

VASTNED RETAIL

Persbericht jaarcijfers 2010

VASTNED RETAIL BOEKT STIJGING VASTGOEDWAARDEN EN POSITIEF BELEGGINGSRESULTAAT 2010 VAN € 99,2 MILJOEN

Reinier van Gerrevink, CEO van VastNed Retail: "In het afgelopen boekjaar waren belangrijke positieve signalen in onze winkelportefeuille waarneembaar. We zagen weer waardestijgingen en de bezettingsgraad stabiliseerde. Dat is voor een belangrijk deel te danken aan het grote aantal high street shops in onze portefeuille. Deze bleken, in vergelijking met andersoortig vastgoed, goed tegen de gevolgen van de crisis bestand. Inmiddels bestaat 55% van de vastgoedportefeuille uit high street shops en wij hebben de ambitie om dit verder te laten stijgen. Op dat terrein hebben we onze pijlen met name op acquisities in hartje Istanbul gericht. Ook in andere landen hebben we, dankzij de sterke balanspositie, het afgelopen jaar een groot aantal acquisities kunnen realiseren. Daarnaast is ook in het deel van onze vastgoedportefeuille, dat wat harder door de financiële crisis is geraakt, Spanje, een aantal lichtpuntjes waarneembaar. Nadat de bezettingsgraad in dit deel van de portefeuille vorig jaar onder de 90% zakte heeft ons Spaanse team een groot aantal verhuringen afgesloten waarmee de Spaanse bezettingsgraad nu weer de 92% is genaderd. Het realiseren van goede resultaten op het terrein van verhuringen en bezettingsgraad heeft de hoogste prioriteit. De waardering van de portefeuille laat, ondanks de druk op verhuurmarkt, weer een stijging zien. Dit is te danken aan gedaalde yields.

Voorts is met VastNed Offices/Industrial overeengekomen de samenwerking op 1 januari 2012 te beëindigen. De samenwerkingsovereenkomst heeft in het verleden goed gewerkt omdat deze synergievoordelen opleverde. Echter, deze structuur maakte soms ook knelpunten zichtbaar. Daarom heeft ieder fonds al in 2006 een eigen onafhankelijke Raad van Commissarissen gekregen. De huidige markt vraagt om verdergaande focus waar beide fondsen langs deze weg gehoor aan geven.

Ten aanzien van de vreemd vermogenfinanciering van onze vastgoedbeleggingen zijn wij gelukkig met de in het najaar gerealiseerde private placement die de afhankelijkheid van bancaire leningen heeft verminderd. Zoals gemeld is onze balanspositie solide. Dit stelt ons in staat de komende periode actief te blijven op de acquisitiemarkt. Als gevolg hiervan en in combinatie met de acquisities van het afgelopen jaar verwachten wij, afgezien van eenmalige kosten in verband met de beëindiging van de samenwerking met VastNed Offices/Industrial, een fractionele stijging van het direct beleggingsresultaat per aandeel in 2011."

(tussen haakjes jaarcijfers 2009)

- **Direct beleggingsresultaat: € 67,8 miljoen (€ 68,6 miljoen);**
- **Indirect beleggingsresultaat: € 31,4 miljoen positief (€ 130,0 miljoen negatief);**
- **Beleggingsresultaat: € 99,2 miljoen positief (€ 61,4 miljoen negatief);**
- **Direct beleggingsresultaat per aandeel: € 3,68 (€ 4,03);**
- **Indirect beleggingsresultaat per aandeel: € 1,71 positief (€ 7,64 negatief);**
- **Beleggingsresultaat per aandeel: € 5,39 positief (€ 3,61 negatief);**
- **Eigen vermogen per aandeel op 31 december 2010: € 52,75 (31 december 2009: € 51,42);**
- **Gemiddelde bezettingsgraad: 95,2% (96,8%);**
- **Bezettingsgraad ultimo 2010: 95,2% (95,5%)**
- **Solvabiliteit per 31 december 2010: 54,6% (31 december 2009: 55,9%).**

Profiel

VastNed Retail belegt in *high street shops*, winkelcentra en grootschalige detailhandelsvestigingen gelegen op goede en toplocaties in haar kernlanden: Nederland, Spanje, Frankrijk, België en Turkije. De waarde van de vastgoedbeleggingen bedroeg per 31 december 2010: € 1.995,5 miljoen (31 december 2009: € 1.861,4 miljoen).

VASTNED RETAIL

Vastgoedbeleggingen

De ontwikkelingen op het gebied van bezettingsgraad, huurniveaus, waardemutaties, investeringen en desinvesteringen in de vastgoedportefeuille in het boekjaar 2010 waren als volgt:

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad per 31 december 2010 bedroeg 95,2% (ultimo 2009: 95,5%).

Uitgesplitst per land was de bezettingsgraad als volgt:

Land	Bezettingsgraad in %			
	ultimo 2010	Ultimo 2009	FY 2010	FY 2009
NL	96,6	98,1	97,6	98,1
E	91,9	92,3	91,7	93,9
F	93,4	92,4	92,9	96,9
B	98,8	99,1	99,0	99,3
Tr	95,8	84,8	83,3	80,3
P	100,0	100,0	100,0	100,0
T	95,2	95,5	95,2	96,8

De gemiddelde bezettingsgraad bedroeg in het boekjaar 2010 95,2% (96,8%).

