

- **Winst per aandeel EUR 2,32**
- **Direct resultaat per aandeel EUR 2,43**
- **Bezettingsgraad 94,7%**
- **Aandeel Wereldhave opgenomen in AEX**

Kerncijfers

(in EUR)

Resultaten	t/m juni 2008	t/m juni 2007	Δ
Winst ¹⁾	52,4 mln	114,7 mln	-54,3%
Direct resultaat ¹⁾	54,0 mln	56,7 mln	-4,7%
Indirect resultaat ¹⁾	-1,6 mln	58,0 mln	-102,8%
Winst per aandeel ²⁾	2,32	5,31	-56,3%
Direct resultaat per aandeel ²⁾	2,43	2,57	-5,4%
Vermogen	30 juni 2008	31 december 2007	Δ
Onroerend goed in exploitatie	2.610,4 mln	2.668,0 mln	-2,2%
Eigen vermogen ³⁾	1.893,4 mln	1.972,6 mln	-4,0%
Intrinsieke waarde per aandeel ⁴⁾	85,32	89,02	-4,2%

1) inclusief minderheidsbelang

2) exclusief minderheidsbelang

3) inclusief minderheidsbelang, inclusief winst lopend boekjaar

4) exclusief minderheidsbelang, inclusief winst lopend boekjaar, 2007 vóór winstverdeling

Winst

De winst over het eerste halfjaar van 2008 (direct en indirect resultaat) bedraagt EUR 52,4 mln, ofwel EUR 2,32 per aandeel (eerste halfjaar 2007: EUR 114,7 mln of EUR 5,31 per aandeel). De turbulentie op de financiële markten en de kredietcrisis hebben een eind gemaakt aan jaren van waardeinstijgingen. De vastgoedwaarden zijn in het eerste halfjaar van 2008 gestabiliseerd, met een lagere herwaardering en lagere vervreemdingsresultaten tot gevolg. De herwaardering van de portefeuille in het eerste halfjaar van 2008 was licht positief in alle landen, met uitzondering van het Verenigd Koninkrijk en Frankrijk.

Direct resultaat

Het direct resultaat over het eerste halfjaar van 2008 bedraagt EUR 54,0 mln en is daarmee EUR 2,7 mln ofwel 4,7% lager dan over het eerste halfjaar van 2007. Koersverschillen op GBP en USD hadden een negatief effect van EUR - 1,8 mln. Het ontbreken in 2008 van een eenmalige bate van EUR 2,2 mln zoals ontvangen in 2007 leidde tot een daling van de overige financiële baten en lasten. Door lagere rentetarieven (vooral in de Verenigde Staten) bleef de stijging van de interestlasten als gevolg van vastgoedaankopen beperkt tot EUR 0,3 mln. De bezettingsgraad over het tweede kwartaal is uitgekomen op 94,7%, een verbetering van 0,7

procentpunt ten opzichte van het eerste kwartaal, met name door een stijging van de bezettingsgraad in België. Uitgesplitst per sector bedraagt de bezettingsgraad: kantoren 90,3%, winkelruimte 98,9%, bedrijfshuisvesting 96,3% en woningen 93,3%.

Indirect resultaat

Het indirect resultaat over het eerste halfjaar van 2008 bedraagt EUR –1,6 mln (eerste halfjaar 2007: EUR 58,0 mln). De daling is vooral het gevolg van lagere waarderings- en vervreemdingsresultaten.

In het eerste halfjaar zijn de vastgoedwaarden in grote lijnen gelijk gebleven. De herwaardering van de vastgoedportefeuille over het eerste halfjaar van 2008 bedroeg EUR 2,8 mln (eerste halfjaar 2007: EUR 64,3 mln). Door een negatieve herwaardering van financiële instrumenten kwam het totale waarderingsresultaat uit op EUR 0,1 mln (eerste halfjaar 2007: EUR 60,5 mln). In het Verenigd Koninkrijk zijn de gevolgen van de financiële crisis al enige kwartalen merkbaar in lagere waarderingsresultaten, in Frankrijk werd de waardering naar beneden aangepast in verband met de renovatie van een winkelcentrum. Het gewogen gemiddelde netto aanvangsrendement voor de waardering van de portefeuille is met 0,1% gestegen tot 6,0%.

