

Kernpunten

- Winst € 26,7 mln (Q1 2011: € 27,6 mln)
- Direct resultaat per aandeel € 1,10 (-13,4%)
- Like-for-like huurgroei 1,9%
- Waardering portefeuille stabiel
- Intrinsieke waarde per aandeel € 73,91 (-1,2%)
- Verwerving Shopping I en Stadsplein Genk, België (€ 69 mln)
- Vertrek uit USA ingezet: verkoop in Washington DC (USD 147,5 mln)

Kerncijfers

(in €)

Resultaten	1e kwartaal 2012	1e kwartaal 2011
Resultaat	26,7 mln	27,6 mln
Direct resultaat	25,6 mln	29,0 mln
Indirect resultaat	1,1 mln	-1,4 mln
Resultaat per aandeel	1,11	1,21
Direct resultaat per aandeel	1,10	1,27
Vermogen	31 maart 2012	31 maart 2011
Onroerendgoedportefeuille	2.764,9 mln	2.754,6 mln
Groepsvermogen	1.726,7 mln	1.723,8 mln
Intrinsieke waarde per aandeel	73,91	74,83

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

"Het directe resultaat per aandeel over het eerste kwartaal van 2012 is uitgekomen op € 1,10, een daling met 17 eurocent ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Die daling is vooral toe te schrijven aan verkopen van vastgoed en hogere beheerkosten en rentelasten.

De like-for-like huurgroei van de strategische kernportefeuille (winkelcentra in Nederland, België, Finland en het Verenigd Koninkrijk en kantoren in Parijs en Madrid) bedraagt 3,1%. De huurgroei van de rest van de portefeuille was 0,2% negatief, waardoor de like-for-like huurgroei van de totale portefeuille uitkwam op 1,9%.

Van de woningen van het ontwikkelingsproject Eilan in San Antonio is heden ca 24% verhuurd. Het tempo van verhuur ligt op ongeveer 25-30 appartementen per maand. Aanloopkosten op dit project hebben daarom nog wel enige tijd een negatief effect op het directe resultaat. Het vertrek uit Amerika is in het eerste kwartaal ingezet met de verkoop van het kantoorgebouw US-Mint in Washington. Voor 2012 staan verdere verkopen op stapel in Washington en San Diego. In België is op 30 maart 2012 de uitbreiding van het winkelcentrum Nivelles geopend. Dit succesvolle project zal vanaf het tweede kwartaal gaan bijdragen aan het directe resultaat."

Resultaat

De winst over het eerste kwartaal 2012 is ten opzichte van 2011 met € 0,9 mln gedaald tot € 26,7 mln, waarvan - € 3,4 mln door een daling van het directe resultaat en + € 2,5 mln door een verbeterd indirect resultaat. Het resultaat per aandeel komt uit op € 1,11 per aandeel (2011: € 1,21 per aandeel).

Direct resultaat

Het directe resultaat over het eerste kwartaal 2012 kwam uit op € 25,6 mln, een afname met € 3,4 mln ten opzichte van 2011. Het lagere directe resultaat is vooral toe te schrijven aan verkopen van vastgoed, hogere beheerkosten en hogere rentelasten.

Aan- en verkopen hadden in totaal een negatief effect van € 2,1 mln op het directe resultaat. De beheerkosten stegen met € 1,0 mln, vooral door hogere personeels- en advieskosten en een verminderde doorbelasting aan derden als gevolg van verkopen. De toename van de rentelasten met € 0,5 mln kan worden toegeschreven aan hogere rentetarieven en een grotere omvang van de leningenportefeuille. De gemiddelde nominale rente per 31 maart 2012 bedraagt 2,9% (31 maart 2011: 2,8%). Koersverschillen hadden een positief effect op het directe resultaat van € 0,4 mln, overige mutaties - € 0,2 mln.

