

VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL

Persbericht jaarcijfers 2009

VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL REALISEERT DIRECT BELEGGINGSRESULTAAT VAN €1,58 PER AANDEEL; AFWAARDERING VASTGOED LEIDT TOT NEGATIEF INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT VAN €3,83 PER AANDEEL

Reinier van Gerrevink, CEO van VastNed Offices/Industrial: "Vanwege het zeer moeizame economische klimaat hebben wij in 2009 maximaal aandacht besteed aan huur en wederverhuur. In 2009 werden bestaande huurcontracten met een jaarlijkse huur van € 11,1 miljoen verlengd. Daarnaast werden voor € 4,8 miljoen aan nieuwe verhuringen getekend en vertrokken er ook huurders die in totaal € 11,1 miljoen aan jaarlijkse huuropbrengsten vertegenwoordigden. Dit verlies aan huuropbrengsten overtrof daarmee het bedrag aan nieuwe verhuringen, waarmee de bezettingsgraad onder druk is komen te staan. Deze bedroeg gemiddeld 87%. De druk op de bezettingsgraad en huurniveaus alsmede de hogere rendementseisen van beleggers resulteerden in 2009 in een waardedaling van de vastgoedportefeuille met 7,5%, waarvan in het laatste 0,9% in het laatste kwartaal.. Verder zijn in 2009 de bankconvenanten verruimd en is de looptijd van kortlopende leningen verlengd. Daardoor heeft VastNed Offices/Industrial tot medio 2012 geen materiële herfinancieringsverplichtingen en kan alle aandacht uitgaan naar de operationele gang van zaken.

Het direct beleggingsresultaat per aandeel kwam met € 1,58 fractioneel lager uit dan in 2008. De daling als gevolg van de druk op de nettohuuropbrengsten werd gecompenseerd door lagere nettofinancieringskosten en het effect van het aandeleninkoopprogramma eind 2008. De nettofinancieringskosten daalden, ondanks hogere bankmarges als gevolg van de herfinanciering, doordat wij vanwege ons rentebeleid konden profiteren van de lagere marktrente."

(tussen haakjes jaarcijfers 2008)

- **Direct beleggingsresultaat: €29,7 miljoen (€32,5 miljoen);**
- **Indirect beleggingsresultaat: €71,8 miljoen negatief (€48,3 miljoen negatief);**
- **Beleggingsresultaat: €42,1 miljoen negatief (€15,8 miljoen negatief);**
- **Direct beleggingsresultaat per aandeel: €1,58 (€1,59);**
- **Indirect beleggingsresultaat per aandeel: €3,83 negatief (€2,36 negatief);**
- **Beleggingsresultaat per aandeel: €2,25 negatief (€0,77 negatief);**
- **Eigen vermogen per aandeel op 31 december 2009: €18,83 (31 december 2008: €23,17);**
- **Gemiddelde bezettingsgraad 2009: 87,0% (90,7%);**
- **Loan to value: 53,6% (31 december 2008: 50,5%);**

VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL

Profiel

VastNed Offices/Industrial belegt in kantoren, bedrijfsruimten en logistieke centra gelegen op goede en toplocaties in haar kernlanden Nederland, België en Duitsland. Het belegd vermogen bedroeg per 31 december 2009: € 1.076,9 miljoen (31 december 2008: € 1.167,0 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

Ondanks de actieve verhuurstrategie is de bezettingsgraad gedurende 2009 onder druk komen te staan. De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille in exploitatie bedroeg in 2009 gemiddeld 87,0% (90,7%). De bezettingsgraad ultimo 2009 bedroeg 84,3% (ultimo 2008: 91,2%). Deze daling is voor een zeer belangrijk deel toe te rekenen aan het aflopen van het huurcontract voor het pand De Rode Olifant in Den Haag, het aflopen van een huurgarantie voor het logistieke centrum in Herentals in België en het in het eerste kwartaal 2009 in exploitatie nemen van het gerenoveerde, maar nog onverhuurde, object Mainzer Landstrasse 33A in Frankfurt. In 2009 werden 60 nieuwe verhuringen afgesloten die € 4,8 miljoen aan huurinkomsten vertegenwoordigden. Daartegenover stond het vertrek van 85 huurders, die € 11,1 miljoen aan huurinkomsten vertegenwoordigden. De bezettingsgraad uitgesplitst per land is als volgt:

<i>Bezettingsgraad in %</i>							
<i>Land</i>	<i>Ultimo 2009</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	80,2	79,0	80,3	84,2	85,2	82,2	87,3
B	88,0	88,2	90,5	93,0	92,9	91,2	92,9
D	84,4	84,2	86,7	89,5	95,7	88,9	98,8
T	84,3	83,8	85,8	88,8	89,7	87,0	90,7

Verhuuractiviteit

De 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. De totale verhuuractiviteit bedroeg € 15,9 miljoen aan nieuwe of herziene huuropbrengsten. Uitgedrukt in een percentage van de theoretische huuropbrengsten was dit 15,8% (2008: 16,5%).

