Resultaten 1e kwartaal 2010

Kernpunten

- **Winst € 12,6 mln (Q1 2009: € -1,5 mln)**
- **Direct resultaat € 27,5 mln (Q1 2009: € 28,1 mln)**
- **Stabiel waarderingsresultaat**
- **Verlenging en verhoging langjarige kredietfaciliteit tot € 270 mln**
- **Aankoop winkelcentrum te Maassluis per 1 juli 2010 voor € 39,7 mln tegen 6,4%**

Kerncijfers

(in EUR)

Resultaten	**t/m maart 2010**	t/m maart 2009
Verlies / Winst	**12,6 mln**	-1,5 mln
Direct resultaat	**27,5 mln**	28,1 mln
Indirect resultaat	**-14,9 mln**	-29,6 mln
Winst / Verlies per aandeel	**0,50**	-0,16
Direct resultaat per aandeel	**1,20**	1,26
Vermogen	**31 maart 2010**	31 december 2009
Onroerend goed in exploitatie	**2.663,2 mln**	2.418,2 mln
Eigen vermogen	**1.718,8 mln**	1.686,5 mln
Intrinsieke waarde per aandeel	**75,19**	73,77

Hans Pars, directievoorzitter van Wereldhave N.V. zegt in een toelichting:
"In moeilijke omstandigheden hebben we kans gezien de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille verder te verbeteren, hoewel we in België en in het Verenigd Koninkrijk daarbij genoegen hebben moeten nemen met lagere huren. Vooral door negatieve koersverschillen ten opzichte van het eerste kwartaal van 2009 en een eenmalige belastingbate in 2009 komt het directe resultaat over het eerste kwartaal vergeleken met vorig jaar iets lager uit.

De waarderingsresultaten zijn in alle landen stabiel. In Nederland hadden we een afwaardering van € 12,6 mln als gevolg van de aankoopkosten en de betaalde overdrachtsbelasting voor de aankoop van vier winkelcentra.

Met de aankoop van het winkelcentrum Koningshoek te Maassluis geven we verder invulling aan onze strategie om het belang in winkelcentra uit te breiden tot 50-60% van de totale portefeuille. We richten ons op middelgrote centra die dominant zijn in hun verzorgingsgebied en we hebben daarbij een voorkeur voor centra met uitbreidingsmogelijkheden. Koningshoek past uitstekend in dat profiel."

Winst/verlies

Het resultaat over het eerste kwartaal van 2010 bedraagt € 12,6 mln ofwel € 0,50 per aandeel (2009: € -1,5 mln ofwel € -0,16 per aandeel). De stijging van het resultaat is het gevolg van verbeterde waarderingsresultaten van de portefeuille. De totale herwaardering over het eerste kwartaal (inclusief een positieve herwaardering van financiële instrumenten van € 1,2 mln) kwam uit op € – 12,0 mln (Q1 2009: € -31,8 mln).

Direct resultaat

Het direct resultaat over het eerste kwartaal 2010 bedraagt € 27,5 mln en is daarmee € 0,6 mln lager dan in 2009. De bruto huurinkomsten zijn ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar met € 0,5 mln gestegen. Een stijging van de huuropbrengsten met € 1,5 mln als gevolg van een verbeterde bezettingsgraad in Washington en Parijs en de aankoop van vier winkelcentra in Nederland per 16 maart 2010 werd grotendeels ongedaan gemaakt door negatieve koersverschillen van € 0,6 mln, licht oplopende leegstand in de Verenigde Staten en in Spanje en contractverlengingen tegen scherpere condities in België en het Verenigd Koninkrijk. De service- en exploitatiekosten stegen met € 0,3 mln, vooral door hogere onderhoudsbestedingen en hogere verhuurkosten. De netto huuropbrengsten bleven daardoor per saldo nagenoeg gelijk, terwijl een eenmalige belastingbate in 2009 leidde tot een toename van de belastingen met € 0,5 mln in 2010. Hogere interestlasten in verband met de in 2009 uitgegeven converteerbare obligatielening en de in 2010 gedane aankopen hadden een negatief effect van € 0,2 mln op het direct resultaat. De gemiddelde rente per 31 maart 2010 bedraagt 2,7% (31 december 2009: 3,3%).