Verhuuractiviteit

De verhuuractiviteit in het boekjaar 2010 bedroeg € 10,9 miljoen (€ 10,8 miljoen), oftewel 8,1% van de brutohuuropbrengsten (8,1%). De verhuringen vonden gemiddeld plaats tegen 3,3% onder het oude huurniveau. Met name stond er druk op de verhuurresultaten in Spanje en Frankrijk. Dit werd voor een belangrijk deel gecompenseerd door goede verhuurresultaten in Nederland en Turkije.

Totale verhuuractiviteit 2010 o.b.v. contracturen										
Land	Mutatie in brutohuur (in %)					Volume in % van de theoretische brutohuur				
	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010	Q4 2010	FY 2010	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010	Q4 2010	FY 2010
NL	24,8	12,1	10,0	(11,2)	10,7	1,0	0,9	0,9	0,7	3,4
E	(16,4)	(15,6)	(0,6)	(16,7)	(10,7)	2,4	2,2	3,7	2,1	10,4
F	(23,8)	-	26,2	3,1	(9,3)	5,6	0,1	1,6	3,2	10,4
B	2,3	1,2	(11,6)	(6,6)	(2,8)	3,0	1,3	1,2	2,9	8,6
Tr	-	1,3	1,5	48,3	19,1	10,4	7,1	10,6	16,1	42,9
T	(10,4)	(3,6)	4,5	(0,6)	(3,3)	2,8	1,3	2,0	2,1	8,1

Totale verhuuractiviteit 2010 o.b.v. effectieve huurniveaus					
Land	Mutatie in brutohuur (in %)				FY 2010
	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010	Q4 2010	
NL	23,9	11,7	9,0	(17,1)	8,9
E	(20,9)	(18,0)	(30,0)	(23,6)	(24,0)
F	(25,4)	-	18,2	(21,1)	(18,0)
B	(0,8)	(0,4)	(13,1)	(16,6)	(7,9)
Tr	-	(4,0)	1,5	48,3	18,2
T	(12,7)	(5,5)	(11,8)	(12,3)	(11,2)

VASTNED RETAIL

Huurincentives

De huurincentives (met toepassing van *straight-lining* over de looptijd van de huurovereenkomst tot eerste opzegmogelijkheid) bedroegen in het boekjaar 2010 2,3% (1,6%).

IFRS huurincentives in %						
<i>Land</i>	<i>Q1 2010</i>	<i>Q2 2010</i>	<i>Q3 2010</i>	<i>Q4 2010</i>	<i>FY 2010</i>	<i>FY 2009</i>
NL	(0,4)	(0,6)	(0,5)	(0,5)	(0,5)	(0,6)
E	(5,3)	(5,9)	(6,0)	(5,9)	(5,8)	(3,7)
F	(1,6)	(1,6)	(1,8)	(1,7)	(1,7)	(1,3)
B	(2,1)	(1,8)	(1,7)	(1,8)	(1,9)	(1,2)
Tr	-	-	-	-	-	-
P	-	-	-	-	-	-
T	(2,1)	(2,3)	(2,3)	(2,3)	(2,3)	(1,6)

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties van VastNed Retail's vastgoedportefeuille op basis van taxaties door onafhankelijke taxateurs en interne taxaties lieten een totale waardemutatie zien van € 35,5 miljoen positief (€ 147,5 miljoen negatief). Het theoretische nettorendement op de vastgoedportefeuille bedroeg ultimo december 2010 6,6% (6,7%).

Waardemutaties (* € 1 miljoen)						
<i>Land</i>	<i>Q1 2010</i>	<i>Q2 2010</i>	<i>Q3 2010</i>	<i>Q4 2010</i>	<i>FY 2010</i>	<i>FY 2009</i>
NL	2,8	4,3	1,7	2,6	11,4	(23,9)
E	(1,7)	(0,5)	(1,0)	(1,3)	(4,5)	(90,2)
F	2,8	3,0	9,2	7,1	22,1	(33,4)
B	1,9	1,3	1,0	0,3	4,5	0,5
Tr	0,4	0,3	0,5	1,0	2,2	0,4
P	(0,1)	-	-	(0,1)	(0,2)	(0,9)
T	6,1	8,4	11,4	9,6	35,5	(147,5)

Waardemutaties in procenten van de beginwaarde en netto-yields							
<i>Land</i>	<i>Q1 2010</i>	<i>Q2 2010</i>	<i>Q3 2010</i>	<i>Q4 2010</i>	<i>FY 2010</i>	<i>Netto yield ultimo dec 2010</i>	<i>Netto yield ultimo dec 2009</i>
NL	0,4	0,6	0,5	0,3	1,6	6,2	6,2
E	(0,4)	(0,1)	(0,2)	(0,3)	(1,1)	7,8	7,8
F	0,7	0,7	2,3	1,7	5,5	6,1	6,6
B	0,6	0,4	0,3	0,1	1,5	6,6	6,5
Tr	1,3	0,6	1,7	3,2	7,5	5,8	5,8
P	(0,7)	(0,3)	0,3	(1,0)	(1,8)	8,8	9,3
T	0,3	0,4	0,6	0,5	1,9	6,6	6,7

VASTNED RETAIL

Aankopen

In 2010 vond een aantal acquisities plaats voor een totaal bedrag van € 95,3 miljoen. Van de in onderstaand overzicht aangegeven acquisities zijn de acquisities in Turkije opgenomen onder de vastgoedbeleggingen in pijplijn.

