



# Resultaten 1<sup>e</sup> kwartaal 2011

## Kernpunten

- Winst € 27,6 mln (2010: € 12,6 mln)
- Direct resultaat per aandeel € 1,27 (+5,8%)
- Intrinsieke waarde per aandeel € 74,83 (-0,5%)
- Waardering portefeuille stabiel
- Verkoop niet strategisch vastgoed voor € 54,3 mln
- Succesvolle plaatsing onderhandse lening USD 300 mln

## Kerncijfers

(in €)

<b>Resultaten</b>	<b>t/m maart 2011</b>	t/m maart 2010
Resultaat	<b>27,6 mln</b>	12,6 mln
Direct resultaat	<b>29,0 mln</b>	27,5 mln
Indirect resultaat	<b>-1,4 mln</b>	-14,9 mln
Resultaat per aandeel	<b>1,21</b>	0,50
Direct resultaat per aandeel	<b>1,27</b>	1,20
<b>Vermogen</b>	<b>31 maart 2011</b>	31 maart 2010
Onroerendgoedportefeuille	<b>2.797,9 mln</b>	2.663,2 mln
Groepsvermogen	<b>1.723,8 mln</b>	1.718,8 mln
Intrinsieke waarde per aandeel	<b>74,83</b>	75,19

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

*"Met name de in 2010 gedane acquisities hebben er toe geleid dat het directe resultaat per aandeel in het eerste kwartaal van 2011 met 5,8% is gestegen. In 2011 hebben we nog geen aankopen gedaan. Met de verkoop van een logistieke portefeuille van zes panden in Nederland en drie kleinere panden in het Verenigd Koninkrijk voor totaal ruim € 54 mln ligt ons verkoopprogramma goed op schema.*

*De bezettingsgraad van onze winkelcentra, ruim de helft van onze totale portefeuille, is stabiel gebleven, maar de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille is gedaald, vooral in de Verenigde Staten. We merken dat kandidaat huurders gebruik willen maken van de huidige huurdersmarkt en veel tijd nemen voor hun beslissing om te huren. Het verbeteren van de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille is onze hoogste prioriteit."*

**Resultaat** Het resultaat over het eerste kwartaal van 2011 is ten opzichte van 2010 met € 15,0 mln gestegen tot € 27,6 mln, hetgeen neerkomt op € 1,21 per aandeel (2010: € 12,6 mln ofwel € 0,50 per aandeel). Het waarderingsresultaat over het eerste kwartaal (inclusief een herwaardering van financiële instrumenten van € -1,4 mln) kwam uit op € -2,0 mln (2010: € -12,0 mln). Koersverschillen hadden een positief effect van € 2,7 mln op het resultaat (2010: € -1,5 mln), vooral omdat de lagere koers van de US-dollar leidde tot een lagere belastinglatentie.

**Direct resultaat** Het direct resultaat over het eerste kwartaal 2011 komt uit op € 29,0 mln. Dit is een toename van € 1,5 mln ten opzichte van 2010. Het hogere directe resultaat is het gevolg van de aankopen in 2010 en de verhuur van een kantoor in Parijs, waarbij de hogere huuropbrengsten deels wegvielen tegen oplopende leegstand in de kantorenportefeuille, contractverlengingen op scherpere condities en verkopen. Per saldo stegen de netto huuropbrengsten met € 4,4 mln.

De grotere omvang van de leningenportefeuille in verband met de gedane aankopen leidde tot een toename van de interestlasten met € 3,2 mln. De gemiddelde nominale rente per 31 maart 2011 is gestegen tot 2,8% (31 maart 2010: 2,2%). De beheerkosten stegen met € 0,6 mln, vooral door de aanpassing van de managementorganisaties in verband met de uitbreiding van de portefeuille in Nederland en België. De belastingen over het resultaat daalden met € 0,7 mln. De gemiddelde koersen kwamen over het eerste kwartaal iets hoger uit dan in 2010, waardoor koersverschillen een licht positief effect op het direct resultaat hadden van € 0,2 mln.

