

Persbericht

Publicatie: 29 januari 2010 voor opening van Euronext Amsterdam

NSI: stijgende huurinkomsten en direct resultaat

Highlights 2009:

- Directe beleggingsresultaat stijgt met 3,2% ten opzichte van 2008
- Brutohuurinkomsten stijgen met 2,1% ten opzichte van 2008 en met 0,5% ten opzichte van Q3
- Leegstand Nederlandse kantoren nagenoeg gelijk gebleven in Q4, leegstand kantoren en winkels Zwitserland in Q4 gedaald met 1%

Kerncijfers	2009	2008
Resultaten (x € 1.000)		
Bruto huuropbrengsten	103.794	101.692
Netto huuropbrengsten	89.559	88.257
Direct beleggingsresultaat	51.627	50.037
Indirect beleggingsresultaat	- 66.223	- 71.377
Resultaat na belastingen	- 14.596	- 21.340
Bezettingsgraad (in %)	90,9	92,4
Geplaatst aandelenkapitaal		
Gewone aandelen ultimo boekjaar	39.356.527	35.774.117
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in het boekjaar	37.866.756	35.774.117
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)		
Direct beleggingsresultaat	1,36	1,40
Indirect beleggingsresultaat	- 1,75	- 2,00
Totaal beleggingsresultaat	- 0,39	- 0,60
Gegevens per aandeel (x € 1)		
Interim-dividend	1,34	1,40
Intrinsieke waarde (voor winstverdeling)	14,10	16,27

HOORN – Nieuwe Steen Investments N.V. (NSI) sluit het jaar 2009 af met een direct resultaat per gemiddeld uitstaand aandeel van € 1,36. Het vierde kwartaal 2009 kenmerkt zich door onverkort sterk blijvende operationele resultaten. Het directe resultaat 2009 is hierdoor ten opzichte van 2008 met 3,2% gestegen. Het direct resultaat wordt nagenoeg geheel in contanten aan de aandeelhouders uitgekeerd. In de loop van het jaar is reeds € 1,02 aan interim-dividenden uitgekeerd. Het voorgestelde slotdividend bedraagt € 0,32 per uitstaand aandeel. Het totale voorgestelde dividend per uitstaand aandeel komt daarmee op € 1,34.

Het directe resultaat steeg met 3,2% als gevolg van hogere bruto- en nettohuurinkomsten met respectievelijk 2,1% en 1,5%, lagere exploitatielasten (- 2,1%) en lagere algemene kosten (-2,5%). Mede als gevolg van de uitgifte van 9,99% nieuwe aandelen van het uitstaande aandelenkapitaal daalde het directe resultaat per gemiddeld uitstaand aandeel van € 1,40 in 2008 naar € 1,36 en het dividend per aandeel van € 1,40 naar € 1,34.

Het indirecte resultaat heeft gedurende 2009 in het teken gestaan van waardedalingen van het vastgoed en de rentederivaten. Over heel 2009 is het vastgoed met € 52,3 miljoen in waarde afgenomen (2008: - € 42,7 miljoen). De waardedaling van de rentederivaten was € 12,3 miljoen (2008: € 26,7 miljoen). Door deze afwaarderingen en de uitgifte van nieuwe aandelen daalde de intrinsieke waarde per aandeel per saldo tot € 14,10 (2008: € 16,27).

Johan Buijs, CEO van NSI zegt in een reactie:

"In de eerste kwartalen van 2009 hebben we de nadruk op een sterke balans gelegd. We zijn dan ook erg blij dat we erin zijn geslaagd de loan-to-value in een markt met dalende vastgoedwaardes terug te brengen van 57,2% naar 54,9%. Dit is het gevolg van het eind 2008 ingezette verkoopprogramma van kleinere panden en de in juni 2009 uitgegeven nieuwe aandelen.

Het is goed te constateren dat we ondanks moeilijke economische omstandigheden hogere huurinkomsten en een beter direct resultaat kunnen laten zien, temeer daar we in 2009 meer hebben verkocht dan gekocht.

