

Persbericht



Vastned op koers met aangescherpte strategie Stabiele resultaten over 2011

Hoofdpunten jaarcijfers 2011 (tussen haakjes jaarcijfers 2010)

- Direct beleggingsresultaat: € 67,0 miljoen (€ 67,8 miljoen)
- Stabiele gemiddelde bezettingsgraad van 95,4% (95,2%)
- Waardemutaties vastgoedportefeuille € 32,4 miljoen positief (€ 35,5 miljoen positief), waardestijging 1,7%
- Uitrol van aangescherpte strategie
 - Acquisities, grotendeels van high street shops, bedroegen € 97,6 miljoen (€ 95,3 miljoen)
 - Optimalisatie financiering
 - Aantrekkelijke nieuwe huurcontracten
- Like-for-like huurgroei 0,9% (high streets 1,8% en overig 0,2%)
- Exploitatiekosten in % brutohuuropbrengsten: 12,8% (11,7%) door hogere verhuur- en onderhoudskosten
- Loan-to-value: 43,1% (41,4%)
- Eigen vermogen per aandeel € 53,72 op 31 december 2011 (31 december 2010: € 52,75)
- Direct beleggingsresultaat per aandeel: € 3,61 (€ 3,68)

Persbericht

ROTTERDAM, 8 maart 2012 – Vastned, het Europese beleggingsfonds in winkelvastgoed met de focus op high street shops, heeft in het boekjaar 2011 stabiele resultaten geboekt en is op koers met de aangescherpte strategie.

Taco de Groot, Chief Executive Officer van Vastned:

“Voor Vastned was 2011 een jaar met mijlpalen voor de ontwikkeling van het bedrijf. De managementsamenwerking met VastNed Offices/Industrial werd beëindigd en Vastned werd een zelfstandig fonds, geheel gericht op winkelvastgoed. In september presenteerden we in dat kader onze aangescherpte strategie: “Venues for Premium Shopping”. Deze aangescherpte strategie staat voor meer kwaliteit, meer stabiliteit en meer voorspelbaarheid. De kern ligt enerzijds in een substantiële verhoging van het aandeel topkwaliteit high street winkelvastgoed in onze portefeuille, en anderzijds de nadrukkelijke focus op de huurder in al ons handelen. De verdere optimalisatie van de conservatieve financieringsstrategie door diversificatie in financieringen is een derde belangrijk onderdeel van onze aangescherpte strategie.

In 2011 waren ook de turbulente ontwikkelingen in de Europese economie en rond de Euro van een ongekeerde omvang en impact. Weinig wijst er op dat de marktomstandigheden minder uitdagend worden. De afgelopen zes maanden hebben we daarom nadrukkelijk gebruikt om onze interne organisatieprocessen te optimaliseren en het functioneren van ons team, in het kader van de focus op kwaliteit, verder te verbeteren. Een goed voorbeeld daarvan is een nieuwe, gerichte benadering van onze internationale klanten, die landen overstijgend is. Daarnaast hebben we doelgericht gewerkt aan de uitrol van onze strategie: stap voor stap, pragmatisch en realistisch. Deze aanpak bewijst zich. Het Vastned-team heeft in dit uitzonderlijke klimaat resultaatgericht kunnen opereren en in 2011 stabiele resultaten weten te behalen.

Onze acties richting huurders zijn sterker dan ooit. Dit heeft er mede toe geleid dat we in 2011 voor € 15,5 miljoen, aan nieuwe huurovereenkomsten hebben kunnen tekenen, met internationale merken als Zara, Pull & Bear, Kenzo en Paule Ka. Ook na afloop van het boekjaar zien we deze ontwikkeling doorzetten, onder meer met modemerken Desigual in Namen en telecomprovider Turkcell in Istanbul. Dit bevestigt de kwaliteit van onze vastgoedportefeuille en de inspanning van ons team.

Het aandeel high street shops in de vastgoedportefeuille bedroeg eind 2011 49%, een kleine stijging als gevolg van de verwerving van een high street locatie in Namen in het vierde kwartaal 2011.

Ook op het gebied van een verbeterde schuldfinanciering heeft Vastned in 2011 vooruitgang geboekt. Naast de huidige bankfinancieringen hebben we de doelstelling het aandeel alternatieve financieringen, zoals private placements, uit te breiden tot circa 25% van de leningenportefeuille. Inclusief de in januari 2012 aangekondigde private placement is inmiddels 14% van de leningenportefeuille afkomstig uit alternatieve financieringen.

Persbericht

Rekening houdend met het interim-dividend dat in augustus 2011 al werd uitgekeerd, zullen we aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorstellen € 2,52 per aandeel als slotdividend uit te keren.

