

- **Direct resultaat per aandeel +8,2%**
- **Herwaardering portefeuille -3,1%**
- **Intrinsieke waarde EUR 77,77 per aandeel**

Kerncijfers

(in EUR)

Resultaten	t/m juni 2009	t/m juni 2008
Winst / Verlies ¹⁾	-13,9 mln	52,4 mln
Direct resultaat ¹⁾	58,6 mln	54,0 mln
Indirect resultaat ¹⁾	-72,5 mln	-1,6 mln
Winst / Verlies per aandeel ²⁾	-0,78	2,32
Direct resultaat per aandeel ²⁾	2,63	2,43
Vermogen	30 juni 2009	31 december 2008
Onroerend goed in exploitatie	2.586,8 mln	2.646,0 mln
Eigen vermogen ³⁾	1.770,6 mln	1.860,2 mln
Intrinsieke waarde per aandeel ⁴⁾	77,77	83,74

1) inclusief minderheidsbelang

2) exclusief minderheidsbelang

3) inclusief minderheidsbelang, inclusief winst lopend boekjaar, vóór winstverdeling

4) exclusief minderheidsbelang, inclusief winst lopend boekjaar, vóór winstverdeling

Winst/verlies Het resultaat over het eerste halfjaar 2009 bedraagt EUR -13,9 mln ofwel EUR -0,78 per aandeel (H1 2008: EUR 52,4 mln ofwel EUR 2,32 per aandeel). De daling van het resultaat is het gevolg van een negatieve herwaardering van de portefeuille in alle landen. De totale herwaardering kwam uit op EUR 82,7 mln negatief (H1 2008: EUR 0,1 mln positief). Koersverschillen hadden een positief effect van EUR 2,6 mln op het resultaat.

Direct resultaat Het direct resultaat over het eerste halfjaar 2009 bedraagt EUR 58,6 mln en is daarmee EUR 4,6 mln hoger dan over 2008. Het direct resultaat per aandeel steeg met 8,2% tot EUR 2,63 (H1 2008: EUR 2,43). De stijging van het direct resultaat is toe te schrijven aan EUR 3,7 mln lagere interestlasten en EUR 1,1 mln lagere belastingen over het direct resultaat.

Het netto operationeel resultaat over het eerste halfjaar kwam uit op EUR 67,1 mln (H1 2008: EUR 67,4 mln). De fors gestegen leegstand, met name in Parijs en Washington, werd grotendeels opgevangen door een toename van de huurinkomsten bij de overige panden en door additionele huurinkomsten als gevolg van de aankoop van het kantoorgebouw DiamondView in San Diego (in september 2008).

Wereldhave maakt voor ca. 73% van de leningen gebruik van variabele rente. Renteverlagingen door de centrale banken hebben daarom een positief effect op de rentelasten gehad ook al is de leningportefeuille vergroot bij de aankoop van het kantoor in San Diego in september 2008. De gemiddelde rente bedraagt per 30 juni 2009 2,2% (jaareinde 2008: 3,7%). De lagere belasting over het direct resultaat is toe te schrijven aan een eenmalige bate van EUR 1,7 mln als gevolg van een teruggave bronbelasting. Deze bate werd gedeeltelijk geabsorbeerd door een toename van de belastingen in Finland, Spanje en het Verenigd Koninkrijk met totaal EUR 0,6 mln.

Indirect resultaat

Het indirect resultaat over het eerste halfjaar 2009 bedraagt EUR -72,5 mln (2008: EUR -1,6 mln). De belangrijkste reden voor de daling is gelegen in de herwaardering van EUR -82,7 mln. De vastgoedportefeuille werd met EUR -81,0 mln afgewaardeerd; de herwaardering van financiële instrumenten bedroeg EUR -1,7 mln. De afwaardering van 3,1% van de portefeuille is verdeeld over alle landen en sectoren. Het gewogen netto aanvangsrendement van de portefeuille ligt thans op ca. 6,3%.