De ontwikkeling van de koers van het aandeel in 2009 lijkt een bevestiging van deze sterke cijfers. De ultimokoers 2009 van € 14,20 per aandeel ligt boven de intrinsieke waarde.

Het zwaartepunt zal in 2010 liggen op het beheersen van de leegstand in de portefeuille. Daarnaast maakt de verbeterde balans dat we voor 2010 weer naar aankoopmogelijkheden kijken."

FINANCIËLE RESULTATEN

Directe resultaat

Het directe beleggingsresultaat was in 2009 met € 51,6 miljoen 3,2% hoger dan het directe beleggingsresultaat in 2008 (2008: 50,0 miljoen). Het directe beleggingsresultaat in het vierde kwartaal was met € 12,7 miljoen lager dan in het derde kwartaal 2009 (€ 13,4 miljoen), een combinatie van hogere exploitatiekosten en hogere huurinkomsten.

De nettohuuropbrengsten stegen in 2009 ten opzichte van 2008 van € 101,7 miljoen naar € 103,8 miljoen. Deze stijging is het gevolg van autonome groei en het saldo van aan- en verkopen. Ten opzichte van het derde kwartaal 2009 zijn de nettohuuropbrengsten in het vierde kwartaal op hetzelfde niveau gebleven.

De exploitatiekosten zijn over 2009 ten opzichte van 2008 met € 0,3 miljoen afgenomen. De niet doorberekende servicekosten zijn toegenomen als gevolg van de toename van de leegstand in met name de kantorenportefeuille. De exploitatiekosten in het vierde kwartaal stegen ten opzichte van die van het derde kwartaal vanwege eenmalige kosten in verband met het opzetten van de eigen propertymanagementorganisatie in Zwitserland en het in eigen beheer nemen van het technisch management in Nederland. Het effect van de Zwitserse managementorganisatie is inmiddels zichtbaar: de leegstand in Zwitserland daalde in het laatste kwartaal met 1%.

Huuropbrengsten in Nederland en Zwitserland

x € 1.000

		2009	2008
Nederland	Brutohuuropbrengsten	97.191	98.089
	Nettohuuropbrengsten	84.533	85.402
Zwitserland	Brutohuuropbrengsten	6.603	3.603
	Nettohuuropbrengsten	5.026	2.855

De gestegen huuropbrengsten in Zwitserland zijn het gevolg van de aankoop van het winkelcentrum Pérolles Centre in Fribourg eind 2008. De gedaalde huuropbrengsten in Nederland zijn primair het gevolg van de verkopen in 2009.

Indirect resultaat

Over heel 2009 bedroeg het indirecte resultaat - € 66,2 miljoen. De verdeling was herwaardering vastgoed - € 52,3 miljoen, herwaardering derivaten - € 12,3 miljoen en € 1,4 miljoen aan beheerkosten.

De waardevermindering van de derivaten als gevolg van de lage rentestand leidt uitsluitend tot een waardeverlies op papier. Met het aflopen van de derivatencontracten te zijner tijd loopt het indirecte beleggingsresultaat als gevolg van de negatieve herwaardering terug naar nul.

Het indirecte resultaat over het vierde kwartaal 2009 bedroeg - € 13,8 miljoen. Dit indirecte resultaat bestaat uit herwaardering van het vastgoed (- € 13,3 miljoen), herwaardering van de derivaten (- € 0,4 miljoen) en beheerkosten (€ 0,3 miljoen).

Uit de onderstaande tabellen valt op te maken dat de afwaarderingen in 2009 niet gelijkmatig over het jaar verdeeld waren en dat ook de diverse segmenten grote verschillen laten zien. Werd in het eerste kwartaal van 2009 nog fors afgewaardeerd (- € 29,5 miljoen), de latere kwartalen laten een stabilisering zien met veel beperktere afwaarderingen. De herwaardering van de kantorenportefeuille - die de afgelopen drie kwartalen tussen € 4 – € 6 miljoen lag - is in Q4 niet langer het gevolg van hogere yields, maar van lagere markthuren. De waarde van de winkels is nagenoeg stabiel gebleven. Door daling van de markthuren is de afwaardering van volumineuze en grootschalige winkels en de bedrijfsgebouwen wel toegenomen.

