

INHOUDSOPGAVE

Kerncijfers	2
Profiel ShoppingParks	3
Raad van commissarissen en directie	5
Preadvies van de raad van commissarissen	7
Verslag van de directie	8
Jaarrekening 2009	
Geconsolideerde balans	16
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	17
Mutaties in het eigen vermogen	18
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	19
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	20
Vennootschappelijke jaarrekening	38
Overige gegevens	
Statutaire regeling betreffende de winstbestemming	41
Dividendvoorstel	41
Wet op het financieel toezicht	41
Belangen van commissarissen en directie	41
Accountantsverklaring	42
Overzicht onroerendgoedportefeuille per 31 december 2009	43

AANDEELHOUDERSINFORMATIE

Financiële kalender 2010

Algemene vergadering van aandeelhouders 3 maart 2010

De algemene vergadering van aandeelhouders vindt plaats in Hotel The Westin, Weena 686, 3012 CN Rotterdam, op woensdag 3 maart 2010 om 11.00 uur.

Financiële kalender 2011

Algemene vergadering van aandeelhouders 2 maart 2011

KERNCIJFERS

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

Kerncijfers geconsolideerde balans	31/12/09	31/12/08	31/12/07	31/12/06	31/12/05
Beleggingen	207.260	184.435	192.021	117.865	96.422
Vorderingen	2.102	3.292	1.373	473	141
Overige activa	<u>5.437</u>	<u>3.631</u>	<u>5.215</u>	<u>1.764</u>	<u>1.078</u>
Totaal activa	214.799	191.358	198.609	120.102	97.641
Eigen vermogen	43.918	39.794	52.219	31.964	14.444
Voorziening latente belastingen	1.102	1.525	2.218	754	252
Langlopende schulden	152.072	104.584	99.582	80.739	52.824
Kortlopende schulden	<u>17.707</u>	<u>45.455</u>	<u>44.590</u>	<u>6.645</u>	<u>30.121</u>
Totaal passiva	214.799	191.358	198.609	120.102	97.641
Kerncijfers geconsolideerd resultaat	2009	2008	2007	2006	2005
Netto huuropbrengsten	12.888	11.373	10.468	6.980	4.561
Totaal lasten inclusief belastingen	<u>-9.976</u>	<u>-8.690</u>	<u>-8.032</u>	<u>-3.735</u>	<u>-2.615</u>
Operationeel resultaat	2.912	2.683	2.436	3.245	1.946
Netto herwaarderingsresultaat					
Onroerend goed (na belastingen)	-8.078	-8.673	19.651	269	2.740
Performance fee (na belastingen)	-	1.559	- 1.619	-120	-
Herwaardering financiële instrumenten (na belastingen)	<u>-2.710</u>	<u>-6.732</u>	<u>2.699</u>	<u>3.766</u>	<u>-2.653</u>
Netto resultaat	-7.876	-11.163	23.167	7.160	2.033
Kerncijfers per aandeel in €	31/12/09	31/12/08	31/12/07	31/12/06	31/12/05
Intrinsieke waarde	8.813	13.340	17.564	10.758	8.496
<i>Ultimo aantal uitstaande gewone aandelen</i>	4.983	2.983	2.973	2.971	1.700
Operationeel resultaat per aandeel ¹	661	884	817	1.096	1.191
<i>Gewogen gemiddeld aantal in omloop zijnde gewone aandelen</i>	4.408	3.035	2.983	2.960	1.633
Ratio's	31/12/09	31/12/08	31/12/07	31/12/06	31/12/05
Solvabiliteit ²	21,0%	21,6%	27,4%	27,2%	21,7%
Loan to value ³	76,7%	77,3%	72,5%	73,5%	74,3%
Interest coverage ⁴	1,5	1,6	1,6	2,0	2,3

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

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

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

⁴ Gedefinieerd als de in een periode behaalde netto huuropbrengsten minus beheerkosten gedeeld door de in die periode verschuldigde rente op hypothecaire leningen.

PROFIEL SHOPPINGPARKS

Algemeen

ShoppingParks N.V. ('ShoppingParks'), opgericht op 24 april 1999, werd op 23 juli 2004 geconverteerd in een naamloze vennootschap met wijziging van de naam in ShoppingParks N.V.

Beleggingsinstelling

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

Directie en beheer

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

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

Doelstelling

De doelstelling van ShoppingParks is om haar aandeelhouders in de gelegenheid te stellen om collectief, kostenefficiënt en op transparante wijze te beleggen in professioneel beheerde onroerendgoedobjecten in de grootschalige detailhandelsector, waaronder begrepen factory outlet centers.

Strategie

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

Beleggingsobjecten

ShoppingParks belegt in cashflow genererende grootschalige retailprojecten met een hoge graad van dominantie in hun verzorgingsgebied en daarmee gepaard gaand relatief laag risicoprofiel. Er is tot dusverre louter binnen Nederland belegd, maar de beoogde groei van de portefeuille zal - zeker op het gebied van de factory outlets - buiten Nederland plaatsvinden. ShoppingParks kan tot maximaal 25% van de waarde van de portefeuille beleggen in ontwikkelingsprojecten, maar alleen indien reëel uitzicht bestaat op een aanmerkelijk hoger rendement of indien de ontwikkelingsactiviteit noodzakelijkerwijs voortvloeit uit de beoogde acquisitie van een bepaald beleggingsproject.

Rendementsdoel

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

Financiering en renterisico

Tot aan de kredietcrisis was het beleid van de Vennootschap om, behoudens tijdelijke overschrijding in verband met acquisities, tot een maximum van 75% van het Belegd Vermogen vreemd vermogen aan te trekken ter verbetering van het fondsrendement. Het restrictievere financieringsbeleid van de banken sinds de crisis maakt het nodig de verhouding vreemd vermogen ten opzichte van het Belegd Vermogen terug te brengen.

In lijn met het langetermijnkarakter van de beleggingen worden leningen in beginsel voor langere perioden gesloten. Waar een eventueel renterisico bestaat als gevolg van het aangaan van leningen met variabele rente, zal dit risico in beginsel met gebruik van renteswaps en rentecaps worden afgedekt.

Dividendbeleid

Het dividendbeleid is gericht op uitkering per kwartaal van het operationele resultaat in de vorm van interim dividenden alsmede een slotdividend na jaareinde. In plaats van contant dividend kunnen Aandeelhouders ook kiezen voor stockdividend ten laste van de agioreserve, mits zij hun Aandelen houden via de beleggersgiro.

Als voorwaarde voor de herfinanciering van de per eind 2009 vervallen kortlopende leningen heeft FGH Bank de eis gesteld dat in ieder geval in 2010 het operationele inkomen moet worden aangewend voor aflossing. Het gevolg is dat zonder versterking van het eigen vermogen in 2010 geen dividend kan worden uitgekeerd. Herstel van de dividendbetalingen heeft een hoge prioriteit.

Beperkte verhandelbaarheid en inkoop van Aandelen

De aandelen in ShoppingParks zijn niet genoteerd aan enige beurs. Voor verkoop van Aandelen is de Aandeelhouder afhankelijk van het vinden van een koper en diens bereidheid om een passende koopprijs te betalen. Dientengevolge kan onder bepaalde omstandigheden sprake zijn van afwezigheid of beperkte vraag naar de Aandelen met negatieve consequenties voor de verhandelbaarheid en de waarde daarvan.

Tot aan de kredietcrisis was het beleid van ShoppingParks dat inkoop van Aandelen onder bepaalde voorwaarden en met zekere beperkingen mogelijk was. Als gevolg van de kredietcrisis en de daarmee verband houdende eisen van FGH Bank om de solvabiliteit te vergroten, zullen geen Aandelen meer worden ingekocht. Wel zal de Aandeelhouders ten laatste in 2017 een exit worden geboden.

In 2008 is Freeland Partners begonnen ieder kwartaal een marktdag te organiseren, waarop vraag en aanbod bij elkaar worden gebracht. Na een onderbreking tengevolge van de financiële crisis zijn de marktdagen in 2009 hervat, maar dit heeft nog niet tot nieuwe transacties geleid.

Waardebepaling onroerend goed

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

Belastingen

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

Boekjaar

Het boekjaar van de Vennootschap eindigt op 31 december.

RAAD VAN COMMISSARISSEN EN DIRECTIE

Raad van commissarissen

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

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

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

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

De huidige commissarissen van de Vennootschap zijn:

Drs. W. Mak (1947), voorzitter

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

D.A. Hendricks (1941)

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

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

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

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

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

Directie

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

Mr. F.A. Bakker MCL (1948)

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

Drs. M.E. Burghout MRICS (1951)

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

PREADVIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders

Hierbij bieden wij u de jaarrekening aan over het boekjaar 2009 van ShoppingParks N.V., vergezeld van het verslag van de directie. PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. heeft de jaarrekening gecontroleerd en deze van een goedkeurende accountantsverklaring voorzien. Wij stellen u voor deze jaarrekening ongewijzigd vast te stellen.

