

- **Winst per aandeel EUR 10,42**
- **Direct resultaat per aandeel EUR 4,88**
- **Vervreemdingsresultaat EUR 17,4 mln**
- **Dividendvoorstel EUR 4,65 (2006: EUR 4,60)**

Het jaar 2007 was een turbulent vastgoedjaar waarin de prijzen voor vastgoed topwaarden bereikten. Wereldhave heeft met verkopen de gestegen waarde van risicovoller vastgoed gerealiseerd en heeft recent gebouwd eersteklas vastgoed aan de portefeuille toegevoegd. De bezettingsgraad is licht gestegen, evenals de autonome huuropbrengsten. De financiële positie is zeer sterk en beschikbare kredietlijnen zijn uitgebreid. Het dividend wordt, in lijn met voorgaande jaren, licht verhoogd.

Wereldhave verwacht voor 2008 een verbetering van bezettingsgraad en hogere aanvangsrendementen. De sterke vermogensverhoudingen stellen Wereldhave in staat gebruik te maken van aantrekkelijke kooppomomenten.

Kerncijfers

(in EUR)

Resultaten	2007	2006	Δ
Winst ¹⁾	229,6 mln	357,5 mln	-35,8%
Direct resultaat ¹⁾	108,0 mln	113,3 mln	-4,7%
Indirect resultaat ¹⁾	121,6 mln	244,2 mln	-50,2%
Winst per aandeel ²⁾	10,42	16,53	-37,0%
Direct resultaat per aandeel ²⁾	4,88	5,14	-5,1%
Vermogen	31 december 2007	31 december 2006	Δ
Onroerend goed in exploitatie	2.668,0 mln	2.521,5 mln	5,8%
Eigen vermogen ³⁾	1.972,6 mln	1.890,0 mln	4,4%
Intrinsieke waarde per aandeel ⁴⁾	89,02	85,46	4,2%

1) inclusief minderheidsbelang

2) exclusief minderheidsbelang

3) inclusief minderheidsbelang, inclusief winst lopend boekjaar

4) exclusief minderheidsbelang, inclusief winst lopend boekjaar, 2006 vóór winstverdeling

