



Persbericht 2 augustus 2012

Wereldhave neemt maatregelen na teleurstellend eerste halfjaar 2012

OPERATIONELE GANG VAN ZAKEN

- Daling netto huurinkomsten door verkopen en Eilan (Verenigde Staten)
- Like-for-like +1,6%; kernportefeuille +3,1%
- Herontwikkeling winkelcentrum Itis (Finland): verwacht aanvangsrendement +100 bps
- Overeenstemming op hoofdlijnen inzake verhuur kantoor Joinville (Parijs)

RESULTATEN

- Direct resultaat per aandeel -17,5%: € 2,07 (H1 2011: € 2,51)
- Indirect resultaat per aandeel € -8,00 (H1 2011: € -0,25)
- Totaal resultaat per aandeel € -5,93 (H1 2011: € 2,26)

MAATREGELEN

- Dirk Anbeek nieuwe voorzitter Directie
- Vertrek landendirecteuren Verenigde Staten en Verenigd Koninkrijk
- Aanpassing exit strategie Verenigde Staten
- Actieplan winkelcentra Verenigd Koninkrijk
- Terugdringen Loan to Value tot 40% (bandbreedte 35%-45%)

VOORUITZICHTEN

- Verwacht direct resultaat per aandeel voor 2012 minimaal € 3,80
- Dividendvoorstel 2012: bandbreedte € 3,20 - € 3,40 per aandeel

OPERATIONELE GANG VAN ZAKEN

- Daling netto huurinkomsten door verkopen en Eilan (Verenigde Staten)
- Tegenvallende resultaten winkelcentra in VK
- Negatief effect op resultaat door project Eilan (VS)
- Like-for-like +1,6%; kernportefeuille +3,1%
- Succesvolle opening MediaMarkt in winkelcentrum Planetocio (Spanje)
- Herontwikkeling winkelcentrum Itis (Finland): verwachte YoC +100 bps
- Overeenstemming op hoofdlijnen inzake verhuur kantoor Joinville (Parijs)

Like-for-like huurinkomsten H1 2012

	Kernportefeuille	Overig	Totaal
België	4,9%	25,6%	11,0%
Finland	5,5%	n.v.t.	5,5%
Nederland	4,0%	-4,3%	2,5%
Verenigd Koninkrijk	-12,9%	7,5%	-2,7%
Frankrijk	0,6%	11,9%	2,1%
Spanje	4,3%	-1,5%	2,2%
Verenigde Staten	n.v.t.	-9,4%	-9,4%
TOTAAL	3,1%	-1,2%	1,6%

De like-for-like huurinkomsten zijn in het eerste halfjaar van 2012 in alle landen gestegen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar, met uitzondering van het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten.

In het Verenigd Koninkrijk is de daling van de huurinkomsten geheel toe te schrijven aan het winkelcentrum in Poole. Het winkelcentrum kampt met relatief veel faillissementen onder winkeliers. De branchering en lay-out van het winkelcentrum behoeven aanpassing. De bezettingsgraad bedraagt 96,5% (2011: 98%), waarvan in afwachting van de revitalisering van het centrum 5,3% bestaat uit kortlopende huurcontracten (met een zeer beperkte doorberekening van servicekosten) en dientengevolge lagere huurinkomsten. Daarnaast zijn de marketing- en verhuurkosten hoger dan in 2011. Het in 2011 gekochte winkelcentrum Ealing Broadway kan nog niet in de vergelijking worden betrokken, omdat het in 2011 nog niet in de portefeuille zat.

In de Verenigde Staten is de daling van de huurinkomsten hoofdzakelijk toe te schrijven aan de vernieuwing van de huur van een grote huurder in het pand Broadway 655 in San Diego vanaf januari 2012.

In België stegen de huurinkomsten door positieve huurherzieningen in de winkelcentra Nivelles en Tournai.

Ook in Nederland leidden huurprijsherzeningen en verhuringen tot hogere like-for-like huurinkomsten van de winkelcentra.

In Finland konden bij de (her-)onderhandeling van huren in verband met de herontwikkeling van het winkelcentrum Itis (voorheen Itäkeskus) hogere huren worden bedongen. Daarnaast hebben de eerste wisselingen van huurders plaatsgevonden om de branchemix te verbeteren en de huurinkomsten te verhogen.

De EPRA bezettingsgraad op 30 juni 2012 bedroeg 88,3%, een daling van 2,8% vergeleken met 31 maart 2012. De daling houdt vooral verband met het in exploitatie nemen van de woningen van het ontwikkelingsproject Eilan. Uitgesplitst per sector bedroeg de EPRA bezettingsgraad op 30 juni 2012 (31 maart 2012): retail 96,1% (96,2%), kantoren 82,3% (83,8%) en overig 70,5% (94,9%).