Gegeven de met FGH Bank overeengekomen financieringscondities kan de raad zich verenigen met het dividendvoorstel van de directie, zoals vermeld op pagina 40, om geen slotdividend ten laste van de winst uit te keren.

De raad van commissarissen heeft in de verslagperiode vier keer vergaderd met de directie en een keer buiten aanwezigheid van de directie. Centrale thema's waren de gevolgen van de kredietcrisis voor de Vennootschap; het door de directie voorafgaande aan de crisis en daarna gevoerde beleid; en de onderhandelingen met FGH Bank. Andere belangrijke onderwerpen waren de exploitatie van Batavia Stad; de aanpassing van de Overeenkomst tot beheer in verband met de wijziging van de performance fee regeling; en de relatie van de Vennootschap met Freeland. Nodige aandacht werd besteed aan de algemene vastgoed-situatie, de rentedekking en de financiële vooruitzichten.

De raad heeft éénmaal buiten aanwezigheid van de directie vergaderd met de accountant van de Vennootschap.

Rotterdam, 3 februari 2010

De raad van commissarissen

Drs. W. Mak, voorzitter

D.A. Hendricks

Drs. D.H. van der Vorm MRE

VERSLAG VAN DE DIRECTIE

Introductie

Ten tijde van het schrijven van het vorige directieverslag in januari 2009 was er niet alleen grote onzekerheid over de ontwikkeling van de economie - algehele instorting werd niet uitgesloten - maar was ook de financiering van de afname van fase III van Batavia Stad niet rond, omdat FGH niet bereid bleek voor brugfinanciering te zorgen. Inmiddels zijn de grootste zorgen achter de rug: de economie is niet ingestort en fase III kon worden afgenomen mede dankzij voorfinanciering door de aandeelhouders gevolgd door een geslaagde emissie.

Nu, begin 2010, zijn nog niet alle zorgen voorbij. De resultaten van de portefeuille staan onder druk en aan het einde van het jaar zullen de kortlopende leningen ten bedrage van €12,5 miljoen moeten worden afgelost. Niettemin constateert de directie met tevredenheid dat de portefeuille zich in deze ongekend moeilijke economische situatie gehouden heeft zoals verwacht werd en dat het operationeel resultaat van de portefeuille niet alleen op peil is gebleven, maar in 2010 een stijgende lijn te vertoont.

In de nieuwe wereld waarin wij nu leven wordt hoge leverage niet meer gewaardeerd. Dit heeft ook gevolgen voor ShoppingParks. Een belangrijke doelstelling voor 2010 is dan ook om de leningen omlaag te brengen, ofwel via een emissie van nieuwe aandelen, ofwel door een verkoop van activa. In de komende jaarvergadering zal dit onderwerp aan de orde worden gesteld.

Economische ontwikkelingen

Volgens de meest recente raming van het Centraal Planbureau zal de Nederlandse economie in het verslagjaar 2009 met 4% krimpen. Op jaarbasis blijkt een terugval van dat niveau ongeëvenaard. Zelfs in de jaren dertig van de vorige eeuw heeft een dergelijke krimp niet plaatsgevonden. Gelukkig zijn er sinds het derde kwartaal weer duidelijk tekenen van herstel. Internationaal gezien wordt dit herstel gedragen door verbetering op de financiële markten, maar ook door de forse monetaire en budgettaire stimuleringsmaatregelen. Voor het Eurogebied wordt nu een groei verwacht voor 2010 van 1½% nadat de Macro Economische Verkenningen van afgelopen september nog uitgingen van een nulgroei. Met name belangrijk voor ons land is de groei van de wereldhandel met 7,5%, die de forse terugval van 12,75% in 2009 voor een deel goedmaakt.

Alhoewel wereldwijd herstellend, is de economie de in 2008 en 2009 opgelopen klappen nog zeker niet te boven gekomen. Dit wordt ondermeer geïllustreerd door het niveau van de diverse aandelenindexen, die ondanks de duidelijke stijging in het afgelopen jaar de eerdere terugval slechts gedeeltelijk hebben goedge maakt.

Op de financiële markten is de financiële onzekerheid na de klap van de kredietcrisis en de diverse bankfaillissementen in de loop van het verslagjaar aanmerkelijk afgenomen. Dit heeft zich onder meer vertaald in een daling van de renteversillen tussen bedrijfs- en overheidsobligaties. Om anderszins te beweren dat de rust en het vertrouwen in de financiële sector volledig is weergekeerd zou echter te ver gaan gezien onder meer de recente ontwikkelingen in Dubai en Griekenland.

De inflatie, welke in 2008 nog 2,5% beliep, is in het verslagjaar als gevolg van de laagconjunctuur en de daling van de olie- en gasprijzen en ondanks de relatief hoge stijging van de contractlonen met zelfs 3% (oude CAO's) gehalveerd en zal in 2010 naar verwachting verder terugvallen naar 1%.

Ondanks de voor 2010 geprognosticeerde groei van het binnenlands product, zal de reeds in 2009 naar 5% opgelopen werkloosheid in het komend jaar verder stijgen naar ruim 500.000 personen ofwel naar 6½% van de beroepsbevolking. In internationaal opzicht steekt dit cijfer overigens gunstig af en komt bijvoorbeeld meer dan 5% lager uit dan het OESO gemiddelde. Het reële looninkomen zal daarbij in 2010 nog steeds toenemen doordat de gemiddelde loonstijging (en de groei van het uitkeringsinkomen) de inflatie nog iets zal overstijgen.

Als gevolg van een algemeen gebrek aan vertrouwen in de economie en van geleden vermogensverliezen, viel de consumptie van de huishoudens in het verslagjaar 2009 met 2½% terug. De daling deed zich vooral voor in de sector duurzame consumptiegoederen, waarbij sommige subsectoren dalingen van 7% à 10% registreerden. Ondanks het feit dat

het consumentenvertrouwen sinds het voorjaar 2009 duidelijk toeneemt, is het in absolute termen nog steeds laag. Het Centraal Planbureau verwacht per saldo dat de gezinsconsumptie in 2010 min of meer nog pas op de plaats zal maken en dat de consument vooralsnog geneigd zal zijn tot voorzichtigheid.

Ontwikkelingen op de onroerendgoedmarkt

In het verlengde van de gebeurtenissen in 2008 was er in het begin van het verslagjaar nog duidelijk sprake van een sterk teruggefallen beleggingsvolume. Pas in de loop van het jaar herstelde de markt zich enigszins, hoewel de banken zich zowel qua bevoorschotting als qua tariefstelling restrictief bleven opstellen. Uiteindelijk bleek het transactievolume volgens Jones Lang LaSalle Nederland dat van 2008 met circa 45% te onderschrijven. Voor 2010 verwacht Jones Lang LaSalle een lichte stijging.

In de kantorenmarkt nam de leegstand verder toe tot circa 6 miljoen m² (DTZ Zadelhoff), ofwel het equivalent van 300.000 arbeidsplaatsen (!). Als gevolg hiervan moeten vele beleggers, die met veel vreemd vermogen hebben gewerkt, in problemen zijn gekomen, maar dit heeft vooralsnog niet geleid tot een sterke toename van executieverkopen.

In de winkelmarkt was sprake van enige vraaguitval, welke zich met name in de aanloopstraten en het B en C segment manifesteerde. De huren op toplocaties vielen niet noemenswaardig terug. De beleggingsfocus in de markt blijkt nog meer dan voorheen gericht op de soliditeit van de huurstream.

Terwijl de gemiddelde aanvangsrendementen in het verslagjaar nog enigszins zijn opgelopen, is ook de spreiding van de aanvangsrendementen toegenomen. De markt toont daarmee waardering voor kwaliteit en laat de ongebreidelde gretigheid, waarvan nog sprake was in de overspannen situatie van eind 2007, duidelijk achter zich.

Hoewel wij de zorgen van de huurders van onze portefeuille delen ter zake van de ontwikkeling van de consumptieve bestedingen in de komende periode, waardoor de inkomsten van de retailers onder druk zullen blijven staan, hebben wij vertrouwen in de relatief goede positionering van de portefeuille.

Ontwikkelingen in de onroerendgoedportefeuille

De enige wijziging binnen de onroerendgoedportefeuille in de verslagperiode is de uitbreiding van Batavia Stad met een derde fase ter grootte van circa 5.600 m², die op 2 april 2009 op feestelijke wijze officieel werd geopend. Met deze uitbreiding tot circa 26.000 m² heeft het factory outlet center duidelijk verder aan trekkracht gewonnen, hetgeen onder meer blijkt uit de groei van het aantal bezoekers met circa 10% en van de totale jaaromzet van de retailers met zelfs 25%.

De bezettingsgraad van het centrum is ondanks een daling als gevolg van de uitbreiding met de derde fase alsmede van een drietal faillissementen van retailers (Oililly, Elle en BlueBlood) weer gestegen tot 91% en zal naar verwachting in 2010 verder stijgen.

In het verslagjaar zijn buiten de uitbreiding met de derde fase een twintigtal nieuwe huurcontracten gesloten, waarbij sprake was van een verhoging met de basishuur met gemiddeld 8%.