Aankopen		
<i>Land</i>	<i>Adres</i>	<i>Aankoopprijs (* € 1 miljoen)</i>
<i>Plaats</i>		
Nederland		
Rotterdam	Zuidplein Hoog 743, 747, 910 en 912	7,6
Spijkensisse	Nieuwstraat (17 winkels)	13,1
Utrecht	Winkelcentrum Overvecht (15 winkels)	21,5
Spanje		
Málaga	Plaza de la Constitución 9	5,2
Turkije		
Istanbul	Istiklal Caddesi 85	20,6
Istanbul	Istiklal Caddesi 161	27,3
Totaal		95,3

Vastgoedbeleggingen in pijplijn

De vastgoedbeleggingen in pijplijn bedragen per ultimo 2010 in totaal € 72,1 miljoen. Naast de onder de aankopen aangegeven acquisities bestaat de pijplijn uit objecten in Plaisir en Arras (beiden in Frankrijk) en objecten in Lelystad en Houten (beide in Nederland).

Verkopen

In 2010 was de omvang van de verkopen beperkt tot een bedrag van € 8,5 miljoen. Het overzicht van verkopen in 2010 ziet er als volgt uit:

Verkopen		
<i>Land</i>	<i>Adres</i>	<i>Netto-opbrengst (* € 1 miljoen)</i>
<i>Plaats</i>		
Nederland		
Den Haag	Plaats 21-23 (appartementen)	0,7
Helmond	Heuvel 32	2,9
Nijmegen	Plein 1944 (deelverkoop)	1,1
Sint Oedenrode	Markt 15-25 / Veestraat 2a	0,4
Winterswijk	Misterstraat 43-45/Tuinstraat 26-28	1,1
Frankrijk		
Aulnoye-Aymeries	Allée des Grands Chênes 34	0,1
Lille	Avenue Kuhlmann 187	0,1
Lille	Place de la Gare 42 (hotel)	1,2
Lille	Rue de Paris 38 (appartement)	0,2
Lille	Rue Léon Thiriez 99	0,1
Lille	Rue de Fleurs	0,1
Thonon-les-Bains	Rue des Arts 16 (appartement)	0,1
België		
Hasselt	Genkersteenweg 76 (appartement)	0,2
Vilvoorde	Leuvensestraat 43 (appartement)	0,2
Totaal		8,5

Na aftrek van verkoopkosten werd er op deze verkopen een verkoopwinst verantwoord van € 0,7 miljoen.

VASTNED RETAIL

Beleggingsresultaat aandeelhouders VastNed Retail 2010

Het beleggingsresultaat in het boekjaar 2010 kwam uit op € 99,2 miljoen positief (€ 61,4 miljoen negatief). Het beleggingsresultaat bestaat uit het direct beleggingsresultaat dat met 1,2% daalde tot € 67,8 miljoen (€ 68,6 miljoen) voornamelijk als gevolg van een negatieve *like-for-like-groei* van de nettohuuropbrengsten en het indirect beleggingsresultaat dat als gevolg van waardeinstijgingen € 31,4 miljoen positief bedroeg (€ 130,0 miljoen negatief).

Samenstelling beleggingsresultaat 2010

Brutohuuropbrengsten

De totale brutohuuropbrengsten in het boekjaar 2010 bedroegen € 126,6 miljoen (€ 130,6 miljoen). De daling van de brutohuuropbrengsten is het gevolg van negatieve *like-for-like-groei* (€ 3,9 miljoen) als gevolg van een lagere bezettingsgraad in de Spaanse en Franse vastgoedportefeuille. Verder daalden de brutohuuropbrengsten met € 2,6 miljoen als gevolg van in 2009 en 2010 gerealiseerde verkopen. Anderzijds zijn de brutohuuropbrengsten met € 2,5 miljoen toegenomen door acquisities in 2009 en 2010.

Land	Brutohuuropbrengsten (* € 1 miljoen)					
	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010	Q4 2010	FY 2010	FY 2009
NL	12,0	12,1	12,0	12,4	48,5	49,1
E	7,4	7,3	7,5	7,5	29,7	31,4
F	6,1	6,0	6,2	6,3	24,6	26,9
B	5,4	5,2	5,2	5,2	21,0	20,8
Tr	0,4	0,4	0,5	0,4	1,7	1,2
P	0,3	0,3	0,2	0,3	1,1	1,2
T	31,6	31,3	31,6	32,1	126,6	130,6

Exploitatiekosten (inclusief betaalde erfpachtcanons en niet doorberekende servicekosten)

De exploitatiekosten stegen, uitgedrukt in een percentage van de brutohuuropbrengsten, van 11,4% naar 11,7% en kwamen daarmee uit op € 18,8 miljoen. De relatieve stijging is vooral het gevolg van de lagere bezettingsgraad, wat onder meer resulteerde in een toename van niet doorberekende servicekosten. Verder namen de lokale belastingen toe in Spanje, waartegenover een lagere dotatie aan de voorziening dubieuze debiteuren stond.

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

Zoals eerder aangegeven bedroegen de waardemutaties vastgoedbeleggingen in 2010 € 35,5 miljoen positief (€ 147,5 miljoen negatief). In 2010 hebben *yields* weer de neiging iets te dalen onder invloed van de sterke vraag naar winkelvastgoedbeleggingen.

Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

In 2010 is een beperkt aantal kleine winkelobjecten verkocht in Nederland; verder werden in zowel België als Frankrijk diverse appartementen verkocht. Het nettoverkoopresultaat ten opzichte van de taxatiewaarde bedroeg, na aftrek van verkoopkosten, € 0,7 miljoen positief.

Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten inclusief de waardemutaties financiële derivaten daalden tot € 30,9 miljoen (€ 33,3 miljoen). De nettorentekosten daalden van € 32,5 miljoen tot € 30,9 miljoen door lagere rentedragende schulden als gevolg van een emissie in september 2009 en als gevolg van per saldo nettoverkoop. De gemiddelde rentevoet over het totale rentedragende vermogen bleef ongeveer gelijk op 4,10%.

VASTNED RETAIL

De onder IFRS niet als volledige hedge aangemerkte rentederivaten veranderden nauwelijks in waarde, enerzijds door de gemiddeld kortere looptijd van de derivaten, anderzijds door een beperkte mutatie in de marktrente voor de betreffende resterende periode ten opzichte van 2009.

	Financiële kosten					
	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010	Q4 2010	FY 2010	FY 2009
Rente (* € 1 miljoen)	7,7	7,7	7,8	8,5	31,7	32,9
Gemiddeld rente % VV	4,17	4,04	4,02	4,17	4,10	4,10
Rentedekkingsgraad (ICR)	3,5	3,4	3,5	3,3	3,4	3,3

Algemene kosten

De algemene kosten daalden van € 7,1 miljoen tot € 6,6 miljoen in 2010. De daling is grotendeels het gevolg van lagere advies- en controlekosten en overige algemene kosten.

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De belastingen naar de winst daalden van € 1,2 miljoen naar € 0,2 miljoen. De daling is het gevolg van de daling van het (belastbare) beleggingsresultaat in Spanje en eenmalige belastingbaten van circa € 0,2 miljoen.

Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen bedroeg € 1,7 miljoen negatief (€ 15,0 miljoen positief). Dit hangt samen met zeer beperkte waardedalingen in de Spaanse vastgoedportefeuille en waardeinstijgingen in de Turkse vastgoedportefeuille.

Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen

Het aan minderheidsaandeelhouders toekomende beleggingsresultaat van € 9,5 miljoen (€ 5,2 miljoen) bestaat uit het direct en indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen van respectievelijk € 6,4 miljoen (€ 6,3 miljoen) en € 3,1 miljoen positief (€ 1,1 miljoen negatief).

Solvabiliteit en financiering met vreemd vermogen

Per 31 december 2010 liet de balans van VastNed Retail een gezonde financieringsstructuur zien met een *loan-to-value* van 41,4% (31 december 2009: 39,9%) en een solvabiliteit - zijnde het groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal - van 54,6% (31 december 2009: 55,9%). Met deze solvabiliteit en een rentedekkingsgraad van 3,4 voldoet VastNed Retail aan alle bankconvenanten. Financieringscontracten worden gewoonlijk afgesloten met convenanten waarin een solvabiliteit van minstens 45% en een rentedekkingsgraad van tussen de 2,0 tot 2,5 worden vereist.

	Solvabiliteit en vreemd vermogen	
	31 december 2010	31 december 2009
Solvabiliteit	54,6%	55,9%
LTV	41,4%	39,9%
Looptijd contractdatum	3,7	3,6
Looptijd renteherzieningsdatum	4,7	4,6

VASTNED RETAIL

Per 31 december 2010 was 74,1% van de leningenportefeuille langlopend met een gemiddelde looptijd op basis van contractafloopdata van 3,6 jaar. Van de langlopende leningen vervalt een bedrag van € 92,0 miljoen binnen een jaar (welk bedrag reeds is opgenomen onder het kortlopend vreemd vermogen). Ter beperking van het renterisico had per 31 december 2010 76,4% van de leningenportefeuille een vaste rente met een looptijd op basis van renteherzieningsdatum van 4,7 jaar.

Verdeling rentedragend vreemd vermogen ultimo 2010				
(* € 1 miljoen)	Vaste rente	Variabele rente	Totaal	% van totaal
Langlopend	542,7	69,4	612,1	74,1
Kortlopend	88,3	125,2	213,5	25,9
Totaal	631,0	194,6	825,6	100,0
% van totaal	76,4	23,6	100,0	

Dividendvoorstel

Tijdens de op 4 mei 2011 te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal worden voorgesteld het slotdividend ten laste van de vrij uitkeerbare reserves vast te stellen op € 2,58 per gewoon aandeel, zijnde het direct beleggingsresultaat 2010 per aandeel van € 3,68 verminderd met het interim-dividend van € 1,10 per aandeel. Rekening houdend met de hiervoor genoemde fiscale uitdelingsverplichting en de alsdan geldende beurskoers zal het slotdividend, naast opname geheel in contanten, ook kunnen worden opgenomen als € 1,33 in contanten en een nader te bepalen percentage in aandelen VastNed Retail ten laste van de agioreserve dat een waarde van € 1,25 per aandeel zal benaderen. Het slotdividend zal op 16 mei 2011 betaalbaar worden gesteld.