Het direct resultaat per aandeel over het eerste kwartaal van 2010 bedraagt € 1,20, € 0,06 lager dan in 2009. Van deze daling is € 0,02 toe te schrijven aan de toename van het aantal aandelen in verband met het in het tweede kwartaal van 2009 uitgegeven keuzedividend in aandelen over het jaar 2008.

Indirect resultaat

Het indirect resultaat over het eerste kwartaal van 2010 bedraagt € – 14,9 mln (2009: € – 29,6 mln). De verbetering van het resultaat is vooral toe te schrijven aan betere waarderingsresultaten. In bijna alle landen was de waardering van de portefeuille ongewijzigd tot licht positief, met uitzondering van Nederland en Spanje. In Nederland werd voor een bedrag van € 12,6 mln afgewaardeerd als gevolg van de aankoopkosten en de betaalde overdrachtsbelasting voor de aankoop van vier winkelcentra. In Spanje werd het winkelcentrum Planetocio met € 1,8 mln afgewaardeerd. Het gemiddelde bij de waardering gehanteerde netto aanvangsrendement op de portefeuille is in het eerste kwartaal van 2010 nauwelijks gewijzigd en bedraagt circa 6,6%.

Met de verkoop van vier kleinere panden en een perceel grond in het Verenigd Koninkrijk voor in totaal € 5,0 mln, werd een vervreemdingsresultaat behaald van € - 0,1 mln. In de vergelijking met het eerste kwartaal van 2009 steeg de belastinglast, doordat in het eerste kwartaal van 2009 meer werd afgewaardeerd en de belastinglatentie daardoor daalde.

Eigen vermogen/ vreemd vermogen

Op 31 maart 2010 bedraagt het eigen vermogen, vóór aftrek van het voorgestelde dividend, € 1.718,8 mln. De solvabiliteit (eigen vermogen/eigen vermogen + rentedragende schulden) bedraagt 64%, de Loan to Value komt uit op 36%. Ondanks aankopen in het eerste kwartaal van 2010 van € 220 mln die met vreemd vermogen werden gefinancierd, behoort Wereldhave nog steeds tot de best gekapitaliseerde Europese vastgoedfondsen. In 2010 zijn in verband met de uitkering van een keuzedividend over het jaar 2009 per 7 mei 2010 171.537 nieuwe aandelen uitgegeven. Het aantal uitstaande gewone aandelen is daarmee gestegen van 21.276.988 per 31 maart 2010 tot 21.448.525 per 7 mei 2010. De nieuwe aandelen zijn dividendgerechtigd over het jaar 2010.

De intrinsieke waarde per aandeel vóór winstverdeling per 31 maart 2010 is uitgekomen op € 75,19 (31 december 2009: € 73,77).

Wereldhave heeft met een consortium van banken overeenstemming bereikt over de verlenging en verhoging van een langjarige kredietfaciliteit. De Syndicated Term Facility van € 200 mln met expiratiedatum medio juni 2010 is per 7 mei 2010 met drie jaar plus twee optiejaren verlengd en verhoogd tot een bedrag van € 270 mln.

Wereldhave heeft besloten in 2010 over te gaan tot het beëindigen van de tweede notering op NYSE Euronext te Parijs. Redenen voor dit besluit zijn het geringe transactievolume in Parijs en het feit dat voor de fiscale status van SIIC de tweede Franse notering niet langer verplicht is. Daarnaast leidt de stopzetting van de tweede notering tot een besparing van kosten. Vanaf heden verschijnen persberichten van Wereldhave uitsluitend in het Engels en Nederlands. Het aandeel blijft genoteerd aan de NYSE Euronext beurs van Amsterdam, waar dagelijks gemiddeld 130.000 gewone aandelen Wereldhave N.V. worden verhandeld.