In 2009 zijn in totaal 60 contracten met nieuwe huurders afgesloten tegen bruto 'top-line' huren van gemiddeld 9,4% onder het oude huurniveau (1,4% boven het oude huurniveau). Met bestaande huurders zijn 52 contracten afgesloten tegen bruto 'top-line' huren van gemiddeld 9,6% onder het oude huurniveau (1,7% onder het oude huurniveau). Rekening houdend met huurincentives werden de nieuwe huurcontracten gemiddeld 16,6% onder het oude huurniveau afgesloten (8% onder het oude huurniveau).

VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL

<i>Totale verhuuractiviteit 2009 o.b.v. contracturen</i>										
<i>Land</i>	<i>Mutatie in brutohuur %</i>					<i>Volume in % theoretische brutohuur</i>				
	<i>Q4 '09</i>	<i>Q3 '09</i>	<i>Q2 '09</i>	<i>Q1 '09</i>	<i>FY '09</i>	<i>Q4 '09</i>	<i>Q3 '09</i>	<i>Q2 '09</i>	<i>Q1 '09</i>	<i>FY '09</i>
NL	(3,0)	(3,0)	(0,6)	(1,7)	(2,1)	3,8	3,3	4,2	2,1	13,6
B	(19,4)	(9,0)	(6,5)	(15,6)	(14,8)	3,1	1,3	2,2	12,9	19,7
D	26,8	-	(7,4)	(0,3)	(2,3)	0,4	-	3,0	1,8	5,2
T	(10,1)	(4,8)	(3,2)	(13,5)	(9,6)	3,2	2,1	3,1	7,2	15,8

<i>Totale verhuuractiviteit 2009 o.b.v. effectieve huurniveaus</i>					
<i>Land</i>	<i>Mutatie in brutohuur %</i>				
	<i>Q4 2009</i>	<i>Q3 2009</i>	<i>Q2 2009</i>	<i>Q1 2009</i>	<i>FY 2009</i>
NL	(14,8)	(11,5)	(10,6)	(15,5)	(12,8)
B	(27,8)	(18,7)	(11,0)	(8,9)	(19,4)
D	20,4	-	(15,6)	(0,3)	(7,7)
T	(20,3)	(13,7)	(11,2)	(8,1)	(16,6)

Huurincentives

De huurkortingen, huurvrije perioden en huurincentives (met toepassing van *straightlining* over de looptijd van de huurovereenkomst tot de eerste opzegmogelijkheid) namen toe tot 3,8% van de brutohuuropbrengsten (3,3%). De competitieve verhuurmarkt maakt dat bij nieuwe verhuringen en huurverlengingen veelal hogere huurincentives dan voorheen gegeven dienen te worden.

<i>IFRS huurincentives in %</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	5,4	5,5	5,2	5,0	5,3	4,0
B	3,5	3,0	2,6	3,5	3,2	3,0
D	0,6	-	0,2	-	0,2	1,0
T	4,1	3,9	3,6	3,9	3,8	3,3

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties vastgoedbeleggingen bedroegen € 86,0 miljoen negatief (€ 55,4 miljoen negatief). Deze waardedaling, vastgesteld op basis van externe taxaties van de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen, komt neer op een afwaardering van ruim 7% van de waarde ultimo 2008. In alle landen was er sprake van een negatieve *yield shift*. De *netto yield* ultimo 2009 bedroeg 8,2% tegenover 7,8% een jaar eerder. De waarden van leegstaande objecten of objecten waarvan de huurcontracten in de loop van volgend jaar aflopen, werden door de taxateurs, gegeven de huidige lastige verhuurmarkt, extra neerwaarts bijgesteld.

VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL

De waardedalingen werden enigszins gecompenseerd door waardestijgingen als gevolg van nieuwe verhuringen of huurherzieningen, waarbij de gemiddelde looptijd van de contracten verlengd werd.

<i>Waardemutaties in (* € 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	(2,9)	(3,5)	(16,4)	(21,8)	(44,6)	(35,6)
B	(5,1)	(7,3)	(3,6)	(14,1)	(30,1)	(13,5)
D	(1,5)	(3,5)	(1,8)	(4,5)	(11,3)	(6,3)
T	(9,5)	(14,3)	(21,8)	(40,4)	(86,0)	(55,4)

<i>Waardemutaties in procenten van de beginwaarde en netto-yields</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>Netto yield ultimo 2009</i>
NL	(0,6)	(0,8)	(3,4)	(4,4)	(9,1)	7,8
B	(1,0)	(1,4)	(0,7)	(2,6)	(5,6)	8,7
D	(1,3)	(3,1)	(1,5)	(3,7)	(9,3)	6,9
T	(0,9)	(1,3)	(1,9)	(3,5)	(7,5)	8,2

Aankopen en in exploitatie genomen vastgoedbeleggingen in pijplijn

In 2009 hebben geen aankopen plaatsgevonden.

In het eerste kwartaal 2009 is het gerenoveerde, maar nog onverhuurde, object Mainzer Landstrasse 33A in Frankfurt in exploitatie genomen.

