

Kernpunten

- Winst € 52,6 mln (2010: € 58,0 mln)
- Direct resultaat per aandeel € 2,51 (-1,2%)
- Intrinsieke waarde per aandeel € 70,47 (-6,2%)
- Bezettingsgraad portefeuille licht verbeterd
- Waardering portefeuille stabiel
- Verkoop niet strategisch vastgoed voor € 65 mln

Kerncijfers

(in EUR)

Resultaten

	t/ m juni 2011	t/m juni 2010
Winst	52,6 mln	58,0 mln
Direct resultaat	57,4 mln	57,8 mln
Indirect resultaat	-4,8 mln	0,2 mln
Winst per aandeel	2,26	2,58
Direct resultaat per aandeel	2,51	2,54

Vermogen

	30 juni 2011	31 december 2010
Onroerendgoedportefeuille*	2.733,1 mln	2.860,1 mln
Eigen vermogen	1.642,3 mln	1.728,1 mln
Intrinsieke waarde per aandeel	70,47	75,12

* = inclusief onroerend goed voor verkoop

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

"De huuropbrengsten zijn gestegen door autonome huurgroei en de in 2010 gedane aankopen. Anderzijds hebben het actieve verkoopprogramma, hogere rentelasten en eenmalige extra beheerkosten geleid tot een daling van het directe resultaat per aandeel over het eerste halfjaar van 2011 met 1,2%.

In het tweede kwartaal van dit jaar is de bezettingsgraad licht gestegen, vooral door nieuwe verhuringen in België en de Verenigde Staten. Het verder verbeteren van de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille blijft onze hoogste prioriteit.

Voor geheel 2011 verwachten we dat het direct resultaat per aandeel door verkopen van vastgoed en hogere rentelasten zal uitkomen tussen € 4,85 en € 4,95, waarbij we het dividend kunnen handhaven op het niveau van 2010."