Portefeuillemutaties en effect op het directe resultaat

Effect op direct resultaat			
<i>(x € 1 mln)</i>			
Aankopen	Q2 2012	België	0,5
	Q4 2011	Verenigd Koninkrijk	3,1
		Nederland	0,1
	Q3 2011	Verenigd Koninkrijk	0,1
			3,8
Ontwikkelingen	Q2 2012	Verenigde Staten	-2,3
	Q1 2012	België	0,6
			-1,7
TOTAAL AANKOPEN/ONTWIKKELINGEN			2,1
Verkopen	Q2 2012	Nederland	-0,1
		Verenigd Koninkrijk	-1,0
	Q1 2012	Verenigde Staten	-0,7
	Q4 2011	Finland	-1,3
		Nederland	-0,7
		Verenigd Koninkrijk	-1,6
		Verenigde Staten	-0,3
	Q3 2011	België	0,1
	Q2 2011	Nederland	-0,9
		Verenigd Koninkrijk	-0,2
	Q1 2011	Verenigd Koninkrijk	-0,2
TOTAAL VERKOPEN			-6,9

De daling van het directe resultaat met € 8,4 mln is voor € 4,8 mln toe te schrijven aan het saldo van aan- en verkopen in het eerste halfjaar. Het positief effect van aankopen en het in exploitatie nemen van ontwikkelingsprojecten bedroeg ten opzichte van vorig jaar € 2,1 mln. Verkopen hadden een daling van het direct resultaat met € 6,9 mln tot gevolg. Het grootste effect van verkopen is toe te schrijven aan de verkopen in het Verenigd Koninkrijk, Finland en de Verenigde Staten. Het exploitatieresultaat van de woningen en het hotel van het project Eilan was € 2,3 mln negatief. In het tweede kwartaal van 2012 werd vastgoed verkocht in Nederland (Aviodrome, Lelystad) voor € 0,8 mln en in het Verenigd Koninkrijk voor € 26,2 mln (Eastcheap, Londen). Met deze verkopen werd een vervreemdingsresultaat van € 3,0 mln behaald.

Ontwikkelingspijplijn

<i>(x € 1 mln)</i>	Locatie	Totale investering	Capex tot dusver	Verwachte netto opbrengst	Geschatte voltooing
Richmond	VK	27	* 20	6.25-6.75%	2012
Gent	België	15	2	6.75-7.0%	2013
Joinville-le-Pont	Frankrijk	71	26	7.5-8.0%	2013
Issy-Les-Moulineaux (Noda)	Frankrijk	138	47	7.0-7.5%	2014
Itis (renovatie en uitbreiding)	Finland	80	12	7.5%	2014
TOTAAL GECOMMITTEERD		331	107		
* <i>Inclusief waarde van huidige investering</i>					

De huidige ontwikkelingsportefeuille zal voor het grootste deel vanaf 2014 gaan bijdragen aan het directe resultaat.

Het project in Richmond wordt in oktober 2012 opgeleverd. De supermarkt van 1.860 m² is verhuurd aan Wholefoods en voor de erboven gelegen 2.600 m² kantoren worden onderhandelingen gevoerd met een kandidaat huurder.

In Frankrijk is met een huurder op hoofdlijnen overeenstemming bereikt over de verhuur van het project Joinville, met een recht van koop van de huurder in het eerste en derde jaar van de huur. Naar verwachting kan de huurovereenkomst in het derde kwartaal van 2012 getekend worden.

Met de bouw van Noda is in het tweede kwartaal van 2012 gestart. Oplevering staat gepland voor het tweede kwartaal van 2014.

De herontwikkeling van het winkelcentrum Itis in Finland is in volle gang en zal in 2014 worden afgerond. De geraamde kosten zijn van € 90 mln bijgesteld naar € 80 mln, terwijl de opbrengsten licht zijn gestegen, waardoor het netto aanvangsrendement op de herontwikkeling stijgt van 6,0%-6,5% tot 7,5%.

Het winkelcentrum Planetocio in Spanje is op 28 juni 2012 heropend. Met de komst van een MediaMarkt beschikt het winkelcentrum over een publiekstrekker, waardoor de bezoekersaantallen een positieve ontwikkeling laten zien. De marktomstandigheden voor de verhuur zijn lastig en kandidaat huurders hebben het succes van de MediaMarkt afgewacht. Onderhandelingen over de verhuur zijn gaande.

De uitbreiding van het Winkelcentrum Nivelles in België is eind maart 2012 in gebruik genomen. De bezettingsgraad ligt op 99% en de bezoekersaantallen zijn sinds de opening ten opzichte van 2011 met meer dan 30% gestegen.

RESULTATEN

- Direct resultaat -14,6%: € 49,0 mln (H1 2011: € 57,4 mln)
- Indirect resultaat € -172,8 mln (H1 2011: € -4,8 mln)
- Direct resultaat per aandeel -17,5%: € 2,07 (H1 2011: € 2,51)
- Indirect resultaat per aandeel € -8,00 (H1 2011: € -0,25)
- Totaal resultaat per aandeel € -5,93 (H1 2011: € 2,26)
- Loan to Value gestegen tot 47% door afwaarderingen en dividend

Totaalresultaat

Het resultaat over het eerste halfjaar 2012 is ten opzichte van de eerste zes maanden van 2011 met € 176,4 mln gedaald tot € -123,8 mln, waarvan € -8,4 mln door een daling van het directe resultaat en € -168,0 mln door een lager indirect resultaat. Het resultaat per aandeel komt uit op € -5,93 (2011: € 2,26).