Portfolio

Vastgoedbeleggingen

De ontwikkelingen op het gebied van bezettingsgraad, huurniveaus, waardemutaties, investeringen en desinvesteringen in de vastgoedportefeuille in het boekjaar van 2011 waren als volgt:

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad per 31 december 2011 bedroeg 95,1% en bleef hiermee, dankzij goede verhuurresultaten in het boekjaar 2011 nagenoeg gelijk aan ultimo december 2010 (95,2%). De gemiddelde bezettingsgraad steeg fractioneel en bedroeg in het boekjaar 2011 95,4% (95,2%). Uitgesplitst per land was de bezettingsgraad als volgt:

Land	Bezettingsgraad in %			
	ultimo 2011	ultimo 2010	FY 2011	FY 2010
Nederland	96,5	96,6	96,6	97,6
Frankrijk	94,3	93,4	94,4	92,9
Spanje	92,4	91,9	92,6	91,7
België	96,6	98,8	97,6	99,0
Turkije	100,0	95,8	96,0	83,3
Portugal	100,0	100,0	100,0	100,0
Totaal	95,1	95,2	95,4	95,2

Verhuuractiviteit

In het boekjaar 2011 werd voor € 15,5 miljoen (€ 10,9 miljoen) aan nieuwe of vernieuwde huurcontracten gesloten, oftewel 10,8% van de brutohuuropbrengsten (8,1%). Onder de nieuwe huurcontracten bevonden zich aansprekende transacties zoals: modeketen Pull & Bear aan de Spuistraat 13 te Den Haag voor 662 vierkante meter, Mango voor 604 vierkante meter aan de Oudegracht 153 te Utrecht, 159 vierkante meter aan modehuis Paule Ka aan het Cours Georges Clémenceau 12 in Bordeaux, 418 vierkante meter aan modehuis Kenzo aan de Rue des Chats Bossus 13 in Lille, 1.269 vierkante meter aan de Gasthuisstraat 7 in Turnhout aan de modeketen Hennes & Mauritz en 2.800 vierkante meter aan modegigant Zara aan de Istiklal Caddesi 161 in Istanbul. Ook werd met hypermarktgigant E. Leclerc een nieuw huurcontract afgesloten voor 10.173 vierkante meter als belangrijke trekker voor het winkelcentrum Madrid Sur. In alle landen, behalve Spanje, zijn de huurprijzen waartegen de nieuwe en vernieuwde contracten werden afgesloten hoger dan voorheen.

Het Spaanse team kon in de uitdagende economische omstandigheden aldaar de bezettingsgraad licht verbeteren, waarbij echter wel concessies werden gedaan ten aanzien van huurniveaus. Als gevolg hiervan werden portefeuillebreed de

Persbericht

contracten gemiddeld 2,7% lager dan het oude huurniveau afgesloten. Als de diverse vormen van huurincentives in aanmerking worden genomen, werden de huurcontracten gemiddeld 6,8% onder het oude huurniveau afgesloten.

Totale verhuuractiviteit FY 2011 o.b.v. contracthuren

Land	Volume in % van de theoretische brutohuur	Mutatie in brutohuur (in %) effectief	Mutatie in brutohuur (in %) headline
Nederland	6,0	0,9	6,0
Frankrijk	5,2	2,9	17,4
Spanje	14,8	(21,9)	(18,7)
België	14,1	1,3	4,2
Turkije	149,8	-	-
Totaal	10,8	(6,8)	(2,7)

Huurincentives

De huurincentives (met toepassing van *straight-lining* over de looptijd van de huurovereenkomst tot eerste opzegmogelijkheid) zijn in het boekjaar van 2011 gelijk gebleven op 2,3% van de brutohuuropbrengsten.

IFRS huurincentives in %

Land	Q1 2011	Q2 2011	Q3 2011	Q4 2011	FY 2011	FY 2010
Nederland	(0,5)	(0,6)	(0,5)	(0,6)	(0,5)	(0,5)
Frankrijk	(1,7)	(1,7)	(1,7)	(2,8)	(1,9)	(1,7)
Spanje	(5,7)	(8,5)	(5,7)	(5,5)	(6,3)	(5,8)
België	(1,3)	(1,2)	(1,3)	(1,6)	(1,4)	(1,9)
Turkije	-	-	-	-	-	-
Portugal	-	-	-	-	-	-
Totaal	(2,1)	(2,8)	(2,1)	(2,3)	(2,3)	(2,3)

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties van Vastned's vastgoedportefeuille op basis van taxaties door onafhankelijke taxateurs (87% van de vastgoedportefeuille) en interne taxaties (13% zijnde de kleinere objecten die door de kwartalen heen extern worden getaxeerd) laten een totale waardemutatie zien van € 32,4 miljoen positief (€ 35,5 miljoen positief). Gemiddeld waren de waardemutaties 1,7% positief. Het nettorendement op de vastgoedportefeuille bedroeg ultimo december 2011 6,4% (6,6% per 31 december 2010).

Persbericht

Waardemutaties (* € 1 miljoen)						
<i>Land</i>	<i>Q1 2011</i>	<i>Q2 2011</i>	<i>Q3 2011</i>	<i>Q4 2011</i>	<i>FY 2011</i>	<i>FY 2010</i>
Nederland	6,9	5,3	(11,0)	0,4	1,6	11,4
Frankrijk	0,7	9,6	4,3	5,1	19,7	22,1
Spanje	0,6	(2,3)	(4,9)	(5,0)	(11,6)	(4,5)
België	10,4	1,7	4,0	3,1	19,2	4,5
Turkije	1,5	0,3	0,9	0,7	3,4	2,2
Portugal	0,1	-	-	-	0,1	(0,2)
Totaal	20,2	14,6	(6,7)	4,3	32,4	35,5

