

- Hoger direct resultaat per aandeel
- Negatieve herwaardering 1,2%
- Intrinsieke waarde EUR 84,30 per aandeel

Kerncijfers

(in EUR)

Resultaten	t/m maart 2009	t/m maart 2008	Δ
Winst / Verlies ¹⁾	-1,5 mln	38,2 mln	-103,8%
Direct resultaat ¹⁾	28,1 mln	27,4 mln	2,9%
Indirect resultaat ¹⁾	-29,6 mln	10,8 mln	-375,3%
Winst / Verlies per aandeel ²⁾	-0,16	1,73	-109,2%
Direct resultaat per aandeel ²⁾	1,26	1,23	2,4%
Vermogen	31 maart 2009	31 december 2008	Δ
Onroerend goed in exploitatie	2.657,6 mln	2.646,0 mln	0,4%
Eigen vermogen ³⁾	1.873,9 mln	1.860,2 mln	0,7%
Intrinsieke waarde per aandeel ⁴⁾	84,30	83,74	0,7%

1) inclusief minderheidsbelang

2) exclusief minderheidsbelang

3) inclusief minderheidsbelang, inclusief winst lopend boekjaar, vóór winstverdeling

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

Winst / Verlies Het verlies over het eerste kwartaal 2009 bedraagt EUR 1,5 mln (2008: winst EUR 38,2 mln) ofwel EUR -0,16 per aandeel (2008: EUR 1,73). Het direct resultaat steeg met EUR 0,7 mln. De winst daalde door een negatieve herwaardering van de portefeuille terwijl de herwaardering in het eerste kwartaal van 2008 nog positief was. De herwaardering van de portefeuille was negatief in alle landen. De totale herwaardering kwam uit op EUR 31,8 mln negatief (2008: EUR 12,6 mln positief).

Direct resultaat Het direct resultaat over het eerste kwartaal 2009 bedraagt EUR 28,1 mln en is daarmee EUR 0,7 mln hoger dan over 2008. De stijging is (inclusief koersverschillen) vooral het gevolg van lagere interestlasten (EUR 1,4 mln). De netto huuropbrengsten waren per saldo EUR 0,4 mln lager. Dit is toe te schrijven aan toegenomen leegstand in 2 kantoren (in Frankrijk en in de Verenigde Staten), gecompenseerd door additionele huurinkomsten uit het in september 2008 aangekochte kantoor in San Diego. De beheerkosten waren door eenmalige posten EUR 0,2 mln hoger. In deze cijfers begrepen koerseffecten (een gemiddeld zwakkere Britse Pond en sterkere US-dollar) hadden in totaal een positief effect van EUR 0,3 mln.

Wereldhave maakt voor ca. 75% van de leningen gebruik van variabele rente. Renteverlagingen door de centrale banken hebben daarom een positief effect op de rentelasten gehad ook al is de leningportefeuille vergroot bij de aankoop van het kantoor in San Diego in september 2008. De gemiddelde rente bedraagt per 31 maart 2,6% (jaareinde 2008: 3,7%).

De bezettingsgraad daalde tot 89,6% (geheel 2008: 94,7%). Uitgesplitst per sector bedraagt de bezettingsgraad in het eerste kwartaal 2009: kantoren 81,0%, winkelruimte 98,0%, bedrijfshuisvesting 99,6% en woningen 89,2%.

Indirect resultaat

Het indirect resultaat over dit kwartaal is EUR –29,6 mln (2008: EUR 10,9 mln positief). De totale herwaardering bedraagt EUR 31,8 mln negatief (eerste kwartaal 2008: EUR 12,6 mln positief). De afwaardering van 1,2% van de portefeuille is verdeeld over alle landen en sectoren. Het gemiddelde bij de waardering gehanteerde rendement op de portefeuille is fractioneel gestegen, waarbij het gewogen netto aanvangsrendement van de portefeuille uitkwam op ca. 6,2%. Wereldhave verwacht dat de rendementen op vastgoed in 2009 verder zullen stijgen en dat vastgoedwaarden dientengevolge zullen dalen.