Direct resultaat

(x € mln)	H1 2012	H1 2011	Koersverschil	Bestaand	Aankoop	Verkoop	Subtotaal	Totaal
Direct resultaat	49,0	57,4	1,5	-5,1	2,1	-6,9	-9,9	-8,4

Het directe resultaat over het eerste halfjaar is in 2012 ten opzichte van dezelfde periode 2011 met € 8,4 mln gedaald. Aankopen van vastgoed en het in exploitatie nemen van ontwikkelingsprojecten droegen € 2,1 mln bij, maar dit werd ruimschoots overtroffen door een negatief effect van € 6,9 mln van verkopen van vastgoed. Koersverschillen hadden een positief effect op het resultaat van € 1,5 mln door de lagere Euro ten opzichte van Pond en Dollar.

Het resultaat van de bestaande portefeuille daalde met € 5,1 mln. De like-for-like huur steeg met € 1,1 mln. In 2011 ontvangen afkoopsommen die in 2012 niet werden herhaald en leegstand in verband met herontwikkeling van winkelcentra (met name Itis) hadden een negatief effect van € 3,2 mln. Verder stegen de beheerkosten door personeels-, inhuur- en advieskosten met € 1,8 mln, de interestlasten met € 1,1 mln en de overige kosten met € 0,2 mln.

Indirect resultaat

<i>(x € mln)</i>					
	H1 2012	H1 2011	Koersverschil	Overig	Totaal verschil
Waarderingsresultaten	-173,8	-6,1	-0,4	-167,3	-167,7
Resultaten op de verkoop	2,3	2,6	0,1	-0,4	-0,3
Overige inkomsten en kosten	-5,0	-	-	-5,0	-5,0
Netto rentelasten en opbrengsten	-2,0	-2,4	-	0,4	0,4
Overige financiële inkomsten en kosten	0,5	3,7	-	-3,2	-3,2
Belastingen op indirect resultaat	5,2	-2,6	-0,2	8,0	7,8
TOTAAL	-172,8	-4,8	-0,5	-167,5	-168,0

De herwaarderingsresultaten van € -173,8 mln zijn voor € -173,1 mln toe te schrijven aan herwaarderingsresultaten van de portefeuille in het eerste halfjaar. Het overgrote deel van deze post heeft betrekking op de herwaardering per 30 juni 2012. In de Verenigde Staten hebben het trager dan verwachte verhuurtempo van de woningen in het tweede kwartaal en de vertraagde oplevering en aanloopverliezen van het hotel geleid tot een afwaardering op het ontwikkelingsproject Eilan. Daarnaast heeft Wereldhave recent biedingen ontvangen op andere panden in de Verenigde Staten die beneden de laatste boekwaarde liggen. De Amerikaanse portefeuille is in het eerste halfjaar met € 130,8 mln afgewaardeerd, waarvan € 128 mln in het tweede kwartaal. Van deze afwaardering had € 35 mln betrekking op de kantoorpanden in San Diego, € 45 mln op het project Eilan en de resterende afwaardering van € 50,8 mln is toe te schrijven aan een verlaging van de markthuren en een stijging van de yields van de resterende 15 objecten uit de Amerikaanse portefeuille.

In het Verenigd Koninkrijk is de portefeuille in het tweede kwartaal met € 37,1 mln afgewaardeerd, vooral in verband met tegenvallende operationele resultaten van de in 2010 en 2011 gekochte winkelcentra. Van deze € 37 mln heeft € 30 mln betrekking op het winkelcentrum Poole en de rest op het winkelcentrum Ealing Broadway. Met deze afwaardering is de waarde van Ealing Broadway terug op de aanschafwaarde. Met de bekende restaurantketen Wagamama is een huurcontract gesloten in het winkelcentrum. De bezettingsgraad van Ealing Broadway ligt inclusief Wagamama op 99%.

Eigen vermogen



Op 30 juni 2012 bedroeg het eigen vermogen inclusief minderheidsbelang € 1.517 mln (31 december 2011: € 1.714 mln). De daling met € 197 mln is toe te schrijven aan de uitkering van dividend (€ 102 mln), direct resultaat lopend boekjaar van € 44,9 mln, een negatief indirect resultaat van € 173,5 mln en positieve koersverschillen van € 15 mln. Door de aankoop van het winkelcentrum Genk in België is het minderheidsbelang van derden met € 19 mln toegenomen. De intrinsieke waarde per aandeel is inclusief winst lopend boekjaar per 30 juni 2012 uitgekomen op € 63,45 (31 december 2011: € 73,44). De Loan to Value bedroeg op 30 juni 2012 47% (31 december 2011: 41%). Op 30 juni 2012 waren in totaal 21.679.608 gewone aandelen geplaatst.

