

**VastNed Management B.V.**  
**Rotterdam**

**Rapport inzake**  
**jaarbericht 2010**

**29 april 2011**

Dit rapport is gepubliceerd op, en kan worden gedownload van, de website van de Vennootschap: [www.vastned.nl](http://www.vastned.nl).  
Een afschrift van dit jaarbericht wordt op verzoek kosteloos verstrekt.

**Deloitte.**

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden.  
Behorend bij controleverklaring d.d. :

**29 APR 2011**

VastNed Management B.V.  
Rotterdam

## Inhoud

	pagina
<b>Jaarbericht 2010</b>	<b>3</b>
Jaarverslag van de Directie	4
Jaarrekening	6
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2010	7
Geconsolideerde balans per 31 december 2010	8
Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen	9
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	10
Vennootschappelijke balans	17
Vennootschappelijke winst- en verliesrekening	18
Toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening	18
Overige gegevens	19
Accountantsverklaring	19
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	19

**Deloitte.**

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden.  
Behorend bij controleverklaring d.d. 29 APR 2011

VastNed Management B.V.  
Rotterdam

### Jaarbericht 2010

- Jaarverslag van de Directie
- Jaarrekening
- Overige gegevens

Deloitte  
Deloitte Accountants B.V.

**Deloitte.**

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden.

Behorend bij controleverklaring d.d. 29 APR 2011

## Jaarverslag van de Directie

(alle bedragen \* € 1.000,-)

### Activiteiten

VastNed Management B.V. voert het commerciële en administratieve beheer van de vastgoedportefeuilles van VastNed Retail N.V. en VastNed Offices/Industrial N.V. Het technische beheer wordt door VastNed Management uitbesteed aan derden. De aandelen van VastNed Management B.V. worden gehouden door VastNed Retail N.V. (66 ⅔%) en VastNed Offices/Industrial N.V. (33 ⅓%). Tezamen vormen zij de VastNed Groep.

VastNed Management B.V. heeft geen eigen winstdoel en heeft in dat kader een overeenkomst tot verdeling van de kosten gesloten met VastNed Retail N.V. en VastNed Offices/Industrial N.V. De door VastNed Management B.V. gemaakte kosten worden op basis van de feitelijke werkzaamheden doorberekend aan VastNed Retail N.V. en VastNed Offices/Industrial N.V. Begin 2011 hebben VastNed Retail N.V. en VastNed Offices/Industrial N.V. besloten, onder voorbehoud van goedkeuring door de Algemene Vergaderingen van Aandeelhouders van beide fondsen, de overeenkomst met ingang van 1 januari 2012 te beëindigen.

### Risicoprofiel

Doordat VastNed Management B.V. slechts twee aandeelhouders/opdrachtgevers heeft, waarmee tevens een langjarige samenwerkingsovereenkomst alsmede een langjarige overeenkomst tot verdeling van kosten is gesloten, zijn er geen strategische, operationele en financiële risico's en zijn de risico's op het gebied van financiële verslaggeving en compliance zeer klein.

### De organisatie

#### *Vergunning beheerder*

Op 20 oktober 2007 is door de Autoriteit Financiële Markten aan VastNed Management B.V. de vergunning toegekend als bedoeld in artikel 2:65, lid 1, sub 1 van de Wet op het financieel toezicht op grond waarvan deze kan optreden als beheerder van VastNed Retail N.V. en VastNed Offices/Industrial N.V.

#### *Raad van Commissarissen*

De Raad van Commissarissen van VastNed Management B.V. bestaat uit de voorzitters en vice-voorzitters van de Raden van Commissarissen van VastNed Retail N.V. en VastNed Offices/Industrial N.V.

#### *Samenstelling Raad van Commissarissen*

de heer W.J. Kolff

de heer W.M. Steenstra Toussaint

de heer H.W. Breukink

de heer N.J. Westdijk

#### *Personeel*

Het gemiddeld aantal werknemers kwam in 2010 uit op 47 (2009: 46).

### Financiële resultaten

De algemene kosten zijn in 2010 gering gestegen tot € 7.892 (2,1%). Deze stijging werd veroorzaakt door enerzijds een stijging van de lonen en salarissen (+ € 339), onder meer als gevolg van de indiensttreding van een nieuwe statutair Directeur en indexatie van de lonen en salarissen, en anderzijds door een daling van de overige algemene kosten (- € 192) als gevolg van lagere automatiseringskosten en het feit dat de premie voor de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering sinds 2010 rechtstreeks aan beide fondsen in rekening wordt gebracht.

