u>8.328</u>	<u>(52.224)</u>
Variation des créances et obligations fiscales latentes	(545)	11.243	(293)	6.704
<i>Résultat indirect des placements après impôts</i>	<u>13.141</u>	<u>(100.965)</u>	<u>8.035</u>	<u>(45.520)</u>
Résultat indirect des placements revenant aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (minoritaires)	(1.105)	1.480	(843)	1.543
<i>Résultat indirect des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<u>12.036</u>	<u>(99.485)</u>	<u>7.192</u>	<u>(43.977)</u>
<i>Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<u>45.670</u>	<u>(65.181)</u>	<u>23.727</u>	<u>(26.457)</u>
Par action (en €)				
Résultat direct des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	1,84	2,08	0,90	1,06
Résultat indirect des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	0,65	(6,04)	0,39	(2,66)
Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	<u>2,49</u>	<u>(3,96)</u>	<u>1,29</u>	<u>(1,60)</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 €)

	30 juin 2010	31 décembre 2009	30 juin 2009
Actif			
Placements immobiliers en exploitation	1.856.353	1.834.252	1.846.293
Placements immobiliers en cours de rénovation	3.100	3.100	10.095
Actifs en suspens liés aux incitations locatives	1.591	1.866	1.896
	<u>1.861.044</u>	<u>1.839.218</u>	<u>1.858.284</u>
Placements immobiliers en cours de réalisation	39.235	22.183	21.472
<i>Total placements immobiliers</i>	<u>1.900.279</u>	<u>1.861.401</u>	<u>1.879.756</u>
Immobilisations corporelles	1.008	997	1.057
Créances fiscales latentes	905	904	1.218
<i>Total immobilisations</i>	<u>1.902.192</u>	<u>1.863.302</u>	<u>1.882.031</u>
Débiteurs et autres créances	11.059	22.474	14.600
Impôts sur le bénéfice	1.219	2.479	1.648
Liquidités	6.137	5.739	5.990
<i>Total actif circulant</i>	<u>18.415</u>	<u>30.692</u>	<u>22.238</u>
<i>Total actif</i>	<u>1.920.607</u>	<u>1.893.994</u>	<u>1.904.269</u>
Passif			
Capital libéré et appelé	92.476	91.326	83.024
Réserve pour primes d'émission	471.370	472.554	406.503
Réserve de couverture pour dérivés financiers	(45.137)	(31.083)	(27.998)
Réserve pour écarts de conversion	676	(103)	(154)
Autres réserves	365.322	467.822	488.578
Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	45.670	(61.383)	(65.181)
Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail	<u>930.377</u>	<u>939.133</u>	<u>884.772</u>
Capitaux propres actionnaires ne détenant pas le contrôle (minoritaires)	93.872	95.960	92.447
<i>Total capitaux propres</i>	<u>1.024.249</u>	<u>1.035.093</u>	<u>977.219</u>
Obligations fiscales latentes	22.976	23.989	27.555
Provisions pour rémunérations du personnel	743	1.236	919
Emprunts porteurs d'intérêts à long terme	619.963	597.616	608.864
Dérivés financiers	54.220	37.066	33.065
Dettes fiscales à long terme	5.434	5.434	8.435
Dépôts de garantie	8.819	8.281	9.386
<i>Total dettes à long terme</i>	<u>712.155</u>	<u>673.622</u>	<u>688.224</u>
Dettes à des établissements de crédit	128.114	102.474	130.659
Remboursement d'emprunts à long terme	17.271	42.138	69.114
Impôts sur le bénéfice	3.611	3.813	3.039
Autres dettes et passif en suspens	35.207	36.854	36.014
<i>Total dettes à court terme</i>	<u>184.203</u>	<u>185.279</u>	<u>238.826</u>
<i>Total passif</i>	<u>1.920.607</u>	<u>1.893.994</u>	<u>1.904.269</u>

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	Capitaux propres actionnaires	Capitaux propres revenant aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (minoritaires)	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						34.304	34.304	3.179	37.483
Résultat indirect des placements						(99.485)	(99.485)	(1.480)	(100.965)
Variations de valeur des dérivés financiers			(10.134)				(10.134)	(274)	(10.408)
Écarts de conversion des investissements nets				(230)			(230)		(230)
<i>Résultat total</i>	-	-	(10.134)	(230)	-	(65.181)	(75.545)	1.425	(74.120)
Dividende en actions	936	(936)					-		-
Coûts liés au dividende en actions		(21)					(21)		(21)
Dividende final exercice précédent payé en espèces						(37.832)	(37.832)	(5.208)	(43.040)
Affectation provenant de la répartition des bénéfices					(88.886)	88.886	-		-
<i>Situation au 30 juin 2009</i>	83.024	406.503	(27.998)	(154)	488.578	(65.181)	884.772	92.447	977.219
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						33.634	33.634	3.214	36.848
Résultat indirect des placements						12.036	12.036	1.105	13.141
Variations de valeur des dérivés financiers			(14.054)				(14.054)	(167)	(14.221)
Écarts de conversion des investissements nets				779			779		779
<i>Résultat total</i>	-	-	(14.054)	779	-	45.670	32.395	4.152	36.547
Dividende en actions	1.150	(1.150)					-		-
Coûts liés au dividende en actions		(34)					(34)		(34)
Dividende final exercice précédent payé en espèces						(41.117)	(41.117)	(6.240)	(47.357)
Affectation provenant de la répartition des bénéfices					(102.500)	102.500	-		-
<i>Situation au 30 juin 2010</i>	92.476	471.370	(45.137)	676	365.322	45.670	930.377	93.872	1.024.249