De EPRA bezettingsgraad op 31 maart 2011 bedroeg 89,4%, een daling van 2,1% vergeleken met ultimo 2010. In de retailportefeuille is de bezettingsgraad met 70 basispunten gestegen tot 95,9%. In de kantorenportefeuille daarentegen is de bezettingsgraad met 4,9% gedaald, vooral in de Verenigde Staten, maar ook in de relatief kleinere portefeuilles in Spanje en het Verenigd Koninkrijk. De bezettingsgraad van de categorie overige is gedaald met 0,6%, hoofdzakelijk als gevolg van een aflopend huurcontract van een bedrijfspand in Nederland. Uitgesplitst per sector bedraagt de EPRA bezettingsgraad op 31 maart 2011 (ultimo 2010): retail 95,9% (95,2%), kantoren 82,1% (87,0%) en overig 94,8% (95,5%).

Het direct resultaat over het eerste kwartaal van 2011 bedraagt € 1,27 per aandeel, hetgeen vergeleken met 2010 neerkomt op een stijging met € 0,07, ofwel +5,8%, ondanks de toename van het aantal aandelen in verband met het keuzedividend over 2009.

**Indirect resultaat** Het indirect resultaat over het eerste kwartaal van 2011 bedraagt € -1,4 mln (2010: € -14,9 mln). De waardering van de portefeuille bleef stabiel in alle landen. Het gemiddelde bij de waardering gehanteerde rendement (cap rate) op de portefeuille is in het eerste kwartaal van 2011 nagenoeg gelijk gebleven op 6,4%. De herwaardering op financiële instrumenten (rentederivaten) bedroeg € -1,4 mln (2010: € 1,2 mln).

Met de verkoop van drie kleinere panden in het Verenigd Koninkrijk voor in totaal € 15,1 mln, werd een vervreemdingsresultaat behaald van € 0,7 mln (2010: € -0,1 mln).

**Eigen vermogen/  
vreemd vermogen** Op 31 maart 2011 bedroeg het eigen vermogen inclusief minderheidsbelang, vóór aftrek van het voorgestelde dividend, € 1.723,8 mln. De solvabiliteit bedraagt 60% (2010: 64%), de Loan to Value komt uit op 39%, hiermee behoort Wereldhave tot de best gekapitaliseerde Europese vastgoedfondsen. In 2011 zijn in verband met de uitkering van keuzedividend over het jaar 2010 per 10 mei 231.083 nieuwe aandelen uitgegeven. Het totaal aantal uitstaande gewone aandelen is daarmee gestegen tot 21.679.608 per 10 mei 2011. De nieuwe aandelen zijn dividendgerechtigd over het jaar 2011.

Koersverschillen hadden een negatief effect op het eigen vermogen van € 32,8 mln, vooral door de ten opzichte van ultimo 2010 bijna 6% lagere koers van de US-dollar per 31 maart 2011. De intrinsieke waarde per aandeel vóór winstverdeling per 31 maart 2011 is uitgekomen op € 74,83 (31 december 2010: € 75,12).

Wereldhave heeft in maart 2011 een onderhandse lening geplaatst (senior unsecured notes) ten bedrage van USD 300 mln, tegen een gemiddelde rente van 3,5% bij aanvang. De lening, waarvan de helft in euro is omgezet, is aangegaan in tranches van 5, 7 en 10 jaar. Met deze onderhandse lening is de spreiding van financieringsbronnen verbeterd, de gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille verlengd en zijn de beschikbare middelen voor aankopen verruimd. Eveneens in maart 2011 heeft Wereldhave de 5-jarige

converteerbare lening 2006-2011 van € 200 mln geheel afgelost. Er zijn geen obligaties aangemeld voor conversie.

#### **Onroerendgoed- portefeuille**

In het eerste kwartaal van 2011 heeft Wereldhave geen vastgoed gekocht. In het Verenigd Koninkrijk werden drie kleinere panden verkocht voor € 15,1 mln, € 0,7 mln boven de boekwaarde. Op 31 maart 2011 bedroeg de waarde van de portefeuille ontwikkelingsprojecten € 151,1 mln; de waarde van de portefeuille in exploitatie € 2.797,9 mln.