MAATREGELEN

- Dirk Anbeek nieuwe voorzitter Directie
- Vertrek landendirecteuren Verenigde Staten en Verenigd Koninkrijk
- Aanpassing exit strategie Verenigde Staten
- Actieplan winkelcentra Verenigd Koninkrijk
- Afbouwen ontwikkelingsportefeuille tot ca € 100 – 150 mln vanaf 2014
- Plan van aanpak verlaging beheerkosten in Q3 2012
- Terugdringen Loan to Value tot 40% (bandbreedte 35%-45%)
- Voorlopig geen nieuwe aankopen

Na het vertrek van Hans Pars uit de Directie van Wereldhave bestaat de directie uit Dirk Anbeek en Herman van Everdingen, die als commissaris met een tijdelijke bestuurstaak Dirk Anbeek terzijde staat. De Raad van Commissarissen streeft ernaar zo spoedig mogelijk nadere mededelingen te doen over de toekomstige samenstelling van de Directie. De nieuwe Directie komt onder het voorzitterschap te staan van Dirk Anbeek, die per 1 augustus is benoemd tot Directievoorzitter.

De Directie van Wereldhave zal in het derde kwartaal een plan opstellen om de organisatie te stroomlijnen en de beheerskosten structureel te verlagen.

In de Verenigde Staten is eind juli afscheid genomen van de landendirecteur Carmen Cruz en is een managementteam aangesteld, onder directe leiding van Dirk Anbeek. De verkoopstrategie in de Verenigde Staten is gewijzigd. Waar tot op heden pandsgewijs werd verkocht, heeft Wereldhave nu een voorkeur voor een verkoop van de portefeuille ineens of voor een verkoop in grotere pakketten. Zeer recent is de verhuurstrategie voor Eilan en enkele andere panden aangepast om de bezettingsgraad op korte termijn te verbeteren.

In het Verenigd Koninkrijk werd recent de arbeidsovereenkomst van de landendirecteur Andrew Turton beëindigd en is John Laker van Laker Developments aangesteld als tijdelijk landenmanager. In het Verenigd Koninkrijk zal de non-core portefeuille verder worden afgebouwd en zullen zeker tot en met 2013 geen nieuwe winkelcentra worden gekocht. De focus in deze periode zal volledig liggen op het ombuigen van de negatieve huurgroei van Poole en het verder versterken van de huurdersmix van het winkelcentrum Ealing Broadway. Bij de presentatie van de resultaten over het derde kwartaal zal een plan gereed zijn voor de turnaround van het winkelcentrum Poole en voor de optimalisatie van het winkelcentrum Ealing Broadway. Eind 2013 zal Wereldhave de aanwezigheid in het Verenigd Koninkrijk evalueren.

Ook in de andere landen zal Wereldhave voorlopig geen nieuwe aankopen doen. De opbrengsten uit verkopen zullen worden aangewend om de Loan to Value terug te brengen tot ca. 40% en voorts voor de financiering van de bestaande ontwikkelingsprojecten. Deze portefeuille zal geleidelijk worden teruggebracht tot ca € 100 – 150 mln, waardoor het risicoprofiel van Wereldhave zal verbeteren.

VOORUITZICHTEN

Wereldhave verwacht – onvoorziene omstandigheden voorbehouden – over geheel 2012 een direct resultaat te behalen van ten minste € 3,80 per aandeel. Voor 2012 zal een dividend worden voorgesteld binnen een bandbreedte van € 3,20 - € 3,40 per aandeel.

Den Haag, 2 augustus 2012

Directie Wereldhave N.V.

PERSCONFERENTIE / ANALISTENBIJEEENKOMST / AUDIOCAST

Een toelichting op deze resultaten zal worden gegeven in een vandaag om 10.30 uur in het Hilton hotel, Apollolaan te Amsterdam te houden persconferentie, terwijl eveneens vandaag om 13.30 uur een analistenpresentatie en conference call wordt gehouden, die live te volgen is via de audiocast op onze website www.wereldhave.com.

Voor nadere toelichting:

Pers:

Richard Beentjes
+31 70 346 93 25

Analisten:

Charles Bloema
+ 31 70 307 45 45

Jaap-Jan Fit

+ 31 70 307 45 43

Consolidated balance sheet at June 30, 2012

(amounts x € 1,000)

	June 30, 2012	December 31, 2011
Assets		
Non-current assets		
Investment properties in operation	2,815,770	2,830,169
Investment properties under construction	173,877	227,932
Investment properties	2,989,647	3,058,101
Property and equipment	6,859	6,720
Intangible assets	4,808	6,753
Financial assets	54,005	42,375
Deferred tax assets	4,358	5,200
Other non current assets	47,795	47,291
	117,825	108,339
	3,107,472	3,166,440
Current assets		
Trade and other receivables	21,548	26,947
Tax receivables	172	140
Cash and cash equivalents	22,696	24,400
	44,416	51,487
	3,151,888	3,217,927
Equity and Liabilities		
Equity		
Share capital	216,796	216,796
Share premium	767,315	767,315
Reserves	391,477	607,803
	1,375,588	1,591,914
Minority interests	141,244	122,060
	1,516,832	1,713,974
Long term liabilities		
Interest bearing liabilities	1,351,137	1,224,088
Deferred tax liabilities	106,383	115,835
Financial liabilities	1,024	555
Other long term liabilities	4,396	4,650
	1,462,940	1,345,128
Short term liabilities		
Trade payables	7,488	12,656
Tax payable	4,704	924
Interest bearing liabilities	88,000	64,965
Other short term liabilities	71,924	80,280
	172,116	158,825
	3,151,888	3,217,927
Net asset value per share (x € 1)	63.45	73.44

