Resultaten 1e halfjaar 2010

Kernpunten

- **Winst € 58,0 mln (H1 2009: € -13,9 mln)**
- **Winst per aandeel € 2,58 (H1 2009: € -0,78)**
- **Direct resultaat € 57,8 mln (H1 2009: € 58,6 mln)**
- **Direct resultaat per aandeel € 2,54 (H1 2009: € 2,63)**
- **Verkoop niet-strategisch vastgoed**

Kerncijfers

(in EUR)

Resultaten	**1e halfjaar 2010**	1e halfjaar 2009
Winst / Verlies	**58,0 mln**	-13,9 mln
Direct resultaat	**57,8 mln**	58,6 mln
Indirect resultaat	**0,2 mln**	-72,5 mln
Winst / Verlies per aandeel	**2,58**	-0,78
Direct resultaat per aandeel	**2,54**	2,63
Vermogen	**30 juni 2010**	31 december 2009
Onroerendgoedportefeuille*	**2.767,5 mln**	2.418,2 mln
Eigen vermogen	**1.722,6 mln**	1.686,5 mln
Intrinsieke waarde per aandeel	**75,03**	73,77

* = inclusief onroerend goed voor verkoop

Hans Pars, directievoorzitter van Wereldhave N.V. zegt in een toelichting:

"Het direct resultaat over het eerste halfjaar komt vergeleken met vorig jaar iets lager uit, doordat we in 2009 een eenmalige belastingbate hadden van € 2,1 mln. Hiermee rekening houdend is het onderliggend direct resultaat gestegen, wat met name is toe te schrijven aan de aankoop van vier winkelcentra in Nederland voor € 220 mln in maart 2010.

De waarderingsresultaten zijn ten opzichte van vorig jaar sterk verbeterd. Dit past bij de algemene marktontwikkeling in het eerste halfjaar van 2010, zowel in Europa als in de Verenigde Staten, dat kwaliteitsvastgoed met een stabiele cashflow zeer in trek was bij investeerders en de waarde zich positief heeft ontwikkeld.

Naast de aankoop van een vijfde winkelcentrum voor € 40 mln in Nederland op 1 juli 2010 hebben we dit jaar vijf kleinere panden en een perceel grond in het Verenigd Koninkrijk en Nederland verkocht voor € 12 mln. Dit is geheel in lijn met onze strategie om het belang in winkelcentra uit te breiden en panden met een waarde beneden € 20 mln en logistiek vastgoed te verkopen."

Winst/verlies

Het resultaat over het eerste halfjaar van 2010 bedraagt € 58,0 mln ofwel € 2,58 per aandeel (H1 2009: € -13,9 mln ofwel € -0,78 per aandeel). De stijging van het resultaat is het gevolg van verbeterde waarderingsresultaten van de portefeuille. De totale herwaardering over het eerste halfjaar (inclusief een positieve herwaardering van financiële instrumenten van € 2,0 mln) kwam uit op € 10,2 mln (H1 2009: € -82,7 mln).

Direct resultaat

Het direct resultaat over het eerste halfjaar 2010 bedraagt € 57,8 mln en is daarmee € 0,8 mln lager dan in 2009. De bezettingsgraad van de portefeuille is in het tweede kwartaal licht gestegen tot 90,8%. Vooral als gevolg van de aankoop per 16 maart 2010 van vier winkelcentra in Nederland stegen de bruto huuropbrengsten met € 5,6 mln. De extra huurinkomsten door verhuringen in Parijs en Washington werden grotendeels teniet gedaan door toegenomen leegstand in de kantorenportefeuille in België en de Verenigde Staten. Door de uitbreiding van het aantal winkelcentra, hogere onderhoudskosten en een hogere dotatie aan de voorziening oninbare vorderingen stegen de exploitatiekosten met € 0,9 mln. De netto huuropbrengsten stegen per saldo met € 4,7 mln.

De interestlasten stegen met € 2,5 mln als gevolg van de in 2009 uitgegeven converteerbare obligatielening en de in 2010 gedane aankopen. De beheerkosten zijn met € 1,0 mln gestegen, onder meer als gevolg van een versterking van de organisatie, mede in verband met de aankopen in Nederland. De winst voor belastingen steeg met € 1,4 mln. Door eenmalige belastingbaten in 2009 van € 2,1 mln die in 2010 niet werden herhaald daalde het direct resultaat na belastingen met € 0,8 mln.