Beëindiging samenwerking met VastNed Offices/Industrial

Eind februari 2011 hebben de Raden van Commissarissen van beide VastNed-fondsen, in overleg met de Directie besloten, onder voorbehoud goedkeuring van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, de onderlinge samenwerkingsovereenkomst op 1 januari 2012 te beëindigen. VastNed Retail zal na beëindiging een eigen Directie en een eigen managementorganisatie kennen. De toekomstige samenstelling van de Directie zal zo spoedig mogelijk worden ingevuld. De kosten die samenhangen met de beëindiging, voor VastNed Retail begroot op € 2,7 miljoen zullen ten laste van het boekjaar 2011 worden gebracht.

Ontwikkelingen en vooruitzichten

De Aziatische en Latijns-Amerikaanse economieën hebben in 2010 een krachtig herstel laten zien, waar met name het noordelijke deel van Europa (met Duitsland als aanjager van de Benelux en Frankrijk) van heeft kunnen profiteren. Dit heeft in deze landen geresulteerd in een gematigd optimisme ten aanzien van de ontwikkeling in werkgelegenheid en consumentenbestedingen. Het zuidelijke deel van Europa, waaronder Spanje, worstelt nog hevig met een hoge staatsschuld, aanhoudende bankproblemen en hoge werkloosheid. Voor dit deel van Europa zal eerder sprake zijn van stabilisatie dan van een voorzichtige groei in werkgelegenheid en consumentenbestedingen. De Turkse economie heeft een krachtige groei laten zien in 2010. Met een jonge, groeiende bevolking, een goede concurrentiepositie en beperkte



VASTNED RETAIL

problemen in haar bankensector, zijn de verwachtingen ten aanzien van de Turkse economie zeer positief.

Uitgaande van bovenstaande economische ontwikkelingen en haar gespreide kwalitatief goede vastgoedportefeuille, wordt voor VastNed Retail in 2011 een voorzichtige huurgroei verwacht. Gegeven de gedurende de crisis sterk gedaalde omzetcijfers van een belangrijk deel van de huurders van de Spaanse vastgoedportefeuille, blijft er in 2011 naar verwachting druk op de huurniveaus bestaan. Deze zal deels gecompenseerd worden met een naar verwachting beperkte verbetering in de bezettingsgraad aldaar.

De in 2010 gerealiseerde aankopen zullen in 2011 gaan bijdragen aan het direct beleggingsresultaat. Een deel van deze aankopen (circa € 50 miljoen) betreft echter twee herontwikkelingsprojecten aan de Istiklal Caddesi in Istanbul. De herontwikkeling en het aantrekken van retailers voor deze projecten verloopt volgens plan, waarmee naar verwachting deze projecten eind 2011/begin 2012 volledig zullen gaan bijdragen aan het direct beleggingsresultaat. Met de huidige solide financiële uitgangspositie en een actief aan- en verkoopbeleid kunnen in 2011 per saldo nog nieuwe aantrekkelijke beleggingsobjecten aan de vastgoedportefeuille worden toegevoegd, die positief zullen bijdragen aan het beleggingsresultaat in 2011.

Ten aanzien van de renteontwikkeling, bestaat de verwachting dat de Europese Centrale Bank de korte rente in 2011 beperkt zal verhogen. Gegeven het conservatieve rentebeleid van VastNed Retail, zal dit in 2011 een beperkte stijging van de rentekosten met zich meebrengen.

Uitgaande van bovenstaande ontwikkelingen en afgezien van het in aanmerking nemen van de kosten van het beëindigen van de samenwerkingsovereenkomst, verwacht de Directie voor 2011 een fractionele groei van het direct beleggingsresultaat per aandeel.

Rotterdam, 3 maart 2011

Voor nadere inlichtingen: Arnaud du Pont, tel. 010 24 24 302 (arnaud.du.pont@vastned.nl)

Op vrijdag 4 maart zal om 11.00 uur een analistenbijeenkomst plaatsvinden waarin nadere toelichting zal worden gegeven op de jaarcijfers 2010. Deze bijeenkomst zal via www.vastned.nl te volgen zijn.

Toekomstgerichte uitspraken

Dit persbericht bevat een aantal toekomstgerichte uitspraken. Deze uitspraken zijn gebaseerd op de huidige verwachtingen, inschattingen en prognoses van het management en de informatie die de onderneming momenteel ter beschikking staat. De uitspraken zijn onderhevig aan bepaalde risico's en onzekerheden die moeilijk zijn in te schatten, zoals algemene economische omstandigheden, rentepercentages en veranderingen in wet- en regelgevingen. Het management van VastNed Retail kan dan ook niet garanderen dat zijn verwachtingen zullen uitkomen. Verder aanvaardt VastNed Retail geen verplichting om de in dit persbericht gedane uitspraken te actualiseren.

