

Communiqué des résultats des neuf premiers mois de 2010

VASTNED RETAIL ENREGISTRE UN RÉSULTAT DIRECT DES PLACEMENTS STABLE ET RÉALISE DES VARIATIONS DE VALEUR POSITIVES DE SON PORTEFEUILLE IMMOBILIER

« Dans le climat économique actuel, le marché locatif se montre très compétitif et, dans ce contexte, les détaillants attachent plus d'importance qu'à l'accoutumée à la qualité des sites. Au cours du trimestre écoulé, nous avons de nouveau été en mesure de répondre à la demande de sites de qualité par la conclusion de 2,6 millions d'euros de nouveaux baux. La mise en place d'incitations locatives est restée nécessaire, notamment dans le portefeuille espagnol, pour améliorer le taux d'occupation. Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille immobilier est resté stable au trimestre écoulé. Les variations de valeur affichent des écarts positifs pour le troisième trimestre consécutif, ce qui reflète la forte amélioration du marché de l'investissement en immobilier commercial. Le résultat direct des placements sur les neuf premiers mois de 2010 a été stable. Par action, il s'est monté à 2,76 euros, soit un montant inférieur à l'année passée. Cette diminution est la conséquence de l'effet de dilution de l'émission d'actions qui a eu lieu en septembre 2009 et du retard dont a souffert la mise à exécution du programme d'acquisitions. Celui-ci bat actuellement son plein et a donné lieu à une extension du portefeuille immobilier de 75 millions d'euros, montant correspondant au placement du produit de l'émission d'actions. Nous pensons pouvoir procéder à de nouvelles acquisitions au cours des trimestres à venir grâce aux facilités de crédit dont nous disposons. Nous confirmons en outre nos prévisions d'un résultat direct des placements par action compris 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 des neuf premiers mois de l'année 2009)

- **Résultat direct des placements: 50,7 millions d'euros (51,5 millions d'euros);**
- **Résultat indirect des placements: 22,0 millions d'euros positif (112,9 millions d'euros négatif);**
- **Résultat des placements: 72,7 millions d'euros positif (61,4 millions d'euros négatif);**
- **Résultat direct des placements par action: 2,76 euros (3,10 euros);**
- **Résultat indirect des placements par action: 1,20 euro positif (6,80 euros négatif);**
- **Résultat des placements par action: 3,96 euros positif (3,70 euros négatif);**
- **Capitaux propres par action au 30 septembre 2010: 50,65 euros (30 septembre 2009: 51,32 euros);**
- **Taux d'occupation moyen: 95,2% (97,2%);**
- **Solvabilité au 30 septembre 2010: 53,8% (30 septembre 2009: 55,8%).**

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, la Belgique et la Turquie. Au 30 septembre 2010, la valeur des placements immobiliers se montait à 1.946,6 millions d'euros (30 septembre 2009: 1.871,4 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 des neuf premiers mois de 2010:

Taux d'occupation

Le taux d'occupation moyen des neuf premiers mois de 2010 a atteint 95,2% (97,2%). Au 30 septembre 2010, le taux d'occupation était sensiblement identique à celui du trimestre précédent. Le taux d'occupation du portefeuille immobilier espagnol s'est amélioré sous l'effet du volume élevé de nouveaux baux, qui s'est monté à 1,1 million d'euros. Parmi ces baux figurait la location d'un ancien cinéma à un studio de fitness dans le centre commercial de Las Atalayas à Murcie. Etant donné que le volume des départs de locataires est resté limité à 0,3 million d'euros, le taux d'occupation espagnol a progressé à 92,4%. Aux Pays-Bas, le taux d'occupation a enregistré une baisse infime. Le taux d'occupation s'est réparti de la façon suivante entre les différents pays:

Pays	Taux d'occupation en %		
	fin sept 2010	9M 2010	9M 2009
NL	96,2	97,8	98,1
E	92,4	91,4	94,7
F	92,3	92,8	97,6
B	98,7	99,1	99,3
Tr	95,5	82,6	81,3
P	100,0	100,0	100,0
T	94,9	95,2	97,2

Activité locative

Au troisième trimestre 2010, l'activité locative a présenté une hausse par rapport au trimestre précédent (2,6 millions d'euros par rapport à 1,7 million d'euros), ce qui a porté le total de l'activité locative à 8,0 millions d'euros, soit 6,1% des produits locatifs bruts. Au dernier trimestre, les nouveaux niveaux de loyers dépassaient de 4,5% le niveau précédent. Compte tenu des incitations à la location consenties, le niveau des nouveaux baux est de 11,8% inférieur à l'ancien niveau. A cet égard, il convient d'observer qu'en ce qui concerne la location de Las Atalayas des incitations locatives considérables ont été conclues.