Op 24 november 2009 is in de Tweede Kamer als uitvloeisel van het Regeerakkoord de wetswijziging ter zake van de Winkeltijdenwet aangenomen, welke vervolgens in 2010 in de Eerste Kamer zal worden behandeld. De wetswijziging ziet er op het aantal koopzondagen te beperken indien er in een bepaald winkelgebied geen sprake is van toerisme met een substantiële omvang. Op grond van het specifiek toeristische karakter van de kuststrook waarin Batavia Stad is gelegen alsmede de samenwerking met de belendende musea en haven in het kader van Stichting Batavia Promotie, is er volgens gemeente (en provincie) inderdaad sprake van toepassing van de toerismebepaling op grond waarvan de permanente zondagopenstelling lijkt veiliggesteld.

Recentelijk is Batavia Stad door de Nederlandse Raad van Winkelcentra formeel kandidaat gesteld voor de jaarprijs 2010.

In het PDV/GDV deel van de portefeuille zijn in het verslagjaar voor 11 units nieuwe huurcontracten afgesloten, waarbij het huurniveau met gemiddeld 3% neerwaarts is aangepast onder overigens gelijktijdige verlenging van de contractduur met gemiddeld 6 jaar.

Er is behoudens het kantoordeel te Naaldwijk, die wij nu ook in delen te huur aanbieden, nog steeds sprake van een bezettingsgraad van 100%.

Financiële resultaten

Nettoresultaat

Een overzicht van het nettoresultaat behaald in 2009 ten opzichte van het nettoresultaat behaald in 2008 en in 2007 is als volgt (bedragen in duizenden euro's):

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u> (aangepast) ¹
	€ 000	€ 000	€ 000
Operationeel resultaat			
Brutohuuropbrengsten	14.866	13.318	12.001
Exploitatatiekosten	-1.978	-1.945	-1.533
Nettohuuropbrengsten	<u>12.888</u>	<u>11.373</u>	<u>10.468</u>
Financieringslasten – netto	-7.816	-7.137	-6.524
Beheerkosten	-1.212	-1.138	-1.044
Totaal lasten	<u>-9.028</u>	<u>-8.275</u>	<u>-7.568</u>
Operationeel resultaat voor belastingen	<u>3.860</u>	<u>3.098</u>	<u>2.900</u>
Belastingen ten laste van het operationele resultaat	-948	-415	-464
Operationeel resultaat na belastingen	<u>2.912</u>	<u>2.683</u>	<u>2.436</u>
Herwaarderingsresultaat			
Herwaardering onroerend goed	-8.502	-9.154	20.873
Herwaardering financiële instrumenten	-3.637	-8.181	2.883
Performance fee	-	2.093	-2.174
Herwaarderingsresultaat voor belastingen	<u>-12.139</u>	<u>-15.242</u>	<u>21.582</u>
Belastingen ten gunste/laste van het herwaarderingsresultaat	1.351	1.396	-851
Herwaarderingsresultaat na belastingen	<u>-10.788</u>	<u>-13.846</u>	<u>20.731</u>
Nettoresultaat	<u><u>-7.876</u></u>	<u><u>-11.163</u></u>	<u><u>23.167</u></u>

Over het verslagjaar 2009 realiseerde ShoppingParks een nettoverlies van €7.876.000. Dit bedrag is het saldo van een positief operationeel resultaat van €2.912.000 en een negatief herwaarderingsresultaat van € 10.788.000. Het in 2009 gerealiseerde operationele resultaat komt neer op 7,5% over het gewogen gemiddelde ingelegd eigen vermogen (2008: 8,5%).

De herwaardering van de portefeuille per eind 2009 resulteerde in een negatief resultaat van €8.502.000 (gebaseerd op de externe taxaties van de gehele portefeuille). Daarnaast resulteerde de herwaardering financiële instrumenten in een negatief resultaat ad €3.637.000. Inclusief het netto belastingeffect ad € 1.351.000 (positief) over de genoemde herwaarderingsposten bedroeg het netto herwaarderingsresultaat € 10.788.000 negatief.

¹ Cijfers over 2007 aangepast voor vergelijkingsdoeleinden in verband met stelselwijziging waarderingsgrondslagen per 1 januari 2008 als gevolg waarvan de herwaardering financiële instrumenten eveneens in het herwaarderingsresultaat en daarmee in het nettoresultaat wordt begrepen.

Ontwikkeling eigen vermogen en intrinsieke waarde per aandeel

Aan het begin van het boekjaar bedroeg het eigen vermogen van de Vennootschap € 39.794.000. In april 2009 werden 2.000 nieuwe aandelen uitgegeven, hetgeen resulteerde in een totale opbrengst van € 12.000.000. De opbrengst van deze aandelenemissie werd met name aangewend ter aflossing van de aandeelhouderslening ten bedrage van € 10.576.000 welke in februari 2009 aan de Vennootschap voorafgaand aan de acquisitie van fase III van Batavia Stad was verstrekt.

Na aftrek van de nettoverlies over 2009 van € 7.876.000 negatief bedroeg op 31 december 2009 het eigen vermogen € 43.918.000. De intrinsieke waarde per gewoon uitstaand aandeel bedroeg op die datum € 8.813.

Kas- en financieringspositie

Aan het begin van het verslagjaar bedroeg de kaspositie € 3.085.000. De kasstroom uit operationele activiteiten bedroeg € 4.668.000 positief. De kasinstroom vanuit financieringsactiviteiten ad € 28.675.000 bestond voornamelijk uit de hierboven genoemde opbrengst van nieuw uitgegeven aandelen ad € 12.000.000 alsmede nieuw opgenomen hypothecaire leningen van per saldo € 16.745.000 (na aftrek van aflossingen en betaalde financieringskosten). Anderzijds bedroegen de investeringsactiviteiten gedurende het verslagjaar in totaal € 31.635.000 vooral bestaande uit de aankoop van fase III van Batavia Stad ten bedrage van € 29.944.000 (inclusief aankoopkosten).

Rekening houdend met het bovenstaande namen de liquide middelen met € 1.798.000 toe, waardoor sprake is van een kaspositie per 31 december 2009 van € 4.883.000.

Per balansdatum is de waarde van de vastgoedportefeuille € 207.260.000, terwijl het totaal van de uitstaande leningen (na saldering met geactiveerde afsluitkosten) € 158.906.000 bedraagt. Dit resulteert in een financieringspercentage van 76,7% over de waarde van de portefeuille.

(Her)financiering kortlopende leningen en fase III van Batavia Stad en 5^e emissie

De Vennootschap is er in het begin van de verslagperiode in geslaagd overeenstemming te bereiken met FGH Bank over herfinanciering van de kortlopende leningen ten bedrage van € 42,5 miljoen en over gedeeltelijke financiering van de aankoop van fase III van Batavia Stad door middel van een langlopende lening. Voor het ontbrekende gedeelte ter grootte van circa € 10 miljoen hebben aandeelhouders aan de Vennootschap een brugkrediet verleend, dat in april 2009 is afgelost uit de opbrengst van een emissie van € 12 miljoen. De emissieprijs van € 6.000 kwam tot stand op basis van een inschrijvingsprocedure, waarbij de emissieomvang vaststond en de prijs afhing van de belangstelling voor de emissie. Uiteindelijk is de gehele emissie geplaatst bij bestaande aandeelhouders.

Aan het einde van het verslagjaar heeft de Vennootschap overeenstemming bereikt met FGH Bank over herfinanciering van de per jaareinde vervallende leningen ten bedrage van € 42,5 miljoen. De overeenstemming houdt in dat € 30 miljoen wordt verlengd voor een periode van vijf jaar en het restant, € 12,5 miljoen, tot eind 2010 en dan moet worden afgelost. Voor de vijfjaarsleningen geldt een renteopslag boven 3-maands Euribor van 260 basispunten voor 2010 en van 220 basispunten voor 2011 en volgende jaren. Voor de eind 2010 vervallende leningen is de opslag boven 3-maands Euribor 250 basispunten. Tengevolge hiervan stijgt de gemiddeld gewogen opslag op alle leningen van 132 basispunten in 2009 tot 148 basispunten in 2010.

Een verdere conditie van FGH Bank is dat in 2010 het operationeel resultaat geheel aangewend wordt voor aflossing van de schulden. Als gevolg hiervan kan geen dividend betaald worden, noch zullen aandelen kunnen worden ingekocht. Vanaf 2011 zal de aflossing worden teruggebracht tot 1% van de uitstaande schulden, mits de loan to value niet hoger dan 83% zal zijn en er ten opzichte van 31 december 2008 geen afwaardering heeft plaatsgevonden.

Voorts dient de solvabiliteit minimaal 20% te zijn en moet de debt service coverage ratio minimaal 1,20 zijn. Voor 2010 is voor deze convenanten een waiver verleend. De verwachting is dat, indien de in het vierde kwartaal beoogde emissie wordt gedaan en de kortlopende leningen worden afgelost, de Vennootschap in 2011 aan deze convenanten zal kunnen voldoen.