Winst	De winst over het eerste halfjaar van 2011 is ten opzichte van 2010 met € 5,4 mln gedaald tot € 52,6 mln, waarvan € 0,4 mln door een daling van het directe resultaat en € 5,0 mln door een lager indirect resultaat. De winst per aandeel komt uit op € 2,26 per aandeel (2010: € 2,58 per aandeel).
Direct resultaat	Het direct resultaat over het eerste halfjaar 2011 komt uit op € 57,4 mln, een afname met € 0,4 mln ten opzichte van 2010. Het fractioneel lagere directe resultaat is toe te schrijven aan hogere rentelasten, eenmalige beheerkosten en negatieve koersverschillen. Ondanks een gemiddeld lagere bezettingsgraad en contractverlengingen op scherpere condities in de kantorenportefeuille, was de autonome huurgroei van de totale portefeuille 1,1% positief. In combinatie met de aan- en verkopen stegen de netto huuropbrengsten met € 4,2 mln. Deze huuropbrengsten werden beperkt door het actieve verkoopprogramma van niet strategisch vastgoed tegen relatief hoge directe rendementen. De interestlasten stegen met € 5,7 mln, vooral als gevolg van de door aankopen toegenomen omvang van de leningenportefeuille alsmede hogere rentetarieven. De gemiddelde nominale rente per 30 juni 2011 is gestegen tot 3,0% (30 juni 2010: 2,4%). De beheerkosten stegen met € 1,1 mln, vooral door een eenmalige last in verband met aanpassingen in de managementorganisaties in Nederland en Finland. Koersverschillen hadden een negatief effect op het direct resultaat van € 0,9 mln, doordat de gemiddelde koersen over het eerste halfjaar lager waren dan in dezelfde periode in 2010. De belastingen over het resultaat daalden met € 1,7 mln. Het direct resultaat over het eerste halfjaar van 2011 bedraagt € 2,51 per aandeel, hetgeen vergeleken met 2010 neerkomt op een daling met 1,2% ofwel € 0,03. Hierin is begrepen een verwatering van € 0,02 als gevolg van de toename van het aantal aandelen in verband met het keuzedividend over 2010. De EPRA bezettingsgraad op 30 juni 2011 bedroeg 90,2%, een stijging van 0,8% vergeleken met 31 maart 2011. In de retailportefeuille is de bezettingsgraad in het tweede kwartaal met 0,1% gestegen tot 96,0%. In de kantorenportefeuille is de bezettingsgraad met 1,6% gestegen, vooral in het Verenigd Koninkrijk en België, maar ook in de portefeuilles in Spanje en de Verenigde Staten. De bezettingsgraad van de categorie overige is gedaald met 0,4%, hoofdzakelijk als gevolg van de verkoop van de volledig verhuurde logistieke portefeuille in Nederland. Uitgesplitst per sector bedraagt de EPRA bezettingsgraad op 30 juni 2011 (31 maart 2011): retail 96,0% (95,9%), kantoren 83,7% (82,1%) en overig 94,4% (94,8%).
Indirect resultaat	Het indirect resultaat over het eerste halfjaar van 2011 bedraagt € -4,8 mln (2010: € 0,2 mln). De waardering was fractioneel positief in Frankrijk, België, en Finland, bleef stabiel in Nederland en het Verenigd Koninkrijk en daalde licht in Spanje en de Verenigde Staten. Het totale waarderingsresultaat op de vastgoedportefeuille kwam uit op € -5,9 mln, ofwel -0,2% van de portefeuille. Het gemiddelde bij de waardering gehanteerde rendement op de portefeuille is in het eerste halfjaar van 2011 nagenoeg gelijk gebleven op 6,4%. De herwaardering op financiële instrumenten (rentederivaten) bedroeg € -0,3 mln. Met de verkoop van vijf kleinere panden in het Verenigd Koninkrijk en zes logistieke panden in Nederland voor in totaal € 64,9 mln werd een vervreemdingsresultaat behaald van € 2,6 mln ofwel 4% boven de laatste boekwaarde. Overige mutaties hadden een effect van € -1,2 mln op het indirect resultaat.
Eigen vermogen/ vreemd vermogen	Op 30 juni 2011 bedroeg het eigen vermogen inclusief minderheidsbelang € 1.642,3 mln (31 december 2010: € 1.728,1 mln). De intrinsieke waarde per aandeel is inclusief winst lopend boekjaar per 30 juni 2011 uitgekomen op € 70,47 (31 december 2010: € 75,12). De daling houdt verband met het uitgekeerde dividend over 2010 en negatieve koersverschillen van € 43,9 mln, vooral door de ten opzichte van ultimo 2010 bijna 8% lagere koers van de US-dollar per 30 juni 2011. Hierdoor daalde de solvabiliteit licht tot 58% (31 december 2010: 59%), de Loan to Value bleef stabiel op 40%. Het totaal aantal uitstaande gewone aandelen is in verband met de uitkering van keuzedividend over het jaar 2010 met 231.083 stuks gestegen tot 21.679.608. De nieuwe aandelen zijn dividendgerechtigd over het jaar 2011.

**Onroerendgoed-
portefeuille**

In het eerste halfjaar van 2011 vonden geen aankopen plaats. In het Verenigd Koninkrijk werden vijf kleinere panden verkocht en in Nederland werden in april zes logistieke panden verkocht. Eind juni 2011 bedraagt de waarde van de portefeuille in exploitatie € 2.730,3 mln en de waarde van de portefeuille ontwikkelingsprojecten € 170,7 mln.

In het tweede kwartaal heeft Wereldhave een aantal verhuurtransacties gesloten, waaronder ca. 7.800 m² van een kantoorgebouw in Allen, nabij Dallas, Verenigde Staten. In de Belgische portefeuille is onlangs een huurovereenkomst gesloten voor het kantoorgebouw Orion in Brussel waardoor dit kantoorgebouw van ca. 5.200 m² met ingang van 1 september voor negen jaar vast volledig verhuurd is aan een overheidsinstelling. Eveneens in België zal in het derde kwartaal een kantoorgebouw aan de Regentlaan in Brussel worden verkocht. De verkoopprijs ligt in lijn met de boekwaarde.

In het Verenigd Koninkrijk heeft Wereldhave overeenstemming bereikt over de aankoop van ca 4.300 m² winkelruimte in Poole voor een bedrag van € 12,7 mln. De winkels liggen direct naast het winkelcentrum Dolphin, waardoor Wereldhave's positie in de binnenstad van Poole verder wordt versterkt. Levering vindt plaats in augustus 2011.

