

INHOUDSOPGAVE

Kerncijfers	2
Profiel ShoppingParks	3
Raad van commissarissen en directie	5
Preadvies van de raad van commissarissen	7
Verslag van de directie	8
Jaarrekening 2010	
Geconsolideerde balans	16
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	17
Mutaties in het eigen vermogen	18
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	19
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	20
Vennootschappelijke jaarrekening	36
Overige gegevens	
Statutaire regeling betreffende de winstbestemming	39
Dividendvoorstel	39
Wet op het financieel toezicht	39
Belangen van commissarissen en directie	39
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	40
Overzicht onroerendgoedportefeuille per 31 december 2010	42

AANDEELHOUDERSINFORMATIE

Financiële kalender 2011

Algemene vergadering van aandeelhouders	2 maart 2011
Resultaten 1ste kwartaal	15 april 2011
Resultaten 2e kwartaal	8 juli 2011
Resultaten 3e kwartaal	14 oktober 2011

Financiële kalender 2012

Algemene vergadering van aandeelhouders	14 maart 2012
---	---------------

KERNCIJFERS

Alle bedragen in dit jaarverslag luiden in duizenden euro's, tenzij anders is aangegeven

Kerncijfers geconsolideerde balans	31/12/10	31/12/09	31/12/08	31/12/07	31/12/06
Beleggingen	216.560	207.260	184.435	192.021	117.865
Vorderingen	1.360	2.102	3.292	1.373	473
Overige activa	<u>5.762</u>	<u>5.437</u>	<u>3.631</u>	<u>5.215</u>	<u>1.764</u>
Totaal activa	223.682	214.799	191.358	198.609	120.102
Eigen vermogen	52.016	43.918	39.794	52.219	31.964
Voorziening latente belastingen	1.685	1.102	1.525	2.218	754
Langlopende schulden	162.643	152.072	104.584	99.582	80.739
Kortlopende schulden	<u>7.338</u>	<u>17.707</u>	<u>45.455</u>	<u>44.590</u>	<u>6.645</u>
Totaal passiva	223.682	214.799	191.358	198.609	120.102
Kerncijfers geconsolideerd resultaat	2010	2009	2008	2007	2006
Netto huuropbrengsten	13.113	12.888	11.373	10.468	6.980
Totaal lasten inclusief belastingen	<u>- 10.062</u>	<u>- 9.976</u>	<u>- 8.690</u>	<u>- 8.032</u>	<u>- 3.735</u>
Operationeel resultaat	3.051	2.912	2.683	2.436	3.245
Netto herwaarderingsresultaat					
Onroerend goed (na belastingen)	7.045	- 8.078	- 8.673	19.651	269
Performance fee (na belastingen)	-	-	1.559	- 1.619	- 120
Herwaardering financiële instrumenten (na belastingen)	<u>- 1.998</u>	<u>- 2.710</u>	<u>- 6.732</u>	<u>2.699</u>	<u>3.766</u>
Netto resultaat	8.098	- 7.876	- 11.163	23.167	7.160
Kerncijfers per aandeel in €	31/12/10	31/12/09	31/12/08	31/12/07	31/12/06
Intrinsieke waarde	10.438	8.813	13.340	17.564	10.758
<i>Ultimo aantal uitstaande gewone aandelen</i>	4.983	4.983	2.983	2.973	2.971
Operationeel resultaat per aandeel ¹	612	661	884	817	1.096
<i>Gewogen gemiddeld aantal in omloop zijnde gewone aandelen</i>	4.983	4.408	3.035	2.983	2.960
Ratio's	31/12/10	31/12/09	31/12/08	31/12/07	31/12/06
Solvabiliteit ²	24,0%	21,0%	21,6%	27,4%	27,2%
Loan to value ³	72,1%	76,7%	77,3%	72,5%	73,5%
Debt Service Coverage Ratio ⁴	1,23	1,30	1,58	1,63	2,26

¹ Op basis van gewogen gemiddeld aantal in omloop zijnde gewone aandelen gedurende het boekjaar.

² Gedefinieerd als het totaal van het eigen vermogen, achtergestelde leningen (indien van toepassing) en voorziening latente belastingen ten opzichte van het totale (geconsolideerde) vermogen.

³ Gedefinieerd als het totaal van de hypothecaire en overige leningen gedeeld door de marktwaarde van het voor de leningen verbonden vastgoed.

⁴ Gedefinieerd als de in een periode behaalde netto huuropbrengsten gedeeld door de in die periode verschuldigde rente en periodieke aflossing.

PROFIEL SHOPPINGPARKS

Algemeen

ShoppingParks N.V. ('ShoppingParks' of 'de Vennootschap' of 'het Fonds'), opgericht op 24 april 1990, werd op 23 juli 2004 geconverteerd in een naamloze vennootschap met wijziging van de naam in ShoppingParks N.V.

Beleggingsinstelling

ShoppingParks is een 'closed-end' beleggingsmaatschappij in de vorm van een naamloze vennootschap en een beleggingsinstelling in de zin van de Wet op het financieel toezicht ('Wft'). Gegeven het beleid van ShoppingParks om alleen rechten van deelneming uit te geven voor een tegenwaarde van ten minste € 50.000 per deelnemer, behoeft de Vennootschap geen vergunning onder de Wft.

Directie en beheer

ShoppingParks N.V. is een initiatief en een beleggingsproduct van Freeland Partners B.V. ('Freeland Partners'), dat een onderdeel is van de Freeland Groep te Rotterdam. ShoppingParks heeft met uitzondering van de beheerorganisatie in Batavia Stad geen personeel in dienst. De directie wordt gevormd door twee door Freeland Partners ter beschikking gestelde statutaire bestuurders, de heren mr. F.A. Bakker MCL en drs. M.E. Burghout MRICS. Naast terbeschikkingstelling van de bestuurders verzorgt Freeland Partners krachtens een met ShoppingParks gesloten overeenkomst het volledige beheer van ShoppingParks en haar onroerendgoedportefeuille. Het dagelijks beheer van het onroerend goed kan onder verantwoordelijkheid van de directie en van Freeland Partners worden uitbesteed aan externe beheerders.

Om de continuïteit van bestuur en beheer te verzekeren is een aan Freeland Partners gelieerde en door haar gecontroleerde stichting, de Stichting Prioriteit ShoppingParks, opgericht. Het bestuur van de stichting wordt benoemd en ontslagen door Freeland Partners. Aan de stichting is een prioriteitsaandeel toegekend dat de stichting het recht geeft een bindende voordracht voor de benoeming van statutaire bestuurders van ShoppingParks te doen en dat voor € 40 preferent deelt in de winst. De aandeelhouders kunnen de bindende voordracht door de stichting terzijde stellen, mits met ten minste tweederde van de uitgebrachte stemmen, vertegenwoordigende meer dan de helft van het geplaatste kapitaal.

Doelstelling

De doelstelling van ShoppingParks is om haar aandeelhouders in de gelegenheid te stellen om collectief, kostenefficiënt en op transparante wijze te beleggen in professioneel beheerde onroerendgoedobjecten in de grootschalige detailhandelsector (PDV/GDV projecten) alsmede in factory outlet centers.

Strategie

Teneinde haar doelstelling te bereiken is de strategie van ShoppingParks erop gericht commercieel onroerend goed aan te kopen en te exploiteren binnen de in overleg met de raad van commissarissen geformuleerde beleggingscriteria.

Beleggingsgebied en Ontwikkelingsactiviteiten

ShoppingParks belegt in cashflow genererende retailprojecten. ShoppingParks kan tot maximaal 25% van de waarde van de portefeuille beleggen in ontwikkelingsprojecten, maar alleen indien reëel uitzicht bestaat op een aanmerkelijk hoger rendement of indien de ontwikkelingsactiviteit noodzakelijkerwijs voortvloeit uit de beoogde acquisitie van een bepaald beleggingsproject.

Rendementsdoel

Het rendementsdoel is een IRR op het eigen vermogen van 10% of meer.

Financiering en renterisico

Tot aan de kredietcrisis was het beleid om vreemd vermogen aan te trekken ter verbetering van het fondsrendement tot een maximum van 75% van het belegd vermogen met dien verstande dat dit maximum tijdelijk overschreden kon worden in verband met de financiering van acquisities. Samenhangend met de door de banken uitgeoefende druk tot verlaging van leverage is het financieringsbeleid van de Vennootschap nu gericht op terugbrengen van de leningen tot onder 60% van het belegd vermogen.

In lijn met het langetermijnkarakter van de beleggingen zijn de leningen voor langere perioden gesloten en is het renterisico in belangrijke mate met gebruik van renteswaps en rentecaps afgedekt.

Dividendbeleid

Het dividendbeleid is gericht op uitkering van een dividend ter hoogte van het operationele resultaat. Het resultaat wordt per kwartaal uitgekeerd in de vorm van interimdividenden alsmede van een slotdividend na jaareinde.

In plaats van contant dividend kunnen aandeelhouders ook kiezen voor stockdividend ten laste van de agioreserve, mits zij hun aandelen houden via de beleggersgiro.

Als gevolg van door FGH Bank aan de Vennootschap gestelde voorwaarden is sinds oktober 2008 de dividendbetaling gestaakt en worden de vrijkomende liquiditeiten aangewend voor aflossing van leningen. Herstel van de dividendbetalingen heeft een hoge prioriteit voor het bestuur van de Vennootschap.

Beperkte verhandelbaarheid en inkoop van aandelen

De aandelen in ShoppingParks zijn niet genoteerd aan enige beurs. Voor verkoop van aandelen is de aandeelhouder afhankelijk van het vinden van een koper en diens bereidheid om een passende koopprijs te betalen.

Tot aan de kredietcrisis was het beleid van ShoppingParks dat inkoop van aandelen op bepaalde beperkingen en voorwaarden mogelijk was. In verband met door FGH Bank gestelde eis om de solvabiliteit van de Vennootschap te vergroten is besloten geen aandelen meer in te kopen. Wel zal de aandeelhouders uiterlijk 2017 een exit worden geboden.

Zodra daar belangstelling voor blijkt te bestaan, zal Freeland Partners marktdagen organiseren teneinde vraag en aanbod bij elkaar te brengen.

Beleid en doelstellingen voor de komende jaren

Gedwongen door de gewijzigde marktomstandigheden is het beleid van de Vennootschap voor de korte termijn gericht op het verlagen van de uitstaande leningen tot beneden 60% van het belegd vermogen door verkoop van activa tegen een voor de aandeelhouders aanvaardbare prijs. Het is niet mogelijk op dit moment met enige zekerheid aan te geven of en wanneer dit zal leiden tot daadwerkelijke transacties. In juli 2010 is een aandeelhouderscommissie ingesteld die tot taak heeft namens de aandeelhouders het verkoopproces te monitoren.

De directie zal, zodra de bankleningen tot onder 60% van het belegd vermogen zijn teruggebracht, aan de aandeelhouders een voorstel doen tot verkrijging door de Vennootschap van de status van fiscale beleggingsinstelling (FBI). In dat geval zal over het beleggingsresultaat, inclusief vermogenswinst, geen vennootschapsbelasting verschuldigd zijn, mits aan een aantal voorwaarden voldaan wordt, waaronder jaarlijks doorstoting van het directe resultaat aan de aandeelhouders. Om de status van FBI te kunnen krijgen zal met de fiscus afgerekend moeten worden over alle stille reserves.

Waardebepaling onroerend goed

Voor een beschrijving wordt verwezen naar de toelichting op de jaarrekening (noot 4).

Belastingen

Voor een beschrijving wordt verwezen naar de toelichting op de jaarrekening (noot 3).

Boekjaar

Het boekjaar van de Vennootschap eindigt op 31 december.

RAAD VAN COMMISSARISSEN EN DIRECTIE

Raad van commissarissen

De raad van commissarissen bestaat uit drie leden. De commissarissen worden benoemd door de algemene vergadering van aandeelhouders. Het aantal commissarissen wordt vastgesteld door de directie en bedraagt minimaal twee.

De raad van commissarissen houdt toezicht op de uitvoering van het beleid door het Bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de Vennootschap. De leden van de raad van commissarissen functioneren zonder ruggespraak met individuele aandeelhouders.

In de Statuten is neergelegd welke directiebesluiten de goedkeuring behoeven van de raad van commissarissen. Tot deze besluiten behoren alle beslissingen, waaronder die tot aan- en verkoop van onroerend goed, waarmee een belang van meer dan € 5 miljoen is gemoeid of een door de aandeelhouders op enig moment vastgesteld hoger bedrag.

De raad van commissarissen heeft in haar vergadering van 6 juli 2005 een reglement aangenomen, waarin de belangrijkste regels betreffende het functioneren van de Raad zijn vastgelegd.

De huidige commissarissen van de Vennootschap zijn:

Drs. W. Mak (1947), voorzitter

De heer Mak is als monetair econoom afgestudeerd aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam. Bijna vijftientig jaar is hij werkzaam geweest in het bankwezen, waarvan ruim zestien jaar als directievoorzitter bij diverse bankinstellingen. Als zelfstandig adviseur is hij betrokken geweest bij diverse grote projecten van o.a. Nederlandse Gasunie en de Gemeente Amsterdam. Ook heeft hij vele commissariaten bekleed. Hij was lid van de Raad van Toezicht van de Informatie Beheer Groep te Groningen en lid van de raad van commissarissen van USUS B.V. te Wezep. Momenteel is hij bestuurslid van de Stichting Vrienden van de Koninklijke Vereniging voor de Staatshuishoudkunde en is hij penningmeester van de Stichting Instituutfonds Lerarenopleiding Zuidwest-Nederland. De heer Mak heeft diverse publicaties op zijn naam staan op het gebied van economie en overheidsfinanciën.