Consolidated income statement 1st half year 2012

(amounts x € 1,000)

	1st half year 2012	1st half year 2011
Gross rental income	103,100	103,944
Service costs charged	14,516	15,994
Total revenues	117,616	119,938
Service costs paid	-16,695	-17,731
Property expenses	-24,193	-21,049
	-40,888	-38,780
Net rental income	76,728	81,158
Valuation results	-173,788	-6,098
Results on disposals	2,309	2,603
General costs	-9,946	-8,169
Other income and expense	-4,134	1,204
Operational result	-108,831	70,698
Interest charges	-20,139	-18,566
Interest income	191	188
Net interest	-19,948	-18,378
Other financial income and expense	485	3,747
Result before tax	-128,294	56,067
Taxes on result	4,482	-3,451
Result	-123,812	52,616
<u>Profit attributable to:</u>		
Shareholders	-128,601	48,644
Minority interests	4,789	3,972
Result	-123,812	52,616
Earnings per share (x € 1)	-5.93	2.26
Diluted earnings per share (x € 1)	-5.93	2.17

Consolidated income statement for the second quarter 2012

(amounts x € 1,000)

	2nd quarter 2012	2nd quarter 2011
Gross rental income	52,653	51,693
Service costs charged	6,356	6,601
Total revenues	59,009	58,294
Service costs paid	-7,643	-7,214
Property expenses	-13,038	-10,122
	-20,681	-17,336
Net rental income	38,328	40,958
Valuation results	-174,563	-4,147
Results on disposals	2,620	1,894
General costs	-5,111	-4,367
Other gains and losses	-4,560	371
Operational result	-143,286	34,709
Interest charges	-10,778	-9,248
Interest income	89	-
Net interest	-10,689	-9,248
Other financial income and expense	-2,705	1,070
Results before tax	-156,680	26,531
Taxes on results	6,198	-1,550
Result	-150,482	24,981
Shareholders	-152,674	22,763
Minority interest	2,192	2,218
Result	-150,482	24,981
Earnings per share (x € 1)	-7.04	1.05

Direct and indirect result 1st half year 2012

(amounts x € 1,000)

	1st half year 2012		1st half year 2011	
	direct result	indirect result	direct result	indirect result
Gross rental income	103,100		103,944	
Service costs charged	14,516		15,994	
Total revenues	117,616		119,938	
Service costs paid	-16,695		-17,731	
Property expenses	-24,193		-21,049	
	-40,888		-38,780	
Net rental income	76,728		81,158	
Valuation results		-173,788		-6,098
Results on disposals		2,309		2,603
General costs	-9,946		-8,169	
Other income and expense	910	-5,044	1,221	-17
Operational result	67,692	-176,523	74,210	-3,512
Interest charges	-18,123	-2,016	-16,200	-2,366
Interest income	191		188	
Net interest	-17,932	-2,016	-16,012	-2,366
Other financial income and expense		485		3,747
Result before tax	49,760	-178,054	58,198	-2,131
Taxes on result	-755	5,237	-838	-2,613
Result	49,005	-172,817	57,360	-4,744
<u>Profit attributable to:</u>				
Shareholders	44,867	-173,468	53,831	-5,187
Minority interest	4,138	651	3,529	443
Result	49,005	-172,817	57,360	-4,744
Earnings per share (x € 1)	2.07	-8.00	2.51	-0.25

Consolidated statement of comprehensive income

(amounts x € 1,000)

	1st half year 2012	1st half year 2011
Result	-123,812	52,616
Other comprehensive income:		
Exchange rate differences	15,044	-43,861
Revaluation of financial assets available for sale	-716	307
Effective portion of change in fair value of cash flow hedges	173	-3,556
Total of comprehensive income	14,501	-47,110
Total comprehensive income	-109,311	5,506
Shareholders	-113,880	1,440
Minority interests	4,569	4,066
	-109,311	5,506

Consolidated statement of movements in equity

(amounts x € 1,000)