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (en 1.000 €)

	1er semestre 2010	1er semestre 2009
Flux de trésorerie provenant d'activités opérationnelles		
Résultat des placements	49.989	(63.482)
Ajustement pour:		
Variations de valeur des placements immobiliers	(14.495)	114.187
Résultat net des ventes de placements immobiliers	(310)	(2.329)
Coûts de financement nets	16.331	17.122
Impôts sur le bénéfice	912	(10.529)
<i>Flux de trésorerie provenant de résultats opérationnels avant changements du fonds de roulement et des provisions</i>	<u>52.427</u>	<u>54.969</u>
Variation de l'actif circulant	4.181	2.665
Variation des dettes à court terme	(1.790)	185
Variation des provisions	(493)	(317)
	<u>54.325</u>	<u>57.502</u>
Intérêts payés (solde)	(15.508)	(12.960)
Impôts sur le bénéfice payés	904	(1.518)
<i>Flux de trésorerie provenant d'activités opérationnelles</i>	<u>39.721</u>	<u>43.024</u>
Flux de trésorerie provenant d'activités d'investissement		
Acquisition de placements et investissements immobiliers	(26.948)	(19.394)
Vente de placements immobiliers	12.734	43.614
<i>Flux de trésorerie provenant des placements immobiliers</i>	<u>(14.214)</u>	<u>24.220</u>
Variation des immobilisations corporelles	(9)	18
<i>Flux de trésorerie provenant d'activités d'investissement</i>	<u>(14.223)</u>	<u>24.238</u>
Flux de trésorerie provenant d'activités de financement		
Dividende versé	(41.151)	(37.832)
Dividende versé aux actionnaires ne détenant pas le contrôle	(6.132)	(4.702)
Contraction de dettes porteuses d'intérêts	51.171	32.871
Remboursement de dettes porteuses d'intérêts	(29.049)	(54.698)
<i>Flux de trésorerie provenant d'activités de financement</i>	<u>(25.161)</u>	<u>(64.361)</u>
Augmentation / (Diminution) nette des liquidités	337	2.901
Liquidités au 1er janvier	5.739	3.089
Ecarts de cours sur liquidités	61	-
<i>Liquidités à la clôture</i>	<u>6.137</u>	<u>5.990</u>

ANNEXE DU RAPPORT FINANCIER CONSOLIDÉ DU PREMIER SEMESTRE 2010

1. Généralités

VastNed Retail N.V., société anonyme de droit néerlandais ayant son siège statutaire à Rotterdam, est une société de placement immobilier fermée (closed-end) à capital variable, dont les actions sont cotées sur les marchés boursiers NYSE Euronext d'Amsterdam et de Paris.

VastNed Retail fait des placements durables dans des commerces individuels, des centres commerciaux et des établissements de grande distribution implantés aux Pays-Bas, en Espagne, en France, en Belgique, en Turquie et au Portugal.

Le 20 octobre 2006 l'Autorité néerlandaise des marchés financiers (AFM) a accordé à la société VastNed Management B.V. l'autorisation visée à l'article 2:65, paragraphe 1er, sous a, de la loi néerlandaise sur la supervision des marchés financiers (Wet op het financieel toezicht), en vertu de laquelle cette société peut assurer la gestion de VastNed Retail.

Le rapport financier semestriel consolidé de VastNed Retail comprend VastNed Retail et ses filiales (regroupées sous la dénomination de 'Groupe') et les intérêts détenus par le Groupe dans des participations associées et des entités sur lesquelles il est exercé un contrôle commun.

Le rapport financier semestriel consolidé a été approuvé par la direction le 5 août 2010.

Le rapport financier semestriel consolidé n'a pas été audité par un expert-comptable externe.

2. Méthodes comptables utilisées dans l'établissement du rapport financier semestriel

Les tableaux financiers sont présentés en euros, les montants étant, sauf mention contraire, arrondis en milliers d'euros.

Ce rapport financier semestriel a été établi selon la norme IAS 34 *Information financière intermédiaire*, telle qu'elle a été acceptée par l'Union européenne.

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.

Effet des nouvelles normes ainsi que des normes amendées et améliorées

Les nouvelles normes et interprétations amendées, entrées en vigueur en 2010 et pertinentes pour la présentation, l'annexe et /ou les résultats financiers de VastNed Retail sont indiquées ci-dessous.