Onroerend goed portefeuille

In het eerste kwartaal van 2010 heeft Wereldhave in Nederland de portefeuille winkelcentra uitgebreid met de aankoop van vier middelgrote winkelcentra voor € 220 mln van Unibail-Rodamco. Notariële overdracht van deze centra vond plaats op 16 maart 2010.

Wereldhave heeft in het tweede kwartaal overeenstemming bereikt met Unibail-Rodamco over de aankoop van het winkelcentrum Koningshoek te Maassluis voor een bedrag van € 39,7 mln v.o.n., hetgeen neerkomt op een netto aanvangsrendement van 6,4%. Het winkelcentrum Koningshoek te Maassluis is een winkelcentrum van circa 16.000 m² winkeloppervlak (circa 70 winkels) met 4.000 m² opslagruimte, direct naast het gemeentehuis in het centrum van Maassluis. Het beschikt over ruim 1.000 openbare parkeerplaatsen en vervult in de regio een dominante rol voor de dagelijkse winkelbestedingen. Belangrijke trekkers van het centrum zijn Hema, Hoogvliet, Albert Heijn en Supercoop. De Albert Heijn van ca. 2.500 m² maakt geen deel uit van het gekochte. Wereldhave is voornemens het winkelcentrum te renoveren en substantieel uit te breiden. Levering vindt plaats op 1 juli 2010.

In Parijs is Wereldhave erin geslaagd aan een eersteklas huurder vier verdiepingen (3.300 m²) van het kantoorgebouw Carré Vert voor negen jaar te verhuren met ingang van 1 juli 2010, waarmee de bezettingsgraad van dit kantoorgebouw zal stijgen tot 70%.

De bezettingsgraad van de totale portefeuille over het eerste kwartaal bedraagt 90,3%. Uitgesplitst per sector bedraagt de bezettingsgraad: kantoren 83,0%, retail/leisure 97,3%, logistiek 99,3% en woningen 85,6%.

Eind maart 2010 bedroeg de waarde van de portefeuille ontwikkelingsprojecten € 96,6 mln; de waarde van de portefeuille in exploitatie € 2.663,2 mln.

Ontwikkelings-portefeuille

In België zal naar verwachting in juni 2010 een aanvang worden gemaakt met de uitbreiding van het winkelcentrum Nivelles met 12.000 m² en met de aanleg van overdekte parkeervoorzieningen.

De eerste twee kantoren van het project Eilan in San Antonio in de Verenigde Staten worden aan het begin van het derde kwartaal opgeleverd, wanneer de bijbehorende infrastructurele werken en parkeervoorzieningen gereed zullen zijn. De vertraging houdt verband met de slechte weersomstandigheden in de winter van 2009/2010. Met de bouw van de rest van de eerste fase, circa 500 woningen, een hotel en diverse commerciële voorzieningen, is in het vierde kwartaal van 2009 gestart. Oplevering daarvan is voorzien vanaf 2011.

Organisatie De landendirecteur van Wereldhave in België, de heer Paul Rasschaert, is na een kort ziekbed op 15 april 2010 overleden. Hij is slechts 50 jaar oud geworden. Wereldhave heeft niet alleen een uitstekende directeur, maar ook een zeer gewaardeerde collega verloren.

Vooruitzichten Wereldhave doet voor het jaar 2010 vooralsnog geen resultaatsvoorspelling. Het resultaat hangt in hoge mate af van de ontwikkeling van de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille en van de ontwikkeling van de rentelasten en wisselkoersen.

In een vandaag om 14.00 uur CET te houden conference call wordt een toelichting gegeven op de resultaten. Deze is via audio webcast te volgen op www.wereldhave.com. Vragen kunnen via deze webcast per e-mail gesteld worden.

Den Haag, 12 mei 2010

Directie Wereldhave N.V.