Het direct resultaat per aandeel over het eerste halfjaar van 2010 bedraagt € 2,54. Doordat het onderliggend resultaat verbeterde, bleef de daling van het resultaat per aandeel als gevolg van de eenmalige belastingbate in 2009 (€ -0,11 per aandeel) en als gevolg van de toename van het aantal aandelen door het keuzedividend over het jaar 2009 (€ -0,06 per aandeel) beperkt tot € 0,09 per aandeel.

Indirect resultaat

Het indirect resultaat over het eerste halfjaar van 2010 bedraagt € 0,2 mln (2009: € -72,5 mln). De verbetering van het indirect resultaat is vooral toe te schrijven aan verbeterde waarderingsresultaten over het eerste halfjaar (H1 2010: € 10,2 mln; H1 2009: € -82,7 mln). In Nederland, België, Frankrijk en Spanje bleven de vastgoedwaarden min of meer op peil, maar in Finland daalde de waarde van de portefeuille. Dit werd gecompenseerd door stijgende vastgoedwaarden in het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten. De afwaardering in Finland houdt verband met renovatie- en verbeteringskosten van het winkelcentrum Itäkeskus in de komende jaren. De gemiddelde bij de waardering gehanteerde cap rate van de portefeuille is in het eerste halfjaar van 2010 licht gedaald en bedraagt circa 6,5%.

Met de verkoop van vier kleinere panden en een perceel grond in het Verenigd Koninkrijk en een kantoorgebouw in Wageningen in Nederland werd een vervreemdingsresultaat behaald van € 1,2 mln. De belastinglast steeg doordat in het eerste halfjaar van 2009 de belastinglatentie daalde door afwaarderingen, die er in 2010 niet waren.

Eigen vermogen/ vreemd vermogen

Op 30 juni 2010 bedraagt het eigen vermogen € 1.722,6 mln. De solvabiliteit (eigen vermogen/eigen vermogen + rentedragende schulden) bedraagt 62%. Het aantal uitstaande gewone aandelen is in verband met de uitkering van een keuzedividend over 2009 met 171.537 stuks gestegen tot 21.448.525. De nieuwe aandelen zijn dividendgerechtigd over het jaar 2010. Ondanks aankopen in het eerste halfjaar van 2010 van € 220 mln die met vreemd vermogen werden gefinancierd, behoort Wereldhave nog steeds tot de best gekapitaliseerde Europese vastgoedfondsen. De intrinsieke waarde per aandeel inclusief winst

lopend boekjaar is per 30 juni 2010 uitgekomen op € 75,03 (31 december 2009: € 73,77).

De tweede beursnotering op NYSE Euronext in Parijs wordt in het derde kwartaal van 2010 beëindigd. Het aandeel Wereldhave blijft genoteerd aan de NYSE Euronext beurs van Amsterdam, waar dagelijks gemiddeld ruim 150.000 gewone aandelen Wereldhave N.V. worden verhandeld.

Onroerendgoed-portefeuille

In het eerste halfjaar van 2010 heeft Wereldhave in Nederland de portefeuille winkelcentra uitgebreid met de aankoop van vier middelgrote winkelcentra voor € 220 mln van Unibail-Rodamco. Op 1 juli 2010 is daar voor € 39,7 mln het winkelcentrum Koningshoek te Maassluis in Nederland aan toegevoegd en op 2 augustus heeft Wereldhave voor € 5,0 mln een aan C&A verhuurde winkel in het winkelcentrum Eggert te Purmerend gekocht, waarmee Wereldhave volledig eigenaar is geworden van dit winkelcentrum.

Wereldhave heeft in 2009 bij de herijking van haar strategie besloten logistiek vastgoed en vastgoed met een waarde van minder dan € 20 mln te verkopen. In Nederland heeft Wereldhave een kantoorpand in Wageningen verkocht en in het Verenigd Koninkrijk werden vier kleinere panden en een perceel grond verkocht. In totaal werd voor een bedrag van € 12,2 mln vastgoed verkocht, waarmee een vervreemdingsresultaat werd behaald van € 1,2 mln.