Waardemutaties in procenten van de beginwaarde en netto-yields							
<i>Land</i>	<i>Q1 2011</i>	<i>Q2 2011</i>	<i>Q3 2011</i>	<i>Q4 2011</i>	<i>FY 2011</i>	<i>Netto yield ultimo dec 2011</i>	<i>Netto yield ultimo dec 2010</i>
Nederland	0,9	0,7	(1,2)	0,1	0,2	6,1	6,2
Frankrijk	0,2	2,3	0,9	1,1	4,7	5,8	6,1
Spanje	0,2	(0,6)	(1,2)	(1,2)	(2,8)	7,7	7,8
België	3,4	0,5	1,3	1,0	6,4	6,3	6,6
Turkije	5,3	1,0	3,0	0,8	12,4	5,1	5,8
Portugal	0,6	0,1	-	(0,1)	0,7	7,2	8,8
Totaal	1,0	0,7	(0,3)	0,2	1,7	6,4	6,6

Acquisities

In 2011 vond een viertal acquisities plaats voor een totaalbedrag van € 97,6 miljoen. Van de in onderstaand overzicht aangegeven acquisities is de acquisitie in Turkije opgenomen onder de vastgoedbeleggingen in pijplijn. De acquisities leveren een positieve bijdrage aan de *high street* focus en de kwaliteit van de vastgoedportefeuille van Vastned. De aankopen in Istanbul en Bordeaux bevinden zich op de absolute toplocaties van hun specifieke markten.

Acquisities High street shops		
<i>Land/Plaats</i>	<i>Adres</i>	<i>Aankoopprijs (* € 1 miljoen)</i>
Frankrijk, Bordeaux	City centre 9 units	10.3
Turkije, Istanbul	Abdi Ipekçi Caddesi 41	30.1
België, Namen	Place de l'Ange 4, Jardin d'Harscamp	16.8
Totaal high street		57.2
Acquisities Overig		
Nederland, Zwijndrecht	Shopping centre Walburg (33 units)	40.4
Totaal		97.6

Persbericht

De investeringen dragen bij aan een verbetering van het risicorendementsprofiel van Vastned en de focus op de allerbeste *high streets*.

Desinvesteringen

In het boekjaar van 2011 bleef de omvang van de verkopen beperkt tot een bedrag van € 16,2 miljoen. Het overzicht van desinvesteringen ziet er als volgt uit:

Desinvesteringen		
Land / Plaats	Adres	Netto-opbrengst (* € 1 miljoen)
Nederland		
Amsterdam	Jan Evertsenstraat 100, 106 en	1,7
Mijdrecht	108	5,1
Vriezenveen	Prinses Margrietlaan 24-52 Westeinde 19 (1 unit)	0,3
Frankrijk		
Lille	Avenue Foch 21	0,6
	Rue de la Clef 43	<0,1
	Rue Jacquemars Gielée 106	0,6
	Rue de la Monnaie 83 (deels)	0,9
	Square Dutilleul (deels)	0,1
België		
Antwerpen	Carnotstraat 18-20	1,6
Vilvoorde	Leuvensestraat 43	0,2
Turkije		
Istanbul	'Bomonti Park' Kazim Orbay Caddesi 3	5,1
Totaal		16,2

Na balansdatum zijn nog enkele vastgoedportefeuilles met kleine objecten die, vanwege de aangescherpte strategie niet meer in de vastgoedportefeuille passen, verkocht voor een bedrag van circa € 23,0 miljoen. De opbrengst lag iets boven boekwaarde.

Beleggingsresultaat aandeelhouders Vastned 2011

Het beleggingsresultaat in het boekjaar 2011 kwam uit op € 96,1 miljoen (€ 99,2 miljoen). Het beleggingsresultaat bestaat uit het direct beleggingsresultaat, dat fractioneel daalde tot € 67,0 miljoen (€ 67,8 miljoen) en het indirect beleggingsresultaat dat met name als gevolg van positieve waardemutaties van de vastgoedbeleggingen € 29,1 miljoen bedroeg (€ 31,4 miljoen).

Samenstelling beleggingsresultaat 2011

Brutohuuropbrengsten

De totale brutohuuropbrengsten in het boekjaar 2011 bedroegen € 132,5 miljoen (€ 126,6 miljoen). De brutohuuropbrengsten namen met € 5,9 miljoen toe als gevolg van aankopen in 2010 en 2011. De *like-for-like-groei* van de brutohuuropbrengsten van €1,1 miljoen was gelijk aan de afname van de brutohuuropbrengsten als gevolg van gerealiseerde verkopen.

Persbericht

Land	Brutohuuropbrengsten (* € 1 miljoen)					
	Q1 2011	Q2 2011	Q3 2011	Q4 2011	FY 2011	FY 2010
Nederland	12,8	13,2	13,3	13,3	52,6	48,5
Frankrijk	6,2	6,6	6,7	6,7	26,2	24,6
Spanje	7,6	7,3	7,5	7,4	29,8	29,7
Belgie	5,3	5,3	5,3	5,4	21,3	21,0
Turkije	0,5	0,3	0,4	0,4	1,6	1,7
Portugal	0,3	0,2	0,3	0,2	1,0	1,1
Totaal	32,7	32,9	33,5	33,4	132,5	126,6

Exploitatiekosten (inclusief betaalde erfpachtcanons en niet doorberekenende servicekosten)
De exploitatiekosten stegen uitgedrukt in een percentage van de brutohuuropbrengsten van 11,7% naar 12,8% en kwamen daarmee uit op € 16,9 miljoen (€ 14,8 miljoen). Deze stijging is vooral het gevolg van gestegen onderhouds- en verhuurkosten.