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed in Nederland

x € 1.000

	Q4 2009	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009	Q4 2008	Q3 2008	Q2 2008	Q1 2008
Kantoren	-6.094	- 4.092	- 4.300	- 23.389	- 10.245	- 17.874	- 5.025	- 11.728
Winkels	-1.208	- 153	- 924	- 1.773	- 423	251	3.456	5.493
Volumineuze detailhandel	-2.938	- 76	478	-1.326	-3.140	- 209	1.661	-164
Bedrijfsgebouwen	-2.005	- 347	- 322	- 2.830	- 1.330	- 2.473	- 268	- 296
Woningen	-127	3	262	- 94	- 649	107	150	144
Totaal	-12.372	- 4.665	- 4.806	- 29.412	- 14.941	- 20.198	- 26	- 6.551

Na een lange periode van stabiele waardes vonden ook in Zwitserland lichte correcties plaats.

Herwaarderingsresultaten van het vastgoed Zwitserland

x € 1.000

	Q4 2009	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009	Q4 2008	Q3 2008	Q2 2008	Q1 2008
Kantoren	-350	-	52	20	516	- 263	514	35
Winkels	-564	- 2	- 51	- 132	- 1.498	- 52	89	- 339
Totaal	-914	- 2	1	- 112	- 982	- 315	603	- 304

Yields op 31 december 2009

	Bruto yield in %*	Netto yield in % **
Kantoren	9,4	7,9
Winkels	7,4	6,5
Bedrijfsgebouwen	9,9	9,0
Woningen	6,2	5,9
Totaal	8,5	7,3

* bruto yield: de theoretische jaarhuur uitgedrukt in een percentage van de marktwaarde van het vastgoed.

** netto yield: de theoretische nettohuuropbrengsten uitgedrukt in een percentage van de marktwaarde van het vastgoed.

	Bruto yield in %	Netto yield in %
Nederland	8,6	7,5
Zwitserland	7,2	5,7
Totaal	8,5	7,3

Balansverhoudingen en financiering

Door verkopen en afwaarderingen daalde het balanstotaal van € 1.429 miljoen ultimo 2008 naar € 1.320 miljoen per 31 december 2009. Door de verkopen en de emissieopbrengst komen de schulden aan kredietinstellingen uit op € 715,6 miljoen (eind 2008: € 806,8 miljoen). De loan-to-value bedroeg op 31 december 2009 54,9% in vergelijking tot 57,2% ultimo 2008 en 54,7% op 30 juni 2009. De afname van de loan-to-value is het gevolg van het saldo van de afwaarderingen op vastgoedobjecten door de hierboven genoemde herwaardering, de aflossing van financieringen als gevolg van de verkoop van vastgoedobjecten en de opbrengst van de emissie.

In 2010 hoeft NSI nauwelijks nog te herfinancieren. In 2010 vervalt een bedrag groot € 126,9 miljoen. Van de leningen die in 2010 vervallen is reeds € 97,5 miljoen verlengd. Het resterende deel wordt afgedekt door reeds bestaande, nog niet benutte gecommiteerde faciliteiten en een nieuwe faciliteit.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen nam in 2009 af met € 27,4 miljoen tot € 554,8 miljoen (2008: € 582,2 miljoen). Dit was het gevolg van enerzijds de emissie van 2 juni 2009 (€ 38,5 miljoen) en anderzijds de toevoeging van het totale beleggingsresultaat over 2009 van - € 14,6 miljoen, de uitkering van het slotdividend 2008 (€ 12,5 miljoen) en het interim-dividend over de eerste drie kwartalen 2009 (€ 38,9 miljoen).

De intrinsieke waarde per 31 december 2009 (met inbegrip van belastinglatentie en de marktwaarde van de derivaten) bedroeg € 14,10 per aandeel (2008: € 16,27).