Winst	De winst over 2007 bedraagt EUR 229,6 mln, ofwel EUR 10,42 per aandeel. De herwaardering van de portefeuille en de vervreemdingsresultaten waren minder hoog dan het recordjaar 2006. De winst omvat het direct resultaat en het indirect resultaat.
Direct resultaat	Het direct resultaat is het resultaat dat met verhuur na aftrek van kosten wordt behaald. Het omvangrijke verkoopprogramma van de afgelopen jaren en koersverschillen hebben geleid tot een daling van het direct resultaat met EUR 5,3 mln. Het direct resultaat over 2007 bedraagt EUR 108,0 mln ofwel EUR 4,88 per aandeel (2006: EUR 5,14 per aandeel. De daling is (inclusief koersverschillen) het gevolg van lagere netto huuropbrengsten (EUR -3,7 mln), hogere interestlasten (EUR - 3,5 mln), overige baten en lasten (EUR + 1,2 mln) en lagere belastingen over het resultaat (EUR + 0,7 mln). Koersdalingen van USD en GBP hadden een negatief effect van EUR 1,6 mln. Koersverschillen hadden een positief effect van EUR 0,6 mln op de interestlasten. Door hogere rentetarieven stegen de interestlasten met EUR 1,8 mln. Het restant van de stijging van de interestlasten is het gevolg van aan- en verkopen van vastgoed. De beheerkosten bleven stabiel. Met name door afkoop van een huurcontract stegen de overige baten en lasten met EUR 1,2 mln. De bezettingsgraad is ten opzichte van 2006 licht gestegen tot 94,0%. Uitgesplitst per sector bedraagt de bezettingsgraad in 2007: kantoren 89,6%, winkelruimte 98,8%, bedrijfshuisvesting 94,9% en woningen 91,9%.
Indirect resultaat	Het indirect resultaat over 2007 bedraagt EUR 121,6 mln (2006: EUR 244,2 mln). Het indirect resultaat is het resultaat dat met name door gerealiseerde en ongerealiseerde waardeinstijgingen van de portefeuille wordt behaald. Met verkopen van vastgoed werd in 2007 een vervreemdingsresultaat behaald van EUR 17,4 mln (2006: EUR 39,9 mln). De daling van de aanvangsrendementen heeft geresulteerd in een positieve herwaardering van de vastgoedportefeuille per 31 december 2007. Deze herwaardering kwam uit op EUR 129,2 mln ofwel 5,1% (2006: EUR 270,4 mln). Het gemiddelde bij de waardering gehanteerde rendement op de portefeuille is in 2007 met circa 0,4% gedaald, waarbij het gewogen netto aanvangsrendement uitkwam op 5,9%. In het Verenigd Koninkrijk was de totale herwaardering als gevolg van afwaarderingen in het laatste kwartaal negatief. Door de herwaarderingen van vastgoed en aanpassingen van belastingtarieven kwamen de belastingen over het indirect resultaat uit op EUR 22,6 mln (2006: EUR 64,0 mln). De overige financiële baten en lasten bedroegen EUR – 0,5 mln. Deze omvatten koersverschillen en de betaalde premie op de inkoop van obligaties in het Verenigd Koninkrijk. De premie leidde tot een eenmalig lagere belastingdruk in het Verenigd Koninkrijk van EUR 1,2 mln. In totaal heeft Wereldhave in 2007 voor GBP 9,3 mln nominaal obligaties ingekocht. De inkoop heeft de komende jaren een positief effect op het direct resultaat door lagere interestlasten.
Eigen vermogen	Het balanstotaal steeg met EUR 152,7 mln, vooral door aan- en verkopen en een hogere waardering van de portefeuille. Eind 2007 bedroeg het eigen vermogen inclusief minderheidsbelang, vóór aftrek van het voorgestelde dividend, EUR 1.972,6 mln. Dit komt neer op 70,4% van het balanstotaal (2006: 71,3%). Er zijn geen converteerbare obligaties aangemeld voor conversie. Op 31 december 2007 bedroeg het totaal aantal uitstaande gewone aandelen 20.781.735.

- Onroerend goed portefeuille** Aankopen van vastgoed vonden in 2007 plaats in de Verenigde Staten en in Spanje, verkopen in België, Nederland, het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten. De grootste aankoop in 2007 was een kantoorgebouw van 35.200 m² in San Diego voor USD 210 mln. In Spanje heeft Wereldhave een retail en leisure centrum gekocht van 22.666 m² voor EUR 53,9 mln. Verkocht zijn kantoren in de Verenigde Staten en in Nederland, winkelruimte in het Verenigd Koninkrijk en België en bedrijfsruimte in het Verenigd Koninkrijk, Nederland en België. Met deze verkopen werd een vervreemdingsresultaat van EUR 17,4 mln gerealiseerd.
- Begin oktober 2007 is in Finland het door Wereldhave ontwikkelde hotel- en congrescentrum in Espoo (nabij Helsinki) in exploitatie genomen. De investeringswaarde bedraagt EUR 4,4 mln. Het gebouw is vanaf oplevering volledig verhuurd. In november 2007 is gestart met de bouw van het plan Éilan in San Antonio. Het winkelcentrum 'Nivelles' in België is in 2007 geheel vernieuwd. Naar verwachting kan in het najaar van 2008 worden begonnen met de uitbreiding van het winkelcentrum. De nieuwe plannen voor de tweede fase van de ontwikkeling in Nijvel, de uitbreiding van het winkelcentrum Doornik (België), het winkelcentrum 'De Winkelhof' in Leiderdorp (Nederland) en de bouw van 600 woningen te Frisco (USA), zullen in 2008 verder worden uitgewerkt. Op 31 december 2007 bevatte de ontwikkelingspijplijn vijf projecten, drie projecten in Europa (totaal circa EUR 210 mln) en twee in de Verenigde Staten (totaal circa USD 400 mln). De waarde van de portefeuille onroerend goed in exploitatie bedroeg op 31 december 2007 EUR 2.668,0 mln.
- Dividendvoorstel** Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal over 2007 een dividend worden voorgesteld van EUR 4,65 in contanten (2006: EUR 4,60). Met een dividend van EUR 4,65 bedraagt de pay-out ratio 95%. Wereldhave heeft besloten de pay-out ratio te verhogen tot 85% - 95% van het direct resultaat. Het voorgestelde dividend van EUR 4,65 per aandeel wordt volledig in contanten uitgekeerd.
- Vooruitzichten** Wereldhave verwacht in 2008 een verbetering van de bezettingsgraad te kunnen realiseren, met name in België, het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten.
- Wereldhave voorziet dat de aanvangsrendementen op vastgoed in 2008 zullen stijgen en verwacht lagere vastgoedwaarden. Wereldhave heeft een omvangrijk verkoopprogramma doorgevoerd. Wanneer de stijging van de aanvangsrendementen voortzet, wordt het wellicht weer mogelijk bestaand recent gebouwd vastgoed te kopen dat een onmiddellijke bijdrage levert aan het resultaat. Wereldhave's sterke vermogensverhoudingen maken het mogelijk gebruik te maken van aantrekkelijke kooppmomenten.