D.A. Hendricks (1941)

De heer Hendricks is werkzaam geweest in de accountancy, detailhandel, projectontwikkeling en advisering, laatstelijk bij Kolpron, Ecorys. Momenteel is hij gevestigd als zelfstandig adviseur. Hij houdt zich speciaal bezig met analyse en visieontwikkeling op markten en met context-, concept- en visieontwikkeling op project-, stedelijk en gebiedsniveau. De heer Hendricks heeft zijn maatschappelijke en professionele betrokkenheid getoond als bestuurslid van de Nederlandse Raad van Winkelcentra, als bestuurslid van Retail Innovation Nederland, als lid van het Wetenschappelijk Forum Detailhandel, als bestuurslid van Stichting Studiecentrum Marktontwikkeling en als voorzitter van de VeraConte Foundation.

Drs. D.H. van der Vorm MRE (1963)

De heer Van der Vorm is in 1990 afgestudeerd in bedrijfseconomie aan de Erasmus Universiteit in Rotterdam. Hij is eigenaar/directeur van Vorm Holding B.V. te Papendrecht, een bedrijf dat in utiliteitsbouw, renovatie en woningbouw actief is. Een belangrijk deel van de omzet komt uit eigen projectontwikkeling, met name op het gebied van woningbouw en van commercieel vastgoed. Hij is oprichter en eigenaar van NEXT Real Estate B.V., een vastgoedexploitatie maatschappij te Papendrecht. Vanuit deze vennootschap worden woningen, winkelruimtes en kantoorruimtes beheerd. De heer Van der Vorm is in mei 2005 toetreden tot het bestuur van NEPROM.

In de algemene vergadering van aandeelhouders van 4 maart 2009 zijn de commissarissen voor een nieuwe periode herbenoemd, waarbij het volgende aftreedschema zal worden aangehouden:

<u>Naam</u>	<u>Jaar benoeming</u>	<u>Jaar herbenoeming</u>	<u>Jaar aftreden</u>
D.A. Hendricks	2004	2009	2011
D.H. van der Vorm	2004	2009	2012
W. Mak	2005	2009	2013

In verband met de bijzondere fase waarin de Vennootschap zich bevindt is - niettegenstaande het bovenstaande schema - de heer Hendricks verzocht nog een jaar aan te blijven. Deze heeft daarin toegestemd.

Directie

ShoppingParks N.V. is een initiatief en een beleggingsproduct van Freeland Partners, dat een onderdeel is van de Freeland Groep te Rotterdam. De directie van ShoppingParks wordt gevormd door twee door Freeland Partners B.V. ter beschikking gestelde statutaire bestuurders, t.w. mr. F.A. Bakker MCL en drs. M.E. Burghout MRICS.

Mr. F.A. Bakker MCL (1948)

De heer Bakker is afgestudeerd in fiscaal recht aan de Universiteit van Amsterdam (1972) en aan de University of Michigan (1973). Na enige jaren in de fiscale adviespraktijk werkzaam te zijn geweest trad hij in 1978 in dienst bij de Koninklijke Shell Groep, waar hij diverse advies- en managementfuncties vervuld heeft. In 1990 trad hij in dienst van Rodamco N.V., waar hij verantwoordelijk was voor onder meer Group Tax and Treasury en Information Technology. Na de splitsing van Rodamco N.V. in 1999 en de afscheiding van de Rodamco-maatschappijen uit het Robeco-verband in 2000 heeft de heer Bakker tezamen met twee collega's Freeland Corporate Advisors N.V. opgezet, als dienstverlenende vennootschap ten behoeve van de in dat jaar verzelfstandigde Rodamco-maatschappijen. De werkzaamheden van de Freeland Groep zijn inmiddels uitgebreid tot dienstverlening aan derden en betreffen met name ondersteunende dienstverlening aan aanbieders van vastgoedbeleggingsproducten en aan buitenlandse ondernemingen met Nederlandse dochtermaatschappijen. De heer Bakker is mede-eigenaar en directeur van de Freeland Groep.

Drs. M.E. Burghout MRICS (1951)

De heer Burghout is afgestudeerd in monetaire economie aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam (1980). Zijn loopbaan ving aan bij het Ministerie van Financiën in 1978 en werd vervolgd bij het Ministerie van VROM waar hij diverse functies bekleedde als lid van het managementteam van de Rijksgebouwendienst, directie Den Haag. In 1985 trad hij in dienst bij Jones Lang Wootton B.V. als hoofd van de sector vastgoedmanagement en in 1989 werd hij benoemd tot directeur van de vennootschap en partner. In 1994 trad hij in dienst van de Robeco Groep (later RoProperty) te Rotterdam alwaar hij de beursgang van Rodamco Retail Nederland N.V. ('RRN') leidde en toetrad tot de directie van dit fonds. Toen RRN zich in 2000 losmaakte uit het Robeco-verband en 'selfmanaged' werd, is de heer Burghout benoemd tot CEO. In 2001 werd RRN juridisch gefuseerd met Rodamco Europe. De portefeuille van RRN had toen een omvang bereikt van € 620 miljoen, hetgeen een verdrievoudiging inhield ten opzichte van het moment van de oorspronkelijke beursgang. Na de voltooiing van het fusieproces heeft de heer Burghout zich gevestigd als zelfstandig adviseur (N3M Management B.V.). Medio 2002 ging hij een samenwerking aan met Freeland Groep onder de naam Freeland Partners C.V. met als doelstelling het opzetten van onroerendgoedbeleggingsproducten voor de institutionele en particuliere markt. Sinds 1 januari 2005 is de heer Burghout mede-eigenaar en directeur van de Freeland Groep.

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders

Hierbij bieden wij u de jaarrekening aan over het boekjaar 2010 van ShoppingParks N.V., vergezeld van het verslag van de directie. PwC heeft de jaarrekening gecontroleerd en deze van een goedkeurende controleverklaring voorzien. Wij stellen u voor deze jaarrekening ongewijzigd vast te stellen.

Gegeven de met FGH Bank gemaakte afspraken in het kader van de financiering van de Vennootschap kan de raad zich verenigen met het voorstel van de directie, zoals vermeld op pagina 39, om geen slotdividend ten laste van de winst uit te keren.

De raad van commissarissen heeft in de verslagperiode vijf keer vergaderd met de directie en één keer buiten aanwezigheid van de directie. De raad heeft eenmaal buiten aanwezigheid van de directie vergaderd met de accountant van de Vennootschap.

Net als in 2009 is in het verslagjaar veel tijd en aandacht besteed aan de financiering van de Vennootschap. In dit verband heeft de raad met genoeg kennisgenomen van de uiteindelijke bereidheid van FGH Bank om de per einde jaar vervallende leningen tot eind 2014 te verlengen. Voorts is de nodige tijd en aandacht besteed aan mogelijkheden om de leverage van de Vennootschap te reduceren. Als gebruikelijk heeft de raad zich uitvoerig laten voorlichten over de exploitatie van de projecten en met name de exploitatie van Batavia Stad.

Rotterdam, 2 februari 2011

De raad van commissarissen

Drs. W. Mak, voorzitter

D.A. Hendricks

Drs. D.H. van der Vorm MRE

VERSLAG VAN DE DIRECTIE

Introductie

In het vorige jaarverslag was de directie voorzichtig optimistisch over 2010. Niet alleen leek de economie zich enigszins te herstellen, maar ook konden we met enige tevredenheid constateren dat de cashflow van de projecten zich goed hield. Nu 2010 afgesloten is blijkt dat dit optimisme gerechtvaardigd was. De huren zijn per saldo op peil gebleven en de bezettingsgraad in Batavia Stad is verder verbeterd. Dit heeft zijn weerklank gevonden in de opwaardering van dit project met 7%. Het negatieve nettoresultaat in 2009 van €7,9 miljoen werd in 2010 meer dan goedgemaakt middels een nettowinst ad €8,1 miljoen. Het IRR rendement van het door de beleggers in ShoppingParks gestorte eigen vermogen komt vanaf de start van het fonds tot eind 2010 uit op 9,7%, ondanks de financiële crisis sinds september 2008, ondanks de negatieve impact op het resultaat van de wijziging van de vennootschapsbelasting in 2006 en ondanks de nog substantieel negatieve waarde van de rente-instrumenten ultimo 2010.

Een belangrijke doelstelling van 2010 was het terugbrengen van de leverage. Daarin zijn we nog niet geslaagd. In de komende aandeelhoudersvergadering zullen we met concrete voorstellen op dit punt komen en verwachten dat die in 2011 het beoogde resultaat zullen opleveren.

Economische ontwikkelingen

De Nederlandse economie legt na het verwerken van de eerste gevolgen van de kredietcrisis, door het Centraal Planbureau (CPB) reeds als 'Grote Recessie' betiteld, en ondanks de nog steeds labiele toestand op de Europese geld- en kapitaalmarkten, toch een vrij stabiele ontwikkeling aan de dag. Het broze economische herstel, dat na de forse terugval met bijna 4% in 2009 een bbp-groei leverde van 1,75% in 2010, welke volgens het CPB in 2011 enigszins zal afvlakken als gevolg van de momentane terugval van de wereldhandel, is dan ook zeker als 'gematigd doch gestaag' te kwalificeren. De *double dip*, waarop in het afgelopen jaar alom werd gespeculeerd, lijkt zich hierbij vooralsnog niet voor te doen.

Nederland doet het – althans in Europees verband – direct achter én mede dankzij het 'trekpaard' Duitsland relatief goed. Weliswaar staat het nieuwe VVD-CDA kabinet voor een forse bezuinigstaak teneinde binnen afzienbare tijd het huidige EMU-saldo van 5,8% conform het vigerende Stabiliteitspact in de lopende sfeer onder de 3% te brengen, dit haalt het niet bij de haast draconische budgettaire beperkingen, welke met name de zuidelijke EU-landen, alsmede Ierland, zich als gevolg van de 'schulden crisis' dienen te getroosten.

Los van de negatieve economische impuls, welke uitgaat van deze majeure beperking van de overheidsuitgaven c.q. wegvallen van de bestedingsimpuls binnen Europa, loert ook nog het gevaar van het verder afbrokkelen van het 'Euro-bastion'. We profiteren momenteel dan weliswaar van het concurrentievoordeel vanwege onze zwakke valuta en de ECB laat bovendien – net als de FED – ter stimulering van de economie de monetaire teugels vieren, binnen afzienbare tijd dienen wij echter op de één of andere manier ons geldstelsel weer op orde te krijgen, waarbij alle overblijvende financiële instellingen dan ook nog de zgn. stresstest kunnen doorstaan. Hierbij ontkomen wij er niet aan na de afbouw van de (€ 750 miljard) steunmaatregelen de budgettaire discipline van de Euro-landen aanzienlijk te versterken en te stroomlijnen.

Met name voor een open economie als de onze is de ontwikkeling van de wereldhandel cruciaal. Landen als de VS en China herstelden zich relatief snel na de kredietcrisis en vertoonden reeds vanaf medio 2009 een forse groei. Dit stimuleerde de (voor ons relevante) wereldhandel aanzienlijk, leidend tot een groei van ruim 10% in 2010, welke in 2011 naar verwachting overigens zal terugvallen naar circa 5%. Als gevolg hiervan groeide onze export dan ook met "dubbele cijfers" in 2010, en zal deze ook in 2011 nog steeds aanzienlijk toenemen, maar dan wel met een lagere groeivoet.

Nadere analyse door het CPB levert overigens op dat de groei van het bbp in deze periode bijna volledig veroorzaakt wordt door de ontwikkeling van de uitvoer en nog maar nauwelijks door andere bestedingscategorieën.

De bruto investeringen in de marktsector zullen in 2011 weliswaar voor het eerst na twee jaren met een forse terugval weer gaan stijgen, echter deze zullen voornamelijk bestaan uit machines,

computers en transportmiddelen en zullen daardoor vooral leiden tot netto invoer en derhalve niet tot bbp groei.

De binnenlandse bestedingen blijken hierbij evenwel veel trager op gang te komen. Ter zake van de particuliere consumptie becijfert het CPB voor de jaren 2010 en 2011 groeivoeten van respectievelijk 0,5% en 0,75%, ondanks het feit dat het reëel beschikbare inkomen met ongeveer 2% zal toenemen. Dit impliceert dat er per saldo ruim gespaard wordt door de huishoudens.

Hoewel het CPB ten tijde van de Macro Economische Verkenning jl. september nog uitging van 'stevig winstherstel in de bedrijvensector', blijkt hiervan uiteindelijk niets overgebleven te zijn. De banken blijken deze financiële ruimte middels het opvoeren van hun winstmarges bijna geheel te hebben afgeroomd.

Voorts is opvallend dat de werkloosheid zich gunstiger dan aanvankelijk geraamd blijkt te ontwikkelen. Hierbij wordt het negatieve effect van de inkrimping van het ambtenarenapparaat bij de overheid ruim gecompenseerd door banengroei in de zorgsector. Voor 2011 raamt het CPB zelfs een terugval van het aantal werklozen naar 400.000 fte, overeenkomend met een werkloosheidspercentage van 5%, hetgeen bovendien zeer gunstig afsteekt bij het gemiddelde van 10% in de EU en de VS.

