

Persbericht jaarcijfers 2009

VASTNED RETAIL ZIET DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT MET 12,7% STIJGEN TOT € 68,6 MILJOEN EN STELT DIVIDEND 2009 VOOR VAN € 4,03 PER AANDEEL

Reinier van Gerrevink, CEO van VastNed Retail: "Ondanks de verslechterende economie zijn we in 2009 in staat geweest het direct beleggingsresultaat per aandeel te laten groeien tot iets boven de € 4. De totale huuropbrengsten werden in stand gehouden door de kwaliteit en grote spreiding van de vastgoedportefeuille, terwijl we door onze financieringsstrategie flexibel zijn en zo in staat waren te profiteren van de lage rentes. De in 2008 ingezette waardedalingen van de vastgoedportefeuille zijn in het tweede halfjaar van 2009 duidelijk verminderd. De waardedaling over geheel 2009 kwam uit op ruim 7% van de waarde ultimo 2008.

De balans is in 2009 sterk verbeterd door verkopen van non-core vastgoedbeleggingen ten bedrage van iets meer dan € 60 miljoen alsmede door een aandelenuitgifte tegen aantrekkelijke condities die circa € 75 miljoen opbracht. De hierdoor verbeterde solvabiliteit stelt ons in staat kansen te grijpen in de huidige markt. In het tweede halfjaar van 2009 werden drie nieuwe beleggingen verworven, een belang in een winkelcentrum uitgebreid en twee vastgoedbeleggingen in pijplijn opgeleverd. Ons plan is om de vrijgekomen middelen verder aan te wenden voor acquisities. We verwachten op korte termijn een aantal nieuwe beleggingsobjecten aan de vastgoedportefeuille te kunnen toevoegen die positief zullen bijdragen aan het direct beleggingsresultaat."

(tussen haakjes jaarcijfers 2008)

- Direct beleggingsresultaat: € 68,6 miljoen (€ 60,9 miljoen);
- Indirect beleggingsresultaat: € 130,0 miljoen negatief (€ 111,9 miljoen negatief);
- Beleggingsresultaat: € 61,4 miljoen negatief (€ 51,1 miljoen negatief);
- Direct beleggingsresultaat per aandeel: € 4,03 (€ 3,85 voor kosten biedingsproces);
- Indirect beleggingsresultaat per aandeel: € 7,64 negatief (€ 6,82 negatief);
- Beleggingsresultaat per aandeel: € 3,61 negatief (€ 3,11 negatief);
- Eigen vermogen per aandeel op 31 december 2009: € 51,42 (31 december 2008: € 60,80);
- Gemiddelde bezettingsgraad 2009: 96,8% (97,9%);
- Bezettingsgraad ultimo 2009: 95,5% (97,8%);
- Solvabiliteit per 31 december 2009: 55,9% (31 december 2008: 55,5%).

VASTNED RETAIL

Profiel

VastNed Retail belegt in individuele winkelobjecten, winkelcentra en grootschalige detailhandelsvestigingen gelegen op goede en toplocaties in haar kernlanden: Nederland, Spanje, Frankrijk en België alsmede in de groeiemarkt Turkije. Het belegd vermogen bedroeg per 31 december 2009: € 1.861,4 miljoen (31 december 2008: € 2.014,8 miljoen).

Vastgoedbeleggingen

De ontwikkelingen op het gebied van bezettingsgraad, huurniveaus, waardemutaties, investeringen en desinvesteringen in de vastgoedportefeuille in het boekjaar 2009 waren als volgt:

Bezettingsgraad

De verhuurmarkt is in vergelijking met 2007 en 2008 aanzienlijk competitiever geworden. Dit heeft ertoe geleid dat het saldo van vertrekkende huurders en nieuwe verhuringen negatief is. In de vier kernlanden bedroeg het volume van nieuwe verhuringen in 2009 € 4,7 miljoen, terwijl vertrekkende huurders een gemis aan huur van € 6,8 miljoen teweeg brachten. Dit gaf fractionele druk op de bezettingsgraad, die in het boekjaar 2009 gemiddeld 96,8% (97,9%) bedroeg. Ultimo 2009 bedroeg de bezettingsgraad 95,5% (ultimo 2008: 97,8%). Deze daling is voor een belangrijk deel te wijten aan het aflopen van de huurgarantie van de Lille-portefeuille en de moeilijke marktomstandigheden waarin de Spaanse vastgoedportefeuille zich bevindt. De bezettingsgraad uitgesplitst per land was als volgt:

Bezettingsgraad in %							
Land	Ultimo 2009	Q4 2009	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009	FY 2009	FY 2008
NL	98,1	97,8	98,2	98,2	98,0	98,1	98,4
E	92,3	91,4	94,9	94,0	95,3	93,9	96,6
F	92,4	94,5	97,2	97,7	98,1	96,9	98,4
B	99,1	99,3	99,0	99,4	99,6	99,3	99,2
Tr	84,8	77,8	67,4	84,6	94,8	80,3	85,5
P	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
T	95,5	95,5	96,9	97,1	97,6	96,8	97,9

Verhuuractiviteit

In 2009 is een groot aantal nieuwe contracten met nieuwe huurders afgesloten, echter, het geheel aan verhuurtransacties omvat meer. Deze verhuuractiviteiten zijn te onderscheiden in nieuwe verhuringen en huurvernieuwingen. De eerste categorie behelst de verhuur van leeggekomen of binnenkort leegkomende ruimten aan nieuwe huurders en de tweede categorie behelst het afsluiten van nieuwe contracten met bestaande huurders. Hierbij worden huurcontracten die in 2009 getekend zijn in aanmerking genomen, zelfs als de ingangsdatum van het contract na 2009 valt. De totale verhuuractiviteit bedroeg € 10,8 miljoen aan nieuwe of herziene huurcontracten. Uitgedrukt in een percentage van de theoretische huuropbrengsten bedroeg dit 8,1% (7,4%).