Den Haag, 22 februari 2008

Directie Wereldhave N.V.

Voor verdere informatie:

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

Informatie voor analisten:

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

Geconsolideerde balans per 31 december 2007

(bedragen x € 1.000)

	31 december 2007	31 december 2006
Activa		
Vaste activa		
Immateriële activa	844	172
Onroerend goed in exploitatie	2.668.032	2.521.542
Ontwikkelingsprojecten	40.430	33.889
Bedrijfsmiddelen	6.531	6.104
Financiële activa	21.787	22.613
Overige langlopende activa	24.606	26.462
	2.762.230	2.610.782
Vlottende activa		
Debiteuren en overige vorderingen	10.840	17.294
Belastingvorderingen	12.764	1.975
Liquide middelen	16.803	19.919
	40.407	39.188
	2.802.637	2.649.970
Eigen vermogen en passiva		
Eigen vermogen		
Aandelenkapitaal	207.817	207.817
Agio	763.809	763.809
Algemene reserve	932.157	811.565
Herwaarderingsreserve	1.287	1.875
Reserve koersverschillen	-55.005	-9.060
	1.850.065	1.776.006
Minderheidsbelang	122.545	113.996
	1.972.610	1.890.002
Langlopende schulden		
Rentedragende schulden	535.906	506.722
Latente belastingverplichtingen	163.219	147.806
Overige langlopende schulden	23.802	20.142
	722.927	674.670
Kortlopende schulden		
Crediteuren	4.229	3.893
Belastingen	5.649	5.858
Rentedragende schulden	56.691	34.317
Overige kortlopende schulden	40.531	41.230
	107.100	85.298
	2.802.637	2.649.970
Eigen vermogen per aandeel (x € 1)	89,02	85,46
Eigen vermogen per aandeel bij volledige conversie (x € 1)	89,43	86,09

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2007

(bedragen x € 1.000)

	2007	2006
Bruto huuropbrengsten	166.551	168.533
Doorberekende servicekosten	<u>39.050</u>	<u>40.892</u>
Totaal opbrengsten	205.601	209.425
Servicekosten	-45.180	-45.334
Exploitatiekosten	<u>-12.962</u>	<u>-12.847</u>
	<u>-58.142</u>	<u>-58.181</u>
Netto huuropbrengsten	147.459	151.244
Waarderingsresultaten	129.043	266.142
Vervreemdingsresultaten	17.372	39.919
Beheerkosten	-14.133	-14.002
Overige baten en lasten	<u>5.131</u>	<u>3.896</u>
Netto operationeel resultaat	284.872	447.199
Interest	-27.581	-23.697
Overige financiële baten en lasten	<u>-1.735</u>	<u>2.069</u>
Resultaat vóór belastingen	255.556	425.571
Belastingen over het resultaat	<u>-25.908</u>	<u>-68.062</u>
Winst	<u>229.648</u>	<u>357.509</u>
Aandeelhouders	216.484	343.487
Minderheidsbelang	<u>13.164</u>	<u>14.022</u>
Winst	<u>229.648</u>	<u>357.509</u>
Winst per aandeel (x € 1)	10,42	16,53
Winst per aandeel bij volledige conversie (x € 1)	9,79	15,60