**Ontwikkelings-
portefeuille**

In België vordert de bouw van de uitbreiding van het winkelcentrum Nivelles volgens plan. Het winkelcentrum zal in het voorjaar van 2012 worden geopend. Inmiddels is ca. 65% van het project voorverhuurd of is overeenstemming bereikt over de huurcondities.

In de Verenigde Staten vordert de bouw van het project in San Antonio conform planning. De eerste appartementen evenals het hotel en een groot deel van de commerciële ruimte worden vanaf het laatste kwartaal van 2011 opgeleverd, de rest van de eerste fase in het eerste kwartaal van 2012. Het oorspronkelijke investeringsvolume van de eerste fase van USD 190 mln is met USD 47 mln (€ 33 mln) toegenomen tot USD 237 mln. De toename is het gevolg van een grotere gemiddelde oppervlakte per appartement en een verbeterd ontwerp en een hoger afwerkingsniveau. Daarnaast is recentelijk op hoofdlijnen overeenstemming bereikt over de verhuur voor een vaste periode van 20 jaar van het hotel, dat onder een luxe internationale hotel formule zal worden geëxploiteerd. Tevens zal het hotel ruimer en luxueuzer van opzet worden dan oorspronkelijk gepland.

De toegevoegde vierkante meters in fase 1 worden onttrokken aan het bouwvolume van fase 2. Het investeringsvolume voor fase 2 is hierdoor neerwaarts bijgesteld met USD 25 mln van USD 140 mln naar USD 115 mln. Per saldo zal het totale investeringsvolume van fase 1 en fase 2 dus met USD 22 mln (+7%) toenemen tot ca. USD 350 mln. Met de bouw van fase 2 zal pas worden gestart nadat fase 1 succesvol is afgerond.

Vooruitzichten

Gezien het actieve verkoopprogramma, de toename van de rentelasten en de hogere beheerkosten, verwacht Wereldhave bij gelijkblijvende wisselkoersen over geheel 2011 een direct resultaat per aandeel tussen € 4,85 en € 4,95, waarbij het dividend over 2011 kan worden gehandhaafd op het niveau van 2010.

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. Vragen kunnen via deze webcast per e-mail gesteld worden.

Den Haag, 4 augustus 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

Profiel

Wereldhave, opgericht in 1930, is een internationaal opererende belegger in vastgoed met een portefeuille van circa € 2,9 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 30 juni 2011

(bedragen x € 1.000)

	30 juni 2011	31 december 2010
Activa		
Vaste activa		
Onroerend goed in exploitatie	2.730.285	2.860.083
Ontwikkelingsprojecten	170.680	134.517
Vastgoedbeleggingen	2.900.965	2.994.600
Bedrijfsmiddelen	6.859	6.499
Immateriële activa	6.591	6.321
Financiële activa	25.505	24.532
Latente belastingvorderingen	5.088	5.000
Overige vaste activa	41.687	37.949
	85.730	80.301
	2.986.695	3.074.901
Viottende activa		
Debiteuren en overige vorderingen	23.875	14.699
Belastingen	38	145
Liquide middelen	28.977	32.096
	52.890	46.940
Onroerend goed voor verkoop	2.778	-
	55.668	46.940
	3.042.363	3.121.841
Groepsvermogen en verplichtingen		
Groepsvermogen		
Aandelenkapitaal	216.796	214.485
Agio	767.315	777.728
Reserves	543.723	619.019
	1.527.834	1.611.232
Minderheidsbelang	114.484	116.832
	1.642.318	1.728.064
Langlopende schulden		
Rentedragende schulden	1.074.088	876.915
Latente belastingverplichtingen	129.277	129.277
Financiële verplichtingen	4.170	4.558
Overige langlopende schulden	47.267	49.508
	1.254.802	1.060.258
Kortlopende schulden		
Crediteuren	4.857	4.925
Belastingen	1.102	1.933
Rentedragende schulden	80.379	271.101
Overige kortlopende schulden	58.905	55.560
	145.243	333.519
	3.042.363	3.121.841
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	70,47	75,12

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening 1e halfjaar 2011

(bedragen x € 1.000)