In het kader van de overeenkomst tot verdeling van de kosten zijn de totale kosten van VastNed Management B.V., na aftrek van de nettorenteopbrengst, doorbelast aan de aandeelhouders.

De totale doorbelasting in 2010 bedroeg € 7.903 (2009: € 7.716).

**Deloitte.**

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden.

Behorend bij controleverklaring d.d. 29 APR 2011

#### Vooruitzichten voor 2011

VastNed Retail N.V. en VastNed Offices/Industrial N.V. hebben in februari besloten, mits goedgekeurd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van beide fondsen, de samenwerking op managementgebied op 1 januari 2012, of zoveel eerder als er een Change of Control plaatsvindt, te beëindigen. Het personeel en de activiteiten van VastNed Management zullen zoveel mogelijk door de fondsen worden overgenomen. De kosten die samenhangen met deze beëindiging zijn begroot op € 5,0 miljoen en zullen door de beide fondsen in verhouding tot ieders aandeel, zijnde € 2,3 miljoen respectievelijk € 2,7 miljoen voor VastNed Offices/Industrial respectievelijk VastNed Retail worden vergoed. Er zal een gedetailleerd afwikkelingsplan voor VastNed Management uitgewerkt worden. Dit proces zal zich in nauw overleg tussen de Directie en de Raden van Commissarissen van de fondsen Op 20 april 2011 hebben VastNed Offices/Industrial en Nieuwe Steen Investments N.V. bekend gemaakt dat overeenstemming is bereikt aangaande een fusie tussen beide ondernemingen. Indien door de aandeelhouders in de Buitengewone Algemene Vergaderingen van Aandeelhouders goedkeuring aan deze fusie wordt verleend, wordt verwacht dat de samenwerkingsovereenkomst op een eerder tijdstip beëindigd zal worden.

De Directie verwacht dat de kosten over 2011, afgezien van de kosten voor de beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst, een geringe stijging zullen laten zien. Deze kosten zullen vanwege de overeenkomst tot verdeling van kosten, welke in ieder geval nog tot en met 31 december 2011 dan wel tot de datum van de change of control van kracht is, volledig doorberekend worden aan de aandeelhouders.

Rotterdam, 29 april 2011

De Directie:

R.A. van Gerrevink

T.M. de Witte

T.T.J. de Groot

**Deloitte.**

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden.

Behorend bij controleverklaring d.d. 29 APR 2011

VastNed Management B.V.  
Rotterdam

### Jaarrekening

- Geconsolideerde winst- en verliesrekening
- Geconsolideerde balans
- Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen
- Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening
- Vennoetschappelijke balans
- Vennoetschappelijke winst- en verliesrekening
- Toelichting op de vennoetschappelijke jaarrekening

Deloitte

Deloitte Accountants B.V.

Deloitte Accountants B.V.

Deloitte Accountants B.V.

**Deloitte.**

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden.  
Behorend bij controleverklaring d.d. :

29 APR 2011

## Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000,-)

	Toelichting	2010	2009
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Doorbelastingen aan aandeelhouders	3	6.307	6.178
Beheervergoedingen groepsmaatschappijen	3	1.565	1.499
Overige opbrengsten		31	39
		<u>7.903</u>	<u>7.716</u>
<b>Algemene kosten</b>			
Lonen en salarissen		(4.312)	(3.973)
Sociale lasten		(359)	(338)
Pensioenlasten	10	(566)	(577)
Afschrijvingen op materiële vaste activa	6	(203)	(195)
Overige algemene kosten	4	(2.452)	(2.644)
		<u>(7.892)</u>	<u>(7.727)</u>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<u>11</u>	<u>(11)</u>
<b>Nettofinancieringskosten</b>			
Financiële opbrengsten		4	34
Financiële kosten		(10)	(12)
		<u>(6)</u>	<u>22</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<u>5</u>	<u>11</u>
Belastingen naar de winst	5	(5)	(11)
<b>Resultaat na belastingen</b>		<u>-</u>	<u>-</u>

**Deloitte.**

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden.  
Behorend bij controleverklaring d.d. :

29 APR 2011

## Geconsolideerde balans per 31 december

(x € 1.000,-)

