WINKELCENTRA

KANTOREN EN WONINGEN

VASTGOEDONTWIKKELING

0863313

Jaarverslag 2010 | 1

Wereldhave. Waarde voor morgen.

WERELDHAVE

Dit is deel 1 van het jaarverslag 2010 van Wereldhave N.V. met het directieverslag 2010, de vastgoedportefeuille, de primaire overzichten van de jaarrekening en het verslag van de Raad van Commissarissen. De toelichting op de jaarrekening en de overige gegevens (pagina's 66-122) verschijnen in beginsel alleen in digitale vorm als deel 2 van het jaarverslag op www.wereldhave.com. Op verzoek worden deel 1 en deel 2 van het jaarverslag in geprinte vorm kosteloos toegezonden.

Inhoudsopgave

Het jaar 2010	1
Kerncijfers over 10 jaar	2
Kerninformatie	4
Introductie	5
Hoofdlijnen strategie	6
Rapport van de Raad van Commissarissen	8
Verslag van de Directie	11
- 2010 in het kort	11
- Resultaten	12
- Vermogen	14
- Samenstelling van de portefeuille	16
- Personeel en organisatie	17
- Maatschappelijk verantwoord ondernemen	18
- Corporate governance	22
Winkelmarkten	30
- België	32
- Finland	34
- Nederland	36
- Verenigd Koninkrijk	38
Kantorenmarkten	40
- Frankrijk	42
- Spanje	44
- Verenigde Staten	46
Ontwikkelingsprojecten	48
Vooruitzichten	51
Resultaten uitgesplitst in direct en indirect resultaat	52
EPRA BPR grafieken en tabellen	54
Onroerend goed in exploitatie per 31 december 2010	56
Onafhankelijke taxateurs	59
Overzicht onroerend goed in exploitatie	60
Overzicht herwaardering onroerend goed in exploitatie	60
Jaarrekening 2010	61
- Geconsolideerde balans per 31 december 2010	62
- Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2010	63
- Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	64
- Geconsolideerd overzicht van mutaties in het groepsvermogen over 2010	64
- Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2010	65
De pagina's 66 tot en met 122 vindt u in deel 2 van dit jaarverslag	66
Controleverklaring	123

An English translation of the Annual Report and Accounts 2010 is available.

Het jaar 2010 stond vooral in het teken van de uitvoering van de in 2009 vastgestelde strategie. In totaal heeft Wereldhave voor € 375,9 mln aan de portefeuille onroerend goed in exploitatie toegevoegd met aankopen in Nederland, België en het Verenigd Koninkrijk. Daarnaast nam de omvang van de ontwikkelingsportefeuille toe door aankopen in Frankrijk en in België.
In Nederland en het Verenigd Koninkrijk werd vastgoed verkocht voor totaal € 45,2 mln, waarmee een vervreemdingsresultaat werd behaald van € 2,5 mln. Per saldo is de vastgoedportefeuille in 2010 met 20% toegenomen tot circa € 3,0 mrd.
De organisatie is waar nodig aangepast in het licht van de per land vastgestelde strategische focus en de aanpassingen van de portefeuille.

Kerncijfers (in €)	**2010**	**2009**
Resultaten		
Resultaat	95,1 mln	-/-102,3 mln
Direct resultaat	115,9 mln	111,1 mln
Indirect resultaat	-/- 20,8 mln	-/-213,4 mln
Resultaat per aandeel	4,15	-/- 5,07
Direct resultaat per aandeel	5,10	4,93
Vermogen	**31-12-2010**	**31-12-2009**
Onroerendgoedportefeuille	2.860,1 mln	2.418,2 mln
Eigen vermogen	1.728,1 mln	1.686,5 mln
Intrinsieke waarde per aandeel	75,12	73,77

Voorgesteld dividend: € 4,70 per aandeel, waarvan € 3,10 in contanten en een keuzedividend van € 1,60 in contanten of in gewone aandelen. Het dividend is betaalbaar vanaf 13 mei 2011.

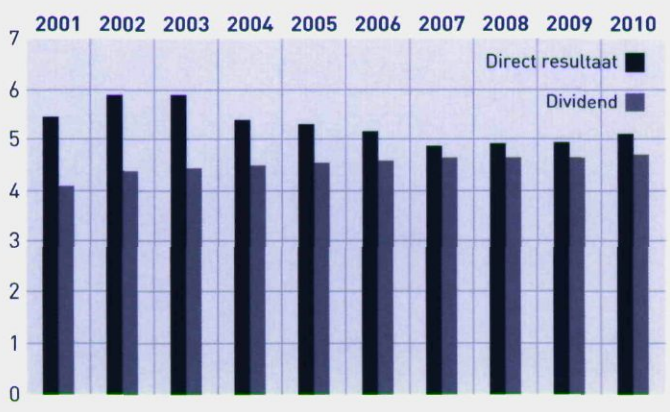
Aan- en verkopen in 2010 (bedragen tegen transactiekoersen x € 1 mln)

Aankopen (aankoopprijs)			**Verkopen** (bruto opbrengsten)		
Nederland	retail	218,8	Nederland	kantoor	3,1
Nederland	retail	39,8	Nederland	logistiek	3,5
Nederland	retail	6,4	VK	diverse. obj.	38,6
VK	retail	99,8			
België	retail	11,1			
totaal		375,9			45,2

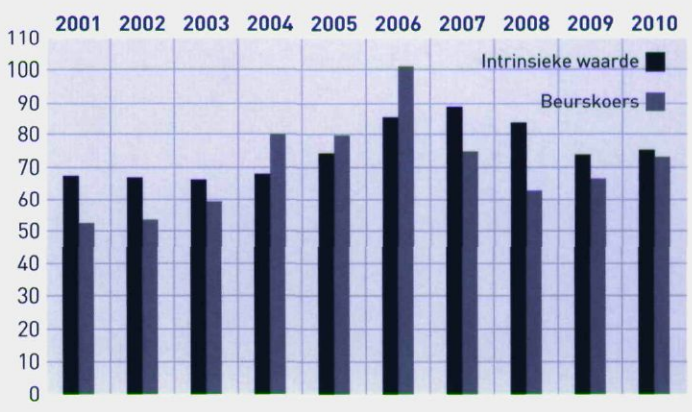
Kerncijfers over 10 jaar[1]