KERNCIJFERS	31 december 2010	31 december 2009
Resultaten (x € 1.000,-)		
Brutohuuropbrengsten	126.638	130.562
Direct beleggingsresultaat	67.783	68.649
Indirect beleggingsresultaat	31.393	(130.032)
<i>Beleggingsresultaat</i>	99.176	(61.383)
Balans (x € 1.000,-)		
Vastgoedbeleggingen	1.995.538	1.861.401
Eigen vermogen	1.074.905	1.035.093
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail	975.570	939.133
Langlopende schulden	686.942	673.622
Solvabiliteit conform definitie banken (in %)	54,6	55,9
Interest coverage ratio	3,4	3,3
Financiële bezettingsgraad (in %)	95,2	96,8
Gemiddeld aantal geplaatste gewone aandelen	18.409.519	17.028.420
Aantal geplaatste gewone aandelen (ultimo)	18.495.220	18.265.213
Per aandeel (x € 1)		
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (inclusief slotdividend)	51,42	60,80
Slotdividend vorig boekjaar	(2,78)	(2,68)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (exclusief slotdividend)</i>	48,64	58,12
Direct beleggingsresultaat	3,68	4,03
Indirect beleggingsresultaat	1,71	(7,64)
<i>Beleggingsresultaat</i>	5,39	(3,61)
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(0,03)	(0,78)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	(0,04)	(0,01)
Overige mutaties	(0,11)	(1,05)
Interim-dividend	(1,10)	(1,25)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail ultimo (inclusief slotdividend)</i>	52,75	51,42
Beurskoers (ultimo)	51,98	45,835
Premium/(Discount) (in %)	(1,5)	(10,9)

DIRECT EN INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT¹ (x € 1.000,-)

	2010	2009	4e kwartaal 2010	4e kwartaal 2009
Direct beleggingsresultaat				
Brutohuuropbrengsten	126.638	130.562	32.094	31.863
Betaalde erfpachtcanons	(573)	(565)	(146)	(142)
Niet doorberekende servicekosten	(1.900)	(1.777)	(526)	(532)
Exploitatiekosten	(12.325)	(12.539)	(3.119)	(2.964)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	111.840	115.681	28.303	28.225
Financiële opbrengsten	812	492	309	291
Financiële kosten	(31.698)	(32.949)	(8.486)	(8.073)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	(30.886)	(32.457)	(8.177)	(7.782)
Algemene kosten	(6.605)	(7.091)	(1.492)	(1.663)
<i>Direct beleggingsresultaat voor belastingen</i>	74.349	76.133	18.634	18.780
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(181)	(1.206)	22	(92)
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	74.168	74.927	18.656	18.688
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(6.385)	(6.278)	(1.576)	(1.585)
<i>Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	67.783	68.649	17.080	17.103
Indirect beleggingsresultaat				
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	37.930	(124.103)	8.821	(14.002)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	(725)	(14.731)	-	(1.365)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(1.729)	(8.645)	805	(3.791)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	35.476	(147.479)	9.626	(19.158)
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	682	2.220	235	(109)
Waardemutaties financiële derivaten	32	(822)	528	66
<i>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</i>	36.190	(146.081)	10.389	(19.201)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(1.671)	14.986	(796)	2.275
<i>Indirect beleggingsresultaat na belastingen</i>	34.519	(131.095)	9.593	(16.926)
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(3.126)	1.063	(229)	(208)
<i>Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	31.393	(130.032)	9.364	(17.134)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	99.176	(61.383)	26.444	(31)
Per aandeel (x € 1)				
<i>Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	3,68	4,03	0,92	0,94
<i>Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	1,71	(7,64)	0,51	(0,94)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	5,39	(3,61)	1,43	-

¹ Dit overzicht bevat aanvullende informatie die geen deel uitmaakt van de primaire overzichten en is niet verplicht onder IFRS

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING (x € 1.000,-)

	2010	2009	4e kwartaal 2010	4e kwartaal 2009
Netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen				
Brutohuuropbrengsten	126.638	130.562	32.094	31.863
Betaalde erfpachtcanons	(573)	(565)	(146)	(142)
Niet doorberekende servicekosten	(1.900)	(1.777)	(526)	(532)
Exploitatiekosten	(12.325)	(12.539)	(3.119)	(2.964)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<i>111.840</i>	<i>115.681</i>	<i>28.303</i>	<i>28.225</i>
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	37.930	(124.103)	8.821	(14.002)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	(725)	(14.731)	-	(1.365)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(1.729)	(8.645)	805	(3.791)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<i>35.476</i>	<i>(147.479)</i>	<i>9.626</i>	<i>(19.158)</i>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	682	2.220	235	(109)
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</i>	<i>147.998</i>	<i>(29.578)</i>	<i>38.164</i>	<i>8.958</i>
Lasten				
Financiële opbrengsten	812	492	309	291
Financiële kosten	(31.698)	(32.949)	(8.486)	(8.073)
Waardemutaties financiële derivaten	32	(822)	528	66
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<i>(30.854)</i>	<i>(33.279)</i>	<i>(7.649)</i>	<i>(7.716)</i>
Algemene kosten	(6.605)	(7.091)	(1.492)	(1.663)
<i>Totaal lasten</i>	<i>(37.459)</i>	<i>(40.370)</i>	<i>(9.141)</i>	<i>(9.379)</i>
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<i>110.539</i>	<i>(69.948)</i>	<i>29.023</i>	<i>(421)</i>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(181)	(1.206)	22	(92)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(1.671)	14.986	(796)	2.275
	(1.852)	13.780	(774)	2.183
<i>Beleggingsresultaat na belastingen</i>	<i>108.687</i>	<i>(56.168)</i>	<i>28.249</i>	<i>1.762</i>
Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(9.511)	(5.215)	(1.805)	(1.793)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<i>99.176</i>	<i>(61.383)</i>	<i>26.444</i>	<i>(31)</i>
Per aandeel (x € 1)				
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	5,39	(3,61)	1,43	-
Verwaterd beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	5,39	(3,61)	1,43	-

**GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN
HET TOTAALRESULTAAT (x € 1.000,-)**

	2010	2009	4e kwartaal 2010	4e kwartaal 2009
Beleggingsresultaat	108.687	(56.168)	28.249	1.762
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(233)	(15.501)	16.355	2.294
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	(677)	(179)	(1.636)	(84)
Belastingen met betrekking tot overig totaalresultaat	(229)	2.019	(2.122)	(278)
Overig totaalresultaat	(1.139)	(13.661)	12.597	1.932
<i>Totaalresultaat</i>	107.548	(69.829)	40.846	3.694
Toekomend aan:				
Aandeelhouders VastNed Retail	97.933	(74.781)	38.875	1.816
Minderheidsbelangen	9.615	4.952	1.971	1.878
	107.548	(69.829)	40.846	3.694
Per aandeel (x € 1)				
Totaalresultaat toekomend aan aandeelhouders				
VastNed Retail	5,32	(4,40)	2,10	(0,10)

GECONSOLIDEERDE BALANS (x € 1.000,-)

	31 december 2010	31 december 2009
Activa		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.921.861	1.834.252
Vastgoedbeleggingen in renovatie	-	3.100
Overlopende activa in verband met huurincentives	1.586	1.866
	1.923.447	1.839.218
Vastgoedbeleggingen in pijplijn	72.091	22.183
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>	1.995.538	1.861.401
Materiële vaste activa	1.080	997
Financiële derivaten	978	-
Latente belastingvorderingen	478	904
<i>Totaal vaste activa</i>	1.998.074	1.863.302
Debiteuren en overige vorderingen	8.764	22.474
Belastingen naar de winst	411	2.479
Liquide middelen	7.383	5.739
<i>Totaal vlottende activa</i>	16.558	30.692
<i>Totaal activa</i>	2.014.632	1.893.994
Passiva		
Gestort en opgevraagd kapitaal	92.476	91.326
Agioreserve	471.370	472.554
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	(31.649)	(31.083)
Reserve omrekeningsverschillen	(780)	(103)
Overige reserves	344.977	467.822
Beleggingsresultaat toekomstend aan aandeelhouders VastNed Retail	99.176	(61.383)
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail	975.570	939.133
Eigen vermogen minderheidsbelangen	99.335	95.960
<i>Totaal eigen vermogen</i>	1.074.905	1.035.093
Latente belastingverplichtingen	25.329	23.989
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	1.023	1.236
Langlopende rentedragende leningen o/g	612.059	597.616
Financiële derivaten	37.290	37.066
Langlopende belastingsschulden	2.677	5.434
Waarborgsommen	8.564	8.281
<i>Totaal langlopende schulden</i>	686.942	673.622
Schulden aan kredietinstellingen	121.544	102.474
Aflossing langlopende leningen o/g	92.013	42.138
Financiële derivaten	1.211	-
Belastingen naar de winst	3.211	3.813
Overige schulden en overlopende passiva	34.806	36.854
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	252.785	185.279
<i>Totaal passiva</i>	2.014.632	1.893.994

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN (x € 1.000,-)

	Gestort en opgevraagd kapitaal	Agio- reserve	Afdeckings- reserve uit hoofde van financiële derivaten	Reserve omrekenings- verschillen	Overige reserves	Beleggings- resultaat toekomend aan aandeel- houders VastNed Retail	Eigen vermogen aandeel- houders VastNed Retail	Eigen vermogen minder- heids- belangen	Totaal eigen vermogen
Stand per 1 januari 2009	82.088	407.460	(17.864)	76	577.464	(51.054)	998.170	96.230	1.094.400
Beleggingsresultaat						(61.383)	(61.383)	5.215	(56.168)
Waardemutaties financiële derivaten			(13.219)				(13.219)	(263)	(13.482)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen				(179)			(179)		(179)
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	(13.219)	(179)	-	(61.383)	(74.781)	4.952	(69.829)
Emissies	8.302	67.249					75.551		75.551
Kosten emissies		(1.198)					(1.198)		(1.198)
Stockdividend	936	(936)					-		-
Kosten stockdividend		(21)					(21)		(21)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten						(37.832)	(37.832)	(5.222)	(43.054)
Interim-dividend 2009 in contanten					(20.756)		(20.756)		(20.756)
Toevoeging uit winstverdeling					(88.886)	88.886	-		-
<i>Stand per 31 december 2009</i>	91.326	472.554	(31.083)	(103)	467.822	(61.383)	939.133	95.960	1.035.093
Beleggingsresultaat						99.176	99.176	9.511	108.687
Waardemutaties financiële derivaten			(566)				(566)	104	(462)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen				(677)			(677)		(677)
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	(566)	(677)	-	99.176	97.933	9.615	107.548
Stockdividend	1.150	(1.150)					-		-
Kosten stockdividend		(34)					(34)		(34)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten						(41.117)	(41.117)	(6.240)	(47.357)
Interim-dividend 2010 in contanten					(20.345)		(20.345)		(20.345)
Toevoeging uit winstverdeling					(102.500)	102.500	-		-
<i>Stand per 31 december 2010</i>	92.476	471.370	(31.649)	(780)	344.977	99.176	975.570	99.335	1.074.905

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000,-)