	Toelichting	2010	2009
<b>Activa</b>			
Materiële vaste activa	6	611	448
Aandeelhouders		109	201
Groepsmaatschappijen		263	22
Belastingen en premies sociale verzekeringen		16	10
Overige vorderingen		380	712
Liquide middelen	8	2.512	2.322
<i>Totaal vlottende activa</i>	7	<b>3.280</b>	3.267
<i>Totaal activa</i>		<b>3.891</b>	3.715
<b>Passiva</b>			
Gestort en opgevraagd kapitaal		46	46
Agioreserve		1.051	1.051
Overige reserves		54	54
<i>Eigen vermogen</i>	9	<b>1.151</b>	1.151
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbelonin	10	1.023	1.236
Crediteuren		208	177
Aandeelhouders		260	-
Groepsmaatschappijen		35	50
Belastingen en premies sociale verzekeringen		243	221
Overige schulden en overlopende passiva	12	971	880
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	11	<b>1.717</b>	1.328
<i>Totaal passiva</i>		<b>3.891</b>	3.715

## Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen

(x € 1.000,-)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<i>Eigen vermogen per 1 januari</i>	1.151	1.151
Resultaat na belastingen	-	-
<i>Eigen vermogen per 31 december</i>	<u>1.151</u>	<u>1.151</u>

Deloitte

Deloitte Accountants B.V.

Deloitte Accountants B.V.

Deloitte Accountants B.V.

**Deloitte.**

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden.

Behorend bij controleverklaring d.d. :

**29 APR 2011**

# Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

(x € 1.000,-)

## 1 Algemene informatie

### Activiteiten

De activiteiten van VastNed Management B.V. ("de Vennootschap"), statutair gevestigd in Rotterdam, betreffen het commerciële en administratieve beheer van de (geconsolideerde) vastgoedportefeuilles van VastNed Retail N.V., Rotterdam en VastNed Offices/Industrial N.V., Rotterdam. Het technisch beheer van de portefeuilles is door de Vennootschap uitbesteed aan derden.

### Vergunning beheerder

Op 20 oktober 2007 is door de Autoriteit Financiële Markten aan VastNed Management B.V. de vergunning toegekend als bedoeld in artikel 2:65, lid 1, sub 1 van de Wet op het financieel toezicht op grond waarvan deze kan optreden als beheerder van VastNed Retail N.V. en VastNed Offices/Industrial N.V.

### Groepsverhoudingen

De aandeelhouders van de Vennootschap zijn VastNed Retail N.V. (66⅔%) en VastNed Offices/Industrial N.V. (33⅓%), beide vastgoedbeleggingsinstellingen met veranderlijk kapitaal. Zij vormen samen met hun dochtermaatschappijen en de Vennootschap de VastNed Groep.

De financiële gegevens van de Vennootschap zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van VastNed Retail N.V., die wordt gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel te Rotterdam.

### Doorbelastingen

VastNed Management B.V. berekent de door haar gemaakte kosten (inclusief de kosten van uitbesteding, financiering en en belastingen), verminderd met de contractueel overeengekomen gefactureerde beheervergoedingen aan andere groepsmaatschappijen binnen de VastNed Groep, door aan haar beide aandeelhouders.

De vennootschappelijke winst- en verliesrekening is op grond van artikel 402, boek 2 BW in beknopte vorm weergegeven.

## 2 Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

### Grondslagen voor consolidatie

VastNed Management B.V. bezit sinds 1988 alle aandelen en volledige zeggenschap in VastNed Projecten B.V., statutair gevestigd te Rotterdam. Deze dochtermaatschappij wordt integraal geconsolideerd.

### Algemeen

Voor zover niet anders vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde. Alle bedragen luiden in duizenden euro's tenzij anders wordt aangegeven.

### Resultaatbepaling

De gemaakte kosten (inclusief de kosten van uitbesteding, financiering en belastingen), verminderd met de contractueel overeengekomen gefactureerde beheervergoedingen aan andere groepsmaatschappijen binnen de VastNed Groep, worden doorberekend aan beide aandeelhouders van de Vennootschap. Deze doorbelastingen vinden plaats, zonder winst-opslag, op basis van oorzakelijkheid.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment dat de diensten worden verleend. Kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

**Deloitte.**

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden.

Behorend bij controleverklaring d.d. 29 APR 2011

### **Materiële vaste activa**

Materiële vaste activa omvat met name activa die door de Vennootschap worden aangehouden in het kader van de ondersteuning van de bedrijfsactiviteiten, zoals kantoormeubilair, computerapparatuur en software en vervoermiddelen. De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen kostprijs, verminderd met eventuele cumulatieve afschrijvingen en eventuele cumulatieve bijzondere waardevermindervingsverliezen. Afschrijvingen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening volgens de lineaire afschrijvingsmethode rekening houdend met de verwachte gebruiksduur en restwaarde van de desbetreffende activa.