Like-for-like netto huurgroei eerste kwartaal 2012 (%)

	Kern portefeuille	Overig	Totaal
België	3,3%	28,8%	11,3%
Finland	5,4%		5,4%
Nederland	4,0%	-6,4%	2,0%
Verenigd Koninkrijk	-4,8%	-6,0%	-5,4%
Frankrijk	-0,2%	5,2%	0,5%
Spanje	1,4%	10,6%	4,5%
Verenigde Staten		-6,0%	-6,0%
Totaal	3,1%	-0,2%	1,9%

De like-for-like groei van de huurinkomsten kwam uit op 1,9%. De strategische kernportefeuille (winkelcentra in Nederland, België, Finland en het Verenigd Koninkrijk en kantoren in Parijs en Madrid) heeft een voorspoedige huurontwikkeling van 3,1% laten zien en de rest van de portefeuille registreerde een like-for-like huurgroei van -0.2%.

De huurontwikkeling van de kernportefeuille was vooral positief in de kernwinkelcentra met 4,0% in Nederland (acht winkelcentra), 3,3% in België (exclusief de uitbreiding van Nivelles) en 5,4% in Finland (ondanks ingrijpende verbouwingen). In het Verenigd Koninkrijk (winkelcentrum Poole) was de huurgroei 4,8% negatief door een aantal huurherzieningen en huurbeëindigingen.

De huurontwikkeling van de niet-strategische portefeuille werd vooral gedrukt door een daling van de like-for-like huurinkomsten met 6,0% in de Verenigde Staten. Dit kwam met name door een medio 2011 overeengekomen huurverlenging voor tien jaar (tegen een lagere effectieve huurprijs) met een grote huurder in het kantoorgebouw Broadway 655 in San Diego.

De 1,9% stijging van de like-for-like huurinkomsten werd vrijwel volledig ongedaan gemaakt door operationele aanloopkosten van het hotel en de woningen van het ontwikkelingsproject Eilan in San Antonio. Het direct resultaat over het eerste kwartaal van 2012 bedraagt € 1,10 per aandeel, hetgeen vergeleken met 2011 neerkomt op een daling met 13,4% ofwel € 0,17 per aandeel. De EPRA bezettingsgraad op 31 maart 2012 bedroeg 91,1%, een daling van 0,3% vergeleken met 31 december 2011. Uitgesplitst per sector bedraagt de EPRA bezettingsgraad op 31 maart 2012 (31 december 2011): retail 96,2% (95,1%), kantoren 83,8% (86,9%) en overig 94,9% (94,4%).

Indirect resultaat

Het indirect resultaat over het eerste kwartaal van 2012 is uitgekomen op € 1,1 mln (2011: - € 1,4 mln). De waardering van de portefeuille bleef nagenoeg stabiel in alle landen. Met verkopen van vastgoed is in het eerste kwartaal van 2012 ten bedrage van € 109,7 mln is een vervreemdingsresultaat behaald van - € 0,3 mln.