	1e halfjaar 2011	1e halfjaar 2010
Bruto huuropbrengsten	103.944	100.688
Doorberekende servicekosten	15.994	12.704
Totaal opbrengsten	119.938	113.392
Servicekosten	-17.731	-14.584
Exploitatiekosten	-19.973	-20.838
	-37.704	-35.422
Netto huuropbrengsten	82.234	77.970
Waarderingsresultaten	-6.167	10.218
Vervreemdingsresultaten	2.603	1.151
Beheerkosten	-8.169	-7.064
Overige baten en lasten	1.204	653
Operationeel resultaat	71.705	82.928
Interestlasten	-19.573	-13.017
Interestbaten	188	195
Netto interest	-19.385	-12.822
Overige financiële baten en lasten	3.747	-6.126
Resultaat vóór belastingen	56.067	63.980
Belastingen over het resultaat	-3.451	-6.013
Resultaat	52.616	57.967
<u>Resultaatverdeling</u>		
Aandeelhouders	48.644	54.946
Minderheidsbelang	3.972	3.021
Resultaat	52.616	57.967
Resultaat per aandeel (x € 1)	2,26	2,58
Resultaat per aandeel bij volledige conversie (x € 1)	2,17	2,43

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening 2e kwartaal 2011

(bedragen x € 1.000)

	2e kwartaal 2011	2e kwartaal 2010
Bruto huuropbrengsten	51.693	52.749
Doorberekende servicekosten	6.601	6.634
Totaal opbrengsten	58.294	59.383
Servicekosten	-7.214	-7.181
Exploitatiekosten	-9.634	-10.603
	-16.848	-17.784
Netto huuropbrengsten	41.446	41.599
Waarderingsresultaten	-4.197	22.256
Vervreemdingsresultaten	1.894	1.266
Beheerkosten	-4.367	-3.831
Overige baten en lasten	371	8
Operationeel resultaat	35.147	61.298
Interestlasten	-9.689	-7.014
Interestbaten	-	115
Netto interest	-9.689	-6.899
Overige financiële baten en lasten	1.069	-4.653
Resultaat vóór belastingen	26.527	49.746
Belastingen over het resultaat	-1.550	-4.354
Resultaat	24.977	45.392
<u>Winstverdeling</u>		
Aandeelhouders	22.759	44.384
Minderheidsbelang	2.218	1.008
Resultaat	24.977	45.392
Resultaat per aandeel (x € 1)	1,05	2,08
Resultaat per aandeel bij volledige conversie (x € 1)	1,02	1,93

Direct en indirect resultaat 1e halfjaar 2011

(bedragen x € 1.000)

	1e halfjaar 2011		1e halfjaar 2010	
	direct resultaat	indirect resultaat	direct resultaat	indirect resultaat
Bruto huuropbrengsten	103.944		100.688	
Doorberekende servicekosten	15.994		12.704	
Totaal opbrengsten	119.938		113.392	
Service- en operationele kosten	-17.731		-14.584	
Exploitatiekosten	-19.973		-20.838	
	-37.704		-35.422	
Netto huuropbrengsten	82.234		77.970	
Waarderingsresultaten		-6.167		10.218
Vervreemdingsresultaten		2.603		1.151
Beheerkosten	-8.169		-7.064	
Overige baten en lasten	1.221	-17	653	
Operationeel resultaat	75.286	-3.581	71.559	11.369
Interestlasten	-17.207	-2.366	-11.499	-1.518
Interestbaten	188		195	
Netto interest	-17.019	-2.366	-11.304	-1.518
Overige financiële baten en lasten		3.747		-6.126
Resultaat vóór belastingen	58.267	-2.200	60.255	3.725
Belastingen over het resultaat	-838	-2.613	-2.482	-3.531
Resultaat	57.429	-4.813	57.773	194
<u>Resultaatverdeling</u>				
Aandeelhouders	53.900	-5.256	54.194	752
Minderheidsbelang	3.529	443	3.579	-558
Resultaat	57.429	-4.813	57.773	194
Resultaat per aandeel (x € 1)	2,51	-0,25	2,54	0,04
Resultaat per aandeel bij volledige conversie (x € 1)	2,28	-0,11	2,35	0,08

Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

(bedragen x € 1.000)