In het eerste halfjaar is alleen een bedrijfspand in het Verenigd Koninkrijk verkocht. De vervreemdingsresultaten zijn daarom in vergelijking met het eerste halfjaar van 2007 met EUR 7,9 mln gedaald. De overige baten en lasten stegen met EUR 0,6 mln als gevolg van een ontvangen schadeuitkering voor een brand in 2001. Koersverschillen hadden een (ongerealiseerd) negatief effect van EUR 3,3 mln op het indirecte resultaat.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen bedraagt op 30 juni 2008 EUR 1.893,4 mln (31 december 2007: EUR 1.972,6 mln vóór winstverdeling). Dit komt neer op 69% van het balanstotaal (31 december 2007: 70%). Koersverschillen hadden een effect van EUR – 65,4 mln op de waarde van de portefeuille, resulterend in EUR – 29,4 mln in het eigen vermogen. De intrinsieke waarde op 30 juni 2008 bedraagt EUR 85,32 (31 december 2007: EUR 84,37 na winstverdeling). Er zijn geen converteerbare obligaties aangemeld voor conversie. Op 30 juni 2008 bedroeg het totaal aantal uitstaande gewone aandelen onveranderd 20.781.735.

Onroerend goed portefeuille

Met uitzondering van de verkoop van een bedrijfspand van 2.100 m² in Winchester in het Verenigd Koninkrijk voor EUR 2,8 mln is de portefeuille in het eerste halfjaar van 2008 niet gewijzigd.

Vooruitzichten

Wereldhave heeft besloten niet te investeren in Turkije, gezien de sterk gedaalde aanvangsrendementen en de politieke instabiliteit.

Het aandeel Wereldhave zal met ingang van 1 september 2008 worden opgenomen in de AEX index. De free float van het aandeel Wereldhave bedraagt 100%. Wereldhave verwacht dat de opname in de AEX index een positief effect zal hebben op de handel in het aandeel.

Wereldhave verwacht over geheel 2008 bij gelijkblijvende wisselkoersen een direct resultaat per aandeel tussen EUR 4,75 en EUR 4,85 per aandeel.

Den Haag, 7 augustus 2008

Directie Wereldhave N.V.

Voor verdere informatie:

Informatie voor analisten:

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

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

www.wereldhave.com

Geconsolideerde balans per 30 juni 2008

(bedragen x € 1.000)

	30 juni 2008	31 december 2007
Activa		
Vaste activa		
Onroerend goed in exploitatie	2.610.363	2.668.032
Ontwikkelingsprojecten	42.844	40.430
Bedrijfsmiddelen	6.523	6.531
Financiële activa	16.919	21.787
Immateriële activa	1.256	844
Overige langlopende activa	24.525	24.606
	2.702.430	2.762.230
Vlottende activa		
Debiteuren en overige vorderingen	11.694	10.840
Belastingvorderingen	10.018	12.764
Liquide middelen	25.807	16.803
	47.519	40.407
	2.749.949	2.802.637
Eigen vermogen en passiva		
Eigen vermogen		
Aandelenkapitaal	207.817	207.817
Agio	763.809	763.809
Algemene reserve	883.744	932.157
Herwaarderingsreserve	1.844	1.287
Reserve koersverschillen	-84.218	-55.005
	1.772.996	1.850.065
Minderheidsbelang	120.376	122.545
	1.893.372	1.972.610
Langlopende schulden		
Rentedragende schulden	559.945	535.906
Latente belastingverplichtingen	163.287	163.219
Overige langlopende schulden	23.298	23.802
	746.530	722.927
Kortlopende schulden		
Crediteuren	3.603	4.229
Belastingen	3.411	5.649
Rentedragende schulden	65.628	56.691
Overige kortlopende schulden	37.405	40.531
	110.047	107.100
	2.749.949	2.802.637
Eigen vermogen per aandeel (x € 1)	85,32	89,02
Eigen vermogen per aandeel bij volledige conversie (x € 1)	86,10	89,43

