

**Tussentijdsbericht per 30 juni 2009**  
**Wilgenhaege Stedekroon N.V.**

---

**Kengetallen vastgoedportefeuille**

|   | <b>01-01-2009/<br/>30-6-2009</b> | <b>01-01-2008<br/>30-6-2008</b> |
|---|----------------------------------|---------------------------------|
| <b>Resultaten (in euro's)</b>                     |                                  |                                 |
| Netto huuropbrengsten                             | 2.837.819                        | 2.939.208                       |
| Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie | (1.600.000)                      | (206.996)                       |
| Netto financieringskosten                         | (1.931.114)                      | (22.707)                        |
| Resultaat Verkoop OG                              | -                                | 580.676                         |
| Distributievergoeding                             | (38.349)                         | (61.573)                        |
| Kosten niet-doorgegane transacties                | (11.495)                         | -                               |
| Performance fee                                   | (220)                            | (215.851)                       |
| Algemene kosten                                   | (240.277)                        | (199.971)                       |
| <i>Beleggingsresultaat</i>                        | (983.636)                        | 2.812.786                       |
| <b>Balans (in euro's)</b>                         | <b>30-6-2009</b>                 | <b>31-12-2008</b>               |
| Vastgoedbeleggingen                               | 74.955.000                       | 76.555.000                      |
| Eigen vermogen                                    | 21.458.484                       | 23.387.740                      |
| Langlopende schulden                              | 52.606.111                       | 51.911.046                      |

**Samenstelling vastgoedportefeuille op basis huurinkomsten (in %)**

|                         | <b>30-06-2009</b> | <b>31-12-2008</b> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Kantoren                | 77,85%            | 76,30%            |
| Bedrijfsmatig           | 17,92%            | 17,40%            |
| Retail                  | 4,06%             | 6,20%             |
| Overige (antennes etc.) | 0,17%             | 0,10%             |

**Per certificaat van aandeel**

|  | <b>30-06-2009</b> | <b>31-12-2008</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel | 55,43             | 60,47             |
| Waarde per aandeel volgens fondsadministratie  | 68,48             | 74,67             |
| Aantal uitgegeven certificaten                 | 387.146           | 386.779           |
| Totale intrinsieke waarde                      | 21.458.484        | 23.387.740        |

## Inhoudsopgave

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Profiel Wilgenhaege Stedekroon N.V.</b>  | <b>4</b>  |
| <b>Prijsbepaling en koersontwikkeling eerste halfjaar 2009</b>                        | <b>6</b>  |
| <b>Verslag van de directie</b>  | <b>9</b>  |
| <b>Tussentijds financieel verslag eerst halfjaar 2009</b>                             | <b>15</b> |
| <b>Toelichting op het tussentijds financieel verslag eerste halfjaar 2009</b>         | <b>20</b> |
| <b>Toelichting bij specifieke posten in de balans en de winst- en verliesrekening</b> | <b>21</b> |
| <b>Overige gegevens</b>   | <b>28</b> |

## **Profiel Wilgenhaege Stedekroon N.V.**

Wilgenhaege Stedekroon N.V. (“Stedekroon”), opgericht op 6 juli 2005, is een vastgoedbeleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal en heeft een onbepaalde looptijd ‘open end’. Het fonds is niet beursgenoteerd. De maatschappij belegt duurzaam in goed verhuurde onroerendgoedobjecten. Op dit moment bestaat de vastgoedportefeuille uit diverse kantoren, winkels en semi-industriële objecten.

### **Beleggingsbeleid**

#### *Vastgoed*

Stedekroon heeft als doel een beleggingsportefeuille samen te stellen en te exploiteren van zowel commercieel onroerend goed (kantoren, winkels en bedrijfsobjecten) als woningen. De beleggingen zijn gericht op een stabiele rendementsontwikkeling, bestaande uit een direct resultaat (de ontvangen huren minus de exploitatiekosten) en een indirect resultaat (waardeontwikkeling van de objecten).

Stedekroon streeft naar een groei van de totale vastgoedportefeuille tot € 300.000.000 waarvan (minimaal) 40% met eigen vermogen en (maximaal) 60% met vreemd vermogen wordt gefinancierd. Het streven was om deze omvang te realiseren binnen vijf (5) jaar na de Eerste Uitgifte. Op dit moment ligt het niet in de lijn van de verwachting, dat dit te realiseren is.

Uitgangspunt is dat de vennootschap in Nederland gelegen vastgoed aankoopt. Eventueel zal ook buiten Nederland, maar binnen de eurozone, gelegen vastgoed worden aangetrokken. In totaal zal in beginsel van het op enig moment door de vennootschap gehouden vastgoed niet meer dan 30% buiten Nederland zijn gelegen. Het in dit hoofdstuk geformuleerde beleggingsbeleid geldt voor zowel Nederlands als buitenlands vastgoed.

Het Bestuur bepaalt welk onroerend goed op welk moment wordt aangetrokken en wat de samenstelling van de vastgoedportefeuille op enig moment is. Bij het selecteren van het te verwerven vastgoed zal het Bestuur de kwaliteit van het onroerend goed en de potentiële waardeinstijging van het onroerend goed dan wel het beoogde rendement van Stedekroon in aanmerking nemen.

Bij commercieel onroerend goed richt Stedekroon zich op solvabele huurders en huurcontracten die zijn aangegaan voor een langere termijn. Stedekroon trekt alleen nieuw onroerend goed aan indien hierbij geen noemenswaardig additioneel risico wordt gelopen.

#### *Aan vastgoed gerelateerde beleggingen*

Naast beleggingen in direct onroerend goed bestaat de mogelijkheid dat Stedekroon niet-speculatieve doch wel aan vastgoed gerelateerde beleggingen doet, zoals onder andere effecten in genoteerde vastgoedfondsen, effecten in vastgoed-c.v.’s en vastgoedmaatschappen en vastrentende waarden (zoals obligaties en notes) met vastgoed als onderliggende waarde.

## Wilgenhaege Stedekroon N.V. Tussentijdsbericht 2009

De huidige beleggingen van Stedekroon betreffen alleen direct gehouden onroerend goed.

Ter bevordering van de liquiditeit van Stedekroon draagt het Bestuur er zorg voor, dat een nader door het Bestuur te bepalen percentage van de waarde van de totale beleggingsportefeuille bestaat uit liquide middelen, direct opvraagbare bankkredieten dan wel aan vastgoed gerelateerde beleggingen. Het door het Bestuur bepaalde percentage bedraagt minimaal 10% en dient als waarborg voor de inkoopverplichting als bedoeld in artikel 5 van de Administratievoorwaarden. Per einde jaar 2008 was er een direct opvraagbaar bankkrediet van € 3.500.000 naast de liquide middelen. Dit krediet is per 30 januari 2009 gewijzigd in € 1.000.000.

Wilgenhaege Stedekroon N.V. is een fiscale beleggingsinstelling als bedoeld in Artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, waardoor in Nederland geen vennootschapsbelasting is verschuldigd, mits aan de daarvoor gestelde eisen van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 is voldaan.

Wilgenhaege Stedekroon N.V. is een initiatief van Wilgenhaege Vermogensbeheer B.V. Het beheer van Wilgenhaege Stedekroon N.V. wordt uitgevoerd door Wilgenhaege Fondsen Management B.V.