Voor een deel wordt dit relatief gunstige verschil veroorzaakt door de hoge proportie van ZZP/flexwerkers in ons land alsmede het effect van het vasthouden van personeel (*labour hoarding*), anticiperend op verder economisch herstel alsmede toekomstige vergrijzing en al dan niet onder gebruikmaking van de regeling voor deeltijd-WW.

Ondanks de monetaire verruiming, welke door de EMU-autoriteiten aan de dag wordt gelegd, blijft de geldontwaarding zich vooralsnog rond de 1,5% bewegen, hetgeen nog duidelijk onder het gehanteerde inflatiestreefcijfer van 2% ligt. In hun streven enerzijds de economie 'aan de praat te krijgen' en anderzijds de financiële sectoren alsmede het eigen huishoudboekje op orde te krijgen, bewegen de diverse overheden als het ware tussen Scylla en Charybdis. Immers, de ruime liquiditeit kan bij het aanzetten van de groei snel leiden tot inflatiegroei.

Alles bij elkaar genomen percipiëren wij enige positieve ontwikkeling ten aanzien van het consumentenvertrouwen, doch wel een grote terughoudendheid ter zake van grote aankopen. De ontwikkeling van de beurskoersen en de huizenprijzen alsmede het vrijgeven van het spaarloon geven per saldo slechts een marginale bestedingsimpuls. Voorts neemt nog steeds de proportie van internetaankopen binnen het totale retailvolume toe. Volgens JP Morgan winkelt bijna 40% van de consumenten wekelijks op het internet en zal het totale volume aan internetaankopen in 2011 wereldwijd circa € 500 miljard belopen.

In macro-economische zin voorzien wij derhalve nauwelijks een toename in de bestedingen in fysieke winkels. Groei van de omzetten binnen onze centra zal derhalve vooral dienen te worden gegenereerd door de relatieve overperformance ten opzichte van overige projecten in de markt.

Ontwikkelingen op de onroerendgoedmarkt

Parallel aan het economisch herstel in ons land viel te constateren dat er in het verslagjaar weer een groei in het aantal en het volume van de beleggingstransacties plaatsvond. Na de 'dip' van 2009 groeide het transactievolume met ruim 20% naar om en nabij de € 6 miljard. Hiervan vormden de winkelbeleggingen met €2,2 miljard, oftewel 40%, overigens de voornaamste categorie.

Belangrijke constatering hierbij is dat er nog meer dan voorheen wordt gekeken naar de daadwerkelijke kasstroom en derhalve de kwaliteit en de lengte van de onderliggende huurcontracten en dat risico daarmee sterker wordt 'ingeprijsd'. Projecten met een safe cashflow maakten dan ook een verdere neerwaartse *yieldshift*. Tekenend was dat alle projecten van verkoper Unibail-Rodamco, die een groot deel van haar non-core winkelportefeuille van de hand deed en verantwoordelijk was voor het merendeel van het retailvolume in de markt, vrij vlot en tegen goede prijzen werden verkocht. Naast Wereldhave, VastNed, Altera en Syntrus Achmea mengden zich ook heel wat particuliere spelers in de strijd. Er blijkt, ondanks de tendens tot verdere deleveraging, toch nog een grote hoeveelheid kapitaal in de markt aanwezig te zijn. De financieringsmogelijkheden bij de banken zijn weliswaar beperkt, maar dit wordt in voorkomende gevallen toch ruim goed gemaakt door de uiterst lage rentestand.

Binnen zowel de kantorensector als de retailsector is sprake van een duidelijke tweedeling, waarbij 'de mannen van de jongens worden gescheiden'. Objecten met perspectief worden goed verkocht, maar er blijken ook heel wat 'muurbloempjes' over te blijven. De inschatting is dan ook dat indien Unibail-Rodamco een groter volume aan de markt had gebracht dit ook meteen zou zijn opgenomen. Hoewel in de retailsector zowel Nederlandse fondsen en particulieren als koper optraden, waren in de kantorensector met name de Duitse kopers dominant. Deze hebben doorgaans relatief veel geld over voor langjarig verhuurde objecten op prominente locaties.

In de kantorensector blijken overigens forse overschotten te zijn ontstaan door teveel ontwikkeling in het verleden, verminderde vraag vanwege de conjunctuur alsmede structureel meer accent op flexwerken. DTZ becijfert in haar recente verslag 'Van Veel te Veel', dat er momenteel in de kantorensector een overschot is van bijna 14% van het totale kantoorareaal van 47 miljoen m². Er staat momenteel derhalve 6,5 miljoen m² leeg, waarvan een groot deel langjarig en derhalve uitzichtloos, en dat is alweer ruim 8% meer dan in het voorgaande jaar. DTZ stelt ook met klem dat overheidsingrijpen geboden is en noemt daarbij beperking van verdere gronduitgifte, functiewijziging en uiteindelijk – indien onvermijdbaar – sloop.

Binnen de retailsector is de situatie minder alarmerend, zijn de omzetten in 2010 weer enigszins aangetrokken en is er dan ook sprake van veel minder leegstand (circa 6%), die bovendien nauwelijks van toepassing is op de zgn. A-locaties (hier is de leegstand met 2% stabiel).

B- en C-locaties (de zgn. aankoopstraten) hebben het daarbij veel moeilijker en, voor zover er sprake is van leegstand, treedt die dan ook met name daar op. Verder heeft de markt te maken met twee belangrijke fenomenen, te weten vergrijzing en verdere groei van internetverkoop. De retailers die hier goed op inspelen zullen de 'winnaars van morgen' zijn.

Qua omzetontwikkeling nemen we waar dat met name de *food* het uitstekend doet en dat de elektronicabranche daarentegen juist zorgen baart.

Op NL-schaal is er sprake van fijnmazigheid alsmede een relatief hoge winkeldichtheid, te weten 1,5 m² retail-oppervlak per inwoner, en derhalve van overbewinkeling. Ook 'onderaan de winkelmarkt' is het derhalve noodzakelijk dat er sanering plaatsvindt.

Ontwikkelingen in de onroerendgoedportefeuille

Tijdens het verslagjaar hebben zich in het volume en de samenstelling van de portefeuille geen mutaties voorgedaan. Er is evenwel hard gewerkt aan de verdere verbetering van de beheerde projecten en de onderliggende huurcontracten.

Het project Kruisvoort te Breda is weliswaar uitgebreid met een vijfde fase doch deze is door een collega-belegger ontwikkeld en in eigendom gehouden. Wel heeft dit geleid tot een verdere verbetering van het assortiment en daarmee de aantrekkingskracht van het centrum. Gelijktijdig met deze uitbreiding hebben wij het bestaande centrum een facelift laten ondergaan, welke overigens collegiaal met de winkeliersvereniging is gefinancierd. Verder hebben wij een 7-tal contracten verlengd waarbij de gemiddelde contractduur van onze huurders ter plaatse aanzienlijk is verlengd.

Binnen het GDV/PDV-segment van onze portefeuille is daarmee nog steeds sprake van een volledige bezettingsgraad van het winkelareaal; alleen de kantoorunit in ons project te Naaldwijk staat ondanks alle verhuurinspanningen nog steeds leeg.

In het factory outlet centrum Batavia Stad lopen de zaken ook zeer voorspoedig. Het totale omzetvolume is met ruim 15% gestegen (op like-for-like basis 5%) en het aantal bezoekers nam ondanks het slechte begin van het jaar met circa 3% toe.

De zogenoemde customer loyalty card, B-Member, heeft hieraan ook duidelijk bijgedragen en inmiddels hebben wij daarbij 75.000 deelnemers geregistreerd.

De verhuur van de nog leegstaande ruimtes loopt zeer voorspoedig en met het contracteren van de huurders Hugo Boss, Superdry, Hunkemöller, Desigual, Sola, SEB Home and Cook en Subway is inmiddels een bezettingsgraad van 94% gecureerd.

Omdat de verschillende ondernemers, net als in andere centra, eerst 'over de brug komen' als ook anderen zich hebben gemeld, zijn wij nog met diverse partijen in gesprek voor de resterende winkelruimte. Hierdoor lijkt ook volledige bezetting alsmede een verdere uitbreiding van het centrum door Stable International daadwerkelijk aan de orde te gaan komen.

We waren verheugd dat Batavia Stad door de Nederlandse Raad van Winkelcentra was genomineerd voor de 2010 jaarprijs. Wij zien hierin een bevestiging van het commerciële succes. Dit is ook door onze taxateurs waargenomen gezien hun opwaardering van het centrum. Ter zake van de NRW valt trouwens te melden dat wij dit jaar zullen meedingen naar de marketingprijs die nu voor het eerst zal worden uitgereikt.

Verlaging van de leverage

Een belangrijk doel voor de directie in het verslagjaar was verlaging van de leverage door middel van verkoop van één of meerdere objecten uit de portefeuille. Dit is uiteindelijk niet bereikt. Met name in de tweede helft van het jaar hebben besprekingen met geïnteresseerde partijen plaatsgevonden, maar dit heeft zich om diverse redenen niet vertaald in concrete biedingen. Dat de Vennootschap niet tegen elke prijs wil verkopen – waartoe ook geen reden bestaat – heeft daarbij mogelijk een rol gespeeld. Een tweetal partijen heeft verregaand onderzoek gedaan naar de portefeuille, maar beide partijen hebben zich teruggetrokken om redenen, die niet met de portefeuille van ShoppingParks te maken hadden.

In het najaar heeft de directie aan de aandeelhouders een voorstel gedaan om voor een bedrag van €10 miljoen nieuwe aandelen uit te geven. Omdat kort na de daarover op 3 november gehouden aandeelhoudersvergadering overeenstemming werd bereikt met de FGH Bank over het herfinancieren van de eind 2010 vervallende leningen, was de emissie uiteindelijk niet nodig.

Financiële resultaten

Nettoresultaat

Een overzicht van het nettoresultaat behaald in 2010 ten opzichte van het nettoresultaat behaald in 2009 en in 2008 is als volgt:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	€'000	€'000	€'000
Operationeel resultaat			
Brutohuuropbrengsten	15.337	14.866	13.318
Exploitatiekosten	- 2.224	- 1.978	- 1.945
Nettohuuropbrengsten	<u>13.113</u>	<u>12.888</u>	<u>11.373</u>
Financieringslasten – netto	- 7.914	- 7.816	- 7.137
Beheerkosten	- 1.132	- 1.212	- 1.138
Totaal lasten	<u>- 9.046</u>	<u>- 9.028</u>	<u>- 8.275</u>
Operationeel resultaat voor belastingen	<u>4.067</u>	<u>3.860</u>	<u>3.098</u>
Belastingen ten laste van het operationele resultaat	- 1.016	- 948	- 415
Operationeel resultaat na belastingen	<u>3.051</u>	<u>2.912</u>	<u>2.683</u>
Herwaarderingsresultaat			
Herwaardering onroerend goed	7.628	- 8.502	- 9.154
Herwaardering financiële instrumenten	- 2.682	- 3.637	- 8.181
Restitutie performance fee	-	-	2.093
Herwaarderingsresultaat voor belastingen	<u>4.946</u>	<u>- 12.139</u>	<u>- 15.242</u>
Belastingeffect herwaarderingsresultaten:			
- onroerend goed (latente belastingen)	- 583	424	481
- financiële instrumenten	684	927	1.449
- restitutie performance fee	-	-	- 534
Belastingen ten gunste/ laste van het herwaarderingsresultaat	<u>101</u>	<u>1.351</u>	<u>1.396</u>
Herwaarderingsresultaat na belastingen	<u>5.047</u>	<u>- 10.788</u>	<u>- 13.846</u>
Nettoresultaat	<u>8.098</u>	<u>- 7.876</u>	<u>- 11.163</u>

Over het verslagjaar 2010 realiseerde ShoppingParks een nettowinst van €8.098.000. Dit bedrag is het saldo van een positief operationeel resultaat van €3.051.000 en een positief herwaarderingsresultaat van €5.047.000. Het in 2010 gerealiseerde operationele resultaat komt neer op 7,7% over het gewogen gemiddelde ingelegd eigen vermogen (2009: 7,5%).

De herwaardering van de portefeuille per eind 2010 resulteerde in een positief resultaat van €7.628.000 (gebaseerd op de externe taxaties van de gehele portefeuille). Daarnaast resulteerde de herwaardering van de financiële instrumenten in een negatief resultaat ad €2.682.000. Inclusief het netto belastingeffect ad €101.000 (positief) over de genoemde herwaarderingsposten bedroeg het netto herwaarderingsresultaat €5.047.000 positief.

Ontwikkeling eigen vermogen en intrinsieke waarde per aandeel

Aan het begin van het boekjaar bedroeg het eigen vermogen van de Vennootschap €43.918.000. Na toevoeging van de nettowinst over 2010 van €8.098.000 bedroeg op 31 december 2010 het eigen vermogen €52.016.000. De intrinsieke waarde per gewoon uitstaand aandeel bedroeg op die datum €10.438 (per 31 december 2009: €8.813).

Kas- en financieringspositie

Aan het begin van het verslagjaar bedroeg de kaspositie €4.883.000. De kasstroom uit operationele activiteiten bedroeg €5.350.000 positief (2009: €4.545.000 positief). De financieringsactiviteiten gedurende het boekjaar leidden tot een kasuitstroom van €2.714.000 door reguliere aflossingen op de hypothecaire leningen. De investeringsactiviteiten bedroegen gedurende het verslagjaar in totaal €1.962.000.