Direct en indirect resultaat

(bedragen x € 1.000)

	2007		2006	
	direct resultaat	indirect resultaat	direct resultaat	indirect resultaat
Bruto huuropbrengsten	166.551		168.533	
Doorberekende servicekosten	39.050		40.892	
Totaal opbrengsten	205.601		209.425	
Service- en operationele kosten	-45.180		-45.334	
Exploitatiekosten	-12.962		-12.847	
	-58.142		-58.181	
Netto huuropbrengsten	147.459		151.244	
Waarderingsresultaten		129.043		266.142
Vervreemdingsresultaten		17.372		39.919
Beheerkosten	-14.133		-14.002	
Overige baten en lasten	5.131		3.896	
Netto operationeel resultaat	138.457	146.415	141.138	306.061
Interest	-25.962	-1.619	-22.437	-1.260
Overige financiële baten en lasten	-1.195	-540	-1.341	3.410
Resultaat vóór belastingen	111.300	144.256	117.360	308.211
Belastingen over het resultaat	-3.330	-22.578	-4.035	-64.027
Winst	107.970	121.678	113.325	244.184
Aandeelhouders	101.319	115.165	106.854	236.633
Minderheidsbelang	6.651	6.513	6.471	7.551
Winst	107.970	121.678	113.325	244.184
Winst per aandeel (x € 1)	4,88	5,54	5,14	11,39
Winst per aandeel bij volledige conversie (x € 1)	4,68	5,11	4,97	10,63

Geconsolideerde winst- en verliesrekening 4e kwartaal 2007

(bedragen x € 1.000)

	01-10-2007/ 31-12-2007	01-10-2006/ 31-12-2006
Bruto huuropbrengsten	42.398	43.101
Doorberekende servicekosten	9.357	11.212
Totaal opbrengsten	51.755	54.313
Servicekosten	-11.848	-12.361
Exploitatiekosten	-3.595	-3.282
	-15.443	-15.643
Netto huuropbrengsten	36.312	38.670
Waarderingsresultaten	63.854	188.046
Vervreemdingsresultaten	9.579	-134
Beheerkosten	-3.978	-3.756
Overige baten en lasten	-1.138	2.956
Netto operationeel resultaat	104.629	225.782
Interest	-7.351	-6.143
Overige financiële baten en lasten	-734	1.960
Resultaat vóór belastingen	96.544	221.599
Belastingen over het resultaat	-13.636	-49.468
Winst	82.908	172.131
Aandeelhouders	75.835	164.536
Minderheidsbelang	7.073	7.595
Winst	82.908	172.131
Winst per aandeel (x € 1)	3,65	7,92
Winst per aandeel bij volledige conversie (x € 1)	3,40	7,38

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 31 december 2005	207.817	755.707	563.213	1.527	13.898	106.171	1.648.333
Stelselwijziging	-	-	-203	-	-	-	-203
Stand op 1 januari 2006	207.817	755.707	563.010	1.527	13.898	106.171	1.648.130
Koersverschillen	-	-	-	-	-22.958	-	-22.958
Herwaardering op financiële activa beschikbaar voor verkoop	-	-	-	348	-	162	510
Eigen-vermogencomponent converteerbare obligatielening	-	8.102	-	-	-	-	8.102
Overige	-	-	-375	-	-	-	-375
Winst boekjaar	-	-	343.487	-	-	14.022	357.509
	207.817	763.809	906.122	1.875	-9.060	120.355	1.990.918
Dividend over 2005	-	-	-94.557	-	-	-6.359	-100.916
Stand op 31 december 2006	207.817	763.809	811.565	1.875	-9.060	113.996	1.890.002
Koersverschillen	-	-	-	-	-45.945	-4	-45.949
Herwaardering op financiële activa beschikbaar voor verkoop	-	-	-	-588	-	-274	-862
Overige	-	-	-296	-	-	2.021	1.725
Winst boekjaar	-	-	216.484	-	-	13.164	229.648
	207.817	763.809	1.027.753	1.287	-55.005	128.903	2.074.564
Dividend over 2006	-	-	-95.596	-	-	-6.358	-101.954
Stand op 31 december 2007	207.817	763.809	932.157	1.287	-55.005	122.545	1.972.610