	Attributable to shareholders								
	Share capital	Share premium	General reserve	Revaluation reserve	Hedge reserve	Reserve for exchange rate differences	Total attributable to shareholders	Minority interests	Total
Balance at January 1, 2011	214,485	777,728	656,640	1,456	-	-39,077	1,611,232	116,832	1,728,064
<i>Comprehensive income</i>									
Result 1st half year	-	-	48,644	-	-	-	48,644	3,972	52,616
Exchange rate differences	-	-	-	-	-	-43,861	-43,861	-	-43,861
Revaluation of financial assets available for sale	-	-	-	213	-	-	213	94	307
Effective portion of change in fair value of cash flow hedges	-	-	-	-	-3,556	-	-3,556	-	-3,556
Total of comprehensive income	-	-	48,644	213	-3,556	-43,861	1,440	4,066	5,506
<i>Transactions with shareholders</i>									
Equity component convertible bond	-	-8,102	8,102	-	-	-	-	-	-
Purchase shares for remuneration	-	-	-299	-	-	-	-299	-	-299
Stockdividend 2010	2,311	-2,311	-	-	-	-	-	-	-
Dividend 2010	-	-	-84,539	-	-	-	-84,539	-6,414	-90,953
Balance at June 30, 2011	216,796	767,315	628,548	1,669	-3,556	-82,938	1,527,834	114,484	1,642,318
Balance at January 1, 2012	216,796	767,315	631,199	1,351	730	-25,477	1,591,914	122,060	1,713,974
<i>Comprehensive income</i>									
Result 1st half year	-	-	-128,601	-	-	-	-128,601	4,789	-123,812
Exchange rate differences	-	-	-	-	-	15,044	15,044	-	15,044
Revaluation of financial assets available for sale	-	-	-	-496	-	-	-496	-220	-716
Effective portion of change in fair value of cash flow hedges	-	-	-	-	173	-	173	-	173
Total of comprehensive income	-	-	-128,601	-496	173	15,044	-113,880	4,569	-109,311
<i>Transactions with shareholders</i>									
Purchase shares for remuneration	-	-	299	-	-	-	299	-	299
Purchase Genk (Belgium) - extension share capital Wereldhave Belgium	-	-	-851	-	-	-	-851	21,160	20,309
Dividend 2011	-	-	-101,894	-	-	-	-101,894	-6,545	-108,439
Balance at June 30, 2012	216,796	767,315	400,152	855	903	-10,433	1,375,588	141,244	1,516,832

Consolidated cash flow statement 1st half year 2012

(amounts x € 1,000)

	1st half year 2012	1st half year 2011
Operating activities		
<u>Result</u>	-123,812	52,616
Adjustments:		
Valuation results	173,788	6,098
Net interest charge	19,948	18,378
Other financial income and expense	-485	-3,747
Results on disposals	-2,309	-2,603
Deferred taxes	-5,237	2,446
Other non cash movements	1,806	504
	187,511	21,076
	63,699	73,692
Movements in working capital	-13,167	-12,814
<u>Cash flow from company activities</u>	50,532	60,878
Interest paid	-18,822	-12,115
Interest received	362	256
Income tax paid	-664	-1,497
	-19,124	-13,356
<u>Cash flow from operating activities</u>	31,408	47,522
Investment activities		
Proceeds from disposals direct investment properties	133,909	64,917
Investments in investment property	-134,367	-51,447
Investments in equipment	-139	-712
Investments in financial assets	-4,483	-59
Investments in intangible assets	-355	-532
Investments in other long term assets	-1,061	-2,401
Investments in subsidiaries	-47,769	-
Cash settlement forward transactions	-881	-2,089
<u>Cash flow from investment activities</u>	-55,146	7,677
Financing activities		
New loans interest bearing debts	482,199	341,622
Repayment interest bearing debts	-352,064	-311,824
Repayment other long term liabilities	-204	-558
Other movements in reserves	299	-299
Dividend paid	-108,439	-90,953
<u>Cash flow from financing activities</u>	21,791	-62,012
Decrease cash and bank	-1,947	-6,813
Cash and bank balances at January 1	24,400	32,096
Foreign exchange differences	243	3,694
Cash and bank balances at June 30	22,696	28,977

Segment information

(amounts x € 1,000)

Geographical segment information - 1st half year 2012

	Belgium	Finland	France	The Netherlands	Spain	United Kingdom	United States	Headoffice and other	Total
Result									
Gross rental income	15,297	12,905	5,610	20,326	4,604	14,888	29,470	-	103,100
Service costs charged	3,183	3,339	2,252	3,051	1,155	1,536	-	-	14,516
Total revenues	18,480	16,244	7,862	23,377	5,759	16,424	29,470	-	117,616
Service costs paid	-3,686	-3,592	-2,314	-3,225	-1,709	-2,169	-	-	-16,695
Property expenses	-405	-471	-123	-2,377	-301	-2,501	-18,015	-	-24,193
Net rental income	14,389	12,181	5,425	17,775	3,749	11,754	11,455	-	76,728
Valuation results	2,091	1,102	2,585	-4,119	-6,942	-37,082	-130,762	-661	-173,788
Results on disposals	-	-19	-	217	-	2,632	-521	-	2,309
General costs	-1,246	-412	-399	-1,158	-358	-1,341	-831	-4,201	-9,946
Other income and expense	918	-	-	-	-	-	-2,588	-2,464	-4,134
Interest charges	-566	-7,561	-1,227	-1,544	-2,353	-5,612	-4,110	2,834	-20,139
Interest income	19	4	65	82	2	11	8	-	191
Other financial income and expense	-	-	-	-	-	-	-	485	485
Taxes on results	3	-756	-13	-	1,191	-752	-169	4,978	4,482
Result	15,608	4,539	6,436	11,253	-4,711	-30,390	-127,518	971	-123,812
Total assets									
Investment properties in operation	504,679	458,158	184,449	569,148	132,460	371,848	595,028	-	2,815,770
Investment properties under construction	50,393	11,709	72,625	2,107	-	21,158	15,885	-	173,877
Other segment assets	25,745	3,532	14,141	133,914	8,793	34,267	36,447	840,268	1,097,107
minus: intercompany	-	-	-	-65,000	-	-18,468	-	-851,398	-934,866
	580,817	473,399	271,215	640,169	141,253	408,805	647,360	-11,130	3,151,888
Investments in investment properties	80,117	5,715	69,849	5,394	3,553	-14,806	-71,653	-	78,169
Gross rental income by type of property									
Retail	10,402	12,905	769	17,821	814	11,934	1,102	-	55,747
Offices	4,883	-	4,841	548	2,754	2,598	25,477	-	41,101
Other	12	-	-	1,957	1,036	356	2,891	-	6,252
	15,297	12,905	5,610	20,326	4,604	14,888	29,470	-	103,100