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

Zoals eerder aangegeven bedroegen de waardemutaties vastgoedbeleggingen in het boekjaar 2011 € 32,4 miljoen (€ 35,5 miljoen).

Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

Het nettoverkoopresultaat ten opzichte van de taxatiewaarde bedroeg, na aftrek van verkoopkosten, € 2,4 miljoen positief (€ 0,7 miljoen positief).

Netto financieringskosten

De gemiddelde rentevoet over het totale rentedragende vreemd vermogen steeg licht van 4,1% naar 4,2%. De stijging was ondanks het in 2011 gestegen 3 maands Euribor tarief en hogere rentemarges beperkt doordat ten opzichte van 2010 een relatief groter deel van de leningenportefeuille met een variabele rente werd gefinancierd.

De netto financieringskosten inclusief de waardemutaties financiële derivaten stegen tot € 33,8 miljoen (€ 30,9 miljoen), met name door hogere rentedragende schulden als gevolg van per saldo netto-aankopen. De netto-rentekosten stegen van € 30,9 miljoen tot € 35,1 miljoen. De onder IFRS niet als volledige *hedge* aangemerkte rentederivaten lieten per saldo een positieve waardeverandering van € 1,3 miljoen zien (nihil). Dit betrof met name de in 2010 afgesloten renteswap waarbij een deel van de vaste coupon van de toen afgesloten *private placement bond* werd omgezet in een variabele rente. Deze swap heeft als gevolg van de in 2011 gedaalde lange marktrente een positieve waarde gekregen.

	Financiële kosten					
	Q1 2011	Q2 2011	Q3 2011	Q4 2011	FY 2011	FY 2010
Rente (* €1 miljoen)	8,2	8,7	9,0	9,2	35,1	30,9
Gemiddeld rente % VV	4,21	4,16	4,19	4,18	4,19	4,10
Rentedekkingsgraad (ICR)	3,2	3,1	3,1	2,9	3,1	3,4

Persbericht

Algemene kosten

De algemene kosten stegen van € 6,6 miljoen in 2010 tot € 7,1 miljoen in 2011. De stijging is grotendeels het gevolg van extra advieskosten samenhangend met de aangescherpte strategie en het vanaf 14 oktober 2011, in verband met de beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst tussen Vastned Management, VastNed Offices/Industrial en Vastned Retail, wegvallen van de doorbelasting van kosten aan VastNed Offices/ Industrial. De in 2011 ontvangen beëindigingvergoeding van VastNed Offices/Industrial ad € 2,3 miljoen was toereikend om de directe kosten die samenhangen met de beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst te dekken.

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De belastingen naar de winst bedroegen in 2011 € 0,1 miljoen (€ 0,2 miljoen).

Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen bedroeg € 0,6 miljoen dotatie (€ 1,7 miljoen dotatie). Dit hangt met name samen met waardedalingen in de Spaanse vastgoedportefeuille en waardeinstijgingen in de Turkse vastgoedportefeuille.

Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen

Het aan minderheidsaandeelhouders toekomende beleggingsresultaat van € 12,8 miljoen (€ 9,5 miljoen) bestaat uit het direct en indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen van beide € 6,4 miljoen (€ 6,4 miljoen en € 3,1 miljoen). Positievare waardemutaties van de vastgoedportefeuille van Intervest Retail, waarin Vastned een 72,4% belang houdt, in 2011 vergeleken met 2010, resulteerde in een stijging van het indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen.

Financiering

Solvabiliteit en financiering met vreemd vermogen

Per 31 december 2011 liet de balans van Vastned een gezonde financieringsstructuur zien met een *loan-to-value* van 43,1% (31 december 2010: 41,4%) en een solvabiliteit - zijnde het groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal - van 52,6% (31 december 2010: 54,6%). Met deze solvabiliteit en een rentedekkingsgraad van 3,1 voldoet Vastned 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.

Persbericht

Solvabiliteit en vreemd vermogen		
	31 december 2011	31 december 2010
Solvabiliteit	52,6%	54,6%
LTV	43,1%	41,4%
Looptijd contractdatum	3,6	3,7
Looptijd renteherzieningsdatum	4,3	4,7

Per 31 december 2011 was 82,4% van de leningenportefeuille langlopend met een resterende gemiddelde looptijd op basis van contractafloopdata van 3,6 jaar. Van de langlopende leningen vervalt een bedrag van € 22,2 miljoen binnen een jaar (opgenomen onder het kortlopend vreemd vermogen).

Als gevolg van de gedaalde marktrente is een waardedaling van financiële derivaten van negatief € 9,1 miljoen direct in het eigen vermogen verantwoord (€ 0,2 miljoen).

Verdeling rentedragend vreemd vermogen ultimo december 2011				
(* € 1 miljoen)	Vaste rente	Variabele rente	Totaal	% van totaal
Langlopend	616,5	138,5	755,0	82,4
Kortlopend	22,2	139,5	161,7	17,6
Totaal	638,7	278,0	916,7	100,0
% van totaal	69,7	30,3	100,0	

In het kader van de eerder aangegeven doelstelling met betrekking tot het uitbreiden van het aandeel van alternatieve financieringen (zoals *private placements*) werd begin 2012 de plaatsing van een nieuwe *private placement bond* ten bedrage van € 50,0 miljoen afgerond.