In Parijs is Wereldhave erin geslaagd de resterende ruimte van het kantoorgebouw Carré Vert voor negen jaar te verhuren, waardoor het kantoorgebouw met ingang van 15 september 2010 volledig verhuurd zal zijn.

De bezettingsgraad van de totale portefeuille is in het tweede kwartaal licht gestegen tot 90,8% (Q1 2010 90,3%). Uitgesplitst per sector bedraagt de bezettingsgraad: retail/leisure 96,8%, kantoren 83,4%, logistiek 99,3% en woningen 92,5%. In Frankrijk steeg de bezettingsgraad, in België en in de Verenigde Staten daalde de bezettingsgraad en in de andere landen bleef de bezetting van de portefeuille op peil. Eind juni 2010 bedraagt de waarde van de onroerendgoedportefeuille € 2.767,5 mln; de waarde van de portefeuille ontwikkelingsprojecten bedraagt € 117,4 mln.

Ontwikkelings-portefeuille

In het eerste halfjaar van 2010 heeft Wereldhave voor een bedrag van € 21,3 mln geïnvesteerd in de onderhanden ontwikkelingsprojecten. In België is in juni 2010 begonnen met de bouw van de uitbreiding van het winkelcentrum Nivelles met 12.000 m² winkelruimte met bijbehorende overdekte parkeervoorzieningen.

De eerste twee kantoren van het project Eilan in San Antonio in de Verenigde Staten worden in het derde kwartaal van 2010 opgeleverd. Ondanks belangstelling van kandidaat huurders kunnen hier nog geen concrete verhuurtransacties worden gemeld. De bouw van de rest van de eerste fase, circa 500 woningen, een hotel en diverse commerciële voorzieningen, verloopt volgens schema. Oplevering daarvan is voorzien vanaf 2011.

Vooruitzichten

Het direct resultaat voor het jaar 2010 zal vooral afhangen van de ontwikkeling van de bezettingsgraad en van het tempo van verkopen, naast de ontwikkeling van rentelasten en wisselkoersen. Voor het jaar 2010 doet Wereldhave daarom vooralsnog geen resultaatsvoorspelling.

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.

Profiel

Wereldhave, opgericht in 1930, is een internationaal opererende belegger in vastgoed met een portefeuille van circa EUR 2,9 miljard. De activiteiten van Wereldhave zijn thans gespreid over vier vastgoedsectoren en over zes Europese landen – Nederland, België, Finland, Frankrijk, Spanje en het Verenigd Koninkrijk – en drie regio's in de Verenigde Staten. Waarde wordt gecreëerd door actief management van winkelcentra, goede timing bij aan- en verkoop van kantoren en residentieel vastgoed en door eigen ontwikkeling van projecten tegen kostprijs.

Vastgoed is een lokale aangelegenheid. Lokale expertise is dus doorslaggevend voor het succesvol kunnen opereren als vastgoedbelegger. Met eigen lokale medewerkers onderhoudt Wereldhave rechtstreeks contact met de huurders. Daardoor weet Wereldhave eerder wat er bij de huurders speelt en beschikt Wereldhave over recente marktinformatie. Kennis van snel veranderende gebruikerseisen wordt ook aangewend bij de ontwikkeling van projecten voor de eigen portefeuille.

Den Haag, 12 augustus 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

Wereldhave. Waarde voor morgen
www.wereldhave.com

Geconsolideerde balans per 30 juni 2010

(bedragen x EUR 1.000)