Geconsolideerde winst- en verliesrekening 1e halfjaar 2008

(bedragen x € 1.000)

	1e halfjaar 2008	1e halfjaar 2007
Bruto huuropbrengsten	81.235	81.719
Doorberekende servicekosten	<u>20.685</u>	<u>20.739</u>
Totaal opbrengsten	101.920	102.458
Servicekosten	-22.642	-22.919
Exploitatiekosten	<u>-6.132</u>	<u>-6.453</u>
	<u>-28.774</u>	<u>-29.372</u>
Netto huuropbrengsten	73.146	73.086
Waarderingsresultaten	75	60.511
Vervreemdingsresultaten	-29	7.898
Beheerkosten	-7.396	-7.010
Overige baten en lasten	<u>2.263</u>	<u>3.961</u>
Netto operationeel resultaat	68.059	138.446
Interest	-12.077	-11.812
Overige financiële baten en lasten	<u>1.465</u>	<u>273</u>
Resultaat vóór belastingen	57.447	126.907
Belastingen over het resultaat	<u>-5.029</u>	<u>-12.249</u>
Winst	<u>52.418</u>	<u>114.658</u>
Aandeelhouders	48.222	110.287
Minderheidsbelang	<u>4.196</u>	<u>4.371</u>
Winst	<u>52.418</u>	<u>114.658</u>
Winst per aandeel (x € 1)	2,32	5,31
Winst per aandeel bij volledige conversie (x € 1)	2,27	4,99

Direct en indirect resultaat 1e halfjaar 2008

(bedragen x € 1.000)

	1e halfjaar 2008		1e halfjaar 2007	
	direct resultaat	indirect resultaat	direct resultaat	indirect resultaat
Bruto huuropbrengsten	81.235		81.719	
Doorberekende servicekosten	20.685		20.739	
Totaal opbrengsten	101.920		102.458	
Service- en operationele kosten	-22.642		-22.919	
Exploitatiekosten	-6.132		-6.453	
	-28.774		-29.372	
Netto huuropbrengsten	73.146		73.086	
Waarderingsresultaten		75		60.511
Vervreemdingsresultaten		-29		7.898
Beheerkosten	-7.396		-7.010	
Overige baten en lasten	1.663	600	3.961	
Netto operationeel resultaat	67.413	646	70.037	68.409
Interest	-11.270	-807	-11.009	-803
Overige financiële baten en lasten	-688	2.153	-484	757
Resultaat vóór belastingen	55.455	1.992	58.544	68.363
Belastingen over het resultaat	-1.425	-3.604	-1.848	-10.401
Winst	54.030	-1.612	56.696	57.962
Aandeelhouders	50.476	-2.254	53.384	56.903
Minderheidsbelang	3.554	642	3.312	1.059
Winst	54.030	-1.612	56.696	57.962
Winst per aandeel (x € 1)	2,43	-0,11	2,57	2,74
Winst per aandeel bij volledige conversie (x € 1)	2,33	-0,06	2,46	2,53

Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen

(bedragen x € 1.000)

		Aandeelhouders					Minder- heids- belang	Totaal
		Aandelen- kapitaal	Agio	Algemene reserve	Herwaar- derings- reserve	Reserve koers- verschillen		
Stand op 1 januari 2007		207.817	763.809	811.768	1.875	-9.060	113.996	1.890.205
Koersverschillen	a	-	-	-	-	-7.909	-	-7.909
Herwaardering op financiële activa beschikbaar voor verkoop		-	-	-	277	-	129	406
Winst 1e halfjaar		-	-	110.287	-	-	4.371	114.658
		207.817	763.809	922.055	2.152	-16.969	118.496	1.997.360
Dividend over 2006	b	-	-	-95.596	-	-	-6.358	-101.954
Stand op 30 juni 2007		207.817	763.809	826.459	2.152	-16.969	112.138	1.895.406
Stand op 1 januari 2008		207.817	763.809	932.157	1.287	-55.005	122.545	1.972.610
Koersverschillen	c	-	-	-	-	-29.213	-139	-29.352
Herwaardering op financiële activa beschikbaar voor verkoop		-	-	-	557	-	260	817
Winst 1e halfjaar		-	-	48.222	-	-	4.196	52.418
		207.817	763.809	980.379	1.844	-84.218	126.862	1.996.493
Dividend over 2007	d	-	-	-96.635	-	-	-6.486	-103.121
Stand op 30 juni 2008		207.817	763.809	883.744	1.844	-84.218	120.376	1.893.372