Dividendvoorstel

Tijdens de op 2 mei 2012 te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal worden voorgesteld het slotdividend ten laste van de vrij uitkeerbare reserves vast te stellen op € 2,52 per gewoon aandeel, zijnde het direct beleggingsresultaat 2011 per aandeel van € 3,61 verminderd met het interim-dividend van € 1,09 per aandeel. Rekening houdend met de hiervoor genoemde fiscale uitdelingsverplichting en de alsdan geldende beurskoers zal het slotdividend, naast opname geheel (€ 2,52) in contanten, ook kunnen worden opgenomen in aandelen Vastned ten laste van de agioreserve dat een waarde van € 2,52 per aandeel zal benaderen. Teneinde te voldoen aan de voorwaarden voor een fiscale beleggingsinstelling zal minimaal € 23,6 miljoen (circa € 1,27 per aandeel) in contanten dienen te worden uitgekeerd. Indien door keuze voor stockdividend door aandeelhouders dit bedrag niet wordt gehaald dan zal de toewijzing van het stockdividend pro rata worden aangepast, zodat minimaal genoemde € 23,6 miljoen in contanten zal worden uitgekeerd. Het slotdividend zal op 21 mei 2012 betaalbaar worden gesteld.

Persbericht

Vooruitzichten 2012

De verwachte ontwikkeling voor economische groei is in de meeste West-Europese landen vlak of zelfs negatief, resulterend in een milde recessie voor sommige Europese landen. Veel hangt af van de daadkracht van de Europese beleidmakers ten aanzien van de aanpak van de eurocrisis. Alhoewel er tekenen zijn dat stappen in de juiste richting gezet worden, blijft het besluitvormingsproces traag.

De maatregelen van de ECB ter verruiming van de liquiditeit voor banken lijken een belangrijke steun op de weg naar herstel.

Voor 2012 zullen echter als gevolg van deze ontwikkelingen de werkgelegenheid en consumentenbestedingen in de meeste landen waarin Vastned actief is, (verder) onder druk staan. Spanje heeft dit al het afgelopen jaar aan de lijve kunnen ondervinden. Hiertegenover staan de positieve ontwikkelingen van de Turkse economie, waar - met een jonge, groeiende bevolking, een goede concurrentiepositie en beperkte problemen in haar bankensector - de werkgelegenheid en consumentenbestedingen een positieve trend laten zien.

Mede inspeland op bovenstaande economische ontwikkelingen, heeft Vastned in 2011 haar strategie verder aangescherpt, waarbij zij in haar aan- en verkoopbeleid de focus nog meer zal leggen op goed gelegen *high street shops* in de grote en middelgrote steden. Vastned verwacht, dat deze locaties bij uitstek goed weerstand bieden aan economische tegenwind en kunnen profiteren van veranderingen in het retaillandschap als gevolg van e-commerce en vergrijzing. In de aangescherpte strategie wordt ook aandacht besteed aan de financieringskant van de vastgoedportefeuille. Uitgaande van de striktere regelgeving voor de kredietverstrekking door Europese banken zal Vastned haar aandeel van niet-bankfinancieringen vergroten naar 25%, onder andere door het plaatsen van *private placement bonds*, waarbij tevens gestreefd wordt naar een langere looptijd.

Met de ingezette focus op goed gelegen *high street shops* kan, als gevolg van de te initiëren strategie binnen de vastgoedportefeuille, in zijn algemeenheid er wel enige druk op de huuropbrengsten kunnen ontstaan, waartegenover echter op langere termijn een beter rendement zal staan. Of en hoe deze elementen invloed zullen hebben op het direct beleggingsresultaat 2012 is nog niet te zeggen, aangezien deze afhangen van het tempo waarin deze gerealiseerd kunnen worden. Als gevolg van de beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst met VastNed Offices/Industrial zullen de algemene kosten in 2012 enigszins stijgen. Voor 2012 verwacht Vastned dat haar gespreide, kwalitatief goede, vastgoedportefeuille ondanks de economische tegenwind een beperkte *like-for-like* huurgroei zal kunnen laten zien. Voor 2012 bestaat verder de verwachting dat de rente op een laag niveau zal blijven. De verdere verbreding van de financieringsbronnen zal echter de rentekosten enigszins doen stijgen.

Persbericht

Over Vastned

Vastned is een Europees winkelvastgoedfonds met een focus op *venues for premium shopping*. Er wordt belegd in geselecteerde geografische markten in Europa en Turkije, waarbij Vastned zich richt op het beste winkelvastgoed in de populairste winkelstraten in grotere steden ("high streets"). Vastned bezit daarnaast aantrekkelijke winkelcentra en grootschalige detailhandelsvestigingen. Huurders van Vastned zijn sterke en toonaangevende internationale en landelijke retailmerken. De vastgoedportefeuille heeft een omvang van ca € 2,1 miljard.

Gewijzigde financiële kalender

Datum	Onderwerp	Locatie
2 mei 2012	AVA	Hotel De L'Europe Amsterdam
4 mei 2012	Notering Ex-slotdividend	
4 t/m 18 mei 2012	Keuzeperiode slotdividend	
9 mei 2012 <i>voorbeurs</i>	Persbericht Q1 cijfers 2012	
9 mei 2012 10:00 uur webcast	Toelichting Q1 cijfers 2012	
2 augustus 2012 <i>voorbeurs</i>	Persbericht H1 2012 cijfers	
2 augustus 2012 11:00 uur bijeenkomst	Toelichting H1 2012 cijfers	Hilton Amsterdam
6 augustus 2012	Ex-interim-dividend	
27 augustus 2012	Betaalbaarstelling interim-dividend	
2 november 2012 <i>voorbeurs</i>	Persbericht 9M cijfers 2012	
2 november 2012 10:00 uur webcast	Toelichting 9M cijfers 2012	

Voor nadere informatie:

Arnaud du Pont, Director Investor Relations

Tel 010 2424310 of email: arnaud.du.pont@vastned.com.