VASTNED RETAIL

Total de l'activité locative 9M 2010 sur la base des loyers contractuels

Pays	Variation de loyer brut (en %)				Volume en % des loyers théoriques bruts			
	T1 2010	T2 2010	T3 2010	9M 2010	T1 2010	T2 2010	T3 2010	9M 2010
NL	24,8	12,1	10,0	16,0	1,0	0,9	0,9	2,9
E	(16,4)	(15,6)	(0,6)	(9,2)	2,4	2,2	3,7	8,2
F	(23,8)	-	26,2	(14,5)	5,6	0,1	1,6	7,4
B	2,3	1,2	(11,6)	(0,9)	3,0	1,3	1,2	5,7
Tr	-	1,3	1,5	0,9	10,4	7,1	10,6	28,4
T	(10,4)	(3,6)	4,5	(4,3)	2,8	1,3	2,0	6,1

Total de l'activité locative 9M 2010 sur la base des niveaux de loyers effectifs

Pays	Variation de loyer brut (en %)			
	T1 2010	T2 2010	T3 2010	9M 2010
NL	23,9	11,7	9,0	15,3
E	(20,9)	(18,0)	(30,0)	(24,2)
F	(25,4)	-	18,2	(17,3)
B	(0,8)	(0,4)	(13,1)	(3,3)
Tr	-	(4,0)	1,5	(0,5)
T	(12,7)	(5,5)	(11,8)	(10,9)

Incidations à la location

Les incitations à la location (calculées sur une base linéaire sur la durée de bail jusqu'à la première possibilité de résiliation) se sont montées à 2,3% (1,6%) au cours des neuf premiers mois de 2010.

Incidations à la location IFRS (en %)

Pays	T1 2010	T2 2010	T3 2010	9M 2010	9M 2009
NL	(0,4)	(0,6)	(0,5)	(0,5)	(0,5)
E	(5,3)	(5,9)	(6,0)	(5,7)	(3,5)
F	(1,6)	(1,6)	(1,8)	(1,7)	(1,5)
B	(2,1)	(1,8)	(1,7)	(1,9)	(1,2)
Tr	-	-	-	-	-
P	-	-	-	-	-
T	(2,1)	(2,3)	(2,3)	(2,3)	(1,6)

VASTNED RETAIL

Variations de valeur des placements immobiliers

Les variations de valeur du portefeuille immobilier de VastNed Retail mises en évidence par l'évaluation des biens par des experts immobiliers indépendants et les expertises internes se sont montées à un total de 25,9 millions d'euros positif (128,3 millions d'euros négatif). Le rendement net théorique du portefeuille immobilier s'élevait à 6,6% à la fin de septembre 2010. La baisse des rendements initiaux reflète la forte demande en immeubles de commerce de détail de bonne qualité.

<i>Variations de valeur (* 1 million d'euros)</i>					
Pays	T1 2010	T2 2010	T3 2010	9M 2010	9M 2009
NL	2,8	4,3	1,7	8,8	(20,0)
E	(1,7)	(0,5)	(1,0)	(3,2)	(81,1)
F	2,8	3,0	9,2	15,0	(26,2)
B	1,9	1,3	1,0	4,2	(0,6)
Tr	0,4	0,3	0,5	1,2	0,4
P	(0,1)	-	-	(0,1)	(0,8)
T	6,1	8,4	11,4	25,9	(128,3)

<i>Variations de valeur en pourcentage de la valeur initiale et des rendements nets</i>						
Pays	T1 2010	T2 2010	T3 2010	9M 2010	Rendement net fin sept 2010	Rendement net fin juin 2010
NL	0,4	0,6	0,5	1,3	6,2	6,2
E	(0,4)	(0,1)	(0,2)	(0,8)	7,8	7,8
F	0,7	0,7	2,3	3,8	6,2	6,4
B	0,6	0,4	0,3	1,4	6,5	6,5
Tr	1,3	0,6	1,7	4,1	5,5	5,5
P	(0,7)	(0,3)	0,3	(0,8)	8,6	8,7
T	0,3	0,4	0,6	1,4	6,6	6,7