Eigen vermogen/ vreemd vermogen	Op 31 maart 2012 bedroeg het eigen vermogen inclusief minderheidsbelang € 1.727 mln (31 december 2011: € 1.714 mln). Koersverschillen hadden een negatief effect op het eigen vermogen van € 13,5 mln, vooral door een lagere koers van de US-dollar. De intrinsieke waarde per aandeel is inclusief winst lopend boekjaar per 31 maart 2012 uitgekomen op € 73,91 (31 december 2011: € 73,44). De Loan to Value op 31 maart 2012 bedraagt 41% (31 december 2011: 41%). Op 31 maart 2012 waren in totaal 21.679.608 gewone aandelen geplaatst.
Onroerendgoed- portefeuille	Aan het einde van het eerste kwartaal van 2012 bedroeg de waarde van de portefeuille in exploitatie € 2.764,9 mln (31 december 2011: € 2.830,2 mln) en de waarde van de portefeuille ontwikkelingsprojecten € 248,0 mln (31 december 2011: € 227,9 mln). De afname van de portefeuille onroerend goed in exploitatie houdt vooral verband met de verkoop van een kantoorgebouw in Washington 29 februari 2012. Het aan US-Mint verhuurde gebouw werd verkocht voor een bedrag van USD 147,5 mln, hetgeen neerkomt op een netto rendement van ca. 4,5%. De netto verkoopopbrengst lag € 0,3 mln beneden de boekwaarde per 31 december 2011. Met deze transactie heeft Wereldhave een grote eerste stap gezet in de verkoop van haar Amerikaanse vastgoedbelangen in de komende twee tot drie jaar. Voor 2012 staan verdere verkopen in de Verenigde Staten gepland in Washington en San Diego. De opbrengsten uit de verkopen van het Amerikaans vastgoed zullen worden aangewend voor nieuwe aankopen en eigen (her)ontwikkelingsprojecten in West-Europa. Wereldhave concentreert zich vanaf 2012 volledig op winkelcentra in Nederland, België, Finland en het Verenigd Koninkrijk en kantoren in Parijs en Madrid. De toename van de omvang van de portefeuille ontwikkelingsprojecten kan worden toegeschreven aan de verwerving van het ontwikkelingsproject NODA in Frankrijk en investeringen in Eilan, San Antonio. Daar stond tegenover dat de uitbreiding van het winkelcentrum Nivelles in België in exploitatie werd genomen.
Ontwikkelings- portefeuille	In de Verenigde Staten zal op 7 juni 2012 de "grand opening" plaatsvinden van het project Eilan in San Antonio. Gemiddeld worden er 25-30 woningen per maand verhuurd. Wereldhave houdt dan ook rekening met een periode van anderhalf tot twee jaar voordat de bezettingsgraad van de woningen op het gewenste niveau ligt. Op dit moment is ca. 24% van de 539 appartementen verhuurd. Op 30 maart 2012 is de uitbreiding van het winkelcentrum Nivelles officieel geopend. De bezoekersaantallen laten sinds de opening een gezonde stijging zien. In Finland is met Stockmann overeenstemming bereikt over de verplaatsing van het gelijknamige warenhuis naar het Piazza gedeelte van het winkelcentrum Itis (voorheen Itäkeskus) in Helsinki. Door de verplaatsing van deze anchor tenant wordt de lay-out van het centrum aanzienlijk verbeterd. De totale investering voor de renovatie en verbetering van het winkelcentrum bedraagt € 90 mln. De werkzaamheden liggen op schema en worden gefaseerd tot eind 2014 uitgevoerd. De verplaatsing van Stockmann is voorzien voor het begin van het vierde kwartaal van 2013. In Spanje vorderen de werkzaamheden aan het winkelcentrum Planetocio volgens plan. De nieuwe anchor tenant MediaMarkt zal op 1 juli 2012 openen en de belangstelling van kandidaat huurders voor de resterende leegstaande ruimte binnen het centrum is door de komst van MediaMarkt duidelijk aangetrokken. In Frankrijk heeft Wereldhave in Issy-les-Moulineaux het perceel grond verworven waarop het NODA kantoorgebouw wordt gerealiseerd. Met de bouw is een aanvang gemaakt. Oplevering is gepland voor het tweede kwartaal van 2014. De totale investering belooft € 138 mln. In België heeft Wereldhave Belgium op 11 april 2012 tegen uitgifte van nieuwe aandelen de eigendomsrechten verworven van Redevco in het winkelcentrum 'Shopping I' en het commercieel gedeelte van het complex 'Stads- en Sint-Martinusplein', beide gelegen te Genk. De transactiewaarde belooft circa € 69 mln. Wereldhave NV heeft haar belang in Wereldhave Belgium op ongeveer 70% gehouden. Het belang van Redevco in Wereldhave Belgium bedraagt 4,6%. Shopping 1 zal volledig gerenoveerd en met 11.500 m² uitgebreid worden. De vergunningen zijn verkregen en met de bouw kan nog dit jaar worden gestart. Na voltooiing zal de totale verhuurbare vloeroppervlakte 27.100 m² bedragen.

Vooruitzichten

Het directe resultaat over het jaar 2012 zal negatief beïnvloed worden door met name het tempo van verkopen versus aankopen, aanloopkosten van het project Eilan in San Antonio en moeilijke kantorenmarkten. Wereldhave doet voor het jaar 2012 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.

Den Haag, 10 mei 2012

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 / Jaap Jan Fit

Tel. + 31 70 307 45 45 / + 31 70 307 45 43

Wereldhave. Waarde voor morgen

www.wereldhave.com

Profiel

Wereldhave, opgericht in 1930, is een internationaal opererende belegger in vastgoed met een portefeuille van circa € 3,0 miljard. Wereldhave legt zich toe op winkelcentra die dominant zijn in hun verzorgingsgebied in Nederland, België, Finland en het Verenigd Koninkrijk en op kantoren in Parijs en Madrid. Waarde wordt gecreëerd door actief management van winkelcentra, goede timing bij aan- en verkoop van kantoren 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 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.