De verwachte gebruiksduur wordt als volgt ingeschat:

Kantoorinventaris	5 jaar
Computerapparatuur en software	5 jaar
Vervoermiddelen	5 jaar

### **Vorderingen**

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor mogelijk oninbaarheid.

### **Liquide middelen**

De liquide middelen bestaan uit banktegoeden.

### **Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen**

#### **Toegezegd-pensioenregelingen**

De nettoverplichting van de Vennootschap uit hoofde van toegezegd-pensioenregelingen wordt berekend door een schatting te maken van de pensioenaanspraken die werknemers hebben opgebouwd in ruil voor hun diensten in de verslagperiode en voorgaande perioden. De pensioenaanspraken uit hoofde van toegezegd-pensioenrechten worden contant gemaakt tegen een disconteringsvoet en verminderd met de reële waarde van de fondsbeleggingen waaruit de verplichtingen moeten worden afgewikkeld. Voor deze berekening wordt door de externe actuaaris de zogenaamde 'projected-unit credit' methode gehanteerd.

Wanneer de pensioenaanspraken uit hoofde van een regeling worden verbeterd, wordt het gedeelte van de verbeterde pensioenaanspraken dat betrekking heeft op de verstreken diensttijd van werknemers lineair als last in de winst- en verliesrekening opgenomen over de gemiddelde periode totdat de pensioenaanspraken onvoorwaardelijk worden.

Voor zover de pensioenaanspraken onmiddellijk onvoorwaardelijk worden, wordt de last onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Alle actuariële winsten en verliezen per 1 januari 2004 zijn opgenomen. Actuariële winsten en verliezen die na 1 januari 2004 ontstaan, worden door de Vennootschap volgens de zogenaamde 'corridor'-benadering opgenomen. Volgens de 'corridor'-benadering worden cumulatieve niet-opgenomen actuariële winsten of verliezen voor zover deze buiten een bandbreedte van 10% van de contante waarde van de brutoverplichting uit hoofde van de toegezegd-pensioenrechten, dan wel van de reële waarde van de fondsbeleggingen indien deze hoger is, opgenomen in de winst- en verliesrekening over de verwachte gemiddelde resterende diensttijd van de werknemers die aan de regeling deelnemen. Voor het overige wordt de actuariële winst het actuariële verlies niet opgenomen.

Wanneer de fondsbeleggingen de verplichtingen overtreffen, wordt de opname van het actief beperkt tot een bedrag dat maximaal gelijk is aan het saldo van eventuele niet opgenomen actuariële verliezen en pensioenkosten van verstreken diensttijd en de contante waarde van eventuele, opdat moment beschikbare, toekomstige terugstortingen door het fonds of lagere toekomstige pensioenpremies.

#### **Langetermijnpersoneelsbeloningen**

Verplichtingen uit hoofde van toekomstige jubileumuitkeringen worden eveneens onder deze voorziening opgenomen.

### **Overige schulden en overlopende passiva**

Overige schulden en overlopende passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

### 3 Doorbelasting aan aandeelhouders en beheervergoedingen groepsmaatschappijen

Deze opbrengsten bestaan uit de door de Vennootschap doorbelaste kosten aan de aandeelhouders en de contractueel overeengekomen gefactureerde beheervergoedingen aan de andere groepsmaatschappijen binnen de VastNed Groep.

### 4 Overige algemene kosten

	2010	2009
Overige personeelskosten	837	821
Huisvestingskosten	547	535
Kantoorkosten	191	329
Publiciteitskosten	152	128
Automatiseringskosten	513	572
Overige kosten	212	259
	2.452	2.644

### 5 Belastingen naar de winst

De Vennootschap en haar volledige dochtermaatschappij VastNed Projecten B.V. vormen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. In het kader van de samenwerking met VastNed Retail N.V. en VastNed Offices/Industrial N.V. is vanaf 1 januari 1996 met de inspecteur van de vennootschapsbelasting een ruling overeengekomen, die op 31 december 1999 eindigde en tot en met 31 december 2000 is verlengd. In 2001 heeft schriftelijk en mondeling overleg plaatsgevonden met de belastingdienst inzake een nieuwe ruling voor de jaren vanaf 2001. De belastingdienst heeft naar aanleiding van dit overleg nog geen officieel standpunt ingenomen.