VASTNED RETAIL

Er werden nieuwe huurcontracten afgesloten tegen bruto *top-line* huren van gemiddeld 5,6% boven het oude huurniveau (13,0%). Na het in aanmerking nemen van de verstrekte huurincentives werden de nieuwe huurcontracten gemiddeld 1,8% boven het oude huurniveau afgesloten (8,0%).

Totale verhuuractiviteit 2009 o.b.v. contracthuren										
Land	Mutatie in brutohuur %					Volume in % theoretische brutohuur				
	Q4 '09	Q3 '09	Q2 '09	Q1 '09	FY '09	Q4 '09	Q3 '09	Q2 '09	Q1 '09	FY '09
NL	(2,3)	9,1	5,3	9,7	5,2	1,2	0,9	0,8	1,3	4,3
E	1,5	(7,2)	(1,2)	(2,6)	(2,4)	1,4	1,9	3,3	2,0	8,7
F	9,4	(2,2)	0,7	8,0	2,0	1,6	0,6	10,1	0,6	13,1
B	26,4	6,6	54,1	17,3	24,1	4,4	2,5	1,4	1,3	9,7
T	11,3	1,4	4,1	6,0	5,6	2,4	1,2	3,6	1,3	8,1

Totale verhuuractiviteit 2009 o.b.v. effectieve huurniveaus					
Mutatie in brutohuur %					
Land	Q4 2009	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009	FY 2009
NL	(4,0)	7,8	5,0	9,0	4,2
E	(7,5)	(10,8)	(10,5)	(12,9)	(10,6)
F	2,5	(2,2)	0,7	5,0	1,0
B	19,7	3,6	47,2	16,4	19,1
T	5,3	(1,1)	1,3	1,3	1,8

Huurincentives

De huurincentives (met toepassing van *straightlining* over de looptijd van de huurovereenkomst tot eerste opzegmogelijkheid) zijn in het boekjaar 2009 gestegen tot 1,6% (1,2%). De stijging vond met name plaats in de Spaanse vastgoedportefeuille, terwijl in de andere landen de huurincentives rond het niveau van 2008 bleven.

IFRS huurincentives (in%)							
Land	Q4 2009	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009	FY 2009	FY 2008	
NL	1,0	0,4	0,5	0,4	0,6	0,5	
E	4,2	2,8	3,8	4,0	3,7	2,2	
F	0,8	1,1	2,2	1,3	1,3	1,7	
B	1,3	1,2	1,4	1,0	1,2	1,0	
Tr	-	-	-	-	-	-	
P	-	-	-	-	-	-	
T	1,8	1,3	1,8	1,6	1,6	1,2	

VASTNED RETAIL

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

Na een periode van stijgende vastgoedwaarden trad in 2008 een trend van waardedalingen in die heeft voortgeduurd tot en met het vierde kwartaal 2009. Gedurende 2009 was een afzwakking van de waardedalingen waarneembaar. Taxatiewaarden geven de rendementseisen van beleggers, markthuurniveaus, feitelijke huurniveaus en looptijd van contracten weer. Daarnaast bestaat er onzekerheid met betrekking tot toekomstige huurniveaus. De vastgoedportefeuille van VastNed Retail is gemiddeld fractioneel (0,5%) onder het marktniveau verhuurd, hetgeen een daling van de huurniveaus over een brede linie onwaarschijnlijk maakt. In individuele gevallen kan bij wederverhuur de nieuwe huur onder het oude huurniveau terechtkomen, of zal de huurverbetering beperkt blijven. De waardemutaties van VastNed Retail's vastgoedportefeuille als gevolg van de taxaties door onafhankelijke taxateurs en interne taxaties lieten een totale waardemutatie zien van € 147,5 miljoen negatief (€ 122,6 miljoen negatief), hetgeen neerkomt op ruim 7% van de waarde ultimo 2008. Het theoretische nettorendement op de vastgoedportefeuille bedroeg ultimo 2009 6,7% tegen 6,3% een jaar eerder.

Waardemutaties (* € 1 miljoen)						
Land	Q4 2009	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009	FY 2009	FY 2008
NL	(3,9)	(2,2)	(10,7)	(7,1)	(23,9)	(5,6)
E	(9,1)	(12,8)	(37,3)	(31,0)	(90,2)	(78,5)
F	(7,1)	(0,9)	(2,7)	(22,6)	(33,4)	(46,5)
B	1,1	1,3	(3,4)	1,5	0,5	10,4
Tr	-	0,5	(0,3)	0,2	0,4	(0,5)
P	(0,2)	-	-	(0,8)	(0,9)	(1,9)
T	(19,2)	(14,1)	(54,4)	(59,8)	(147,5)	(122,6)

Waardemutaties in procenten van de beginwaarde en netto-yields						
Land	Q4 2009	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009	FY 2009	Netto yield ultimo 2009
NL	(0,6)	(0,3)	(1,5)	(0,9)	(3,4)	6,2
E	(2,2)	(3,0)	(7,9)	(6,2)	(18,1)	7,8
F	(1,8)	(0,2)	(0,7)	(5,3)	(7,8)	6,6
B	0,4	0,4	(1,1)	0,5	(0,2)	6,5
Tr	-	2,1	(1,6)	0,9	2,0	5,7
P	(0,8)	(0,2)	(0,2)	(5,9)	(7,0)	9,3
T	(1,0)	(0,8)	(2,8)	(3,0)	(7,6)	6,7

Aankopen

In 2009 vond een beperkt aantal acquisities plaats voor een totaalbedrag van € 9,9 miljoen. Hieronder volgt een overzicht van deze acquisities.