Op vrijdag 9 maart zal om 11.00 uur een analistenbijeenkomst plaatsvinden waarin nadere toelichting zal worden gegeven op de jaarcijfers 2011. Deze bijeenkomst zal via www.vastned.com te volgen zijn.

Rotterdam, 8 maart 2012

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 kan dan ook niet garanderen dat zijn verwachtingen zullen uitkomen. Verder aanvaardt Vastned geen verplichting om de in dit persbericht gedane uitspraken te actualiseren

KERNCIJFERS	31 december 2011	31 december 2010
Resultaten (x €1.000,-)		
Brutohuuropbrengsten	132.532	126.638
Direct beleggingsresultaat	66.964	67.783
Indirect beleggingsresultaat	29.133	31.393
<i>Beleggingsresultaat</i>	96.097	99.176
Balans (x €1.000,-)		
Vastgoedbeleggingen	2.129.029	1.995.538
Eigen vermogen	1.105.701	1.074.905
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	1.000.393	975.570
Langlopende schulden	835.653	686.942
Solvabiliteit conform definitie banken (in %)	52,6	54,6
Loan to value (in %)	43,1	41,4
Interest coverage ratio	3,1	3,4
Financiële bezettingsgraad (in %)	95,4	95,2
Gemiddeld aantal geplaatste gewone aandelen	18.574.595	18.409.519
Aantal geplaatste gewone aandelen (ultimo)	18.621.185	18.495.220
Per aandeel (x €1)		
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail primo (inclusief slotdividend)	52,75	51,42
Slotdividend vorig boekjaar	(2,58)	(2,78)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail primo (exclusief slotdividend)</i>	50,17	48,64
Direct beleggingsresultaat	3,61	3,68
Indirect beleggingsresultaat	1,56	1,71
<i>Beleggingsresultaat</i>	5,17	5,39
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(0,44)	(0,03)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	(0,07)	(0,04)
Overige mutaties	(0,02)	(0,11)
Interim-dividend	(1,09)	(1,10)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail ultimo (inclusief slotdividend)</i>	53,72	52,75
Beurskoers (ultimo)	34,60	51,98
Premium/(Discount) (in %)	(35,6)	(1,5)

DIRECT EN INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT (x €1.000,-)

	jaar 2011	jaar 2010	4e kwartaal 2011	4e kwartaal 2010
Direct beleggingsresultaat				
Brutohuuropbrengsten	132.532	126.638	33.432	32.094
Betaalde erfpachtcanons	(587)	(573)	(147)	(146)
Niet doorberekende servicekosten	(2.026)	(1.900)	(601)	(526)
Exploitatiekosten	(14.283)	(12.325)	(4.002)	(3.119)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	115.636	111.840	28.682	28.303
Financiële opbrengsten	2.174	812	544	309
Financiële kosten	(37.290)	(31.698)	(9.762)	(8.486)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	(35.116)	(30.886)	(9.218)	(8.177)
Algemene kosten	(7.057)	(6.605)	(1.561)	(1.492)
<i>Direct beleggingsresultaat voor belastingen</i>	73.463	74.349	17.903	18.634
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(87)	(181)	94	22
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	73.376	74.168	17.997	18.656
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(6.412)	(6.385)	(1.628)	(1.576)
<i>Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastmed Retail</i>	66.964	67.783	16.369	17.080
Indirect beleggingsresultaat				
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	38.879	37.930	5.429	8.821
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	-	(725)	-	-
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(6.478)	(1.729)	(929)	805
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	32.401	35.476	4.500	9.626
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	2.446	682	1.099	235
Waardemutaties financiële derivaten	1.279	32	(233)	528
<i>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</i>	36.126	36.190	5.366	10.389
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(591)	(1.671)	2.261	(796)
<i>Indirect beleggingsresultaat na belastingen</i>	35.535	34.519	7.627	9.593
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(6.402)	(3.126)	(785)	(229)
<i>Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastmed Retail</i>	29.133	31.393	6.842	9.364
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastmed Retail</i>	96.097	99.176	23.211	26.444
Per aandeel (x €1)				
Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastmed Retail	3,61	3,68	0,88	0,92
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastmed Retail	1,56	1,71	0,36	0,51
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastmed Retail</i>	5,17	5,39	1,24	1,43