Inmiddels is wel voorlopige overeenstemming bereikt met de belastingdienst om voor de jaren vanaf 2001 geen belastbare winst te rapporteren. In afwachting van het officiële standpunt van de belastingdienst is, conform de voorlopige overeenstemming, de belasting op het resultaat van 2001 in 2002 teruggedraaid en is er in 2003 tot en met 2010 geen belastbare winst gerapporteerd. De in de geconsolideerde winst- en verliesrekening opgenomen belastingen naar de winst betreft de verschuldigde vennootschapsbelasting over de fiscaal niet erkende kosten.

### 6 Materiële vaste activa

De samenstelling van de materiële vaste activa op 31 december 2010 was als volgt:

	Kantoor- inventaris	Computer- apparatuur en software	Vervoer- middelen	Totaal
Aanschafwaarde	502	586	816	1.904
Cumulatieve afschrijving	(485)	(510)	(298)	(1.293)
Boekwaarde	17	76	518	611

De mutaties in de materiële vaste activa waren als volgt:

	Kantoor- inventaris	Computer- apparatuur en software	Vervoer- middelen	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2010	18	73	357	448
Aankopen	7	51	346	404
Verkopen/buitengebruikstellingen	(59)	(65)	(216)	(340)
Afschrijving verkochte/buitengebruik- gestelde activa	59	65	178	302
Afschrijving	(8)	(48)	(147)	(203)
Boekwaarde per 31 december 2010	17	76	518	611

**Deloitte.**

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden.  
Behorend bij controleverklaring d.d. :

29 APR 2011

## 7 Vorderingen

De onder vlottende activa opgenomen vorderingen vervallen binnen één jaar.

## 8 Liquide middelen

De liquide middelen betreffen banktegoeden en staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

## 9 Eigen vermogen

Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt € 90.756 bestaande uit 4.000 aandelen met een nominale waarde van € 22,69 per aandeel. Op 31 december 2010 waren 2.020 aandelen geplaatst en volgestort.

## 10 Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen

De Vennootschap heeft voor haar werknemers pensioenregelingen die kwalificeren als toegezegd-pensioenregelingen.

Door de externe actuaris zijn de volgende aannames voor de actuariële berekeningen gebruikt:

	31-12-2010	31-12-2009
Disconteringsvoet	5,25%	6,00%
Verwacht rendement op fondsbeleggingen	5,25%	6,00%
Toekomstige salarisverhogingen (afhankelijk van leeftijd en inclusief inflatiecorrectie)	2,00%-6,00%	2,00%-6,00%
Toekomstige pensioenstijgingen	0,325% - 2,00%	0,325% - 2,00%

	2010	2009
Contante waarde van de toegezegd-pensioenverplichting	13.028	10.178
Reële waarde van de fondsbeleggingen	(11.073)	(8.753)
	1.955	1.425
Niet opgenomen actuariële verliezen	(1.080)	(329)
	875	1.096
Langetermijnpersoneelsbeloningen	148	140
	1.023	1.236

Het verloop van de voorzieningen was als volgt:

	2010	2009
Stand per 1 januari	1.236	1.236
Toevoeging ten laste van de winst- en verliesrekening	524	553
Betaalde bijdragen (per saldo)	(745)	(572)
Mutatie voorziening langetermijnpersoneelsbeloningen	8	19
Stand per 31 december	1.023	1.236

Deloitte

Deel van de Deloitte Group

De Deloitte Group is een wereldwijd netwerk van lidmaatschappen

die onder de naam Deloitte optreden. Het netwerk is gereguleerd door de ICAEW

**Deloitte.**

Deloitte Accountants B.V.

De bedragen voor de toegezegd-pensioenregelingen die zijn opgenomen onder de algemene kosten in de winst- en verliesrekening zijn als volgt:

	2010	2009
Pensioenkosten	470	455
Interest	599	561
Verwacht rendement op fondsbeleggingen	(529)	(467)
Afschrijving actuariële verliezen	(16)	4
	524	553

VastNed Management verwacht aan haar toegezegd-pensioenregelingen in 2011 een bedrag van € 0,7 miljoen te zullen bijdragen.