Aankopen		
Land, Plaats	Adres	Aankoopprijs (* € 1 miljoen)
Frankrijk, Limoges	Centre Commercial 'Limoges Corgnac' (unit)	0,4
Turkije, Istanbul	Istiklal Caddesi 119	5,3
	Bahariye Caddesi 58	2,5
	Bahariye Caddesi 66/B	1,7
Totaal		9,9

VASTNED RETAIL

In exploitatie genomen vastgoedbeleggingen in pijplijn

In 2009 vond de oplevering plaats van een tweetal vastgoedbeleggingen in pijplijn in Nederland en Frankrijk. Deze projecten werden verworven voor in totaal € 24,1 miljoen. Dit betrof de objecten De Promesse aan het Wiselplein in Lelystad (€ 17,6 miljoen) en een perifere detailhandelsvestiging in Centre Commercial Val Thoiry te Thoiry (€ 6,5 miljoen).

Verkopen

In 2009 is voor in totaal € 60,1 miljoen verkocht. Dit betrof objecten in Nederland, Frankrijk en België. Het overzicht van verkopen in het boekjaar 2009 ziet er als volgt uit:

<i>Verkopen</i>		
<i>Land</i>	<i>Adres</i>	<i>Netto-opbrengst (* € 1 miljoen)</i>
<i>Plaats</i>		
Nederland		
Diverse plaatsen	Binnenstadswinkelportefeuille	35,3
Eindhoven	Franz Leharplein 3,5 en 7 / Willlaertplein 12 en 13	1,7
	Frederiklaan 108-110 / Schootsestraat 101-109	1,7
Apeldoorn	De Eglantier 409	0,2
Schoorl	Heereweg 3-5 / Duinvoetweg 2-4	3,4
Krimpen a/d IJssel	Brink 1-7	2,1
Soest	Dillenburglaan 2 / Van Weedestraat 141-149	3,3
Enschede	Boulevard 1945, nr 372	2,5
Frankrijk		
Lille	Rue Faidherbe 52 (appartement)	0,2
Lille	Rue Léon Thiriez 104 (appartement)	0,1
Lille	Rue du Curé St. Etienne 70 (overig)	0,3
Lille	Rue Thiers 37-43 (overig)	< 0,1
België		
Overijse	Hengstenberg	0,5
Bastenaken	Route de Marche 104	0,2
Vilvoorde	Leuvensestraat 43 (appartementen)	1,7
Olen	Lammerdries 6	6,9
Totaal		60,1

Beleggingsresultaat aandeelhouders VastNed Retail 2009

Als gevolg van waardedalingen in de vastgoedportefeuille werd in 2009 een negatief beleggingsresultaat behaald van € 61,4 miljoen (€ 51,1 miljoen negatief).

Het beleggingsresultaat 2009 bestaat uit het direct beleggingsresultaat dat met 12,7% steeg tot € 68,6 miljoen (€ 60,9 miljoen), hetgeen met name toe te rekenen is aan lagere nettofinancieringskosten en het wegvallen van de eenmalige kosten in 2008, en het indirect beleggingsresultaat van € 130,0 miljoen negatief (€ 111,9 miljoen negatief).

Samenstelling beleggingsresultaat 2009

Brutohuuropbrengsten

De totale brutohuuropbrengsten daalden van € 132,0 miljoen in 2008 naar € 130,6 miljoen in 2009. De daling van de brutohuuropbrengsten werd voornamelijk veroorzaakt door het wegvallen van brutohuuropbrengsten als gevolg van verkopen in 2008 en 2009 enerzijds en hogere brutohuuropbrengsten door het in exploitatie nemen van de uitbreiding van

VASTNED RETAIL

Winkelcentrum Het Rond in Houten en Retail Park Roermond in 2008, door aankopen in 2008 en 2009 en een bescheiden *like-for-like* groei anderzijds.

<i>Brutohuuropbrengsten (* € 1 miljoen)</i>						
<i>Land</i>	<i>Q4 2009</i>	<i>Q3 2009</i>	<i>Q2 2009</i>	<i>Q1 2009</i>	<i>FY 2009</i>	<i>FY 2008</i>
NL	12,0	12,0	12,5	12,6	49,1	50,5
E	7,4	8,1	8,0	7,9	31,4	33,5
F	6,7	6,8	6,7	6,8	26,9	25,9
B	5,2	5,2	5,2	5,2	20,8	20,0
Tr	0,3	0,3	0,3	0,3	1,2	1,0
P	<u>0,3</u>	<u>0,3</u>	<u>0,3</u>	<u>0,3</u>	<u>1,2</u>	<u>1,1</u>
T	31,9	32,6	33,0	33,1	130,6	132,0

Exploitatiekosten (inclusief betaalde erfpachtcanons en niet doorberekende servicekosten)