Rekening houdend met het bovenstaande namen de liquide middelen per saldo met €674.000 toe, waardoor sprake is van een kaspositie per 31 december 2010 van €5.557.000. De huidige ruime kaspositie is nodig in verband met extra aflossing op de hypothecaire leningen, eventuele investeringen alsmede potentiële extra belastingafdracht in verband met de rente-instrumenten.

Per balansdatum is de waarde van de vastgoedportefeuille €216.560.000, terwijl het totaal van de uitstaande leningen (na saldering met geactiveerde afsluitkosten) €156.237.000 bedraagt. Dit resulteert in een financieringspercentage van 72,1% over de waarde van de portefeuille.

Herfinanciering kortlopende leningen

Aan het einde van het verslagjaar heeft de Vennootschap overeenstemming bereikt met FGH Bank over herfinanciering van de per jaareinde vervallende leningen ten bedrage van €12,5 miljoen tot eind 2014. Voor de herfinanciering geldt een renteopslag boven 3-maands Euribor van 200 basispunten. Tengevolge hiervan daalt de gemiddeld gewogen opslag op alle leningen van 148 basispunten in 2010 tot 143 basispunten in 2011.

Onderdeel van de overeenkomst is dat in 2011 circa €5,0 miljoen moet worden afgelost en in de volgende drie jaren ieder jaar een vergelijkbaar bedrag. Deze aflossing gaat het operationeel resultaat te boven. De verwachting is dat de Vennootschap voor de aflossing in 2011 over voldoende liquide middelen beschikt. In de volgende jaren zal bij ongewijzigd beleid voor de aflossing echter additionele financiering gevonden moeten worden.

Op grond van de met FGH Bank bereikte overeenstemming dient de solvabiliteit minimaal 20% te zijn en de debt service coverage ratio minimaal 1,03¹. De verwachting is dat de Vennootschap in 2011 aan deze convenanten zal kunnen voldoen.

Performance fee

In het verslagjaar is door de algemene vergadering van aandeelhouders een voorstel tot wijziging van de Overeenkomst tot beheer met Freeland Partners goedgekeurd. Het belangrijkste onderdeel van de wijziging betrof een verschuiving van de performance fee afrekening naar het einde van het fonds, te berekenen vanaf 1 januari 2007, waarbij de berekening gebaseerd zal worden op de IRR methode. Hierdoor wordt rekening gehouden met de tijdswaarde van geld. Het normrendement van 10% wordt in het voorstel uitgedrukt als een IRR rendement. Gebaseerd op de intrinsieke waarde van het fonds per 31 december 2010 komt het IRR rendement over de periode 1 januari 2007 tot en met 31 december 2010 uit op 8,1%.

Dividendbeleid

Het dividendbeleid is gericht op uitkering per kwartaal van het operationele resultaat in de vorm van interim dividenden alsmede van een slotdividend na jaareinde. Als gevolg van de eis van de FGH Bank om het gehele operationeel resultaat aan te wenden voor aflossing van schulden, is de verwachting dat bij ongewijzigd beleid ook in 2011 geen dividend zal kunnen worden uitgekeerd.

¹ voor 2011 en 2012; 1,05 vanaf 1 januari 2013

Financiële instrumenten

De door ShoppingParks aangetrokken langlopende leningen kennen op één uitzondering na een variabele rente. Het daarmee verband houdende risico van rentestijging (en het resulterende risico van hogere kosten voor de vennootschap) wordt grotendeels afgedekt met behulp van financiële instrumenten in de vorm swap contracten en van een enkele interest rate cap, welke laatste medio 2011 afloopt. Op grond van de op ShoppingParks van toepassing zijnde jaarrekeningvoorschriften wordt per jaareinde de dagwaarde van de financiële instrumenten in de (geconsolideerde) balans opgenomen. De dagwaarde vertegenwoordigt de contante waarde van de kasstromen gedurende de looptijd van de swapcontracten (gemiddeld 7 jaar en 6 maanden; zie noot 15 bij de jaarrekening). Deze kasstromen bestaan uit de door de markt verwachte kwartaalontvangsten van (in het algemeen) 3-maands Euribor en anderzijds kwartaalbetalingen van een vaste rente, zoals die per swapcontract is overeengekomen.

In 2010 is de (negatieve) waarde van de financiële instrumenten toegenomen van € 8,5 miljoen tot € 11,2 miljoen. Het verschil ad € 2,7 miljoen is ten laste gebracht van het resultaat van ShoppingParks. De stijging van de (negatieve) waarde van de financiële instrumenten is met name het gevolg van een verdere daling van de swaprente in het verslagjaar, waarbij overigens in het vierde kwartaal sprake was van een trendwijziging en de swaprente is gestegen ten opzichte van het einde van het derde kwartaal.

Risicomanagement en rentebeleid

Voor het risicomanagement en rentebeleid van de Vennootschap wordt verwezen naar de jaarrekening (noot 19).

Vooruitzichten 2011

Het jaar 2011 zal voor ShoppingParks in het teken staan van herstructurering van het fonds. Hiertoe zullen in de aandeelhoudersvergadering van 2 maart a.s. voorstellen worden gedaan. Deze zullen zijn gericht op verlaging van de leverage door verkoop van projecten.

Wanneer de leverage beneden 60% komt (in termen van uitstaande leningen t.o.v. de waarde van de portefeuille) zal de directie een voorstel doen aan de aandeelhouders om ShoppingParks om te zetten in een fiscale beleggingsinstelling. Na omzetting zal het resultaat van ShoppingParks niet meer onderworpen zijn aan vennootschapsbelasting. Anderzijds zullen bij gelegenheid van de omzetting de fiscale stille reserves moeten worden afgerekend. Voor aan vennootschapsbelasting onderworpen aandeelhouders die thans gebruik maken van de deelnemingsvrijstelling zal de omzetting neutraal verlopen: tegenover het fiscale voordeel op het niveau van ShoppingParks staat het nadeel dat de deelnemingsvrijstelling vervalt. Een ander effect van de beoogde verlaging van de leverage is, dat de Vennootschap de betaling van dividend zal kunnen hervatten.

Uitgaande van continuïteit van de huidige portefeuille wordt een lichte stijging van het operationeel resultaat verwacht.

Rotterdam, 2 februari 2011

De directie

Mr. F.A. Bakker MCL
Drs. M.E. Burghout MRICS

JAARREKENING 2010

GECONSOLIDEERDE BALANS (vóór winstverdeling)

		<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
	Noot	€'000	€'000
ACTIVA			
Vaste activa			
Onroerendgoedbeleggingen	5	214.971	206.147
Geactiveerde kosten huurbestemming	6	1.589	1.113
		<u>216.560</u>	<u>207.260</u>
Vorderingen			
Overige vorderingen	7	1.112	1.357
Overlopende activa		248	745
		<u>1.360</u>	<u>2.102</u>
Overige activa			
Actieve belastinglatentie	8	205	554
Liquide middelen	9	5.557	4.883
		<u>5.762</u>	<u>5.437</u>
Totaal activa		<u>223.682</u>	<u>214.799</u>
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Aandelenkapitaal	10	5.056	5.056
Agioreserve	11	35.831	35.831
Herwaarderingsreserve	12	14.350	7.764
Overige reserves	13	- 11.319	3.143
Resultaat boekjaar		8.098	- 7.876
<i>Totaal eigen vermogen</i>		<u>52.016</u>	<u>43.918</u>
Langlopende schulden			
Hypothecaire leningen	14	151.279	143.424
Reële waarde rentevoetruiltransacties	15	11.171	8.489
Voorziening latente belastingen	16	1.685	1.102
Overige langlopende schulden	17	193	159
		<u>164.328</u>	<u>153.174</u>
Kortlopende schulden	18	7.338	17.707
Totaal passiva		<u>223.682</u>	<u>214.799</u>
<i>Intrinsieke waarde per gewoon aandeel (€)</i> ¹		10.438	8.813

¹ Berekend op basis van 4.983 in omloop zijnde gewone aandelen per 31 december 2010 (31/12/2009: 4.983 aandelen).

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

		2010	2009
	Noot	€'000	€'000
Huuropbrengsten			
Brutohuuropbrengsten	20	15.337	14.866
Exploitatiekosten	20	- 2.224	- 1.978
Nettohuuropbrengsten	20	13.113	12.888
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	5	7.628	- 8.502
Totaal opbrengsten uit beleggingen		20.741	4.386
Lasten			
Financieringslasten - netto	21	- 7.914	- 7.816
Beheerkosten	22	- 1.132	- 1.212
Herwaardering financiële instrumenten	15	- 2.682	- 3.637
Totaal lasten		- 11.728	- 12.665
Resultaat voor belastingen		9.013	- 8.279
Belastingen	23		
- ten laste van het directe resultaat		- 1.016	- 948
ten gunste van het indirecte resultaat		101	1.351
Totaal belastingen		- 915	403
Nettoresultaat		8.098	- 7.876
Samengevat:			
Operationeel resultaat		3.051	2.912
Herwaarderingsresultaat onroerend goed		7.045	- 8.078
Herwaarderingsresultaat financiële instrumenten		- 1.998	- 2.710
Nettoresultaat		8.098	- 7.876

MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

Boekjaar eindigend 31/12/2010	Aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Herwaar- derings- reserve	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Totaal eigen vermogen
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Stand aan het begin van het boekjaar	5.056	35.831	7.764	3.143	- 7.876	43.918
Winstverdeling voorgaand boekjaar	-	-	-	- 7.876	7.876	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	8.098	8.098
Mutatie herwaarderingsreserve onroerend goed	-	-	6.586	- 6.586	-	-
Stand aan het einde van het boekjaar 2010	5.056	35.831	14.350	- 11.319	8.098	52.016

Boekjaar eindigend 31/12/2009	Aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Herwaar- derings- reserve	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Totaal eigen vermogen
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Stand aan het begin van het boekjaar	3.056	25.831	12.915	9.155	- 11.163	39.794
Winstverdeling voorgaand boekjaar	-	-	-	- 11.163	11.163	-
Uitgifte nieuwe aandelen	2.000	10.000	-	-	-	12.000
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	- 7.876	- 7.876
Mutatie herwaarderingsreserve onroerend goed	-	-	- 5.151	5.151	-	-
Stand aan het einde van het boekjaar 2009	5.056	35.831	7.764	3.143	- 7.876	43.918

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
		€'000	€'000
	Noot		
Operationele activiteiten			
Nettoresultaat		8.098	- 7.876
aangepast in verband met:			
ongerealiseerde waardeverandering van beleggingen	5	- 7.628	8.502
afschrijving financieringslasten	14	79	68
afschrijving geactiveerde huurbevordering	6	290	185
mutatie reële waarde rentevoetruiltransacties	15	2.682	3.637
mutaties latente belastingverplichtingen	16	583	- 423
mutaties actieve belastinglatenties	8	353	- 8
Mutaties in werkkapitaal:			
afname overige vorderingen		241	1.795
afname/toename overlopende activa		497	- 605
toename/ afname kortlopende schulden (excl. kortlopende financiering)		155	- 730
Kasstroom uit operationele activiteiten		<u>5.350</u>	<u>4.545</u>
Investeringsactiviteiten			
Aankopen onroerend goed, inclusief aankoopkosten	5	-	- 29.944
Investeringen in onroerend goed	5	- 1.196	- 871
Geactiveerde kosten huurbevordering	6	- 766	- 697
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		<u>- 1.962</u>	<u>- 31.512</u>
Financieringsactiviteiten			
Uitgifte en verkoop aandelen	10, 11	-	12.000
Nieuw opgenomen hypothecaire leningen	14	-	25.100
Aflossing hypothecaire leningen	14	- 2.748	- 8.241
Betaalde afsluitkosten financiering	14	-	- 114
Toename overige langlopende schulden		34	20
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>- 2.714</u>	<u>28.765</u>
Toename liquide middelen		674	1.798
Liquide middelen aan het begin van het boekjaar		<u>4.883</u>	<u>3.085</u>
Liquide middelen aan het eind van het boekjaar		<u>5.557</u>	<u>4.883</u>

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

1. ALGEMEEN

ShoppingParks N.V. ('ShoppingParks' of 'de Vennootschap'), statutair gevestigd te Rotterdam, is een 'closed-end' beleggingsmaatschappij in de vorm van een naamloze vennootschap. De Vennootschap is opgericht op 24 april 1990 als De Vieker B.V. en is op 23 juli 2004 geconverteerd in een naamloze vennootschap met wijziging van de naam in ShoppingParks N.V. De statuten zijn laatstelijk gewijzigd op 13 juli 2006. Bij deze gelegenheid is de statutenwijziging van 11 november 2005, waarin de Vennootschap het karakter kreeg van beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal in de zin van artikel 2:76a BW, gedeeltelijk ongedaan gemaakt.

De doelstelling van de Vennootschap is om haar aandeelhouders in de gelegenheid te stellen om collectief, kostenefficiënt en op transparante wijze te beleggen in professioneel beheerde onroerendgoedprojecten in de grootschalige detailhandelssector, alsmede in zogeheten factory outlet centers.

Het boekjaar van ShoppingParks is gelijk aan het kalenderjaar. De in de jaarrekening opgenomen vergelijkende cijfers hebben betrekking op het voorgaande boekjaar (2009).