Geconsolideerde balans per 31 maart 2012

(bedragen x € 1.000)

	31 maart 2012	31 december 2011
Activa		
Vaste activa		
Onroerend goed in exploitatie	2.764.883	2.830.169
Ontwikkelingsprojecten	247.998	227.932
Vastgoedbeleggingen	3.012.881	3.058.101
Bedrijfsmiddelen	6.761	6.720
Immateriële activa	6.682	6.753
Financiële activa	42.891	42.375
Latente belastingvorderingen	4.516	5.200
Overige vaste activa	46.606	47.291
	107.456	108.339
	3.120.337	3.166.440
Viottende activa		
Debiteuren en overige vorderingen	39.596	26.947
Belastingen	154	140
Liquide middelen	19.134	24.400
	58.884	51.487
	3.179.221	3.217.927
Groepsvermogen en verplichtingen		
Groepsvermogen		
Aandelenkapitaal	216.796	216.796
Agio	767.315	767.315
Reserves	617.974	607.803
	1.602.085	1.591.914
Minderheidsbelangen	124.663	122.060
	1.726.748	1.713.974
Langlopende schulden		
Rentedragende schulden	1.162.428	1.224.088
Latente belastingverplichtingen	111.620	115.835
Financiële verplichtingen	-	555
Overige langlopende schulden	4.876	4.650
	1.278.924	1.345.128
Kortlopende schulden		
Crediteuren	11.867	12.656
Belastingen	4.741	924
Rentedragende schulden	97.155	64.965
Overige kortlopende schulden	59.786	80.280
	173.549	158.825
	3.179.221	3.217.927
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	73,91	73,44

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening 1e kwartaal 2012

(bedragen x € 1.000)

	1e kwartaal 2012	1e kwartaal 2011
Bruto huuropbrengsten	50.447	52.251
Doorberekende servicekosten	8.160	9.393
Totaal opbrengsten	58.607	61.644
Servicekosten	-9.052	-10.517
Exploitatiekosten	-11.155	-10.927
	-20.207	-21.444
Netto huuropbrengsten	38.400	40.200
Waarderingsresultaten	775	-1.951
Vervreemdingsresultaten	-311	709
Beheerkosten	-4.835	-3.802
Overige baten en lasten	426	833
Operationeel resultaat	34.455	35.989
Interestlasten	-9.361	-9.318
Interestbaten	102	188
Netto interest	-9.259	-9.130
Overige financiële baten en lasten	3.190	2.677
Resultaat vóór belastingen	28.386	29.536
Belastingen over het resultaat	-1.716	-1.901
Resultaat	26.670	27.635
<u>Resultaatverdeling</u>		
Aandeelhouders	24.073	25.881
Minderheidsbelangen	2.597	1.754
Resultaat	26.670	27.635
Resultaat per aandeel (x € 1)	1,11	1,21
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)	1,07	1,12

Direct en indirect resultaat 1e kwartaal 2012

(bedragen x € 1.000)

	1e kwartaal 2012		1e kwartaal 2011	
	direct resultaat	indirect resultaat	direct resultaat	indirect resultaat
Bruto huuropbrengsten	50.447		52.251	
Doorberekende servicekosten	8.160		9.393	
Totaal opbrengsten	58.607		61.644	
Service- en operationele kosten	-9.052		-10.517	
Exploitatiekosten	-11.155		-10.927	
	-20.207		-21.444	
Netto huuropbrengsten	38.400		40.200	
Waarderingsresultaten		775		-1.951
Vervreemdingsresultaten		-311		709
Beheerkosten	-4.835		-3.802	
Overige baten en lasten	804	-378	847	-14
Operationeel resultaat	34.369	86	37.245	-1.256
Interestlasten	-8.365	-996	-7.960	-1.358
Interestbaten	102		188	
Netto interest	-8.263	-996	-7.772	-1.358
Overige financiële baten en lasten		3.190		2.677
Resultaat vóór belastingen	26.106	2.280	29.473	63
Belastingen over het resultaat	-471	-1.245	-479	-1.422
Resultaat	25.635	1.035	28.994	-1.359
<u>Resultaatverdeling</u>				
Aandeelhouders	23.748	325	27.279	-1.398
Minderheidsbelangen	1.887	710	1.715	39
Resultaat	25.635	1.035	28.994	-1.359
Resultaat per aandeel (x € 1)	1,10	0,01	1,27	-0,06

Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

(bedragen x € 1.000)

	1e kwartaal 2012	1e kwartaal 2011
Resultaat	26.670	27.635
Overige gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten:		
Koersverschillen	-13.462	-32.815
Herwaardering van financiële activa beschikbaar voor verkoop	19	902
Effectief deel van de reële-waardemutaties in kasstroomafdekkingen	-453	-
Totaal overige gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	-13.896	-31.913
Totaal van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	12.774	-4.278
Aandeelhouders	10.171	-6.309
Minderheidsbelangen	2.603	2.031
	12.774	-4.278

Geconsolideerd overzicht mutaties in het groepsvermogen

(bedragen x € 1.000)

	Aandeelhouders								
	Aandelen-kapitaal	Agio	Algemene reserve	Herwaarderings-reserve	Hedge reserve	Reserve koers-verschillen	Totaal aandeelhouders	Minderheids-belang	Totaal
Stand op 1 januari 2011	214.485	777.728	656.640	1.456	-	-39.077	1.611.232	116.832	1.728.064
<i>Gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten</i>							-	-	-
Resultaat 1e kwartaal	-	-	25.881	-	-	-	25.881	1.754	27.635
Koersverschillen	-	-	-	-	-	-32.815	-32.815	-	-32.815
Herwaardering van financiële activa beschikbaar voor verkoop	-	-	-	625	-	-	625	277	902
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	-	-	25.881	625	-	-32.815	-6.309	2.031	-4.278
<i>Transacties met aandeelhouders</i>									
Eigen vermogenscomponent converteerbare obligatielening	-	-8.102	8.102	-	-	-	-	-	-
Stand op 31 maart 2011	214.485	769.626	690.623	2.081	-	-71.892	1.604.923	118.863	1.723.786
Stand op 1 januari 2012	216.796	767.315	631.199	1.351	730	-25.477	1.591.914	122.060	1.713.974
<i>Gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten</i>									
Resultaat 1e kwartaal	-	-	24.073	-	-	-	24.073	2.597	26.670
Koersverschillen	-	-	-	-	-	-13.462	-13.462	-	-13.462
Herwaardering van financiële activa beschikbaar voor verkoop	-	-	-	13	-	-	13	6	19
Effectief deel van de reële-waardemutaties in kasstroomafdekkingen	-	-	-	-	-453	-	-453	-	-453
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	-	-	24.073	13	-453	-13.462	10.171	2.603	12.774
Stand op 31 maart 2012	216.796	767.315	655.272	1.364	277	-38.939	1.602.085	124.663	1.726.748

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 1e kwartaal 2012

(bedragen x € 1.000)

	1e kwartaal 2012	1e kwartaal 2011
Operationele activiteiten		
<u>Resultaat</u>	26.670	27.635
Aanpassingen:		
Waarderingsresultaten	-775	1.951
Netto interest	9.259	9.130
Overige financiële baten en lasten	-3.190	-2.678
Vervreemdingsresultaten	311	-709
Latente belastingen	1.245	1.422
Overige niet kasmutaties	347	-375
	7.197	8.741
	33.867	36.376
Mutaties werkkapitaal	-32.844	-6.423
<u>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</u>	1.023	29.953
Betaalde interest	-11.660	-10.124
Ontvangen interest	94	176
Betaalde vennootschapsbelasting	-144	-740
	-11.710	-10.688
<u>Netto kasstroom uit operationele activiteiten</u>	-10.687	19.265
Investeringsactiviteiten		
Opbrengst van directe verkoop van vastgoedbeleggingen	107.597	15.621
Investerings in vastgoedbeleggingen	-83.160	-25.838
Investerings in bedrijfsmiddelen	-41	-136
Investerings in financiële activa	-4.561	-2.427
Investerings in immateriële activa	-77	-239
Investerings in overige vaste activa	-1.093	-1.670
Afgerekende termijntransacties	295	8.793
<u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>	18.960	-5.896
Financieringsactiviteiten		
Opnamen rentedragende schulden	163.155	271.162
Aflossingen rentedragende schulden	-178.860	-272.163
Aflossingen overige langlopende schulden	280	-593
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>	-15.425	-1.594
Afname/toename	-7.152	11.775
Stand liquide middelen op 1 januari	24.400	32.096
Koersverschillen	1.886	-133
Stand liquide middelen op 31 maart	19.134	43.738