De exploitatiekosten daalden met € 0,3 miljoen naar € 14,9 miljoen, ofwel van 11,5% naar 11,4% van de brutohuuropbrengsten. Gecorrigeerd voor de daling als gevolg van aan- en verkopen, stegen de exploitatiekosten op *like-for-like* basis met slechts € 0,2 miljoen. In Spanje kon ondanks het slechte economische klimaat een relatieve daling worden gerealiseerd. De daling is vooral het gevolg van het vrijvallen van een in 2008 getroffen voorziening voor een dubieuze vordering, welke alsnog geïncasseerd kon worden. Verder werden er voorzichtigheidshalve voorzieningen getroffen voor dubieuze debiteuren en mogelijk niet door te berekenen servicekosten. De niet doorberekende servicekosten daalden van € 2,1 miljoen tot € 1,8 miljoen. De betaalde erfpachtcanons, die nagenoeg geheel betrekking hebben op het winkelcentrum Getafe III in Madrid, bleven nagenoeg ongewijzigd op € 0,6 miljoen.

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

Zoals eerder aangegeven bedroegen de waardemutaties vastgoedbeleggingen in 2009 € 147,5 miljoen negatief (€ 122,6 miljoen negatief). De waardedalingen zijn vooral het gevolg van hogere rendementseisen van beleggers als gevolg van toegenomen onzekerheid ten aanzien van huurgroei en financieringen.

Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

In 2009 is met name een aantal kleinere individuele (*“non core”*) winkelobjecten verkocht. De nettoverkoopopbrengst bedroeg € 60,1 miljoen. Het nettoverkoop-resultaat ten opzichte van de taxatiewaarde bedroeg, na aftrek van verkoopkosten, € 2,2 miljoen positief.

Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten daalden van € 39,3 miljoen in 2008 naar € 33,3 miljoen. De gemiddelde rentevoet over het totale rentedragende vreemd vermogen daalde van 4,80% naar 4,10%, voornamelijk als gevolg van de in 2009 sterk gedaalde korte rente, waardoor ook de marktwaarde van de onder IFRS niet als volledige *hedge* aangemerkte rentederivaten daalde met bijna € 0,8 miljoen.

VASTNED RETAIL

	<i>Financiële kosten</i>					
	Q4 2009	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009	FY 2009	FY 2008
Rente (* € 1 miljoen)	8,1	8,0	7,9	9,0	32,9	41,0
Gem rente % VV	4,26	3,97	3,89	4,30	4,10	4,80
Rentedekkingsgraad (ICR)	3,4	3,4	3,5	3,1	3,3	2,8

Algemene kosten

De algemene kosten gecorrigeerd voor de eenmalige kosten in 2008 daalden van € 7,8 miljoen in 2008 tot € 7,1 miljoen. De daling is grotendeels het gevolg van lagere personeelskosten en het wegvallen van eenmalige advieskosten in 2008 samenhangend met de Lille-portefeuille.

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De belastingen naar de winst daalden in 2009 van € 1,7 miljoen naar € 1,2 miljoen. Een belangrijke verklaring hiervoor is het vanaf 1 januari 2009 opnemen van het grootste deel van de vennootschappen die verworven zijn bij de aankoop van de Lille-portefeuille in het fiscaal vriendelijke SIIC-regime, resulterend in een belastingbesparing in 2009 van circa € 0,5 miljoen.

Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen liet een vrijval zien van € 15,0 miljoen (vrijval € 12,3 miljoen) welke met name voortkomt uit de negatieve waardemutaties in de Spaanse vastgoedportefeuille. De waardemutaties in Nederland, België en het overgrote deel van Frankrijk leiden als gevolg van de van toepassing zijnde gunstige fiscale regimes niet tot een mutatie in de latente belastingverplichtingen.

Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen

Het aan minderheidsaandeelhouders toekomende beleggingsresultaat van € 5,2 miljoen (€ 7,2 miljoen) bestaat uit het direct en indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen van respectievelijk € 6,3 miljoen (€ 5,1 miljoen) en € 1,1 miljoen negatief (€ 2,1 miljoen positief). De stijging van het direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsaandeelhouders had voornamelijk betrekking op het hogere direct beleggingsresultaat van Intervest Retail en het negatieve indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen wordt veroorzaakt door een beperkte waardedaling van winkelcentrum Het Rond in Houten, Nederland en door de negatieve waardemutatie van de niet als volledige hedge aangemerkte rentederivaten van Intervest Retail.

Solvabiliteit en financiering met vreemd vermogen

Per 31 december 2009 liet de balans van VastNed Retail een gezonde financieringsstructuur zien met een *loan-to-value* van 39,8% (ultimo 2008: 41,2%) en een solvabiliteit - zijnde het groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal - van 55,9% (ultimo 2008: 55,5%). Met een solvabiliteit van 55,9% en een rentedekkingsgraad van 3,3 voldoet VastNed Retail aan alle bankconvenanten. Financieringscontracten worden gewoonlijk afgesloten met convenanten waarin een solvabiliteit van minstens 45% en een rentedekkingsgraad van tussen de 2,0 tot 2,5 worden vereist.

VASTNED RETAIL

Solvabiliteit en vreemd vermogen					
	Ult Q4 2009	Ult Q3 2009	Ult Q2 2009	Ult Q1 2009	Ult Q4 2008
Solvabiliteit	55,9%	55,8%	52,8%	54,3%	55,5%
LTV	39,9%	39,6%	43,0%	41,5%	41,2%
Looptijd contractdatum	3,6	3,9	4,1	4,1	4,4
Looptijd renteherzieningsdatum	4,6	4,5	4,8	4,9	5,0

Per 31 december 2009 was 80,5% van de leningenportefeuille langlopend met een gemiddelde looptijd op basis van contractafloopdata van 3,6 jaar. Van de langlopende leningen expireert in 2010 een bedrag van € 42,1 miljoen (hetgeen reeds is opgenomen onder het kortlopend vreemd vermogen). Ter beperking van het renterisico had per 31 december 2009 83,5% van de leningenportefeuille een vaste rente met een looptijd op basis van renteherzieningsdatum van 4,6 jaar.