- IFRS 3 *Regroupements d'entreprises (révisée)* et IAS 27 *Etats financiers consolidés et individuels (révisée)* sont entrées en vigueur au 1^{er} juillet 2009. Les modifications apportées à ces normes sont appliquées à titre prospectif et influent sur les futurs regroupements regroupements d'entreprises, la perte de contrôle sur les filiales et les transactions avec les actionnaires ne détenant pas le contrôle (minoritaires).

- Diverses améliorations des normes IFRS sont entrées en vigueur. Il s'agit d'un ensemble de petits amendements de plusieurs normes IFRS qui n'ont pas d'effet substantiel sur les capitaux propres ni sur le résultat des placements de VastNed Retail.

Les normes et interprétations amendées suivantes sont entrées en vigueur pour l'exercice actuel, mais n'affectent ni la présentation, ni l'annexe, ni les résultats financiers de VastNed Retail.

IFRS 1 Première application du référentiel international Financial Reporting Standards (révisée), IFRS 2 Paiements fondés sur des actions, IAS 39 Instruments financiers : comptabilisation et évaluation, IFRIC 15 Accords de constructions de biens immobiliers, IFRIC 16 Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger, IFRIC 17 Distribution d'actifs non monétaires aux propriétaires et IFRIC 18 Transferts d'actifs provenant de clients.

Lors de la rédaction du rapport financier semestriel consolidé, 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.

3. Informations segmentées

	Placements immobiliers		Produits locatifs bruts		Charges d'exploitation redevances emphytéotique et charges non facturées comprises		Produits locatifs nets	
	30 juin		1er semestre		1er semestre		1er semestre	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Pays-Bas	710.925	701.613	24.074	25.120	2.804	3.140	21.270	21.980
Espagne	417.339	433.397	14.716	15.938	1.817	2.038	12.899	13.900
France	406.670	404.095	12.155	13.460	1.300	1.376	10.855	12.084
Belgique	301.917	302.444	10.589	10.376	942	781	9.647	9.595
Turquie	51.029	25.550	830	603	147	80	683	523
Portugal	12.399	12.657	570	565	25	18	545	547
Total	1.900.279	1.879.756	62.934	66.062	7.035	7.433	55.899	58.629

	Variations de valeur des placements immobiliers		Résultat net des ventes de placements immobiliers		Variation des créances et des obligations fiscales latentes		Total	
	1er semestre		1er semestre		1er semestre		1er semestre	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Pays-Bas	7.168	(17.757)	107	1.740	-	-	7.275	(16.017)
Espagne	(2.222)	(68.251)	-	-	(853)	11.178	(3.075)	(57.073)
France	5.796	(25.304)	95	51	43	-	5.934	(25.253)
Belgique	3.180	(1.906)	108	538	(5)	-	3.283	(1.368)
Turquie	707	(145)	-	-	265	(31)	972	(176)
Portugal	(134)	(824)	-	-	5	96	(129)	(728)
	14.495	(114.187)	310	2.329	(545)	11.243	14.260	(100.615)
Dont revenant à des tiers	(1.382)	1.532	(30)	(148)	1	-	(1.411)	1.384
	13.113	(112.655)	280	2.181	(544)	11.243	12.849	(99.231)

4. Dividende

Le 17 mai 2010, le dividende final de l'exercice 2009 a été mis en paiement; il était composé d'un dividende en espèces de 5% de la valeur nominale pour les actions prioritaires et d'un dividende sur les actions ordinaires à percevoir au choix entièrement en espèces à hauteur de 2,78 euros ou pour une part de 1,10 euro en espèces et pour une part en actions (à hauteur de 4,00%) imputables à la réserve pour primes d'émission.

5. Evénements survenus après la date de bilan.

Il ne s'est pas produit après la date de bilan d'événements présentant de l'importance pour le rapport financier semestriel consolidé.

6. Transactions avec des parties directement intéressées

Mis à part les sujets décrits ci-dessous, il n'y a pas eu au cours du premier semestre de 2010 de modifications substantielles de nature, d'échelle ou d'importance de transactions avec des parties directement intéressées par comparaison avec ce qui est mentionné dans les comptes annuels 2009.

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.

Intérêts de gros investisseurs

L'Autorité néerlandaise des marchés financiers (AFM) a reçu les annonces suivantes d'actionnaires détenant une part de plus de 5% dans VastNed Retail:

Nomura Asset Management Co. Ltd.	5,93%
Commonwealth Bank of Australia	5,79%
BNP Paribas Investment Partners SA	5,06%
Stichting Pensioenfond ABP	5,06%
DIAM Co., Ltd.	5,01%

7. Ratio du total des frais sur encours

Le ratio du total des frais sur encours (TFE ou Total expense ratio - TER) s'élève à 2,17% (sur une base annuelle) pour le premier semestre de 2010.