Acquisitions

Au troisième trimestre 2010, il a été fait l'acquisition de 15 magasins dans le centre commercial d'Overvecht à Utrecht. Par ailleurs, nous avons renforcé notre position dans le centre commercial de Zuidplein à Rotterdam par l'acquisition de 4 magasins. Ces 19 magasins ont été acquis pour un montant total de 29,1 millions d'euros ; le rendement initial net s'établit à environ 6%. Au deuxième trimestre 2010, un commerce individuel, situé 9 Plaza de la Constitución à Málaga, a été acquis pour 5,2 millions d'euros pour un rendement initial net de 5,7%. Ce magasin a été loué pour une longue durée à Banesto. Le grand magasin situé au 85 de l'avenue Istiklal Caddesi à Istanbul acquis au premier trimestre 2010 a été étendu par l'acquisition du bâtiment attenant situé à l'arrière de l'immeuble. L'ensemble devant faire l'objet d'une rénovation intégrale a été traité aux placements immobiliers en cours de réalisation] en cours de réalisation pour un montant de 20,6 millions d'euros.

VASTNED RETAIL

Ventes

Au cours de neuf premiers mois de 2010, les ventes suivantes ont été réalisées:

Ventes		
<i>Pays</i>	<i>Adresse</i>	<i>Produit net</i>
<i>Localité</i>		<i>(* 1 millions d'euros)</i>
Pays-Bas		
La Haye	Plaats 21-23 (appartements)	0,7
Nimègue	Plein 1944 no 151 (vente partielle)	0,6
Sint Oedenrode	Heuvel 32	0,4
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)	1,2
Lille	38 Rue de Paris (appartement)	0,2
Lille	21 Rue des Fleurs	0,1
Lille	99 Rue Léon Thiriez	0,1
Thonon-les-Bains	16 Rue des Arts (vente partielle)	0,1
Belgique		
Hasselt	Genkersteenweg 76 (appartements)	0,2
Vilvoorde	Leuvensestraat 43 (appartement)	0,2
Total		5,1

Résultat des placements des actionnaires de VastNed Retail pour les neuf premiers mois de 2010

Le résultat des placements s'est élevé à 72,7 millions d'euros positif pour les neuf premiers mois de 2010 (61,4 millions d'euros négatif). Le résultat des placements se compose du résultat direct des placements, qui a diminué de 1,6% à 50,7 millions d'euros (51,5 millions d'euros), et du résultat indirect des placements qui s'est établi à 22,0 millions d'euros positif (112,9 millions d'euros négatif).

Composition du résultat des placements pour les neuf premiers mois de 2010

Produits locatifs bruts

Le montant total des produits locatifs bruts s'est élevé à 94,5 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2010 (98,7 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 baisse du taux d'occupation des portefeuilles espagnol et français par rapport à 2009.

Produits locatifs bruts (* 1 million d'euros)					
<i>Pays</i>	<i>T1 2010</i>	<i>T2 2010</i>	<i>T3 2010</i>	<i>9M 2010</i>	<i>9M 2009</i>
NL	12,0	12,1	12,0	36,1	37,1
E	7,4	7,3	7,5	22,2	24,0
F	6,1	6,0	6,2	18,3	20,2
B	5,4	5,2	5,2	15,8	15,6
Tr	0,4	0,4	0,5	1,3	0,9
P	0,3	0,3	0,2	0,8	0,9
T	31,6	31,3	31,6	94,5	98,7

VASTNED RETAIL

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

Les charges d'exploitation se sont élevées à 9,2 millions d'euros (9,6 millions d'euros), soit 9,8% des produits locatifs bruts. La baisse enregistrée est principalement liée à la diminution des dotations à la provision pour débiteurs douteux. Les charges non facturées ont légèrement augmenté à 1,4 million d'euros (1,2 million 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 25,9 millions d'euros positif (128,3 millions d'euros négatif) pour les neuf premiers mois de 2010.

Résultat net des ventes de placements immobiliers

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

Coûts de financement nets

Les coûts de financement nets, y compris les variations de valeur des dérivés financiers, ont baissé à 23,2 millions d'euros (25,6 millions d'euros). Les coûts d'intérêt nets sont descendus de 24,7 millions d'euros à 22,7 millions d'euros par suite de la baisse des dettes porteuses d'intérêts. Le taux d'intérêt moyen est resté pratiquement inchangé à 4,08% (4,04%). 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 0,5 millions 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 à part entière (baisse de 0,9 million d'euros).

	Charges financières				
	T1 2010	T2 2010	T3 2010	9M 2010	9M 2009
Intérêts (* 1 million d'euros)	7,7	7,7	7,8	23,2	24,9
Taux d'intérêt moyen % capitaux étrangers	4,17	4,04	4,02	4,08	4,04
Ratio de couverture des charges financières (ICR)	3,5	3,4	3,5	3,5	3,3

Frais généraux

Les frais généraux ont diminué de 5,4 millions d'euros au cours des neuf premiers mois de 2009 à 5,1 millions d'euros au cours des neuf premiers mois de 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 1,1 à 0,2 million d'euros.