Verdelingrentedragend vreemd vermogen ultimo 2009				
(* € 1 miljoen)	Vaste rente	Variabele rente	Totaal	% van totaal
Langlopend	577,3	20,3	597,6	80,5
Kortlopend	42,1	102,5	144,6	19,5
Totaal	619,4	122,8	742,2	100,0
% van totaal	83,5	16,5	100,0	

Uitgifte nieuwe aandelen

Als gevolg van de aandelenemissie medio september steeg het aantal geplaatste gewone aandelen in 2009 met 1.660.473 stuks en bedroeg ultimo verslagperiode 18.265.213 stuks (31 december 2008: 16.417.526 stuks). Deze aandelen zijn tegen een uitgiftekoers van € 45,50 per aandeel bij institutionele aandeelhouders geplaatst. De met de aandelenemissie verkregen middelen zullen, naast ter versterking van de balans, worden aangewend om te investeren op de beleggingsmarkt. In dit kader is reeds een aantal acquisities gerealiseerd.

Dividendvoorstel

Tijdens de op 21 april 2010 te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal worden voorgesteld het slotdividend ten laste van de vrij uitkeerbare reserves vast te stellen op € 2,78 per gewoon aandeel, zijnde het direct beleggingsresultaat 2009 per aandeel van € 4,03 verminderd met het interim-dividend van € 1,25 per aandeel. Rekening houdend met de hiervoor genoemde fiscale uitdelingsverplichting en de als dan geldende beurskoers zal het slotdividend, naast opname geheel in contanten, ook kunnen worden opgenomen als € 1,10 in contanten en een nader te bepalen percentage in aandelen VastNed Retail ten laste van de agioreserve dat een waarde van € 1,68 per aandeel zal benaderen. Het slotdividend zal op 17 mei 2010 betaalbaar worden gesteld.



VASTNED RETAIL

Ontwikkelingen en vooruitzichten

Voor 2010 is de Directie voorzichtig positief. Het consumentenvertrouwen, ofschoon nog steeds relatief laag, lijkt zich, in de meeste landen waar VastNed Retail actief is, weer enigszins te herstellen, hetgeen uiteindelijk een positief effect zal hebben op de consumentenbestedingen en daarmee op de omzetcijfers van onze huurders.

Op korte termijn zal echter de verbetering in omzetcijfers, mede door de soms forse dalingen in de afgelopen kwartalen, als ook door de relatief lage inflatie en daarmee beperkte indexatie, nog slechts beperkt resulteren in een solide huurgroei. De verbetering draagt echter wel bij aan het kunnen vasthouden van een gezonde bezettingsgraad.

Verder wordt verwacht dat de Europese Centrale Bank de korte rente in 2010 relatief laag zal houden, waarvan VastNed Retail, gegeven haar rentebeleid, met haar variabel gefinancierde deel van de leningenportefeuille ook in 2010 kan profiteren.

Tot slot bestaat de verwachting dat met de huidige solide financiële uitgangspositie en een actief acquisitiebeleid nieuwe aantrekkelijke beleggingsobjecten aan de vastgoedportefeuille kunnen worden toegevoegd, die positief zullen gaan bijdragen aan het direct beleggingsresultaat.

De aandelenemissie van september 2009 heeft, zolang de daarmee gecreëerde beleggingsruimte niet volledig is gebruikt, in 2010 een drukkend effect op het direct beleggingsresultaat per aandeel. In combinatie met het feit dat het hierboven aangegeven herstel nog broos zal zijn, en daarmee de nodige onzekerheden met zich meebrengt, verwacht de Directie voor 2010 een lager direct beleggingsresultaat per aandeel dan in 2009.

Rotterdam, 5 maart 2010

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

Om 11.00 uur vandaag zal een analistenbijeenkomst plaatsvinden waarin nadere toelichting zal worden gegeven op de jaarcijfers 2009. Deze bijeenkomst zal via www.vastned.nl te volgen zijn.

Toekomstgerichte uitspraken

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

KERNCIJFERS	31 december 2009	31 december 2008
Resultaten (x € 1.000,-)		
Brutohuuropbrengsten	130.562	132.007
Direct beleggingsresultaat	68.649	60.888
Indirect beleggingsresultaat	(130.032)	(111.942)
<i>Beleggingsresultaat</i>	(61.383)	(51.054)
Balans (x € 1.000,-)		
Vastgoedbeleggingen	1.861.401	2.014.789
Eigen vermogen	1.035.093	1.094.400
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail	939.133	998.170
Langlopende schulden	673.622	690.549
Solvabiliteit conform definitie van de banken (in %)	55,9	55,5
Interest coverage ratio	3,3	2,8
Financiële bezettingsgraad (in %)	96,8	97,9
Gemiddeld aantal geplaatste gewone aandelen	17.028.420	16.399.050
Aantal geplaatste gewone aandelen (ultimo)	18.265.213	16.417.526
Per aandeel (x € 1)		
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (inclusief slotdividend)	60,80	69,42
Slotdividend vorig boekjaar	(2,68)	(2,73)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail primo (excl. slotdividend)</i>	58,12	66,69
Direct beleggingsresultaat (vóór kosten biedingsproces)	4,03	3,85
Kosten biedingsproces	-	(0,14)
Indirect beleggingsresultaat	(7,64)	(6,82)
<i>Beleggingsresultaat</i>	(3,61)	(3,11)
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(0,78)	(1,61)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	(0,01)	-
Overige mutaties	(1,05)	-
Interim-dividend	(1,25)	(1,17)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail ultimo (incl. slotdividend)</i>	51,42	60,80
Beurskoers (ultimo)	45,835	36,00
Premium/(Discount) (in %)	(10,9)	(40,8)