Op 29 april 2011 heeft Wereldhave in Nederland een portefeuille van zes logistieke bedrijfspanden verkocht voor € 39,2 mln, licht beneden de boekwaarde.

#### **Ontwikkelings- portefeuille**

In België vordert de uitbreiding van het winkelcentrum Nivelles volgens plan. De oplevering van 12.000 m<sup>2</sup> winkelruimte met bijbehorende overdekte parkeervoorzieningen is voorzien begin 2012. Met de verhuur is een aanvang gemaakt, er zijn inmiddels drie huurovereenkomsten voor in totaal ruim 2.500 m<sup>2</sup> getekend. Er is levendige belangstelling van winkelketens die in het centrum gevestigd willen zijn. De andere projecten in België bevinden zich nog in de plan- en vergunningfasen.

In de Verenigde Staten is de marketing van de eerste fase van het project in San Antonio gestart. De eerste woningen evenals het hotel en een groot deel van de commerciële ruimte worden vanaf het laatste kwartaal van 2011 opgeleverd.

In Finland is de projectorganisatie voor de revitalisering en uitbreiding van winkelcentrum Itäkeskus van start gegaan. Met de uitvoering van de eerste fase zal in de tweede helft van het jaar worden begonnen.

#### **Vooruitzichten**

In het eerste kwartaal van 2011 is de bezettingsgraad van de kantoren verder gedaald, vooral in de Verenigde Staten, waar relatief veel huren afliepen in 2010. Alhoewel de belangstelling van kandidaat huurders sinds eind 2010 lijkt toe te nemen, heeft zich dat nog niet vertaald in een verbetering van de bezettingsgraad. Kandidaat huurders nemen de tijd voor hun beslissing om te huren en verhuur geschiedt doorgaans tegen lagere huurprijzen dan de aflopende contracten.

Wereldhave doet voor het jaar 2011 vooralsnog geen resultaatsvoorspelling. Het resultaat hangt in hoge mate af van de ontwikkeling van de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille, van het tempo van aan- en verkopen en van de ontwikkeling van de rentelasten en wisselkoersen.

---

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](http://www.wereldhave.com). Vragen kunnen via deze webcast per e-mail gesteld worden.

---

Den Haag, 12 mei 2011

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 70 346 93 25

Wereldhave. Waarde voor morgen

[www.wereldhave.com](http://www.wereldhave.com)

#### **Profiel**

Wereldhave, opgericht in 1930, is een internationaal opererende belegger in vastgoed met een portefeuille van circa € 3,0 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.

## Geconsolideerde balans per 31 maart 2011

(bedragen x € 1.000)

	31 maart 2011	31 december 2010
<b>Activa</b>		
<b>Vaste activa</b>		
Onroerend goed in exploitatie	2.797.879	2.860.083
Ontwikkelingsprojecten	151.087	134.517
Vastgoedbeleggingen	2.948.966	2.994.600
Bedrijfsmiddelen	6.461	6.499
Immateriële activa	6.432	6.321
Financiële activa	26.653	24.532
Latente belastingvorderingen	4.988	5.000
Overige vaste activa	39.135	37.949
	<u>83.669</u>	<u>80.301</u>
	<b>3.032.635</b>	<b>3.074.901</b>
<b>Vlottende activa</b>		
Debiteuren en overige vorderingen	21.264	14.699
Belastingen	40	145
Liquide middelen	43.738	32.096
	<u>65.042</u>	<u>46.940</u>
	<b>3.097.677</b>	<b>3.121.841</b>
<b>Groepsvermogen en verplichtingen</b>		
<b>Groepsvermogen</b>		
Aandelenkapitaal	214.485	214.485
Agio	769.626	777.728
Algemene reserve	690.627	656.640
Herwaarderingsreserve	2.081	1.456
Reserve koersverschillen	-71.892	-39.077
	<u>1.604.927</u>	<u>1.611.232</u>
Minderheidsbelang	118.863	116.832
	<b>1.723.790</b>	<b>1.728.064</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Rentedragende schulden	1.062.626	876.915
Latente belastingverplichtingen	128.436	129.277
Financiële verplichtingen	4.818	4.558
Overige langlopende schulden	48.357	49.508
	<u>1.244.237</u>	<u>1.060.258</u>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Crediteuren	6.973	4.925
Belastingen	1.446	1.933
Rentedragende schulden	69.163	271.101
Overige kortlopende schulden	52.068	55.560
	<u>129.650</u>	<u>333.519</u>
	<b>3.097.677</b>	<b>3.121.841</b>
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	<b>74,83</b>	75,12