Segment information

(amounts x € 1,000)

Geographical segment information - 1st half year 2011

	Belgium	Finland	France	The Netherlands	Spain	United Kingdom	United States	Headoffice and other	Total
Result									
Gross rental income	13,035	15,022	5,928	22,616	4,876	11,173	31,294	-	103,944
Service costs charged	3,880	3,975	2,417	2,739	1,164	1,819	-	-	15,994
Total revenues	16,915	18,997	8,345	25,355	6,040	12,992	31,294	-	119,938
Service costs paid	-4,443	-4,226	-2,448	-2,879	-1,683	-2,052	-	-	-17,731
Property expenses	-641	-611	-185	-2,330	-683	-1,253	-15,346	-	-21,049
Net rental income	11,831	14,160	5,712	20,146	3,674	9,687	15,948	-	81,158
Valuation results	1,462	368	1,094	-235	-3,770	-27	-4,688	-302	-6,098
Results on disposals	-	-	-	752	-	1,851	-	-	2,603
General costs	-728	-193	-304	-1,118	-435	-1,063	-804	-3,524	-8,169
Other income and expense	1,204	-	-	-	-	-	-	-	1,204
Interest charges	-458	-7,676	-1,108	-1,461	-2,254	-2,512	-3,049	-48	-18,566
Interest income	9	2	30	140	-	4	3	-	188
Other financial income and expense	-	-	-	-	-	-	-	3,747	3,747
Taxes on results	-85	-1,600	-	-	991	-742	-89	-1,926	-3,451
Result	13,235	5,061	5,424	18,224	-1,794	7,198	7,321	-2,053	52,616
Total assets									
Investment properties in operation	394,734	509,551	177,950	593,760	134,332	270,580	649,378	-	2,730,285
Investment properties under construction	35,624	-	3,402	1,198	-	8,288	122,168	-	170,680
Investment property for sale	2,778	-	-	-	-	-	-	-	2,778
Other segment assets	20,782	1,635	10,829	104,459	10,913	60,296	29,967	604,784	843,665
minus: intercompany	-	-	-	-65,000	-	-30,026	-	-610,019	-705,045
	453,918	511,186	192,181	634,417	145,245	309,138	801,513	-5,235	3,042,363
Investments in investment properties	8,228	1,142	657	-35,908	741	-21,209	36,136	-	-10,213
Gross rental income by type of property									
Retail	8,146	14,905	1,218	18,577	1,027	5,342	877	-	50,092
Offices	4,889	-	4,710	598	2,710	5,331	27,514	-	45,752
Other	-	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

Explanation

Movements in investment properties

(amounts x € 1,000)

	Investment properties in operation	Investment properties under construction	Total investment properties
Balance at January 1, 2012	2,830,169	227,932	3,058,101
Exchange rate differences	27,823	-1,027	26,796
Purchases	52,449	24,550	76,999
Investments	10,146	115,217	125,363
To / from development properties	151,638	-151,638	-
Disposals	-127,021	-	-127,021
Revaluations	-129,283	-43,848	-173,131
Capitalized interest	137	2,691	2,828
Other	-288	-	-288
Balance at June 30, 2012	2,815,770	173,877	2,989,647
Investment property at fair value	2,815,770	67,692	2,883,462
Investment property at cost	-	106,185	106,185
	2,815,770	173,877	2,989,647

Rental income per country (x € 1,000)

gross rental income

property expenses and service and operating costs

net rental income

	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Belgium	15,297	13,035	908	1,204	14,389	11,831
Finland	12,905	15,022	724	862	12,181	14,160
France	5,610	5,928	185	216	5,425	5,712
The Netherlands	20,326	22,616	2,551	2,470	17,775	20,146
Spain	4,604	4,876	855	1,202	3,749	3,674
United Kingdom	14,888	11,173	3,134	1,486	11,754	9,687
United States	29,470	31,294	18,015	15,346	11,455	15,948
	103,100	103,944	26,372	22,786	76,728	81,158

Rental income per sector (x € 1,000)

	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Retail	55,747	50,092	6,588	5,540	49,159	44,552
Offices	41,101	45,752	15,540	15,086	25,561	30,666
Other	6,252	8,100	4,244	2,160	2,008	5,940
	103,100	103,944	26,372	22,786	76,728	81,158