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

	jaar 2011	jaar 2010	4e kwartaal 2011	4e kwartaal 2010
Netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen				
Brutohuuropbrengsten	132.532	126.638	33.432	32.094
Betaalde erfpachtcanons	(587)	(573)	(147)	(146)
Niet doorberekende servicekosten	(2.026)	(1.900)	(601)	(526)
Exploitatiekosten	(14.283)	(12.325)	(4.002)	(3.119)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>115.636</u>	<u>111.840</u>	<u>28.682</u>	<u>28.303</u>
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	38.879	37.930	5.429	8.821
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	-	(725)	-	-
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(6.478)	(1.729)	(929)	805
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>32.401</u>	<u>35.476</u>	<u>4.500</u>	<u>9.626</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	2.446	682	1.099	235
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</i>	<u>150.483</u>	<u>147.998</u>	<u>34.281</u>	<u>38.164</u>
Lasten				
Financiële opbrengsten	2.174	812	544	309
Financiële kosten	(37.290)	(31.698)	(9.762)	(8.486)
Waardemutaties financiële derivaten	1.279	32	(233)	528
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(33.837)</u>	<u>(30.854)</u>	<u>(9.451)</u>	<u>(7.649)</u>
Algemene kosten	(7.057)	(6.605)	(1.561)	(1.492)
<i>Totaal lasten</i>	<u>(40.894)</u>	<u>(37.459)</u>	<u>(11.012)</u>	<u>(9.141)</u>
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>109.589</u>	<u>110.539</u>	<u>23.269</u>	<u>29.023</u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(87)	(181)	94	22
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(591)	(1.671)	2.261	(796)
	<u>(678)</u>	<u>(1.852)</u>	<u>2.355</u>	<u>(774)</u>
<i>Beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>108.911</u>	<u>108.687</u>	<u>25.624</u>	<u>28.249</u>
Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(12.814)	(9.511)	(2.413)	(1.805)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	<u>96.097</u>	<u>99.176</u>	<u>23.211</u>	<u>26.444</u>
Per aandeel (x €1)				
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	5,17	5,39	1,25	1,43
Verwaterd beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	5,17	5,39	1,25	1,43

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

	jaar 2011	jaar 2010	4e kwartaal 2011	4e kwartaal 2010
Beleggingsresultaat	108.911	108.687	25.624	28.249
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(9.081)	(233)	(2.449)	16.355
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	(1.249)	(677)	(747)	(1.636)
Belastingen met betrekking tot overig totaalresultaat	943	(229)	125	(2.122)
Overig totaalresultaat	(9.387)	(1.139)	(3.071)	12.597
<i>Totaalresultaat</i>	99.524	107.548	22.553	40.846
Toekomend aan:				
Aandeelhouders Vastned Retail	86.732	97.933	20.145	38.875
Minderheidsbelangen	12.792	9.615	2.408	1.971
	99.524	107.548	22.553	40.846
Per aandeel (x €1)				
Totaalresultaat toekomend aan aandeelhouders				
Vastned Retail	4,66	5,32	1,08	2,10

GECONSOLIDEERDE BALANS (x €1.000,-)

	31 december 2011	31 december 2010
Activa		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.034.900	1.921.861
Overlopende activa in verband met huurincentives	4.548	1.586
	<hr/> 2.039.448	<hr/> 1.923.447
Vastgoedbeleggingen in pijplijn	89.581	72.091
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>	<hr/> 2.129.029	<hr/> 1.995.538
Materiële vaste activa	1.115	1.080
Financiële derivaten	1.529	978
Latente belastingvorderingen	478	478
<i>Totaal vaste activa</i>	<hr/> 2.132.151	<hr/> 1.998.074
Debiteuren en overige vorderingen	9.560	8.764
Belastingen naar de winst	483	411
Liquide middelen	4.339	7.383
<i>Totaal vlottende activa</i>	<hr/> 14.382	<hr/> 16.558
<i>Totaal activa</i>	<hr/> 2.146.533	<hr/> 2.014.632
Passiva		
Gestort en opgevraagd kapitaal	93.106	92.476
Agioreserve	470.705	471.370
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	(39.765)	(31.649)
Reserve omrekeningsverschillen	(2.029)	(780)
Overige reserves	382.279	344.977
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	96.097	99.176
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	<hr/> 1.000.393	<hr/> 975.570
Eigen vermogen minderheidsbelangen	105.308	99.335
<i>Totaal eigen vermogen</i>	<hr/> 1.105.701	<hr/> 1.074.905
Latente belastingverplichtingen	23.781	25.329
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	841	1.023
Langlopende rentedragende leningen o/g	755.031	612.059
Financiële derivaten	44.689	37.290
Langlopende belastingschulden	1.042	2.677
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	10.269	8.564
<i>Totaal langlopende schulden</i>	<hr/> 835.653	<hr/> 686.942
Schulden aan kredietinstellingen	139.494	121.544
Aflossing langlopende leningen o/g	22.212	92.013
Financiële derivaten	2.347	1.211
Belastingen naar de winst	3.515	3.211
Overige schulden en overlopende passiva	37.611	34.806
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	<hr/> 205.179	<hr/> 252.785
<i>Totaal passiva</i>	<hr/> 2.146.533	<hr/> 2.014.632

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	Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	Eigen vermogen mindereheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
Stand per 1 januari 2010	91.326	472.554	(31.083)	(103)	467.822	(61.383)	939.133	95.960	1.035.093
Direct beleggingsresultaat						67.783	67.783	6.385	74.168
Indirect beleggingsresultaat						31.393	31.393	3.126	34.519
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
Direct beleggingsresultaat						66.964	66.964	6.412	73.376
Indirect beleggingsresultaat						29.133	29.133	6.402	35.535
Waardemutaties financiële derivaten			(8.116)				(8.116)	(22)	(8.138)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen				(1.249)			(1.249)		(1.249)
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	(8.116)	(1.249)	-	96.097	86.732	12.792	99.524
Stockdividend	630	(630)					-		-
Kosten stockdividend		(35)					(35)		(35)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten						(41.577)	(41.577)	(6.435)	(48.012)
Interim-dividend 2011 in contanten					(20.297)		(20.297)		(20.297)
Toevoeging uit winstverdeling					57.599	(57.599)	-		-
Aankoop aandelen in dochtermaatschappijen							-	(384)	(384)
<i>Stand per 31 december 2011</i>	93.106	470.705	(39.765)	(2.029)	382.279	96.097	1.000.393	105.308	1.105.701