	2010	2009
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Beleggingsresultaat	108.687	(56.168)
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	(35.476)	147.479
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(682)	(2.220)
Nettofinancieringskosten	30.854	33.279
Belastingen naar de winst	1.852	(13.780)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	<u>105.235</u>	<u>108.590</u>
Mutatie vlottende activa	4.197	1.522
Mutatie kortlopende schulden	(285)	2.455
Mutatie voorzieningen	(213)	-
	<u>108.934</u>	<u>112.567</u>
Betaalde interest (per saldo)	(32.558)	(29.792)
Betaalde belastingen naar de winst	1.348	(1.510)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>77.724</u>	<u>81.265</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Aankoop van en investeringen in vastgoedbeleggingen	(108.631)	(57.086)
Verkoop vastgoedbeleggingen	17.373	56.952
<i>Kasstroom vastgoedbeleggingen</i>	<u>(91.258)</u>	<u>(134)</u>
Mutatie materiële vaste activa	(82)	78
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>(91.340)</u>	<u>(56)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Emissie	-	74.353
Uitgekeerd dividend	(67.716)	(63.493)
Opgenomen rentedragende schulden	133.630	37.350
Aflossing rentedragende schulden	(50.681)	(126.769)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>15.233</u>	<u>(78.559)</u>
Netto toename liquide middelen	1.617	2.650
Liquide middelen per 1 januari	5.739	3.089
Koersverschillen op liquide middelen	27	-
<i>Liquide middelen ultimo</i>	<u>7.383</u>	<u>5.739</u>

Gesegmenteerde informatie

	Vastgoedbeleggingen		Brutohuuropbrengsten		Exploitatiekosten incl. betaalde erfpachtcanons en niet doorberekende servicekosten		Nettohuuropbrengsten	
	31 december							
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Nederland	754.255	704.608	48.467	49.074	6.080	6.548	42.387	42.526
Spanje	416.626	413.261	29.706	31.355	4.060	3.877	25.646	27.478
Frankrijk	424.610	401.802	24.612	26.942	2.516	2.440	22.096	24.502
België	303.287	298.882	21.037	20.848	1.810	1.883	19.227	18.965
Turkije	84.452	30.315	1.686	1.213	283	164	1.403	1.049
Portugal	12.308	12.533	1.130	1.130	49	(31)	1.081	1.161
Totaal	1.995.538	1.861.401	126.638	130.562	14.798	14.881	111.840	115.681

	Waardemutaties vastgoedbeleggingen		Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen		Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen		Totaal	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Nederland	11.402	(23.863)	409	1.854	(426)	(314)	11.385	(22.323)
Spanje	(4.481)	(90.225)	-	-	(862)	15.797	(5.343)	(74.428)
Frankrijk	22.060	(33.341)	92	154	15	(358)	22.167	(33.545)
België	4.458	501	181	212	(12)	(96)	4.627	617
Turkije	2.262	397	-	-	(391)	(142)	1.871	255
Portugal	(225)	(948)	-	-	5	99	(220)	(849)
	35.476	(147.479)	682	2.220	(1.671)	14.986	34.487	(130.273)
Waarvan toekomstend aan derden	(3.114)	868	(50)	(59)	3	27	(3.161)	836
	32.362	(146.611)	632	2.161	(1.668)	15.013	31.326	(129.437)

Het persbericht is niet gecontroleerd door de externe accountant.

De financiële bijlagen bij dit persbericht zijn opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals die zijn aangenomen door de Europese Unie.

Voor een uiteenzetting van de grondslagen voor de consolidatie, de waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de jaarrekening 2009.

Effect van nieuwe, gewijzigde en verbeterde standaarden

Hieronder zijn de gewijzigde standaarden en interpretaties opgenomen die in 2010 effectief zijn geworden en relevant zijn voor de presentatie, toelichting en /of financiële resultaten van VastNed Retail.

- IFRS 3 *Business Combinations (revised)* en IAS 27 *Consolidated and Separate Financial Statements (revised)* is van kracht per 1 juli 2009. De wijzigingen in deze standaarden worden prospectief toegepast en zijn van invloed op toekomstige bedrijfscombinaties, verlies van zeggenschap over dochterondernemingen en transacties met minderheidsbelangen.

- Er zijn diverse verbeteringen van IFRS-standaarden van kracht geworden. Dit betreft een verzameling van kleinere wijzigingen van een aantal IFRS-standaarden die geen materieel effect hebben op het vermogen en het beleggingsresultaat van VastNed Retail.

De volgende gewijzigde standaarden en interpretaties zijn voor het huidige boekjaar effectief geworden maar hebben geen effect op de presentatie, toelichting en /of financiële resultaten van VastNed Retail.

IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards (revised), IFRS 2 Share-based Payment, IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement, IFRIC 12 Service Concession Arrangements; IFRIC 15 Agreements for the Construction of Real Estate, IFRIC 16 Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation, IFRIC 17 Distributions of Non-cash Assets to Owners en IFRIC 18 Transfers of Assets from Customers.

Bij het opstellen van het geconsolideerd tussentijds financieel bericht zijn de door de Directie gebruikte essentiële beoordelingen bij de toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving van VastNed Retail en de toegepaste belangrijkste schattingsbronnen gelijk aan de gebruikte essentiële beoordelingen en belangrijke schattingen in de jaarrekening 2009. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen.

De leden van de Raad van Commissarissen en de Directie van VastNed Retail hadden gedurende 2010 geen persoonlijk belang bij beleggingen van VastNed Retail. Voor zover VastNed Retail bekend is, hebben in de verslagperiode geen vastgoedtransacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij VastNed Retail zijn te beschouwen.