	2001	2002	2003	2004	2005
Resultaten					
(x € 1 mln)					
Netto huuropbrengsten[4]	124,9	147,8	146,6	147,5	151,8
Winst[8]	102,6	127,6	104,7	160,8	192,1
Direct resultaat[2] [8]	97,1	116,3	116,5	110,9	110,1
Indirect resultaat[6] [8]	17,8	./. 46,4	./. 42,4	49,9	82,0
Balans					
(x € 1 mln)					
Onroerend goed in exploitatie	1.623,2	1.830,5	1.844,0	2.015,1	2.288,8
Ontwikkelingsprojecten	249,3	124,9	88,1	50,3	34,0
Eigen vermogen[3]	1.203,0	1.322,7	1.310,0	1.414,8	1.542,2
Rentedragende schulden	552,1	629,8	575,2	500,0	630,1
Aantal aandelen					
Aantal op 31 december	17.756.735	19.691.735	19.691.735	20.781.735	20.781.735
Gemiddeld in het jaar	17.756.735	19.691.735	19.691.735	20.573.265	20.781.735
Gegevens per aandeel[5]					
(x € 1)					
Eigen vermogen[9]	67,55	66,99	66,35	68,08	74,21
Direct resultaat[2]	5,45	5,90	5,91	5,34	5,30
Indirect resultaat[6]	1,01	./. 2,36	./. 2,15	2,40	3,94
Dividend	4,10	4,40	4,45	4,50	4,55
Pay-out	75,2%	74,6%	75,3%	84,3%	85,8%
Direct resultaat per aandeel[7]	5,45	5,90	5,91	5,39	5,30
Winst per aandeel[7]	5,77	6,47	5,31	7,81	9,24

Direct resultaat en dividend per aandeel
(x € 1)



Intrinsieke waarde en beurskoers op 31 december
(vóór winstdeling, x € 1)



Jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Wereldhave N.V.
(Beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal)

te houden op
maandag 18 april 2011 om 11.00 uur
in het Steigenberger Kurhaus Hotel,
Gevers Deynootplein 30,
Den Haag (Scheveningen)

Agenda

1. Opening
2. Notulen Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 15 april 2010
3. Verslag van de Directie
4. Dividend- en reserveringsbeleid
5. Remuneratierapport 2010 van de Raad van Commissarissen
6. Mogelijkheid tot het stellen van vragen aan de accountant
7. Vaststelling van de jaarrekening 2010, alsmede de vaststelling van het dividend per gewoon aandeel op € 4,70, waarvan € 3,10 in contanten en € 1,60 naar keuze in contanten of aandelen. stemming
8. Voorstel tot het verlenen van kwijting aan de Directie stemming
9. Voorstel tot het verlenen van kwijting aan de Commissarissen stemming
10. Voorstel tot wijziging van de statuten stemming
11. Voorstel tot herbenoeming van de heer J. Pars als Directeur stemming
12. Voorstel tot benoeming van de heer H.J. van Everdingen tot Commissaris stemming
13. Voorstel tot herbenoeming van de heer F.Th.J. Arp als Commissaris stemming
14. Voorstel tot benoeming van PricewaterhouseCoopers tot accountant stemming
15. Rondvraag
16. Sluiting

Toelichting op de Agenda

1. Opening
   Opening van de vergadering door de heer J. Krant, Voorzitter van de Raad van Commissarissen.

2. Notulen Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 15 april 2010
   De notulen van de Vergadering van 15 april 2010 zijn binnen één maand na de Vergadering gepubliceerd via de website van Wereldhave en op verzoek kosteloos toegezonden. Gedurende drie maanden hebben Aandeelhouders de gelegenheid gekregen om op het verslag te reageren. Er zijn geen reacties binnengekomen op de notulen. Conform de statuten zijn de notulen vervolgens vastgesteld en ondertekend door de Voorzitter van de Vergadering en de Secretaris. De notulen zijn te verkrijgen via www.wereldhave.com en worden op aanvraag toegezonden.

3. Verslag van de Directie
   De Voorzitter van de Directie, de heer J. Pars, zal een presentatie geven over de gang van zaken in 2010. Na afloop van de presentatie wordt de gelegenheid geboden tot het stellen van vragen.

4. Dividend- en reserveringsbeleid
   Het dividendbeleid van Wereldhave voorziet in een pay-out ratio binnen een bandbreedte van 85% - 95% van het direct beleggingsresultaat. Dit beleid is onveranderd gebleven. Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt over 2010 een keuzedividend voorgesteld van € 4,70 waarvan € 3,10 in contanten ter voldoening aan de fiscale uitdelingsverplichting onder inhouding van dividendbelasting wordt uitgekeerd en € 1,60 naar keuze van de aandeelhouder in contanten of in aandelen. De laatstgenoemde uitkering komt ten laste van de herbeleggingsreserve, waardoor geen dividendbelasting verschuldigd is.

   Het dividend wordt vanaf 13 mei 2011 betaalbaar gesteld. Aandeelhouders kunnen vanaf 26 april 2011 tot 9 mei 2011, 17.00 u CET hun keuze kenbaar maken. Met een dividend van € 4,70 bedraagt de pay-out ratio 92,2%. Indien een aandeelhouder geen keuze maakt, zal hem het dividend in aandelen worden uitbetaald. De keuzecomponent in aandelen (uitgedrukt als percentage) wordt bepaald door het keuzedividend in contanten te delen op het gemiddelde van de slotkoersen van 2 mei tot en met 9 mei 2011. Daarbij wordt een bandbreedte gehanteerd van 5% ten behoeve van een logische afronding in het voordeel van de keuze voor aandelen. Het maximum aantal gewone aantal aandelen dat kan worden uitgegeven is het aldus vastgestelde percentage maal het aantal uitstaande gewone aandelen. Het aantal daadwerkelijk uit te geven aantal aandelen zal na afloop van de keuzeperiode op 10 mei 2011 vóór beurs worden gecommuniceerd. De nieuw uit te geven gewone aandelen geven dezelfde rechten als de reeds uitstaande gewone aandelen, en zijn gerechtigd tot dividend over het boekjaar 2011 en latere jaren.

5. Remuneratierapport 2010 van de Raad van Commissarissen
   Het rapport is te vinden op www.wereldhave.com onder hoofdstuk governance. Aangezien geen wijziging van het remuneratiebeleid wordt voorgesteld, is dit onderwerp ter bespreking geagendeerd en behoeft over dit onderwerp niet te worden gestemd.

6. Mogelijkheid tot het stellen van vragen aan de accountant
   De externe accountant woont de vergadering bij en kan worden bevraagd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders over zijn verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening.

7. Vaststelling van de jaarrekening 2010, alsmede de vaststelling van het dividend per gewoon aandeel
   Bespreking van het jaarverslag 2010, waaronder het verslag van de Directie, het verslag van de Raad van Commissarissen en de Jaarrekening 2010. Voorgesteld wordt de jaarrekening over het boekjaar 2010 vast te stellen.
   Tevens wordt voorgesteld van de ter beschikking staande winst een dividend uit te keren als omschreven onder punt 4 van de agenda.

8. Voorstel tot het verlenen van kwijting aan de Directie
Voorgesteld wordt te besluiten tot het verlenen van kwijting aan de leden van de Directie voor de uitoefening van hun taak, voorzover daarvan blijkt uit het jaarverslag over het boekjaar 2010 of uit informatie die anderszins voorafgaand aan de vaststelling van de jaarrekening 2010 openbaar is gemaakt door de vennootschap.