Voor informatie kunt u ons bereiken op het volgende adres en telefoonnummer:

Wilgenhaege Fondsen Management B.V.

Polarisavenue 97

2132 JH Hoofddorp

Telefoon 023-5679900

Fax 023-5679910

[Info@wilgenhaege.nl](mailto:Info@wilgenhaege.nl)

[www.stedekroon.nl](http://www.stedekroon.nl)

## **Prijsbepaling en koersontwikkeling eerste halfjaar 2009**

### Toepassing IFRS

In het kader van de transparantie en vergelijkbaarheid met andere beleggingsinstellingen, bijvoorbeeld vastgoedfondsen, heeft de vennootschap bij haar verslaggeving voor integrale toepassing van IFRS gekozen.

### Prijsbepaling en fondsadministratie

Onder IFRS worden alle opstartkosten en emissiekosten rechtstreeks in mindering gebracht op het eigen vermogen. Aankoopkosten van vastgoedobjecten worden in beginsel verwerkt als onderdeel van de verkrijgingsprijs van de beleggingen direct in vastgoed. De aankoopkosten zijn een onderdeel van de waardeverandering van de beleggingen direct in vastgoed bij de eerstvolgende waardering na aankoop. Het totale eigen vermogen gedeeld door het aantal uitstaande certificaten van aandelen levert de intrinsieke waarde per aandeel op.

Om een redelijke verdeling onder de certificaathouders van aankoopkosten en oprichtings- en structureringskosten te bewerkstelligen, ongeacht het moment van toetreden, houdt Wilgenhaege Stedekroon N.V. een separate fondsadministratie bij, waarbij de aankoopkosten en de oprichtings- en structureringskosten (van de eerste emissie) over een looptijd van tien (10) jaar progressief worden afgeschreven. De fondsadministratie vormt de basis voor het berekenen van de handelsprijs voor toekomstige inkoop en uitgifte van aandelen/certificaten.

Voor het afdekken van renterisico's maakt de vennootschap gebruik van rentederivaten. Voor het afsluiten van rentederivaten is een premie verschuldigd aan de bank of wordt een hogere prijs betaald dan de reële waarde van het derivaat op moment van afsluiten. Onder IFRS, zoals boven uiteengezet, zullen deze premies dan wel waardeverschillen direct in het resultaat verwerkt worden. Hierdoor wordt de intrinsieke waarde van de vennootschap direct beïnvloed.

Dit betekent dat de resultaten die behaald worden op moment van afsluiten van financiële derivaten direct effect hebben op de intrinsieke waarde van de vennootschap en dus op de handelsprijs van de certificaten.

Op grond van de in het prospectus beschreven wijze van prijsbepaling komen de betaalde premies dan wel waardeverschillen bij het afsluiten van financiële derivaten ten laste van de zittende certificaathouders. De certificaathouders die instappen na het moment van het afsluiten van de financiële derivaten delen niet mee in deze lasten en worden daarmee aldus in zekere zin bevoordeeld ten opzichte van de zittende certificaathouders.

Het uitgangspunt van de prijsbepaling en de correcties op de IFRS intrinsieke waarde is echter, dat er een redelijke verdeling wordt bewerkstelligd voor specifieke eenmalige kosten ongeacht het moment van toetreden. Dit uitgangspunt staat daarmee, gezien het voorgaande, dus haaks op de eerder genoemde verwerkingsmethode onder IFRS waarbij resultaten behaald met het afsluiten van financiële derivaten direct worden verwerkt in de winst- en verliesrekening.

## Wilgenhaege Stedekroon N.V. Tussentijdsbericht 2009

Om nu te bewerkstelligen dat de resultaten bij het afsluiten van derivaten op een redelijke wijze verdeeld worden over de certificaathouders worden in de fondsenadministratie de resultaten bij het afsluiten van de financiële derivaten gecorrigeerd en afgeschreven over de looptijd van het derivaat.

De bepaling van de handelsprijs is als volgt:

*De handelsprijs wordt berekend door de intrinsieke waarde onder IFRS, per maandeinde van de voorgaande kalendermaand, te corrigeren voor de aankoopkosten van vastgoedobjecten, oprichtings- en structureringskosten (van de eerste uitgifte) en resultaten bij het afsluiten van financiële derivaten. De aankoopkosten van vastgoedobjecten, oprichtings- en structureringskosten worden afgeschreven over een looptijd van tien (10) jaar en resultaten bij het afsluiten van financiële derivaten worden afgeschreven over de looptijd van het derivaat.*

*Voorts houdt het Bestuur zich het recht voor om, indien bepaalde resultaten van transacties onder IFRS op een zodanige manier moeten worden verwerkt dat er geen sprake is van een redelijke verdeling onder de certificaathouders van deze resultaten ongeacht het moment van toetreden, de handelsprijs te corrigeren zodat er wel een redelijke verdeling ontstaat. Hierbij is het uitgangspunt dat een belegger een beleggingshorizon heeft van 10 jaar.*

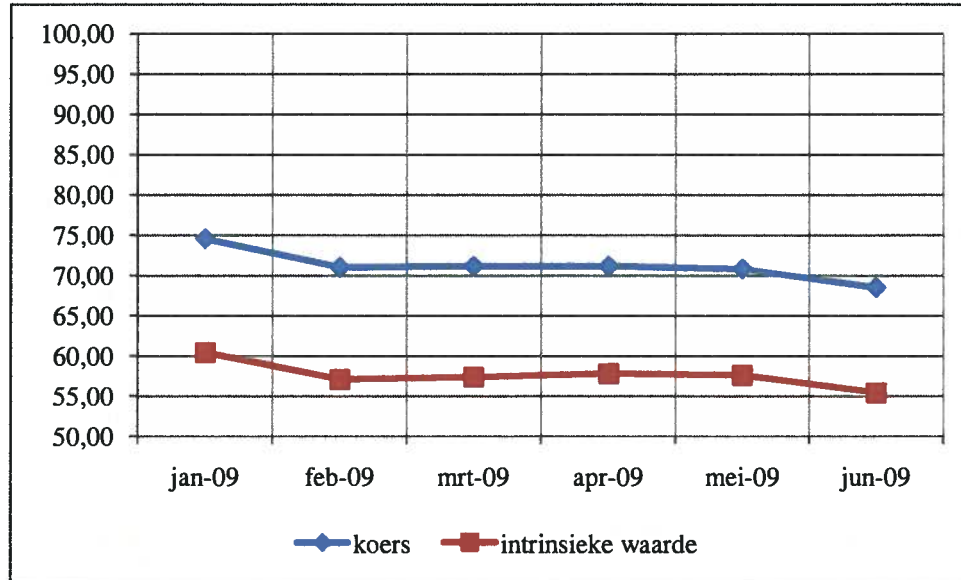
*Indien het Bestuur overgaat tot het aanpassen van de handelsprijs dan dient het daarvoor een voorstel ter goedkeuring aan de Stichting Administratiekantoor voor te leggen.*

### Per certificaat van aandeel

|   | <u>30-06-2009</u> | <u>30-06-2008</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel      | € 55,43           | € 97,99           |
| Waarde per certificaat volgens fondsenadministratie | € 68,48           | € 110,83          |
| Aantal uitgegeven certificaten                      | 387.146           | 380.140           |
| Totale intrinsieke waarde (IFRS)                    | 21.458.484        | 37.250.308        |

## Wilgenhaege Stedekroon N.V. Tussentijdsbericht 2009

Het koersverloop op basis van de waarde per aandeel volgens de fondsadministratie is als volgt:



De koers van Stedekroon kende in het eerste halfjaar van 2009 een daling van 4,1%, inclusief uitgekeerd dividend. Deze daling wordt met name veroorzaakt door een afwaardering van de panden in portefeuille en de negatieve ontwikkeling van de waarde van de rentederivaten.