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x €1.000,-)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Beleggingsresultaat	108.911	108.687
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	(32.401)	(35.476)
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(2.446)	(682)
Nettofinancieringskosten	33.837	30.854
Belastingen naar de winst	678	1.852
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	<u>108.579</u>	<u>105.235</u>
Mutatie vlottende activa	(2.880)	4.197
Mutatie kortlopende schulden	(401)	(285)
Mutatie voorzieningen	1.535	(213)
	<u>106.833</u>	<u>108.934</u>
Betaalde interest (per saldo)	(37.503)	(32.558)
Betaalde belastingen naar de winst	(2.568)	1.348
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>66.762</u>	<u>77.724</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Aankoop van en investeringen in vastgoedbeleggingen	(109.968)	(108.631)
Verkoop vastgoedbeleggingen	16.622	17.373
Aankoop aandelen in dochtermaatschappijen	(384)	-
<i>Kasstroom vastgoedbeleggingen</i>	<u>(93.730)</u>	<u>(91.258)</u>
Mutatie materiële vaste activa	(38)	(82)
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>(93.768)</u>	<u>(91.340)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Uitgekeerd dividend	(61.909)	(61.462)
Uitgekeerd dividend aan minderheidsbelangen	(6.757)	(6.254)
Opgenomen rentedragende schulden	226.767	133.630
Aflossing rentedragende schulden	(134.141)	(50.681)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>23.960</u>	<u>15.233</u>
Netto toename/(afname) liquide middelen	(3.046)	1.617
Liquide middelen per 1 januari	7.383	5.739
Koersverschillen op liquide middelen	2	27
<i>Liquide middelen ultimo</i>	<u>4.339</u>	<u>7.383</u>

EPRA NAV en EPRA NNAV

	31-12-2011		31-12-2010	
	per aandeel		per aandeel	
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	1.000.393	53,72	975.570	52,75
Marktwaaarde van financiële derivaten	44.091	2,37	36.154	1,95
Latente belastingen	31.242	1,68	31.770	1,72
<i>Diluted EPRA NAV</i>	1.075.726	57,77	1.043.494	56,42
Marktwaaarde van financiële derivaten	(44.091)	(2,37)	(36.154)	(1,95)
Marktwaaarde van de rentedragende leningen o/g ¹⁾	10.958	0,59	10.764	0,58
Latente belastingen	(17.135)	(0,92)	(16.781)	(0,91)
<i>Diluted EPRA NNAV</i>	1.025.458	55,07	1.001.323	54,14

Gesegmenteerde informatie

	Vastgoedbeleggingen		Brutohuuropbrengsten		Exploitatiekosten incl. erfpacht en niet doorberekenende servicekosten		Nettohuuropbrengsten	
	31 december							
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Nederland	792.130	754.255	52.603	48.467	7.906	6.080	44.697	42.387
Frankrijk	475.219	424.610	26.195	24.612	2.333	2.516	23.862	22.096
Spanje	411.873	416.626	29.816	29.706	4.470	4.060	25.346	25.646
België	333.744	303.287	21.300	21.037	1.743	1.810	19.557	19.227
Turkije	103.659	84.452	1.604	1.686	327	283	1.277	1.403
Portugal	12.404	12.308	1.014	1.130	117	49	897	1.081
Totaal	2.129.029	1.995.538	132.532	126.638	16.896	14.798	115.636	111.840

	Waardemutaties vastgoedbeleggingen		Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen		Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen		Totaal	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
	Nederland	1.600	11.402	276	409	-	(426)	1.876
Frankrijk	19.749	22.060	198	92	297	15	20.244	22.167
Spanje	(11.647)	(4.481)	-	-	927	(862)	(10.720)	(5.343)
België	19.215	4.458	1.617	181	66	(12)	20.898	4.627
Turkije	3.401	2.262	355	-	(1.853)	(391)	1.903	1.871
Portugal	83	(225)	-	-	(28)	5	55	(220)
Waarvan toekomstend aan derden	32.401	35.476	2.446	682	(591)	(1.671)	34.256	34.487
	(5.962)	(3.114)	(447)	(50)	(18)	3	(6.427)	(3.161)
	26.439	32.362	1.999	632	(609)	(1.668)	27.829	31.326

Het persbericht is niet gecontroleerd door de externe accountant.

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 2010.

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

Effect van nieuwe, gewijzigde en verbeterde standaarden

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

- *IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards (Limited Exemption from Comparative IFRS 7 Disclosures for First-time adaptors)* ;
- *IAS 24 Related Party Disclosures (Revised definition of related parties)* ;
- *IAS 32 Financial Instruments: Presentation (Amendments relating to classification of right issues)* ;
- *IFRIC 14 The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction* ;
- *IFRIC 19 Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments* .

- Tevens zijn er 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 de Groep.

De financiële overzichten worden gepresenteerd in euro's, waarbij bedragen afgerond zijn op duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

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 2010.

De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen.

De leden van de Raad van Commissarissen en de Directie van Vastned Retail hadden gedurende 2011 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.