## 11 Kortlopende schulden

De schulden met een resterende looptijd van ten hoogste één jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

## 12 Overige schulden en overlopende passiva

De onder de kortlopende schulden opgenomen overige schulden en overlopende passiva zijn als volgt gespecificeerd:

	2010	2009
Te betalen personeelskosten	487	385
Nog te versturen creditnota's	75	100
Te betalen overige algemene kosten	409	395
	971	880

## 13 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### Meerjarige samenwerkingsovereenkomst

Tussen de Vennootschap, VastNed Retail N.V. en VastNed Offices/Industrial N.V. bestaat een langjarige samenwerkingsovereenkomst, alsmede een langjarige overeenkomst tot verdeling van kosten. In deze overeenkomsten zijn de onderlinge rechten en verplichtingen vastgelegd. Bij opzegging door VastNed Retail N.V. of VastNed Offices/Industrial N.V. is de opzeggende partij een vergoeding verschuldigd van tweemaal het in het tweede jaar van de opzegtermijn geldende aandeel in de voor gemene rekening gemaakte kosten.

Een nadere overeenkomst bij deze overeenkomsten voorziet in specifieke change of control-clausules, onder meer inhoudende dat bij gestanddoening van een openbaar bod op VastNed Retail N.V., VastNed Offices/Industrial N.V. schadeloos wordt gesteld voor de gevolgen van de tussentijdse beëindiging van deze contracten en vice versa.

Eind 2007 hebben VastNed Management, VastNed Retail N.V. en VastNed Offices/Industrial N.V. sommige punten van deze overeenkomst verduidelijkt. In dit kader is de door VastNed Retail N.V. of VastNed Offices/Industrial N.V. te betalen schadevergoeding ingeschat op een bedrag tussen € 10 miljoen en € 25 miljoen.

### Huurverplichtingen en verplichtingen uit hoofde van operational lease

De Vennootschap houdt kantoor te K.P. van der Mandelelaan 43a in Rotterdam. De kantoorruimte wordt gehuurd van VastNed Offices/Industrial N.V. De huurovereenkomst loopt tot en met 31 oktober 2018.

De jaarlijkse huurverplichting uit hoofde van de huurovereenkomst bedraagt € 389 en wordt jaarlijks per 1 november geïndexeerd.

**Deloitte.**

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden.  
Behorend bij controleverklaring d.d.:

29 APR 2011

## 14 Transacties met direct belanghebbenden

Als direct belanghebbenden zijn aan te merken; VastNed Retail N.V., VastNed Offices/Industrial N.V., VastNed Projecten B.V., Commissarissen en Directieleden.

Voor zover de Vennoetschap bekend is, hebben in het verslagjaar geen transacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de Vennoetschap zijn te beschouwen, anders dan die welke voortvloeien uit de samenwerkings-overeenkomst en arbeidscontracten.

### Aandeelhouders

VastNed Retail N.V.	66%
VastNed Offices/Industrial N.V.	33%

### Dochtermaatschappijen

De Vennoetschap bezit alle aandelen en volledige zeggenschap in VastNed Projecten B.V.

Transacties, evenals onderlinge saldi en opbrengsten en lasten, tussen de Vennoetschap en VastNed Projecten B.V. worden bij consolidatie geëlimineerd en worden niet toegelicht.

### Commissarissen en Directieleden

Voor het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen van VastNed Management wordt geen vergoeding verstrekt.

### Beloning van de statutaire Directie

	Salarijs (incl. sociale lasten)	Bonus over 2009 uitge- keerd in 2010	Pensioen- lasten	Totaal
R.A. van Gerrevink	470	25	62	557
T.M. de Witte	262	13	32	307
T.T.J. de Groot (vanaf 1 september 2010)	102	-	14	116
	834	38	108	980

Door de Raad van Commissarissen zijn aan de leden van de statutaire Directie over 2010 de volgende persoonlijke bonussen toegekend: R.A. van Gerrevink € 9, T.M. de Witte € 8 en T.T.J. de Groot nihil.

Aan de leden van de statutaire Directie en de Raad van Commissarissen zijn geen optierechten toegekend. Ook zijn aan hen geen leningen of voorschotten verstrekt, noch werden garanties te hunnen behoeve afgegeven.