Tenzij anders is aangegeven, luiden de bedragen in deze jaarrekening in duizenden euro's.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving ('RJ').

2. GRONDSLAGEN VOOR CONSOLIDATIE

In de geconsolideerde jaarrekening worden de jaarrekeningen van de maatschappijen opgenomen die met ShoppingParks N.V. een groep vormen.

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van ShoppingParks, haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop zij een overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover zij de centrale leiding heeft. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen waarin ShoppingParks, direct of indirect, beslissende zeggenschap kan uitoefenen doordat zij beschikt over de meerderheid van de stemrechten of op enig andere wijze de financiële en operationele activiteiten kan beheersen. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die direct kunnen worden uitgeoefend op balansdatum.

De groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop de Vennootschap een overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover zij de centrale leiding heeft worden voor 100% in de consolidatie betrokken. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

Aangezien de vennootschappelijke winst-en-verliesrekening is verwerkt in de geconsolideerde jaarrekening is - in overeenstemming met artikel 2:402 BW - slechts een summier venootschappelijke winst-en-verliesrekening opgenomen.

In de geconsolideerde jaarrekening 2010 zijn de volgende deelnemingen meegenomen:

- Duet Beheer I B.V., statutair gevestigd te Rotterdam (100%- belang)
- Duet Beheer II B.V., statutair gevestigd te Rotterdam (100%- belang)
- Duet B.V., statutair gevestigd te Rotterdam (100%- belang)
- Terzetmus B.V., statutair gevestigd te Rotterdam (100%- belang)
- Batavia Stad Outlet Shopping B.V., statutair gevestigd te Utrecht (100%-belang)
- Batavia Stad Management B.V. statutair gevestigd te Naarden (100%-belang)

Het geconsolideerde kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

3. FISCALE STATUS

ShoppingParks en haar deelnemingen zijn in Nederland onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting. In beginsel komen onder meer rentelasten en de fiscaal toelaatbare afschrijvingen in aftrek bij het bepalen van de winst van de Vennootschap. Belastingheffing over gerealiseerde boekwinsten op bedrijfsmiddelen kan onder omstandigheden worden uitgesteld door vorming van een herinvesteringsreserve.

De Vennootschap zal in beginsel 15% dividendbelasting moeten inhouden op dividenden. Met 'dividenden' wordt bedoeld hetgeen de Wet op de dividendbelasting 1965 onder 'opbrengst van aandelen' verstaat. Het betreft onder meer winstuitkeringen in geld of natura, hetgeen ter gelegenheid van inkoop van aandelen - anders dan ter tijdelijke belegging - wordt betaald boven het gemiddeld op aandelen gestorte kapitaal, delen van liquidatie-uitkeringen en de uitgifte van winstbonusaandelen. De dividendbelasting komt niet voor rekening van de Vennootschap, maar voor rekening van de aandeelhouders. Indien het dividend wordt uitgekeerd in de vorm van stockdividend ten laste van de agioreserve wordt geen dividendbelasting ingehouden.

4. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Algemeen Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de geconsolideerde balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen waarmee wordt verwezen naar de toelichting. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts verantwoord voor zover zij op de balansdatum zijn gerealiseerd. Verliezen en risico's die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Beleggingen Objecten in exploitatie zullen worden gewaardeerd tegen marktwaarde, d.w.z. de meest waarschijnlijke prijs die bij vrijwillige verkoop redelijkerwijs op de markt te verwachten is zonder enige aftrek voor transactiekosten, die ShoppingParks zou moeten maken bij verkoop of een andere wijze van vervreemding.

Ten behoeve van de waardering zal per object ieder kwartaal een begroting van het netto exploitatieresultaat voor de komende 12 maanden worden opgesteld. Daarbij zal tevens rekening worden gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, leegstand, de staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen. Bij het bepalen van de waarde van de objecten zal de kapitalisatiefactor, zoals gebruikt ten tijde van de aankoop van het object of bij een latere taxatie daarvan worden gehanteerd. De op grond van het voorgaande bepaalde waarde zal vervolgens worden gecorrigeerd voor 'kosten koper'. Er zal geen aftrek plaatsvinden voor kosten die voor rekening van de verkoper komen. In bijzondere omstandigheden, zoals aanmerkelijke waardeveranderingen in de relevante vastgoedmarkten, kan het bestuur na verkregen goedkeuring van de raad van commissarissen de kapitalisatiefactor aanpassen. Ieder object zal ten minste iedere twee jaar door onafhankelijke deskundigen worden getaxeerd.

Investerings in bestaande objecten zullen worden geactiveerd voor zover er sprake is van uitgaven gericht op waardevermeerdering van het betreffend object. Alle overige uitgaven zullen direct ten laste van het resultaat worden gebracht.

Zowel gerealiseerde als ongerealiseerde waardemutaties zullen direct ten gunste of ten laste van het resultaat worden gebracht. Verkoopkosten worden als onderdeel van de gerealiseerde herwaardering bij verkoop verwerkt, tenzij per datum van waardering reeds een stellig voornemen tot verkoop bestaat en de te verwachten verkoopkosten materieel zijn. Aankoopkosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, courtage, de aan beheerder i.v.m. de aankoop betaalde vergoeding, en dergelijke) zullen in het jaar dat zij gemaakt zijn geheel ten laste van het resultaat worden gebracht en onder de post Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen worden verantwoord.

Voor niet-gerealiseerde waardevermeerderingen van de beleggingen wordt een herwaarderingsreserve aangehouden. Per beleggingsobject wordt het verschil berekend tussen de marktwaarde ultimo boekjaar en de oorspronkelijke aanschafprijs (inclusief aankoopkosten). Indien positief wordt ter grootte van dit verschil – onder aftrek van een eventuele latente belastingverplichting

– een herwaarderingsreserve gevormd. De vorming van deze herwaarderingsreserve vindt plaats ten laste van de Overige reserves. Bij verkoop van een beleggingsobject valt de gevormde herwaarderingsreserve vrij ten gunste van de Overige reserves.

Geactiveerde kosten huurbevordering Kosten van huurbevordering (welke voornamelijk bestaan uit inrichtingskosten welke door de eigenaar betaald worden ten behoeve van de nieuwe huurder of aan nieuwe huurders verstrekte eenmalige bijdrage in de inrichtingskosten) worden geactiveerd op de balans en lineair toegerekend aan de looptijd van het huurcontract. Deze afschrijvingslast wordt in mindering gebracht op de brutohuuropbrengsten.

Deelnemingen Deelnemingen worden gewaardeerd volgens de nettovermogenswaardemethode met inachtneming van dezelfde grondslagen als die van de moedermaatschappij.

Vorderingen Vorderingen zijn opgenomen tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid.

Externe financiering Hypothecaire leningen en overige rentedragende schulden worden opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij afsluitkosten worden afgeschreven ten laste van de nettowinst, onder financieringslasten, over de looptijd van de gerelateerde hypotheek.

Interest rate swaps en caps De positieve of negatieve reële waarden van interest rate swaps en interest rate caps worden in de balans van de Vennootschap opgenomen. Baten en lasten uit hoofde van deze afgeleide financiële instrumenten worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarop zij betrekking hebben en zijn opgenomen onder de post Interestlasten. Mutaties in de reële waarden van interest rate swaps en interest rate caps worden als ongerealiseerde waardeveranderingen van financiële instrumenten ten gunste of ten laste van het resultaat gebracht. Voor positieve reële waarden van interest rate swaps en interest rate caps wordt een herwaarderingsreserve aangehouden ter grootte van de positieve waarde onder aftrek van een eventuele latente belastingverplichting.

Belastinglatentie Latente belastingvorderingen hebben veelal betrekking op compensabele fiscale verliezen en worden als actieve belastinglatentie onder Overige activa in de balans opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee deze latentie kan worden gecompenseerd dan wel verrekend.

Voor latente belastingverplichtingen wordt een voorziening gevormd. De voorziening wordt gevormd ten behoeve van mogelijke toekomstige belastingverplichtingen welke verband houden met de winsten bij verkoop van onroerend goed en met (positieve) verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering van financieringsinstrumenten.

De actieve belasting latentie wordt vanwege het kortetermijnkarakter gevormd ter grootte van de nominale waarde van de latente belastingvordering. De voorziening voor latente belastingverplichtingen uit hoofde van uitgestelde belastbare winsten bij verkoop van onroerend goed alsmede uit hoofde van financieringsinstrumenten wordt daarentegen gevormd ter grootte van de contante waarde van de latente belastingverplichting berekend over het verschil tussen marktwaarde en fiscale kostprijs van de vastgoedportefeuille, respectievelijk de (positieve) reële waarde en de fiscale waardering van de financieringsinstrumenten. Daarbij zal voor bepaling van de latente vennootschapsbelasting worden aangenomen dat de contante waarde op basis van de voor de Vennootschap toepasselijke nettorente vooralsnog gelijk is aan 25% van de vennootschapsbelasting, die uiteindelijk verschuldigd zou zijn bij onmiddellijke realisatie van de opbrengst en geen rekening houdend met eventuele fiscale herinvesteringsfaciliteiten.

Brutohuuropbrengsten Huuropbrengsten worden in het resultaat verwerkt op lineaire basis over de looptijd van het huurcontract. Kosten van huurbevordering worden geactiveerd op de balans en lineair afgeschreven over de looptijd van het huurcontract. Deze afschrijving wordt in mindering gebracht op de brutohuuropbrengsten. In de huuropbrengsten zijn niet begrepen de omzetbelasting en de bedragen die aan de huurders in rekening worden gebracht als service- en operationele kosten.

Exploitatiekosten Hieronder worden opgenomen de aan de verslagperiode toe te rekenen exploitatiekosten die niet aan de huurders worden doorbelast. Deze kosten betreffen de direct met de exploitatie van het onroerend goed samenhangende kosten, waaronder kosten van onderhoud, dagelijks beheer, verzekeringen, belastingen, taxaties, makelaars, juridisch en overig advies.

Beheerkosten Hieronder worden opgenomen de vergoeding voor het vermogensbeheer, exclusief de resultaatafhankelijke vergoeding voor de beheerder (de performance fee), de kosten van accountants, de vergoeding voor commissarissen, de kosten van vergaderingen van aandeelhouders, de kosten van productie en verzending van jaarverslagen, bankkosten en de kosten van juridisch en overig advies voor zover geen betrekking hebbend op de exploitatie van het onroerend goed.

Operationeel resultaat en herwaarderingsresultaat De Vennootschap maakt in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening onderscheid tussen operationeel resultaat en herwaarderingsresultaat, omdat dit een beter inzicht verschaft in de samenstelling van het nettoresultaat en omdat het dividendbeleid van de Vennootschap erop gericht is het operationele resultaat geheel aan haar aandeelhouders uit te keren. Het operationele resultaat bestaat uit nettohuuropbrengsten, netto financieringslasten, beheerkosten en de hierop betrekking hebbende vennootschapsbelasting. Het herwaarderingsresultaat omvat de gerealiseerde en ongerealiseerde waardeveranderingen van de beleggingen, de waardeveranderingen van financiële instrumenten en de performance fee voor de beheerder, alsmede de hierop betrekking hebbende belastinglast (inclusief de mutatie in de belastinglatentie).

5. ONROERENDGOEDBELEGGINGEN

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€'000	€'000
Stand aan het begin van het boekjaar	206.147	183.834
Aankopen (inclusief aankoopkosten) Batavia Stad Outlet Shopping fase III	-	29.944
Investeringsen	1.196	871
Ongerealiseerde waardeverandering van beleggingen	<u>7.628</u>	<u>- 8.502</u>
Stand aan het eind van het boekjaar	<u>214.971</u>	<u>206.147</u>

Ultimo 2010 zijn alle panden extern gewaardeerd. In 2010 bedraagt de ongerealiseerde waardeverandering van beleggingen € 7.628.000 positief. Externe taxaties zijn onder meer gebaseerd op de zogenoemde discounted cash flow methode waarbij de netto huurstromen contant gemaakt worden. Daarnaast vindt toetsing plaats aan recente aan- en verkooptransacties van vergelijkbare objecten.

Het onroerend goed is hypothecair verbonden als zekerheid bij de opgenomen hypothecaire leningen.

De marktwaarde van het onroerend goed is als volgt in de geconsolideerde balans verwerkt:

	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
	€'000	€'000
Beleggingen – onroerend goed	214.971	206.147
Geactiveerde kosten huurbevordering	1.589	1.113
Marktwaarde volgens externe taxaties	<u>216.560</u>	<u>207.260</u>

Een specificatie van de onroerendgoedportefeuille is opgenomen op pagina 42 en 43.

6. GEACTIVEERDE KOSTEN HUURBEVORDERING

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€'000	€'000
Stand aan het begin van het boekjaar	1.113	601
Investeringsen	766	697
Afschrijvingen	<u>- 290</u>	<u>- 185</u>
Stand aan het einde van het boekjaar	<u>1.589</u>	<u>1.113</u>

Betaalde kosten van huurbevordering worden lineair over de looptijd van het huurcontract afgeschreven.

7. VORDERINGEN

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan een jaar. In Overige vorderingen is een vordering inzake omzetbelasting ad € 96.000 (31 december 2009: € 174.000) begrepen. Per 31 december 2009 was hieronder tevens begrepen een vordering inzake vennootschapsbelasting ad € 611.000 (2010: nihil). De voorziening dubieuze (huur)debiteuren bedroeg ultimo boekjaar € 100.000 (31 december 2009: € 56.000).