	1 ^e halfjaar 2011	1 ^e halfjaar 2010
Resultaat	52.616	57.967
Overige gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten:		
Koersverschillen	-43.861	73.653
Herwaardering van financiële activa beschikbaar voor verkoop	307	-1.131
Effectief deel van de reële-waardemutaties in kasstroomafdekkingen	-3.556	-
Totaal overige gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	-47.110	72.522
Totaal van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	5.506	130.489
Aandeelhouders	1.440	127.815
Minderheidsbelang	4.066	2.674
	5.506	130.489

Geconsolideerd overzicht mutaties in het groepsvermogen

(bedragen x € 1.000)

	Aandelen- kapitaal	Agio	Algemene reserve	Aandeelhouders Herwaar- derings- reserve	Reserve koers- verschillen	Hedge Reserve	Reserve eigen aandelen	Totaal aandeel- houders	Minder- heids- belang	Totaal
Stand op 1 januari 2010	212.770	766.432	655.961	1.762	-67.371	-	-	1.569.554	116.921	1.686.475
<i>Gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten</i>										
Resultaat 1e halfjaar	-	-	54.946	-	-	-	-	54.946	3.021	57.967
Koersverschillen	-	-	-	-	73.653	-	-	73.653	-	73.653
Herwaardering van financiële activa beschikbaar voor verkoop	-	-	-	-784	-	-	-	-784	-347	-1.131
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	-	-	54.946	-784	73.653	-	-	127.815	2.674	130.489
<i>Transacties met aandeelhouders</i>										
Stockdividend over 2009	1.715	-1.715	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividend over 2009	-	-	-87.994	-	-	-	-	-87.994	-6.415	-94.409
Stand op 30 juni 2010	214.485	764.717	622.913	978	6.282	-	-	1.609.375	113.180	1.722.555
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 halfjaar	-	-	48.644	-	-	-	-	48.644	3.972	52.616
Koersverschillen	-	-	-	-	-43.861	-	-	-43.861	-	-43.861
Herwaardering van financiële activa beschikbaar voor verkoop	-	-	-	213	-	-	-	213	94	307
Effectief deel van de reële- waardemutaties in kasstroomafdekkingen	-	-	-	-	-	-3.556	-	-3.556	-	-3.556
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	-	-	48.644	213	-43.861	-3.556	-	1.440	4.066	5.506
<i>Transacties met aandeelhouders</i>										
Eigen vermogenscomponent converteerbare obligatielening	-	-8.102	8.102	-	-	-	-	-	-	-
Aankoop eigen aandelen	-	-	-	-	-	-	-299	-299	-	-299
Stockdividend over 2010	2.311	-2.311	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividend over 2010	-	-	-84.539	-	-	-	-	-84.539	-6.414	-90.953
Stand op 30 juni 2011	216.796	767.315	628.847	1.669	-82.938	-3.556	-299	1.527.834	114.484	1.642.318

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 1e halfjaar 2011

(bedragen x € 1.000)

	1e halfjaar 2011	1e halfjaar 2010
Operationele activiteiten		
<u>Resultaat</u>	52.616	57.967
Aanpassingen:		
Waarderingsresultaten	6.167	-10.218
Netto interest	19.385	12.822
Overige financiële baten en lasten	-3.747	6.126
Vervreemdingsresultaten	-2.603	-1.151
Latente belastingen	2.446	3.531
Overige niet kasmutaties	504	1.062
	22.152	12.172
	74.768	70.139
Mutaties werkkapitaal	-12.814	19
<u>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</u>	61.954	70.158
Betaalde interest	-12.115	-12.660
Ontvangen interest	256	2.644
Ontvangen vennootschapsbelasting	-1.497	-1.380
	-13.356	-11.396
<u>Netto kasstroom uit operationele activiteiten</u>	48.598	58.762
Investeringsactiviteiten		
Opbrengst van verkoop van vastgoedbeleggingen	64.917	11.931
Investerings in vastgoedbeleggingen	-51.447	-249.110
Investerings in bedrijfsmiddelen	-712	-373
Investerings in financiële activa	-59	464
Investerings in immateriële activa	-532	-875
Investerings in overige vaste activa	-2.401	-2.001
Afgerekende termijntransacties	-2.089	-33.356
<u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>	7.677	-273.320
Financieringsactiviteiten		
Opnamen rentedragende schulden	341.622	515.248
Aflossingen rentedragende schulden	-311.824	-204.851
Aflossingen overige langlopende schulden	-1.634	-421
Mutaties reserves	-299	-
Betaald dividend	-90.953	-94.409
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>	-63.088	215.567
Afname/toename	-6.813	1.009
Stand liquide middelen op 1 januari	32.096	20.156
Koersverschillen op liquide middelen	3.694	-1.986
Stand liquide middelen op 30 juni	28.977	19.179