Verkopen

In 2009 werd een aantal kleinere objecten in Nederland verkocht voor in totaal € 13,1 miljoen. Dit betreft de volgende objecten:

<i>Verkopen</i>		
<i>Land</i>	<i>Adres</i>	<i>Prijs (* € 1 miljoen)</i>
<i>Plaats</i>		
Nederland		
Groningen	Hereweg 93-95	3,6
Enschede	Piet Heinstraat 4-6	2,2
Nieuwegein	Archimedesbaan 8	0,8
Nieuwegein	Ravenswade 5	1,2
Son en Breugel	Ekkersrijt 4404	0,9
Veenendaal	Generatorstraat 9a/Turbinestraat 10	0,9
Venray	Macroweg 10	2,5
Zoetermeer	Koraalrood 33	1,0
Totaal		13,1

VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL

Beleggingsresultaat aandeelhouders VastNed Offices/Industrial

Het beleggingsresultaat daalde in 2009 van € 15,8 miljoen negatief naar € 42,1 miljoen negatief. Het beleggingsresultaat 2009 bestaat uit het direct beleggingsresultaat van € 29,7

miljoen (€ 32,5 miljoen) en het indirect beleggingsresultaat van € 71,8 miljoen negatief (€ 48,3 miljoen negatief).

De daling van het direct beleggingsresultaat was vooral het gevolg van negatieve *like-for-like* groei als gevolg van de gedaalde gemiddelde bezettingsgraad van 90,7% naar 87,0% en toegenomen exploitatiekosten. Hier stond echter een belangrijke afname tegenover van de

nettofinancieringskosten als gevolg van het feit dat VastNed Offices/Industrial, ondanks additionele rentekosten als gevolg van verhoogde kredietmarges, met het variabel gefinancierde deel van de leningenportefeuille kon profiteren van de in 2009 sterk gedaalde korte rente.

Voor wat betreft het indirect beleggingsresultaat hebben de medio 2008 ingezette waardedalingen in de vastgoedportefeuille zich in het verslechterde economisch klimaat in 2009 voortgezet, waarbij de druk op de vastgoedwaarden in het tweede halfjaar duidelijk minder groot was dan in het eerste halfjaar van 2009. De totale afwaardering in 2009 kwam uit op ruim 7%. Vastgoedwaarden daalden als gevolg van de negatieve *yield shifts* veroorzaakt door het marktgegeven dat beleggers hogere rendementen op hun beleggingen vereisten in het licht van de grote onzekerheid in de economie (vooral vanwege de gevolgen daarvan op de werkloosheid en de daaraan verbonden leegstand) en het gebrek aan financiële middelen door de kredietcrisis. In de laatste kwartalen nam de negatieve *yield shift* af en werden de waardemutaties meer bepaald door ontwikkelingen in de leegstand en de markthuur.

Samenstelling beleggingsresultaat 2009

Brutohuuropbrengsten

De brutohuuropbrengsten daalden met 4,6% van € 89,0 miljoen in 2008 naar € 84,9 miljoen in 2009. De brutohuuropbrengsten van de standing vastgoedportefeuille lieten een daling van € 3,8 miljoen zien als gevolg van een lagere bezettingsgraad en het feit dat nieuwe huurcontracten tegen effectief lagere niveaus zijn afgesloten. De daling van de brutohuuropbrengsten als gevolg van gedurende 2008 en 2009 gerealiseerde verkopen bedroeg € 1,7 miljoen. De brutohuuropbrengsten namen met € 1,4 miljoen toe als gevolg van gedurende 2008 gerealiseerde acquisities.

Land	Brutohuuropbrengsten (* € 1 miljoen)					
	Q4 2009	Q3 2009	Q2 2009	Q1 2009	FY 2009	FY 2008
NL	8,1	8,4	8,9	9,1	34,5	38,9
B	10,4	10,8	10,9	11,2	43,2	43,7
D	<u>1,7</u>	<u>1,8</u>	<u>1,9</u>	<u>1,8</u>	<u>7,2</u>	<u>6,4</u>
T	20,2	21,0	21,7	22,1	84,9	89,0

VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL

Exploitatiekosten (inclusief betaalde erfpachtcanons en niet doorberekende servicekosten)

Deze kosten namen met 12,8% toe, van € 11,7 miljoen naar € 13,2 miljoen. Gerelateerd aan de brutohuuropbrengsten was er sprake van een stijging van 13,2% tot 15,6%. De stijging was voor een belangrijk deel het gevolg van hogere onderhoudskosten om de verhuurbaarheid van de panden te bevorderen. Daarnaast namen de niet doorberekende servicekosten toe als gevolg van de opgelopen leegstand. Verder werden er voorzichtigheidshalve additionele voorzieningen getroffen voor dubieuze debiteuren en voor mogelijk niet door te belasten energieheffingen. De lokale belastingen namen met € 0,2 miljoen toe als gevolg van een eenmalige lagere dan verwachte teruggave van onroerende voorheffing op leegstaande panden in België.

Waardemutaties vastgoedbeleggingen

De waardemutaties vastgoedbeleggingen bedroegen € 86,0 miljoen negatief (€ 55,4 miljoen negatief). De waardedalingen zijn met name het gevolg van de eerder genoemde stijging van de netto yields in 2009 en de daling van de bezettingsgraad.

Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen

In 2009 is een aantal kleinere objecten verkocht met een nettoverkoopopbrengst van € 13,1 miljoen. Het nettoverkoopresultaat ten opzichte van de taxatiewaarde bedroeg € 0,1 miljoen positief. Na aftrek van nagekomen verkoopkosten van verkopen in voorgaande jaren van bijna € 0,2 miljoen, werd per saldo een nettoverkoopverlies van € 0,1 miljoen verantwoord.

Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten daalden van € 25,8 miljoen in 2008 naar € 23,3 miljoen in 2009. Als gevolg van de in 2009 sterk gedaalde marktrente en wijzigingen in het werkkapitaal daalden de nettofinancieringskosten met circa € 5,7 miljoen. De gemiddelde rentevoet over het totale rentedragende vreemd vermogen daalde van 4,7% naar 4,0%.

Daartegenover namen de nettofinancieringskosten toe met circa € 2,1 miljoen als gevolg van hogere marges voor de eind juni 2009 afgeronde herfinanciering van de Nederlandse en Duitse vastgoedportefeuille.

Als gevolg van de gedaalde marktrente daalde verder de marktwaarde van de onder IFRS niet als volledige *hedge* aangemerkte rentederivaten met € 0,2 miljoen.

De daling van de nettofinancieringskosten werd tevens beperkt door het effect van de netto-investeringen in 2008 en het aandeleninkoopprogramma in november 2008.

	<i>Financiële kosten</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>
Rente (* €1 miljoen)	6,3	6,2	5,1	5,8	23,4	26,4
Gem rente % VV	4,3	4,2	3,4	4,1	4,0	4,7
Rentedekkingsgraad (ICR)	2,5	2,6	3,4	3,1	2,9	2,8

VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL

Algemene kosten

De algemene kosten daalden met 8% van €6,0 miljoen naar €5,5 miljoen. Deze daling was vooral het gevolg van lagere personeelskosten en het wegvallen van eenmalige kosten die in 2008 zijn gemaakt voor de verhuizing van het hoofdkantoor in Rotterdam naar Park Office in Rotterdam.

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst lieten een bate zien van €0,2 miljoen als gevolg van een aan de Duitse vastgoedportefeuille toe te rekenen fiscaal verlies. Aangezien zowel de Nederlandse als het overgrote deel van de Belgische vastgoedbeleggingen door effectief belastingvrije entiteiten worden gehouden, is in deze landen de winstbelasting (nagenoeg) nihil.

Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De mutaties latente belastingvorderingen en -verplichtingen waren €0,7 miljoen positief als gevolg van de waardedaling van de Duitse vastgoedportefeuille, die resulteerde in een latente belastingvordering.

Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen

Het aan minderheidsaandeelhouders toekomende beleggingsresultaat van €0,2 miljoen negatief (€6,8 miljoen) bestaat uit het direct en indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen van respectievelijk €13,6 miljoen (€12,9 miljoen) en €13,8 miljoen negatief (€6,1 miljoen negatief). Het minderheidsbelang bestaat vrijwel geheel uit het 45,3% belang van minderheidsaandeelhouders in Intervest Offices. De toename van het indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen is te wijten aan de grotere negatieve waardemutaties in de vastgoedportefeuille van Intervest Offices.

Financiering met eigen en vreemd vermogen

In 2009 zijn, door middel van herfinanciering van de Nederlandse en Duitse vastgoedportefeuille de bankconvenanten verruimd en is de looptijd van de kortlopende leningen verlengd. Alle reeds betrokken banken namen aan deze gesyndiceerde herfinanciering deel.

Per 31 december 2009 bedroeg de geconsolideerde *loan-to-value* 53,6% (ultimo 2008: 48,4%). De solvabiliteit - zijnde het groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal – ultimo 2009 bedroeg 43,3% (ultimo 2008: 47,8%).

Met een *loan-to-value* en rentedekkingsgraad volgens de definitie van het syndicaat van respectievelijk 57,4% (maximaal toegestaan 70%) en 2,4 (minimaal 2,0) voldoet VastNed Offices/Industrial aan de convenanten van het syndicaat. Intervest Offices maakte geen deel uit van de herfinanciering, maar met een *loan-to-value* van 44% en een rentedekkingsgraad van 4,8 bevindt zij zich ruim binnen de convenanten van de bestaande financieringsovereenkomsten.

VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL

<i>Solvabiliteit en vreemd vermogen</i>					
	<i>Ult Q4 2009</i>	<i>Ult Q3 2009</i>	<i>Ult Q2 2009</i>	<i>Ult Q1 2009</i>	<i>Ult Q4 2008</i>
Solvabiliteit	43,3%	42,6%	43,4%	46,2%	47,8%
LTV	53,6%	54,2%	53,8%	50,9%	50,5%
Looptijd contractdatum	2,6	2,9	3,1	3,2	3,0
Looptijd renteherzieningsdatum	3,8	3,8	4,0	4,2	3,4

Per 31 december 2009 was 92,7% van de leningenportefeuille langlopend met een gemiddelde looptijd op basis van contractafloopdata van 2,6 jaar. Van de langlopende leningen expireert in 2010 een bedrag van € 26,0 miljoen (hetgeen reeds is opgenomen onder het kortlopend vreemd vermogen). Ter beperking van het renterisico had per 31 december 2009 71,1% van de leningenportefeuille een vaste rente met een looptijd op basis van renteherzieningsdatum van 3,8 jaar.