8. ACTIEVE BELASTINGLATENTIE

De actieve belastinglatentie uit hoofde van compensabele verliezen wordt vanwege het korte termijn karakter gevormd ter grootte van de nominale waarde van de latente belastingvordering.

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€'000	€'000
Stand aan het begin van het boekjaar	554	546
Overgeboekt vanuit Overige vorderingen	4	-
Mutatie belastinglatentie ten laste/gunste van het nettoresultaat	- 353	8
Stand aan het einde van het boekjaar	<u>205</u>	<u>554</u>

9. LIQUIDE MIDDELEN

Ultimo het verslagjaar bestaat de post Liquide middelen uitsluitend uit saldi op bankrekeningen courant die vrij opvraagbaar zijn.

10. AANDELENKAPITAAL

Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt € 25.001.000, bestaande uit 1 prioriteitsaandeel met een nominale waarde van € 1.000 en uit 25.000 gewone aandelen met een nominale waarde van € 1.000 elk. Per 31 december 2010 en 31 december 2009 is hiervan € 5.056.000 geplaatst en volgestort, te weten 1 prioriteitsaandeel en 5.055 gewone aandelen.

Door de Vennootschap worden 72 eigen aandelen gehouden (31 december 2009: 72 aandelen). Op deze aandelen, die in voorgaande verslagjaren zijn ingekocht en van de Overige reserves zijn afgeboekt wordt geen dividend uitgekeerd. De intrinsieke waarde per aandeel wordt berekend op basis van het aantal in omloop zijnde gewone aandelen: 4.983 per 31 december 2010.

Het verloop van het geplaatst en gestort kapitaal gedurende het verslagjaar kan als volgt worden weergegeven:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€'000	€'000
Stand aan het begin van het boekjaar	5.056	3.056
Uitgifte nieuwe aandelen	-	2.000
Stand aan het einde van het boekjaar	<u>5.056</u>	<u>5.056</u>

De uitgifte van 2.000 nieuwe gewone aandelen in 2009 geschiedde tegen een uitgifteprijs van € 6.000 per aandeel, hetgeen neerkwam op een totale emissieopbrengst van € 12.000.000.

11. AGIORESERVE

De mutaties in de agioreserve zijn als volgt:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€'000	€'000
Stand aan het begin van het boekjaar	35.831	25.831
Uitgifte nieuwe aandelen	-	10.000
Stand aan het einde van het boekjaar	<u>35.831</u>	<u>35.831</u>

De agioreserve is volledig fiscaal erkend.

12. HERWAARDERINGSRESERVE

De mutaties in de herwaarderingsreserve zijn als volgt:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€'000	€'000
Stand aan het begin van het boekjaar	7.764	12.915
Mutatie uit hoofde van herwaardering onroerend goed (vanuit Overige reserves)	6.586	- 5.151
Stand aan het einde van het boekjaar	<u>14.350</u>	<u>7.764</u>

13. OVERIGE RESERVES

De mutaties in de overige reserves zijn als volgt:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€'000	€'000
Stand aan het begin van het boekjaar	3.143	9.155
Resultaatverdeling voorgaand boekjaar	- 7.876	- 11.163
Overboeking naar/van herwaarderingsreserve inzake herwaardering onroerend goed	- 6.586	5.151
Stand aan het einde van het boekjaar	<u>- 11.319</u>	<u>3.143</u>

14. HYPOTHECAIRE LENINGEN

De mutatie in de post Hypothecaire leningen gedurende het boekjaar zijn:

	2010 Hypotheke nominale waarde	2010 Afsluit- kosten	2010 Totaal	2009 Totaal
	€'000	€'000	€'000	€'000
Stand begin van het boekjaar	159.159	- 253	158.906	142.093
Nieuw opgenomen hypotheke	-	-	-	24.986
Aflossingen	- 2.748	-	- 2.748	- 8.241
Afschrijving afsluitkosten	-	79	79	68
Stand aan het einde van het boekjaar	156.411	- 174	156.237	158.906

Onderverdeeld in:

Langlopend deel	151.453	- 174	151.279	143.424
Kortlopend deel (zie noot 18)	4.958	-	4.958	15.482
	156.411	- 174	156.237	158.906

Het kortlopende deel betreft de overeengekomen periodieke aflossing gedurende het komende boekjaar (per 31/12/2010 € 4.958.000; per 31/12/2009 € 2.982.000) alsmede leningen welke gedurende het komende boekjaar expireren (per 31/12/2010 nihil; per 31/12/2009 € 12.500.000).

De specificatie van de hypothecaire leningen per 31 december 2010 is als volgt:

Uitstaand per 31/12/2010	Expiratie-datum	Datum rente- herziening	Rente hedging ¹	Reguliere aflossing 2011	Effectieve rente ² per 01/01/11
€'000					(in %)
16.300	04/01/2021	02/01/2013	swap	nvt	4,76
8.500	01/04/2020	01/01/2012	swap	nvt	5,17
2.400	01/04/2020	01/01/2012	swap	nvt	4,96
17.750	01/01/2018	01/01/2012	swap	nvt	4,63
21.000	01/07/2016	01/07/2012	50% swap / 50% cap	nvt	3,74
3.250	01/07/2016		swap	nvt	5,27
600	01/07/2016		swap	nvt	4,72
16.800	01/01/2015		swap	nvt	6,38
8.000	01/01/2015		swap	nvt	6,45
6.100	01/01/2015		swap	nvt	7,06
5.833	01/01/2015		swap	1.351	7,22
2.500	01/01/2015		swap	nvt	6,45
2.000	01/01/2015		niet gehedged	402	3,05
1.000	01/01/2015		swap	nvt	5,70
14.378	01/02/2014		niet gehedged	3.205	3,23
30.000	01/01/2014		rentevast	nvt	5,03
156.411				4.958	

Gemiddelde effectieve rente: 5,01

¹ Zie noot 15.

² Rekening houdend met de rentevoetruiltransacties (zie noot 15).

Ten aanzien van de hypothecaire leningen geldt een financieringsarrangement met FGH Bank N.V., welke bestaat uit leningen met een vaste looptijd. Als rentepercentages voor deze leningen geldt de drie- of éénmaands Euribor plus een opslag dan wel een vast rentepercentage.

Het onroerend goed is als eerste vaste hypotheek en tweede bankhypotheek als zekerheid verbonden. De financieringsarrangementen kennen tevens een aantal beperkende voorwaarden, waarvan de meest belangrijke betrekking hebben op de solvabiliteit en de rente- en aflossingsdekking. Voor leningen afgesloten via dochtermaatschappijen met een totale hoofdsom van € 86.178.000 per 31 december 2010 heeft de Vennootschap een borgstelling met een maximaal bedrag van de (pro resto) hoofdsommen afgegeven.

Per 31 december 2010 bedraagt de reële waarde van de totale hypothecaire geldleningen € 156.730.000 (nominale waarde: € 156.411.000) en bedraagt de gewogen gemiddeld resterende looptijd van de uitstaande langlopende hypothecaire leningen 5 jaar en 1 maanden.

De in diverse hypothecaire leningen overeengekomen rente zal op de datum van renteherziening opnieuw worden vastgesteld. Als gevolg daarvan zal het gemiddeld effectieve rentepercentage dan veranderen. Verwachting is dat door de toegenomen bancaire opslagen het gemiddeld effectieve rentepercentage vanaf 2012 zal gaan toenemen. Het uiteindelijke effect zal afhangen van de mate waarin de nieuwe toeslagen zullen verschillen van de huidige toeslagen.

15. REËLE WAARDE RENTEVOETRUILTRANSACTIES

Als onderdeel van het lopende financieringsarrangement is de Vennootschap voor leningen met een totaal bedrag van € 106.500.000 rentevoetruiltransacties aangegaan, bestaande uit een aantal fixed rate swap transacties, zonder additionele premie, alsmede een interest rate cap. De gewogen gemiddeld resterende looptijd van de uitstaande rentevoetruiltransacties bedraagt 7 jaar en 6 maanden.

De mutaties in de reële waarde van rentevoetruiltransacties waren gedurende het verslagjaar als volgt:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€'000	€'000
Stand begin boekjaar	- 8.489	- 4.852
Herwaardering	- 2.682	- 3.637
Stand eind boekjaar	- 11.171	- 8.489

16. VOORZIENING LATENTE BELASTINGEN

Het fiscale resultaat wijkt af van het commerciële resultaat vóór belastingen als gevolg van met name de commerciële herwaardering van het onroerend goed en de fiscale egaliseringsreserve inzake groot onderhoud.

De voorziening voor latente belastingverplichtingen heeft met name betrekking op uitgestelde belastbare winsten bij verkoop van onroerend goed en is per 31 december 2010 (contant) gewaardeerd op 25% van het tarief voor de vennootschapsbelasting (geldend per 1 januari 2010, zijnde 25,5%) over het verschil tussen marktwaarde en fiscale boekwaarde van de vastgoedportefeuille. Deze waardering houdt rekening met de voor de Vennootschap van toepassing zijnde nettorente (3,7%) en een looptijd van de latente belastingverplichtingen van 30 tot 40 jaar.

De mutaties in de belastinglatentie waren gedurende het verslagjaar als volgt:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€'000	€'000
Stand aan het begin van het boekjaar	1.102	1.525
Mutatie belastinglatentie ten gunste van het nettoresultaat	583	- 423
Stand aan het einde van het boekjaar	<u>1.685</u>	<u>1.102</u>

De post Voorziening latente belastingen per 31 december 2010 en 31 december 2009 heeft betrekking op verschillen in de fiscale boekwaarde en de marktwaarde van het onroerend goed en op de fiscaal gehanteerde voorziening voor groot onderhoud. De nominale waarde van de voorziening bedraagt per 31 december 2010 € 6.740.000 (2009: € 4.407.000).

17. OVERIGE LANGLOPENDE SCHULDEN

Overige langlopende schulden betreffen waarborgsommen ontvangen van huurders.

18. KORTLOPENDE SCHULDEN

De schulden met een looptijd korter dan één jaar kunnen als volgt worden weergegeven:

	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
	€'000	€'000
Kortlopende hypothecaire leningen (zie noot 14)	4.958	15.482
Vooruitontvangen huren	1.310	1.011
Te betalen exploitatie- en servicekosten	177	154
Te betalen investeringen onroerend goed	-	70
Te betalen vennootschapsbelasting	-	30
Te betalen omzetbelasting	-	142
Te betalen commissarissenbeloningen	33	33
Te betalen sociale lasten	18	20
Te betalen overige beheerkosten	58	74
Overige kortlopende schulden en overlopende passiva	784	691
Totaal overige kortlopende schulden	<u>7.338</u>	<u>17.707</u>

19. FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOMANAGEMENT

Risicomanagement – algemeen De Vennootschap beoordeelt en volgt haar blootstelling aan risico's met betrekking tot solvabiliteit, liquiditeit, rente en vreemde valuta. De Vennootschap volgt nauwkeurig de kasstromen, de dekking van rentelasten, verhouding vreemd/totaal vermogen, looptijden van renteschulden en de looptijd van derivaten en zet ze af tegen de ratio's van het financiële beleid.

Kredietrisicomanagement Het kredietrisico gerelateerd aan huurdebiteuren wordt beperkt door kandidaat huurders vooraf te beoordelen op kredietwaardigheid en betrouwbaarheid.

Liquiditeitsrisicomanagement Om het liquiditeitsrisico te spreiden heeft de Vennootschap haar activiteiten gefinancierd in een mix van langlopende en kortlopende leningen, kredietfaciliteiten en eigen vermogen. Het afloopprofiel van de schulden wordt verder gecontroleerd door spreiding van de aflossingsdata. Voor de totale beleggingsportefeuille wordt voor het aantrekken van vreemd vermogen een maximum van 75% van het belegd vermogen aangehouden met dien verstande dat dit maximum

tijdelijk overschreden mag worden in verband met eventuele kortetermijnfinanciering van acquisities. Het huidige beleid van de Vennootschap is gericht op het verlagen van de uitstaande leningen tot beneden 60% van het belegd vermogen.

Voor meer details over de externe financiering, zie noot 14.

Renterisicomanagement Veranderingen van renteniveaus kunnen van invloed zijn op het resultaat, rendement en de waarde van het onroerend goed. Door externe financiering aan te gaan, loopt de Vennootschap risico's ten aanzien van wijzigingen in rentetarieven. Het rentebeleid van de Vennootschap richt zich op het beperken van dergelijke risico's voor haar nettowinst en kasstroom en richt zich voorts op het minimaliseren van de rentelasten in het algemeen. Hiertoe kan de Vennootschap van tijd tot tijd haar positie afdekken middels afgeleide financiële instrumenten zoals interest rate swaps (rentevoetruiltransacties) en interest rate caps (limitering van rentevoet op leningen met een variabele rente). Het beperken van de risico's van rentestijgingen kan er anderzijds toe leiden dat de Vennootschap niet ten volle van rentedalingen zal profiteren. Voorts geldt dat bij het toenemen en dalen van de rentestanden ook de onderliggende waarde van de afgeleide instrumenten zal toenemen respectievelijk dalen. Deze verandering in onderliggende waarde heeft echter geen invloed op de bij het contract van de interest rate swap overeengekomen vaste betalingen. De Vennootschap sluit geen overeenkomsten van financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

Voor meer details over de rentevoetruiltransacties, zie noot 15.