9. Voorstel tot het verlenen van kwijting aan Commissarissen
Voorgesteld wordt te besluiten tot het verlenen van kwijting aan de leden van de Raad van Commissarissen voor de uitoefening van hun taak, voorzover daarvan blijkt uit het jaarverslag over het boekjaar 2010 of uit informatie die anderszins voorafgaand aan de vaststelling van de jaarrekening 2010 openbaar is gemaakt door de vennootschap.

10. Voorstel tot wijziging van de statuten
De prioriteit stelt voor de statuten van Wereldhave N.V. (beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal, gevestigd te Den Haag) te wijzigen. De voorgestelde wijzigingen hebben onder meer betrekking op:
Het doel van de vennootschap: voorgesteld wordt de doelomschrijving toe te spitsen waardoor verkrijging van het fiscaal gunstiger SOCIMI regime in Spanje mogelijk wordt.
De Raad van Commissarissen: voorgesteld wordt de zittingduur vast te stellen op maximaal 3 termijnen van 2, 3 of 4 jaren.
Aanpassing van de statuten aan gewijzigde wetgeving: voorgesteld wordt recente wetswijzigingen met betrekking tot (i) het gebruik van elektronische communicatiemiddelen, (ii) versoepeling van het kapitaalbeschermingsrecht, (iii) aandeelhoudersrechten, alsmede (iv) de Wet giraal effectenverkeer, in de statuten te verwerken.
De omzetting van alle aandeelbewijzen voor gewone aandelen aan toonder ("K-stukken") in bijschrijving op de Global Share.

Het voorstel tot statutenwijziging houdt verder in het verlenen van machtiging aan ieder lid van de directie, de secretaris van de vennootschap, alsmede aan iedere notaris, kandidaat-notaris, paralegal en notarieel medewerker van Allen & Overy LLP, advocaten, notarissen en belastingadviseurs kantoor Amsterdam, om bij het Ministerie van Justitie de verklaring van geen bezwaar aan te vragen en de akte van statutenwijziging te doen passeren.
Voor het overige wordt verwezen naar het voorstel tot statutenwijziging, waarin de voorgestelde wijzigingen woordelijk zijn opgenomen, en naar de toelichting op dat voorstel, welke documenten vanaf de dag van de oproeping tot de algemene vergadering van aandeelhouders tot de afloop daarvan verkrijgbaar zijn op www.wereldhave.com en op aanvraag kosteloos worden toegezonden. Het voorstel en de toelichting daarop zijn eveneens verkrijgbaar ten kantore van de vennootschap en ten kantore van Kempen & Co en The Royal Bank of Scotland, beide te Amsterdam.

11. Voorstel tot herbenoeming van de heer J. Pars als Directeur
Voorgesteld wordt de heer Pars tussentijds te herbenoemen voor een periode van vier jaar, derhalve van 2011-2015. De huidige arbeidsovereenkomst van de heer Pars is aangegaan voor een periode van vier jaar en loopt van 2009-2013. De met de heer Anbeek aangegane overeenkomst heeft een gelijke looptijd en eindigt dus eveneens in 2013. Tussentijdse vernieuwing van het met de heer Pars gesloten contract leidt tot een evenwichtige spreiding over de jaren van de afloopdata van de arbeidsovereenkomsten van de Directie.
De arbeidsvoorwaarden worden niet gewijzigd in verband met deze verlenging. Het vaste jaarsalaris van de heer Pars bedraagt in 2011 € 381.000,–. Het variabel inkomen is gemaximeerd op 85% van het vaste jaarsalaris. In de arbeidsovereenkomst is een maximum ontslagvergoeding opgenomen van 1 jaarsalaris.

12. Voorstel tot benoeming van de heer H.J. van Everdingen tot Commissaris
De heer J. Krant, treedt volgens rooster af. Hij is niet voor herverkiezing beschikbaar. Het voorzitterschap van de Raad van Commissarissen wordt overgenomen door de heer J.A.P. van Oosten.

Voorgesteld wordt om de heer H.J. van Everdingen voor een periode van vier jaar te benoemen tot lid van de Raad van Commissarissen. Reden voor de voordracht van de heer Van Everdingen is zijn kennis op het gebied van de internationale beleggings- en financieringsmarkten. De voordracht sluit goed aan op de profielschets voor leden van de Raad. De Autoriteit Financiële Markten stemt in met de benoeming van de heer Van Everdingen.

Geboortedatum	17 september 1955
Geboorteplaats	Amsterdam
Geslacht	Mannelijk
Nationaliteit	Nederlandse
Opleiding	Algemene Economie, Vrije Universiteit, Amsterdam (1980)
Hoofdfunctie	Directeur Catalyst Advisors
Nevenfunctie	Directeur Berlage Winkelfonds Duitsland
Commissariaten	Geen

De heer Van Everdingen houdt geen aandelen of opties op aandelen in de vennootschap.

13. Voorstel tot herbenoeming van de heer F.Th.J. Arp tot Commissaris
De heer F.Th.J. Arp treedt volgens rooster af en stelt zich beschikbaar voor herverkiezing.

Voorgesteld wordt om de heer Arp te herbenoemen voor een periode van drie jaar. Dit voorstel tot herbenoeming leidt tot een totale zittingsduur van negen jaar, ruim beneden het maximum van de Nederlandse Corporate Governance Code, maar één jaar langer dan het door Wereldhave gehanteerde stringentere uitgangspunt dat een Commissaris in beginsel acht jaar deel kan uitmaken van de Raad. Reden voor de voorgestelde afwijking is dat met de termijn van drie jaar een evenwichtige spreiding van wijzigingen in de samenstelling van de Raad in de komende jaren wordt bereikt. Het rooster van aftreden van leden van de Raad van Commissarissen is te vinden op de website.

De voordracht tot herbenoeming sluit goed aan op de profielschets voor leden van de Raad. De reden voor de voordracht tot herbenoeming van de heer Arp is zijn kennis en ervaring op financieel-economisch gebied, de verslaggeving bij grote beursgenoteerde vennootschappen en het leiding geven aan internationaal opererende ondernemingen, internationale financieringsvormen en risicobeheer.

Geboortedatum	11 februari 1954
Geboorteplaats	Den Haag
Geslacht	Mannelijk
Nationaliteit	Nederlandse
Opleiding	Economie: Erasmus Universiteit Rotterdam
	Registeraccountant: Erasmus Universiteit Rotterdam
Hoofdfunctie	Lid Raad van Bestuur Telegraaf Media Groep N.V.
Nevenfunctie	Bestuurslid Stichting Africa Interactive Media
Commissariaten	Diverse commissariaten namens Telegraaf Media Groep N.V.

De heer Arp houdt geen aandelen of opties op aandelen in de vennootschap.