<i>Verdeling vreemd vermogen ultimo 2009</i>				
<i>(* € 1 miljoen)</i>	<i>Vaste rente</i>	<i>Variabele rente</i>	<i>Totaal</i>	<i>% van totaal</i>
Langlopend	410,2	125,0	535,2	92,7
Kortlopend	0,1	42,1	42,2	7,3
Totaal	410,3	167,1	577,4	100,0
% van totaal	71,1	28,9	100,0	

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 € 1,05 per gewoon aandeel, zijnde het direct beleggingsresultaat 2009 per aandeel van € 1,58 verminderd met het interim-dividend van € 0,53 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 € 0,75 in contanten en een nader te bepalen percentage in aandelen VastNed Offices/Industrial ten laste van de agioreserve dat een waarde van € 0,30 per aandeel zal benaderen. Het slotdividend zal op 17 mei 2010 betaalbaar worden gesteld.

VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL

Ontwikkelingen en vooruitzichten

In de huidige kantoor- en semi-industriële vastgoedmarkten zien we een verdergaande druk op de bezettingsgraad als gevolg van dalende vraag naar kantoren door afnemende werkgelegenheid en het leegkomen van objecten als gevolg van concentratie en faillissementen. Hier staat tegenover een lage verhuisbereidheid van huurders (in verband met verhuiskosten of het in de ijskast zetten van uitbreidingsplannen) en een afnemend aanbod van kwalitatief goede kantoren en logistieke objecten door het stopzetten van nieuwe ontwikkelingen.

In 2009 hebben we in de vastgoedportefeuille met bestaande en nieuwe huurders (weliswaar in veel gevallen gepaard gaand met aanzienlijke huurkortingen) een groot aantal nieuwe contracten kunnen afsluiten. Deze verhuringen waren echter onvoldoende om het vertrek van huurders, veelal door concentratie op één locatie, te compenseren. Faillissementen van huurders bleven beperkt van omvang. Per saldo is door voornoemde ontwikkelingen de bezettingsgraad in de vastgoedportefeuille van VastNed Offices/Industrial gedaald.

Ook voor 2010 verwacht de Directie dat op basis van bovengenoemde elementen een verdergaande druk op de bezettingsgraad en op huurniveaus. Een belangrijke uitdaging daarbij is de wederverhuur van het object De Rode Olifant. Net als vorig jaar worden ook op dit moment gesprekken over mogelijke verhuur gevoerd, maar de uitkomst daarvan is onzeker en naar verwachting zal daarbij het object, na de op dit moment lopende renovatiewerkzaamheden, pas op zijn vroegst in het vierde kwartaal 2010 beschikbaar zijn voor verhuur.

Naast de nadrukkelijke focus op verhuuractiviteiten zal verbetering van het risicorendementsprofiel van de vastgoedportefeuille blijvend worden nagestreefd door verkoop van minder liquide objecten. De ruime bankconvenanten maken echter dat er geen noodzaak tot verkoop bestaat.

Verder verwachten we dat de Europese Centrale Bank de korte rente in 2010 relatief laag zal houden, waarvan VastNed Offices/Industrial, gegeven haar rentebeleid, met haar variabel gefinancierde deel van de leningenportefeuille ook in 2010 kan blijven profiteren.

De vanaf medio 2009 ingegane hogere marges als gevolg van de herfinanciering, zullen echter in 2010 ten opzichte van 2009 zorgen voor een stijging van de rentelasten met circa €2 miljoen.

VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL

Uitgaande van de huidige moeilijke economische omstandigheden met toenemende werkloosheid en een overaanbod op de kantorenmarkt, verwachten we voor 2010 een verdergaande druk op de bezettingsgraad en huurniveaus. De in de loop van 2009 opgetreden daling in de huuropbrengsten en de hogere rentemarges als gevolg van de herfinanciering zullen op het direct beleggingsresultaat 2010 doorwerken. Gegeven de onzekerheden over de economische ontwikkelingen en de mate waarin VastNed Offices/Industrial in staat zal zijn om bepaalde objecten te verhuren, doet de Directie geen concrete uitspraak over haar verwachting met betrekking tot het direct beleggingsresultaat per aandeel over 2010.