## **Verslag van de directie**

### **Inleiding**

In de eerste helft van 2009 zijn de marktomstandigheden vergeleken met het vorig jaar aanmerkelijk rustiger geworden. De waarde van de panden daalde met een bescheiden 2%.

De rente ontwikkelde zich in de eerste helft van 2009 met scherpe dalingen van de korte rente en wisselingen in de lange rente. Deze rentedaling resulteerde in een daling van de waarde van de rentederivaten. De rentederivaten zijn indertijd gesloten om bescherming te bieden tegen stijgingen van de hypotheekrente. De derivaten zullen op enig moment binnen de looptijd weer stijgen in waarde aangezien ze per definitie op een waarde “nul” eindigen.

In oktober 2008 heeft het Bestuur van Wilgenhaege Stedekroon NV op grond van het van toepassing zijn van omstandigheden zoals genoemd in Artikel 5 lid 2a en 2d van de Administratievoorwaarden besloten om niet tot in- en verkoop van certificaten over te gaan en de situatie op maandbasis opnieuw te beoordelen.

In februari 2009 is het besluit genomen om verkoop van certificaten weer toe te staan aangezien de bestaande aankoopverplichtingen zijn afgebouwd en tevens was er meer duidelijkheid omtrent de waarderingen waardoor de intredingskoers een meer realistisch beeld gaf. De verkoop van certificaten leidt bovendien tot verbetering van de liquiditeitspositie. In het eerste halfjaar is slechts een beperkt aantal certificaten verkocht.

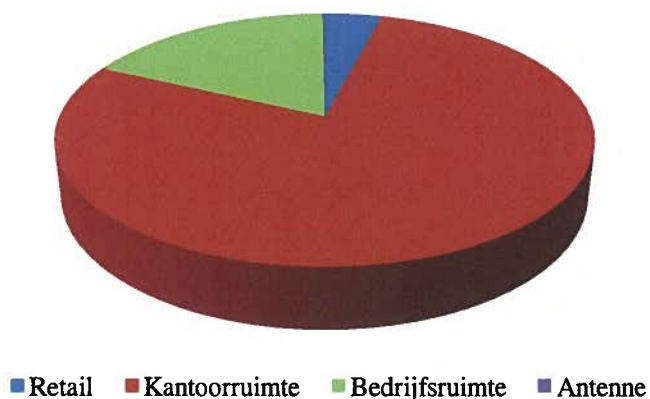
Er is nog onvoldoende liquiditeit om over te gaan tot structurele inkoop van certificaten. Bovendien loopt de LTV-ratio (loan to value: verhouding uitstaande hypotheek tegen de huidige marktwaarde van de objecten) op door de afwaarderingen van de panden. Dit gegeven kan op enig moment liquiditeitsconsequenties hebben als door bijvoorbeeld extra aflossingen op de hypotheek de verhoudingen moeten worden hersteld. De LTV-ratio ligt per 30 juni 2009 op 70%, hetgeen voldoet aan de, door de financier, gestelde eisen.

### **Onroerendgoedportefeuille**

De onroerendgoedportefeuille van Stedekroon vertegenwoordigde per 30 juni 2009 een waarde van € 74.955.000 (2008: € 82.630.000) en was op dat moment als volgt samengesteld:

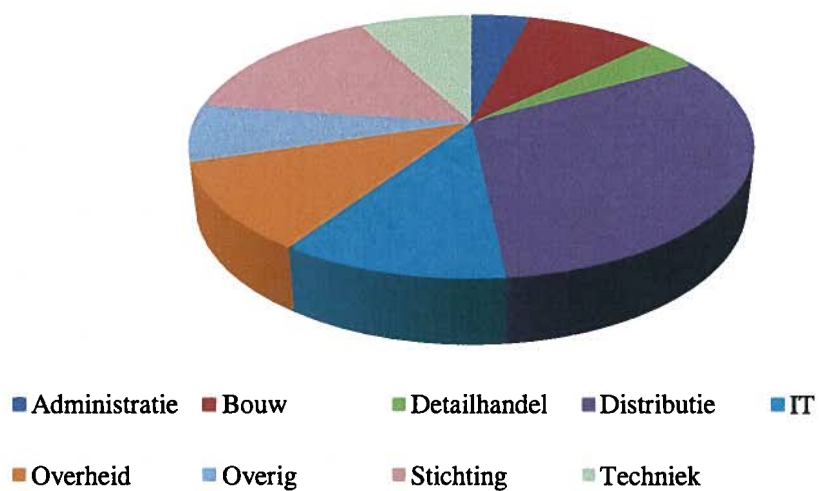
- 77,85% kantoren;
- 17,92% bedrijfsmatig;
- 4,06% retail;
- 0,17% overige.

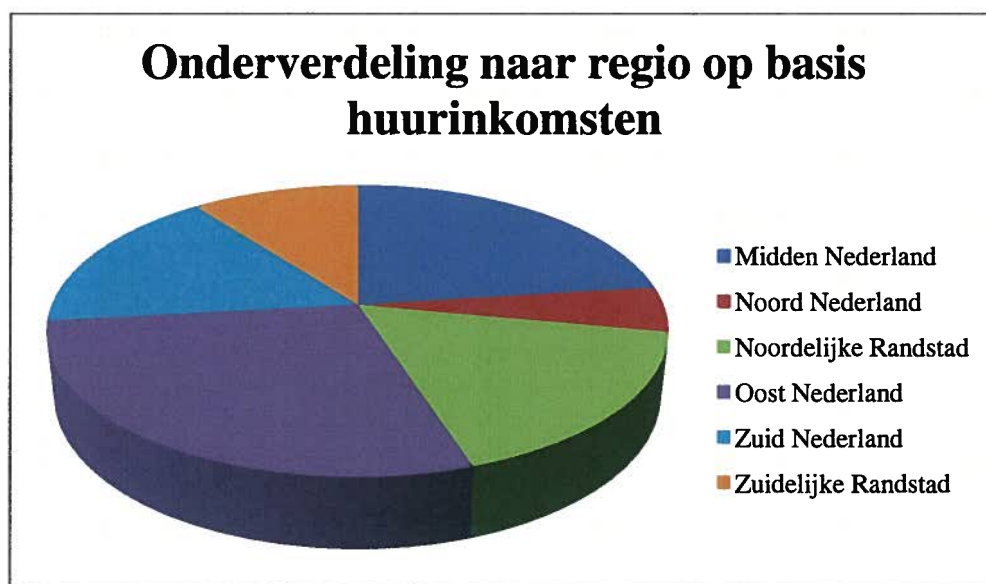
### Onderverdeling type onroerend goed op basis huurinkomsten



De gemiddelde financiële bezettingsgraad van de onroerendgoedportefeuille op 30 juni 2009 bedroeg 97,82%.