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

	01.01-31.12 2009	01.01-31.12 2008	4e kwartaal 2009	4e kwartaal 2008
Netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen				
Brutohuuropbrengsten	130.562	132.007	31.863	33.511
Betaalde erfpachtcanons	(565)	(557)	(142)	(140)
Niet doorberekende servicekosten	(1.777)	(2.099)	(532)	(593)
Exploitatiekosten	(12.539)	(12.495)	(2.964)	(3.373)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>115.681</u>	<u>116.856</u>	<u>28.225</u>	<u>29.405</u>
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(124.103)	(126.680)	(14.002)	(84.519)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	(14.731)	3.313	(1.365)	(169)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(8.645)	727	(3.791)	(6.409)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>(147.479)</u>	<u>(122.640)</u>	<u>(19.158)</u>	<u>(91.097)</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	2.220	946	(109)	(226)
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</i>	<u>(29.578)</u>	<u>(4.838)</u>	<u>8.958</u>	<u>(61.918)</u>
Lasten				
Financiële opbrengsten	492	2.185	291	422
Financiële kosten	(32.949)	(41.024)	(8.073)	(10.461)
Waardemutaties financiële derivaten	(822)	(461)	66	(451)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(33.279)</u>	<u>(39.300)</u>	<u>(7.716)</u>	<u>(10.490)</u>
Algemene kosten	(7.091)	(10.228) ¹	(1.663)	(1.951)
<i>Totaal lasten</i>	<u>(40.370)</u>	<u>(49.528)</u>	<u>(9.379)</u>	<u>(12.441)</u>
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>(69.948)</u>	<u>(54.366)</u>	<u>(421)</u>	<u>(74.359)</u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(1.206)	(1.742)	(92)	(189)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	14.986	12.289	2.275	4.997
	<u>13.780</u>	<u>10.547</u>	<u>2.183</u>	<u>4.808</u>
<i>Beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>(56.168)</u>	<u>(43.819)</u>	<u>1.762</u>	<u>(69.551)</u>
Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(5.215)	(7.235)	(1.793)	2.203
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>(61.383)</u>	<u>(51.054)</u>	<u>(31)</u>	<u>(67.348)</u>
Per aandeel (x € 1)				
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	(3,61)	(3,11)	-	(4,11)
Verwaterd beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	(3,61)	(3,11)	-	(4,11)

¹ inclusief € 2.382 kosten biedingsproces

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

	01.01-31.12 2009	01.01-31.12 2008	4e kwartaal 2009	4e kwartaal 2008
Beleggingsresultaat	(56.168)	(43.819)	1.762	(69.551)
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(15.501)	(31.644)	2.294	(31.936)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen	(179)	10	(84)	220
Belastingen met betrekking tot overig totaalresultaat	2.019	4.471	(278)	4.271
Overig totaalresultaat	(13.661)	(27.163)	1.932	(27.445)
<i>Totaalresultaat</i>	(69.829)	(70.982)	3.694	(96.996)
Toekomend aan:				
Aandeelhouders VastNed Retail	(74.781)	(77.379)	1.816	(93.939)
Minderheidsbelangen	4.952	6.397	1.878	(3.057)
	(69.829)	(70.982)	3.694	(96.996)
Per aandeel (x € 1)				
Totaalresultaat toekomend aan aandeelhouders				
VastNed Retail	(4,40)	(4,72)	0,10	(5,73)

DIRECT EN INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT ¹ (x € 1.000,-)

	01.01-31.12 2009	01.01-31.12 2008	4e kwartaal 2009	4e kwartaal 2008
Direct beleggingsresultaat				
Brutohuuropbrengsten	130.562	132.007	31.863	33.511
Erfpacht	(565)	(557)	(142)	(140)
Niet doorberekende servicekosten	(1.777)	(2.099)	(532)	(593)
Exploitatiekosten	(12.539)	(12.495)	(2.964)	(3.373)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>115.681</u>	<u>116.856</u>	<u>28.225</u>	<u>29.405</u>
Financiële opbrengsten	492	2.185	291	422
Financiële kosten	(32.949)	(41.024)	(8.073)	(10.461)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(32.457)</u>	<u>(38.839)</u>	<u>(7.782)</u>	<u>(10.039)</u>
Algemene kosten	(7.091)	(10.228) ²	(1.663)	(1.951)
<i>Direct beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>76.133</u>	<u>67.789</u>	<u>18.780</u>	<u>17.415</u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(1.206)	(1.742)	(92)	(189)
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>74.927</u>	<u>66.047</u>	<u>18.688</u>	<u>17.226</u>
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(6.278)	(5.159)	(1.585)	(1.530)
<i>Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>68.649</u>	<u>60.888</u>	<u>17.103</u>	<u>15.696</u>
Indirect beleggingsresultaat				
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(124.103)	(126.680)	(14.002)	(84.519)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in renovatie	(14.731)	3.313	(1.365)	(169)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(8.645)	727	(3.791)	(6.409)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>(147.479)</u>	<u>(122.640)</u>	<u>(19.158)</u>	<u>(91.097)</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	2.220	946	(109)	(226)
Waardemutaties financiële derivaten	(822)	(461)	66	(451)
<i>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>(146.081)</u>	<u>(122.155)</u>	<u>(19.201)</u>	<u>(91.774)</u>
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	14.986	12.289	2.275	4.997
<i>Indirect beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>(131.095)</u>	<u>(109.866)</u>	<u>(16.926)</u>	<u>(86.777)</u>
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	1.063	(2.076)	(208)	3.733
<i>Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>(130.032)</u>	<u>(111.942)</u>	<u>(17.134)</u>	<u>(83.044)</u>
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>(61.383)</u>	<u>(51.054)</u>	<u>(31)</u>	<u>(67.348)</u>
Per aandeel (x € 1)				
Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	4,03	3,71	0,94	0,95
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	(7,64)	(6,82)	(0,94)	(5,05)
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail</i>	<u>(3,61)</u>	<u>(3,11)</u>	<u>-</u>	<u>(4,10)</u>