14. Voorstel tot benoeming van PricewaterhouseCoopers tot accountant
Voorgesteld wordt voor de controlewerkzaamheden over het jaar 2011 opdracht te verstrekken aan PwC accountants N.V.

15. Rondvraag
Aan aandeelhouders en hun gemachtigden wordt de gelegenheid geboden vragen te stellen.

16. Sluiting
Sluiting van de vergadering door de heer Van Oosten en uitnodiging aan alle aanwezigen voor een sandwich met een drankje.

Voorgestelde statutenwijziging
Het voorstel tot wijziging van de statuten van de vennootschap met toelichting daarop is tot na afloop van de vergadering gratis verkrijgbaar bij de kantoren van Kempen & Co en The Royal Bank of Scotland N.V., beiden te Amsterdam en ten kantore van de vennootschap, Nassaulaan 23, Den Haag. Het voorstel is ook verkrijgbaar via de website www.wereldhave.com.

Registratiedatum
Voor deze vergadering gelden als stem- en vergadergerechtigden zij, die op maandag 21 maart 2011 na beurs (registratiedatum) als aandeelhouder zijn ingeschreven in een aangewezen (deel)register en die tevens zijn aangemeld op de hierna vermelde wijze. Als (deel)register zijn aangewezen de administraties van de intermediairs, zoals gedefinieerd in de Wet giraal effectenverkeer. Voor houders van K-stukken geldt dat zij hun aandelen vóór maandag 21 maart 2011 (registratiedatum) in bewaring dienen te geven ten kantore van de vennootschap.

Aanmelding en vertegenwoordiging
Houders van girale aandelen die de vergadering wensen bij te wonen dienen zich uiterlijk dinsdag 12 april 2011 via hun bank schriftelijk aan te melden. Bij deze aanmelding dient een bevestiging te worden overlegd van de intermediair dat de betreffende aandelen op de regsitratiedatum op hun naam geregistreerd staan. Via hun bank krijgen deze houders van aandelen een ontvangstbewijs dat dient als toegangsbewijs voor de vergadering.
Aanmelding kan geschieden bij Kempen & Co N.V., per fax +31 (0)20 3489549 of per e-mail: proxyvoting@kempen.nl. Vergaderingsrechten kunnen worden uitgeoefend bij een schriftelijke (waaronder begrepen elektronisch) gevolmachtigde. Om rechtsgeldig hun stem via internet te kunnen uitbrengen, dienen houders van aandelen en vruchtgebruikers uiterlijk op dinsdag 12 april 2011 hun bank of commissionair te instrueren hun aandelen aan te melden bij The Royal Bank of Scotland N.V. ("RBS"). Houders van aandelen en vruchtgebruikers kunnen hun steminstructie tot en met dinsdag 12 april 2011 elektronisch doorgeven via www.rbs.com/evoting. Bij de aanmelding worden de intermediairs verzocht om de volledige adresgegevens van de betreffende houders te vermelden teneinde een efficiënte controle te kunnen doen op het aandeelhouderschap op de registratiedatum.

Aanwezigheidsregistratie
Aandeelhouders of hun gemachtigden kunnen tijdens de vergadering alleen hun stem- en vergaderrechten uitoefenen als ze voorafgaand aan de vergadering zijn geregistreerd. Deze aanwezigheidsregistratie vindt plaats aan de hand van het ontvangstbewijs bij de ingang van de vergaderzaal vanaf 10.00 u tot aanvang van de vergadering. Aandeelhouders of hun gemachtigden dienen zich te legitimeren met een geldig legitimatiebewijs.

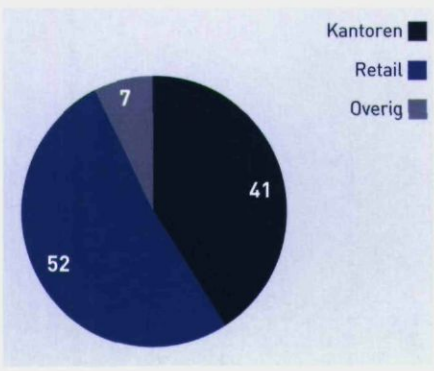
Geplaatst kapitaal en stemrechten
Op de datum van oproeping heeft de vennootschap een geplaatst kapitaal van 21.448.525 gewone aandelen en 10 prioriteitsaandelen A, elk rechtgevend op 1 stem.

Omzetting K-stukken
De Directie van Wereldhave N.V. heeft op maandag 21 februari 2011 op grond van artikel 4 lid 3 van de statuten besloten dat aandelen aan toonder moeten worden bijgeschreven op de Global Share. K-stukken dienen binnen een termijn van drie maanden na het verschijnen van deze oproep te worden ingeleverd. Na verloop van die termijn kan een houder van deze toonderaandelen zijn stemrechten en recht op dividend niet uitoefenen alvorens bijschrijving op de Global Share is geschied.

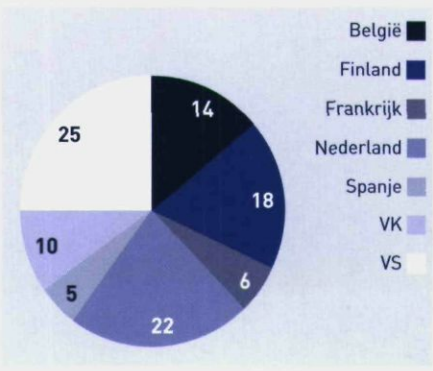
2006	2007		2008		2009		2010
151,2	147,5		149,0		143,1		**160,2**
343,5	216,5		0,5	-/-	107,1		**88,7**
106,9	101,3		102,3		104,0		**109,0**
236,6	115,2	-/-	101,8	-/-	211,1	-/-	**20,3**
2.521,5	2.668,0		2.646,0		2.418,2		**2.860,1**
33,9	40,4		52,1		81,6		**134,5**
1.776,0	1.850,8		1.740,3		1.569,6		**1.611,2**
541,0	592,6		739,6		712,8		**1.148,0**
20.781.735	20.781.735		20.781.735		21.276.988		**21.448.525**
20.781.735	20.781.735		20.781.735		21.123.663		**21.389.310**
85,46	89,06		83,74		73,77		**75,12**
5,14	4,88		4,92		4,93		**5,10**
11,39	5,54	-/-	4,90	-/-	10,00	-/-	**0,95**
4,60	4,65		4,65		4,65		**4,70**
89,5%	95,4%		94,5%		94,3%		**92,2%**
5,14	4,88		4,92		4,93		**5,10**
16,53	10,42		0,02	-/-	5,07		**4,15**