VASTNED RETAIL

Variation des créances et des obligations fiscales latentes

La variation des créances et des obligations fiscales latentes s'est établie à 0,9 million d'euros négatif (12,7 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 7,7 millions d'euros (3,4 millions d'euros), se compose du résultat direct et du résultat indirect des placements revenant aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (minoritaires), qui s'élèvent respectivement à 4,8 millions d'euros (4,7 millions d'euros) et à 2,9 millions d'euros (1,3 million d'euros négatif).

Solvabilité et financement par fonds étrangers

Au 30 septembre 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 39,6% (30 septembre 2009: 39,6%) et une solvabilité – égale aux fonds propres du Groupe plus les obligations fiscales latentes, divisés par le total du bilan – de 53,8% (30 septembre 2009: 55,8%). Avec cette solvabilité et un ratio de couverture d'intérêts 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 ratio de couverture d'intérêts compris entre 2,0 et 2,5.

Solvabilité et fonds étrangers		
	30 septembre 2010	30 septembre 2009
Solvabilité	53,8	55,8
LTV	39,6	39,6
Durée date de bail	3,1	3,9
Durée date de révision du taux d'intérêt	4,7	4,5

Au 30 septembre 2010, une part de 78,5% du portefeuille d'emprunts était constituée d'emprunts à long terme d'une durée moyenne de 3,1 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 27,3 millions d'euros (déjà comptabilisé dans les fonds étrangers à court terme). Afin de limiter le risque de taux d'intérêt, 76,9% des emprunts en portefeuille avaient au 30 septembre 2010 un taux fixe et une durée moyenne de 4,7 ans, basée sur la date de révision du taux d'intérêt.

Répartition des fonds étrangers porteurs d'intérêts fin septembre 2010				
(* 1 million d'euros)	Taux fixe	Taux variable	Total	% du total
Long terme	565,8	39,6	605,4	78,5
Court terme	27,3	138,1	165,4	21,5
Total	593,1	177,7	770,8	100,0
% du total	76,9	23,1	100,0	



VASTNED RETAIL

Après la clôture du troisième trimestre VastNed Retail a procédé avec succès au placement d'un emprunt obligataire de 75 millions d'euros auprès d'un investisseur institutionnel basé aux Etats-Unis. Il s'agit de la première transaction de VastNed Retail sur le marché des bons de placement privés (*private placement bonds*). Par cette transaction, VastNed Retail réduit sa dépendance à l'égard des financements bancaires classiques et prolonge la durée de son portefeuille d'emprunts. L'emprunt se compose de deux tranches s'élevant respectivement à 37,5 millions d'euros pour une durée de 7 ans et à 37,5 millions d'euros pour une durée de 10 ans. Ces deux tranches ont été placées respectivement avec un coupon fixe de 4,79% et de 5,46%.

Cotation Euronext

VastNed Retail a décidé de mettre fin à sa cotation sur NYSE Euronext Paris. Ceci va permettre de réaliser des réductions de coûts, tout en maintenant tous les avantages fiscaux du statut français de SIIC. Les actions VastNed Retail restent négociables sur NYSE Euronext Amsterdam. Le dernier jour de transaction a été fixé au 8 novembre 2010.

Développements et perspectives

Pour le dernier trimestre de 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 de loyers, étant donné que les baisses de chiffre d'affaires de certains détaillants n'ont pas encore été traitées dans le niveau des loyers contractuels actuels.

On observe en outre une remontée des tarifs Euribor. Vu la faible proportion d'emprunts à taux variable du portefeuille d'emprunts, cette hausse ne devrait avoir qu'un impact limité sur VastNed Retail.

Prenant en compte les développements évoqués ci-dessus, la direction pense pouvoir maintenir pour l'ensemble de l'année 2010 ses prévisions d'un résultat direct des placements par action compris entre 3,60 et 3,70 euros.

Rotterdam, le 4 novembre 2010

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

Le vendredi 5 novembre à 10h00 aura lieu la conférence des analystes financiers, au cours de laquelle les résultats des neuf premiers mois de 2010 seront commentés. Cette réunion pourra être suivie sur le site www.vastned.nl.