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

² inclusief € 2.382 kosten biedingsproces

GECONSOLIDEERDE BALANS (x € 1.000,-)

	31 december 2009	31 december 2008
Activa		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.834.252	1.965.256
Vastgoedbeleggingen in renovatie	3.100	26.043
Overlopende activa in verband met huurincentives	1.866	1.976
	1.839.218	1.993.275
Vastgoedbeleggingen in pijplijn	22.183	21.514
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>	1.861.401	2.014.789
Materiële vaste activa	997	1.075
Latente belastingvorderingen	904	1.218
<i>Totaal vaste activa</i>	1.863.302	2.017.082
Debiteuren en overige vorderingen	22.474	21.181
Belastingen naar de winst	2.479	2.204
Liquide middelen	5.739	3.089
<i>Totaal vlottende activa</i>	30.692	26.474
<i>Totaal activa</i>	1.893.994	2.043.556
Passiva		
Gestort en opgevraagd kapitaal	91.326	82.088
Agioreserve	472.554	407.460
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	(31.083)	(17.864)
Reserve omrekeningsverschillen	(103)	76
Overige reserves	467.822	577.464
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Retail	(61.383)	(51.054)
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Retail	939.133	998.170
Eigen vermogen minderheidsbelangen	95.960	96.230
<i>Totaal eigen vermogen</i>	1.035.093	1.094.400
Latente belastingverplichtingen	23.989	40.460
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	1.236	1.236
Langlopende rentedragende leningen o/g	597.616	610.456
Financiële derivaten	37.066	20.697
Langlopende belastingschulden	5.434	8.435
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	8.281	9.265
<i>Totaal langlopende schulden</i>	673.622	690.549
Schulden aan kredietinstellingen	102.474	183.380
Aflossing langlopende leningen o/g	42.138	36.283
Belastingen naar de winst	3.813	4.343
Overige schulden en overlopende passiva	36.854	34.601
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	185.279	258.607
<i>Totaal passiva</i>	1.893.994	2.043.556

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

	Gestort en opgevraagd kapitaal	Agio- reserve	Afdekkings- reserve financiële derivaten	Reserve omreke- nings- verschillen	Overige reserves	Beleggings- resultaat toekomst aan aandeel- houders VastNed Retail	Eigen vermogen aandeel- houders VastNed Retail	Eigen vermogen minder- heids- belangen	Totaal eigen vermogen
Stand per 1 januari 2008	84.381	405.181	8.471	66	393.190	244.540	1.135.829	79.113	1.214.942
Direct beleggingsresultaat						60.888	60.888	5.159	66.047
Indirect beleggingsresultaat						(111.942)	(111.942)	2.076	(109.866)
Waardemutaties financiële derivaten			(26.335)				(26.335)	(838)	(27.173)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen				10			10		10
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	(26.335)	10	-	(51.054)	(77.379)	6.397	(70.982)
Kapitaalstortingen in dochtermaatschappijen							-	14.573	14.573
Intrekken eigen aandelen	(2.571)	2.571					-		-
Stockdividend	278	(278)					-		-
Kosten stockdividend		(14)					(14)		(14)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten						(41.073)	(41.073)	(3.853)	(44.926)
Interim-dividend 2008 in contanten					(19.209)		(19.209)		(19.209)
Toevoeging uit winstverdeling					203.467	(203.467)	-		-
Overige mutaties					16		16		16
<i>Stand per 31 december 2008</i>	82.088	407.460	(17.864)	76	577.464	(51.054)	998.170	96.230	1.094.400
Direct beleggingsresultaat						68.649	68.649	6.278	74.927
Indirect beleggingsresultaat						(130.032)	(130.032)	(1.063)	(131.095)
Waardemutaties financiële derivaten			(13.219)				(13.219)	(263)	(13.482)
Omrekeningsverschillen netto-investeringen				(179)			(179)		(179)
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	(13.219)	(179)	-	(61.383)	(74.781)	4.952	(69.829)
Emissie	8.302	67.249					75.551		75.551
Kosten emissie		(1.198)					(1.198)		(1.198)
Stockdividend	936	(936)					-		-
Kosten stockdividend		(21)					(21)		(21)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten						(37.832)	(37.832)	(5.222)	(43.054)
Interim-dividend 2009 in contanten					(20.756)		(20.756)		(20.756)
Toevoeging uit winstverdeling					(88.886)	88.886	-		-
<i>Stand per 31 december 2009</i>	91.326	472.554	(31.083)	(103)	467.822	(61.383)	939.133	95.960	1.035.093