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

KERNCIJFERS

	31 december 2009	31 december 2008
Resultaten (x €1.000,-)		
Brutohuuropbrengsten	84.894	88.967
Direct beleggingsresultaat	29.668	32.547
Indirect beleggingsresultaat	(71.817)	(48.349)
<i>Beleggingsresultaat</i>	(42.149)	(15.802)
Balans (x €1.000,-)		
Vastgoedbeleggingen	1.076.913	1.167.026
Eigen vermogen	473.920	568.393
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	353.600	434.139
Langlopende schulden	556.051	321.770
Loan to value	53,6	50,5
Interest coverage ratio	2,9	2,8
Financiële bezettingsgraad (in %)	87,0	90,7
Gemiddeld aantal geplaatste gewone aandelen	18.766.762	20.515.325
Aantal geplaatste gewone aandelen (ultimo)	18.782.879	18.735.053
Per aandeel (x €1)		
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial primo (incl. slotdividend)	23,17	24,61
Slotdividend vorig boekjaar	(1,09)	(1,20)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial primo (excl. slotdividend)</i>	22,08	23,41
Direct beleggingsresultaat	1,58	1,59
Indirect beleggingsresultaat	(3,83)	(2,36)
<i>Beleggingsresultaat</i>	(2,25)	(0,77)
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(0,44)	(0,73)
Overige mutaties	(0,03)	1,76
Interim-dividend	(0,53)	(0,50)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial ultimo (incl. slotdividend)</i>	18,83	23,17
Beurskoers (ultimo)	11,77	6,86
Premium / (Discount) (in %)	(37,5)	(70,4)

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	84.894	88.967	20.206	22.351
Betaalde erfpachtcanons	(226)	(232)	(56)	(58)
Niet doorberekende servicekosten	(1.996)	(1.240)	(632)	(325)
Exploitatiekosten	(11.010)	(10.258)	(2.882)	(3.037)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>71.662</u>	<u>77.237</u>	<u>16.636</u>	<u>18.931</u>
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(85.770)	(55.152)	(9.269)	(46.937)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(221)	(282)	(221)	(282)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>(85.991)</u>	<u>(55.434)</u>	<u>(9.490)</u>	<u>(47.219)</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(86)	545	79	(62)
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoedbeleggingen</i>	<u>(14.415)</u>	<u>22.348</u>	<u>7.225</u>	<u>(28.350)</u>
Lasten				
Financiële opbrengsten	278	601	64	224
Financiële kosten	(23.376)	(26.435)	(6.280)	(6.835)
Waardemutaties financiële derivaten	(240)	-	18	-
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(23.338)</u>	<u>(25.834)</u>	<u>(6.198)</u>	<u>(6.611)</u>
Algemene kosten	(5.504)	(5.980)	(1.354)	(1.636)
<i>Totaal lasten</i>	<u>(28.842)</u>	<u>(31.814)</u>	<u>(7.552)</u>	<u>(8.247)</u>
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>(43.257)</u>	<u>(9.466)</u>	<u>(327)</u>	<u>(36.597)</u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	212	17	162	155
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	655	420	46	389
	<u>867</u>	<u>437</u>	<u>208</u>	<u>544</u>
<i>Beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>(42.390)</u>	<u>(9.029)</u>	<u>(119)</u>	<u>(36.053)</u>
Beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelang	241	(6.773)	(806)	2.645
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial</i>	<u>(42.149)</u>	<u>(15.802)</u>	<u>(925)</u>	<u>(33.408)</u>
Per aandeel (x €1)				
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(2,25)	(0,77)	(0,06)	(1,62)
Verwaterd beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(2,25)	(0,77)	(0,06)	(1,62)

**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	(42.390)	(9.029)	(119)	(36.053)
Waardemutaties financiële derivaten rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen	(9.458)	(18.040)	1.548	(18.413)
Belastingen met betrekking tot de waardemutaties financiële derivaten	-	-	-	-
Overig totaalresultaat	(9.458)	(18.040)	1.548	(18.413)
<i>Totaalresultaat</i>	(51.848)	(27.069)	1.429	(54.466)
Toekomend aan:				
Aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(50.567)	(30.873)	320	(49.111)
Minderheidsbelangen	(1.281)	3.804	1.109	(5.355)
	(51.848)	(27.069)	1.429	(54.466)
Per aandeel (x €1)				
Totaalresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(2,69)	(1,50)	0,02	(2,38)

DIRECT EN INDIRECT BELEGGINGSRESULTAAT¹ (x €1.000,-)