### Onderverdeling naar type huurders op basis huurinkomsten





### **Aankopen**

In oktober 2008 heeft het Bestuur besloten om geen nieuwe verplichtingen meer aan te gaan in het belang van de liquiditeitspositie van het fonds en in het licht van de bestaande marktomstandigheden.

### **Verkopen**

Er hebben geen verkopen plaatsgevonden in dit halfjaar.

### **Waardemutaties onroerendgoedbeleggingen**

De (ongerealiseerde) waardemutatie van onroerendgoedbeleggingen bedroeg in het eerste half jaar 2009 € 1.600.000 negatief. Dit is volledig het gevolg van de daling in marktwaarde (2%) van de objecten.

### **Resultaten eerste halfjaar 2009**

#### Beleggingsresultaat

Over het eerste halfjaar 2009 werd een negatief beleggingsresultaat van € 983.636 gerealiseerd (2008: € 2.812.786). Het beleggingsresultaat wordt bepaald door de bruto huuropbrengsten onder aftrek van alle daarbij behorende lasten, de waardemutatie van rentederivaten en de waardemutatie van vastgoedbeleggingen.

De totale huuropbrengsten hebben een positieve invloed op het beleggingsresultaat. Deze directe opbrengsten bedragen, na aftrek van alle kosten, € 1.303.296 (2008: € 1.118.576).

De waardeontwikkeling van de rentederivaten was € 686.932 negatief, hetgeen het gevolg is van de sterk gedaalde rente.

De totale negatieve waardemutatie bedraagt € 1.600.000, zijnde de waardedaling van de panden. Na de bepaling van de reële waarde is de waardemutatie als herwaardering ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

### *Brutohuuropbrengsten*

De Brutohuuropbrengsten bedroegen in de eerste helft van 2009 € 3.146.750 (2008: € 3.216.712). De geringe daling wordt veroorzaakt door een licht oplopende leegstand 0,9% naar 2,18%, ondanks het feit dat bij alle beleggingspanden de huren zijn verhoogd op basis van de CPI-index.

In onderstaand overzicht zijn expiratedata van de huurcontracten verwerkt als percentage van de huurinkomsten van de objecten die ultimo 2008 in de portefeuille zaten:



De exploitatiekosten bedroegen dit halfjaar € 308.931 en dit is 9,8% van de brutohuuropbrengsten, dit is een stijging ten opzichte van de 8,6% (€ 277.504) in 2008.

### Lasten

#### *Financiële lasten*

Deze post bestaat uit financiële opbrengsten (ontvangen bankrente) en kosten (betaalde hypotheekrente en bankkosten).

De nettofinancieringskosten bedroegen € 1.931.114 (2008: € 22.707 ). De waardering van de financiële derivaten heeft een negatieve invloed op dit bedrag van € 686.932 (2008: positieve invloed van € 1.320.530).

De rente op hypothecaire financieringen bedroeg € 1.268.825 (2008: € 1.365.356).

## Wilgenhaege Stedekroon N.V. Tussentijdsbericht 2009

### *Performance fee*

Een voorziening voor de contante waarde van het toekomstig winstaandeel van de beheerder na verkoop van een pand is getroffen voor een bedrag van € 220 (2008: € 215.851 ). Dit betreffen de panden die medio 2009 een taxatiewaarde hebben die hoger is dan de aankoopprijs plus aankoopkosten.

### *Algemene kosten*

De algemene kosten bedroegen € 240.277 (2008: € 199.971). De stijging komt voort uit hogere taxatiekosten.

### **Rendement**

De koers van Stedekroon is in het eerste halfjaar van 2009 gedaald met 8,3% van 74,67 tot 68,48. De koersdaling wordt veroorzaakt door afwaardering van de panden (€ 4,12) en daling van de waarde van de derivaten (€ 1,77). Tevens is er in februari € 2,50 uitgekeerd aan dividend. Uiteindelijk is in het eerste halfjaar van 2009 een negatief totaal rendement gerealiseerd van 4,9%.

### **Solvabiliteit**

Het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van de onroerendgoedbeleggingen bedroeg op 30 juni 2009 28,6% (2008: 45,1%). Het totale aantal geplaatste certificaten bedroeg per 30 juni 2009 387.146 (2008: 380.140).

### **Doelstellingen en verwachtingen**

Doel voor dit jaar is het consolideren van de huidige situatie met een verbetering van de liquiditeitspositie. Stedekroon keert in 2009 de fiscale winst als dividend uit over het jaar 2008. Hiervan is in februari 2009 reeds een bedrag uitgekeerd ter grootte van € 966.942 en per eind augustus 2009 wordt nog eens € 1.686.862 uitgekeerd (per aantal uitstaande certificaten medio 2009 is dit € 4,36 per certificaat).

Gelet op de economische omstandigheden zal de focus in de komende tijd liggen op een actief huurdersbeleid en kredietbewakingssysteem om de huurschades en leegstand te beperken.

### **Slot**

Wilgenhaege Fondsen Management B.V. beschikt als beheerder in de zin van de Wft over een beschrijving van de administratieve organisatie en een systeem van interne controle (AO/IC) - als bedoeld in de artikelen 3:17, tweede lid, onderdeel c, en 4:14, eerste lid van de Wft - die voldoet aan de vereisten van de Wft. De AO/IC functioneert effectief en overeenkomstig deze beschrijving.

De directie van Wilgenhaege Stedekroon N.V. werd in het eerste halfjaar van 2009 gevoerd door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. en deze wordt als zodanig aangemerkt als beheerder in de zin van de Wft.

## Wilgenhaege Stedekroon N.V. Tussentijdsbericht 2009

Het bestuur werd gevormd door de heren F.M.A. Kee, G.C. Langelaar, R.G.A. Steenvoorden en R.L. Voskamp.

De heer F.M.A. Kee is per 1 april 2009 teruggetreden als bestuurslid van Wilgenhaege Fondsen Management B.V.

Hoofddorp, 24 augustus 2009

## Tussentijds financieel verslag eerst halfjaar 2009

|   | Verkorte balans (in euro's) | Note | 30-6-2009         | 31-12-2008        |
|---|-----------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Activa</b>   |                             |      |                   |                   |
| Vastgoedbeleggingen in exploitatie  |                             | 1    | 74.955.000        | 76.555.000        |
| Financiële vast activa  |                             | 2    | 147.155           | 152.440           |
| <b>Totaal vaste activa</b>  |                             |      | <b>75.102.155</b> | <b>76.707.440</b> |
| Debiteuren en overige vorderingen   |                             | 3    | 773.186           | 1.201.987         |
| Liquide middelen  |                             | 4    | 2.267.973         | 578.275           |
| <b>Totaal vlottende activa</b>  |                             |      | <b>3.041.159</b>  | <b>1.780.262</b>  |
| <b>Totaal activa</b>  |                             |      | <b>78.143.314</b> | <b>78.487.702</b> |
| <b>Passiva</b>  |                             |      |                   |                   |
| Gestort en opgevraagd aandelenkapitaal  |                             | 5    | 3.871.460         | 4.101.140         |
| Agioreserve   |                             | 5    | 34.493.342        | 35.209.283        |
| Overige reserves  |                             |      | (16.038.732)      | (5.508.849)       |
| Herwaarderingsreserve   |                             |      | 116.050           | 155.002           |
| Resultaat huidige boekjaar  |                             |      | (983.636)         | (10.568.835)      |
| <b>Totaal eigen vermogen</b>  |                             |      | <b>21.458.484</b> | <b>23.387.741</b> |
| Langlopende rentedragende leningen o/g  |                             | 6    | 52.475.099        | 51.780.034        |
| Waarborgsommen en overige langlopende schulden                                  |                             |      | 131.012           | 131.013           |
| <b>Totaal langlopende schulden</b>  |                             |      | <b>52.606.111</b> | <b>51.911.047</b> |
| Accrual performance   |                             |      | 6.663             | 6.443             |
| Financiële derivaten  |                             | 7    | 3.687.547         | 2.931.114         |
| Overige schulden en overlopende passiva   |                             | 8    | 384.509           | 251.357           |
| <b>Totaal kortlopende schulden</b>  |                             |      | <b>4.078.719</b>  | <b>3.188.914</b>  |
| <b>Totaal passiva</b>   |                             |      | <b>78.143.314</b> | <b>78.487.702</b> |
| <i>Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel</i>                           |                             |      | € 55,43           | € 60,47           |
| <i>Aangepaste intrinsieke waarde per certificaat volgens fondsadministratie</i> |                             |      | € 68,48           | € 74,67           |