Lagere waarderingen van vastgoed zorgden voor een afname van de latente belastingen, hetgeen leidde tot een positief effect in het indirect resultaat van EUR 13,3 mln.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen bedraagt op 30 juni 2009 EUR 1.770,6 mln (31 december 2008: EUR 1.860,2 mln vóór winstverdeling). Dit komt neer op 64% van het balanstotaal (eind 2008: 66%). De Loan to Value komt uit op 30,5% (2008: 28,4%). Op 24 april 2009 zijn 495.253 gewone aandelen uitgegeven in verband met het keuzedividend over 2008. Het aantal uitstaande aandelen bedraagt thans 21.276.988. Er zijn geen converteerbare obligaties aangemeld voor conversie. De intrinsieke waarde per aandeel vóór winstverdeling per 30 juni 2009 is uitgekomen op EUR 77,77 (eind 2008: EUR 83,74).

Onroerend goed portefeuille

In het eerste halfjaar van 2009 heeft Wereldhave geen vastgoedtransacties verricht. De bezettingsgraad over het eerste halfjaar kwam uit op 89,7% (geheel 2008: 94,7%). De bezettingsgraad is in het tweede kwartaal licht gestegen tot 89,9% (Q1 2009: 89,6%). Uitgesplitst per sector bedraagt de bezettingsgraad in het eerste halfjaar 2009: kantoren 81,4%, winkelruimte 97,9%, bedrijfshuisvesting 98,9% en woningen 90,4%.

De toename van de leegstand ten opzichte van 2008 (bezettingsgraad 94,7%) wordt veroorzaakt door eind 2008 ontstane leegstand in 2 kantoren (Parijs en Washington DC). Het kantoorgebouw in Parijs wordt thans aangepast aan de laatste eisen op het gebied van duurzaamheid. De upgrade wordt eind september 2009 afgerond.

De eerste twee kantoren van totaal 20.000 m² van het ontwikkelingsproject in San Antonio, Verenigde Staten, zullen tegen het einde van het eerste kwartaal 2010 in exploitatie genomen worden, wanneer ook de infrastructurele voorzieningen gereed zullen zijn. De onderhandelingen met bouwondernemingen over de verdere realisatie van de eerste fase van het San Antonio project zijn in een vergevorderd stadium. Naar verwachting kan in het derde kwartaal met de bouw worden begonnen.

In Nijvel, België werd op 25 februari 2009 de aanvraag tot bouwvergunning ingediend voor de uitbreiding van het winkelcentrum, het retailpark en het multifunctionele gebouw. Een beslissing op de aanvraag wordt verwacht tegen oktober 2009.

In Doornik, België, wordt gewerkt aan plannen voor de uitbreiding van het winkelcentrum met 4.500 m² en een retailpark van 10.000 m². De stad Doornik heeft eind juni over het 'Ruimtelijk Uitvoeringsplan' een positief advies uitgebracht. Naar verwachting kan eind dit jaar een

bouwaanvraag ingediend worden voor het retailpark en aansluitend voor de uitbreiding van het winkelcentrum.

Preferente aandelen

Op 8 juli 2009 zijn de uitstaande preferente aandelen ingetrokken. Wereldhave behoudt de mogelijkheid om in de toekomst nieuwe preferente aandelen uit te geven.

Vooruitzichten

Het direct resultaat voor het jaar 2009 hangt vooral af van het tempo waarin leegstand kan worden herverhuurd, naast variabelen als rentetarieven en wisselkoersen. Voor het jaar 2009 doet Wereldhave daarom vooralsnog geen resultaatsvoorspelling.

Wereldhave verwacht dat de vastgoedwaarden in 2009 onder druk zullen blijven staan. Wereldhave is met haar solide financieringsverhoudingen goed voorbereid op mogelijke afwaarderingen. Bovendien stellen deze solide vermogensverhoudingen Wereldhave in staat gebruik te maken van aantrekkelijke koopmogelijkheden.

Den Haag, 7 augustus 2009

Directie Wereldhave N.V.