Valutarisicomanagement De Vennootschap heeft uitsluitend activiteiten en beleggingen in Nederland. Alle transacties luiden in euro's. Van een valutarisico is derhalve geen sprake.

20. HUUROPBRENGSTEN

	2010		2009	
	<u>Brutohuur- opbrengsten</u>	<u>Exploitatie kosten</u>	<u>Nettohuur- opbrengsten</u>	<u>Nettohuur- opbrengsten</u>
	€'000	€'000	€'000	€'000
Ettensebaan, Breda	3.933	361	3.572	3.613
Meubelboulevard Zaanplein, Zaandam	1.042	94	948	922
Woonboulevard Naaldwijk	1.769	190	1.579	1.616
Batavia Stad, Lelystad	7.389	1.462	5.927	5.659
Praxis, Den Haag	1.204	117	1.087	1.078
Totaal boekjaar 2010	<u>15.337</u>	<u>2.224</u>	<u>13.113</u>	
Totaal boekjaar 2009	<u>14.866</u>	<u>1.978</u>		<u>12.888</u>

In de brutohuuropbrengsten is begrepen een dotatie aan de voorziening dubieuze debiteuren van € 101.000 (2009: € 124.000).

Verhuur van ruimte in de onroerendgoedobjecten van de Vennootschap vindt plaats met huurcontracten die een looptijd hebben tot maximaal tien jaar.

De minimale contractuele, niet opzegbare huuropbrengsten exclusief de aan huurders door te berekenen servicekosten voor elk van de komende vijf jaar en daarna bedragen per 31 december 2010 (percentages over de totale huursom per 1 januari 2011):

	<u>€000</u>	<u>%</u>
2011	15.660	100%
2012	15.230	97%
2013	13.348	85%
2014	11.359	73%
2015	7.511	48%
Daarna	21.943	
Totaal	<u><u>85.051</u></u>	

Een specificatie van de exploitatiekosten is als volgt:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	<u>€'000</u>	<u>€'000</u>
Onroerendgoedbelasting en heffingen	378	407
Vergoeding vastgoedbeheer Freeland Partners (zie noot 24)	511	497
Onderhoud	308	171
Verzekeringspremies	85	89
Bijdrage Vereniging van eigenaren	35	35
Taxaties	33	38
Servicekosten niet-verhuurde ruimtes	467	436
Verhuurprovisies	282	157
Overige exploitatiekosten	125	148
Totaal exploitatiekosten	<u><u>2.224</u></u>	<u><u>1.978</u></u>

21. FINANCIERINGSLASTEN - NETTO

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	<u>€'000</u>	<u>€'000</u>
Interestlasten externe financiering	7.921	7.856
Afschrijving financieringslasten	79	67
Af:- interestbaten	- 86	- 107
Totaal financieringslasten – netto	<u><u>7.914</u></u>	<u><u>7.816</u></u>

22. BEHEERKOSTEN

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€'000	€'000
Vergoeding vermogensbeheer Freeland Partners (zie noot 24)	1.009	1.018
Bezoldiging raad van commissarissen (zie noot 25)	33	33
Accountantskosten – controle jaarrekening	29	40
Advieskosten	36	90
Overige beheerkosten	25	31
Totaal beheerkosten	<u>1.132</u>	<u>1.212</u>

23. VENNOOTSCHAPSBELASTING

Op 1 januari 2009 maakten alle deelnemingen, met uitzondering van de deelneming die Breda (fase I) houdt, deel uit van een fiscale eenheid met de Vennootschap. Met ingang van 1 januari 2010 zijn alle deelnemingen opgenomen in deze fiscale eenheid.

De in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening getoonde vennootschapsbelasting heeft betrekking op de belastinglast voor zowel de Vennootschap als voor de deelnemingen.

Het fiscale resultaat wijkt af van het commerciële resultaat vóór belastingen als gevolg van met name het commerciële herwaarderingsresultaat en de fiscale egalisatiereserve inzake groot onderhoud (zie tevens noot 16).

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€'000	€'000
Resultaat voor belastingen	9.013	- 8.279
Af/bij: ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	- 7.628	8.502
Af: dotatie fiscale egalisatiereserve groot onderhoud	-	- 221
Fiscaal resultaat	<u>1.385</u>	<u>2</u>
Belastinglast	353	-
Correctie belastinglast voorgaande jaren	- 21	20
Dotatie/ vrijval voorziening belasting latentie	583	- 423
Totaal verantwoorde belastinglast/(bate)	<u>915</u>	<u>- 403</u>

De totale belastingen zijn als volgt in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening verantwoord.

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€'000	€'000
Ten gunste/laste van het directe resultaat:		
- verschuldigde belasting (mutatie actieve belastinglatentie)	1.016	948
Ten laste/gunste van het indirecte resultaat:		
- verschuldigde belasting	-	- 920
- mutatie actieve belasting latentie	- 684	- 8
- mutatie voorziening latente belasting	583	- 423
	<u>- 101</u>	<u>- 1.351</u>
Totaal belastinglast/(bate)	<u>915</u>	<u>- 403</u>

24. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

ShoppingParks heeft met uitzondering van de beheerorganisatie in Batavia Stad geen eigen organisatie en verkrijgt al haar management- en beheerdiensten, waaronder de terbeschikkingstelling van haar directie, van de beheerder, Freeland Partners B.V. Naast terbeschikkingstelling van de bestuurders verzorgt Freeland Partners B.V. krachtens een met ShoppingParks N.V. gesloten beheerovereenkomst het volledige beheer van ShoppingParks en haar onroerendgoedportefeuille. Het dagelijks beheer van het onroerend goed wordt onder verantwoordelijkheid van de directie en van Freeland Partners B.V. uitbesteed aan externe beheerders.

(a) De jaarlijkse vergoeding ter zake van het vermogensbeheer alsmede voor de werkzaamheden die samenhangen met het optreden als beleggingsinstelling die Freeland Partners B.V. op grond van deze overeenkomst ontvangt, wordt berekend als een percentage van het belegd vermogen (zijnde de waarde van de vastgoedportefeuille), waarbij het percentage afhankelijk van de omvang van het belegd vermogen als volgt wordt bepaald:

- belegd vermogen tot en met €65 miljoen	: 0,6%
- over het meerdere tot en met €130 miljoen:	0,5%
- over het meerdere tot en met €195 miljoen:	0,4%
- boven €195 miljoen:	0,3%

(b) Voor het dagelijks commercieel, administratief en technisch beheer van de vastgoedportefeuille (met uitzondering van Batavia Stad) en voor de financiële administratie bedraagt de vergoeding die aan Freeland Partners B.V. is verschuldigd, 4% van de gefactureerde brutohuur. Kosten van derden (inclusief externe beheerders) in dit verband zijn voor rekening van Freeland Partners B.V. Voor Batavia Stad bedraagt de vergoeding voor het dagelijks commercieel, administratief en technisch beheer 2,5% van de gefactureerde brutohuur.

(c) Bij emissie van nieuwe aandelen is aan Freeland Partners B.V. een eenmalige vergoeding van 1% verschuldigd, welke wordt berekend over het totale op de nieuwe aandelen te storten kapitaal.

(d) Voor het selecteren van nieuw te verwerven onroerend goed is een eenmalige vergoeding bij verwerving van het onroerend goed verschuldigd van 1% van de koopsom, exclusief aankoopkosten. Deze vergoeding wordt gereduceerd indien en voor zover ingeval van externe bemiddeling bij aankoop de som van de vergoeding aan Freeland Partners B.V. en de externe courtage 1,5% van de koopsom (exclusief aankoopkosten) overschrijdt, met dien verstande dat de vergoeding aan Freeland Partners B.V. niet negatief kan worden.

(e) Bij verkoop van vastgoedbeleggingen geldt een vergoeding voor Freeland Partners B.V. van 0,5% van de opbrengst, exclusief verkoopkosten. Deze vergoeding wordt gereduceerd indien en voor zover ingeval van externe bemiddeling de som van de vergoeding en de externe courtage 1% van de opbrengst overschrijdt, met dien verstande dat de vergoeding aan Freeland Partners B.V. niet negatief kan worden.

(f) Voorts geldt een variabele – resultaatafhankelijke – performance fee vastgesteld aan de hand van een IRR berekening van de cashflow voor aandeelhouders over de periode 1 januari 2007 tot aan het moment dat één der volgende situaties zich voordoet:

- a) een besluit van de aandeelhouders tot liquidatie van de Vennootschap;
- b) uitkering op enig moment van meer dan 50% van het gemiddelde eigen vermogen van de Vennootschap over de vier aan dat moment voorgaande jaren;
- c) het aanvragen van faillissement van de Vennootschap;
- d) een besluit tot beëindiging van de beheerovereenkomst met Freeland Partners B.V.;
- e) schorsing of ontslag van de door met Freeland Partners B.V. ter beschikking gestelde directie;
- f) verkrijging van een aandelenbelang of zeggenschap in de Vennootschap van 50% of meer door één aandeelhouder of een samenwerkende groep aandeelhouders.

Voor het doel van deze IRR berekening bestaan de cash-outs uit het aanvangsvermogen per 1 januari 2007 ad €31.344.897, de kapitaalstortingen gedurende de berekeningsperiode, en de Overwinst. De cash-ins voor het doel van deze IRR berekening bestaan uit de uitgekeerde dividenden, de kapitaaluitkeringen in welke vorm dan ook betaald door de Vennootschap gedurende de

berekeningsperiode, en het vermogen op het moment van vaststellen van de performance fee waarbij nog geen rekening is gehouden met de eventueel verschuldigde performance fee (het 'Eindvermogen'). De Overwinst is gelijk aan het bedrag dat er toe leidt dat de IRR op 10% uitkomt. De performance fee is gelijk aan 10% van de Overwinst, maar kan niet negatief zijn

(g) In alle gevallen van opzegging of beëindiging van de beheerovereenkomst door of namens de Vennootschap (tegen het einde van enig boekjaar, met inachtneming van een opzegtermijn van 12 maanden) is aan Freeland Partners een beëindigingsvergoeding verschuldigd gelijk aan driemaal de gemiddelde totale vergoedingen per jaar berekend over de aan beëindiging voorafgaande vier jaar, waarbij voor de eerste vier jaar van de overeenkomst dat totaal op € 500.000 per jaar wordt gesteld. Een dergelijke vergoeding is echter niet verschuldigd in geval van beëindiging wegens wanprestatie van Freeland Partners.

De hierboven onder (a) en (b) genoemde vergoedingen terzake van het vermogensbeheer en het dagelijks beheer van de vastgoedportefeuille zijn per kwartaal vooraf verschuldigd en worden berekend over het belegd vermogen aan het einde van het voorgaande kwartaal, c.q. de gefactureerde brutohuur van het voorgaande kwartaal.

Overzicht vergoedingen voor de beheerder, Freeland Partners per boekjaar:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Vermogensbeheer	1.009	1.018	965	803	546
Dagelijks vastgoedbeheer	511	497	451	415	307
Aankoopvergoeding	-	296	-	495	199
Emissie vergoeding	-	-	-	-	134
Totaal	<u>1.520</u>	<u>1.811</u>	<u>1.416</u>	<u>1.713</u>	<u>1.186</u>
Performance fee	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>244</u>

Freeland Corporate Advisors N.V., een met de beheerder verbonden partij, levert met ingang van 2009 zekere administratieve diensten ten behoeve van Batavia Stad Outlet Shopping, waarvoor een vergoeding ad 1,25% van de gefactureerde bruto jaarhuur wordt berekend. De kosten van deze administratieve diensten zijn voor rekening van de huurders van Batavia Stad Outlet Shopping en worden als onderdeel van de servicekosten aan de huurders doorbelast.

Freeland Holding B.V., een met de beheerder verbonden partij, is met een niet gerelateerde derde partij een samenwerking aangegaan in de vorm van een besloten vennootschap onder de naam Stable Outlet Partners B.V., waarin beide partijen voor gelijke delen deelnemen. Stable Outlet Partners heeft indirect via een deelneming op marktconforme voorwaarden een huurcontract gesloten voor de huur van een winkelruimte in Batavia Stad. Voorts heeft een deelneming van de Vennootschap op detacheringbasis personeel ter beschikking gesteld aan Stable Outlet Partners. De vergoeding hiervoor is gesteld op de betreffende personeelskosten plus een winstopslag van 10%.

Per 31 december 2010 is in de geconsolideerde balans per saldo een schuld ad € 25.000 aan Freeland Partners B.V. opgenomen (onder Kortlopende schulden) (31 december 2009: een schuld ad € 27.000).

25. BELONINGEN DIRECTIE EN RAAD VAN COMMISSARISSEN

De bezoldiging van de directie is begrepen in de vergoeding voor het vermogensbeheer aan Freeland Partners (zie noot 22 en 24).

De bezoldiging van de raad van commissarissen bedroeg in 2010 € 32.500 (2009: € 32.500). De voorzitter van de raad ontvangt een vaste vergoeding van €12.500 per jaar, terwijl de overige commissarissen een vergoeding van € 10.000 per jaar ontvangen.

26. GESEGMENTEERDE INFORMATIE

De Vennootschap definieert elk object als een individueel bedrijfssegment en heeft bepaald dat deze objecten in essentie gelijksoortig zijn, waardoor deze mogen worden gecombineerd tot één te rapporteren segment.