## Geconsolideerde winst-en-verliesrekening 1e kwartaal 2011

(bedragen x € 1.000)

	1e kwartaal 2011	1e kwartaal 2010
Bruto huuropbrengsten	52.251	47.939
Doorberekende servicekosten	9.393	6.070
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>61.644</b>	54.009
Servicekosten	-10.517	-7.403
Exploitatiekosten	-10.339	-10.235
	<b>-20.856</b>	-17.638
<b>Netto huuropbrengsten</b>	<b>40.788</b>	36.371
Waarderingsresultaten	-1.970	-12.038
Vervreemdingsresultaten	709	-115
Beheerkosten	-3.802	-3.233
Overige baten en lasten	833	645
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>36.558</b>	21.630
Interestlasten	-9.884	-6.003
Interestbaten	188	80
Netto interest	-9.696	-5.923
Overige financiële baten en lasten	2.678	-1.473
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>29.540</b>	14.234
Belastingen over het resultaat	-1.901	-1.659
<b>Resultaat</b>	<b>27.639</b>	12.575
<u>Resultaatverdeling</u>		
Aandeelhouders	25.885	10.562
Minderheidsbelang	1.754	2.013
<b>Resultaat</b>	<b>27.639</b>	12.575
Resultaat per aandeel (x € 1)	1,21	0,50
Resultaat per aandeel bij volledige conversie (x € 1)	1,12	0,50

## Direct en indirect resultaat 1e kwartaal 2011

(bedragen x € 1.000)

	1e kwartaal 2011		1e kwartaal 2010	
	direct resultaat	indirect resultaat	direct resultaat	indirect resultaat
Bruto huuropbrengsten	52.251		47.939	
Doorberekende servicekosten	9.393		6.070	
Totaal opbrengsten	61.644		54.009	
Service- en operationele kosten	-10.517		-7.403	
Exploitatiekosten	-10.339		-10.235	
	-20.856		-17.638	
<b>Netto huuropbrengsten</b>	<b>40.788</b>		36.371	
Waarderingsresultaten		-1.970		-12.038
Vervreemdingsresultaten		709		-115
Beheerkosten	-3.802		-3.233	
Overige baten en lasten	847	-14	645	
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>37.833</b>	<b>-1.275</b>	33.783	-12.153
Interestlasten	-8.526	-1.358	-5.248	-755
Interestbaten	188		80	
Netto interest	-8.338	-1.358	-5.168	-755
Overige financiële baten en lasten		2.678		-1.473
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>29.495</b>	<b>45</b>	28.615	-14.381
Belastingen over het resultaat	-479	-1.422	-1.160	-499
<b>Resultaat</b>	<b>29.016</b>	<b>-1.377</b>	27.455	-14.880
<u>Resultaatverdeling</u>				
Aandeelhouders	27.301	-1.416	25.563	-15.001
Minderheidsbelang	1.715	39	1.892	121
<b>Resultaat</b>	<b>29.016</b>	<b>-1.377</b>	27.455	-14.880
Resultaat per aandeel (x € 1)	1,27	-0,06	1,20	-0,70
Resultaat per aandeel bij volledige conversie (x € 1)	1,13	-0,01	1,20	-0,70

## Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

(bedragen x € 1.000)

	1 <sup>e</sup> kwartaal 2011	1 <sup>e</sup> kwartaal 2010
Resultaat	27.639	12.575
Overige gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten:		
Koersverschillen	-32.815	19.435
Herwaardering van financiële activa beschikbaar voor verkoop	902	345
Totaal overige gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	-31.913	19.780
Totaal van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	-4.274	32.355
Aandeelhouders	-6.305	30.218
Minderheidsbelang	2.031	2.137
	-4.274	32.355