Lagere waarderingen van vastgoed zorgden voor een afname van de latente belastingen en leidden tot een positief effect in het indirect resultaat van EUR 3,6 mln (2008: EUR – 3,4 mln). De overige financiële baten en lasten hadden een effect van EUR – 1,1 mln (2008: EUR 1,3 mln positief). Deze omvatten als voornaamste post koersverschillen.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen bedraagt op 31 maart 2009 EUR 1.873,9 mln (31 december 2008: EUR 1.860,2 mln vóór winstverdeling). Dit komt neer op 66% van het balanstotaal (eind 2008: 66%). In dit kwartaal zijn geen nieuwe aandelen uitgegeven en er zijn geen converteerbare obligaties aangemeld voor conversie. Op 31 maart 2009 bedroeg het totaal aantal uitstaande gewone aandelen 20.781.735. De intrinsieke waarde per aandeel vóór winstverdeling per 31 maart 2009 is uitgekomen op EUR 84,30 (eind 2008: EUR 83,74).

Na balansdatum is op 24 april 2009 dividend uitgekeerd waarbij 52% van de dividendgerechtigden voor de stockoptie heeft gekozen. Hiermee zijn 495.253 gewone aandelen uitgegeven en is het aantal aandelen thans 21.276.988. Het eigen vermogen wordt hierdoor met EUR 22,9 mln versterkt.

Onroerend goed portefeuille

In het eerste kwartaal heeft Wereldhave geen vastgoedtransacties verricht. De bezettingsgraad is gedaald tot 89,6% (2008: 94,7%) door eind 2008 ontstane leegstand in 2 kantoren (Parijs en Washington DC). Het betreft in beide gevallen moderne, goed gelegen kantoren. Hoewel de verhuurmarkten moeilijker zijn door de economische crisis, is Wereldhave positief gestemd over de verhuurmogelijkheden van deze panden.

In het kantoor Broadway 655, San Diego heeft Wereldhave in april ca. 3.000 m² verhuurd, waarmee de bezettingsgraad van dit pand op 93% is gebracht. Het mixed-use ontwikkelingsproject in San Antonio, USA, zal volgens plan worden voortgezet. Voor de uitbreidingsontwikkeling van het winkelcentrum Nijvel, België, wacht Wereldhave België op de verlening van de bouwvergunning, voorzien in het derde kwartaal 2009.

Preferente aandelen

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft op 2 april 2009 de intrekking van de momenteel uitstaande preferente aandelen goedgekeurd. De procedure om de intrekking te effectueren zal de komende maanden worden uitgevoerd. Overigens behoudt Wereldhave de mogelijkheid om in de toekomst nieuwe preferente aandelen uit te geven.

**Directie
samenstelling**

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft de heer Ir J. Pars (46) en de heer Drs. D.J. Anbeek (46) benoemd tot statutair bestuurder van Wereldhave N.V..

De huidige directievoorzitter van Wereldhave, de heer G.C.J. Verweij zal op 30 juni 2009 terugtreden. De heer Pars zal per 1 juli benoemd worden als directievoorzitter.

De heer Ir. J.A.P. van Oosten (61), directievoorzitter van de Koninklijke BAM Groep nv, is op 2 april 2009 benoemd tot commissaris van Wereldhave. De AFM is met bovengenoemde benoemingen akkoord gegaan.

Vooruitzichten

Voor het jaar 2009 doet Wereldhave vooralsnog geen resultaatvoorspelling.

Den Haag, 12 mei 2009

Directie Wereldhave N.V.

Voor verdere informatie:

Informatie voor analisten:

Wereldhave N.V.

Wereldhave N.V.

Richard W. Beentjes

Charles F. Bloema

Tel. + 31 70 346 93 25

Tel. + 31 70 346 93 25

www.wereldhave.com

Geconsolideerde balans per 31 maart 2009

(bedragen x € 1.000)