1) de cijfers vóór 2004 zijn opgemaakt op basis van Dutch GAAP, vanaf 2004 op basis van IFRS; de cijfers 2000-2003 zijn herrekend op basis van de stelselwijzigingen in 2004
2) vanaf 2001 zonder toerekening van vermogenskosten
3) exclusief minderheidsbelang, vóór winstverdeling
4) vanaf 2004 inclusief minderheidsbelang; vanaf 2008 worden de overige huurgerelateerde opbrengsten verantwoord in de bruto huuropbrengsten i.p.v. overige baten en lasten
5) per dividendgerechtigd gewoon aandeel en gecorrigeerd i.v.m. stockdividend
6) tot en met 2003 inclusief overige vermogensmutaties en vanaf 2001 zonder toerekening van vermogenskosten
7) op basis van het gemiddelde aantal gewone aandelen
8) exclusief minderheidsbelang
9) vóór winstverdeling

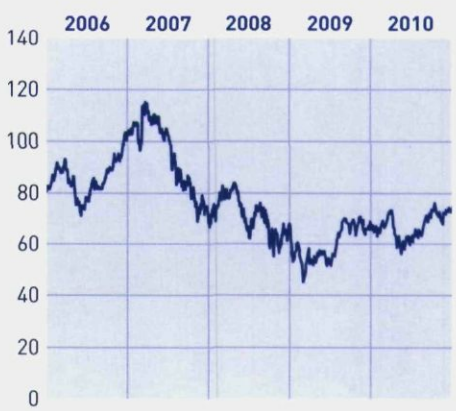
Sectorale spreiding onroerend goed in exploitatie ultimo 2010



Geografische spreiding onroerend goed in exploitatie ultimo 2010



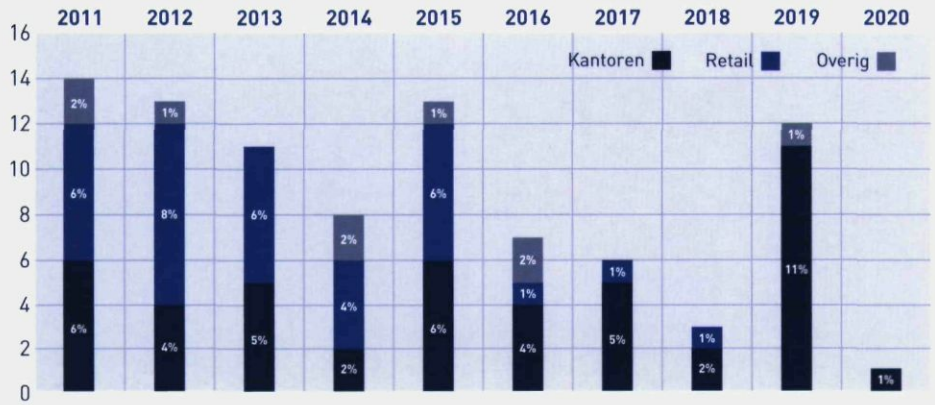
Koersverloop aandeel 2006-2010 (x € 1)



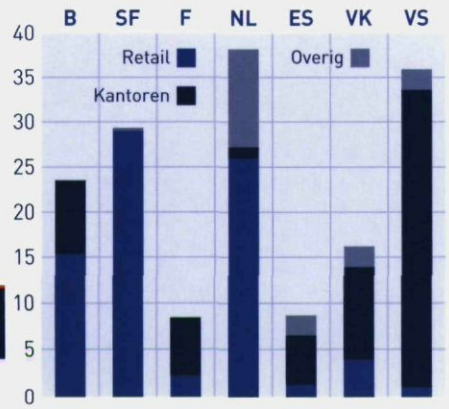
Kerninformatie

	2006	2007	2008	2009	2010
Koers op 31/12	100,90	74,72	63,00	66,70	73,06
Koers/DR op 31/12	19,6	15,3	12,8	13,5	14,3
Gem. transactievolume/dag	75.000	171.000	172.000	131.000	144.000
Marktkapitalisatie op 31/12	2,1 mrd	1,6 mrd	1,3 mrd	1,4 mrd	1,6 mrd
Intrinsieke waarde/aandeel	85,46	89,06	83,74	73,77	75,12
Premie/discount	18,1%	-16,1%	-25,3%	-9,6%	-2,7%
Dividend	4,60	4,65	4,65	4,65	4,70
Dividendrendement op 31/12	4,6%	6,2%	7,4%	7,0%	6,4%
Pay-out	90%	95%	95%	94%	92%
Free float	100%	100%	100%	100%	100%

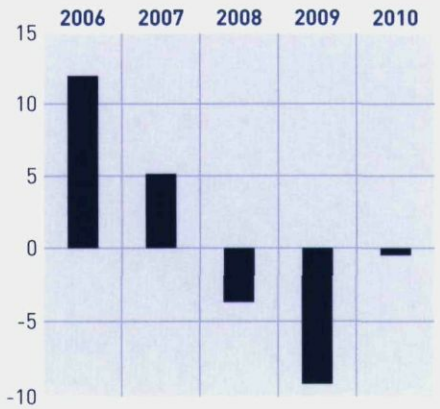
Aflopende huurcontracten
(in % van de contractuele huur op 31 december 2010)



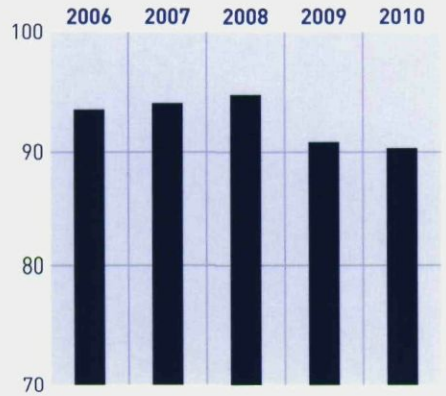
Netto huurinkomsten per land (x € 1 mln)



Herwaardering vastgoedportefeuille
(per einde boekjaar, als % van het voorgaande jaar)



Bezettingsgraad (in %)



Financiële agenda

21 maart 2011	Registratiedatum Algemene Vergadering van Aandeelhouders
18 april 2011	Algemene Vergadering van Aandeelhouders
20 april 2011	Notering ex dividend
26 april 2011	Dividend record date en start keuzeperiode
12 mei 2011	Bericht over het eerste kwartaal 2011
13 mei 2011	Betaalbaarstelling dividend
4 augustus 2011	Bericht over het eerste halfjaar 2011
3 november 2011	Bericht over de eerste drie kwartalen 2011
maart 2012	Jaarverslag 2011

Het aandeel Wereldhave is genoteerd op NYSE Euronext Amsterdam (AEX) en is onder meer opgenomen in de indices: MSCI, EPRA, GPR en Stoxx.