Gesegmenteerde informatie
(bedragen x € 1.000)

Geografisch gesegmenteerde informatie - 1e halfjaar 2011

	België	Finland	Frankrijk	Nederland	Spanje	Verenigd Koninkrijk	Verenigde Staten	Totaal
Resultaat								
Bruto huuropbrengsten	13.035	15.022	5.928	22.616	4.876	11.173	31.294	103.944
Doorberekende servicekosten	3.880	3.975	2.417	2.739	1.164	1.819	-	15.994
Totaal opbrengsten	16.915	18.997	8.345	25.355	6.040	12.992	31.294	119.938
Service- en operationele kosten	-4.443	-4.226	-2.448	-2.879	-1.683	-2.052	-	-17.731
Exploitatiekosten	-641	-411	-185	-2.105	-683	-736	-15.212	-19.973
Netto huuropbrengsten	11.831	14.360	5.712	20.371	3.674	10.204	16.082	82.234
Waarderingsresultaten	1.462	334	1.094	-537	-3.770	-56	-4.694	-6.167
Vervreemdingsresultaten	-	-	-	752	-	1.851	-	2.603
Beheerkosten	-728	-193	-304	-4.642	-435	-1.063	-804	-8.169
Overige baten en lasten	1.204	-	-	-	-	-	-	1.204
Interestlasten	-458	-7.842	-1.108	-1.734	-2.254	-3.000	-3.177	-19.573
Interestbaten	9	2	30	140	-	4	3	188
Overige financiële baten en lasten	-	-	-	3.747	-	-	-	3.747
Belastingen over het resultaat	-85	-1.600	-	-1.926	991	-742	-89	-3.451
Resultaat	13.235	5.061	5.424	16.171	-1.794	7.198	7.321	52.616
Totale activa								
Onr. goed in exploitatie	394.734	509.551	177.950	593.760	134.332	270.580	649.378	2.730.285
Ontwikkelingsprojecten	35.624	-	3.402	1.198	-	8.288	122.168	170.680
Onr. goed voor verkoop	2.778	-	-	-	-	-	-	2.778
Overige segment activa	20.782	1.635	10.829	709.243	10.913	60.296	29.967	843.665
min: intercompany	-	-	-	-675.019	-	-30.026	-	-705.045
	453.918	511.186	192.181	629.182	145.245	309.138	801.513	3.042.363
Netto investeringen in vastgoedbeleggingen	8.228	1.142	657	-35.908	741	-21.209	36.136	-10.213
Brutohuur naar type vastgoedobject								
Retail	8.146	14.905	1.218	18.577	1.027	5.342	877	50.092
Kantoren	4.889	-	4.710	598	2.710	5.331	27.514	45.752
Overig	-	117	-	3.441	1.139	500	2.903	8.100
	13.035	15.022	5.928	22.616	4.876	11.173	31.294	103.944