## Geconsolideerd overzicht mutaties in het groepsvermogen

(bedragen x € 1.000)

	Aandeelhouders						Minderheidsbelang	Totaal
	Aandelenkapitaal	Agio	Algemene reserve	Herwaarderingsreserve	Reserve koersverschillen	Totaal aandeelhouders		
<b>Stand op 1 januari 2010</b>	<b>212.770</b>	<b>766.432</b>	<b>655.961</b>	<b>1.762</b>	<b>-67.371</b>	<b>1.569.554</b>	<b>116.921</b>	<b>1.686.475</b>
<i>Gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten</i>								
Resultaat 1e kwartaal	-	-	10.562	-	-	10.562	2.013	12.575
Koersverschillen	-	-	-	-	19.417	19.417	18	19.435
Herwaardering van financiële activa beschikbaar voor verkoop	-	-	-	239	-	239	106	345
<i>Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten</i>	-	-	10.562	239	19.417	30.218	2.137	32.355
<b>Stand op 31 maart 2010</b>	<b>212.770</b>	<b>766.432</b>	<b>666.523</b>	<b>2.001</b>	<b>-47.954</b>	<b>1.599.772</b>	<b>119.058</b>	<b>1.718.830</b>
<b>Stand op 1 januari 2011</b>	<b>214.485</b>	<b>777.728</b>	<b>656.640</b>	<b>1.456</b>	<b>-39.077</b>	<b>1.611.232</b>	<b>116.832</b>	<b>1.728.064</b>
<i>Gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten</i>								
Resultaat 1e kwartaal	-	-	25.885	-	-	25.885	1.754	27.639
Koersverschillen	-	-	-	-	-32.815	-32.815	-	-32.815
Herwaardering van financiële activa beschikbaar voor verkoop	-	-	-	625	-	625	277	902
<i>Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten</i>	-	-	25.885	625	-32.815	-6.305	2.031	-4.274
<i>Transacties met aandeelhouders</i>								
Eigen vermogenscomponent converteerbare obligatielening	-	-8.102	8.102	-	-	-	-	-
<b>Stand op 31 maart 2011</b>	<b>214.485</b>	<b>769.626</b>	<b>690.627</b>	<b>2.081</b>	<b>-71.892</b>	<b>1.604.927</b>	<b>118.863</b>	<b>1.723.790</b>

# Geconsolideerd kasstroomoverzicht 1e kwartaal 2011

(bedragen x € 1.000)

	1e kwartaal 2011	1e kwartaal 2010
<b>Operationele activiteiten</b>		
<u>Resultaat</u>	<b>27.639</b>	12.575
Aanpassingen:		
Waarderingsresultaten	<b>1.970</b>	12.038
Netto interest	<b>9.696</b>	5.923
Overige financiële baten en lasten	<b>-2.678</b>	1.473
Vervreemdingsresultaten	<b>-709</b>	115
Latente belastingen	<b>1.422</b>	798
Overige niet kasmutaties	<b>-964</b>	223
	<b>8.737</b>	20.570
	<b>36.376</b>	33.145
Mutaties werkkapitaal	<b>-6.423</b>	-5.023
<u>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</u>	<b>29.953</b>	28.122
Betaalde interest	<b>-10.124</b>	-8.203
Ontvangen interest	<b>176</b>	110
Ontvangen vennootschapsbelasting	<b>-740</b>	-368
	<b>-10.688</b>	-8.461
<u>Netto kasstroom uit operationele activiteiten</u>	<b>19.265</b>	19.661
<b>Investeringsactiviteiten</b>		
Opbrengst van verkoop van vastgoedbeleggingen	<b>15.621</b>	4.965
Investerings in vastgoedbeleggingen	<b>-25.838</b>	-231.705
Investerings in bedrijfsmiddelen	<b>-136</b>	-88
Investerings in financiële activa	<b>-2.427</b>	35
Investerings in immateriële activa	<b>-239</b>	-458
Investerings in overige vaste activa	<b>-1.670</b>	-336
Afgerekende termijntransacties	<b>8.793</b>	-13.608
<u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>	<b>-5.896</b>	-241.195
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Opnamen rentedragende schulden	<b>271.162</b>	239.553
Aflossingen rentedragende schulden	<b>-272.163</b>	-17.822
Aflossingen overige langlopende schulden	<b>-593</b>	-232
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>	<b>-1.594</b>	221.499
<b>Toename/afname</b>	<b>11.775</b>	-35
Stand liquide middelen op 1 januari	<b>32.096</b>	20.156
Koersverschillen op liquide middelen	<b>-133</b>	-587
<b>Stand liquide middelen op 31 maart</b>	<b>43.738</b>	19.534