	31 maart 2009	31 december 2008
Activa		
Vaste activa		
Onroerend goed in exploitatie	2.657.587	2.645.969
Onroerend goed in ontwikkeling	60.899	52.056
	2.718.486	2.698.025
Bedrijfsmiddelen	6.355	6.359
Immateriële activa	1.842	1.652
Financiële activa	34.043	50.758
Overige langlopende activa	25.297	24.861
	67.537	83.630
	2.786.023	2.781.655
Vlottende activa		
Debiteuren en overige vorderingen	13.184	12.376
Belastingvorderingen	5.578	4.411
Liquide middelen	26.361	24.743
	45.123	41.530
	2.831.146	2.823.185
Eigen vermogen en passiva		
Eigen vermogen		
Aandelenkapitaal	207.817	207.817
Agio	763.809	763.809
Algemene reserve	833.495	836.811
Herwaarderingsreserve	678	399
Reserve koersverschillen	-53.824	-68.553
	1.751.975	1.740.283
Minderheidsbelang	121.942	119.889
	1.873.917	1.860.172
Langlopende schulden		
Rentedragende schulden	721.235	715.586
Latente belastingverplichtingen	149.654	151.800
Overige langlopende schulden	21.949	21.347
	892.838	888.733
Kortlopende schulden		
Crediteuren	3.146	3.470
Belastingen	2.890	3.339
Rentedragende schulden	15.000	24.000
Overige kortlopende schulden	43.355	43.471
	64.391	74.280
	2.831.146	2.823.185
Eigen vermogen per aandeel (x € 1)	84,30	83,74
Eigen vermogen per aandeel bij volledige conversie (x € 1)	85,26	84,72

Geconsolideerde winst- en verliesrekening 1e kwartaal 2009

(bedragen x € 1.000)

	1e kwartaal 2009	1e kwartaal 2008
Bruto huuropbrengsten	41.706	40.514
Doorberekende servicekosten	11.580	10.270
Totaal opbrengsten	53.286	50.784
Servicekosten	-13.811	-11.366
Exploitatiekosten	-3.496	-2.993
	-17.307	-14.359
Netto huuropbrengsten	35.979	36.425
Waarderingsresultaten	-31.811	12.628
Vervreemdingsresultaten	5	64
Beheerkosten	-3.851	-3.621
Overige baten en lasten	987	1.587
Operationeel resultaat	1.309	47.083
Rentelasten	-6.234	-8.125
Rentebaten	1.579	2.025
Netto rente	-4.655	-6.100
Overige financiële baten en lasten	-1.095	1.311
Resultaat vóór belastingen	-4.441	42.294
Belastingen over het resultaat	2.976	-4.089
Winst / Verlies	-1.465	38.205
Aandeelhouders	-3.316	35.924
Minderheidsbelang	1.851	2.281
Winst / Verlies	-1.465	38.205
Winst / Verlies per aandeel (x € 1)	-0,16	1,73
Winst / Verlies per aandeel bij volledige conversie (x € 1)	-0,07	1,65

Direct en indirect resultaat 1e kwartaal 2009

(bedragen x € 1.000)

	1e kwartaal 2009		1e kwartaal 2008	
	direct resultaat	indirect resultaat	direct resultaat	indirect resultaat
Bruto huuropbrengsten	41.706		40.514	
Doorberekende servicekosten	11.580		10.270	
Totaal opbrengsten	53.286		50.784	
Service- en operationele kosten	-13.811		-11.366	
Exploitatiekosten	-3.496		-2.993	
	-17.307		-14.359	
Netto huuropbrengsten	35.979		36.425	
Waarderingsresultaten		-31.811		12.628
Vervreemdingsresultaten		5		64
Beheerkosten	-3.851		-3.621	
Overige baten en lasten	987		987	600
Operationeel resultaat	33.115	-31.806	33.791	13.292
Rentelasten	-5.852	-382	-7.721	-404
Rentebaten	1.579		2.025	
Netto rente	-4.273	-382	-5.696	-404
Overige financiële baten en lasten	-44	-1.051	-14	1.325
Resultaat vóór belastingen	28.798	-33.239	28.081	14.213
Belastingen over het resultaat	-654	3.630	-731	-3.358
Winst / Verlies	28.144	-29.609	27.350	10.855
Aandeelhouders	26.214	-29.530	25.493	10.431
Minderheidsbelang	1.930	-79	1.857	424
Winst / Verlies	28.144	-29.609	27.350	10.855
Winst / Verlies per aandeel (x € 1)	1,26	-1,42	1,23	0,50
Winst / Verlies per aandeel bij volledige conversie (x € 1)	1,21	-1,28	1,19	0,46

Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen

(bedragen x € 1.000)