Geografisch gesegmenteerde informatie - 1e halfjaar 2010

	België	Finland	Frankrijk	Nederland	Spanje	Verenigd Koninkrijk	Verenigde Staten	Totaal
Resultaat								
Bruto huuropbrengsten	13.027	14.833	4.048	18.894	5.692	9.816	34.378	100.688
Doorberekende servicekosten	2.937	3.424	1.422	2.737	1.347	837	-	12.704
Totaal opbrengsten	15.964	18.257	5.470	21.631	7.039	10.653	34.378	113.392
Service- en operationele kosten	-3.245	-3.668	-1.976	-2.796	-1.785	-1.114	-	-14.584
Exploitatiekosten	-686	-358	-275	-1.874	-606	-1.000	-16.039	-20.838
Netto huuropbrengsten	12.033	14.231	3.219	16.961	4.648	8.539	18.339	77.970
Waarderingsresultaten	-1.818	-13.379	-1.894	-3.277	814	7.002	22.770	10.218
Vervreemdingsresultaten	-	-	-	-36	-	1.187	-	1.151
Beheerkosten	-741	-94	-307	-3.684	-308	-1.110	-820	-7.064
Overige baten en lasten	653	-	-	-	-	-	-	653
Interestlasten	-102	-6.382	-802	64	-978	-2.638	-2.179	-13.017
Interestbaten	4	2	104	75	3	1	6	195
Overige financiële baten en lasten	-	-	-	-6.126	-	-	-	-6.126
Belastingen over het resultaat	-81	1.532	-16	-5.153	-1.218	-964	-113	-6.013
Resultaat	9.948	-4.090	304	-1.176	2.961	12.017	38.003	57.967
Totale activa								
Onr. goed in exploitatie	379.515	509.177	173.266	490.544	154.618	197.558	731.320	2.635.998
Ontwikkelingsprojecten	14.082	-	-	750	-	234	102.366	117.432
Onr. goed voor verkoop	-	-	-	97.726	-	33.809	-	131.535
Overige segment activa	17.912	2.461	5.256	608.503	8.843	53.995	29.660	726.630
min: intercompany	-	-	-	-589.135	-	-27.647	-	-616.782
	411.509	511.638	178.522	608.388	163.461	257.949	863.346	2.994.813
Netto investeringen in vastgoedbeleggingen	32	2.930	2.223	218.350	14	-5.703	21.706	239.552
Brutohuur naar type vastgoedobject								
Retail	8.002	14.748	1.277	13.477	1.381	2.065	1.111	42.061
Kantoren	5.025	-	2.771	721	3.087	6.198	30.403	48.205
Overige	-	85	-	4.696	1.224	1.553	2.864	10.422
	13.027	14.833	4.048	18.894	5.692	9.816	34.378	100.688

Toelichting

Rentedragende schulden

(bedragen x € 1.000)

Langlopend

Bancaire schulden en onderhandse leningen

Hypothecaire leningen

Converteerbare obligatieleningen

Kortlopend

Rentedragende schulden

	30 juni 2011	30 juni 2010
	596.345	570.011
	38.596	42.544
	439.147	220.608
	1.074.088	833.163
	80.379	235.365
	1.154.467	1.068.528

Mutaties rentedragende schulden

Stand op 1 januari 2010	712.814
Koersverschillen	42.912
Opnamen	517.152
Aflossingen	-204.851
Toepassing effectieve interestmethode	501
Stand op 30 juni 2010	1.068.528
Stand op 1 januari 2011	1.148.016
Koersverschillen	-26.329
Opnamen	342.869
Aflossingen	-311.824
Toepassing effectieve interestmethode	1.735
Stand op 30 juni 2011	1.154.467

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.

Bestuursverklaring

De directie van Wereldhave N.V., bestaande uit J. Pars (Directievoorzitter) en D.J. Anbeek (Directeur), verklaart hierbij dat, voor zover hun bekend:

1. de halfjaarrekening opgesteld overeenkomstig IAS 34 "Tussentijdse financiële rapportage" een getrouw beeld geeft van de activa, de passiva, de financiële positie en het resultaat van Wereldhave N.V. en de gezamenlijke in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
2. het halfjaarverslag een getrouw overzicht geeft omtrent de toestand op de balansdatum, de gang van zaken gedurende het halve boekjaar van Wereldhave N.V. en van de met haar verbonden ondernemingen waarvan de gegevens in haar halfjaarrekening zijn opgenomen en de verwachte gang van zaken, waarbij, voor zover gewichtige belangen zich hiertegen niet verzetten, in het bijzonder aandacht wordt besteed aan de investeringen en de omstandigheden waarvan de ontwikkeling van de omzet en van de rentabiliteit afhankelijk is; en
3. het halfjaarverslag een getrouw beeld geeft van de informatie vereist krachtens art. 5:25d leden 8 en 9 van de Nederlandse Wet op het financieel toezicht.

Wereldhave rekent het marktrisico, het liquiditeitsrisico en het kredietrisico tot haar financiële risico's. Het marktrisico is onder te verdelen in het renterisico en het valutarisico. Deze risico's worden op continue basis gemonitord. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het jaarverslag 2010.