## Gesegmenteerde informatie

(bedragen x € 1.000)

### Geografisch gesegmenteerde informatie - 1e kwartaal 2011

	België	Finland	Frankrijk	Nederland	Spanje	Verenigd Koninkrijk	Verenigde Staten	Totaal
<b>Resultaat</b>								
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
<b>Totaal opbrengsten</b>	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	-193	-94	-1.090	-375	-194	-8.017	-10.339
<b>Netto huuropbrengsten</b>	5.489	6.918	2.841	10.489	1.836	5.186	8.029	40.788
Waarderingsresultaten	128	-4	94	-1.443	35	260	-1.040	-1.970
Vervreemdingsresultaten	-	-	-	-5	-	714	-	709
Beheerkosten	-378	-138	-173	-2.089	-182	-524	-318	-3.802
Overige baten en lasten	833	-	-	-	-	-	-	833
Interestlasten	-439	-3.889	-180	-1.445	-1.092	-1.600	-1.239	-9.884
Interestbaten	9	2	30	140	-	4	3	188
Overige financiële baten en lasten	-	-	-	2.678	-	-	-	2.678
Belastingen over het resultaat	-41	-543	2	-	-71	-680	-568	-1.901
<b>Resultaat</b>	5.601	2.346	2.614	8.325	526	3.360	4.867	27.639
<b>Totale activa</b>								
Onr. goed in exploitatie	396.038	508.771	176.655	631.202	137.751	285.543	661.919	2.797.879
Ontwikkelingsprojecten	29.636	-	3.361	1.016	-	7.881	109.193	151.087
Overige segment activa	22.218	6.268	9.938	700.360	11.094	77.000	32.309	859.187
min: intercompany	-	-	-	-670.756	-	-39.720	-	-710.476
	447.892	515.039	189.954	661.822	148.845	330.704	803.421	3.097.677
<b>Netto investeringen in vastgoedbeleggingen</b>	2.573	700	285	1.070	333	-12.833	19.862	11.990
<b>Brutohuur naar type vastgoedobject</b>								
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