Performance fee

In 2008 heeft Freeland Partners, als beheerder van ShoppingParks, in verband met voorziene afwaarderingen besloten de op basis van de overeenkomst tot beheer toegekende performance fee over 2007 ter grootte van € 2.174.000 te restitueren. Freeland Partners heeft vervolgens ook besloten om voorlopig af te zien van de betaling van de performance fee over 2007 en 2008 van € 606.000, die op basis van de overeenkomst tot beheer verschuldigd zou zijn. In verband met voorgaande is begin 2009 overeengekomen om de nieuwe performance fee berekening te maken over de periode 2007-2009.

Voorts heeft een en ander ook meer verdergaande aanpassing van de overeenkomst tot beheer wenselijk gemaakt. Hierover is met de raad van commissarissen uitgebreid overleg gevoerd. De overeengekomen wijzigingen zullen ter goedkeuring aan de algemene vergadering van aandeelhouders worden voorgelegd.

Het voorstel behelst een verschuiving van de performance fee afrekening naar het einde van het fonds, waarbij de berekening gebaseerd zal worden op de IRR methode. Hierdoor wordt rekening gehouden met de tijdswaarde van geld. Het normrendement van 10% wordt in het voorstel uitgedrukt als een IRR rendement.

Dividendbeleid

Het dividendbeleid is gericht op uitkering per kwartaal van het operationele resultaat in de vorm van interim dividenden alsmede een slotdividend na jaareinde. In plaats van contant dividend kunnen aandeelhouders ook kiezen voor stockdividend ten laste van de agioreserve, mits zij hun aandelen houden via de beleggersgiro.

Als gevolg van de eis van de FGH Bank, om het gehele operationeel resultaat aan te wenden voor aflossing van schulden, is de verwachting dat in 2010 geen dividend zal kunnen worden uitgekeerd.

Risicomanagement en rentebeleid

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

Vooruitzichten 2010

Ook 2010 zal voor vastgoedbeleggers geen gemakkelijk jaar worden. Door de grote economische problemen staan de opbrengsten onder druk. Tegelijkertijd nemen de financieringskosten toe. De vraag is voorts of aan de stijging van de aanvangsrendementen in de laatste twee jaren in 2010 een einde zal komen.

De inspanningen van de directie zullen in 2010 vooral gericht zijn op verlaging van de leverage van het fonds. De Vennootschap is verplicht aan het einde van het jaar €12,5 miljoen kortlopende leningen af te lossen, waartoe zo nodig uiterlijk in het vierde kwartaal een nieuwe emissie zal worden gedaan. Alternatief voor een emissie is verlaging van leverage door verkoop van activa. In de huidige marktomstandigheden zal het echter niet eenvoudig zijn om goede prijzen te realiseren. Niettemin is dit een optie die door de directie actief onderzocht zal worden.

Vergeleken met 2009 neemt naar verwachting het operationeel resultaat in 2010 toe met 10% met name als gevolg van een sterkere stijging van de brutohuuropbrengsten dan van de lasten.

Ten gevolge van het uitgeven van aandelen in 2009 is het operationeel resultaat per aandeel echter teruggelopen van € 899 in 2008 tot € 661 in 2009. Geen rekening houdend met een eventuele emissie in het vierde kwartaal zal het operationeel resultaat per aandeel in 2010 gelijk blijven.

Ook in 2010 zal het operationeel resultaat als gevolgen van afspraken met FGH Bank moeten worden aangewend voor aflossing van leningen en daarmee voor een verdere verlaging van de leverage. Het gevolg is dat zonder verdere versterking van het eigen

vermogen ook in 2010 geen dividend kan worden uitgekeerd. Herstel van de dividendbetalingen heeft een hoge prioriteit.

In het prospectus inzake de vijfde emissie werden als speerpunten in het beleid voor de komende jaren naast verlagen van de leverage ook genoemd het aanvragen van een AFM vergunning; omzetting naar een fiscale beleggingsinstelling; splitsing van de portefeuille en waardetoevoeging door groei. De directie is van mening dat zich in de komende tijd interessante acquisitiemogelijkheden gaan voordoen, maar is zich ook bewust dat Shopping-Parks op dit moment andere prioriteiten heeft, t.w. de verlaging van de leverage en het herstel van de dividendbetalingen. Pas wanneer dit bereikt is, komt het groeiendoel weer in zicht. De directie realiseert zich voorts dat voor substantiële groei nieuwe aandeelhouders aangetrokken zullen moeten worden en dat, om zulks mogelijk te maken, splitsing van de portefeuille en omzetting naar een fiscale beleggingsinstelling nodig zal zijn.

Rotterdam, 3 februari 2010

De directie

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

J A A R R E K E N I N G 2 0 0 9

GECONSOLIDEERDE BALANS (vóór winstverdeling)

in duizenden euro's

		31/12/09	31/12/08
	Noot		
ACTIVA			
Vaste activa			
Beleggingen in onroerend goed	5	206.147	183.834
Geactiveerde kosten huurbevordering	6	1.113	601
		<u>207.260</u>	<u>184.435</u>
Vorderingen			
Overige vorderingen	7	1.357	3.152
Overlopende activa		745	140
		<u>2.102</u>	<u>3.292</u>
Overige activa			
Actieve belastinglatentie	8	554	546
Liquide middelen	9	4.883	3.085
		<u>5.437</u>	<u>3.631</u>
Totaal activa		<u>214.799</u>	<u>191.358</u>
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Aandelenkapitaal	10	5.056	3.056
Agioreserve	11	35.831	25.831
Herwaarderingsreserve	12	7.764	12.915
Overige reserves	13	3.143	9.155
Resultaat boekjaar		- 7.876	-11.163
<i>Totaal eigen vermogen</i>		<u>43.918</u>	<u>39.794</u>
Langlopende schulden			
Langlopende hypothecaire leningen	14	143.424	99.593
Reële waarde rentevoetruiltransacties	15	8.489	4.852
Voorziening latente belastingen	16	1.102	1.525
Overige langlopende schulden	17	159	139
		<u>153.174</u>	<u>106.109</u>
Kortlopende schulden	18	17.707	45.455
Totaal passiva		<u>214.799</u>	<u>191.358</u>
<i>Intrinsieke waarde per gewoon aandeel (€)</i> ¹		8.813	13.340

¹ Berekend op basis van 4.983 in omloop zijnde gewone aandelen per 31 december 2009 (31/12/2008: 2.983 aandelen).

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

in duizenden euro's

		2009	2008
	Noot		
Huuropbrengsten			
Brutohuuropbrengsten	20	14.866	13.318
Exploitatiekosten	20	-1.978	-1.945
Nettohuuropbrengsten	20	12.888	11.373
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	5	-8.502	-9.154
Totaal opbrengsten uit beleggingen		4.386	2.219
Lasten			
Financieringslasten - netto	21	-7.816	-7.137
Beheerkosten	22	-1.212	-1.138
Herwaardering financiële instrumenten	15	-3.637	-8.181
Performance fee	23	-	2.093
Totaal lasten		-12.665	-14.363
Resultaat voor belastingen		-8.279	-12.144
Belastingen	24		
- ten laste van het directe resultaat		-948	-415
- ten gunste van het indirecte resultaat		1.351	1.396
Totaal belastingen		403	981
Nettoresultaat		-7.876	-11.163
Samengevat:			
Operationeel resultaat		2.912	2.683
Herwaarderingsresultaat onroerend goed		-8.078	-8.673
Herwaarderingsresultaat performance fee		-	1.559
Herwaarderingsresultaat Financiële instrumenten		-2.710	-6.732
Nettoresultaat		-7.876	-11.163

MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

in duizenden euro's

Boekjaar eindigend 31/12/09	Aandelen- kapitaal	Agio Reserve	Herwaar- derings- reserve	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Totaal eigen vermogen
Stand aan het begin van het boekjaar	3.056	25.831	12.915	9.155	-11.163	39.794
Winstverdeling voorgaand boekjaar	-	-	-	-11.163	11.163	-
Uitgifte nieuwe aandelen	2.000	10.000	-	-	-	12.000
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-7.876	-7.876
Herwaarderingsreserve onroerend goed	-	-	-5.151	5.151	-	-
Stand aan het einde van het boekjaar	5.056	35.831	7.764	3.143	-7.876	43.918
Boekjaar eindigend 31/12/08	Aandelen- kapitaal	Agio Reserve	Herwaar- derings- reserve	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Totaal eigen vermogen
Stand aan het begin van het boekjaar	3.004	25.036	23.689	-19.978	20.468	52.219
Winstverdeling voorgaand boekjaar	-	-	-	20.152	-20.468	-316
Uitgifte nieuwe aandelen	42	805	-	-	-	847
Uitgifte stock aandelen	10	-10	-	-	-	-
Verkoop aandelen	-	-	-	581	-	581
Inkoop aandelen	-	-	-	-1.395	-	-1.395
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-11.163	-11.163
Herwaarderingsreserve onroerend goed	-	-	-10.774	10.774	-	-
Uitkering interim dividend 2008	-	-	-	-979	-	-979
Stand ultimo 2008	3.056	25.831	12.915	9.155	-11.163	39.794