	Aandeelhouders					Minderheidsbelang	Totaal
	Aandelenkapitaal	Agio	Algemene reserve	Herwaarderingsreserve	Reserve koersverschillen		
Stand op 1 januari 2008	207.817	763.809	932.157	1.287	-55.005	122.545	1.972.610
Koersverschillen	-	-	-	-	-30.202	-144	-30.346
Herwaardering op financiële activa beschikbaar voor verkoop	-	-	-	6	-	3	9
Winst / Verlies 1e kwartaal	-	-	35.924	-	-	2.281	38.205
	207.817	763.809	968.081	1.293	-85.207	124.685	1.980.478
Dividend over 2007	-	-	-96.635	-	-	-18	-96.653
Stand op 31 maart 2008	207.817	763.809	871.446	1.293	-85.207	124.667	1.883.825
Stand op 1 januari 2009	207.817	763.809	836.811	399	-68.553	119.889	1.860.172
Koersverschillen	-	-	-	-	14.729	97	14.826
Herwaardering op financiële activa beschikbaar voor verkoop	-	-	-	279	-	124	403
Winst / Verlies 1e kwartaal	-	-	-3.316	-	-	1.851	-1.465
	207.817	763.809	833.495	678	-53.824	121.961	1.873.936
Dividend over 2008	-	-	-	-	-	-19	-19
Stand op 31 maart 2009	207.817	763.809	833.495	678	-53.824	121.942	1.873.917

Overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

	2009	2008
Winst / Verlies	-1.465	38.205
Koersverschillen	14.826	-30.346
Herwaardering op financiële activa beschikbaar voor verkoop	403	9
Totaal van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	13.764	7.868
Aandeelhouders	11.692	5.728
Minderheidsbelang	2.072	2.140
	13.764	7.868

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1.000)

	1e kwartaal 2009	1e kwartaal 2008
Operationele activiteiten		
Winst / Verlies	-1.465	38.205
Koersverschil	-103	-253
	-1.568	37.952
Aanpassingen:		
Niet kasdeel interest- en overige financiële baten en lasten	1.486	-928
Waarderingsresultaten	31.811	-12.628
Vervreemdingsresultaten	-5	-64
Latente belastingen	-3.630	3.358
Overige mutaties reserves	153	-1.696
	29.815	-11.958
	28.247	25.994
Mutaties werkkapitaal	-3.320	-5.811
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	24.927	20.183
Investeringsactiviteiten		
Opbrengst van verkoop van onroerend goed	273	2.725
Investerings onroerend goed/bedrijfsmiddelen	-12.766	-5.120
Investerings financiële activa	554	-1.183
Investerings in overige vaste activa	-190	-130
	-12.129	-3.708
<u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>	-12.129	-3.708
Financieringsactiviteiten		
Opnamen rentedragende schulden	34.421	0
Aflossingen rentedragende schulden	-53.437	-6.820
Mutatie overige langlopende schulden	54	-350
Betaald dividend	0	0
Betaald dividend minderheidsbelang	-19	0
Kasdeel termijntransacties	7.801	10.824
	-11.180	3.654
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>	-11.180	3.654
Toename liquide middelen	1.618	20.129
Stand liquide middelen op 1 januari	24.743	16.803
Toename/afname	1.618	20.129
Stand liquide middelen op 31 maart	26.361	36.932

Toelichting

Rentedragende schulden

(bedragen x EUR 1.000)

Langlopend

Bancaire schulden en onderhandse leningen

Hypothecaire leningen

Converteerbare obligatielening

31 maart 2009	31 maart 2008
488.393	277.026
37.286	43.539
195.556	193.308
721.235	513.873
15.000	52.376
736.235	566.249

Kortlopend

Rentedragende schulden

Mutaties rentedragende schulden

Stand op 1 januari 2008

Koersverschillen

Opnamen

Aflossingen

Kostenamortisatie

Oprenting eigen vermogencomponent converteerbare obligatielening

592.597

-19.974

-

-6.820

42

404

Stand op 31 maart 2008

566.249

Stand op 1 januari 2009

Koersverschillen

Opnamen

Aflossingen

Kostenamortisatie

Oprenting eigen vermogencomponent converteerbare obligatielening

739.586

15.072

34.421

-53.437

194

399

Stand op 31 maart 2009

736.235

Verbonden partijen

Voorzover de vennootschap bekend, hebben gedurende 2009 geen transacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de vennootschap zijn te beschouwen.