Tickercode: WHA
ISIN NL 0000289213

Directie
J. Pars
D.J. Anbeek

Raad van Commissarissen
J. Krant
F.Th.J. Arp
P.H.J. Essers
J.A.P. van Oosten

Introductie

Profiel

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

Structuur

Wereldhave is een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal (closed-end). De uitgifte en inkoop van aandelen vinden plaats bij besluit van de Directie. Aandelen Wereldhave worden verhandeld op de beurs van NYSE Euronext in Amsterdam (AEX). Wereldhave heeft de fiscale status van beleggingsinstelling (FBI) en betaalt daardoor in Nederland feitelijk geen vennootschapsbelasting. Ontwikkelingsactiviteiten in Nederland zijn wel onderworpen aan de vennootschapsbelasting. Wereldhave heeft een vergunning op grond van de Wet op het financieel toezicht. De beleggingen in België bestaan uit een belang van 69,3% in de op Euronext Brussel genoteerde vastgoedbevak C.V.A. Wereldhave Belgium S.C.A. De beleggingen in Frankrijk vallen onder het SIIC regime (Sociétés d'Investissements Immobilières Cotées), in de Verenigde Staten zijn de beleggingen ondergebracht in een REIT (Real Estate Investment Trust).

Waardering vastgoed

Wereldhave waardeert haar vastgoed tegen marktwaarde, kosten koper. De gehele portefeuille wordt ieder kwartaal getaxeerd. Extern wordt de gehele portefeuille door onafhankelijke taxateurs per 30 juni en 31 december getaxeerd, in beginsel in elk land door twee verschillende taxateurs. Intern wordt de gehele portefeuille per 31 maart en 30 september gewaardeerd.

Financiële positie

Wereldhave heeft een solide financiële positie. Met een Loan to Value van 39% en een solvabiliteit van 60% behoort Wereldhave tot de financieel meest solide beursgenoteerde Europese vastgoedfondsen.

Het aandeel Wereldhave staat in de top 10 meest verhandelde continentaal Europese vastgoedaandelen met een gemiddeld dagelijks transactievolume van circa € 9,6 mln.

Overig

Wereldhave is aangesloten bij de IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland), DUFAS (Dutch Fund Association), EPRA (European Public Real Estate Association) en de Dutch Green Building Council. Het aandeel Wereldhave is opgenomen in de indices MSCI, EPRA, GPR en Stoxx.

Hoofdlijnen strategie

Missie

Wereldhave wil een professionele vastgoedinvesteerder en verhuurder zijn. Daarmee wil Wereldhave over langere termijn gemeten een aantrekkelijk beleggingsresultaat realiseren, bij een laag risicoprofiel van haar totale vastgoedportefeuille.

Strategie

Waardecreatie

Wereldhave streeft naar een stabiele groei van het direct resultaat en van het dividend. Om dit te realiseren stelt Wereldhave in haar strategie waardecreatie en risicospreiding centraal. Waardecreatie voor aandeelhouders vindt plaats door:

1. huurgroei te realiseren door actief management van winkelcentra,
2. een goede timing van aan- en verkopen van kantoren en residentiële projecten en
3. vastgoed te ontwikkelen voor de eigen portefeuille.

Wereldhave spreidt de risico's van haar beleggingen over landen en sectoren. In Nederland, België, Finland en het Verenigd Koninkrijk ligt de focus op winkelcentra, in Frankrijk (Parijs) en Spanje (Madrid) op kantoren en in de Verenigde Staten op kantoren en woningen (Washington DC, Texas en San Diego). Wereldhave streeft naar een minimale omvang van de portefeuille per land en regio van € 400 mln.

Actief management

Wereldhave belegt in winkelcentra die dominant zijn in hun verzorgingsgebied. Met actief management door eigen specialisten werkt Wereldhave aan de verdere versterking van de marktpositie van haar centra, gericht op een toename van bezoekersaantallen, winkelomzetten en huuropbrengsten. Hierbij investeert Wereldhave ook in de aantrekkelijkheid, kwaliteit en duurzaamheid van haar winkelcentra. Door de hoge bezettingsgraad dragen winkelcentra bij aan de bestendigheid van het resultaat. Wereldhave streeft daarom naar een uitbreiding van het belang in winkelcentra tot uiteindelijk 50-60% van de totale portefeuille.

Goede timing

De kantorenmarkt en de residentiële markt worden gedomineerd door huurders die het vastgoed als een gebruiksartikel beschouwen. Huurgroei is hier afhankelijk van (door de eigenaar niet te beïnvloeden) schommelingen in vraag en aanbod. Kantorenmarkten zijn doorgaans meer volatiel dan residentiële markten. De doorslaggevende succesfactor voor beide markten is de timing van aan- en verkopen. Door gebruik te maken van de economische cycli, kunnen met aan- en verkopen van kantoren en van residentieel vastgoed aantrekkelijke beleggingsrendementen worden behaald. Eigen marktanalyse en lokale aanwezigheid ondersteunen dit beleid.

Eigen ontwikkeling

De derde mogelijkheid van waardecreatie is het voor eigen portefeuille en tegen kostprijs ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardig vastgoed. Door projecten in eigen beheer te realiseren kan de kwaliteit optimaal worden afgestemd op de gebruikerseisen en kan Wereldhave de timing van de investering afstemmen op de marktomstandigheden. Om de risico's van projectontwikkeling beheersbaar te houden, streeft Wereldhave naar een goede balans tussen de omvang van de ontwikkelingsportefeuille en de bestaande vastgoedportefeuille.

Risicospreiding

Wereldhave spreidt risico's door enerzijds de portefeuille te verdelen over het vasteland van Europa, het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten en anderzijds door te investeren in meerdere vastgoedsectoren, met elk hun eigen ontwikkelingstempo. Wereldhave richt zich daarbij op grote, liquide, transparante en professionele markten. Spreiding over landen en sectoren zorgt ook voor een diversificatie van huurders, waardoor het risico verder wordt gespreid. Tegelijkertijd biedt de spreiding kansen, omdat er altijd wel een markt is met aantrekkelijke investeringsmogelijkheden.

Wereldhave investeert in kwalitatief hoogwaardige, duurzame gebouwen op goed bereikbare locaties. Want op lange termijn wordt de duurzaamheid van gebouwen vooral bepaald door de locatie. Gebieden die beschikken over goed openbaar vervoer en in de nabijheid liggen van goede voorzieningen zullen ook op termijn aantrekkelijk blijven voor huurders. Hoogwaardig vastgoed trekt huurders aan die bereid en in staat zijn een premie te betalen voor duurzame kwaliteit. Door te investeren in hoogwaardig, duurzaam vastgoed beperkt Wereldhave de risico's.

Lokale kennis en aanwezigheid

Om direct contact met de huurders en de markt te hebben, beschikt Wereldhave over eigen managementorganisaties in de zes landen in Europa en drie regio's in de Verenigde Staten waar het actief is. Die lokale kennis en ervaring is gericht op huurgroei, timing van aan- en verkopen en het verwerven van projecten tegen kostprijs door ze zelf te ontwikkelen.

Doelstellingen

Wereldhave streeft naar een stabiel groeiend direct resultaat per aandeel en dividend, met een pay-out ratio van 85-95%.