Voor verdere informatie:

Informatie voor analisten:

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

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

www.wereldhave.com

Geconsolideerde balans per 30 juni 2009

(bedragen x € 1.000)

	30 juni 2009	31 december 2008
Activa		
Vaste activa		
Onroerend goed in exploitatie	2.586.778	2.645.969
Onroerend goed in ontwikkeling	66.960	52.056
	2.653.738	2.698.025
Bedrijfsmiddelen	6.477	6.359
Immateriële activa	2.028	1.652
Financiële activa	21.129	50.758
Overige langlopende activa	24.783	24.861
	54.417	83.630
	2.708.155	2.781.655
Vlottende activa		
Debiteuren en overige vorderingen	15.398	12.376
Belastingvorderingen	5.632	4.411
Liquide middelen	29.465	24.743
	50.495	41.530
	2.758.650	2.823.185
Eigen vermogen en passiva		
Eigen vermogen		
Aandelenkapitaal	212.770	207.817
Agio	758.856	763.809
Algemene reserve	746.825	836.811
Herwaarderingsreserve	599	399
Reserve koersverschillen	-64.385	-68.553
	1.654.665	1.740.283
Minderheidsbelang	115.894	119.889
	1.770.559	1.860.172
Langlopende schulden		
Rentedragende schulden	587.184	715.586
Latente belastingverplichtingen	143.684	151.800
Overige langlopende schulden	21.483	21.347
	752.351	888.733
Kortlopende schulden		
Crediteuren	3.480	3.470
Belastingen	3.189	3.339
Rentedragende schulden	188.078	24.000
Overige kortlopende schulden	40.993	43.471
	235.740	74.280
	2.758.650	2.823.185
Eigen vermogen per aandeel (x € 1)	77,77	83,74
Eigen vermogen per aandeel bij volledige conversie (x € 1)	79,30	84,72

Geconsolideerde winst- en verliesrekening 1e halfjaar 2009

(bedragen x € 1.000)

	01-01-2009/30-06-2009	01-01-2008/30-06-2008
Bruto huuropbrengsten	83.597	81.235
Doorberekende servicekosten	23.057	20.685
Totaal opbrengsten	106.654	101.920
Servicekosten	-27.154	-22.642
Exploitatiekosten	-6.705	-6.132
	-33.859	-28.774
Netto huuropbrengsten	72.795	73.146
Waarderingsresultaten	-82.657	75
Vervreemdingsresultaten	6	-29
Beheerkosten	-7.470	-7.396
Overige baten en lasten	1.756	2.263
Operationeel resultaat	-15.570	68.059
Rentelasten	-10.399	-16.006
Rentebaten	2.015	3.929
Netto rente	-8.384	-12.077
Overige financiële baten en lasten	672	1.465
Resultaat vóór belastingen	-23.282	57.447
Belastingen over het resultaat	9.344	-5.029
Winst / Verlies	-13.938	52.418
Aandeelhouders	-16.232	48.222
Minderheidsbelang	2.294	4.196
Winst / Verlies	-13.938	52.418
Winst / Verlies per aandeel (x € 1)	-0,78	2,32
Winst / Verlies per aandeel bij volledige conversie (x € 1)	-0,55	2,27

Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2e kwartaal 2009

(bedragen x € 1.000)

	01-04-2009/ 30-06-2009	01-04-2008/ 30-06-2008
Bruto huuropbrengsten	41.891	40.721
Doorberekende servicekosten	<u>11.477</u>	<u>10.415</u>
Totaal opbrengsten	53.368	51.136
Servicekosten	-13.343	-11.276
Exploitatiekosten	<u>-3.209</u>	<u>-3.139</u>
	<u>-16.552</u>	<u>-14.415</u>
Netto huuropbrengsten	36.816	36.721
Waarderingsresultaten	-50.846	-12.553
Vervreemdingsresultaten	1	-93
Beheerkosten	-3.619	-3.775
Overige baten en lasten	<u>769</u>	<u>676</u>
Operationeel resultaat	-16.879	20.976
Rentelasten	-4.165	-7.881
Rentebaten	<u>436</u>	<u>1.904</u>
Netto rente	-3.729	-5.977
Overige financiële baten en lasten	<u>1.767</u>	<u>154</u>
Resultaat vóór belastingen	-18.841	15.153
Belastingen over het resultaat	<u>6.368</u>	<u>-940</u>
Winst / Verlies	-12.473	<u>14.213</u>
Aandeelhouders	-12.916	12.298
Minderheidsbelang	<u>443</u>	<u>1.915</u>
Winst / Verlies	-12.473	<u>14.213</u>
Winst / Verlies per aandeel (x € 1)	-0,62	0,59
Winst / Verlies per aandeel bij volledige conversie (x € 1)	-0,48	0,62

Direct en indirect resultaat 1e halfjaar 2009

(bedragen x € 1.000)