Financiële ratio's

De financieringsruimte onder de gecommiteerde faciliteiten bedroeg per 31 december 2009 € 89,8 miljoen (ultimo 2008: € 88,9 miljoen, 30 juni 2009: € 63,1 miljoen). Op 31 december 2009 was de rentedekkingsratio 2,6 en het vastrentende deel van de hypothecaire leningen steeg van 93,8% (ultimo 2008) naar 97,1%. De gemiddelde resterende looptijd van de leningen daalde van 2,7 jaar ultimo 2008 naar 2,0 jaar. Het gemiddelde rentepercentage (inclusief marge) van de leningen en derivaten bleef met 4,7% gelijk aan het gemiddelde rentepercentage ultimo 2008.

Slotdividend 2009

Uitgangspunt van het dividendbeleid is dat het totale directe resultaat als dividend aan aandeelhouders ter beschikking wordt gesteld. Na de uitkering van interim-dividenden over het eerste, tweede en derde kwartaal 2009 (in totaal € 1,02 per aandeel) stelt de directie voor een slotdividend van € 0,32 per aandeel uit te keren. Hiermee komt het totale voorgestelde dividend per uitstaand aandeel over 2009 uit op € 1,34 (2008: € 1,40).

ONTWIKKELINGEN IN DE PORTEFEUILLE

De waarde van de vastgoedportefeuille bedroeg op 31 december 2009 € 1.303,2 miljoen (eind 2008: € 1.411,5 miljoen). De waarde van de portefeuille nam af door herwaarderingen (- € 52,3 miljoen) en verkopen (- € 66,9 miljoen) en nam toe door aankopen (€ 7,4 miljoen) en investeringen in de portefeuille (€ 3,4 miljoen).

NSI verkocht in 2009 22 objecten in het kader van het in 2008 aangekondigde verkoopprogramma van kleinere, managementintensieve panden.

Op 16 juli 2009 is een bedrijfspand in Gouda, dat NSI in januari 2008 heeft gekocht, geleverd. De aankoopprijs van dit volledig verhuurde gebouw van 4.873 m² bedroeg € 7,4 miljoen.

Op 31 december 2009 heeft de verkoop en levering plaatsgevonden van 56 appartementen in Fribourg, Zwitserland, voor een bedrag van CHF 13,9 miljoen (€ 9,4 miljoen). Dit is in lijn met de strategie van NSI om in dit segment te desinvesteren.

De portefeuille bestond per 31 december 2009 uit woningen en 149 bedrijfsmatige vastgoedobjecten, gespreid over:

<i>Sectorale spreiding</i>	<i>in %</i>	<i>x € 1.000</i>
Kantoren	50	656.829
Winkels	44	576.838
Bedrijfsgebouwen	5	58.083
Woningen	1	11.457
Totaal vastgoedbeleggingen	<u>100</u>	<u>1.303.207</u>

<i>Geografische spreiding</i>	<i>in %</i>	<i>x € 1.000</i>
Nederland	93	1.206.894
Zwitserland	7	96.313
Totaal vastgoedbeleggingen	<u>100</u>	<u>1.303.207</u>

Bezettingsgraad portefeuille

De leegstand in de gehele portefeuille bedroeg per 31 december 2009 9,1% (ultimo 2008: 7,6%, 30 juni 2009: 8,7%). Per sector bedroeg de leegstand: 13,0% in kantoren, 10,5% in bedrijfsgebouwen en 3,4% in winkels. In Zwitserland daalde de leegstand van 8,15% naar 7,29%.

De theoretische huurinkomsten van de vastgoedportefeuille per 31 december 2009 bedroegen € 110,7 miljoen op jaarbasis, terwijl de contractuele huurinkomsten op € 100,6 miljoen uitkwamen.