### Samenvatting arbeidsovereenkomsten Directie

#### R.A. van Gerrevink

De heer Van Gerrevink heeft recht op een vaste jaarlijkse bezoldiging van € 465.000 (niveau 2010), waarvan € 348.000 pensioengevend is. De heer Van Gerrevink is in dienst getreden bij VastNed Management per 1 juli 2002. Bij onvrijwillig ontslag door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van VastNed Management is de heer Van Gerrevink gerechtigd tot een vergoeding van ten minste € 600.000. Indien de arbeidsovereenkomst door een fusie of overname wordt beëindigd, zal een vergoeding van ten minste € 400.000 (per fonds) worden voldaan. Indien een prijs voor aandeelhouders wordt gerealiseerd boven 105% van de intrinsieke waarde wordt een additionele bonus van 2% van het meerdere per aandeel vermenigvuldigd met het aantal uitstaande aandelen uitgekeerd. Deze additionele bonus is gemaximeerd tot € 750.000 per fonds. Deze regelingen zijn bedongen bij het afsluiten van de arbeidsovereenkomst. De afspraken die betrekking hebben op een fusie of overname zijn, zoals afgesproken met de heer Van Gerrevink, niet meer van toepassing. De heer Van Gerrevink is voor onbepaalde tijd benoemd. De verwachte pensioengerechtigde leeftijd van de heer Van Gerrevink is 63 jaar. Voor deze regeling geldt geen eigen bijdrage. Naar verwachting zal in 2011 de arbeidsovereenkomst worden beëindigd.

**Deloitte.**

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatie doeleinden.  
Behorend bij controleverklaring d.d. : 29 APR 2011

*T.M. de Witte*

De heer De Witte heeft recht op een vaste jaarlijkse bezoldiging van € 255.000 (niveau 2010), waarvan € 215.000 pensioengevend is. De heer De Witte is in dienst getreden bij en benoemd tot CFO van VastNed Management per 16 juni 2003. De pensioengerechtigde leeftijd is 65 jaar. Voor deze regeling geldt geen eigen bijdrage. Het pensioen van de heer De Witte wordt bepaald aan de hand van het zogenaamde middelloonstelsel. Bij onvrijwillig ontslag is de heer De Witte gerechtigd tot een vergoeding van een bedrag vast te stellen in lijn met de systematiek van de kantonrechterformule met inachtneming van 12 dienstjaren op het moment van indiensttreding. Deze regeling is bedongen bij het afsluiten van de arbeidsovereenkomst. In geval door een fusie of overname van één van de VastNed-fondsen op initiatief van VastNed Management een einde komt aan de arbeidsovereenkomst, zal een schadeloosstelling van tenminste 15 maanden worden betaald. De heer De Witte is voor onbepaalde tijd benoemd.

*T.T.J. de Groot*

De heer De Groot heeft recht op een jaarlijkse bezoldiging van € 300.000 (niveau 2010), waarvan € 250.000 pensioengevend is. De heer De Groot is in dienst getreden bij en benoemd tot CIO van VastNed Management per 1 september 2010.

De arbeidsovereenkomst met de heer De Groot is aangegaan voor een periode van vier jaar. De pensioengerechtigde leeftijd is 65 jaar. Voor deze regeling geldt geen eigen bijdrage. Het pensioen van de heer De Groot betreft een beschikbare premieregeling. In geval door een fusie of overname van VastNed Retail N.V. of VastNed Offices/Industrial N.V. op initiatief van VastNed Management een einde komt aan de arbeidsovereenkomst, zal een schadeloosstelling van maximaal

De maximale ontslagvergoedingen voor de heer Van Gerrevink en de heer De Witte kunnen gezien het bovenstaande meer bedragen dan eenmaal het jaarsalaris. VastNed Management houdt vast aan de met deze Directieleden afgesloten arbeidsovereenkomsten en de daarin opgenomen ontslagregelingen.

De beloningen over 2010 van de Raad van Commissarissen en de Directie zijn volledig doorbelast aan VastNed Retail N.V. en VastNed Offices/Industrial N.V.

## 15 Personeel

Het gemiddelde aantal werknemers gedurende het jaar bedroeg 47 (fulltime equivalenten) (2009: 46) verdeeld over de volgende functionele gebieden:

	2010	2009
Vastgoed	20	20
Financiën	12	12
Management team	4	4
Overige	11	10
	47	46

Rotterdam, 29 april 2011

De Directie:

R.A. van Gerrevink

T.M. de Witte

T.T.J. de Groot

**Deloitte.**

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden.  
Behorend bij controleverklaring d.d.:

29 APR 2011

## Vennootschappelijke balans per 31 december

(x € 1.000,-)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>Activa</b>		
Materiële vaste activa	611	448
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	690	689
	<u>1.301</u>	<u>1.137</u>
Aandeelhouders	109	201
Groepsmaatschappijen	263	22
Belastingen en premies sociale verzekeringen	16	10
Overige vorderingen	372	712
Liquide middelen	2.237	2.047
<i>Totaal vlottende activa</i>	<u>2.997</u>	<u>2.992</u>
<i>Totaal activa</i>	<u>4.298</u>	<u>4.129</u>
<b>Passiva</b>		
Gestort en opgevraagd kapitaal	46	46
Agioreserve	1.051	1.051
Overige reserves	54	54
<i>Eigen vermogen</i>	<u>1.151</u>	<u>1.151</u>
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	1.023	1.236
Crediteuren	200	177
Aandeelhouders	260	-
Groepsmaatschappijen	450	465
Belastingen en premies sociale verzekeringen	243	221
Overige schulden en overlopende passiva	971	879
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	<u>2.124</u>	<u>1.742</u>
<i>Totaal passiva</i>	<u>4.298</u>	<u>4.129</u>