Voor verdere informatie:

Wereldhave N.V.
Richard W. Beentjes
Tel. + 31 70 346 93 25

Informatie voor analisten:

Wereldhave N.V.
Charles F. Bloema
Tel. + 31 70 346 93 25

www.wereldhave.com

Geconsolideerde balans per 31 maart 2010

(bedragen x € 1.000)

	31 maart 2010		31 december 2009	
Activa				
Vaste activa				
Onroerend goed in exploitatie	**2.663.214**		2.418.248	
Ontwikkelingsprojecten	**96.644**		81.629	
Vastgoedbeleggingen		**2.759.858**		2.499.877
Bedrijfsmiddelen	**6.262**		6.308	
Immateriële activa	**3.202**		2.823	
Financiële activa	**25.852**		24.352	
Latente belastingenvorderingen	**1.415**		1.381	
Overige vaste activa	**28.189**		26.689	
		64.920		61.553
		2.824.778		2.561.430
Vlottende activa				
Debiteuren en overige vorderingen	**23.345**		15.374	
Belastingvorderingen	**0**		20	
Liquide middelen	**19.534**		20.156	
		42.879		35.550
		2.867.657		2.596.980
Eigen vermogen en passiva				
Eigen vermogen				
Aandelenkapitaal	**212.770**		212.770	
Agio	**766.432**		766.432	
Algemene reserve	**666.523**		655.961	
Herwaarderingsreserve	**2.001**		1.762	
Reserve koersverschillen	**-47.954**		-67.371	
		1.599.772		1.569.554
Minderheidsbelang		**119.058**		116.921
		1.718.830		1.686.475
Langlopende schulden				
Rentedragende schulden	**553.301**		572.057	
Latente belastingverplichtingen	**121.397**		119.036	
Financiële passiva	**3.528**		5.868	
Overige langlopende schulden	**21.801**		21.335	
		700.027		718.296
Kortlopende schulden				
Crediteuren	**4.092**		3.907	
Belastingen	**2.439**		2.055	
Rentedragende schulden	**397.992**		140.757	
Overige kortlopende schulden	**44.277**		45.490	
		448.800		192.209
		2.867.657		2.596.980
Eigen vermogen per aandeel *(x € 1)*		**75,19**		73,77

Geconsolideerde winst- en verliesrekening 1e kwartaal 2010

(bedragen x € 1.000)

	1e kwartaal 2010		1e kwartaal 2009	
Bruto huuropbrengsten	**42.444**		41.983	
Doorberekende servicekosten	**11.565**		11.580	
Totaal opbrengsten		**54.009**		53.563
Servicekosten	**-13.825**		-13.811	
Exploitatiekosten	**-3.813**		-3.496	
		-17.638		-17.307
Netto huuropbrengsten		**36.371**		36.256
Waarderingsresultaten		**-12.038**		-31.811
Vervreemdingsresultaten		**-115**		5
Beheerkosten		**-3.233**		-3.141
Overige baten en lasten		**645**		613
Operationeel resultaat		**21.630**		1.922
Rentelasten	**-6.003**		-5.517	
Rentebaten	**80**		205	
Netto rente		**-5.923**		-5.312
Overige financiële baten en lasten		**-1.473**		-1.051
Resultaat vóór belastingen		**14.234**		-4.441
Belastingen over het resultaat		**-1.659**		2.976
Winst / Verlies		**12.575**		-1.465
Aandeelhouders		**10.562**		-3.316
Minderheidsbelang		**2.013**		1.851
Winst / Verlies		**12.575**		-1.465
Winst / Verlies per aandeel *(x € 1)*		**0,50**		-0,16
Winst / Verlies per aandeel bij volledige conversie *(x € 1)*		**0,50**		-0,16

Direct en indirect resultaat 1e kwartaal 2010

(bedragen x € 1.000)