	30 juni 2010		31 december 2009	
Activa				
Vaste activa				
Onroerend goed in exploitatie	**2.635.998**		2.418.248	
Ontwikkelingsprojecten	**117.432**		81.629	
Vastgoedbeleggingen		**2.753.430**		2.499.877
Bedrijfsmiddelen	**6.448**		6.308	
Immateriële activa	**3.543**		2.823	
Financiële activa	**27.834**		24.352	
Latente belastingvorderingen	**963**		1.381	
Overige vaste activa	**34.296**		26.689	
		73.084		61.553
		2.826.514		2.561.430
Vlottende activa				
Onroerend goed voor verkoop	**131.535**		-	
Debiteuren en overige vorderingen	**17.585**		15.374	
Belastingvorderingen	**-**		20	
Liquide middelen	**19.179**		20.156	
		168.299		35.550
		2.994.813		2.596.980
Eigen vermogen en passiva				
Eigen vermogen				
Aandelenkapitaal	**214.485**		212.770	
Agio	**764.717**		766.432	
Algemene reserve	**622.913**		655.961	
Herwaarderingsreserve	**978**		1.762	
Reserve koersverschillen	**6.282**		-67.371	
		1.609.375		1.569.554
Minderheidsbelang		**113.180**		116.921
		1.722.555		1.686.475
Langlopende schulden				
Rentedragende schulden	**833.163**		572.057	
Latente belastingverplichtingen	**127.039**		119.036	
Financiële passiva	**-**		5.868	
Overige langlopende schulden	**22.581**		21.335	
		982.783		718.296
Kortlopende schulden				
Crediteuren	**3.247**		3.907	
Belastingen	**2.192**		2.055	
Rentedragende schulden	**235.365**		140.757	
Overige kortlopende schulden	**48.671**		45.490	
		289.475		192.209
		2.994.813		2.596.980
Eigen vermogen per aandeel *(x € 1)*		**75,03**		73,77

Geconsolideerde winst- en verliesrekening 1e halfjaar 2010

(bedragen x EUR 1.000)

	1e halfjaar 2010		1e halfjaar 2009	
Bruto huuropbrengsten	**89.615**		83.992	
Doorberekende servicekosten	**23.777**		23.057	
Totaal opbrengsten		**113.392**		107.049
Servicekosten	**-27.832**		-27.154	
Exploitatiekosten	**-7.590**		-6.705	
		-35.422		-33.859
Netto huuropbrengsten		**77.970**		73.190
Waarderingsresultaten		**10.218**		-82.657
Vervreemdingsresultaten		**1.151**		6
Beheerkosten		**-7.064**		-6.109
Overige baten en lasten		**653**		613
Operationeel resultaat		**82.928**		-14.957
Rentelasten	**-13.017**		-9.855	
Rentebaten	**195**		298	
Netto rente		**-12.822**		-9.557
Overige financiële baten en lasten		**-6.126**		1.232
Resultaat vóór belastingen		**63.980**		-23.282
Belastingen over het resultaat		**-6.013**		9.344
Winst / Verlies		**57.967**		-13.938
Aandeelhouders		**54.946**		-16.232
Minderheidsbelang		**3.021**		2.294
Winst / Verlies		**57.967**		-13.938
Winst / Verlies per aandeel *(x EUR 1)*		**2,58**		-0,78
Winst / Verlies per aandeel bij volledige conversie *(x EUR 1)*		**2,43**		-0,78

Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2e kwartaal 2010

(bedragen x EUR 1.000)

	2e kwartaal 2010		2e kwartaal 2009	
Bruto huuropbrengsten	**47.171**		42.009	
Doorberekende servicekosten	**12.212**		11.477	
Totaal opbrengsten		**59.383**		53.486
Servicekosten	**-14.007**		-13.343	
Exploitatiekosten	**-3.777**		-3.209	
		-17.784		-16.552
Netto huuropbrengsten		**41.599**		36.934
Waarderingsresultaten		**22.256**		-50.846
Vervreemdingsresultaten		**1.266**		1
Beheerkosten		**-3.831**		-2.968
Overige baten en lasten		**8**		-
Operationeel resultaat		**61.298**		-16.879
Rentelasten	**-7.014**		-4.338	
Rentebaten	**115**		93	
Netto rente		**-6.899**		-4.245
Overige financiële baten en lasten		**-4.653**		2.283
Resultaat vóór belastingen		**49.746**		-18.841
Belastingen over het resultaat		**-4.354**		6.368
Winst / Verlies		**45.392**		-12.473
Aandeelhouders		**44.384**		-12.916
Minderheidsbelang		**1.008**		443
Winst / Verlies		**45.392**		-12.473
Winst / Verlies per aandeel *(x EUR 1)*		**2,08**		-0,62
Winst / Verlies per aandeel bij volledige conversie *(x EUR 1)*		**1,93**		-0,62