VASTNED RETAIL

Déclarations de nature prévisionnelle

Ce communiqué de presse contient plusieurs 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 ceux liés à la conjoncture économique, aux fluctuations des taux d'intérêt, ainsi qu'aux 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 septembre 2010	31 décembre 2009	30 septembre 2009
Résultats (en 1.000 €)			
Produits locatifs bruts	94.544	130.562	98.699
Résultat direct des placements	50.703	68.649	51.546
Résultat indirect des placements	22.029	(130.032)	(112.898)
<i>Résultat des placements</i>	72.732	(61.383)	(61.352)
Bilan (en 1.000 €)			
Placements immobiliers	1.946.564	1.861.401	1.871.442
Capitaux propres	1.034.059	1.035.093	1.031.455
Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail	936.695	939.133	937.373
Dettes à long terme	696.744	673.622	685.551
Solvabilité selon la définition des banques (en %)	53,8	55,9	55,8
Ratio de couverture des charges financières	3,5	3,3	3,3
Taux d'occupation financier (en %)	95,2	96,8	97,2
Nombre moyen d'actions ordinaires souscrites	18.380.638	17.028.420	16.611.625
Nombre d'actions ordinaires souscrites (fin période)	18.495.220	18.265.213	18.265.213
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	2,76	4,03	3,10
Résultat indirect des placements	1,20	(7,64)	(6,80)
<i>Résultat des placements</i>	3,96	(3,61)	(3,70)
Variations de valeur des dérivés financiers directement traitées dans les capitaux propres	(0,79)	(0,78)	(0,91)
Ecart de conversion des investissements nets	0,05	(0,01)	(0,01)
Autres variations	(0,11)	(1,05)	(0,93)
Acompte sur dividende	(1,10)	(1,25)	(1,25)
<i>Capitaux propres actionnaires de Vastned Retail fin période (dividende final compris)</i>	50,65	51,42	51,32
Cours de bourse (fin période)	49,93	45,835	43,99
Prime/(Actualisation) (en %)	(1,4)	(10,9)	(14,3)

COMPTE DE PROFITS ET PERTES CONSOLIDÉ (en 1.000 €)

	9 mois 2010	9 mois 2009	3ème trimestre 2010	3ème trimestre 2009
Produits nets des placements immobiliers				
Produits locatifs bruts	94.544	98.699	31.610	32.637
Redevances emphytéotiques	(427)	(423)	(143)	(138)
Charges non facturées	(1.374)	(1.245)	(509)	(468)
Charges d'exploitation	(9.247)	(9.575)	(3.362)	(3.204)
<i>Produits locatifs nets</i>	<u>83.496</u>	<u>87.456</u>	<u>27.596</u>	<u>28.827</u>
Variations de valeur des placements immobiliers en exploitation	29.109	(110.101)	12.929	(12.913)
Variations de valeur des placements immobiliers en cours de rénovation	(725)	(13.366)	(4)	(176)
Variation de valeur des placements immobiliers en cours de réalisation	(2.534)	(4.854)	(1.570)	(1.045)
<i>Total variations de valeur des placements immobiliers</i>	<u>25.850</u>	<u>(128.321)</u>	<u>11.355</u>	<u>(14.134)</u>
Résultat net des ventes de placements immobiliers	447	2.329	137	-
<i>Total produits nets des placements immobiliers</i>	<u>109.793</u>	<u>(38.536)</u>	<u>39.088</u>	<u>14.693</u>
Charges				
Produits financiers	503	201	306	33
Charges financières	(23.212)	(24.876)	(7.803)	(7.936)
Variations de valeur des dérivés financiers	(496)	(888)	623	(538)
<i>Coûts de financement nets</i>	<u>(23.205)</u>	<u>(25.563)</u>	<u>(6.874)</u>	<u>(8.441)</u>
Frais généraux	(5.072)	(5.428)	(1.599)	(1.768)
<i>Total charges</i>	<u>(28.277)</u>	<u>(30.991)</u>	<u>(8.473)</u>	<u>(10.209)</u>
<i>Résultat des placements avant impôts</i>	<u>81.516</u>	<u>(69.527)</u>	<u>30.615</u>	<u>4.484</u>
Impôts sur le bénéfice dus pour la période du rapport	(203)	(1.114)	164	(400)
Variation des créances et obligations fiscales latentes	(875)	12.711	(330)	1.468
	<u>(1.078)</u>	<u>11.597</u>	<u>(166)</u>	<u>1.068</u>
<i>Résultat des placements après impôts</i>	<u>80.438</u>	<u>(57.930)</u>	<u>30.449</u>	<u>5.552</u>
Résultat des placements revenant aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (minoritaires)	(7.706)	(3.422)	(3.387)	(1.723)
<i>Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<u>72.732</u>	<u>(61.352)</u>	<u>27.062</u>	<u>3.829</u>
Par action (en €)				
Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	3,96	(3,70)	1,47	0,23
Résultat dilué des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	3,96	(3,70)	1,47	0,23