Wilgenhaege Stedekroon N.V. Tussentijdsbericht 2009

| <b>Verkorte winst- en verliesrekening (in euro's)</b>        | <b>01-01-09 t/m<br/>30-06-09</b> | <b>01-01-08 t/m<br/>30-06-08</b> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Netto-opbrengsten uit onroerendgoedbeleggingen</b>        |                                  |                                  |
| Brutohuuropbrengsten   | 3.146.750                        | 3.216.712                        |
| Exploitatiekosten  | (308.931)                        | (277.504)                        |
| Netto-huuropbrengsten  | 2.837.819                        | 2.939.208                        |
| <br>   |                                  |                                  |
| Resultaat verkoop OG   | -                                | 580.676                          |
| Waardemutatie onroerendgoedbeleggingen in exploitatie        | (1.600.000)                      | (206.996)                        |
| <b>Totaal netto-opbrengsten uit onroerendgoedbeleggingen</b> | <b>1.237.819</b>                 | <b>3.312.888</b>                 |
| <br>   |                                  |                                  |
| <b>Lasten</b>  |                                  |                                  |
| Financiële opbrengsten                                       | 35.863                           | 54.857                           |
| Financiële kosten  | (11.220)                         | (32.738)                         |
| Mutaties reële waarde financiële derivaten                   | (686.932)                        | 1.320.530                        |
| Performance fee  | (220)                            | (215.851)                        |
| Hypothecaire financieringskosten                             | (1.268.825)                      | (1.365.356)                      |
| Distributievergoeding  | (38.349)                         | (61.573)                         |
| Kosten niet-doorgegane transacties                           | (11.495)                         | -                                |
| Algemene kosten  | (240.277)                        | (199.971)                        |
| <b>Totaal lasten</b>   | <b>(2.221.455)</b>               | <b>(500.102)</b>                 |
| <b>Beleggingsresultaat</b>                                   | <b>(983.636)</b>                 | <b>2.812.786</b>                 |
| <br>   |                                  |                                  |
| <b>Resultaat per aandeel (x € 1)</b>                         | <b>(2,54)</b>                    | <b>69,28</b>                     |

Wilgenhaege Stedekroon N.V. Tussentijdsbericht 2009

| <b>Verkort overzicht van het totaalresultaat (in euro's)</b>                               | <b>01-01-09 t/m<br/>30-06-09</b> | <b>01-01-08 t/m<br/>30-06-08</b> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Beleggingsresultaat  | (983.636)                        | 2.812.786                        |
| Waarde mutaties rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen                                | -                                | -                                |
| Belastingen met betrekking tot waarde mutaties rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen | -                                | -                                |
| <b>Totaal resultaat toekomend aan de aandeelhouders</b>                                    | <b>(983.636)</b>                 | <b>2.812.786</b>                 |
| <b>Totaal resultaat per aandeel (x € 1)</b>  | <b>(2,54)</b>                    | <b>69,28</b>                     |

Wilgenhaege Stedekroon N.V. Tussentijdsbericht 2009

| <b>Verkort kasstroomoverzicht (in euro's)</b> | <b>01-01-09 t/m<br/>30-06-09</b> | <b>01-01-08 t/m<br/>30-06-08</b> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Kasstroom uit operationele activiteiten       | 1.934.969                        | 1.485.481                        |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten        | -                                | (4.832.416)                      |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten       | (245.271)                        | 348.841                          |
| Netto kasstroom                               | <u>1.689.698</u>                 | <u>(2.998.094)</u>               |
| Liquide middelen vorige periode               | <u>578.275</u>                   | <u>5.997.264</u>                 |
| Liquide middelen per 30 juni                  | <u>2.267.973</u>                 | <u>2.999.170</u>                 |

Wilgenhaege Stedekroon N.V. Tussentijdsbericht 2009

**Mutaties in het eigen vermogen (in euro's)**

|  | <b>Geplaatst<br/>kapitaal</b> | <b>Agio-<br/>reserve</b> | <b>Herwaar-<br/>derings<br/>reserve</b> | <b>Overige<br/>reserve</b> | <b>On-<br/>verdeeld<br/>resultaat</b> | <b>Totaal</b>     |
|--|-------------------------------|--------------------------|---|----------------------------|---------------------------------------|-------------------|
| <b>Stand per<br/>1 januari 2008</b>      | <b>3.889.300</b>              | <b>34.640.000</b>        | <b>732.200</b>                          | <b>(2.708.612)</b>         |                                       | <b>36.552.888</b> |
| Uitgifte en inkoop<br>van certificaten   | 170.500                       | 1.289.333                | -                                       | (2.683.251)                | -                                     | (1.223.418)       |
| Opstart en<br>emissiekosten              | -                             | (15.538)                 | -                                       | -                          | -                                     | (15.538)          |
| Dividendbelasting<br>inkoop certificaten | -                             | -                        | -                                       | (11.544)                   | -                                     | (11.544)          |
| Uitgekeerd dividend                      | -                             | (864.866)                | -                                       | -                          | -                                     | (864.866)         |
| Herwaardering                            | -                             | -                        | 315.392                                 | (315.392)                  | -                                     | -                 |
| Nettoresultaat                           | -                             | -                        | -                                       | -                          | 2.812.786                             | 2.812.786         |
| <b>Stand per<br/>30 juni 2008</b>        | <b>4.059.800</b>              | <b>35.048.929</b>        | <b>1.047.592</b>                        | <b>(5.718.799)</b>         | <b>2.812.786</b>                      | <b>37.250.308</b> |
| <b>Stand per<br/>1 januari 2009</b>      | <b>4.101.140</b>              | <b>35.209.283</b>        | <b>155.002</b>                          | <b>(16.077.684)</b>        | -                                     | <b>23.387.741</b> |
| Uitgifte van<br>certificaten             | 3.670                         | 20.580                   | -                                       | -                          | -                                     | 24.250            |
| Intrekking<br>certificaten               | (233.350)                     | 230.421                  | -                                       | -                          | -                                     | (2.929)           |
| Uitgekeerde<br>cashdividend              | -                             | (966.942)                | -                                       | -                          | -                                     | (966.942)         |
| Herwaardering                            | -                             | -                        | (38.952)                                | 38.952                     | -                                     | -                 |
| Nettoresultaat                           | -                             | -                        | -                                       | -                          | (983.636)                             | (983.636)         |
| <b>Stand per<br/>30 juni 2009</b>        | <b>3.871.460</b>              | <b>34.493.342</b>        | <b>116.050</b>                          | <b>(16.038.732)</b>        | <b>(983.636)</b>                      | <b>21.458.484</b> |