Geografisch gesegmenteerde informatie - 1e kwartaal 2012

	België	Finland	Frankrijk	Nederland	Spanje	Verenigd Koninkrijk	Verenigde Staten	Hoofd-kantoor en overige	Totaal
Resultaat									
Bruto huuropbrengsten	6.607	6.668	2.801	10.172	2.352	7.051	14.796	-	50.447
Doorberekende servicekosten	1.510	1.811	1.191	1.667	613	1.368	-	-	8.160
Totaal opbrengsten	8.117	8.479	3.992	11.839	2.965	8.419	14.796	-	58.607
Service- en operationele kosten	-1.816	-1.933	-1.229	-1.747	-896	-1.431	-	-	-9.052
Exploitatiekosten	-143	-207	-119	-1.252	-168	-1.247	-8.019	-	-11.155
Netto huuropbrengsten	6.158	6.339	2.644	8.840	1.901	5.741	6.777	-	38.400
Waarderingsresultaten	2.356	2	1.076	54	61	106	-2.372	-508	775
Vervreemdingsresultaten	-	-11	-	-4	-	-6	-290	-	-311
Beheerkosten	-586	-217	-194	-482	-163	-688	-650	-1.855	-4.835
Overige baten en lasten	808	-	-	-	-	-	-382	-	426
Interestlasten	-188	-3.772	-681	-600	-1.094	-2.754	-1.840	1.568	-9.361
Interestbaten	6	4	55	27	1	2	7	-	102
Overige financiële baten en lasten	-	-	-	-	-	-	-	3.190	3.190
Belastingen over het resultaat	-51	-762	-4	-	-293	-142	-74	-390	-1.716
Resultaat	8.503	1.583	2.896	7.835	413	2.259	1.176	2.005	26.670
Totale activa									
Onr. goed in exploitatie	456.968	457.071	182.627	569.593	136.431	416.919	545.274	-	2.764.883
Ontwikkelingsprojecten	21.103	7.982	60.302	1.939	-	17.649	139.023	-	247.998
Overige segment activa	30.039	2.987	22.531	141.625	8.897	25.953	34.126	830.403	1.096.561
min: intercompany	-	-	-	-65.000	-	-	-	-865.221	-930.221
	508.110	468.040	265.460	648.157	145.328	460.521	718.423	-34.818	3.179.221
Netto investeringen in vastgoedbeleggingen	2.855	2.002	57.182	1.485	491	3.455	-88.644	-	-21.174
Brutohuur naar type vastgoedobject									
Retail	4.179	6.668	384	8.916	383	5.759	488	-	26.777
Kantoren	2.422	-	2.417	272	1.385	1.111	13.129	-	20.736
Overig	6	-	-	984	584	181	1.179	-	2.934
	6.607	6.668	2.801	10.172	2.352	7.051	14.796	-	50.447

Gesegmenteerde informatie (bedragen x € 1.000)