	1e kwartaal 2010		1e kwartaal 2009	
	direct resultaat	**indirect resultaat**	direct resultaat	indirect resultaat
Bruto huuropbrengsten	**42.444**		41.983	
Doorberekende servicekosten	**11.565**		11.580	
Totaal opbrengsten	**54.009**		53.563	
Service- en operationele kosten	**-13.825**		-13.811	
Exploitatiekosten	**-3.813**		-3.496	
	-17.638		-17.307	
Netto huuropbrengsten	**36.371**		36.256	
Waarderingsresultaten		**-12.038**		-31.811
Vervreemdingsresultaten		**-115**		5
Beheerkosten	**-3.233**		-3.141	
Overige baten en lasten	**645**		613	
Operationeel resultaat	**33.783**	**-12.153**	33.728	-31.806
Rentelasten	**-5.248**	**-755**	-5.135	-382
Rentebaten	**80**		205	
Netto rente	**-5.168**	**-755**	-4.930	-382
Overige financiële baten en lasten		**-1.473**		-1.051
Resultaat vóór belastingen	**28.615**	**-14.381**	28.798	-33.239
Belastingen over het resultaat	**-1.160**	**-499**	-654	3.630
Winst / Verlies	**27.455**	**-14.880**	28.144	-29.609
Aandeelhouders	**25.563**	**-15.001**	26.214	-29.530
Minderheidsbelang	**1.892**	**121**	1.930	-79
Winst / Verlies	**27.455**	**-14.880**	28.144	-29.609
Winst / Verlies per aandeel (x € 1)	**1,20**	**-0,70**	1,26	-1,42
Winst / Verlies per aandeel bij volledige conversie (x € 1)	**1,20**	**-0,70**	1,26	-1,42

Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

(bedragen x € 1,000)

	1e kwartaal 2010		1e kwartaal 2009	
Resultaat aandeelhouders	**10.562**		-3.316	
Resultaat minderheidsbelang	**2.013**		1.851	
Totaal resultaat		**12.575**		-1.465
Overige gerealiseerde en ongerealiseerde resultaten:				
Koersverschillen	**19.435**		14.826	
Herwaardering van financiële activa beschikbaar voor verkoop	**345**		403	
Totaal overig gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten		**19.780**		15.229
Totaal van gerealiseerde en ongerealiseerde resultaten		**32.355**		13.764
Aandeelhouders		**30.218**		11.692
Minderheidsbelang		**2.137**		2.072
		32.355		13.764

Geconsolideerd overzicht van mutaties eigen vermogen

(bedragen x € 1,000)

	Aandeelhouders						Minder-heids-belang	Totaal
	Aandelen-kapitaal	Agio	Algemene reserve	Herwaar-derings-reserve	Reserve koers-verschillen	Totaal		
Stand op 1 januari 2009	207.817	763.809	836.811	399	-68.553	1.740.283	119.889	1.860.172
Resultaat 1e kwartaal	-	-	-3.316	-	-	-3.316	1.851	-1.465
Overige gerealiseerde en ongerealiseerde resultaten	-	-	-	279	14.729	15.008	221	15.229
Totaal gerealiseerde en ongerealiseerde resultaten	-	-	-3.316	279	14.729	11.692	2.072	13.764
Dividend over 2008	-	-	-	-	-	-	-19	-19
Stand op 31 maart 2009	207.817	763.809	833.495	678	-53.824	1.751.975	121.942	1.873.917
Stand op 1 januari 2010	212.770	766.432	655.961	1.762	-67.371	1.569.554	116.921	1.686.475
Resultaat 1e kwartaal	-	-	10.562	-	-	10.562	2.013	12.575
Overige gerealiseerde en ongerealiseerde resultaten	-	-	-	239	19.417	19.656	124	19.780
Totaal gerealiseerde en ongerealiseerde resultaten	-	-	10.562	239	19.417	30.218	2.137	32.355
Stand op 31 maart 2010	212.770	766.432	666.523	2.001	-47.954	1.599.772	119.058	1.718.830

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1.000)