Like for like Net Rental Growth 1st half year 2012 (%)

	Core Portfolio	Other	Total
Belgium	4.9%	25.6%	11.0%
Finland	5.5%		5.5%
The Netherlands	4.0%	-4.3%	2.5%
United Kingdom	-12.9%	7.5%	-2.7%
Subtotal	3.4%		
France	0.6%	11.9%	2.1%
Spain	4.3%	-1.5%	2.2%
Subtotal	1.8%		
United States		-9.4%	-9.4%
Total	3.1%	-1.2%	1.6%

Geographical distribution investment properties (as a %)

	June 30, 2012	June 30, 2011
Belgium	18	14
Finland	16	19
France	7	6
The Netherlands	20	22
Spain	5	5
United Kingdom	13	10
United States	21	24

Distribution of investment properties by sector (as a %)

	June 30, 2012	June 30, 2011
Retail	60	55
Offices	32	40
Other	8	5

Share data <i>(amounts per share x € 1)</i>	June 30, 2012	June 30, 2011
Number of ordinary shares ranking for dividend	21,679,608	21,679,608
Result per share ranking for dividend	-5.93	2.24
Average number of shares	21,676,930	21,515,282
Result per share	-5.93	2.26
Result per share at full conversion of the bond	-5.93	2.17
Movement in net asset value per share ranking for dividend	2012	2011
Net asset value as at January 1	73.44	75.12
Dividend previous year	-4.70	-3.95
Stock dividend previous year	-	-0.75
	68.74	70.42
Other movements in equity	0.64	-2.19
Direct result current year	2.07	2.49
Indirect result current year	-8.00	-0.25
	-5.93	2.24
Net asset value as at June 30	63.45	70.47

Interest bearing debt
(amounts x € 1,000)

Long term

Bank debts and other loans
Debentures
Convertible bonds

Short term

Interest bearing liabilities

June 30, 2012	June 30, 2011
863,370	596,345
43,248	38,596
444,519	439,147
1,351,137	1,074,088
88,000	80,379
1,439,137	1,154,467

Movement interest bearing liabilities

Balance at January 1, 2011	1,148,016
Exchange rate differences & other value adjustments	-26,329
New loans	342,869
Repayments	-311,824
Use of effective interest method	1,735
Balance at June 30, 2011	1,154,467
Balance at January 1, 2012	1,289,053
Exchange rate differences & other value adjustments	16,734
New loans	482,378
Repayments	-352,064
Use of effective interest method	3,036
Balance at June 30, 2012	1,439,137

Related party agreements

In the 1st half year of 2012, no business transactions took place in which conflicts of interest of the members of the Board of Management or the Supervisory Board may have played a role.

Declaration of the Board of Management

The Board of management of Wereldhave N.V., consisting of D.J. Anbeek and H.J. van Everdingen, hereby declares that, to the best of their knowledge:

1. the semi-annual financial statements, which have been prepared in accordance with IAS 34 "Interim Financial Reporting", give a true and fair view of the assets, liabilities, financial position and result of Wereldhave N.V. and the companies included in the consolidation as a whole;
2. the interim statement provides a true and fair view on the condition as at the balance sheet date and the course of business during the half year under review of Wereldhave N.V. and the related companies of which the data have been included in the interim statement, and the expected course of business, where, in as far as important interest do not oppose, particular attention is paid to the investments and the conditions of which the development of turnover and profitability depend; and
3. the semi-annual management report includes a true and fair review of the information required pursuant to section 5:25d, subsections 8 and 9 of the Dutch Financial Markets Supervision Act (Wet op het financieel toezicht).

Wereldhave considers the market risk, liquidity risk and credit risk as financial risks. The market risk can be divided into interest risk and currency risk. Rapidly changing economic environments and uncertainty about the solidity of the Euro(zone) may affect the market circumstances, and thus both the letting prospects as well as the market value of the properties. The continuation of the Euro(zone) is assumed. For further comments we refer to the annual report 2011. Our risks are being monitored on a continuous basis.

Basis of preparation results 2012

The accounting principles applied for this press release are in accordance with the International Financial Reporting Standards (IFRS), as approved and endorsed by the EU Commission. The accounting principles are also in accordance with the annual accounts 2011 of Wereldhave, except for the accounting for leasehold contracts. Leasehold contracts are as per 2012 presented as operational lease contracts, instead of financial lease contracts. As a result of this change in accounting policies, the interest costs over the first half year 2011 have been adjusted downwards with € 1.0 million as well as the valuation result with € 0.1 million, whilst the property expenses have increased with € 1.1 million. In the balance sheet per December 31, 2011 the items "investment properties in operation" and "other long term liabilities" have been adjusted downwards with € 32.3 mln. The figures of this press release are unaudited.

Expense ratio

The expense ratio for the first half year of 2012, based on the Dutch Financial Supervision Act, amounts to 4.43% (first half year 2011: 3.66%). The percentage is calculated as the quotient of property expenses, general costs and the average of shareholders' equity during the accounting period.