Geografisch gesegmenteerde informatie - 1e kwartaal 2011

	België	Finland	Frankrijk	Nederland	Spanje	Verenigd Koninkrijk	Verenigde Staten	Hoofd-kantoor en overige	Totaal
Resultaat									
Bruto huuropbrengsten	6.188	7.298	2.940	11.654	2.495	5.630	16.046	-	52.251
Doorberekende servicekosten	3.449	1.723	1.193	1.683	615	730	-	-	9.393
Totaal opbrengsten	9.637	9.021	4.133	13.337	3.110	6.360	16.046	-	61.644
Service- en operationele kosten	-3.772	-1.910	-1.198	-1.758	-899	-980	-	-	-10.517
Exploitatiekosten	-376	-294	-94	-1.203	-375	-502	-8.083	-	-10.927
Netto huuropbrengsten	5.489	6.817	2.841	10.376	1.836	4.878	7.963	-	40.200
Waarderingsresultaten	128	15	94	-46	35	260	-1.040	-1.397	-1.951
Vervreemdingsresultaten	-	-	-	-5	-	714	-	-	709
Beheerkosten	-378	-138	-173	-793	-182	-524	-318	-1.296	-3.802
Overige baten en lasten	833	-	-	-	-	-	-	-	833
Rentelasten	-163	-3.808	-461	-825	-1.092	-1.292	-1.172	-505	-9.318
Rentebaten	9	2	30	140	-	4	3	-	188
Overige financiële baten en lasten	-	-	-	-	-	-	-	2.677	2.677
Belastingen over het resultaat	-41	-543	2	-	-71	-680	-40	-528	-1.901
Resultaat	5.877	2.345	2.333	8.847	526	3.360	5.396	-1.049	27.635
Totale activa									
Onr. goed in exploitatie	392.089	504.040	176.655	624.551	137.751	262.466	657.066	-	2.754.618
Ontwikkelingsprojecten	29.636	-	3.361	1.016	-	7.881	109.193	-	151.087
Overige segment activa	22.218	6.268	9.938	74.884	11.094	77.000	32.309	625.476	859.187
min: intercompany	-	-	-	-65.000	-	-39.720	-	-605.756	-710.476
	443.943	510.308	189.954	635.451	148.845	307.627	798.568	19.720	3.054.416
Netto investeringen in vastgoedbeleggingen	2.573	700	285	1.070	333	-12.833	19.862	-	11.990
Brutohuur naar type vastgoedobject									
Retail	4.105	7.239	593	9.241	514	2.986	432	-	25.110
Kantoren	2.083	-	2.347	292	1.375	2.370	14.132	-	22.599
Overig	-	59	-	2.121	606	274	1.482	-	4.542
	6.188	7.298	2.940	11.654	2.495	5.630	16.046	-	52.251

Toelichting

Wijzigingen in vastgoedbeleggingen

(bedragen x € 1.000)

	Onroerend goed in exploitatie	Ontwikkelings- projecten	Totaal vastgoed beleggingen
Stand op 1 januari 2012	2.830.169	227.932	3.058.101
Koersverschillen	-21.012	-4.244	-25.256
Aankopen	1.458	-	1.458
Investerings	3.783	77.440	81.223
Naar / Van ontwikkelingsprojecten	54.620	-54.620	-
Verkopen	-105.408	-	-105.408
Herwaarderingen	1.283	-	1.283
Geactiveerde interest	63	1.490	1.553
Overig	-73	-	-73
Stand op 31 maart 2012	2.764.883	247.998	3.012.881
Onroerend goed op reële waarde	2.764.883	141.594	2.906.477
Onroerend goed op kostprijs	-	106.404	106.404
	2.764.883	247.998	3.012.881

Huuropbrengsten per land (x € 1.000)

	bruto huur- opbrengsten		exploitatie- kosten incl. saldo service- en operationele kosten		netto huur- opbrengsten	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
België	6.607	6.188	449	699	6.158	5.489
Finland	6.668	7.298	329	481	6.339	6.817
Frankrijk	2.801	2.940	157	99	2.644	2.841
Nederland	10.172	11.654	1.332	1.278	8.840	10.376
Spanje	2.352	2.495	451	659	1.901	1.836
Verenigd Koninkrijk	7.051	5.630	1.310	752	5.741	4.878
Verenigde Staten	14.796	16.046	8.019	8.083	6.777	7.963
	50.447	52.251	12.047	12.051	38.400	40.200

Huuropbrengsten per sector (x € 1.000)

	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Retail	26.777	25.110	3.083	3.019	23.694	22.091
Kantoren	20.736	22.599	7.739	7.898	12.997	14.701
Overig	2.934	4.542	1.225	1.134	1.709	3.408
	50.447	52.251	12.047	12.051	38.400	40.200

Like-for-like netto huurgroei eerste kwartaal 2012 (%)