	1e kwartaal 2010		1e kwartaal 2009	
Operationele activiteiten				
Resultaat		**12.575**		-1.465
Aanpassingen:				
Waarderingsresultaten	**12.038**		31.811	
Netto rente	**5.923**		5.312	
Overige financiële baten en lasten	**1.473**		1.051	
Vervreemdingsresultaten	**115**		-5	
Latente belastingen	**798**		-3.630	
Overige niet kasmutaties	**223**		150	
		20.570		34.689
		33.145		33.224
Mutaties werkkapitaal		**-5.023**		-149
Kasstroom uit operationele activiteiten		**28.122**		33.075
Interest betaald	**-8.203**		-6.506	
Interest ontvangen	**110**		168	
Vennootschapsbelasting betaald/(ontvangen)	**-368**		-233	
		-8.461		-6.571
Netto kasstroom uit operationele activiteiten		**19.661**		26.504
Investeringsactiviteiten				
Opbrengst van verkoop van vastgoedbeleggingen	**4.965**		279	
Investeringen in vastgoedbeleggingen	**-231.705**		-12.757	
Investeringen bedrijfsmiddelen	**-88**		-135	
Investeringen financiële activa	**35**		229	
Investeringen in immateriële activa	**-458**		-190	
Investeringen in overige vaste activa	**-336**		-794	
Kasdeel termijntransacties	**-13.608**		7.801	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		**-241.195**		-5.567
Financieringsactiviteiten				
Opnamen rentedragende schulden	**239.553**		35.358	
Aflossingen rentedragende schulden	**-17.822**		-54.316	
Aflossingen overige langlopende schulden	**-232**		19	
Betaald dividend minderheidsbelang	**-**		-19	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**221.499**		-18.958
Afname/toename		**-35**		1.979
Stand liquide middelen op 1 januari		**20.156**		24.743
Koersverschillen op liquide middelen		**-587**		-361
Stand liquide middelen op 31 maart		**19.534**		26.361

Geografisch gesegmenteerde informatie - 1e kwartaal 2010

	NL	BE	F	ES	SF	VK	USA	Totaal
Resultaat								
Bruto huuropbrengsten	7.947	6.329	1.836	2.836	7.225	5.123	11.148	42.444
Doorberekende servicekosten	1.073	1.521	666	618	1.708	484	5.495	11.565
Totaal opbrengsten	9.020	7.850	2.502	3.454	8.933	5.607	16.643	54.009
Service- en operationele kosten	-1.088	-1.767	-1.005	-976	-1.831	-736	-6.422	-13.825
Exploitatiekosten	-778	-257	-182	-301	-181	-599	-1.515	-3.813
Waarderingsresultaten	-11.378	393	301	-1.780	17	187	222	-12.038
Vervreemdingsresultaten	-	-	-	-	-	-115	-	-115
Beheerkosten	-1.889	-166	-110	-124	10	-577	-377	-3.233
Overige baten en lasten	-	645	-	-	-	-	-	645
Rentelasten	408	34	-388	-475	-3.195	-1.273	-1.114	-6.003
Rentebaten	36	2	36	2	-	-	4	80
Overige financiële baten en lasten	-1.473	-	-	-	-	-	-	-1.473
Belastingen over het resultaat	-276	-20	-15	65	-890	-457	-66	-1.659
Resultaat	-7.418	6.714	1.139	-135	2.863	2.037	7.375	12.575
Totale activa								
Onr. goed in exploitatie	582.592	381.368	173.224	151.787	520.769	206.770	646.704	2.663.214
Ontwikkelingsprojecten	723	14.931	-	-	-	205	80.785	96.644
Overige segment activa	599.730	21.104	4.969	7.976	4.677	44.969	24.295	707.720
min: intercompany	-577.356	-	-	-	-	-22.565	-	-599.921
	605.689	417.403	178.193	159.763	525.446	229.379	751.784	2.867.657
Investeringen in vastgoedbeleggingen	220.184	854	651	-6	1.126	-4.268	8.543	227.084
Brutohuur naar type vastgoedobject								
Kantoren	360	2.568	1.157	1.510	224	3.610	9.425	18.854
Retail / Leisure	4.655	3.761	679	715	7.001	1.270	418	18.499
Logistiek	2.914	-	-	611	-	243	-	3.768
Residentieel	18	-	-	-	-	-	1.305	1.323
	7.947	6.329	1.836	2.836	7.225	5.123	11.148	42.444