## Toelichting op het tussentijds financieel verslag eerste halfjaar 2009

### Algemeen

Wilgenhaege Stedekroon N.V. is statutair gevestigd te Hoofddorp. De vennootschap is op 6 juli 2005 opgericht naar Nederlands recht onder de handelsnaam Wilgenhaege Stedekroon N.V. De vennootschap is een niet-beursgenoteerde naamloze vennootschap. De statutaire directie van de vennootschap wordt gevormd door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. De doelstelling van de vennootschap is enerzijds het aankopen, exploiteren en verkopen van vastgoed en anderzijds het houden van belangen in niet-speculatieve aan vastgoed gerelateerde beleggingen zoals, maar niet beperkt tot, effecten in beursfondsen die beleggen in vastgoed, effecten in vastgoed-c.v.'s en vastgoedmaatschappen en vastrentende waarden (zoals obligaties en notes) met vastgoed als onderliggende waarde.

Wilgenhaege Stedekroon N.V. is een fiscale beleggingsinstelling als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, waardoor in Nederland geen vennootschapsbelasting is verschuldigd, mits aan de daarvoor gestelde eisen van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 is voldaan. Voorts heeft Wilgenhaege Stedekroon N.V. een vergunning als bedoeld in de Wet toezicht beleggingsinstellingen

Wet op de vennootschapsbelasting 1969 is voldaan. Voorts heeft Wilgenhaege Stedekroon N.V. een vergunning als bedoeld in de Wet toezicht beleggingsinstellingen.

### Algemene grondslagen voor de opstelling van het tussentijds financieel verslag

Het tussentijds financieel verslag is opgesteld in overeenstemming met IAS 34.

Dezelfde grondslagen voor de waardering van activa en passiva en resultaatbepaling worden gehanteerd als in de jaarrekening van 2008.

### Operationele leasecontracten

Stedekroon verhuurt haar vastgoedbeleggingen in de vorm van niet-opzegbare operationele leasecontracten.

Het toekomstige minimumbedrag aan inkomsten uit niet-opzegbare operationele leasecontracten is als volgt:

|                         | <u>30-06-2009</u>   | <u>30-06-2008</u>   |
|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Minder dan één jaar     | 6.294.026           | 6.211.051           |
| Tussen één en vijf jaar | 21.631.647          | 20.009.358          |
| Meer dan vijf jaar      | 13.952.799          | 10.801.002          |
| Totaal                  | <u>€ 41.878.472</u> | <u>€ 37.021.411</u> |

Het merendeel van de huurcontracten wordt voor een periode van vijf jaar afgesloten, waarbij de huurder een optie heeft om de huur met vijf jaar te verlengen. Jaarlijkse huurverhogingen zijn gebaseerd op de index van de kosten van levensonderhoud.

## Toelichting bij specifieke posten in de balans en de winst- en verliesrekening

### 1) Onroerend vastgoedbeleggingen in exploitatie

|                              | <u>30-6-2009</u>  | <u>31-12-2008</u> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Openingsbalans per 1 januari | 76.555.000        | 77.770.000        |
| Investerings                 | -                 | 17.514.900        |
| Desinvesteringen             | -                 | (7.650.000)       |
| Herwaardering                | (1.600.000)       | (11.079.900)      |
| Eindbalans                   | <u>74.955.000</u> | <u>76.555.000</u> |

De vastgoedbeleggingsportefeuille is per 30 juni 2009 geherwaardeerd op basis van de waardering van het vastgoed door een geregistreerde onafhankelijke taxateur. De waardering van de vastgoedbeleggingen is vastgesteld op basis van recente verkoop- en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten.

### 2) Financiële vaste activa

|                              | <u>30-6-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|------------------------------|------------------|-------------------|
| Openingsbalans per 1 januari | 152.440          | 165.666           |
| Toevoegingen                 | 1.680            | -                 |
| Aflossing                    | (6.965)          | (13.226)          |
| Eindbalans                   | <u>147.155</u>   | <u>152.440</u>    |

De financiële vaste activa betreffen een annuïteitenlening met een looptijd van 10 jaar en een rente percentage van 7%.

### 3) Debiteuren en overige vorderingen

|  | <b>30-06-2009</b> | <b>31-12-2008</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Debiteuren                             | 435.922           | 105.481           |
| Voorziening                            | -                 | (18.005)          |
| Totaal debiteuren                      | 435.922           | 87.476            |
| Belastingen                            | (16.707)          | (8.011)           |
| Vordering gerelateerde partij WFM CV I | -                 | 603.850           |
| Overige vorderingen                    | 353.971           | 518.672           |
|  | <u>773.186</u>    | <u>1.201.987</u>  |

In de overige vorderingen is een bedrag opgenomen van € 190.000, op 15 juli 2009 is hiervan reeds € 60.000 ontvangen, voor een vordering inzake een niet-doorgegane verkooptransactie. Verder is door de tegenpartij € 50.000 meer toegezegd als tegemoetkoming.

### 4) Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de onderneming.

### 5) Eigen vermogen

Er zijn in totaal 387.146 aandelen uitgegeven met een nominale waarde van € 10. Gedurende het eerste halfjaar 2009 zijn er 23.335 stuks reeds ingekochte certificaten definitief ingetrokken.

#### Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel

|                                    | <b>30-6-2009</b> | <b>31-12-2008</b> |
|------------------------------------|------------------|-------------------|
| Intrinsieke waarde                 | 21.458.484       | 23.387.741        |
| Aantal certificaten                | 387.146          | 386.779           |
| Intrinsieke waarde per certificaat | € 55,43          | € 60,47           |

#### Aangepaste intrinsieke waarde per certificaat van aandeel

In het kader van de transparantie en vergelijkbaarheid heeft Wilgenhaege Stedekroon N.V. gekozen voor de toepassing van IFRS bij haar verslaggeving. Onder IFRS worden alle opstartkosten en emissiekosten rechtstreeks in mindering gebracht op het eigen vermogen. Voor het afdekken van renterisico's maakt de vennootschap gebruik van financiële derivaten. Voor het afsluiten van financiële derivaten is een premie verschuldigd aan de bank of wordt een hogere prijs betaald dan de reële waarde van het derivaat op moment van afsluiten. Onder IFRS zullen deze premies dan wel waardeverschillen direct in het resultaat verwerkt worden.