Direct en indirect resultaat 1e halfjaar 2010

(bedragen x EUR 1.000)

	1e halfjaar 2010		1e halfjaar 2009	
	direct resultaat	**indirect resultaat**	direct resultaat	indirect resultaat
Bruto huuropbrengsten	**89.615**		83.992	
Doorberekende servicekosten	**23.777**		23.057	
Totaal opbrengsten	**113.392**		107.049	
Service- en operationele kosten	**-27.832**		-27.154	
Exploitatiekosten	**-7.590**		-6.705	
	-35.422		-33.859	
Netto huuropbrengsten	**77.970**		73.190	
Waarderingsresultaten		**10.218**		-82.657
Vervreemdingsresultaten		**1.151**		6
Beheerkosten	**-7.064**		-6.109	
Overige baten en lasten	**653**		613	
Operationeel resultaat	**71.559**	**11.369**	67.694	-82.651
Rentelasten	**-11.499**	**-1.518**	-9.087	-768
Rentebaten	**195**		298	
Netto rente	**-11.304**	**-1.518**	-8.789	-768
Overige financiële baten en lasten		**-6.126**		1.232
Resultaat vóór belastingen	**60.255**	**3.725**	58.905	-82.187
Belastingen over het resultaat	**-2.482**	**-3.531**	-339	9.683
Winst / Verlies	**57.773**	**194**	58.566	-72.504
Aandeelhouders	**54.194**	**752**	54.926	-71.158
Minderheidsbelang	**3.579**	**-558**	3.640	-1.346
Winst / Verlies	**57.773**	**194**	58.566	-72.504
Winst / Verlies per aandeel (x € 1)	**2,54**	**0,04**	2,63	-3,41
Winst / Verlies per aandeel bij volledige conversie (x € 1)	**2,35**	**0,08**	2,63	-3,41

Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

(bedragen x EUR 1.000)

	1e halfjaar 2010		1e halfjaar 2009	
Resultaat aandeelhouders	**54.946**		-16.232	
Resultaat minderheidsbelang	**3.021**		2.294	
Totaal resultaat		**57.967**		-13.938
Overige gerealiseerde en ongerealiseerde resultaten:				
Koersverschillen	**73.653**		4.137	
Herwaardering van financiële activa beschikbaar voor verkoop	**-1.131**		289	
Totaal overig gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten		**72.522**		4.426
Totaal van gerealiseerde en ongerealiseerde resultaten		**130.489**		-9.512
Aandeelhouders		**127.815**		-11.864
Minderheidsbelang		**2.674**		2.352
		130.489		-9.512

Geconsolideerd overzicht van mutaties eigen vermogen

(bedragen x EUR 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 halfjaar	-	-	-16.232	-	-	-16.232	2.294	-13.938
Overige gerealiseerde en ongerealiseerde resultaten	-	-	-	200	4.168	4.368	58	4.426
Totaal gerealiseerde en ongerealiseerde resultaten	-	-	-16.232	200	4.168	-11.864	2.352	-9.512
Dividend over 2008	4.953	-4.953	-73.754	-	-	-73.754	-6.347	-80.101
Stand op 30 juni 2009	212.770	758.856	746.825	599	-64.385	1.654.665	115.894	1.770.559
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 halfjaar	-	-	54.946	-	-	54.946	3.021	57.967
Overige gerealiseerde en ongerealiseerde resultaten	-	-	-	-784	73.653	72.869	-347	72.522
Totaal gerealiseerde en ongerealiseerde resultaten	-	-	54.946	-784	73.653	127.815	2.674	130.489
Dividend over 2009	1.715	-1.715	-87.994	-	-	-87.994	-6.415	-94.409
Stand op 30 juni 2010	214.485	764.717	622.913	978	6.282	1.609.375	113.180	1.722.555

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(bedragen x EUR 1.000)