	01-01-2009/30-06-2009		01-01-2008/30-06-2008	
	direct resultaat	indirect resultaat	direct resultaat	indirect resultaat
Bruto huuropbrengsten	83.597		81.235	
Doorberekende servicekosten	23.057		20.685	
Totaal opbrengsten	106.654		101.920	
Service- en operationele kosten	-27.154		-22.642	
Exploitatiekosten	-6.705		-6.132	
	-33.859		-28.774	
Netto huuropbrengsten	72.795		73.146	
Waarderingsresultaten		-82.657		75
Vervreemdingsresultaten		6		-29
Beheerkosten	-7.470		-7.396	
Overige baten en lasten	1.756		1.663	600
Operationeel resultaat	67.081	-82.651	67.413	646
Rentelasten	-9.631	-768	-15.199	-807
Rentebaten	2.015		3.929	
Netto rente	-7.616	-768	-11.270	-807
Overige financiële baten en lasten	-560	1.232	-688	2.153
Resultaat vóór belastingen	58.905	-82.187	55.455	1.992
Belastingen over het resultaat	-339	9.683	-1.425	-3.604
Winst / Verlies	58.566	-72.504	54.030	-1.612
Aandeelhouders	54.926	-71.158	50.476	-2.254
Minderheidsbelang	3.640	-1.346	3.554	642
Winst / Verlies	58.566	-72.504	54.030	-1.612
Winst / Verlies per aandeel (x € 1)	2,63	-3,41	2,43	-0,11
Winst / Verlies per aandeel bij volledige conversie (x € 1)	2,52	-3,07	2,33	-0,06

Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen

(bedragen x € 1.000)

	Aandeelhouders					Minderheidsbelang	Totaal
	Aandelenkapitaal	Agio	Algemene reserve	Herwaarderingsreserve	Reserve koersverschillen		
Stand op 1 januari 2008	207.817	763.809	932.157	1.287	-55.005	122.545	1.972.610
Koersverschillen	-	-	-	-	-29.213	-139	-29.352
Herwaardering op financiële activa beschikbaar voor verkoop	-	-	-	557	-	260	817
Winst 1e halfjaar	-	-	48.222	-	-	4.196	52.418
	207.817	763.809	980.379	1.844	-84.218	126.862	1.996.493
Dividend over 2007	-	-	-96.635	-	-	-6.486	-103.121
Stand op 30 juni 2008	207.817	763.809	883.744	1.844	-84.218	120.376	1.893.372
Stand op 1 januari 2009	207.817	763.809	836.811	399	-68.553	119.889	1.860.172
Koersverschillen	-	-	-	-	4.168	-31	4.137
Herwaardering op financiële activa beschikbaar voor verkoop	-	-	-	200	-	89	289
Verlies 1e halfjaar	-	-	-16.232	-	-	2.294	-13.938
	207.817	763.809	820.579	599	-64.385	122.241	1.850.660
Dividend over 2008	4.953	-4.953	-73.754	-	-	-6.347	-80.101
Stand op 30 juni 2009	212.770	758.856	746.825	599	-64.385	115.894	1.770.559

Overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

	2009	2008
Winst / Verlies	-13.938	52.418
Koersverschillen	4.137	-29.352
Herwaardering op financiële activa beschikbaar voor verkoop	289	817
Totaal van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	-9.512	23.883
Aandeelhouders	-11.864	19.566
Minderheidsbelang	2.352	4.317
	-9.512	23.883

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1.000)

	01-01-2009/ 30-06-2009	01-01-2008/ 30-06-2008
Operationele activiteiten		
<u>Winst / Verlies</u>	-13.938	52.418
Koersverschil	-360	-487
	-14.298	51.931
Aanpassingen:		
Niet kasdeel interest- en overige financiële baten en lasten	-290	-3.265
Waarderingsresultaten	82.657	-75
Vervreemdingsresultaten	-6	29
Latente belastingen	-8.512	3.604
Overige mutaties reserves	304	305
	74.153	598
	59.855	52.529
Mutaties werkkapitaal	-7.209	-2.400
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	52.646	50.129
Investeringsactiviteiten		
Opbrengst van verkoop van onroerend goed	9	2.710
Investerings onroerend goed/bedrijfsmiddelen	-23.183	-10.841
Investerings financiële activa	548	-1.277
Investerings in overige vaste activa	-423	-412
<u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>	-23.049	-9.820
Financieringsactiviteiten		
Opnamen rentedragende schulden	96.069	192.525
Aflossingen rentedragende schulden	-62.624	-141.522
Mutatie overige langlopende schulden	-354	-625
Betaald dividend	-73.614	-96.352
Betaald dividend minderheidsbelang	-6.347	-6.486
Kasdeel termijntransacties	21.995	21.155
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>	-24.875	-31.305
Toename liquide middelen	4.722	9.004
Stand liquide middelen op 1 januari	24.743	16.803
Toename	4.722	9.004
Stand liquide middelen op 30 juni	29.465	25.807