Teneinde de opstartkosten, aankoopkosten en resultaten bij het afsluiten van financiële derivaten gelijkmatig ten laste te laten komen van de huidige en toekomstige aandeelhouders wordt de

Wilgenhaege Stedekroon N.V. Tussentijdsbericht 2009

handelsprijs berekend door de intrinsieke waarde onder IFRS, per maandeinde van de voorgaande kalendermaand, te corrigeren voor de aankoopkosten, de transactiekosten van aan vastgoed gerelateerde beleggingen, oprichting- en structureringskosten (van de eerste uitgifte) en resultaten bij het afsluiten van financiële derivaten. De aankoopkosten van vastgoedobjecten, oprichting- en structureringskosten worden afgeschreven over een looptijd van tien (10) jaar en resultaten bij het afsluiten van financiële derivaten worden afgeschreven over de looptijd van het derivaat.

|   | <u>30/06/2009*</u> | <u>31/12/2008</u> |
|---|--------------------|-------------------|
| Intrinsieke waarde  | € 21.458.484       | € 23.387.741      |
| Correctie aankoopkosten en opstartkosten en<br>upfront premie derivaten | € 5.053.391        | € 5.493.174       |
| Aantal certificaten van aandelen  | 387.146            | 386.779           |
| Waarde per certificaat volgens fondsadministratie                       | <u>€ 68,48</u>     | <u>€ 74,67</u>    |

\*Op basis van aangepast fondsadministratie.

## 6) Langlopende rentedragende leningen o/g

### Leningen

|   | <u>30-06-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Openingsbalans                                  | 51.920.000        | 46.770.000        |
| Toevoegingen                                    | 682.400           | 5.150.000         |
| Aflossingen                                     | -                 | -                 |
| Eindbalans                                      | <u>52.602.400</u> | <u>51.920.000</u> |
| Openingsbalans                                  | 139.966           | 144.336           |
| Geactiveerde financieringskosten                | -                 | 67.828            |
| Afschrijvingen geactiveerde financieringskosten | (12.665)          | (72.198)          |
| Eindbalans                                      | <u>(127.301)</u>  | <u>(139.966)</u>  |
| Eindbalans                                      | <u>52.475.099</u> | <u>51.780.034</u> |

Gedurende de periode is er 1 hypothecaire lening afgesloten. De rentevergoeding voor deze lening bedraagt 3-maands EURIBOR plus een marge van 0,70%. De lening heeft een looptijd tot 30 september 2012.

## 7) Financiële derivaten

Wilgenhaege Stedekroon N.V. beperkt haar renterisico door het gebruik van financiële rentederivaten. Onder IFRS worden de financiële rentederivaten tegen marktwaarde verantwoord in de verslaglegging.

Voor leningen met een nominale waarde van € 4,917 miljoen is het renterisico afgedekt door middel van CAP's. Deze CAP's maximeren de te betalen rente op 5% voor de periode 1 januari 2009 tot en met 31 januari 2014.

Voor een leningen met een nominale waarde van € 3.000.000 is een renteswap afgesloten met een rentepercentage van 4,31% die expireert op 30 december 2016.

Voor een lening met een nominale waarde van € 5.985.000 is het renterisico afgedekt tot 30 september 2013 met een SWAP, zodat de rente gemaximeerd is op 3,95%.

Voor een lening met een nominale waarde van € 16.200.000 is het renterisico afgedekt tot 30 september 2012 met een SWAP zodat de rente vastligt op 4,56%.

Voor een lening met een nominale waarde van € 12.500.000 is het renterisico afgedekt tot 30 juni 2015 met een SWAP, zodat de rente vastligt op 4,62%.

Voor een lening met een nominale waarde van € 10.000.000 is het renterisico afgedekt tot 30 juni 2013 met een SWAP zodat de rente vastligt op 4,50%.

De genoemde rentepercentages zijn exclusief de rentemarge van de financier ter grootte van 0,70%.

## 8) Overige schulden en overlopende passiva

|   | <u>30-06-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Crediteuren                             | 980.588           | 167.297           |
| Servicekosten                           | (9.375)           | (6.458)           |
| Overige schulden en overlopende passiva | (586.704)         | 90.518            |
| Totale kosten                           | <u>384.509</u>    | <u>251.357</u>    |

**9) Totaal expense ratio**

|                               | <u>30-06-2009</u> | <u>30-06-2008</u> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Exploitatiekosten             | 308.931           | 277.504           |
| Distributievergoedingen       | 38.349            | 61.573            |
| Algemene kosten               | 240.277           | 199.971           |
| Totale kosten                 | <u>587.557</u>    | <u>539.048</u>    |
| Gemiddelde intrinsieke waarde | 22.302.005        | 35.581.460        |
| <hr/>                         |                   |                   |
| Totale kosten                 |                   |                   |
| Gemiddelde intrinsieke waarde | =2,6%             | = 1,5%            |

De totale expense ratio heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. Onder de totale kosten worden begrepen de bedrijfskosten, de overige kosten en de opstartkosten en emissiekosten. De kosten van beleggingstransacties en de interestkosten worden buiten beschouwing gelaten, evenals de kosten, die verband houden met het toe- en uittreden van deelnemers, voor zover deze gedekt worden uit de ontvangsten op- en afslagen. Het gemiddelde eigen vermogen is berekend door het gemiddelde te nemen van de stand per ultimo van elke maand van het lopend jaar.

Voor de goede orde zij vermeld dat transactiekosten onderdeel zijn van de kostprijs respectievelijk de verkoopprijs van de beleggingen.

**10) Personeel**

Wilgenhaege Stedekroon N.V. heeft geen personeel in dienst. Dagelijks technisch en commercieel beheer alsmede de financiële administratie zijn uitbesteed aan gerenommeerde en ervaren partijen.

**11) Verbonden partijen**

Er hebben geen transacties met verbonden partijen plaatsgevonden.

**12) Oprichting- en structureringskosten**

Deze kosten zijn te verdelen als volgt € 50.000 voor marketingkosten en € 12.000 voor structureringskosten. Deze bedragen zijn in rekening gebracht door Wilgenhaege Fondsen Management B.V.

Kosten in verband met uitgifte, inkoop en verkoop van certificaten

Bij uitgifte, inkoop of verkoop van certificaten wordt een opslag van 2,5% ten laste gebracht van de certificaathouder. Dit bedrag komt ten goede aan de vermogensbeheerder, te weten Wilgenhaege Vermogensbeheer B.V.

In het eerste halfjaar 2009 is voor een totaalbedrag van € 661 aan vergoedingen in rekening gebracht door Wilgenhaege Vermogensbeheer B.V. aan certificaathouders voor deelname aan Stedekroon.

## Wilgenhaege Stedekroon N.V. Tussentijdsbericht 2009

### Kosten in verband met de verwerving van beleggingen in vastgoed

Voor het aanbrengen van vastgoed ontvangt Wilgenhaege Fondsen Management B.V. een acquisitievergoeding van 1,5% over de aankoopprijs van het vastgoed. Dit bedrag wordt door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. in rekening gebracht. Bij deze acquisitievergoeding zijn de makelaarskosten inbegrepen. Indien de makelaarskosten hoger zijn dan 1,5% van de aankoopprijs van het vastgoedobject, komt het meerdere van 1,5% voor rekening van de vennootschap. In het eerste halfjaar 2009 is er geen acquisitievergoeding in rekening gebracht.

### Kosten in verband met de vervreemding van beleggingen in vastgoed

De verkoopvergoeding van Wilgenhaege Fondsen Management B.V. betreft een vergoeding van 1% over de verkoopprijs van het vastgoed. In het eerste halfjaar 2009 is er geen vergoeding in rekening gebracht.