Toelichting op het geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen

a) Koersverschillen

Koersverschillen op de netto investering in buitenlandse entiteiten	-10,206
Dekkingstransacties op de netto investering in buitenlandse entiteiten	2,609
Omrekeningsverschillen op resultaten in vreemde valuta (verschil tussen ultimo koersen en gemiddelde koersen)	-312
	<u>-7,909</u>

b) Dividend over 2006

Gewone aandelen (EUR 4,60 per aandeel)	<u>-95,596</u>
--	----------------

c) Koersverschillen

Koersverschillen op de netto investering in buitenlandse entiteiten	-47,598
Dekkingstransacties op de netto investering in buitenlandse entiteiten	18,408
Omrekeningsverschillen op resultaten in vreemde valuta (verschil tussen ultimo koersen en gemiddelde koersen)	-162
	<u>-29,352</u>

d) Dividend over 2007

Gewone aandelen (EUR 4,65 per aandeel)	<u>-95,635</u>
--	----------------

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1.000)

	1e halfjaar 2008	1e halfjaar 2007
Operationele activiteiten		
Winst	52.418	114.658
Koersverschil	-487	-45
	51.931	114.613
Aanpassingen:		
Niet kasdeel interest- en overige financiële baten en lasten	-1.451	458
Waarderingsresultaten	-75	-60.511
Vervreemdingsresultaten	29	-7.898
Latente belastingen	3.604	10.401
Overige mutaties reserves	305	323
Koersverschil latente belastingverplichtingen	-1.814	-546
	598	-57.773
	52.529	56.840
Mutaties werkkapitaal	-2.400	5.728
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	50.129	62.568
Investeringsactiviteiten		
Opbrengst van verkoop van onroerend goed	2.710	85.867
Investeringen onroerend goed/bedrijfsmiddelen	-10.841	-173.680
Investeringen financiële activa	-1.689	-3.770
<u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>	-9.820	-91.583
Financieringsactiviteiten		
Opnamen rentedragende schulden	192.525	219.437
Aflossingen rentedragende schulden	-141.522	-73.793
Mutatie overige langlopende schulden	-625	-1.583
Dividend minderheidsbelang	-6.486	-6.358
Betaald dividend	-96.352	-94.844
Kasdeel termijntransacties	21.155	6.572
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>	-31.305	49.431
Toename liquide middelen	9.004	20.416
Stand liquide middelen op 1 januari	16.803	19.919
Toename	9.004	20.416
Stand liquide middelen op 30 juni	25.807	40.335

Toelichting

Rentedragende schulden (bedragen x EUR 1.000)

Langlopend

Bancaire schulden en onderhandse leningen
Hypothecaire leningen
Converteerbare obligatielening

Kortlopend

Rentedragende schulden

30 juni 2008	30 juni 2007
322,324	336,363
43,752	64,949
193,869	191,614
559,945	592,926
65,628	89,661
625,573	682,587

Mutaties rentedragende schulden

Stand op 1 januari 2007	541,039
Koersverschillen	-5,292
Opnamen	219,437
Aflossingen	-73,793
Kostenamortisatie	393
Oprenting eigen vermogencomponent converteerbare obligatielening	803
Stand op 30 juni 2007	682,587
Stand op 1 januari 2008	592,597
Koersverschillen	-19,074
Opnamen	192,525
Aflossingen	-141,522
Kostenamortisatie	240
Oprenting eigen vermogencomponent converteerbare obligatielening	807
Stand op 30 juni 2008	625,573

Verbonden partijen

Voorzover de vennootschap bekend, hebben gedurende het eerste halfjaar van 2008 geen transacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de vennootschap zijn te beschouwen.