De theoretische huurinkomsten per segment in Nederland en Zwitserland bedroegen per 31 december 2009:

<i>x € 1.000</i>	<i>Nederland</i>	<i>Zwitserland</i>	<i>Totaal</i>	<i>Like-for-like groei*</i>
kantoren	58.689	2.787	61.476	0,5%
winkels	38.705	4.091	42.796	-0,3%
bedrijfsgebouwen	5.723	-	5.723	0,1%
woningen	667	45	712	2,2%
totaal	<u>103.784</u>	<u>6.923</u>	<u>110.707</u>	<u>0,2%</u>

* like-for-like groei is 31 december 2009 vergeleken met 1 januari 2009. Like-for-like groei is de groei van de theoretische nettohuuropbrengsten, waarbij de theoretische nettohuuropbrengsten van de objecten die zowel op 1 januari 2009 als op 31 december 2009 in exploitatie waren met elkaar worden vergeleken.

VOORUITZICHTEN 2010

In 2010 zal de nadruk liggen op het verhuren van de leegstand in de bestaande portefeuille en het uitwerken van de (her)ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bestaande portefeuille. Het opbouwen van de benodigde expertise binnen de eigen organisatie is inmiddels nagenoeg afgerond.

Nadat de balans in 2009 verbeterd is, zal NSI in 2010 voorts weer op zoek gaan naar aankoopmogelijkheden. Er zal een strategie uitgewerkt worden om in Zwitserland naar de gewenste omvang van € 300 - € 400 miljoen in winkels te groeien. Er zal een studie worden uitgevoerd naar groeimogelijkheden in Frankrijk door middel van overnames of andere samenwerkingsverbanden. NSI zal daarnaast goede aankoopmogelijkheden in Nederland benutten.

Het succesvolle verkoopprogramma van kleinere, managementintensieve panden zal worden voortgezet.

Resultaten

Aangezien voor 2010 de effecten van de financiële crisis op de reële economie nog niet zijn te overzien kunnen geen concrete verwachtingen voor de resultaten over 2010 worden uitgesproken. Behoudens het effect van de reeds gerealiseerde verkopen en geplande verkopen heeft NSI tot op heden echter geen reden om aan te nemen dat het directe resultaat, dat feitelijk immers uit de huurinkomsten bestaat, substantieel ten nadele zal wijzigen.



In januari 2010 heeft NSI overeenstemming bereikt met Ernst & Young over het conflict dat tussen partijen was ontstaan over de huur in La Tour te Apeldoorn. Ernst & Young wilde het gehuurde onder doorbetaling van de huur voortijdig verlaten met feitelijke leegstand tot gevolg. Uiteindelijk hebben partijen een financiële regeling getroffen. Voor NSI was belangrijk dat de rechterlijke uitspraken in deze zaak hebben bevestigd dat een huurder niet alleen de huur moet betalen, maar ook het gehuurde feitelijk dient te gebruiken en het gehuurde derhalve niet leeg mag laten staan.

Een deel van de opbrengst uit de financiële regeling met Ernst & Young zal in het direct resultaat van het eerste kwartaal 2010 vallen en tot een incidentele bate van € 2,4 miljoen leiden. Hier staat tegenover dat het direct resultaat over de daaropvolgende kwartalen met circa € 0,3 miljoen per kwartaal afneemt tot het moment waarop een nieuwe huurder is aangetrokken.

Hoorn, 29 januari 2010

De directie

Nieuwe Steen 27, 1625 HV Hoorn
T. +31 229 29 50 50

Kerncijfers

	2009	2008
Resultaten (x € 1.000)		
Bruto huuropbrengsten	103.794	101.692
Netto huuropbrengsten	89.559	88.257
Direct beleggingsresultaat	51.627	50.037
Indirect beleggingsresultaat	- 66.223	- 71.377
Resultaat na belastingen	- 14.596	- 21.340
Bezettingsgraad (in %)	90,9	92,4
Balansgegevens (x € 1.000)		
Beleggingen	1.303.207	1.411.519
Eigen vermogen	554.828	582.181
Schulden aan kredietinstellingen (exclusief derivaten)	715.571	806.806
Loan-to-value (schulden aan kredietinstellingen/ beleggingen in %)	54,9	57,2
Geplaatst aandelenkapitaal		
Gewone aandelen ultimo boekjaar	39.356.527	35.774.117
Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen in het boekjaar	37.866.756	35.774.117
Gegevens per gemiddeld uitstaand gewoon aandeel (x € 1)		
Direct beleggingsresultaat	1,36	1,40
Indirect beleggingsresultaat	- 1,75	- 2,00
Totaal beleggingsresultaat	- 0,39	- 0,60
Gegevens per aandeel (x € 1)		
Interim-dividend	1,34	1,40
Intrinsieke waarde (voor winstverdeling)	14,10	16,27
Gemiddelde beursomzet (stuks per dag, zonder dubbeltelling)	61.733	64.588
Hoogste koers	14,50	19,99
Laagste koers	10,05	10,01
Ultimo koers	14,20	11,21