TABLEAU CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT TOTAL (en 1.000 €)

	9 mois 2010	9 mois 2009	3ème trimestre 2010	3ème trimestre 2009
Résultat des placements	80.438	(57.930)	30.449	5.552
Variations de valeur des dérivés financiers directement traitées dans les capitaux propres	(16.588)	(17.795)	(568)	(5.776)
Ecarts de conversion des investissements nets	959	(95)	180	135
Impôts sur les autres composants du résultat total	1.893	2.297	94	686
Autres composants du résultat total	(13.736)	(15.593)	(294)	(4.955)
<i>Résultat total</i>	66.702	(73.523)	30.155	597
Revenant aux:				
Actionnaires de VastNed Retail	59.058	(76.597)	26.663	(1.052)
Actionnaires ne détenant pas le contrôle	7.644	3.074	3.492	1.649
	66.702	(73.523)	30.155	597
Par action (en €)				
Résultat total revenant aux actionnaires de VastNed Retail	3,22	(4,62)	1,44	(0,06)

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

	9 mois 2010	9 mois 2009	3ème trimestre 2010	3ème trimestre 2009
Résultat direct des placements				
Produits locatifs bruts	94.544	98.699	31.610	32.637
Redevances emphytéotiques	(427)	(423)	(143)	(138)
Charges non facturées	(1.374)	(1.245)	(509)	(468)
Charges d'exploitation	(9.247)	(9.575)	(3.362)	(3.204)
<i>Produits locatifs nets</i>	<u>83.496</u>	<u>87.456</u>	<u>27.596</u>	<u>28.827</u>
Produits financiers	503	201	306	33
Charges financières	(23.212)	(24.876)	(7.803)	(7.936)
<i>Coûts de financement nets</i>	<u>(22.709)</u>	<u>(24.675)</u>	<u>(7.497)</u>	<u>(7.903)</u>
Frais généraux	(5.072)	(5.428)	(1.599)	(1.768)
<i>Résultat direct des placements avant impôts</i>	<u>55.715</u>	<u>57.353</u>	<u>18.500</u>	<u>19.156</u>
Impôts sur le bénéfice dus pour la période sous revue	(203)	(1.114)	164	(400)
<i>Résultat direct des placements après impôts</i>	<u>55.512</u>	<u>56.239</u>	<u>18.664</u>	<u>18.756</u>
Résultat direct des placements revenant aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (minoritaires)	(4.809)	(4.693)	(1.595)	(1.514)
<i>Résultat direct des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<u>50.703</u>	<u>51.546</u>	<u>17.069</u>	<u>17.242</u>
Résultat indirect des placements				
Variations de valeur des placements immobiliers en exploitation	29.109	(110.101)	12.929	(12.913)
Variations de valeur des placements immobiliers en cours de rénovation	(725)	(13.366)	(4)	(176)
Variations de valeur des placements immobiliers en cours de réalisation	(2.534)	(4.854)	(1.570)	(1.045)
<i>Total variations de valeur des placements immobiliers</i>	<u>25.850</u>	<u>(128.321)</u>	<u>11.355</u>	<u>(14.134)</u>
Résultat net des ventes de placements immobiliers	447	2.329	137	-
Variations de valeur des dérivés financiers	(496)	(888)	623	(538)
<i>Résultat indirect des placements avant impôts</i>	<u>25.801</u>	<u>(126.880)</u>	<u>12.115</u>	<u>(14.672)</u>
Variation des créances et obligations fiscales latentes	(875)	12.711	(330)	1.468
<i>Résultat indirect des placements après impôts</i>	<u>24.926</u>	<u>(114.169)</u>	<u>11.785</u>	<u>(13.204)</u>
Résultat indirect des placements revenant aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (minoritaires)	(2.897)	1.271	(1.792)	(209)
<i>Résultat indirect des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<u>22.029</u>	<u>(112.898)</u>	<u>9.993</u>	<u>(13.413)</u>
<i>Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail</i>	<u>72.732</u>	<u>(61.352)</u>	<u>27.062</u>	<u>3.829</u>
Par action (en €)				
Résultat direct des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	2,76	3,10	0,92	1,02
Résultat indirect des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	1,20	(6,80)	0,54	(0,79)
Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	<u>3,96</u>	<u>(3,70)</u>	<u>1,46</u>	<u>0,23</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 septembre 2010	31 décembre 2009	30 septembre 2009
Actif			
Placements immobiliers en exploitation	1.901.597	1.834.252	1.840.418
Placements immobiliers en cours de rénovation	-	3.100	10.640
Actifs en suspens liés aux incitations locatives	1.584	1.866	1.844
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1.903.181	1.839.218	1.852.902
Placements immobiliers en cours de réalisation	43.383	22.183	18.540
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<i>Total placements immobiliers</i>	1.946.564	1.861.401	1.871.442
Immobilisations corporelles	1.071	997	1.038
Créances fiscales latentes	469	904	1.218
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<i>Total immobilisations</i>	1.948.104	1.863.302	1.873.698
Débiteurs et autres créances	9.502	22.474	13.024
Impôts sur le bénéfice	903	2.479	1.896
Liquidités	6.756	5.739	6.670
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<i>Total actif circulant</i>	17.161	30.692	21.590
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<i>Total actif</i>	1.965.265	1.893.994	1.895.288
Passif			
Capital libéré et appelé	92.476	91.326	91.326
Réserve pour primes d'émission	471.370	472.554	472.610
Réserve de couverture pour dérivés financiers	(45.716)	(31.083)	(33.014)
Réserve pour écarts de conversion	856	(103)	(19)
Autres réserves	344.977	467.822	467.822
Résultat des placements revenant aux actionnaires de VastNed Retail	72.732	(61.383)	(61.352)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Capitaux propres actionnaires de VastNed Retail	936.695	939.133	937.373
Capitaux propres actionnaires ne détenant pas le contrôle (minoritaires)	97.364	95.960	94.082
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<i>Total capitaux propres</i>	1.034.059	1.035.093	1.031.455
Obligations fiscales latentes	22.535	23.989	25.674
Provisions pour rémunérations du personnel	988	1.236	1.074
Emprunts porteurs d'intérêts à long terme	605.327	597.616	601.928
Dérivés financiers	54.162	37.066	39.376
Dettes fiscales à long terme	5.434	5.434	8.305
Dépôts de garantie	8.298	8.281	9.194
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<i>Total dettes à long terme</i>	696.744	673.622	685.551
Dettes à des établissements de crédit	138.214	102.474	97.864
Remboursement d'emprunts à long terme	27.271	42.138	42.064
Impôts sur le bénéfice	3.411	3.813	3.442
Autres dettes et passif en suspens	65.566	36.854	34.912
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<i>Total dettes à court terme</i>	234.462	185.279	178.282
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<i>Total passif</i>	1.965.265	1.893.994	1.895.288