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1.000)

	2007	2006
Operationele activiteiten		
<u>Winst</u>	229.648	357.509
Koersverschil	-1.541	171
	228.107	357.680
Aanpassingen:		
Niet kasdeel interest- en overige financiële baten en lasten	693	-1.577
Waarderingsresultaten	-129.043	-266.142
Vervreemdingsresultaten	-17.372	-39.919
Latente belastingen	22.578	64.976
Overige mutaties reserves	-1.070	248
Koersverschil latente belastingverplichtingen	-3.093	-2.396
	-127.307	-244.810
	100.800	112.870
Mutaties werkkapitaal	-3.996	2.630
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	96.804	115.500
Investeringsactiviteiten		
Opbrengst van verkoop van onroerend goed	136.829	171.925
Investerings onroerend goed/bedrijfsmiddelen	-233.513	-132.076
Investerings financiële activa	-5.432	-4.698
<u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>	-102.116	35.151
Financieringsactiviteiten		
Opnamen rentedragende schulden	262.446	293.621
Aflossingen rentedragende schulden	-182.591	-365.662
Mutatie overige langlopende schulden	-1.067	-6.714
Dividend minderheidsbelang	-6.358	-6.359
Betaald dividend	-95.638	-94.521
Kasdeel termijntransacties	25.404	3.936
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>	2.196	-175.699
Afname liquide middelen	-3.116	-25.048
Stand liquide middelen op 1 januari	19.919	44.967
Afname	-3.116	-25.048
Stand liquide middelen op 31 december	16.803	19.919

Toelichting		
	31 december 2007	31 december 2006
Rentedragende schulden <i>(bedragen x EUR 1.000)</i>		
Langlopend		
Bancaire schulden en onderhandse leningen	295.935	251.084
Hypothecaire leningen	47.223	65.138
Converteerbare obligatielening	192.748	190.500
	535.906	506.722
Kortlopend		
Rentedragende schulden	56.691	34.317
	592.597	541.039
Mutaties rentedragende schulden		
Stand op 1 januari 2006		630.100
Koersverschillen		-10.931
Opnamen		293.621
Aflossingen		-365.662
Kostenamortisatie		753
Eigen vermogencomponent converteerbare obligatielening		-8.102
Oprenting eigen vermogencomponent converteerbare obligatielening		1.260
Stand op 31 december 2006		541.039
Stand op 1 januari 2007		541.039
Koersverschillen		-30.834
Opnamen		262.446
Aflossingen		-182.591
Kostenamortisatie		918
Oprenting eigen vermogencomponent converteerbare obligatielening		1.619
Stand op 31 december 2007		592.597
Verbonden partijen		
Voorzover de vennootschap bekend, hebben gedurende 2007 geen transacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de vennootschap zijn te beschouwen.		