Geconsolideerd overzicht van het totaal resultaat

(x € 1.000)

	2009	2008
Brutohuuropbrengsten	103.794	101.692
Servicekosten doorbelast aan huurders	10.552	9.587
Servicekosten	<u>- 12.803</u>	<u>- 10.782</u>
Niet doorberekende servicekosten	- 2.251	- 1.195
Exploitatiekosten	<u>- 11.984</u>	<u>- 12.240</u>
Nettohuuropbrengsten	89.559	88.257
Herwaardering beleggingen	- 52.282	- 42.714
Nettoverkoopresultaat beleggingen	<u>99</u>	<u>- 200</u>
Totaal netto opbrengsten uit beleggingen	37.376	45.343
Algemene kosten	- 4.670	- 4.558
Financieringsbaten	233	117
Financieringslasten	- 34.879	- 35.100
Waardemutaties financiële derivaten	<u>- 12.290</u>	<u>- 26.721</u>
Nettofinancieringslasten	- 46.936	- 61.704
Resultaat voor belastingen	- 14.230	- 20.919
Belastingen over de winst	<u>- 366</u>	<u>- 421</u>
Resultaat na belastingen	- 14.596	- 21.340
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	<u>180</u>	<u>- 154</u>
Totaal resultaat	<u>- 14.416</u>	<u>- 21.494</u>
Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)		
Resultaat na belastingen	- 0,39	- 0,60
Verwaterde resultaat na belastingen	- 0,39	- 0,60

Geconsolideerd direct en indirect beleggingsresultaat *)

(x € 1.000)

	2009	2008
Brutohuuropbrengsten	103.794	101.692
Servicekosten doorbelast aan huurders	10.552	9.587
Servicekosten	<u>- 12.803</u>	<u>- 10.782</u>
Niet doorberekende servicekosten	- 2.251	- 1.195
Exploitatiekosten	<u>- 11.984</u>	<u>- 12.240</u>
Nettohuuropbrengsten	89.559	88.257
Financieringsbaten	233	117
Financieringslasten	- 34.744	- 34.869
Algemene kosten	<u>- 3.258</u>	<u>- 3.344</u>
Direct beleggingsresultaat voor belastingen	51.790	50.161
Belastingen over de winst	<u>- 163</u>	<u>- 124</u>
Direct beleggingsresultaat	<u>51.627</u>	<u>50.037</u>
Herwaardering beleggingen	- 52.282	- 42.714
Nettoverkoopresultaat beleggingen	99	- 200
Waardemutaties financiële derivaten	- 12.290	- 26.721
Valutakoersverschillen	- 135	- 231
Toegerekende beheerkosten	<u>- 1.412</u>	<u>- 1.214</u>
Indirect beleggingsresultaat voor belastingen	- 66.020	- 71.080
Mutatie latente belastingverplichtingen	- 203	- 297
Indirect beleggingsresultaat	<u>- 66.223</u>	<u>- 71.377</u>
Totaal beleggingsresultaat	<u>- 14.596</u>	<u>- 21.340</u>
Gegevens per gemiddeld uitstaand aandeel (x € 1)		
Direct beleggingsresultaat	1,36	1,40
Indirect beleggingsresultaat	<u>- 1,75</u>	<u>- 2,00</u>
Totaal beleggingsresultaat	<u>- 0,39</u>	<u>- 0,60</u>

*) Deze opstelling bevat aanvullende informatie die geen deel uitmaakt van de primaire overzichten en is niet verplicht onder de huidige IFRS regelgeving.