In ieder land/regio heeft Wereldhave een dominante sector bepaald waarin het actief wil zijn. Wereldhave heeft de ambitie om de portefeuille te laten groeien, waarbij het bereiken van een schaalgrootte van € 400 mln per land/regio in eerste instantie een belangrijke leidraad zal zijn. Deze omvang en sectorkeuze zorgen ervoor dat Wereldhave lokaal over voldoende schaalgrootte beschikt om specialistische kennis en ervaring aan te kunnen trekken en te kunnen behouden.

Wereldhave streeft naar een uitbreiding van het belang in winkelcentra tot uiteindelijk 50-60% van de totale portefeuille. Daarnaast wil Wereldhave in een aantal geselecteerde kantoormarkten investeren. Gezien de managementintensiviteit zullen panden met een waarde beneden € 20 mln geleidelijk worden verkocht. Wereldhave zal op termijn ook de logistieke panden uit de portefeuille verkopen.

Met een solvabiliteit van circa 60% beschikt Wereldhave over solide vermogensverhoudingen. Gezien de kwaliteit van de portefeuille acht de Directie het aanvaardbaar dat de groei van de portefeuille wordt gefinancierd door de solvabiliteit te laten bewegen binnen een bandbreedte van 55-65%. Daarmee kan Wereldhave gebruik maken van aantrekkelijke koopmomenten die zich in de komende periode kunnen aandienen.

Rapport van de Raad van Commissarissen

Preadvies aan de aandeelhouders

Hierbij bieden wij u aan de jaarrekening 2010 van de vennootschap en het verslag van de Directie. De jaarrekening is gecontroleerd en door PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. van een goedkeurende controleverklaring voorzien. Wij stellen u voor deze jaarrekening vast te stellen. Wij kunnen ons verenigen met het voorstel van de Directie om een dividend uit te keren van € 3,10 in contanten en € 1,60 naar keuze van de aandeelhouder in contanten of in aandelen.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat uit vier leden, die onafhankelijk zijn ten opzichte van elkaar, de Directie van Wereldhave en welk deelbelang dan ook. Er zijn in 2010 geen zakelijke transacties geweest tussen de leden van de Raad van Commissarissen en de vennootschap. Ingevolge de statuten treedt ieder jaar één der commissarissen af. De maximum zittingsduur bedraagt in beginsel acht jaar, verspreid over twee of drie termijnen, afhankelijk van het rooster van aftreden. Het rooster van aftreden wordt gepubliceerd op de website van Wereldhave. Op de Algemene Vergadering van 18 april 2011 zal de heer J. Krant volgens rooster aftreden. Hij is niet beschikbaar voor herverkiezing. De Raad van Commissarissen en de Directie spreken hun dank uit jegens de heer Krant voor zijn waardevolle inbreng in het werk van de Raad en de wijze waarop hij de Raad de afgelopen twee jaar heeft geleid. Na het terugtreden van de heer Krant zal de heer Van Oosten het voorzitterschap van de Raad van Commissarissen op zich nemen. De heer Arp treedt eveneens volgens rooster af. Hij stelt zich beschikbaar voor herverkiezing.

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt voorgesteld om de heer Arp te herbenoemen voor een periode van drie jaar en daarmee voor een totale zittingsduur van negen jaar. Dit leidt tot een evenwichtige spreiding van wijzigingen in de samenstelling van de Raad in de komende jaren. Om deze reden wordt afgeweken van het door Wereldhave gehanteerde uitgangspunt dat een Commissaris in beginsel acht jaar deel kan uitmaken van de Raad. Voorts wordt voorgesteld de heer H.J. van Everdingen te benoemen voor een periode van vier jaar. Beide voordrachten sluiten goed aan op de profielschets voor leden van de Raad. Reden voor de voordracht van de heer Van Everdingen is zijn kennis op het gebied van de internationale beleggings- en financieringsmarkten en internationale financieringsvormen. De reden voor de voordracht tot herbenoeming van de heer Arp zijn de kennis en ervaring op financieel-economisch gebied, de verslaggeving bij grote beursgenoteerde vennootschappen, het leiding geven aan internationaal opererende ondernemingen en risicobeheer.

Vergaderingen in 2010

De Raad van Commissarissen heeft in 2010 zeven keer vergaderd. Het aanwezigheidspecentage kwam uit op 90%, waarbij geen sprake was van frequente afwezigheid van een der commissarissen. Vaste onderwerpen op de agenda waren de operationele gang van zaken van de vastgoedportefeuille, de resultaten- en vermogensontwikkeling, investeringen en desinvesteringen, het financieringsbeleid, het valuta- en dividendbeleid, de fiscaliteit en het jaarlijks door de Directie op te stellen ondernemingsplan voor de komende vijf jaren. De Raad van Commissarissen is ook dit jaar tevreden over de transparante informatieverschaffing door de Directie.

De Directie heeft in 2010 voortvarend gewerkt aan de uitvoering van de in 2009 gewijzigd vastgestelde strategie. Het jaar 2010 staat dan ook in het teken van grote verschuivingen in de samenstelling van de portefeuille en aanpassingen in de organisatie. De Raad van Commissarissen heeft de investeringsvoorstellen voor de aankopen in Nederland, België, Frankrijk en het Verenigd Koninkrijk met de Directie besproken en heeft deze voorstellen goedgekeurd. De Raad heeft de Directie toestemming verleend voor de plaatsing van een converteerbare obligatielening in oktober 2010 ten bedrage van € 230 mln. De obligatie heeft een looptijd van vijf jaar en een coupon van 2,875%. De conversiekoers ligt met € 81,10 ruim boven de intrinsieke waarde.

In mei 2010 heeft de Raad van Commissarissen een werkbezoek gebracht aan Spanje, waarbij de kantoren Plaza de la Lealtad, Fernando el Santo, Arroyo de la Vega en het winkelcentrum Planetocio zijn bezocht.

De stand van zaken aangaande de Belgische belastingclaim is ook in 2010 regelmatig besproken. De Rechtbank heeft in november 2010 de uitspraak gedaan dat de strafzaak wegens het overschrijden van de redelijke termijn niet ontvankelijk is. Het Openbaar Ministerie in België heeft hiertegen in december hoger beroep aangetekend. Een datum voor de behandeling van dit beroep is nog niet bepaald.

In november 2010 heeft de Raad buiten aanwezigheid van de Directie vergaderd over de samenstelling en het functioneren van de Raad van Commissarissen, het functioneren van de Directie en de beloning van de Directie. Het functioneren van de Raad van Commissarissen is besproken aan de hand van vooraf door Commissarissen ingevulde vragenlijsten.