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 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						51.546	51.546	4.693	56.239
Résultat indirect des placements						(112.898)	(112.898)	(1.271)	(114.169)
Variations de valeur des dérivés financiers			(15.150)				(15.150)	(348)	(15.498)
Écarts de conversion des investissements nets				(95)			(95)		(95)
<i>Résultat total</i>	-	-	(15.150)	(95)	-	(61.352)	(76.597)	3.074	(73.523)
Emissions	8.302	67.249					75.551		75.551
Coûts liés aux émissions		(1.142)					(1.142)		(1.142)
Dividende en actions	936	(936)					-		-
Coûts liés au dividende en actions		(21)					(21)		(21)
Dividende final exercice précédent payé en numéraire						(37.832)	(37.832)	(5.222)	(43.054)
Acompte sur dividende 2009 payé en numéraire					(20.756)		(20.756)		(20.756)
Addition provenant de la répartition des bénéfices					(88.886)	88.886	-		-
<i>Situation au 30 septembre 2009</i>	91.326	472.610	(33.014)	(19)	467.822	(61.352)	937.373	94.082	1.031.455
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						50.703	50.703	4.809	55.512
Résultat indirect des placements						22.029	22.029	2.897	24.926
Variations de valeur des dérivés financiers			(14.633)				(14.633)	(62)	(14.695)
Écarts de conversion des investissements nets				959			959		959
<i>Résultat total</i>	-	-	(14.633)	959	-	72.732	59.058	7.644	66.702
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)
Acompte sur dividende 2009 payé en numéraire					(20.345)		(20.345)		(20.345)
Addition provenant de la répartition des bénéfices					(102.500)	102.500	-		-
<i>Situation au 30 juin 2010</i>	92.476	471.370	(45.716)	856	344.977	72.732	936.695	97.364	1.034.059

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (en 1.000 €)