Geconsolideerde balans

vóór verwerking voorstel winstverdeling vierde kwartaal 2009

(x € 1.000)

	31-12-2009	31-12-2008
Activa		
Vastgoedbeleggingen	1.303.207	1.411.519
Immateriële activa	8.327	8.205
Materiële vaste activa	3.941	4.124
Overlopende activa in verband met huurincentives	2.376	1.820
Totaal vaste activa	<u>1.317.851</u>	<u>1.425.668</u>
Financiële derivaten	4	-
Debiteuren en overige vorderingen	2.423	3.625
Liquide middelen	-	1
Totaal vlottende activa	<u>2.427</u>	<u>3.626</u>
Totaal activa	<u>1.320.278</u>	<u>1.429.294</u>
Passiva		
Geplaatst aandelenkapitaal	18.104	16.458
Agioreserve	397.795	360.090
Overige reserve	153.525	226.973
Resultaat boekjaar	- 14.596	- 21.340
Totaal eigen vermogen	<u>554.828</u>	<u>582.181</u>
Schulden		
Rentedragende schulden	661.086	747.234
Financiële derivaten	28.055	15.950
Latente belastingverplichtingen	502	297
Totaal langlopende schulden	<u>689.643</u>	<u>763.481</u>
Aflossingsverplichting langlopende schulden	29.962	73
Financiële derivaten	529	340
Schulden aan kredietinstellingen	24.523	59.499
Overige schulden en overlopende passiva	20.793	23.720
Totaal kortlopende schulden	<u>75.807</u>	<u>83.632</u>
Totaal schulden	<u>765.450</u>	<u>847.113</u>
Totaal eigen vermogen en schulden	<u>1.320.278</u>	<u>1.429.294</u>

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

	2009	2008
Resultaat na belastingen	- 14.596	- 21.340
Aanpassing voor:		
Herwaardering beleggingen	52.282	42.714
Nettoverkoopresultaat beleggingen	- 99	200
Nettofinancieringslasten	46.936	61.704
Latente belastingverplichtingen	203	297
Afschrijvingen	<u>1.012</u>	<u>934</u>
Kasstroom uit bedrijfsuitoefening	85.738	84.509
Mutatie in debiteuren en overige vorderingen	1.202	3.015
Mutatie overige schulden en overlopende passiva	- <u>2.927</u>	<u>1.984</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	84.013	89.508
Aankoop vastgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	- 10.768	- 278.259
Opbrengst van verkoop vastgoedbeleggingen	66.997	37.895
Verstekte huurincentives	- 1.258	- 1.307
Investeringen materiële vaste activa	- 147	4
Desinvesteringen materiële vaste activa	20	43
Investeringen immateriële activa	- <u>122</u>	<u>-</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>54.722</u>	<u>- 241.624</u>
Aandelenemissie	38.478	-
Uitgekeerd dividend	- 51.415	- 49.733
Opname leningen	30.000	230.265
Aflossing leningen	- 86.361	- 14.879
Financieringsbaten	233	117
Financieringslasten	- <u>34.879</u>	<u>- 35.100</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>- 103.944</u>	<u>130.670</u>
Netto kasstroom	34.791	- 21.446
Valutakoersverschillen	184	-
Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per 1 januari	- <u>59.498</u>	<u>- 38.052</u>
Liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen per 31 december	- <u>24.523</u>	<u>- 59.498</u>

Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen

(x € 1.000)