	1e halfjaar 2010		1e halfjaar 2009	
Operationele activiteiten				
Resultaat		**57.967**		-13.938
Aanpassingen:				
Waarderingsresultaten	**-10.218**		82.657	
Netto rente	**12.822**		9.557	
Overige financiële baten en lasten	**6.126**		-1.232	
Vervreemdingsresultaten	**-1.151**		-6	
Latente belastingen	**3.531**		-8.914	
Overige niet kasmutaties	**1.062**		344	
		12.172		82.406
		70.139		68.468
Mutaties werkkapitaal		**19**		-1.837
Kasstroom uit operationele activiteiten		**70.158**		66.631
Interest betaald	**-12.660**		-12.880	
Interest ontvangen	**2.644**		2.575	
Vennootschapsbelasting betaald/(ontvangen)	**-1.380**		-985	
		-11.396		-11.290
Netto kasstroom uit operationele activiteiten		**58.762**		55.341
Investeringsactiviteiten				
Opbrengst van verkoop van vastgoedbeleggingen	**11.931**		279	
Investeringen in vastgoedbeleggingen	**-249.110**		-23.518	
Investeringen bedrijfsmiddelen	**-373**		-415	
Investeringen financiële activa	**464**		269	
Investeringen in immateriële activa	**-875**		-422	
Investeringen in overige vaste activa	**-2.001**		-1.827	
Kasdeel termijntransacties	**-33.356**		21.995	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		**-273.320**		-3.639
Financieringsactiviteiten				
Opnamen rentedragende schulden	**515.248**		98.434	
Aflossingen rentedragende schulden	**-204.851**		-64.450	
Aflossingen overige langlopende schulden	**-421**		-335	
Betaald dividend	**-94.409**		-80.101	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**215.567**		-46.452
Toename		**1.009**		5.250
Stand liquide middelen op 1 januari		**20.156**		24.743
Koersverschillen op liquide middelen		**-1.986**		-528
Stand liquide middelen op 30 juni		**19.179**		29.465

Geografisch gesegmenteerde informatie - 1e halfjaar 2010

(bedragen x EUR 1.000)

	NL	BE	F	ES	SF	VK	USA	Totaal
Resultaat								
Bruto huuropbrengsten	18.895	13.027	4.048	5.692	14.833	9.816	23.304	89.615
Doorberekende servicekosten	2.736	2.937	1.422	1.347	3.424	837	11.074	23.777
Totaal opbrengsten	21.631	15.964	5.470	7.039	18.257	10.653	34.378	113.392
Service- en operationele kosten	-2.796	-3.245	-1.976	-1.785	-3.668	-1.114	-13.248	-27.832
Exploitatiekosten	-1.874	-686	-275	-606	-358	-1.000	-2.791	-7.590
Waarderingsresultaten	-3.277	-1.818	-1.894	814	-13.379	7.002	22.770	10.218
Vervreemdingsresultaten	-36	-	-	-	-	1.187	-	1.151
Beheerkosten	-3.684	-741	-307	-308	-94	-1.110	-820	-7.064
Overige baten en lasten	-	653	-	-	-	-	-	653
Rentelasten	64	-102	-802	-978	-6.382	-2.638	-2.179	-13.017
Rentebaten	75	4	104	3	2	1	6	195
Overige financiële baten en lasten	-6.126	-	-	-	-	-	-	-6.126
Belastingen over het resultaat	-5.153	-81	-16	-1.218	1.532	-964	-113	-6.013
Resultaat	-1.176	9.948	304	2.961	-4.090	12.017	38.003	57.967
Totale activa								
Onr. goed in exploitatie	490.544	379.515	173.266	154.618	509.177	197.558	731.320	2.635.998
Ontwikkelingsprojecten	750	14.082	-	-	-	234	102.366	117.432
Onr. goed voor verkoop	97.726	-	-	-	-	33.809	-	131.535
Overige segment activa	608.503	17.912	5.256	8.843	2.461	53.995	29.660	726.630
min: intercompany	-589.135	-	-	-	-	-27.647	-	-616.782
	608.388	411.509	178.522	163.461	511.638	257.949	863.346	2.994.813
Investeringen in vastgoedbeleggingen	218.350	32	2.223	14	2.930	-5.703	21.706	239.552
Brutohuur naar type vastgoedobject								
Kantoren	721	5.025	2.771	3.087	285	6.605	19.670	38.164
Retail / Leisure	12.202	8.002	1.277	1.381	14.548	2.733	836	40.979
Logistiek	5.849	-	-	1.224	-	478	-	7.551
Residentieel	123	-	-	-	-	-	2.798	2.921
	18.895	13.027	4.048	5.692	14.833	9.816	23.304	89.615