## Vennootschappelijke winst- en verliesrekening

(x € 1.000,-)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Vennootschappelijk resultaat	-	(1)
Resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	1
	<u>-</u>	<u>-</u>

### Toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening

#### Algemeen

De vennootschappelijke winst- en verliesrekening is op grond van artikel 402, boek 2 BW in beknopte vorm weergegeven. Deze vennootschappelijke jaarrekening maakt onderdeel uit van de jaarrekening 2010 waarin ook de geconsolideerde jaarrekening is opgenomen.

#### Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat

De waarderingsgrondslagen van de activa en passiva en de methode van resultaatbepaling zijn gelijk aan die van de geconsolideerde jaarrekening. Derhalve wordt verwezen naar de toelichting op deze stukken.

De deelneming in VastNed Projecten B.V. te Rotterdam wordt gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde.

#### Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

De Vennootschap en VastNed Projecten B.V. vormen een fiscale eenheid voor de Vennootschapsbelasting.

De Vennootschap is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

#### Deelnemingen in groepsmaatschappijen

VastNed Management B.V. bezit sinds 1988 alle aandelen en volledige zeggenschap in VastNed Projecten B.V., statutair gevestigd te Rotterdam.

Het verloop van de deelnemingen in groepsmaatschappijen was als volgt:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Stand per 1 januari	689	688
Aandeel in resultaat na belastingen	-	1
<i>Stand per 31 december</i>	<u>689</u>	<u>689</u>

Rotterdam, 29 april 2011

De Directie:

R.A. van Gerrevink

T.M. de Witte

T.T.J. de Groot

**Deloitte.**

Deloitte Accountants B.V.

## **Overige gegevens**

### **Accountantsverklaring**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

### **Statutaire regeling betreffende de bestemming van de winst**

Eventuele resultaten staan ter beschikking van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Voor zover met betrekking tot de winstbestemming geen besluit van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders tot stand komt, wordt de winst gereserveerd.

De Vennootschap kan aan de aandeelhouders slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen van de Vennootschap groter is dan het bedrag van het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

### **Gebeurtenissen na balansdatum**

VastNed Retail N.V. en VastNed Offices/Industrial N.V. hebben in februari besloten, mits goedgekeurd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van beide fondsen, de samenwerking op managementgebied op 1 januari 2012, of zoveel eerder als er een Change of Control plaatsvindt, te beëindigen. Het personeel en de activiteiten van VastNed Management zullen zoveel mogelijk door de fondsen worden overgenomen. De kosten die samenhangen met deze beëindiging zijn begroot op € 5,0 miljoen en zullen door de beide fondsen in verhouding tot ieders aandeel, zijnde € 2,3 miljoen respectievelijk € 2,7 miljoen voor VastNed Offices/Industrial respectievelijk VastNed Retail worden vergoed. Er zal een gedetailleerd afwikkelingsplan voor VastNed Management uitgewerkt worden. Dit proces zal zich in nauw overleg tussen de Directie en de Raden van Commissarissen van de fondsen afspelen.

Op 20 april 2011 hebben VastNed Offices/Industrial en Nieuwe Steen Investments N.V. bekend gemaakt dat overeenstemming is bereikt aangaande een fusie tussen beide ondernemingen. Indien door de aandeelhouders in de Buitengewone Algemene Vergaderingen van Aandeelhouders goedkeuring aan deze fusie wordt verleend, wordt verwacht dat de samenwerkingsovereenkomst op een eerder tijdstip beëindigd zal worden.

**Deloitte.**

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden.  
Behorend bij controleverklaring d.d. :

29 APR 2011



## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Directie van VastNed Management B.V. te Rotterdam

### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2010 van VastNed Management B.V., te Rotterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2010 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2010 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de entiteit is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

### Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijking van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit.

Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de entiteit gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

## **Oordeel betreffende de jaarrekening**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van VastNed Management B.V., per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

## **Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen**

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Amsterdam, 29 april 2011

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend  
Drs. W.H.E. van Ommeren RA MBA