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

in duizenden euro's

		2009	2008
	Noot		
Operationele activiteiten			
Nettoresultaat		-7.876	-11.163
aangepast in verband met:			
ongerealiseerde waardeverandering van beleggingen	5	8.502	9.154
afschrijving financieringslasten	14	68	49
afschrijving geactiveerde huurbevordering	6	308	123
mutatie reële waarde rentevoetruiltransacties	15	3.637	8.181
mutaties latente belastingverplichtingen	16	-423	-693
mutaties actieve belastinglatenties	8	-8	-350
Mutaties in werkkapitaal:			
afname/toename overige vorderingen		1.795	-2.066
toename/afname overlopende activa		-605	147
afname kortlopende schulden (excl. kortlopende financiering)		-730	-2.135
Kasstroom uit operationele activiteiten		4.668	1.247
Investeringsactiviteiten			
Aankopen onroerend goed, inclusief aankoopkosten	5	-29.944	-259
Investerings in onroerend goed	5	-871	-708
Geactiveerde kosten huurbevordering	6	-820	-724
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-31.635	-1.691
Financieringsactiviteiten			
Uitgifte en verkoop aandelen	10, 11,13	12.000	1.428
Inkoop aandelen	13	-	-1.395
Uitkering van dividenden		-	-1.295
Nieuw opgenomen hypothecaire leningen	14	25.100	3.000
Aflossing hypothecaire leningen	14	-8.241	
Betaalde afsluitkosten financiering	14	-114	-8
Toename overige langlopende schulden		20	109
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		28.765	1.839
Toename liquide middelen		1.798	1.395
Liquide middelen aan het begin van het boekjaar		3.085	1.690
Liquide middelen aan het eind van het boekjaar		4.883	3.085

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

1. ALGEMEEN

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

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

Het boekjaar van ShoppingParks is gelijk aan het kalenderjaar. De in de jaarrekening opgenomen vergelijkende cijfers hebben betrekking op het voorgaande boekjaar (2008).

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

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

2. GRONDSLAGEN VOOR CONSOLIDATIE

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

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

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

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

In de geconsolideerde jaarrekening 2009 zijn de volgende deelnemingen meegenomen:

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

Het geconsolideerde kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

3. FISCALE STATUS

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

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

4. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

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

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

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

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

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

Voor niet-gerealiseerde waardevermeerderingen van de beleggingen wordt een herwaarderingsreserve aangehouden. Per beleggingsobject wordt het verschil berekend tussen de marktwaarde ultimo boekjaar en de oorspronkelijke aanschafprijs (inclusief aankoopkosten). Indien positief wordt ter grootte van dit verschil – onder aftrek van een eventuele latente belastingverplichting – een herwaarderingsreserve gevormd. De vorming van deze herwaarderingsreserve vindt plaats ten laste van de Overige reserves. Bij verkoop van een beleggingsobject valt de gevormde herwaarderingsreserve vrij ten gunste van de Overige reserves.

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

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

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

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

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

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

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

De actieve belasting latentie wordt vanwege het korte termijn karakter gevormd ter grootte van de nominale waarde van de latente belastingvordering. De voorziening voor latente belastingverplichtingen uit hoofde van uitgestelde belastbare winsten bij verkoop van onroerend goed alsmede uit hoofde van financieringsinstrumenten wordt daarentegen gevormd ter grootte van de contante waarde van de latente belastingverplichting berekend over het verschil tussen marktwaarde en fiscale kostprijs van de vastgoedportefeuille, respectievelijk de (positieve) reële waarde en de fiscale waardering van de financieringsinstrumenten. Daarbij zal voor bepaling van de latente vennootschapsbelasting worden aangenomen dat de contante waarde op basis van de voor de vennootschap toepasselijke nettorente vooralsnog gelijk is aan 25% van de vennootschapsbelasting, die

uiteindelijk verschuldigd zou zijn bij onmiddellijke realisatie van de opbrengst en geen rekening houdend met eventuele fiscale herinvesteringsfaciliteiten.

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

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

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

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

5. BELEGGINGEN

Onroerend goed	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Stand aan het begin van het boekjaar	183.834	192.021
Aankopen (inclusief aankoopkosten) Batavia Stad Outlet Shopping fase III resp. II	29.944	259
Investerings	871	708
Ongerealiseerde waardeverandering van beleggingen	<u>-8.502</u>	<u>-9.154</u>
Stand aan het eind van het boekjaar	<u>206.147</u>	<u>183.834</u>

Eind februari 2009 werd een tweede uitbreiding (fase III) van Batavia Stad Outlet Shopping te Lelystad verworven. De aankoopprijs van fase III van dit complex bedroeg € 29.944.000, terwijl de bijkomende acquisitiekosten € 327.000 bedroegen, waarin begrepen een aankoopvergoeding ad € 296.000 betaald aan de beheerder, Freeland Partners B.V.

In 2008 is een bedrag van € 259.000 opgenomen onder aankopen Batavia Stad Outlet Shopping fase II, welke in 2007 reeds was verworven. Het bedrag betreft een correctie op de aankoopprijs als gevolg van het inmeten van het centrum volgens de NEN norm.

Ultimo 2009 zijn alle panden extern gewaardeerd. In 2009 bedraagt de ongerealiseerde waardeverandering van beleggingen, zijnde het netto herwaarderings-effect, € 8.502.000 negatief. De ongerealiseerde waardeverandering van beleggingen in 2008 betrof een afname in de marktwaarde van de portefeuille (€ 9.154.000).

Externe taxaties zijn onder meer gebaseerd op de zogenoemde discounted cash flow methode waarbij de netto huurstromen contant gemaakt worden. Daarnaast vindt toetsing plaats aan recente aan- en verkooptransacties van vergelijkbare objecten. Overigens waren er in 2009 als gevolg van de marktomstandigheden naar verhouding weinig vergelijkbare transacties.

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

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

	<u>31/12/09</u>	<u>31/12/08</u>
Beleggingen – onroerend goed	206.147	183.834
Geactiveerde kosten huurbevordering	1.113	601
Marktwaarde volgens externe taxaties	<u>207.260</u>	<u>184.435</u>

Een specificatie van de onroerendgoedportefeuille is opgenomen op pagina 43 en 44.

6. GEACTIVEEERDE KOSTEN HUURBEVORDERING

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Stand aan het begin van het boekjaar	601	-
Investeringen	820	724
Afschrijvingen	<u>-308</u>	<u>-123</u>
Stand aan het einde van het boekjaar	<u>1.113</u>	<u>601</u>

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

7. VORDERINGEN

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan een jaar. In Overige vorderingen is een vordering inzake vennootschapsbelasting ad € 611.000 (31 december 2008: € 587.000) alsmede een vordering uit hoofde van omzetbelasting ad € 174.000 (31 december 2008: € 41.000) begrepen. De voorziening dubieuze (huur)debiteuren bedroeg ultimo boekjaar € 56.000 (31 december 2008: € 156.000).

8. ACTIEVE BELASTINGLATENTIE

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Stand aan het begin van het boekjaar	546	196
Mutatie belastinglatentie ten laste/gunste van het nettoresultaat	<u>8</u>	<u>350</u>
Stand aan het einde van het boekjaar	<u>554</u>	<u>546</u>

9. LIQUIDE MIDDELEN

Ultimo het verslagjaar bestaat de post Liquide middelen uitsluitend uit saldi op bankrekeningen courant. Per 31 december 2008 was onder de post Liquide middelen opgenomen een bankdeposito ad € 1.800.000 welke de Vennootschap aanhield in verband met een afgegeven bankgarantie ten behoeve van de afnameverplichting voor de destijds nog op te leveren acquisitie van fase III van Batavia Stad Outlet Shopping.

10. AANDELENKAPITAAL

Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt € 25.001.000¹, bestaande uit 1 prioriteitsaandeel met een nominale waarde van € 1.000 en uit 25.000 gewone aandelen met een nominale waarde van € 1.000 elk. Per 31 december 2009 is hiervan € 5.056.000 geplaatst en volgestort, te weten 1 prioriteitsaandeel en 5.055 gewone aandelen. Per 31 december 2008 bedroeg het geplaatste en volgestorte aandelenkapitaal € 3.056.000, bestaande uit 1 prioriteitsaandeel en 3.055 gewone aandelen.

Door de Vennootschap worden 72 eigen aandelen gehouden (31 december 2008: 72 aandelen). Op deze aandelen, die in voorgaande verslagjaren zijn ingekocht en van de Overige reserves zijn afgeboekt (zie tevens noot 13) wordt geen dividend uitgekeerd. De intrinsieke waarde per aandeel wordt berekend op basis van het aantal in omloop zijnde gewone aandelen: 4.983 per 31 december 2009.