Gegevens over het aandeel	31 maart 2009	31 maart 2008
<i>(bedragen per aandeel x EUR 1)</i>		
Aantal dividendgerechtigde gewone aandelen	20.781.735	20.781.735
Winst / Verlies per dividendgerechtigd aandeel	-0,16	1,73
Gemiddeld aantal aandelen	20.781.735	20.781.735
Winst / Verlies per aandeel bij volledige conversie	-0,07	1,65
Intrinsieke waarde bij volledige conversie	85,26	84,72
Mutaties intrinsieke waarde per dividendgerechtigd aandeel	2009	2008
Intrinsieke waarde per 1 januari	83,74	89,02
Dividend vorig boekjaar	-	-4,65
	83,74	84,37
Overige vermogensmutaties	0,72	-1,45
Direct resultaat lopend boekjaar	1,26	1,23
Indirect resultaat lopend boekjaar	-1,42	0,50
	-0,16	1,73
Intrinsieke waarde per 31 maart	84,30	84,65
Geografische spreiding onroerend goed in exploitatie (in %)	31-3-2009	31-3-2008
België	14	14
Finland	22	22
Frankrijk	7	8
Nederland	15	15
Spanje	7	7
Verenigd Koninkrijk	8	13
Verenigde Staten	27	21
Sectorale spreiding onroerend goed in exploitatie (in %)		
Kantoren	46	44
Winkels	45	47
Industrieel	7	7
Residentieel	2	2

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

	OGE	OGO	Totaal
Stand op 1 januari 2009	2.645.969	52.056	2.698.025
Koersverschillen	37.650	1.914	39.564
Aankopen	-	-	0
Investerings	5.995	6.929	12.924
Van/naar ontwikkelingsprojecten	-	-	-
Verkopen	-269	-	-269
Herwaarderingen	-31.758	-	-31.758
Stand op 31 maart 2009	2.657.587	60.899	2.718.486

Huuropbrengsten per land

bruto huur-opbrengsten

exploitatie-kosten incl. saldo service- en operationele kosten

netto huur-opbrengsten

(x EUR 1 mln)

	2009	2008	2009	2008	2009	2008
België	6,5	6,0	0,5	0,5	6,0	5,5
Finland	7,3	7,1	0,5	0,3	6,8	6,8
Frankrijk	1,3	3,1	0,5	0,3	0,8	2,8
Nederland	7,1	6,9	0,7	0,6	6,4	6,3
Spanje	2,9	2,9	0,2	0,2	2,7	2,7
Verenigd Koninkrijk	4,7	5,7	0,7	0,5	4,0	5,2
Verenigde Staten	11,9	8,8	2,6	1,7	9,3	7,1
	41,7	40,5	5,7	4,1	36,0	36,4

Huuropbrengsten per sector

(x EUR 1 mln)

	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Kantoren	18,4	17,6	3,1	2,1	15,3	15,5
Winkels	17,8	17,7	1,5	1,0	16,3	16,7
Industrieel	4,0	3,9	0,2	0,2	3,8	3,7
Residentieel	1,5	1,3	0,9	0,8	0,6	0,5
	41,7	40,5	5,7	4,1	36,0	36,4

Uitgangspunten cijfers 2009

Dit tussentijdse financiële bericht dient te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2008. Per 1 januari 2009, wordt onroerend goed in ontwikkeling ten behoeve van toekomstig eigen gebruik in exploitatie aangemerkt als "onroerend goed in ontwikkeling" ("IPUC") en is binnen de reikwijdte van IAS 40 gebracht. IPUC waarvan een substantieel gedeelte van de project risico's is gereduceerd of geëlimineerd en waarvan de marktwaarde betrouwbaar kan worden bepaald, zal op marktwaarde worden gewaardeerd. In overige gevallen zal IPUC worden gewaardeerd op kostprijs. Op basis van de huidige status van de ontwikkelingsprojecten, wordt het effect van deze wijziging in accounting regels geschat op nihil.

Expense ratio

De expense ratio over het 1^e kwartaal 2009 bedraagt op basis van de regels in de Wet financieel toezicht (Wft) 2,05% (2008: 1,61%). Het percentage is berekend als het quotiënt van exploitatie- en beheerkosten en het gemiddeld eigen vermogen in de verslagperiode.