Geografisch gesegmenteerde informatie - 1e kwartaal 2009

	NL	BE	F	ES	SF	VK	USA	Totaal
Resultaat								
Bruto huuropbrengsten	7.152	6.535	1.462	2.879	7.324	4.743	11.888	41.983
Doorberekende servicekosten	1.087	1.498	506	701	1.664	556	5.568	11.580
Totaal opbrengsten	8.239	8.033	1.968	3.580	8.988	5.299	17.456	53.563
Service- en operationele kosten	-1.103	-1.698	-774	-807	-1.783	-727	-6.919	-13.811
Exploitatiekosten	-725	-298	-221	-110	-345	-512	-1.285	-3.496
Waarderingsresultaten	-944	-89	-4.426	-62	-13.205	-9.612	-3.473	-31.811
Vervreemdingsresultaten	-52	-	-	-	-	57	-	5
Beheerkosten	-1.793	-426	-119	-49	-21	-264	-469	-3.141
Overige baten en lasten	-	613	-	-	-	-	-	613
Rentelasten	3.227	-18	-702	-1.039	-3.632	-1.546	-1.807	-5.517
Rentebaten	106	35	10	2	-	52	-	205
Overige financiële baten en lasten	-1.051	-	-	-	-	-	-	-1.051
Belastingen over het resultaat	-	-25	-7	-448	2.646	693	117	2.976
Resultaat	5.904	6.127	-4.271	1.067	-7.352	-6.560	3.620	-1.465
Totale activa								
Onr. goed in exploitatie	395.499	381.814	175.298	172.278	577.220	215.093	740.385	2.657.587
Ontwikkelingsprojecten	1.503	9.633	-	-	-	236	49.527	60.899
Overige segment activa	432.759	19.308	3.679	6.139	4.173	25.700	25.236	516.994
min: intercompany	-390.648	-	-	-	-	-13.686	-	-404.334
	439.113	410.755	178.977	178.417	581.393	227.343	815.148	2.831.146
Investeringen in vastgoedbeleggingen	1.450	883	3.724	-	476	-138	6.260	12.655
Brutohuur naar type vastgoedobject								
Kantoren	357	2.831	796	1.524	138	3.024	9.858	18.528
Retail / Leisure	3.950	3.704	666	745	7.186	1.442	488	18.181
Logistiek	2.845	-	-	610	-	277	-	3.732
Residentieel	-	-	-	-	-	-	1.542	1.542
	7.152	6.535	1.462	2.879	7.324	4.743	11.888	41.983

Toelichting

Rentedragende schulden *(bedragen x EUR 1.000)*	**31 maart 2010**	**31 maart 2009**
Langlopend		
Bancaire schulden en onderhandse leningen	**294.180**	488.393
Hypothecaire leningen	**39.068**	37.286
Converteerbare obligatieleningen	**220.053**	195.556
	553.301	721.235
Kortlopend		
Rentedragende schulden	**397.992**	15.000
	951.293	736.235

Mutaties rentedragende schulden	
Stand op 1 januari 2009	739.586
Koersverschillen	15.014
Opnamen	35.358
Aflossingen	-54.316
Kostenamortisatie	194
Oprenting eigen vermogen component converteerbare obligatielening	399
Stand op 31 maart 2009	736.235
Stand op 1 januari 2010	712.814
Koersverschillen	15.606
Opnamen	239.553
Aflossingen	-17.822
Kostenamortisatie	370
Oprenting eigen vermogen component converteerbare obligatieleningen	772
Stand op 31 maart 2010	951.293

Verbonden partijen

Voorzover de vennootschap bekend, hebben in het 1e kwartaal 2010 geen transacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de vennootschap zijn te beschouwen.