	9 mois 2010	9 mois 2009
Flux de trésorerie provenant d'activités opérationnelles		
Résultat des placements	80.438	(57.930)
Ajustement pour:		
Variations de valeur des placements immobiliers	(25.850)	128.321
Résultat net des ventes de placements immobiliers	(447)	(2.329)
Coûts de financement nets	23.205	25.563
Impôts sur le bénéfice	1.078	(11.597)
<i>Flux de trésorerie provenant de résultats opérationnels avant changements du fonds de roulement et des provisions</i>	<u>78.424</u>	<u>82.028</u>
Variation de l'actif circulant	3.586	2.079
Variation des dettes à court terme	(1.281)	1.571
Variation des provisions	(248)	(162)
	<u>80.481</u>	<u>85.516</u>
Intérêts payés (solde)	(23.806)	(23.032)
Impôts sur le bénéfice payés	942	(1.788)
<i>Flux de trésorerie provenant d'activités opérationnelles</i>	<u>57.617</u>	<u>60.696</u>
Flux de trésorerie provenant d'activités d'investissement		
Acquisition de placements et investissements immobiliers	(30.967)	(25.432)
Vente de placements immobiliers	13.966	46.075
<i>Flux de trésorerie provenant des placements immobiliers</i>	<u>(17.001)</u>	<u>20.643</u>
Variation des immobilisations corporelles	(72)	37
<i>Flux de trésorerie provenant d'activités d'investissement</i>	<u>(17.073)</u>	<u>20.680</u>
Flux de trésorerie provenant d'activités de financement		
Emission	-	74.409
Dividende versé	(67.698)	(63.463)
Contraction de dettes porteuses d'intérêts	75.691	40.450
Remboursement de dettes porteuses d'intérêts	(47.566)	(129.191)
<i>Flux de trésorerie provenant d'activités de financement</i>	<u>(39.573)</u>	<u>(77.795)</u>
Augmentation / (Diminution) nette des liquidités	971	3.581
Liquidités au 1er janvier	5.739	3.089
Ecarts de cours sur liquidités	46	-
<i>Liquidités à la clôture</i>	<u>6.756</u>	<u>6.670</u>

COMMENTAIRE DU RAPPORT FINANCIER INTERMÉDIAIRE CONSOLIDÉ

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 intermédiaire 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 intermédiaire consolidé a été approuvé par la direction le 3 novembre 2010.

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

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

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

Ce rapport financier intermédiaire 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, le commentaire et/ou les résultats financiers de VastNed Retail sont indiquées ci-dessous.

- IFRS 3 *Regroupements d'entreprises (révisée)* et IAS 27 *Etats financiers consolidé 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 le commentaire, 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 intermédiaire 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 emphytéotiques et charges non facturées comprises		Produits locatifs nets	
	30 septembre		9 mois		9 mois		9 mois	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Pays-Bas	742.006	699.943	36.107	37.141	4.382	4.842	31.725	32.299
Espagne	416.866	421.771	22.152	24.007	2.901	2.902	19.251	21.105
France	416.773	407.098	18.342	20.226	2.014	2.024	16.328	18.202
Belgique	302.872	304.094	15.834	15.607	1.471	1.397	14.363	14.210
Turquie	55.614	25.906	1.261	870	232	124	1.029	746
Portugal	12.433	12.630	848	848	47	(46)	801	894
Total	1.946.564	1.871.442	94.544	98.699	11.047	11.243	83.497	87.456

	Variations de valeur des placements immobiliers		Résultat net des ventes de placements immobiliers		Variation des créances et des obligations fiscales latentes		Total	
	9 mois		9 mois		9 mois		9 mois	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Pays-Bas	8.806	(19.981)	187	1.740	(435)	-	8.558	(18.241)
Espagne	(3.223)	(81.096)	-	-	(488)	13.096	(3.711)	(68.000)
France	14.977	(26.171)	92	51	20	(381)	15.089	(26.501)
Belgique	4.156	(611)	168	538	(7)	-	4.317	(73)
Turquie	1.234	389	-	-	41	(97)	1.275	292
Portugal	(100)	(851)	-	-	(6)	93	(106)	(758)
	25.850	(128.321)	447	2.329	(875)	12.711	25.422	(113.281)
	(2.989)	1.175	(46)	(149)	1	-	(3.034)	1.026
Dont revenant à des tiers	22.861	(127.146)	401	2.180	(874)	12.711	22.388	(112.255)

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.

Après la date du bilan, VastNed Retail a procédé au placement d'un emprunt obligataire de 75 millions d'euros se composant de deux tranches de 37,5 millions d'euros, pour des durées de respectivement 7 et 10 ans.

6. Transactions avec des parties directement intéressées

Mis à part les sujets décrits ci-dessous, il n'y a pas eu au cours des neuf premiers mois 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 des neuf premiers mois de 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%
Stichting Pensioenfond ABP	5,06%