### Winstdeling verkoopresultaat bij vervreemding van beleggingen in vastgoed

Wilgenhaege Fondsen Management B.V. heeft bij verkoop van vastgoed een aandeel in de verkoopwinst van 25%. De verkoopwinst wordt als volgt gedefinieerd: het positieve verschil tussen de verkoopprijs van de belegging direct in vastgoed en de initiële aankoopprijs (inclusief aankoopkosten), verkoopkosten en additioneel geactiveerde investeringen. In het eerste halfjaar 2009 is er geen vergoeding in rekening gebracht.

### Kosten van beheer

Op basis van de Overeenkomst van Beheer wordt jaarlijks een vergoeding betaald aan Wilgenhaege Property Management B.V. van 0,45% over de gemiddelde reële waarde van beleggingen direct in vastgoed.

In het eerste halfjaar 2009 is er voor een bedrag van € 170.292 (2008: € 188.005) aan beheervergoedingen in rekening gebracht.

Deze vergoeding is ter dekking van de door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. gemaakte kosten voor het commerciële en technische beheer van het vastgoed. In geval van uitbesteding door het Bestuur van het vastgoedbeheer betaalt Wilgenhaege Fondsen Management B.V. dit gedeelte van de vergoeding door aan de externe vastgoedbeheerder.

### Kosten van management

Wilgenhaege Fondsen Management B.V. ontvangt op basis van de Overeenkomst van Beheer jaarlijks een vergoeding, te betalen door de vennootschap, van 0,15% over de gemiddelde reële waarde van de beleggingen direct in vastgoed voor het voeren van het management van de vennootschap. In het eerste halfjaar 2009 is er voor een bedrag van € 56.764 (2008: € 62.664) aan managementvergoeding in rekening gebracht.

De vergoedingen die de vennootschap verschuldigd is in verband met de verwerving van beleggingen in vastgoed, de vervreemding van beleggingen in vastgoed, de winstdeling bij vervreemding van beleggingen in vastgoed, het beheer en het management zijn gebaseerd op de Overeenkomst van Beheer. Deze overeenkomst is afgesloten voor onbepaalde tijd en is opgenomen als bijlage in het prospectus van Wilgenhaege Stedekroon N.V.

## Wilgenhaege Stedekroon N.V. Tussentijdsbericht 2009

### Distributievergoeding

De vennootschap maakt gedurende haar looptijd gebruik van de diensten van instellingen en tussenpersonen voor het plaatsen van certificaten. Deze instellingen en tussenpersonen ontvangen een distributievergoeding tot maximaal 0,075% per kwartaal uitgaande van de intrinsieke waarde per het einde van het desbetreffende kwartaal, gedeeld door het aantal alsdan uitstaande certificaten, te vermenigvuldigen met het aantal door toedoen van de desbetreffende instelling en/of tussenpersoon geplaatste certificaten. Op dit moment heeft de onderneming bij het plaatsen van certificaten alleen gebruik gemaakt van de diensten van Wilgenhaege Vermogensbeheer B.V. De distributievergoeding aan Wilgenhaege Vermogensbeheer B.V. per 30 juni 2009 bedraagt € 38.349 (2008: € 61.573)

### Kosten Stichting Administratiekantoor

De kosten van de Stichting Administratiekantoor bedragen € 7.752 (2008: € 9.400).

## **Overige gegevens**

### **Statutaire winstverdeling**

- Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
- Van de in een boekjaar behaalde winst zal binnen acht (8) maanden na einde van het boekjaar een zodanig gedeelte aan de aandeelhouders worden uitgekeerd als nodig is om de status van fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 te behouden.
- De directie bepaalt welk gedeelte van de winst resterende na de uitkeringen op grond van het bepaalde in lid 2 zal worden gereserveerd.
- Mocht een gedeelte van de winst resterende na toepassing van het bepaalde in de leden 2 en 3, dan zal dit worden uitgekeerd aan de aandeelhouders.
- Uitkering van winst aan de aandeelhouders geschiedt naar evenredigheid van ieders aandelenbezit.
- De vennootschap kan slechts winstuitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden en voor zover er voldoende liquide middelen aanwezig zijn ter beoordeling van de directie.

### **Winstverdeling**

Zoals aangegeven in het prospectus is de directie voornemens de operationele kasstroom die voortvloeit uit het exploitatieresultaat zoveel mogelijk in de vorm van dividend ten goede te laten komen aan de certificaathouders, die daarbij keuze zal worden gegeven van kasgeld of nieuwe certificaten. Tevens diende het bestuur in verband met de status als fiscale beleggingsinstelling een minimale uitkering te doen.

De operationele kasstroom die voortvloeit uit het exploitatieresultaat bedraagt per 30 juni 2009 € 1.934.969 (2008: € 1.485.481)

Het bestuur heeft een interim-dividend uitgekeerd in de maand februari 2009 van € 2,50. Als Fbi-instelling wordt de volledige fiscale winst binnen 8 maanden na afloop van het boekjaar uitgekeerd, over 2008 bedraagt dit bedrag € 2.653.804 na aftrek van de winstuitkering in februari 2009. De directie zal daarom per eind augustus per certificaat € 4,36 in cash als slotdividend uitkeren.

### **Belangen van bestuurders en commissarissen**

Overeenkomstig artikel 45, lid 3 van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen (Btb) maken bestuurders van de beheerder melding van het totale persoonlijke belang dat zij bij iedere belegging van de vennootschap aan het begin en het einde van het boekjaar hebben gehad.

Per 30 juni 2009 worden geen directe of indirecte belangen gehouden door de bestuurders in Wilgenhaege Stedekroon N.V.

**Grote beleggers**

Er zijn geen grote beleggers in de zin van het de Wft.

Aan de directie van Wilgenhaege Stedekroon N.V.  
Hoofddorp

Datum  
24 augustus 2009

Behandeld door  
drs. J. Holland RA

Ons kenmerk  
3100217591/OP9995/pr

## Beoordelingsverklaring

### Opdracht

Wij hebben de in dit tussentijds bericht verkorte tussentijdse financiële informatie van Wilgenhaege Stedekroon N.V. te Hoofddorp bestaande uit de verkorte balans per 30 juni 2009, verkorte winst-en-verliesrekening, mutatieoverzicht eigen vermogen, verkort kasstroomoverzicht over de periode 1 januari 2009 tot en met 30 juni 2009 met de toelichting beoordeelt. Het bestuur van de entiteit is verantwoordelijk voor het opmaken en het weergeven van de tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse financiële informatie op basis van onze beoordeling.

### Werkzaamheden

Wij hebben onze beoordeling van de tussentijdse financiële informatie verricht in overeenstemming met Nederlands recht waaronder Standaard 2410, "Het beoordelen van tussentijdse financiële informatie door de accountant van de entiteit". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het inwinnen van inlichtingen, met name bij personen die verantwoordelijk zijn voor financiën en verslaggeving, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle die is uitgevoerd in overeenstemming met Controlestandaarden en stelt ons niet in staat zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben genomen van alle aangelegenheden van materieel belang die bij een controle onderkend zouden worden. Om die reden geven wij geen accountantsverklaring af.

2

24 augustus 2009

3100217591/OP9995/pr

## **Conclusie**

Op grond van onze beoordeling is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de verkorte tussentijdse financiële informatie over de periode 1 januari 2009 tot en met 30 juni 2009 niet, in alle van materieel belang zijnde opzichten, is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 “Tussentijdse Financiële Verslaggeving”, zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Deloitte Accountants B.V.

was getekend: drs. J. Holland RA