Geografisch gesegmenteerde informatie - 1e halfjaar 2009

(bedragen x EUR 1.000)

	NL	BE	F	ES	SF	VK	USA	Totaal
Resultaat								
Bruto huuropbrengsten	14.496	13.103	2.716	5.733	14.852	9.579	23.513	83.992
Doorberekende servicekosten	2.147	3.038	994	1.348	3.346	828	11.356	23.057
Totaal opbrengsten	16.643	16.141	3.710	7.081	18.198	10.407	34.869	107.049
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	-3.549	-798	-186	-95	-26	-637	-818	-6.109
Overige baten en lasten	-	613	-	-	-	-	-	613
Rentelasten	6.439	-137	-1.187	-1.735	-7.001	-2.998	-3.236	-9.855
Rentebaten	108	81	21	12	-	54	22	298
Overige financiële baten en lasten	1.232	-	-	-	-	-	-	1.232
Belastingen over het resultaat	1.663	-64	-24	1.669	2.811	2.303	986	9.344
Resultaat	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
Investeringen in vastgoedbeleggingen	2.454	2.835	3.505	-	1.368	19	13.799	23.980
Brutohuur naar type vastgoedobject								
Kantoren	715	5.645	1.427	3.041	277	6.133	19.523	36.761
Retail / Leisure	8.067	7.458	715	1.474	14.575	2.903	961	36.153
Logistiek	5.714	-	574	1.218	-	543	-	8.049
Residentieel	-	-	-	-	-	-	3.029	3.029
	14.496	13.103	2.716	5.733	14.852	9.579	23.513	83.992

Toelichting

Rentedragende schulden *(bedragen x EUR 1.000)*	**30 juni 2010**	30 juni 2009
Langlopend		
Bancaire schulden en onderhandse leningen	**570.011**	350.321
Hypothecaire leningen	**42.544**	40.748
Converteerbare obligatieleningen	**220.608**	196.115
	833.163	587.184
Kortlopend		
Rentedragende schulden	**235.365**	188.078
	1.068.528	775.262

Mutaties rentedragende schulden	
Stand op 1 januari 2009	739.586
Koersverschillen	360
Opnamen	98.571
Aflossingen	-64.450
Kostenamortisatie	392
Oprenting eigen vermogen component converteerbare obligatielening	803
Stand op 30 juni 2009	775.262
Stand op 1 januari 2010	712.814
Koersverschillen	42.912
Opnamen	517.152
Aflossingen	-204.851
Kostenamortisatie	-1.053
Oprenting eigen vermogen component converteerbare obligatieleningen	1.554
Stand op 30 juni 2010	1.068.528

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 beeld geeft van de informatie vereist krachtens art. 5:25d leden 8 en 9 van de Wet op het financieel toezicht.

Wereldhave rekent het marktrisico, het liquiditeitsrisico en het kredietrisico tot haar financiële risico's. Het marktrisico is onder te verdelen in het renterisico en het valutarisico. Deze risico's worden op continue basis gemonitored. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het jaarverslag 2009.

Verbonden partijen
Voorzover de vennootschap bekend, hebben in het 1e halfjaar 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)*	**30 juni 2010**	30 juni 2009
Aantal dividendgerechtigde gewone aandelen	**21.448.525**	21.276.988
Winst / Verlies per dividendgerechtigd aandeel	**2,56**	-0,76
Gemiddeld aantal aandelen	**21.329.113**	20.874.001
Winst / Verlies per aandeel bij volledige conversie	**2,43**	-0,55

Mutaties intrinsieke waarde per dividendgerechtigd aandeel	**2010**	2009
Intrinsieke waarde per 1 januari	**73,77**	83,74
Cash dividend vorig boekjaar	**-4,14**	-3,55
Effect stockdividend vorig boekjaar	**-0,56**	-1,87
	69,07	78,32
Overige vermogensmutaties	**3,40**	0,21
Direct resultaat lopend boekjaar	**2,53**	2,58
Indirect resultaat lopend boekjaar	**0,03**	-3,34
	2,56	-0,76
Intrinsieke waarde per 30 juni	**75,03**	77,77