Gegevens over het aandeel	31-12-2007	31-12-2006
<i>(bedragen per aandeel x EUR 1)</i>		
Aantal dividendgerechtigde gewone aandelen	20.781.735	20.781.735
Winst per dividendgerechtigd aandeel	10,42	16,53
Gemiddeld aantal aandelen	20.781.735	20.781.735
Winst per aandeel bij volledige conversie	9,79	15,60
Intrinsieke waarde bij volledige conversie	89,43	86,09
Mutaties intrinsieke waarde per dividendgerechtigd aandeel	2007	2006
Intrinsieke waarde per 1 januari	85,46	74,20
Dividend vorig boekjaar	-4,60	-4,55
	80,86	69,65
Overige vermogensmutaties	-2,26	-0,72
Direct resultaat lopend boekjaar	4,88	5,14
Indirect resultaat lopend boekjaar	5,54	11,39
	10,42	16,53
Intrinsieke waarde per 31 december	89,02	85,46
Geografische spreiding onroerend goed in exploitatie (in %)	31-12-2007	31-12-2006
België	14	14
Finland	22	21
Frankrijk	7	7
Nederland	15	16
Spanje	7	5
Verenigd Koninkrijk	14	17
Verenigde Staten	21	20
Sectorale spreiding onroerend goed in exploitatie (in %)		
Kantoren	45	45
Winkels	46	44
Industrieel	7	9
Residentieel	2	2

Wijzigingen in onroerend goed in exploitatie (OGE) en ontwikkelingsprojecten (OGO)			
	OGE	OGO	Totaal
Stand op 1 januari 2007	2.521.542	33.889	2.555.431
Koersverschillen	-89.519	-2.535	-92.054
Investerings	22.906	7.496	30.402
Uit ontwikkelingsprojecten	2.505	-2.505	0
Aankopen	203.930	5.109	209.039
Verkopen	-122.525	-1.024	-123.549
Herwaarderingen	129.193	-	129.193
Stand op 31 december 2007	2.668.032	40.430	2.708.462

Huuropbrengsten per land	bruto huuropbrengsten	exploitatie- kosten incl. saldo service- en operationele kosten	netto huur- opbrengsten
---------------------------------	----------------------------------	--	------------------------------------

(x EUR 1 mln)

	2007	2006	2007	2006	2007	2006
België	24,4	23,6	2,0	1,7	22,4	21,9
Finland	30,3	29,3	1,4	1,3	28,9	28,0
Frankrijk	12,4	14,7	1,0	1,1	11,4	13,6
Nederland	29,8	30,1	3,4	3,6	26,4	26,5
Spanje	10,2	8,8	0,7	0,5	9,5	8,3
Verenigd Koninkrijk	25,6	28,3	2,7	1,5	22,9	26,8
Verenigde Staten	33,9	33,7	7,9	7,6	26,0	26,1
	166,6	168,5	19,1	17,3	147,5	151,2

Huuropbrengsten per sector

(x EUR 1 mln)

	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Kantoren	72,5	76,4	9,4	7,9	63,1	68,5
Winkels	71,3	68,8	5,2	4,3	66,1	64,5
Industrieel	17,0	17,2	1,1	1,4	15,9	15,8
Residentieel	5,8	6,1	3,4	3,7	2,4	2,4
	166,6	168,5	19,1	17,3	147,5	151,2

Uitgangspunten cijfers 2007

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals deze zijn aanvaard en vastgesteld door de Europese Commissie tot en met 31 december 2007. In 2007 zijn een aantal nieuwe IFRS standaarden of interpretaties daarop van toepassing geworden. Deze nieuwe of aangepaste standaarden en interpretaties hebben geen invloed gehad op de verslaggeving van Wereldhave in 2007, maar hebben wel invloed gehad op de toelichtingen in de jaarrekening.

Wereldhave heeft op basis van een nieuwe interpretatie op IAS 19 'Personeelsbeloningen' haar grondslagen aangepast en deze interpretatie als stelselwijziging verwerkt. De nieuwe interpretatie is met terugwerkende kracht toegepast wat per 1 januari 2006 het eigen vermogen en het pensioen actief voor een bedrag van € 0,2 mln negatief heeft beïnvloed. Het effect van de interpretatiewijziging op het 2007 resultaat en het pensioen actief per 31 december 2007 bedraagt € 0,16 mln negatief.

Expense ratio

De expense ratio over het jaar 2007 bedraagt op basis van de regels in de Wet financieel toezicht (Wft) 1,75% (2006: 1,84%). Het percentage is berekend als het quotiënt van exploitatie- en beheerkosten en het gemiddeld eigen vermogen in de verslagperiode.