Gegevens over het aandeel <i>(bedragen per aandeel x EUR 1)</i>	30-6-2008	30-6-2007
Aantal dividendgerechtigde gewone aandelen	20.781.735	20.781.735
Winst per dividendgerechtigd aandeel	2,32	5,31
Gemiddeld aantal aandelen	20.781.735	20.781.735
Winst per aandeel bij volledige conversie	2,27	4,99
Intrinsieke waarde bij volledige conversie	85,32	86,45
Mutaties intrinsieke waarde per dividendgerechtigd aandeel	2008	2007
Intrinsieke waarde per 1 januari	89,02	85,47
Dividend vorig boekjaar	-4,65	-4,60
	84,37	80,87
Overige vermogensmutaties	-1,37	-0,37
Direct resultaat lopend boekjaar	2,43	2,57
Indirect resultaat lopend boekjaar	-0,11	2,74
	2,32	5,31
Intrinsieke waarde per 30 juni	85,32	85,81
Geografische spreiding onroerend goed in exploitatie (in %)	30-6-2008	30-6-2007
België	14	14
Finland	23	20
Frankrijk	7	7
Nederland	15	15
Spanje	7	5
Verenigd Koninkrijk	13	16
Verenigde Staten	21	23
Sectorale spreiding onroerend goed in exploitatie (in %)		
Kantoren	44	48
Winkels	47	42
Industrieel	7	8
Residentieel	2	2

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

	OGE	OGO	Totaal
Stand op 1 januari 2008	2.668.032	40.430	2.708.462
Koersverschillen	-65.362	-1.928	-67.290
Investerings	7.192	4.342	11.534
Uit ontwikkelingsprojecten	-	-	-
Aankopen	-	-	-
Verkopen	-2.638	-	-2.638
Herwaarderingen	3.139	-	3.139
Stand op 30 juni 2008	2.610.363	42.844	2.653.207

Huuropbrengsten per land

	bruto huuropbrengsten		exploitatie- kosten incl. saldo service- en operationele kosten		netto huur- opbrengsten	
<i>(x EUR 1 mln)</i>	2008	2007	2008	2007	2008	2007
België	12,1	12,2	1,0	1,0	11,1	11,2
Finland	14,9	14,2	0,5	0,6	14,4	13,6
Frankrijk	6,2	6,6	0,6	0,5	5,6	6,1
Nederland	13,8	15,4	1,3	1,6	12,5	13,8
Spanje	5,9	4,5	0,4	0,5	5,5	4,0
Verenigd Koninkrijk	11,0	13,4	1,1	0,9	9,9	12,5
Verenigde Staten	17,3	15,4	3,2	3,5	14,1	11,9
	81,2	81,7	8,1	8,6	73,1	73,1

Huuropbrengsten per sector

<i>(x EUR 1 mln)</i>	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Kantoren	34,8	35,7	3,9	4,0	30,9	31,7
Winkels	35,9	34,3	2,2	2,3	33,7	32,0
Industrieel	7,8	8,7	0,4	0,5	7,4	8,2
Residentieel	2,7	3,0	1,6	1,8	1,1	1,2
	81,2	81,7	8,1	8,6	73,1	73,1

Uitgangspunten cijfers 2008

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 2007. Wereldhave heeft in 2008 geen nieuwe IFRS standaarden of interpretaties opgenomen in haar grondslagen.

Expense ratio

De expense ratio over het eerste halfjaar van 2008 bedraagt op basis van de regels in de Wet financieel toezicht (Wft) 1,63% (2007: 1,67%). Het percentage is berekend als het quotiënt van exploitatie- en beheerkosten en het gemiddeld eigen vermogen in de verslagperiode.