	Kern portefeuille	Overig	Totaal
België	3,3%	28,8%	11,3%
Finland	5,4%		5,4%
Nederland	4,0%	-6,4%	2,0%
Verenigd Koninkrijk	-4,8%	-6,0%	-5,4%
Subtotaal	3,6%		
Frankrijk	-0,2%	5,2%	0,5%
Spanje	1,4%	10,6%	4,5%
Subtotaal	0,4%		
Verenigde Staten		-6,0%	-6,0%
Totaal	3,1%	-0,2%	1,9%

Geografische spreiding onroerend goed in exploitatie (in %)

	31 maart 2012	31 maart 2011
België	16	14
Finland	16	18
Frankrijk	7	6
Nederland	21	23
Spanje	5	5
Verenigd Koninkrijk	15	10
Verenigde Staten	20	24

Sectorale spreiding onroerend goed in exploitatie (in %)

	31 maart 2012	31 maart 2011
Retail	61	53
Kantoren	35	40
Overig	4	7

Gegevens over het aandeel <i>(bedragen per aandeel x € 1)</i>	31 maart 2012	31 maart 2011
Aantal dividendgerechtigde gewone aandelen	21.679.608	21.448.525
Resultaat per dividendgerechtigd aandeel *)	1,28	1,21
Gemiddeld aantal aandelen	21.675.295	21.448.525
Resultaat per aandeel	1,28	1,21
Resultaat per aandeel bij volledige conversie	1,20	1,12
Mutaties intrinsieke waarde per dividendgerechtigd aandeel	2012	2011
Intrinsieke waarde per 1 januari	73,44	75,12
Vermogensmutaties	-0,64	-1,50
Direct resultaat lopend boekjaar	1,10	1,27
Indirect resultaat lopend boekjaar	0,18	-0,06
	1,28	1,21
Intrinsieke waarde per 31 maart *)	74,08	74,83

*) Voor de berekening van het resultaat per dividendgerechtigd aandeel en de intrinsieke waarde per aandeel is rekening gehouden met 4.313 ingekochte aandelen t.b.v. de remuneratie.

Rentedragende schulden
(bedragen x € 1.000)

Langlopend

Bancaire schulden en onderhandse leningen
Hypothecaire leningen
Converteerbare obligatieleningen

Kortlopend

Rentedragende schulden

	31 maart 2012	31 maart 2011
	677.416	585.408
	41.825	39.403
	443.187	437.815
	1.162.428	1.062.626
	97.155	69.163
	1.259.583	1.131.789

Mutaties rentedragende schulden

Stand op 1 januari 2011	1.148.016
Koersverschillen	-17.196
Opnamen	271.162
Aflossingen	-272.163
Toepassing effectieve interestmethode	1.970
Stand op 31 maart 2011	1.131.789
Stand op 1 januari 2012	1.289.053
Koersverschillen	-15.370
Opnamen	163.335
Aflossingen	-178.860
Toepassing effectieve interestmethode	1.425
Stand op 31 maart 2012	1.259.583

Verbonden partijen

Er zijn in het verslagjaar geen zakelijke transacties geweest met leden van de Directie waarbij tegenstrijdige belangen een rol hebben kunnen spelen.

Uitgangspunten cijfers 2012

De verslaggevingsgrondslagen in dit bericht zijn in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals deze zijn aanvaard door de Europese Commissie. Voorts zijn de grondslagen in overeenstemming met de jaarrekening 2011 van Wereldhave, met uitzondering van de verwerking van erfpachtcontracten. Deze worden vanaf 2012 verwerkt als operationele huurcontracten in plaats van financiële huurcontracten. Hierdoor zijn de interestlasten over het eerste kwartaal 2011 met € 0,6 mln verlaagd en de exploitatiekosten met een zelfde bedrag verhoogd. In de balans per 31 december 2011 zijn de posten "onroerend goed in exploitatie" en "overige langlopende schulden" verlaagd met € 32,3 mln. Op de cijfers uit dit persbericht is geen accountantscontrole toegepast.

Expense ratio

De expense ratio over het eerste kwartaal 2012 bedraagt op basis van de regels in de Wet financieel toezicht (Wft) 3,92% (eerste kwartaal 2011: 3,68%). Het percentage is berekend als het quotiënt van exploitatie- en beheerkosten en het gemiddeld eigen vermogen in de verslagperiode.