27. PERSONEEL

Met de aankoop van Batavia Stad Outlet Shopping in Lelystad (eerste 50% eind december 2006 en tweede 50% in april 2007) verwierf de Vennootschap tevens het volledige eigendom van Batavia Stad Management B.V. Bij deze vennootschap is de lokale managementstaf in dienst. De betreffende kosten, waaronder personeelslasten, worden inclusief een opslag voor administratiekosten integraal als servicekosten aan de huurders van Batavia Stad Outlet Shopping doorberekend met uitzondering van de servicekosten van niet-verhuurde ruimtes, die ten laste van de eigenaar komen.

Gedurende het boekjaar 2010 waren gemiddeld 12 werknemers (2009: 12 werknemers) in dienst van Batavia Stad Management B.V. De salarissen en sociale lasten voor deze werknemers bedroegen in 2010 respectievelijk € 517.000 en € 64.000 (2009: € 470.000 en € 58.000). De pensioenkosten omvatten de werkgeversbijdragen in premie voor de pensioenverzekering van werknemers (op basis van een beschikbare premie) en bedroegen € 16.000 in 2010 (2009: € 15.000).

Gedurende de verslagjaren 2010 en 2009 hadden de Vennootschap en haar overige groepsmaatschappijen, uitgezonderd Batavia Stad Management B.V. geen personeel in dienst.

28. NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

De beheerovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd en kan door de Vennootschap worden opgezegd tegen het einde van een boekjaar met inachtneming van een opzegtermijn van één jaar. In alle gevallen van opzegging of beëindiging van de beheerovereenkomst door of namens de Vennootschap is aan Freeland Partners B.V. een beëindigingsvergoeding verschuldigd gelijk aan driemaal de gemiddelde totale vergoedingen per jaar berekend over de aan beëindiging voorafgaande vier jaar, waarbij voor de eerste vier jaar van de overeenkomst (29 oktober 2004 – 29 oktober 2008) dat totaal op € 500.000 per jaar wordt gesteld. Een dergelijke vergoeding is echter niet verschuldigd in geval van beëindiging wegens wanprestatie van Freeland Partners B.V. In geval van opzegging per 31 december 2011 zou - met inachtneming van een opzegtermijn van 12 maanden waarin de beheerdiensten gewoon worden geleverd - per 31 december 2012 een beëindigingsvergoeding ad circa € 4.748.000 verschuldigd zijn (op basis van de huidige portefeuille, met de huidige waarde en de huidige huurstromen).

VENNOOTSCHAPPELIJKE JAARREKENING

VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS (vóór winstverdeling)

	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009¹</u>
	€'000	€'000
ACTIVA		
Vaste activa		
Onroerendgoedbeleggingen	90.610	89.810
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	14.657	7.810
	<u>105.267</u>	<u>97.620</u>
Vorderingen		
Vorderingen op groepsmaatschappijen	18.579	16.386
Overlopende activa	20	200
Overige vorderingen	41	489
	<u>18.640</u>	<u>17.075</u>
Overige activa		
Actieve belastinglatentie	205	327
Liquide middelen	4.699	4.247
	<u>4.904</u>	<u>4.574</u>
Totaal activa	<u>128.811</u>	<u>119.269</u>
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Aandelenkapitaal	5.056	5.056
Agioreserve	35.831	35.831
Herwaarderingsreserve	14.350	7.764
Overige reserves	- 11.319	3.143
Resultaat boekjaar	8.098	- 7.876
Totaal eigen vermogen	<u>52.016</u>	<u>43.918</u>
Langlopende schulden		
Hypothecaire leningen	68.420	65.676
Voorziening latente belastingverplichtingen	989	861
Reële waarde rentevoetruiltransacties	5.152	3.494
	<u>74.561</u>	<u>70.031</u>
Kortlopende schulden	2.234	5.320
Totaal passiva	<u>128.811</u>	<u>119.269</u>

¹ De rubricering van de vennootschappelijke balanscijfers per 31 december 2009 is aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST-EN-VERLIESREKENING

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€'000	€'000
Vennootschappelijk resultaat	1.251	- 2.068
Resultaat deelnemingen	6.847	- 5.808
Nettoresultaat	<u>8.098</u>	<u>- 7.876</u>

TOELICHTING OP DE VENNOOTSCHAPPELIJKE JAARREKENING

De waarderingsgrondslagen van de activa en passiva en de wijze van resultaatberekening zijn gelijk aan die voor de geconsolideerde jaarrekening. De deelnemingen zijn in de balans opgenomen tegen de intrinsieke waarde zoals verantwoord in de balans van de desbetreffende vennootschappen.

Voor vergelijkingsdoeleinden is de rubricering van de vennootschappelijke balanscijfers per 31 december 2009 aangepast. Deze aanpassing heeft geen effect op het eigen vermogen of het resultaat van de Vennootschap.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Het verloop van de post Deelnemingen in groepsmaatschappijen was als volgt:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	€'000	€'000
Stand aan het begin van het boekjaar	7.810	4.335
Aankoop en kapitaalstortingen deelnemingen	-	9.283
Resultaat deelnemingen	<u>6.847</u>	<u>- 5.808</u>
Stand aan het einde van het boekjaar	<u>14.657</u>	<u>7.810</u>

Interest uit groepsverhoudingen

In het vennootschappelijk resultaat zijn per saldo in 2010 geen rentebaten uit hoofde van groepsverhoudingen meegenomen (2009: €462.000).

Eigen vermogen

Voor een toelichting op het eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting bij geconsolideerde jaarrekening (noten 10 tot en met 13).

Rotterdam, 2 februari 2011

De directie

Mr. F.A. Bakker MCL
Drs M.E. Burghout MRICS

De raad van commissarissen

Drs. W. Mak, voorzitter
D.A. Hendricks
Drs. D.H. van der Vorm MRE

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling betreffende de winstbestemming

In artikel 30 van de statuten van de Vennootschap is opgenomen dat, voor zover mogelijk, uit de winst allereerst een dividend van 4% wordt uitgekeerd aan de houder van het prioriteitsaandeel (art. 30 lid 1). De directie bepaalt vervolgens, met goedkeuring van de raad van commissarissen, welk gedeelte van de resterende winst wordt toegevoegd aan de reserves. Het dan resterende bedrag staat ter beschikking van de algemene vergadering van aandeelhouders.

Dividendvoorstel

Als voorwaarde voor de herfinanciering van de kortlopende leningen heeft de Vennootschap het gehele operationele resultaat van het verslagjaar aangewend voor aflossing van leningen. Het gevolg is dat over 2010 geen dividend kan worden uitgekeerd. Ook in 2011 zal de Vennootschap alle uit de exploitatie vrijkomende middelen moeten inzetten voor aflossing totdat over hervatting van de dividendbetalingen met leningenschafter FGH Bank overeenstemming wordt bereikt. De directie stelt derhalve voor om over het verslagjaar 2010 geen dividend uit te keren.

De directie stelt voor het resultaat over het boekjaar 2010 ad € 8.098.000 toe te voegen aan de Overige Reserves.

Wet op het financieel toezicht

ShoppingParks is een beleggingsinstelling in de zin van de Wet op het financieel toezicht ('Wft'). Gegeven het beleid van ShoppingParks om alleen rechten van deelneming uit te geven voor een tegenwaarde van ten minste €50.000 per deelnemer, behoeft de Vennootschap geen vergunning onder de Wft.

De Vennootschap en de beheerder staan niet onder toezicht van de AFM.

Belangen van commissarissen en directie

Per 31 december 2010 houdt de heer D.H. van der Vorm, lid van de raad van commissarissen, direct dan wel indirect 518 aandelen (10,4%) in ShoppingParks N.V. De heer D.A. Hendricks, lid van de raad van commissarissen, houdt per 31 december 2010 25 aandelen in ShoppingParks N.V.

De directieleden, de heren F.A. Bakker en M.E. Burghout houden op 31 december 2010, direct dan wel indirect, respectievelijk 80 en 35 aandelen in de Vennootschap.

De heren T.C. Koster en W.O.C.M. van Twuijver, beiden mede-eigenaar en directeur van de Freeland Groep, houden direct dan wel indirect, respectievelijk 31 en 47 aandelen in de Vennootschap.

Freeland Holding B.V. houdt 4 aandelen in de Vennootschap.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders van ShoppingParks N.V.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag op pagina 15 tot en met 38 opgenomen jaarrekening 2010 van ShoppingParks N.V. te Rotterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2010 en geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2010 en de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van de directie

De directie van de vennootschap 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 verslag van de directie, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De directie 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 afwijkingen 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 vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door de directie van de vennootschap 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

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van ShoppingParks N.V. per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (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 verslag van de directie, 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 verslag van de directie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Rotterdam, 2 februari 2011
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door
drs. S. Barendregt-Roojers RA

OVERZICHT ONROERENDGOEDPORTEFEUILLE PER 31 DECEMBER 2010

Ettensebaan, Breda

Belang	100%
Aard:	(deel van) winkelcentrum, type woonboulevard GDV/PDV)
Ligging:	aan de noordzijde van Breda naast vestiging van IKEA, aan de Rijksweg A-16 en de Ettensebaan
Bouwjaar:	eerste fase 1995, tweede fase 1998
Grondoppervlak:	circa 5,9 ha (eigen grond)
Verhuurbare oppervlakte:	39.576 m ² (verdeeld over twee lagen)
Brutojaarhuur ¹ (€000):	3.939 (per 1 januari 2011)
Parkeerplaatsen:	700
Belangrijkste huurders:	Kwantum, Beter Bed, Bruynzeel, Roobol, Brugman, Leen Bakker, Hoogenboezem, KVIK en Carpetland
Bezettingsgraad:	100%

Meubelboulevard Zaanplein, Zaandam

Belang	100%
Aard:	winkelcentrum, type woonboulevard (PDV)
Ligging:	op het bedrijventerrein Zuiderhout in het zuiden van Zaandam naast de 'trekkers' Hornbach en Loods 5
Bouwjaar:	2001
Grondoppervlak:	circa 1,7 ha (eigen grond)
Verhuurbare oppervlakte:	14.239 m ² (verdeeld over twee lagen)
Brutojaarhuur ¹ (€000):	1.050 (per 1 januari 2011)
Parkeerplaatsen:	250
Belangrijkste huurders:	Brugman Keukens, Haco Montage Meubelen, De Kampeerwinkel en Sani-Dump
Bezettingsgraad:	100% ; nog te verhuren reclamezuil ter waarde van 2,5% van de jaarhuursom

Woonboulevard Naaldwijk

Belang	100%
Aard:	winkelcentrum, type woonboulevard (PDV)
Ligging:	aan de Provinciale weg N213, aan de noordkant van Naaldwijk
Bouwjaar:	eerste fase 1998, tweede fase 2004
Grondoppervlak:	circa 2 ha (eigen grond)
Verhuurbare oppervlakte:	20.930 m ² (verdeeld over twee lagen met winkelruimte, inclusief 1.000 m ² kantoorruimte op de derde laag)
Brutojaarhuur ¹ (€000):	1.883 (per 1 januari 2011)
Parkeerplaatsen:	436
Belangrijkste huurders:	Kwantum, Leen Bakker, Roobol Woonwinkels, Rose, KVIK en Mandemakers Keukens
Bezettingsgraad:	100% v.w.b. winkeldeel; twee kantoorruimtes (circa 1.000 m ² op 2 ^e verdieping) staan momenteel te huur

¹ Brutojaarhuur wordt gedefinieerd als de stand van de theoretische huuropbrengsten per peildatum (contractwaarde voor verhuurde ruimten en markthuurlaag voor de leegstaande ruimten). Brutojaarhuur is exclusief omzethuur.

Praxis, Den Haag

Belang	100%
Aard:	bouwmarkt
Ligging:	aan de zuidkant van Den Haag
Bouwjaar:	1999
Grondoppervlak:	circa 1,2 ha (appartementenrecht: theoretisch toegerekende grond (eeuwigdurend afgekochte erfpacht))
Verhuurbare oppervlakte:	11.466 m ²
Brutojaarhuur ¹ (€000):	1.210 (per 1 januari 2011)
Parkeerplaatsen:	245
Belangrijkste huurders:	Praxis
Bezettingsgraad:	100%

Batavia Stad, Lelystad

Belang	100%
Aard:	factory outlet center
Ligging:	aan de noordkant van Lelystad, naast Bataviawerf en haven
Bouwjaar:	eerste fase 1999, tweede fase 2007, derde fase februari 2009
Grondoppervlak:	circa 5 ha (eigen grond)
Verhuurbare oppervlakte:	26.075 m ²
Brutojaarhuur ¹ (€000):	7.900 (per 1 januari 2011)
Voorschot omzethuur (€000):	425 (per 1 januari 2011, op jaarbasis)
Parkeerplaatsen:	2021 (plus overloopgebied)
Belangrijkste huurders:	Nike, Adidas, Replay, Puma, Society Shop, Polo Ralph Lauren, Geddes & Gilmore, Riverwoods, La Place, Calvin Klein
Bezettingsgraad:	circa 94%

¹ Brutojaarhuur wordt gedefinieerd als de stand van de theoretische huuropbrengsten per peildatum (contractwaarde voor verhuurde ruimten en markthuur voor de leegstaande ruimten). Brutojaarhuur is exclusief omzethuur.