Geografisch gesegmenteerde informatie - 1e half jaar 2009

	NL	BE	F	ES	SF	UK	USA	Totaal
Resultaat								
Bruto huuropbrengsten	14.478	12.948	2.541	5.733	14.805	9.579	23.513	83.597
Doorberekende servicekosten	2.147	3.038	994	1.348	3.346	828	11.356	23.057
Totaal opbrengsten	16.625	15.986	3.535	7.081	18.151	10.407	34.869	106.654
Service- en operationele kosten	-2.171	-3.425	-1.458	-1.773	-3.513	-1.090	-13.724	-27.154
Exploitatiekosten	-1.430	-677	-446	-327	-529	-734	-2.562	-6.705
Waarderingsresultaten	-3.775	-4.139	-11.805	-8.707	-18.139	-27.405	-8.687	-82.657
Vervreemdingsresultaten	-53	-	-	-	-	59	-	6
Beheerkosten	-3.675	-1.186	-271	-284	-316	-754	-984	-7.470
Overige baten en lasten	144	543	260	189	337	117	166	1.756
Rente	5.837	-57	-1.161	-1.559	-6.602	-2.900	-1.942	-8.384
Overige financiële baten en lasten	1.942	614	-5	-164	-399	-44	-1.272	672
Belastingen over het resultaat	1.663	-64	-24	1.669	2.811	2.303	986	9.344
Winst / Verlies	15.107	7.595	-11.375	-3.875	-8.199	-20.041	6.850	-13.938
Totale activa								
Onr. goed in exploitatie	395.191	378.284	167.700	163.633	573.178	216.592	692.200	2.586.778
Ontwikkelingsprojecten	1.922	11.064	-	-	-	264	53.710	66.960
Overige segment activa	420.780	19.246	5.403	7.641	2.010	25.290	33.441	513.811
min: intercompany	-393.950	-	-	-	-	-14.949	-	-408.899
	423.943	408.594	173.103	171.274	575.188	227.197	779.351	2.758.650
Investerings in onr. goed in exploitatie en ontwikkelingsprojecten	2.454	2.835	3.505	-	1.368	10	13.033	23.205
Brutohuur naar type vastgoedobject								
Kantoren	715	5.645	1.252	3.041	277	6.133	19.523	36.586
Winkels	8.049	7.303	715	1.474	14.528	2.903	961	35.933
Industrieel	5.714	-	574	1.218	-	543	-	8.049
Residentieel	-	-	-	-	-	-	3.029	3.029
	14.478	12.948	2.541	5.733	14.805	9.579	23.513	83.597