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000,-)

	2009	2008
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Beleggingsresultaat	(56.168)	(43.819)
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	147.479	122.640
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(2.220)	(946)
Nettofinancieringskosten	33.279	39.300
Belastingen naar de winst	(13.780)	(10.547)
<i>Kasstroom uit operationele resultaten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	108.590	106.628
Mutatie vlottende activa	1.522	2.256
Mutatie kortlopende schulden	2.455	(2.964)
Mutatie voorzieningen	-	(679)
	112.567	105.241
Betaalde interest (per saldo)	(29.792)	(40.817)
Betaalde belastingen naar de winst	(1.510)	(2.998)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	81.265	61.426
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Aankoop van en investeringen in vastgoedbeleggingen	(57.086)	(107.411)
Verkoop vastgoedbeleggingen	56.952	63.389
Aan- en verkoop aandelen in dochtermaatschappijen	-	14.573
<i>Kasstroom vastgoed</i>	(134)	(29.449)
Mutatie materiële vaste activa	78	312
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	(56)	(29.137)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Emissie	74.353	-
Uitgekeerd dividend	(63.493)	(64.163)
Opgenomen rentedragende schulden	37.350	100.000
Aflossing rentedragende schulden	(126.769)	(78.785)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	(78.559)	(42.948)
Netto toename/(afname) liquide middelen	2.650	(10.659)
Liquide middelen per 1 januari	3.089	13.748
<i>Liquide middelen ultimo</i>	5.739	3.089

Gesegmenteerde informatie

	Vastgoedbeleggingen 31 december		Brutohuuropbrengsten 01.01 - 31.12		Exploitatiekosten incl. erfpacht en niet doorbe- rekende servicekosten 01.01 - 31.12		Nettohuuropbrengsten 01.01 - 31.12	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Nederland	704.608	751.809	49.074	50.463	6.548	6.428	42.526	44.035
Spanje	413.261	499.770	31.355	33.490	3.877	4.478	27.478	29.012
Frankrijk	401.802	427.637	26.942	25.914	2.440	2.328	24.502	23.586
België	298.882	301.856	20.848	20.042	1.883	1.690	18.965	18.352
Turkije	30.315	20.236	1.213	994	164	178	1.049	816
Portugal	12.533	13.481	1.130	1.104	(31)	49	1.161	1.055
Totaal	1.861.401	2.014.789	130.562	132.007	14.881	15.151	115.681	116.856

	Waardemutaties vastgoedbeleggingen 01.01 - 31.12		Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen 01.01 - 31.12		Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen 01.01 - 31.12		Totaal 01.01 - 31.12	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Nederland	(23.863)	(5.631)	1.854	684	(314)	103	(22.323)	(4.844)
Spanje	(90.225)	(78.465)	-	-	15.797	12.375	(74.428)	(66.090)
Frankrijk	(33.341)	(46.525)	154	5	(358)	-	(33.545)	(46.520)
België	501	10.434	212	257	(96)	-	617	10.691
Turkije	397	(516)	-	-	(142)	(420)	255	(936)
Portugal	(948)	(1.937)	-	-	99	231	(849)	(1.706)
	(147.479)	(122.640)	2.220	946	14.986	12.289	(130.273)	(109.405)
Waarvan toekomend aan derden	868	(2.132)	(59)	(71)	27	-	836	(2.203)
	(146.611)	(124.772)	2.161	875	15.013	12.289	(129.437)	(111.608)

Het persbericht is niet gecontroleerd door de externe accountant.

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

Voor een uiteenzetting van de grondslagen voor de consolidatie, de waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de jaarrekening 2008. In 2009 zijn de hieronder genoemde gewijzigde standaarden toegepast:

- IAS 1 'Presentatie van de jaarrekening'

Naar aanleiding hiervan heeft de Groep geopteerd voor de presentatie van het totaal resultaat in twee overzichten; de 'Geconsolideerde winst- en verliesrekening' en het 'Geconsolideerd overzicht van het totaal resultaat'.

Tevens is de presentatie van het overzicht 'Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen' aangepast.

- IAS 23 'Financieringskosten'

De aanpassing van deze standaard had geen invloed op het vermogen en resultaat van VastNed Retail.

- IAS 40 'Vastgoedbeleggingen'

De aanpassing van deze standaard had geen invloed op het vermogen en resultaat van VastNed Retail.

- IFRS 8 'Operationele segmenten'

De wijziging van deze standaard heeft niet geleid tot wijziging van de door VastNed Retail in het persbericht gepresenteerde gesegmenteerde informatie.

Bij het opstellen van de financiële bijlagen bij het persbericht zijn de door de Directie gebruikte essentiële beoordelingen bij de toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving van VastNed Retail en de toegepaste belangrijkste schattingsbronnen gelijk aan de gebruikte essentiële beoordelingen en belangrijke schattingen in de jaarrekening 2008.

De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen.

De leden van de Raad van Commissarissen en de Directie van VastNed Retail hadden gedurende 2009 geen persoonlijk belang bij beleggingen van VastNed Retail. Voor zover VastNed Retail bekend is, hebben in de verslagperiode geen vastgoedtransacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij VastNed Retail zijn te beschouwen.