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Stand aan het begin van het boekjaar	3.056	3.004
Uitgifte aandelen als stockdividend	-	8
Uitgifte nieuwe aandelen	2.000	44
Stand aan het einde van het boekjaar	<u>5.056</u>	<u>3.056</u>

De uitgifte van 2.000 nieuwe gewone aandelen in 2009 geschiedde tegen een uitgifteprijs van € 6.000 per aandeel, hetgeen neerkwam op een totale emissieopbrengst van € 12.000.000. De beheerder, Freeland Partners, heeft hierbij afgezien van de contractuele emissievergoeding (1%).

11. AGIORESERVE

De mutaties in de agioreserve zijn als volgt:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Stand aan het begin van het boekjaar	25.831	25.036
Uitgifte aandelen als stockdividend	-	-8
Uitgifte nieuwe aandelen	10.000	803
Stand aan het einde van het boekjaar	<u>35.831</u>	<u>25.831</u>

De agioreserve is volledig fiscaal erkend. Ultimo 2008 bedroeg de wettelijke reserve deelnemingen nihil.

¹ Ultimo 2008 bedroeg het maatschappelijk kapitaal € 5.255.000 bestaande uit 1 prioriteitsaandeel met een nominale waarde van € 1.000 en uit 5.254 gewone aandelen met een nominale waarde van € 1.000 elk. Conform artikel 46 van de statuten van de Vennootschap is in het verslagjaar 2009 als gevolg van de overschrijding van het geplaatste kapitaal boven € 5.000.000, het maatschappelijk kapitaal gewijzigd in € 25.001.000.

12. HERWAARDERINGSRESERVE

De mutaties in de herwaarderingsreserve zijn als volgt:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Stand aan het begin van het boekjaar	12.915	23.689
Mutatie uit hoofde van herwaardering onroerend goed (vanuit Overige reserves)	<u>-5.151</u>	<u>-10.774</u>
Stand aan het einde van het boekjaar	<u>7.764</u>	<u>12.915</u>

13. OVERIGE RESERVES

De mutaties in de overige reserves zijn als volgt:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Stand aan het begin van het boekjaar	9.155	-19.978
Resultaatverdeling voorgaand boekjaar	-11.163	20.152
Verkoop aandelen	-	581
Inkoop aandelen	-	-1.395
Overboeking naar/van herwaarderingsreserve inzake herwaardering onroerend goed	5.151	10.774
Uitkering interim dividenden 2008	-	-979
Stand aan het einde van het boekjaar	<u>3.143</u>	<u>9.155</u>

De verkoop aandelen in 2008 betrof 30 bestaande aandelen gehouden door de Vennootschap zelf, die tezamen met 42 nieuw uitgegeven aandelen, zijn overgedragen aan Freeland Partners in het kader van de herbelegging van (tweederde deel van) de performance fee over 2007. De inkoop aandelen in 2008 betrof de terugkoop van 72 aandelen van Freeland Partners als onderdeel van de restitutie van de Performance fee 2007 (zie noot 23).

14. HYPOTHECAIRE LENINGEN

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

	2009 Hypotheke nominale waarde	2009 Afsluit- kosten	2009 Totaal	2008 Totaal
Stand begin van het boekjaar	142.300	-207	142.093	139.052
Nieuw opgenomen hypotheke	25.100	-114	24.986	2.992
Aflossingen	-8.241	-	-8.241	-
Afschrijving afsluitkosten	-	68	68	49
Stand aan het einde van het boekjaar	<u>159.159</u>	<u>-253</u>	<u>158.906</u>	<u>142.093</u>
<i>Onderverdeeld in:</i>				
Langlopend deel	143.677	-253	143.424	99.593
Kortlopend deel (zie noot 18)	15.482	-	15.482	42.500
	<u>159.159</u>	<u>-253</u>	<u>158.906</u>	<u>142.093</u>

De specificatie van de langlopende hypothecaire leningen per 31 december 2009 is als volgt:

Uitstaand per 31/12/09	Expiratie- datum	Datum rente- herziening	Rente hedging ¹	Effectieve rente ² per 01/01/10 (in %)
16.300	01/01/2021	02/01/2013	swap	4,76
8.500	01/04/2020	01/01/2012	swap	5,20
2.400	01/04/2020	01/01/2012	swap	4,96
17.750	01/01/2018	01/01/2012	swap	4,62
21.000	01/07/2016	01/07/2012	50% swap / 50% cap	3,59
3.850	01/07/2016		swap	5,19
22.900	01/01/2015		swap	6,52
1.000	01/01/2015		niet gehedged	5,58
6.100	01/02/2014		swap	7,01
3.323	01/02/2014		niet gehedged	2,89
30.000	01/01/2014		rentevast	5,03
3.793	01/01/2014		niet gehedged	2,89
3.516	01/01/2013		niet gehedged	2,89
3.245	01/01/2012		niet gehedged	2,89
<u>143.677</u>	<i>Totaal langlopend deel</i>			
10.678	31/12/2010		swap	6,96
4.804	31/12/2010		niet gehedged	2,89
<u>15.482</u>	<i>Totaal kortlopend deel</i>			
<u>159.159</u>	Totaal		<i>Gemiddelde effectieve rente:</i>	4,95

¹ Zie noot 15.

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

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

Het onroerend goed is als eerste vaste hypotheek en tweede bankhypotheek als zekerheid verbonden. De financieringsarrangementen kennen tevens een aantal beperkende voorwaarden, waarvan de meest belangrijke betrekking hebben op de solvabiliteit en de rente- en aflossingsdekking. Voor leningen afgesloten via dochtermaatschappijen met een totale hoofdsom van € 93.550.000 heeft de Vennootschap een borgstelling met een maximaal bedrag van de (pro resto) hoofdsommen afgegeven.

Per 31 december 2009 bedraagt de reële waarde van de totale hypothecaire geldleningen €156.231.000 (nominale waarde: € 159.159.000) en bedraagt de gewogen gemiddeld resterende looptijd van de uitstaande langlopende hypothecaire leningen 7 jaar en 10 maanden.

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

15. REËLE WAARDE RENTEVOETRUILTRANSACTIES

Als onderdeel van het lopende financieringsarrangement is de Vennootschap voor leningen met een totaal bedrag van € 106.500.000 rentevoetruiltransacties aangegaan, bestaande uit een aantal fixed rate swap transacties, zonder additionele premie, alsmede een interest rate cap. De gewogen gemiddeld resterende looptijd van de uitstaande rentevoetruiltransacties bedraagt 7 jaar en 10 maanden.

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Stand begin boekjaar	-4.852	3.329
Herwaardering	<u>-3.637</u>	<u>-8.181</u>
Stand eind boekjaar	<u>-8.489</u>	<u>-4.852</u>

16. VOORZIENING LATENTE BELASTINGEN

Het fiscale resultaat wijkt af van het commerciële resultaat vóór belastingen als gevolg van met name de commerciële herwaardering van het onroerend goed en de fiscale afschrijving van het onroerend goed voor zover toegestaan binnen de geldende fiscale regels.

De voorziening voor latente belastingverplichtingen heeft met name betrekking op uitgestelde belastbare winsten bij verkoop van onroerend goed en is per 31 december 2009 (contant) gewaardeerd op 25% van het tarief voor de vennootschapsbelasting (geldend per 1 januari 2009, zijnde 25,5%) over het verschil tussen marktwaarde en fiscale boekwaarde van de vastgoedportefeuille. Deze waardering houdt rekening met de voor de Vennootschap van toepassing zijnde nettorente (3,7%) en een looptijd van de latente belastingverplichtingen van 30 tot 40 jaar.

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Stand aan het begin van het boekjaar – actief	-1.525	-2.218
Mutatie belastinglatentie ten gunste van het nettoresultaat	<u>423</u>	<u>693</u>
Stand aan het einde van het boekjaar	<u>-1.102</u>	<u>-1.525</u>

De post Voorziening latente belastingen per 31 december 2009 heeft geheel betrekking op verschillen in de fiscale boekwaarde en de marktwaarde van het onroerend goed. De nominale waarde van de voorziening bedraagt per 31 december 2009 € 4.407.000.

17. OVERIGE LANGLOPENDE SCHULDEN

Overige langlopende schulden betreffen waarborgsommen ontvangen van huurders.

18. KORTLOPENDE SCHULDEN

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

	<u>31/12/09</u>	<u>31/12/08</u>
Kortlopende hypothecaire leningen (zie noot 14)	15.482	42.500
Vooruitontvangen huren	1.011	923
Te betalen exploitatie- en servicekosten	154	164
Te betalen investeringen onroerend goed	70	110
Te betalen vennootschapsbelasting	30	16
Te betalen omzetbelasting	142	454
Te betalen commissarissenbeloningen	33	33
Te betalen overige beheerkosten	74	215
Overige kortlopende schulden en overlopende passiva	711	1.040
Totaal overige kortlopende schulden	<u>17.707</u>	<u>45.455</u>

19. FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOMANAGEMENT

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

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

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

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

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

Voor meer details over de rentevoetruiltransacties, zie noot 15.