Geografisch gesegmenteerde informatie - 1e half jaar 2008

	NL	BE	F	ES	SF	UK	USA	Totaal
Resultaat								
Bruto huuropbrengsten	13.777	12.154	6.190	5.902	14.923	11.026	17.263	81.235
Doorberekende servicekosten	2.017	3.078	1.724	1.203	3.186	465	9.012	20.685
Totaal opbrengsten	15.794	15.232	7.914	7.105	18.109	11.491	26.275	101.920
Service- en operationele kosten	-1.970	-3.482	-1.791	-1.460	-3.222	-706	-10.011	-22.642
Exploitatiekosten	-1.319	-594	-506	-164	-475	-898	-2.176	-6.132
Waarderingsresultaten	-1.968	2.023	-2.425	8.613	6.817	-14.615	1.630	75
Vervreemdingsresultaten	-92	-	-	-	-	63	-	-29
Beheerkosten	-3.670	-1.201	-435	-306	-299	-802	-683	-7.396
Overige baten en lasten	941	460	112	156	329	95	170	2.263
Rente	9.940	106	-1.939	-3.303	-8.220	-4.900	-3.761	-12.077
Overige financiële baten en lasten	2.246	586	-4	-125	-413	-57	-768	1.465
Belastingen over het resultaat	-	-36	-18	-3.155	-3.342	2.809	-1.287	-5.029
Winst / Verlies	19.902	13.094	908	7.361	9.284	-7.520	9.389	52.418
Totale activa								
Onr. goed in exploitatie	398.424	375.083	195.389	188.499	589.549	327.095	536.324	2.610.363
Ontwikkelingsprojecten	2.461	9.320	-	-	-	254	30.809	42.844
Overige segment activa	478.756	20.309	4.211	12.652	2.043	18.004	25.378	561.353
min: intercompany	-456.737	-	-	-	-	-7.874	-	-464.611
	422.904	404.712	199.600	201.151	591.592	337.479	592.511	2.749.949
Investerings in onr. goed in exploitatie en ontwikkelingsprojecten								
	748	2.939	72	102	2.018	-2.129	5.147	8.897
Brutohuur naar type vastgoedobject								
Kantoren	747	5.302	4.968	3.033	266	6.810	13.718	34.844
Winkels	7.702	6.852	678	1.704	14.657	3.469	872	35.934
Industrieel	5.328	-	544	1.165	-	747	-	7.784
Residentieel	-	-	-	-	-	-	2.673	2.673
	13.777	12.154	6.190	5.902	14.923	11.026	17.263	81.235

Toelichting

Rentedragende schulden

(bedragen x EUR 1.000)

Langlopend

Bancaire schulden en onderhandse leningen
Hypothecaire leningen
Converteerbare obligatielening

Kortlopend

Rentedragende schulden

	30 juni 2009	30 juni 2008
	350.321	322.324
	40.748	43.752
	196.115	193.869
	587.184	559.945
	188.078	65.628
	775.262	625.573

Mutaties rentedragende schulden

Stand op 1 januari 2008	592.597
Koersverschillen	-19.074
Opnamen	192.525
Aflossingen	-141.522
Kostenamortisatie	240
Oprenting eigen vermogencomponent converteerbare obligatielening	807
Stand op 30 juni 2008	625.573
Stand op 1 januari 2009	739.586
Koersverschillen	1.036
Opnamen	96.069
Aflossingen	-62.624
Kostenamortisatie	392
Oprenting eigen vermogencomponent converteerbare obligatielening	803
Stand op 30 juni 2009	775.262

Bestuursverklaring

De Directie van Wereldhave N.V. verklaart hierbij dat, voor zover hun bekend, de halfjaarrekening, opgesteld overeenkomstig IAS 34 "Interim Financial Reporting" een getrouw beeld geeft van de activa, de passiva, de financiële positie en het resultaat van Wereldhave N.V. en de gezamenlijke in de consolidatie opgenomen ondernemingen, en het halfjaarverslag een getrouw overzicht geeft van de informatie vereist krachtens art. 25d leden 8 en 9 van de Wet op het financieel toezicht.

Verbonden partijen

Voorzover de vennootschap bekend, hebben gedurende het eerste halfjaar 2009 geen transacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de vennootschap zijn te beschouwen.

Gegevens over het aandeel <i>(bedragen per aandeel x EUR 1)</i>	30 juni 2009	30 juni 2008
Aantal dividendgerechtigde gewone aandelen	21.276.988	20.781.735
Winst / Verlies per dividendgerechtigd aandeel	-0,76	2,32
Gemiddeld aantal aandelen	20.874.001	20.781.735
Winst / Verlies per aandeel bij volledige conversie	-0,55	2,27
Intrinsieke waarde bij volledige conversie	79,30	85,32
Mutaties intrinsieke waarde per dividendgerechtigd aandeel	2009	2008
Intrinsieke waarde per 1 januari	83,74	89,02
Cash dividend vorig boekjaar	-3,55	-4,65
Effect stockdividend vorig boekjaar	-1,87	-
	78,32	84,37
Overige vermogensmutaties	0,21	-1,37
Direct resultaat lopend boekjaar	2,58	2,43
Indirect resultaat lopend boekjaar	-3,34	-0,11
	-0,76	2,32
Intrinsieke waarde per 30 juni	77,77	85,32
Geografische spreiding onroerend goed in exploitatie (in %)	30-6-2009	30-6-2008
België	15	14
Finland	22	23
Frankrijk	6	7
Nederland	15	15
Spanje	7	7
Verenigd Koninkrijk	8	13
Verenigde Staten	27	21
Sectorale spreiding onroerend goed in exploitatie (in %)		
Kantoren	45	44
Winkels	46	47
Industrieel	7	7
Residentieel	2	2