	01.01-31.12 2009	01.01-31.12 2008	4e kwartaal 2009	4e kwartaal 2008
Direct beleggingsresultaat				
Brutohuuropbrengsten	84.894	88.967	20.206	22.351
Erfpacht	(226)	(232)	(56)	(58)
Niet doorberekende servicekosten	(1.996)	(1.240)	(632)	(325)
Exploitatiekosten	(11.010)	(10.258)	(2.882)	(3.037)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	<u>71.662</u>	<u>77.237</u>	<u>16.636</u>	<u>18.931</u>
Financiële opbrengsten	278	601	64	224
Financiële kosten	(23.376)	(26.435)	(6.280)	(6.835)
<i>Nettofinancieringskosten</i>	<u>(23.098)</u>	<u>(25.834)</u>	<u>(6.216)</u>	<u>(6.611)</u>
Algemene kosten	(5.504)	(5.980)	(1.354)	(1.636)
<i>Direct beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>43.060</u>	<u>45.423</u>	<u>9.066</u>	<u>10.684</u>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	212	17	162	155
<i>Direct beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>43.272</u>	<u>45.440</u>	<u>9.228</u>	<u>10.839</u>
Direct beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(13.604)	(12.893)	(3.144)	(3.342)
<i>Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial</i>	<u>29.668</u>	<u>32.547</u>	<u>6.084</u>	<u>7.497</u>
Indirect beleggingsresultaat				
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(85.770)	(55.152)	(9.269)	(46.937)
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in pijplijn	(221)	(282)	(221)	(282)
<i>Totaal waardemutaties vastgoedbeleggingen</i>	<u>(85.991)</u>	<u>(55.434)</u>	<u>(9.490)</u>	<u>(47.219)</u>
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	(86)	545	79	(62)
Waardemutaties financiële derivaten	(240)	-	18	-
<i>Indirect beleggingsresultaat voor belastingen</i>	<u>(86.317)</u>	<u>(54.889)</u>	<u>(9.393)</u>	<u>(47.281)</u>
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	655	420	46	389
<i>Indirect beleggingsresultaat na belastingen</i>	<u>(85.662)</u>	<u>(54.469)</u>	<u>(9.347)</u>	<u>(46.892)</u>
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan minderheidsbelangen	13.845	6.120	2.338	5.987
<i>Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial</i>	<u>(71.817)</u>	<u>(48.349)</u>	<u>(7.009)</u>	<u>(40.905)</u>
<i>Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial</i>	<u>(42.149)</u>	<u>(15.802)</u>	<u>(925)</u>	<u>(33.408)</u>
Per aandeel (x €1)				
Direct beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	1,58	1,59	0,32	0,38
Indirect beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	(3,83)	(2,36)	(0,38)	(2,00)
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	<u>(2,25)</u>	<u>(0,77)</u>	<u>(0,06)</u>	<u>(1,62)</u>

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

GECONSOLIDEERDE BALANS (x €1.000,-)

	31 december 2009	31 december 2008
Activa		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.059.941	1.142.419
Overlopende activa in verband met huurincentives	11.542	9.587
	<hr/> 1.071.483	<hr/> 1.152.006
Vastgoedbeleggingen in pijplijn	5.430	15.020
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>	<hr/> 1.076.913	<hr/> 1.167.026
Materiële vaste activa	278	324
Latente belastingvorderingen	1.774	737
<i>Totaal vaste activa</i>	<hr/> 1.078.965	<hr/> 1.168.087
Debiteuren en overige vorderingen	14.250	18.001
Belastingen naar de winst	-	1.099
Liquide middelen	1.430	1.866
<i>Totaal vlottende activa</i>	<hr/> 15.680	<hr/> 20.966
<i>Totaal activa</i>	<hr/> 1.094.645	<hr/> 1.189.053
Passiva		
Gestort en opgevraagd kapitaal	93.915	93.675
Agioreserve	329.946	330.188
Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	(17.052)	(8.634)
Overige reserves	(11.060)	34.712
Beleggingsresultaat toekomend aan aandeelhouders		
VastNed Offices/Industrial	(42.149)	(15.802)
Eigen vermogen aandeelhouders VastNed Offices/Industrial	<hr/> 353.600	<hr/> 434.139
Eigen vermogen minderheidsbelangen	120.320	134.254
<i>Totaal eigen vermogen</i>	<hr/> 473.920	<hr/> 568.393
Latente belastingverplichtingen	151	455
Langlopende rentedragende leningen o/g	535.189	310.417
Financiële derivaten	19.441	9.743
Waarborgsommen	1.270	1.155
<i>Totaal langlopende schulden</i>	<hr/> 556.051	<hr/> 321.770
Schulden aan kredietinstellingen	16.264	260.487
Aflossing langlopende leningen o/g	25.951	18.355
Belastingen naar de winst	1.426	1.488
Overige schulden en overlopende passiva	21.033	18.560
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	<hr/> 64.674	<hr/> 298.890
<i>Totaal passiva</i>	<hr/> 1.094.645	<hr/> 1.189.053