## Geografisch gesegmenteerde informatie - 1e kwartaal 2010

	België	Finland	Frankrijk	Nederland	Spanje	Verenigd Koninkrijk	Verenigde Staten	Totaal
<b>Resultaat</b>								
Bruto huuropbrengsten	6.329	7.225	1.836	7.947	2.836	5.123	16.643	47.939
Doorberekende servicekosten	1.521	1.708	666	1.073	618	484	-	6.070
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>7.850</b>	<b>8.933</b>	<b>2.502</b>	<b>9.020</b>	<b>3.454</b>	<b>5.607</b>	<b>16.643</b>	<b>54.009</b>
Service- en operationele kosten	-1.767	-1.831	-1.005	-1.088	-976	-736	-	-7.403
Exploitatiekosten	-257	-181	-182	-778	-301	-599	-7.937	-10.235
<b>Netto huuropbrengsten</b>	<b>5.826</b>	<b>6.921</b>	<b>1.315</b>	<b>7.154</b>	<b>2.177</b>	<b>4.272</b>	<b>8.706</b>	<b>36.371</b>
Waarderingsresultaten	393	17	301	-11.378	-1.780	187	222	-12.038
Vervreemdingsresultaten	-	-	-	-	-	-115	-	-115
Beheerkosten	-166	10	-110	-1.889	-124	-577	-377	-3.233
Overige baten en lasten	645	-	-	-	-	-	-	645
Interestlasten	34	-3.195	-388	408	-475	-1.273	-1.114	-6.003
Interestbaten	2	-	36	36	2	-	4	80
Overige financiële baten en lasten	-	-	-	-1.473	-	-	-	-1.473
Belastingen over het resultaat	-20	-890	-15	-276	65	-457	-66	-1.659
<b>Resultaat</b>	<b>6.714</b>	<b>2.863</b>	<b>1.139</b>	<b>-7.418</b>	<b>-135</b>	<b>2.037</b>	<b>7.375</b>	<b>12.575</b>
<b>Totale activa</b>								
Onr. goed in exploitatie	381.368	520.769	173.224	582.592	151.787	206.770	646.704	2.663.214
Ontwikkelingsprojecten	14.931	-	-	723	-	205	80.785	96.644
Overige segment activa min: intercompany	21.104	4.677	4.969	599.730	7.976	44.969	24.295	707.720
	-	-	-	-577.356	-	-22.565	-	-599.921
	<b>417.403</b>	<b>525.446</b>	<b>178.193</b>	<b>605.689</b>	<b>159.763</b>	<b>229.379</b>	<b>751.784</b>	<b>2.867.657</b>
<b>Netto investeringen in vastgoedbeleggingen</b>	<b>854</b>	<b>1.126</b>	<b>651</b>	<b>220.184</b>	<b>-6</b>	<b>-4.268</b>	<b>8.543</b>	<b>227.084</b>
<b>Brutohuur naar type</b>								
Retail	3.761	7.182	679	4.673	715	1.270	539	18.819
Kantoren	2.568	-	1.157	360	1.510	3.610	14.764	23.969
Overige	-	43	-	2.914	611	243	1.340	5.151
	<b>6.329</b>	<b>7.225</b>	<b>1.836</b>	<b>7.947</b>	<b>2.836</b>	<b>5.123</b>	<b>16.643</b>	<b>47.939</b>

## Toelichting

### Rentedragende schulden

(bedragen x € 1.000)

#### Langlopend

Bancaire schulden en onderhandse leningen  
Hypothecaire leningen  
Converteerbare obligatieleningen

	31 maart 2011	31 maart 2010
	<b>585.408</b>	294.180
	<b>39.403</b>	39.068
	<b>437.815</b>	220.053
	<b>1.062.626</b>	553.301
	<b>69.163</b>	397.992
	<b>1.131.789</b>	951.293

#### Kortlopend

Rentedragende schulden

### Mutaties rentedragende schulden

Stand op 1 januari 2010	712.814
Koersverschillen	15.606
Opnamen	239.553
Aflossingen	-17.822
Toepassing effectieve interestmethode	1.142
Stand op 31 maart 2010	951.293

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

### Verbonden partijen

Voorzover de vennootschap bekend, hebben in 2011 geen transacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de vennootschap zijn te beschouwen.

<b>Gegevens over het aandeel</b> <i>(bedragen per aandeel x € 1)</i>	<b>31 maart 2011</b>	31 maart 2010
Aantal dividendgerechtigde gewone aandelen	<b>21.448.525</b>	21.276.988
Resultaat per dividendgerechtigd aandeel	<b>1,21</b>	0,50
Gemiddeld aantal aandelen	<b>21.448.525</b>	21.276.988
Resultaat per aandeel	<b>1,21</b>	0,50
Resultaat per aandeel bij volledige conversie	<b>1,12</b>	0,50
<b>Mutaties intrinsieke waarde per dividendgerechtigd aandeel</b>	<b>2011</b>	2010
Intrinsieke waarde per 1 januari	<b>75,12</b>	73,77
Overige vermogensmutaties	<b>-1,50</b>	0,92
Direct resultaat lopend boekjaar	<b>1,27</b>	1,20
Indirect resultaat lopend boekjaar	<b>-0,06</b>	-0,70
	<b>1,21</b>	<b>0,50</b>
Intrinsieke waarde per 31 maart	<b>74,83</b>	<b>75,19</b>
<b>Geografische spreiding onroerendgoed-portefeuille (in %)</b>	<b>31 maart 2011</b>	31 maart 2010
België	<b>14</b>	14
Finland	<b>18</b>	19
Frankrijk	<b>6</b>	7
Nederland	<b>23</b>	22
Spanje	<b>5</b>	6
Verenigd Koninkrijk	<b>10</b>	8
Verenigde Staten	<b>24</b>	24
<b>Sectorale spreiding onroerendgoed-portefeuille (in %)</b>		
Retail	<b>53</b>	50
Kantoren	<b>40</b>	42
Overig	<b>7</b>	8