Wijzigingen in onroerend goed in exploitatie (OGE) en ontwikkelingsprojecten (OGO)

	OGE	OGO	Totaal
Stand op 1 januari 2009	2.645.969	52.056	2.698.025
Koersverschillen	14.945	-614	14.331
Aankopen	-	-	0
Investerings	7.980	15.518	23.498
Van/naar ontwikkelingsprojecten	-	-	-
Verkopen	-293	-	-293
Herwaarderingen	-81.823	-	-81.823
Stand op 30 juni 2009	2.586.778	66.960	2.653.738
Onroerend goed op reële waarde	2.586.778	1.382	2.588.160
Onroerend goed op kostprijs	-	65.578	65.578
	2.586.778	66.960	2.653.738

Huuropbrengsten per land (x EUR 1 mln)

	bruto huur-opbrengsten		exploitatie-kosten incl. saldo service- en operationele kosten		netto huur-opbrengsten	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
België	13,0	12,1	1,1	1,0	11,9	11,1
Finland	14,8	14,9	0,7	0,5	14,1	14,4
Frankrijk	2,5	6,2	0,8	0,6	1,7	5,6
Nederland	14,5	13,8	1,5	1,3	13,0	12,5
Spanje	5,7	5,9	0,8	0,4	4,9	5,5
Verenigd Koninkrijk	9,6	11,0	1,0	1,1	8,6	9,9
Verenigde Staten	23,5	17,3	4,9	3,2	18,6	14,1
	83,6	81,2	10,8	8,1	72,8	73,1

Huuropbrengsten per sector (x EUR 1 mln)

	bruto huur-opbrengsten		exploitatie-kosten incl. saldo service- en operationele kosten		netto huur-opbrengsten	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Kantoren	36,6	34,8	5,8	3,9	30,8	30,9
Winkels	35,9	35,9	2,5	2,2	33,4	33,7
Industrieel	8,1	7,8	0,7	0,4	7,4	7,4
Residentieel	3,0	2,7	1,8	1,6	1,2	1,1
	83,6	81,2	10,8	8,1	72,8	73,1

Uitgangspunten cijfers 2009

Tussentijdse financiële berichten worden niet door externe accountants gecontroleerd. De halfjaarcijfers zijn opgesteld in overeenstemming met IAS 34, "Tussentijdse financiële rapportage". Dit tussentijdse financiële bericht dient te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2008. Het bericht is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals deze zijn aanvaard door de Europese Commissie tot en met 30 juni 2009. Per 1 januari 2009, wordt onroerend goed in ontwikkeling ten behoeve van toekomstig eigen gebruik in exploitatie aangemerkt als "onroerend goed in ontwikkeling" ("IPUC") en is binnen de reikwijdte van IAS 40 gebracht. IPUC waarvan een substantieel gedeelte van de project risico's is gereduceerd of geëlimineerd en waarvan de marktwaarde betrouwbaar kan worden bepaald, zal op marktwaarde worden gewaardeerd. In overige gevallen zal IPUC worden gewaardeerd op kostprijs. Projectrisico's worden geacht te zijn gereduceerd indien alle noodzakelijke vergunningen zijn verkregen, bindende contracten zijn afgesloten met de hoofdaannemers en het object voor een substantieel deel is voorverhuurd. Op basis van de huidige status van de ontwikkelingsprojecten, wordt het effect van deze wijziging in accounting regels geschat op nihil.

Expense ratio

De expense ratio over het 1^e halfjaar 2009 bedraagt op basis van de regels in de Wet financieel toezicht (Wft) 2,00% (2008: 1,63%). Het percentage is berekend als het quotiënt van exploitatie- en beheerkosten en het gemiddeld eigen vermogen in de verslagperiode.