Gegevens over het aandeel <i>(bedragen per aandeel x € 1)</i>	30 juni 2011	30 juni 2010
Aantal dividendgerechtigde gewone aandelen	21.679.608	21.448.525
Resultaat per dividendgerechtigd aandeel	2,24	2,56
Gemiddeld aantal aandelen	21.515.282	21.329.113
Resultaat per aandeel	2,26	2,58
Resultaat per aandeel bij volledige conversie	2,17	2,43
Mutaties intrinsieke waarde per dividendgerechtigd aandeel	2011	2010
Intrinsieke waarde per 1 januari	75,12	73,77
Cash dividend vorig boekjaar	-3,95	-4,14
Effect stockdividend vorig boekjaar	-0,75	-0,56
	70,42	69,07
Overige vermogensmutaties	-2,19	3,40
Direct resultaat lopend boekjaar	2,49	2,53
Indirect resultaat lopend boekjaar	-0,25	0,03
	2,24	2,56
Intrinsieke waarde per 30 juni	70,47	75,03
Geografische spreiding onroerendgoed-portefeuille (in %)	30 juni 2011	30 juni 2010
België	14	14
Finland	19	18
Frankrijk	6	6
Nederland	22	21
Spanje	5	6
Verenigd Koninkrijk	10	8
Verenigde Staten	24	27
Sectorale spreiding onroerendgoed-portefeuille (in %)		
Retail	55	49
Kantoren	40	43
Overig	5	8

Toelichting

Wijzigingen in vastgoedbeleggingen

(bedragen x € 1.000)

	Onroerend goed in exploitatie	Ontwikkelings- projecten	Vastgoed- beleggingen	Onroerend goed voor verkoop	Totaal vastgoed beleggingen
Stand op 1 januari 2011	2.860.083	134.517	2.994.600	-	2.994.600
Koersverschillen	-66.932	-8.669	-75.601	-	-75.601
Investerings	6.347	43.108	49.455	-	49.455
Naar / Van Onroerend goed voor verkoop	-2.778	-	-2.778	2.778	-
Verkopen	-61.558	-	-61.558	-	-61.558
Herwaarderingen	-5.942	-	-5.942	-	-5.942
Geactiveerde interest	166	1.724	1.890	-	1.890
Overig	899	-	899	-	899
Stand op 30 juni 2011	2.730.285	170.680	2.900.965	2.778	2.903.743
Onroerend goed op reële waarde	2.730.285	39.026	2.769.311	2.778	2.772.089
Onroerend goed op kostprijs	-	131.654	131.654	-	131.654
	2.730.285	170.680	2.900.965	2.778	2.903.743

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	13.035	13.027	1.204	994	11.831	12.033
Finland	15.022	14.833	662	602	14.360	14.231
Frankrijk	5.928	4.048	216	829	5.712	3.219
Nederland	22.616	18.894	2.245	1.933	20.371	16.961
Spanje	4.876	5.692	1.202	1.044	3.674	4.648
Verenigd Koninkrijk	11.173	9.816	969	1.277	10.204	8.539
Verenigde Staten	31.294	34.378	15.212	16.039	16.082	18.339
	103.944	100.688	21.710	22.718	82.234	77.970

Huuropbrengsten per sector (x € 1.000)

	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Retail	50.092	42.061	4.678	3.771	45.414	38.290
Kantoren	45.752	48.205	14.842	16.422	30.910	31.783
Overig	8.100	10.422	2.190	2.525	5.910	7.897
	103.944	100.688	21.710	22.718	82.234	77.970

Uitgangspunten cijfers 2011

Tussentijdse financiële berichten worden niet door externe accountants gecontroleerd. 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 2010. 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 eerste halfjaar van 2010 met € 11 mln toegenomen, terwijl de doorberekende servicekosten met eenzelfde 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 € 13 mln, terwijl de exploitatiekosten met eenzelfde bedrag zijn toegenomen. Per saldo hebben de presentatiewijzigingen geen effect op het resultaat en eigen vermogen.

Expense ratio

De expense ratio over het eerste halfjaar van 2011 bedraagt op basis van de regels in de Wet financieel toezicht (Wft) 3,33% (2010: 3,26%). Het percentage is berekend als het quotiënt van exploitatie- en beheerkosten en het gemiddeld eigen vermogen in de verslagperiode.