## Wijzigingen in vastgoedbeleggingen

(bedragen x € 1.000)

	Onroerend goed in exploitatie	Ontwikkelings- projecten	Vastgoed- beleggingen
Stand op 1 januari 2011	2.860.083	134.517	2.994.600
Koersverschillen	-49.595	-6.653	-56.248
Aankopen	-	-	-
Investeringsen	3.389	23.063	26.452
Naar / Van ontwikkelingsprojecten	-	-	-
Verkopen	-14.704	-	-14.704
Herwaarderingen	-898	-	-898
Geactiveerde interest	82	160	242
Overig	-478	-	-478
Stand op 31 maart 2011	2.797.879	151.087	2.948.966
Onroerend goed op reële waarde	2.797.879	37.739	2.835.618
Onroerend goed op kostprijs	-	113.348	113.348
	2.797.879	151.087	2.948.966

## Huuropbrengsten per land (x € 1.000)

	bruto huur- opbrengsten		exploitatie- kosten incl. saldo service- en operationele kosten		netto huur- opbrengsten	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
België	6.188	6.329	699	503	5.489	5.826
Finland	7.298	7.225	380	304	6.918	6.921
Frankrijk	2.940	1.836	99	521	2.841	1.315
Nederland	11.654	7.947	1.165	793	10.489	7.154
Spanje	2.495	2.836	659	659	1.836	2.177
Verenigd Koninkrijk	5.630	5.123	444	851	5.186	4.272
Verenigde Staten	16.046	16.643	8.017	7.937	8.029	8.706
	52.251	47.939	11.463	11.568	40.788	36.371

## Huuropbrengsten per sector (x € 1.000)

	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Retail	25.110	18.819	2.655	1.684	22.455	17.135
Kantoren	22.599	23.969	7.714	8.633	14.885	15.336
Overig	4.542	5.151	1.094	1.251	3.448	3.900
	52.251	47.939	11.463	11.568	40.788	36.371

### Uitgangspunten cijfers 2011

Tussentijdse financiële berichten worden niet door externe accountants gecontroleerd. De verslaggevingsgrondslagen in dit bericht zijn in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals deze zijn aanvaard door de Europese Commissie.

### Presentatie Amerikaanse huuropbrengsten

Met ingang van het vierde kwartaal van het boekjaar 2010 heeft Wereldhave besloten om de presentatie van de huuropbrengsten uit Amerika in de geconsolideerde jaarrekening aan te passen. De vergelijkende cijfers zijn op overeenkomstige wijze aangepast. Tot de aanpassing is besloten omdat Amerikaanse huurcontracten geen servicekosten component bevatten maar deze is ingesloten in de huur. Daarom is een presentatie van de gehele huuropbrengst als bruto huuropbrengsten een betere benadering van de economische realiteit van de contracten. Als gevolg van deze wijziging in de presentatie zijn in de vergelijkende cijfers de bruto huuropbrengsten over het jaar 2010 met € 5 mln toegenomen, terwijl de doorberekende servicekosten met hetzelfde bedrag zijn afgenomen. Omdat de opbrengsten niet worden gesplitst in bruto huuropbrengsten en opbrengsten uit servicekosten is eveneens een presentatiewijziging doorgevoerd in de servicekosten. Deze zijn afgenomen met € 6 mln, terwijl de exploitatiekosten met hetzelfde bedrag zijn toegenomen. Per saldo hebben de presentatiewijzigingen geen effect op het resultaat en eigen vermogen.

### Expense ratio

De expense ratio over het eerste kwartaal van 2011 bedraagt op basis van de regels in de Wet financieel toezicht (Wft) 3,21% (2010: 3,15%). Het percentage is berekend als het quotiënt van exploitatie- en beheerkosten en het gemiddeld eigen vermogen in de verslagperiode.