Geografische spreiding onroerendgoed-portefeuille *(in %)*	**30 juni 2010**	30 juni 2009
België	**14**	15
Finland	**18**	22
Frankrijk	**6**	6
Nederland	**21**	15
Spanje	**6**	7
Verenigd Koninkrijk	**8**	8
Verenigde Staten	**27**	27

Sectorale spreiding onroerendgoed-portefeuille *(in %)*		
Kantoren	**44**	45
Retail/leisure	**48**	46
Logistiek	**6**	7
Residentieel	**2**	2

Wijzigingen in vastgoedbeleggingen

(bedragen x EUR 1.000)

	Onroerend goed in exploitatie	Ontwikkelings-projecten	Totaal vastgoed-beleggingen
Stand op 1 januari 2010	2.418.248	81.629	2.499.877
Koersverschillen	125.411	13.434	138.845
Naar onroerend goed voor verkoop	-131.535	-	-131.535
Aankopen	220.044	57	220.101
Investeringen	8.829	21.340	30.169
Van ontwikkelingsprojecten	-1.037	1.037	-
Verkopen	-10.653	-65	-10.718
Herwaarderingen	8.221	-	8.221
Overige	-1.530	-	-1.530
Stand op 30 juni 2010	2.635.998	117.432	2.753.430
Onroerend goed op reële waarde	2.635.998	46.531	2.682.529
Onroerend goed op kostprijs	-	70.901	70.901
	2.635.998	117.432	2.753.430

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	**13,0**	13,2	**1,0**	1,1	**12,0**	12,1
Finland	**14,8**	14,8	**0,6**	0,7	**14,2**	14,1
Frankrijk	**4,1**	2,7	**0,8**	0,8	**3,3**	1,9
Nederland	**18,9**	14,5	**1,9**	1,5	**17,0**	13,0
Spanje	**5,7**	5,7	**1,0**	0,8	**4,7**	4,9
Verenigd Koninkrijk	**9,8**	9,6	**1,3**	1,0	**8,5**	8,6
Verenigde Staten	**23,3**	23,5	**5,0**	4,9	**18,3**	18,6
	89,6	84,0	**11,6**	10,8	**78,0**	73,2

Huuropbrengsten per sector *(x EUR 1 mln)*	**2010**	2009	**2010**	2009	**2010**	2009
Kantoren	**38,1**	36,8	**5,8**	5,8	**32,3**	31,0
Retail / Leisure	**41,0**	36,1	**3,4**	2,5	**37,6**	33,6
Logistiek	**7,6**	8,1	**0,6**	0,7	**7,0**	7,4
Residentieel	**2,9**	3,0	**1,8**	1,8	**1,1**	1,2
	89,6	84,0	**11,6**	10,8	**78,0**	73,2

Uitgangspunten cijfers 2010
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 2009. Het bericht is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals deze zijn aanvaard door de Europese Commissie tot en met 12 augustus 2010.

Wereldhave heeft huurgerelateerde elementen die voorheen in de geconsolideerde resultatenrekening in de overige baten en lasten werden gepresenteerd in de bruto huuropbrengsten verantwoord. Hierdoor zijn in de vergelijkende cijfers over 2009 de bruto huuropbrengsten over het eerste halfjaar met € 0,4 mln toegenomen ten laste van de overige baten en lasten. Daarnaast zijn enkele elementen uit de overige financiële baten en lasten verantwoord in de rentelasten. Hierdoor is de netto rente met € -1,2 mln toegenomen ten gunste van de overige financiële baten en lasten (€ 0,6 mln), beheerkosten (€ 1,4 mln) en overige baten en lasten (€ -1,2 mln).

Expense ratio
De expense ratio over 1e halfjaar 2010 bedraagt op basis van de regels in de Wet financieel toezicht (Wft) 2,18% (2009: 2,00%). Het percentage is berekend als het quotiënt van exploitatie- en beheerkosten en het gemiddeld eigen vermogen in de verslagperiode.