Gegevens over het aandeel *(bedragen per aandeel x EUR 1)*	**31-03-2010**	**31-03-2009**
Aantal dividendgerechtigde gewone aandelen	**21.276.988**	20.781.735
Winst / Verlies per dividendgerechtigd aandeel	**0,50**	-0,16
Gemiddeld aantal aandelen	**21.276.988**	20.781.735
Winst / Verlies per aandeel bij volledige conversie	**0,50**	-0,16

Mutaties intrinsieke waarde per dividendgerechtigd aandeel	**2010**		**2009**	
Intrinsieke waarde per 1 januari		**73,77**		83,74
Overige vermogensmutaties		**0,92**		0,72
Direct resultaat lopend boekjaar	**1,20**		1,26	
Indirect resultaat lopend boekjaar	**-0,70**		-1,42	
		0,50		-0,16
Intrinsieke waarde per 31 maart		**75,19**		84,30

Geografische spreiding onroerend goed in exploitatie *(in %)*	**31-3-2010**	**31-3-2009**
België	**14**	14
Finland	**19**	22
Frankrijk	**7**	7
Nederland	**22**	15
Spanje	**6**	7
Verenigd Koninkrijk	**8**	8
Verenigde Staten	**24**	27

Sectorale spreiding onroerend goed in exploitatie *(in %)*		
Kantoren	**42**	46
Retail/leisure	**50**	45
Logistiek	**6**	7
Residentieel	**2**	2

Wijzigingen in vastgoedbeleggingen

	Onroerend goed in exploitatie	Ontwikkelings-projecten	Totaal vastgoed-beleggingen
Stand op 1 januari 2010	2.418.248	81.629	2.499.877
Koersverschillen	41.268	4.855	46.123
Aankopen	219.807	57	219.864
Investeringen	3.154	9.147	12.301
Van ontwikkelingsprojecten	-1.021	1.021	-
Verkopen	-5.016	-65	-5.081
Herwaarderingen	-13.226	-	-13.226
Stand op 31 maart 2010	2.663.214	96.644	2.759.858
Onroerend goed op reële waarde	2.663.214	26.671	2.689.885
Onroerend goed op kostprijs	-	69.973	69.973
	2.663.214	96.644	2.759.858

Huuropbrengsten per land *(x EUR 1 mln)*	**bruto huur-opbrengsten**		**exploitatie-kosten incl. saldo service- en operationele kosten**		**netto huur-opbrengsten**	
	2010	2009	**2010**	2009	**2010**	2009
België	**6,3**	6,6	**0,5**	0,5	**5,8**	6,1
Finland	**7,2**	7,3	**0,3**	0,5	**6,9**	6,8
Frankrijk	**1,8**	1,5	**0,5**	0,5	**1,3**	1,0
Nederland	**8,0**	7,1	**0,8**	0,7	**7,2**	6,4
Spanje	**2,8**	2,9	**0,7**	0,2	**2,1**	2,7
Verenigd Koninkrijk	**5,1**	4,7	**0,8**	0,7	**4,3**	4,0
Verenigde Staten	**11,2**	11,9	**2,4**	2,6	**8,8**	9,3
	42,4	42,0	**6,0**	5,7	**36,4**	36,3

Huuropbrengsten per sector *(x EUR 1 mln)*	**2010**	2009	**2010**	2009	**2010**	2009
Kantoren	**18,8**	18,6	**3,3**	3,1	**15,5**	15,5
Retail / Leisure	**18,5**	17,9	**1,5**	1,5	**17,0**	16,4
Logistiek	**3,8**	4,0	**0,3**	0,2	**3,5**	3,8
Residentieel	**1,3**	1,5	**0,9**	0,9	**0,4**	0,6
	42,4	42,0	**6,0**	5,7	**36,4**	36,3

Expense ratio
De expense ratio over 1e kwartaal 2010 bedraagt op basis van de regels in de Wet financieel toezicht (Wft) 2,18% (2009: 2,05%). Het percentage is berekend als het quotiënt van exploitatie- en beheerkosten en het gemiddeld eigen vermogen in de verslagperiode.