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

20. HUUROPBRENGSTEN

	2009		2008	
	Brutohuur- opbrengsten	Exploitatie kosten	Nettohuur- opbrengsten	Nettohuur- opbrengsten
Ettensebaan, Breda	3.948	335	3.613	3.516
Meubelboulevard Zaanplein, Zaandam	1.035	113	922	910
Woonboulevard Naaldwijk	1.781	165	1.616	1.477
Batavia Stad, Lelystad	6.914	1.255	5.659	4.415
Praxis, Den Haag	1.188	110	1.078	1.055
Totaal boekjaar 2009	<u>14.866</u>	<u>1.978</u>	<u>12.888</u>	
Totaal boekjaar 2008	<u>13.318</u>	<u>1.945</u>		<u>11.373</u>

In de brutohuuropbrengsten is begrepen een dotatie aan de voorziening dubieuze debiteuren van € 124.000 (2008: € 81.000).

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

De (geld)gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten bedraagt vijf jaar.

De minimale contractuele, niet opzegbare huuropbrengsten exclusief de aan huurders door te berekenen servicekosten voor elk van de komende vijf jaar en daarna bedragen per 31 december 2009 (percentages over de totale huursom per 1 januari 2010):

	€000	%
2010	15.487	100%
2011	14.537	94%
2012	11.934	77%
2013	10.492	68%
2014	8.640	56%
Daarna	18.059	
Totaal	<u>79.149</u>	

Een specificatie van de exploitatiekosten is als volgt:

	2009	2008
Onroerendgoedbelasting	407	431
Vergoeding vastgoedbeheer Freeland Partners (zie noot 25)	497	451
Onderhoud	171	306
Verzekeringspremies	89	79
Bijdrage Vereniging van eigenaren	35	35
Taxaties	38	62
Servicekosten niet-verhuurde ruimtes	436	434
Verhuurprovisies	157	42
Overige exploitatiekosten	148	105
Totaal exploitatiekosten	<u>1.978</u>	<u>1.945</u>

21. FINANCIERINGSLASTEN - NETTO

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Interestlasten externe financiering	7.856	7.206
Afschrijving financieringslasten	67	49
Af:- interestbaten	-108	-118
Totaal financieringslasten – netto	<u>7.816</u>	<u>7.137</u>

22. BEHEERKOSTEN

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Vergoeding vermogensbeheer Freeland Partners (zie noot 25)	1.018	965
Bezoldiging raad van commissarissen (zie noot 26)	33	33
Accountantskosten – controle jaarrekening	40	37
Accountantskosten – overig	-	8
Advieskosten	90	71
Overige beheerkosten	31	24
Totaal beheerkosten	<u>1.212</u>	<u>1.138</u>

23. PERFORMANCE FEE

Aan de beheerder van ShoppingParks, Freeland Partners B.V., is een variabele resultaatafhankelijke vergoeding (performance fee) verschuldigd. De performance fee bedraagt 10% over het positieve verschil in enig jaar tussen het werkelijke totaalrendement van ShoppingParks (excl. doorberekening van de performance fee) en een normrendement van 10% jaarlijks. Het normrendement wordt berekend over het eigen vermogen van de Vennootschap begin boekjaar, tijdsevenredig gecorrigeerd voor stortingen of onttrekkingen gedurende het jaar (in- en verkopen van aandelen alsmede dividenden). De performance fee zal voor tweederde worden herbelegd in nieuw uit te geven aandelen in de Vennootschap tegen de eindejaarkoers (uitgifteprijs) van het betreffende jaar.

Voor 2007 gold een performance fee van € 2.174.000, die door de beheerder in 2008 aan de Vennootschap is gerestitueerd. Voorts had in 2008 een correctie op de berekening van de performance fee 2006 plaatsgevonden. Als gevolg hiervan was de Vennootschap nog een additionele performance fee verschuldigd van € 81.000, hetgeen in het nettoresultaat over 2008 was begrepen.

Als onderdeel van de met de Vennootschap gemaakte afspraken over de restitutie, waren tevens de als herbelegging van de performance fee uitgegeven aandelen in de Vennootschap in 2008 ingekocht (zie tevens noot 10 en noot 13).

De Vennootschap was met Freeland Partners B.V. overeengekomen dat eerst ultimo 2009 een eventuele performance fee over de verslagjaren 2007, 2008 en 2009 tezamen, rekening houdend met de restitutie van de performance fee over 2007, verschuldigd is. De overige condities waaronder de wijze van berekening van de performance fee zijn daarbij onverminderd van kracht. Op basis van de gerealiseerde rendementen over de jaren 2007 tot en met 2009 is ultimo geen performance fee aan Freeland Partners B.V. verschuldigd.

24. VENNOOTSCHAPSBELASTING

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

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

Het fiscale resultaat wijkt af van het commerciële resultaat vóór belastingen als gevolg van met name het commerciële herwaarderingsresultaat en de fiscale afschrijving van het onroerend goed voor zover binnen de fiscale regels toegestaan (zie tevens noot 16).

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Resultaat voor belastingen	-8.279	-12.144
Bij: afwaardering financiële instrumenten (fiscaal niet erkend)	-	3.329
Bij: ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	8.502	9.154
Af: fiscale afschrijvingen op het onroerend goed / dotatie grootonderhoud	-221	-1.464
Bij/af: overige correcties	-	-30
Fiscaal resultaat	<u>2</u>	<u>-1.155</u>
Belastinglast/-bate	-	288
Correctie belastinglast voorgaande jaren	-20	-
Vrijval voorziening belasting latentie	423	693
Totaal verantwoorde belastingbate	<u>403</u>	<u>981</u>

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ten gunste/laste van het directe resultaat:		
- verschuldigde belasting	-948	-415
Ten laste/gunste van het indirecte resultaat:		
- verschuldigde belasting	920	353
- dotatie actieve belasting latentie	8	350
- vrijval voorziening latente belasting	423	693
	<u>1.351</u>	<u>1.396</u>
Totaal belastingbate	<u>403</u>	<u>981</u>

25. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

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

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

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

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

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

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

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

(f) Voorts geldt een variabele – resultaatafhankelijke – performance fee van 10% over het positieve verschil in enig jaar tussen het werkelijke totaalrendement van de Vennootschap (exclusief doorberekening van de performance fee) en een normrendement van 10%. De performance fee zal voor tweederde gedeelte worden herbelegd in nieuw uit te geven gewone aandelen tegen de intrinsieke waarde per aandeel per 31 december van het betreffende jaar. De Vennootschap is met Freeland Partners B.V. overeengekomen dat ultimo 2009 een eventuele performance fee over de verslagjaren 2007, 2008 en 2009 tezamen, rekening houdend met de restitutie van de performance fee over 2007 verschuldigd is (zie noot 23).

(g) In alle gevallen van opzegging of beëindiging van de beheerovereenkomst door of namens de Vennootschap (met inachtneming van een opzegtermijn van 12 maanden) is aan Freeland Partners B.V. een beëindigingsvergoeding verschuldigd gelijk aan driemaal de gemiddelde totale vergoedingen per jaar berekend over de aan beëindiging voorafgaande vier jaar, waarbij voor de eerste vier jaar van de overeenkomst dat totaal op € 500.000 per jaar wordt gesteld.

Een dergelijke vergoeding is echter niet verschuldigd in geval van beëindiging wegens wanprestatie van Freeland Partners B.V.

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

Overzicht vergoedingen voor de beheerder, Freeland Partners per boekjaar:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Vermogensbeheer	1.018	965	803	546	362
Dagelijks vastgoedbeheer	497	451	415	307	210
Aankoopvergoeding	296	-	495	199	500
Emissie vergoeding	-	-	-	134	35
Totaal	<u>1.811</u>	<u>1.416</u>	<u>1.713</u>	<u>1.186</u>	<u>1.107</u>
Performance fee	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>244</u>	<u>-</u>

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

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

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

26. BELONINGEN DIRECTIE EN RAAD VAN COMMISSARISSEN

De bezoldiging van de directie is begrepen in de vergoeding voor het vermogensbeheer aan Freeland Partners B.V. (zie noot 22, 23 en 25).

De bezoldiging van de raad van commissarissen bedroeg in 2009 € 32.500 (2008: € 32.500). De voorzitter van de raad ontvangt een vaste vergoeding van € 12.500 per jaar, terwijl de overige commissarissen een vergoeding van € 10.000 per jaar ontvangen.

27. GESEGMENTEERDE INFORMATIE

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

28. PERSONEEL

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

Gedurende het boekjaar 2009 waren gemiddeld 12 werknemers (2008: 10 werknemers) in dienst van Batavia Stad Management B.V. De salarissen en sociale lasten voor deze werknemers bedroegen in 2009 respectievelijk € 470.000 en € 58.000 (2008: € 393.000 en € 48.000). De pensioenkosten omvatten de werkgeversbijdragen in premie voor de pensioenverzekering van werknemers (op basis van een beschikbare premie) en bedroegen € 15.100 in 2009 (2008: € 8.000).

Gedurende de verslagjaren 2009 en 2008 hadden de Vennootschap en haar groepsmaatschappijen, uitgezonderd Batavia Stad Management B.V., geen personeel in dienst.

29. NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

De beheerovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd en kan door de Vennootschap worden opgezegd tegen het einde van een boekjaar met inachtneming van een opzegtermijn van één jaar. In alle gevallen van opzegging of beëindiging van de beheerovereenkomst door of namens de Vennootschap is aan Freeland Partners B.V. een beëindigingsvergoeding verschuldigd gelijk aan driemaal de gemiddelde totale vergoedingen per jaar berekend over de aan beëindiging voorafgaande vier jaar, waarbij voor de eerste vier jaar van de overeenkomst (29 oktober 2004 – 29 oktober 2008) dat totaal op € 500.000 per jaar wordt gesteld. Een dergelijke vergoeding is echter niet verschuldigd in geval van beëindiging wegens wanprestatie van Freeland Partners B.V. In geval van opzegging per 31 december 2010 zou - met inachtneming van een opzegtermijn van 12 maanden waarin de beheerdiensten gewoon worden geleverd - per 31 december 2011 een beëindigingsvergoeding ad € 4.098.000 verschuldigd zijn.

VENNOOTSCHAPPELIJKE JAARREKENING

VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS (vóór winstverdeling)

in duizenden euro's

	31/12/09	31/12/08
ACTIVA		
Vaste activa		
Onroerend goed	89.810	92.595
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	7.810	4.335
	<u>97.620</u>	<u>96.930</u>
Vorderingen		
Vorderingen op groepsmaatschappijen	11.536	4.203
Overlopende activa	200	-
Overige vorderingen	489	1.762
	<u>12.225</u>	<u>5.965</u>
Overige activa		
Actieve belastinglatentie	327	546
Liquide middelen	4.247	362
	<u>4.574</u>	<u>908</u>
Totaal activa	<u>114.419</u>	<u>103.803</u>
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Aandelenkapitaal	5.056	3.056
Agioreserve	35.831	25.831
Herwaarderingsreserve	7.764	12.915
Overige reserves	3.143	9.155
Resultaat boekjaar	- 7.876	-11.163
Totaal eigen vermogen	<u>43.918</u>	<u>39.794</u>
Langlopende schulden		
Hypothecaire leningen	60.826	59.430
Voorziening latente belastingverplichtingen	861	1.144
Reële waarde rentevoetruiltransacties	3.494	1.619
	<u>65.181</u>	<u>62.193</u>
Kortlopende schulden	5.320	1.816
Totaal passiva	<u>114.419</u>	<u>103.803</u>

VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST-EN-VERLIESREKENING

in duizenden euro's

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Vennootschappelijk resultaat	-2.068	-5.411
Resultaat deelnemingen	-5.808	-5.752
Nettoresultaat	<u>-7.876</u>	<u>-11.163</u>

TOELICHTING OP DE VENNOOTSCHAPPELIJKE JAARREKENING

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

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Stand aan het begin van het boekjaar	4.335	10.055
Aankoop en kapitaalstortingen deelnemingen	9.283	32
Resultaat deelnemingen	<u>-5.808</u>	<u>-5.752</u>
Stand aan het einde van het boekjaar	<u>7.810</u>	<u>4.335</u>

Interest uit groepsverhoudingen

In het vennootschappelijk resultaat zijn per saldo rentebaten ad € 462.000 uit hoofde van groepsverhoudingen meegenomen.

Eigen vermogen

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

Rotterdam, 3 februari 2010

De directie

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

De raad van commissarissen

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

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling betreffende de winstbestemming

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

Dividendvoorstel

Als voorwaarde voor de herfinanciering van de per eind 2008 vervallen kortlopende leningen en voor de financiering van fase III van Batavia Stad heeft de financierder, FGH Bank, de eis gesteld dat eerst over een periode van vijf jaar in totaal € 15,4 miljoen moet worden afgelost. Het gevolg is dat over 2009 geen (slot)dividend kan worden uitgekeerd.

De directie stelt derhalve voor over het verslagjaar 2009 geen (slot)dividend uit te keren.

Wet op het financieel toezicht

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

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

Belangen van commissarissen en directie

Per 31 december 2009 houdt de heer D.H. van der Vorm, lid van de raad van commissarissen, direct dan wel indirect 518 aandelen (10,4%) in ShoppingParks N.V.. De heer D.A. Hendricks, lid van de raad van commissarissen, houdt per 31 december 2009 25 aandelen in ShoppingParks N.V..

De directieleden, de heren F.A. Bakker en M.E. Burghout houden op 31 december 2009, direct dan wel indirect, respectievelijk 80 en 35 aandelen in de Vennootschap.

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

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

ACCOUNTANTSVERKLARING

Aan de aandeelhouders van ShoppingParks N.V.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag op pagina 17 tot en met 41 opgenomen jaarrekening 2009 van ShoppingParks N.V. te Rotterdam bestaande uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2009 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2009 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van de directie

De directie van de Vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de Vennootschap. Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die de directie van de Vennootschap heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van ShoppingParks N.V. per 31 december 2009 en van het resultaat over 2009 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften en/of voorschriften van regelgevende instanties

Op grond van de wettelijke verplichting ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder f BW melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Rotterdam, 3 februari 2010

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door drs. S. Barendregt-Roojers RA

OVERZICHT ONROERENDGOEDPORTEFEUILLE per 31 december 2009

Ettensebaan, Breda

Belang	100%
Aard:	(deel van) winkelcentrum, type woonboulevard GDV/PDV)
Ligging:	aan de noordzijde van Breda naast vestiging van IKEA, aan de Rijksweg A-16 en de Ettensebaan
Bouwjaar:	eerste fase 1995, tweede fase 1998
Grondoppervlak:	circa 5,9 ha (eigen grond)
Verhuurbare oppervlakte:	39.576 m ² (verdeeld over twee lagen)
Brutojaarhuur (€000):	3.940 (per 1 januari 2010)
Parkeerplaatsen:	700
Belangrijkste huurders:	Kwantum, Beter Bed, Bruynzeel, Roobol, Brugman, Leen Bakker, Hoogenboezem, KVIK en Carpetland
Bezettingsgraad:	100%

Meubelboulevard Zaanplein, Zaandam

Belang	100%
Aard:	winkelcentrum, type woonboulevard (PDV)
Ligging:	op het bedrijventerrein Zuiderhout in het zuiden van Zaandam naast de 'trekkers' Hornbach en Loods 5
Bouwjaar:	2001
Grondoppervlak:	circa 1,7 ha (eigen grond)
Verhuurbare oppervlakte:	14.239 m ² (verdeeld over twee lagen)
Brutojaarhuur (€000):	1.070 (per 1 januari 2010)
Parkeerplaatsen:	250
Belangrijkste huurders:	Brugman Keukens, Haco Montage Meubelen, De Kampeerwinkel en Sani-Dump
Bezettingsgraad:	100% ; nog te verhuren reclamezuil ter waarde van 2,5% van de jaarhuursom

Woonboulevard Naaldwijk

Belang	100%
Aard:	winkelcentrum, type woonboulevard (PDV)
Ligging:	aan de Provinciale weg N213, aan de noordkant van Naaldwijk
Bouwjaar:	eerste fase 1998, tweede fase 2004
Grondoppervlak:	circa 2 ha (eigen grond)
Verhuurbare oppervlakte:	20.930 m ² (verdeeld over twee lagen met winkelruimte, inclusief 1.000 m ² kantoorruimte op de derde laag)
Brutojaarhuur (€000):	1.875 (per 1 januari 2010)
Parkeerplaatsen:	436
Belangrijkste huurders:	Kwantum, Leen Bakker, Roobol Woonwinkels, Rose, KVIK en Mandemakers Keukens
Bezettingsgraad:	100% v.w.b. winkeldeel; twee kantoorruimtes (circa 1.000 m ² op 2 ^e verdieping) staan momenteel te huur

Praxis, Den Haag

Belang	100%
Aard:	bouwmarkt
Ligging:	aan de zuidkant van Den Haag
Bouwjaar:	1999
Grondoppervlak:	circa 1,2 ha (appartementenrecht: theoretisch toegerekende grond (eeuwigdurend afgekochte erfpacht))
Verhuurbare oppervlakte:	11.466 m ²
Brutojaarhuur (€000):	1.200 (per 1 januari 2010)
Parkeerplaatsen:	245
Belangrijkste huurders:	Praxis
Bezettingsgraad:	100%

Batavia Stad, Lelystad

Belang	100%
Aard:	factory outlet center
Ligging:	aan de noordkant van Lelystad, naast Bataviawerf en haven
Bouwjaar:	eerste fase 1999, tweede fase 2007, derde fase februari 2009
Grondoppervlak:	circa 5 ha (eigen grond)
Verhuurbare oppervlakte:	26.075 m ²
Brutojaarhuur (€000):	7.600 (per 1 januari 2010, exclusief omzethuren)
Parkeerplaatsen:	2021 (plus overloopgebied)
Belangrijkste huurders:	Nike, Adidas, Replay, Puma, Society Shop, Polo Ralph Lauren, Geddes & Gilmore, Riverwoods, La Place, Calvin Klein
Bezettingsgraad:	circa 91%