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

	Gestort en opgevraagd kapitaal	Agio- reserve	Afdekkings- reserve uit hoofde van financiële derivaten	Overige reserves	Beleggings- resultaat toekomst aan aandeel- houders VastNed Offices/ Industrial	Eigen vermogen aandeel- houders VastNed Offices/ Industrial	Eigen vermogen minderheids- belangen	Totaal eigen vermogen
Stand per 1 januari 2008	103.487	330.386	6.331	28.573	40.661	509.438	142.619	652.057
Direct beleggingsresultaat					32.547	32.547	12.893	45.440
Indirect beleggingsresultaat					(48.349)	(48.349)	(6.120)	(54.469)
Waardemutaties financiële derivaten			(14.965)	(106)		(15.071)	(2.969)	(18.040)
<i>Totaalresultaat</i>	-	-	(14.965)	(106)	(15.802)	(30.873)	3.804	(27.069)
Verkoop aandelen in dochtermaatschappijen						-	40	40
Inkoop eigen aandelen		(10.000)				(10.000)		(10.000)
Kosten inkoop eigen aandelen		(6)				(6)		(6)
Intrekken eigen aandelen	(10.000)	10.000				-		-
Stockdividend	188	(188)				-		-
Kosten stockdividend		(4)				(4)		(4)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten					(24.048)	(24.048)	(12.209)	(36.257)
Interim-dividend 2008 in contanten				(10.368)		(10.368)		(10.368)
Toevoeging uit winstverdeling				16.613	(16.613)	-		-
<i>Stand per 31 december 2008</i>	93.675	330.188	(8.634)	34.712	(15.802)	434.139	134.254	568.393
Direct beleggingsresultaat					29.668	29.668	13.604	43.272
Indirect beleggingsresultaat					(71.817)	(71.817)	(13.845)	(85.662)
Waardemutaties financiële derivaten			(8.418)			(8.418)	(1.040)	(9.458)
<i>Totaal resultaat</i>	-	-	(8.418)	-	(42.149)	(50.567)	(1.281)	(51.848)
Stockdividend	240	(240)				-		-
Kosten stockdividend		(2)				(2)		(2)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten					(20.015)	(20.015)	(12.653)	(32.668)
Interim-dividend 2009 in contanten				(9.955)		(9.955)		(9.955)
Toevoeging uit winstverdeling				(35.817)	35.817	-		-
<i>Stand per 31 december 2009</i>	93.915	329.946	(17.052)	(11.060)	(42.149)	353.600	120.320	473.920

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (x €1.000,-)

	01.01-31.12 2009	01.01-31.12 2008
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Beleggingsresultaat	(42.390)	(9.029)
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoedbeleggingen	85.991	55.434
Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen	221	(545)
Nettofinancieringskosten	23.338	25.834
Belastingen naar de winst	(867)	(437)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	<u>66.293</u>	<u>71.257</u>
Mutatie vlottende activa	(384)	(2.152)
Mutatie kortlopende schulden	71	(2.648)
	<u>65.980</u>	<u>66.457</u>
Betaalde interest (per saldo)	(20.748)	(25.439)
Betaalde belastingen naar de winst	563	(1.225)
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>45.795</u>	<u>39.793</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Aankoop van en investeringen in vastgoedbeleggingen	(6.871)	(73.664)
Verkoop vastgoedbeleggingen	14.720	28.952
Aan- en verkoop aandelen in dochtermaatschappijen	-	40
<i>Kasstroom vastgoed</i>	<u>7.849</u>	<u>(44.672)</u>
Mutatie materiële vaste activa	46	113
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>7.895</u>	<u>(44.559)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Inkoop eigen aandelen	-	(10.006)
Uitgekeerd dividend	(42.386)	(46.613)
Opgenomen rentedragende schulden	41.915	75.370
Aflossing rentedragende schulden	(53.655)	(15.471)
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>(54.126)</u>	<u>3.280</u>
Netto toename/(afname) liquide middelen	(436)	(1.486)
Liquide middelen per 1 januari	1.866	3.352
<i>Liquide middelen ultimo</i>	<u>1.430</u>	<u>1.866</u>

Gesegmenteerde informatie

	Vastgoedbeleggingen		Brutohuuropbrengsten		Exploitatiekosten incl. erfpacht en niet doorbe- rekende servicekosten		Nettohuuropbrengsten	
	31 december		01.01 - 31.12		01.01 - 31.12		01.01 - 31.12	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Nederland	453.579	504.205	34.496	38.881	8.399	7.502	26.097	31.379
België	511.358	540.539	43.174	43.720	4.047	3.814	39.127	39.906
Duitsland	111.976	122.282	7.224	6.366	786	414	6.438	5.952
Totaal	1.076.913	1.167.026	84.894	88.967	13.232	11.730	71.662	77.237

	Waardemutaties vastgoedbeleggingen		Nettoverkoopresultaat vastgoedbeleggingen		Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen		Totaal	
	01.01 - 31.12		01.01 - 31.12		01.01 - 31.12		01.01 - 31.12	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Nederland	(44.507)	(35.623)	(86)	463	-	-	(44.593)	(35.160)
België	(30.120)	(13.496)	-	82	26	(71)	(30.094)	(13.485)
Duitsland	(11.364)	(6.315)	-	-	629	491	(10.735)	(5.824)
	(85.991)	(55.434)	(86)	545	655	420	(85.422)	(54.469)
Waarvan toekomend aan derden	13.748	6.142	-	(32)	(12)	10	13.736	6.120
	(72.243)	(49.292)	(86)	513	643	430	(71.686)	(48.349)

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 Offices/Industrial.

- IAS 40 'Vastgoedbeleggingen'

De aanpassing van deze standaard had geen invloed op het vermogen en resultaat van VastNed Offices/Industrial.

- IFRS 8 'Operationele segmenten'

De wijziging van deze standaard heeft niet geleid tot wijziging van de door VastNed Offices/Industrial 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 Offices/Industrial 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 Offices/Industrial hadden gedurende 2009 geen persoonlijk belang bij beleggingen van VastNed Offices/Industrial. Voor zover VastNed Offices/Industrial bekend is, hebben in de verslagperiode geen vastgoedtransacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij VastNed Offices/Industrial zijn te beschouwen.