Het verloop van de post eigen vermogen in het boekjaar 2009 was als volgt:

	geplaatst aandelen- kapitaal	agio- reserve	overige reserve	resultaat boekjaar	totaal
Stand per 31 december 2008	16.458	360.090	226.973	- 21.340	582.181
Resultaat boekjaar 2009	-	-	-	- 14.596	- 14.596
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	-	-	180	-	180
Totaal resultaat 2009 ("total comprehensive income")	-	-	180	- 14.596	- 14.416
Uitgekeerd contant slotdividend 2008	-	-	- 12.523	-	- 12.523
Winstbestemming 2008	-	-	- 21.340	21.340	-
Uitgekeerd contant interim-dividend 2009	-	-	- 38.892	-	- 38.892
Aandelenemissie	<u>1.646</u>	<u>37.705</u>	<u>- 873</u>	<u>-</u>	<u>38.478</u>
Stand per 31 december 2009	<u>18.104</u>	<u>397.795</u>	<u>153.525</u>	<u>- 14.596</u>	<u>554.828</u>

Het verloop van de post eigen vermogen in het boekjaar 2008 was als volgt:

	geplaatst aandelen- kapitaal	agio- reserve	overige reserve	resultaat boekjaar	totaal
Stand per 31 december 2007	16.458	360.090	227.556	49.304	653.408
Resultaat boekjaar 2008	-	-	-	- 21.340	- 21.340
Omrekeningsverschillen op buitenlandse deelnemingen	-	-	- 154	-	- 154
Totaal resultaat 2008 ("total comprehensive income")	-	-	- 154	- 21.340	- 21.494
Uitgekeerd contant slotdividend 2007	-	-	- 12.165	-	- 12.165
Winstbestemming 2007	-	-	49.304	- 49.304	-
Uitgekeerd contant interim-dividend 2008	-	-	- 37.568	-	- 37.568
Stand per 31 december 2008	<u>16.458</u>	<u>360.090</u>	<u>226.973</u>	<u>- 21.340</u>	<u>582.181</u>

Voorlopige financiële agenda 2010

Publicatie jaarcijfers 2009	29 januari 2010
Verzending jaarverslag 2009	begin maart 2010
Algemene Vergadering van Aandeelhouders	25 maart 2010
Publicatie resultaat 1 ^e kwartaal 2010	29 april 2010
Publicatie resultaat 1 ^e halfjaar 2010	30 juli 2010
Publicatie resultaat eerste 3 kwartalen 2010	29 oktober 2010

Interim-dividenduitkeringen

Vaststelling slotdividend 4 ^e kwartaal 2009	25 maart 2010 ¹
Notering ex-dividend	29 maart 2010
Betaalbaarstelling slotdividend 4 ^e kwartaal 2009	6 april 2010
Vaststelling interim-dividend 1 ^e kwartaal 2010	12 mei 2010
Notering ex-dividend	14 mei 2010
Betaalbaarstelling interim-dividend 1 ^e kwartaal 2010	21 mei 2010
Vaststelling interim-dividend 2 ^e kwartaal 2010	12 augustus 2010
Notering ex-dividend	13 augustus 2010
Betaalbaarstelling interim-dividend 2 ^e kwartaal 2010	20 augustus 2010
Vaststelling interim-dividend 3 ^e kwartaal 2010	11 november 2010
Notering ex-dividend	12 november 2010
Betaalbaarstelling interim-dividend 3 ^e kwartaal 2010	19 november 2010

Voorbehoud toekomstgerichte informatie

Dit persbericht bevat op de toekomst gerichte informatie met betrekking tot de financiële positie, doelstellingen en de marktomstandigheden waarin de vennootschap opereert.

Toekomstgerichte verklaringen en prognoses houden naar hun aard, risico's en onzekerheid in, aangezien ze betrekking hebben op bekende en onbekende gebeurtenissen en omstandigheden die zich in de toekomst al dan niet zullen voordoen. De toekomstgerichte verklaringen en prognoses in dit persbericht zijn gebaseerd op de huidige inzichten en aannames van de directie. De werkelijke resultaten en ontwikkelingen kunnen afwijken van de verwachtingen onder invloed van factoren zoals onder meer: algemene economische omstandigheden, resultaten van de financiële markten, veranderingen in renteniveaus, wijzigingen in wet- en regelgeving en in het beleid van regeringen en/of regelgevende autoriteiten.

¹ ter AVA