De Raad van Commissarissen heeft besloten ook voor het jaar 2011 geen interne auditfunctie binnen Wereldhave in te stellen. Het systeem van jaarlijkse landenbeoordelingen door de afdeling Group Control, waarvan de uitkomsten aan Directie en Auditcommissie worden voorgelegd, werkt naar tevredenheid. In 2011 zal de Raad opnieuw bezien of een interne auditfunctie zou moeten worden ingesteld. Tot slot hebben de Auditcommissie en de Raad van Commissarissen met de Directie gesproken over het verzoek tot openbaarmaking van de hoofdpunten van de managementletter. Directie en Raad van Commissarissen zijn van mening dat het niet wenselijk is om de hoofdpunten van de managementletter openbaar te maken.

Commissies

De Auditcommissie bestaat uit de heer F.Th.J. Arp (voorzitter) en de heer P.H.J. Essers. De commissie heeft in februari en november 2010 vergaderd. In november is met de accountant gesproken over de relatie van de accountant met Wereldhave, de onafhankelijkheid van de accountant, de toepassing van ICT en de interne risicobeheersings- en controlesystemen. Voorts heeft de Auditcommissie aandacht besteed aan de compliance binnen Wereldhave. Daarnaast heeft de Auditcommissie buiten aanwezigheid van de Directie met de externe accountant gesproken. De notulen van de vergadering van de Auditcommissie zijn besproken en goedgekeurd in de vergadering van de Raad van Commissarissen.

Het remuneratiebeleid wordt in overeenstemming met de Corporate Governance Code vastgesteld door de voltallige Raad van Commissarissen, maar voorbereid door de Voorzitter en de Vicevoorzitter van de Raad van Commissarissen.

Remuneratie

Ingevolge het door de Algemene Vergadering in 2010 goedgekeurde voorstel is de vaste beloning van de Directie vastgesteld op € 375.000 per jaar voor de heer Pars en € 330.000 per jaar voor de heer Anbeek. De variabele beloning is vooral gebaseerd op de (voortschrijdend gemiddelde) stijging van het direct resultaat per aandeel en voorziet in een korte termijn beloning naar keuze in aandelen of contanten en een lange termijn beloning uitsluitend in aandelen. Daarbij wordt een voorwaardelijkheidsperiode gehanteerd van drie jaar. De regeling bevat een claw back clausule, waarbij beloningen die zijn gebaseerd op onjuiste gegevensverschaffing achteraf kunnen worden gecorrigeerd. De at target uitkering bedraagt 50% van het overeengekomen vaste jaarsalaris, terwijl de maximum variabele beloning is gesteld op 85% van een jaarsalaris.

Behoudens indexatie wordt in 2011 in de beloning van Directie en Commissarissen geen wijziging gebracht. De tussentijdse herbenoeming van de heer Pars voor een termijn van vier jaar wordt voorgesteld. Hiermee wordt een evenwichtige spreiding van de afloopdata van de arbeidscontracten van de Directie bewerkstelligd. Voor een volledig overzicht van de arbeidsvoorwaarden van de Directie wordt verwezen naar het door de Raad van Commissarissen opgestelde remuneratie-rapport, dat te vinden is op www.wereldhave.com.

Tot slot

Wereldhave werkt hard aan het verwezenlijken van de in 2009 op onderdelen gewijzigde strategie. De Raad van Commissarissen bedankt de Directie en medewerkers voor hun inzet en prestaties in 2010.

Den Haag, 2 maart 2011
Raad van Commissarissen Wereldhave N.V.

Raad van Commissarissen

J. Krant
(m, 62)
Lid RvC Wereldhave sinds 2003.
Herbenoemd in 2007.
Treedt volgens rooster af in 2011.

Oud Directievoorzitter Kempen & Co
Directeur Catalyst Advisors B.V.

Commissariaten:
Voorzitter RvC Kardan N.V.
Lid RvC Cyrte
Lid RvC AFC Ajax N.V.
Lid RvC Stadion Amsterdam N.V.

Bestuursfuncties:
Voorzitter Joods Historisch Museum
Stichting "Hollandsche Schouwburg"
Vereniging AFC Ajax

Drs F.Th.J. Arp RA
(m, 57)
Lid RvC Wereldhave sinds 2005.
Herbenoemd in 2008.
Treedt volgens rooster af in 2011.

Lid Raad van Bestuur Telegraaf Media Groep N.V., CFO

Commissariaten:
Div. commissariaten namens
Telegraaf Media Groep N.V.

Bestuursfuncties:
Stichting Africa Interactive Media

Prof. Dr. P.H.J. Essers
(m, 53)
Lid RvC Wereldhave sinds 2005.
Herbenoemd in 2010.
Treedt volgens rooster af in 2013.

Hoogleraar belastingrecht, Voorzitter vakgroep belastingrecht Universiteit van Tilburg

Commissariaten:
geen

Nevenfuncties:
Voorzitter Commissie Financiën
van de Eerste Kamer
Gasthoogleraar Universiteit van Bologna
Redacteur Weekblad Fiscaal Recht
Bestuurslid Center for Company Law
Bestuurslid European Tax College

Ir. J.A.P. van Oosten
(m, 62)
Lid RvC Wereldhave sinds 2009.
Treedt volgens rooster af in 2012.

Oud-Voorzitter Raad van Bestuur Koninklijke BAM Groep NV

Commissariaten:
Lid RvC Valstar Simonis

Nevenfuncties:
Voorzitter Raad van Toezicht Westholland
Foreign Investment Agency
Penningmeester Stichting Gegevensautoriteit
Natuur
Penningmeester Stichting Den Haag 2018

Algemeen

Alle commissarissen hebben de Nederlandse nationaliteit.

Directie

Ir. J. Pars
(m, 48)

Zadelvast Beheer, commercieel beheerder 1987-1989
Stichting Pensioenfonds Hoogovens, portfolio manager 1989-1993
Rodamco Europe, diverse management functies 1993-2003
VastNed Groep, directeur en CIO 2003-2008
Wereldhave, vanaf 1 januari 2009 titulair directeur,
per 2 april 2009 benoemd tot statutair bestuurder,
Directievoorzitter vanaf 1 juli 2009.

Drs. D.J. Anbeek
(m, 47)

DSM, diverse financiële posities 1988-1994
Price Waterhouse, senior consultant 1994-1995
Ahold, diverse internationale management functies 1996-2005
Albert Heijn, directeur franchise en vastgoed 2006-2009
Wereldhave, benoemd tot statutair bestuurder per 1 juni 2009

Nevenfunctie: Lid RvC Deen Supermarkten B.V.

Verslag van de Directie

2010 in het kort

Winkelcentra
Wereldhave richt zich op het realiseren van huurgroei door actief management van winkelcentra en heeft zich in 2009 ten doel gesteld om het belang in winkelcentra uit te breiden tot 50-60% van de totale portefeuille. Wereldhave richt zich daarbij op middelgrote centra die dominant zijn in hun verzorgingsgebied en heeft een voorkeur voor centra met uitbreidingsmogelijkheden.

In Nederland heeft Wereldhave in 2010 voor een totaal van € 265 mln vijf winkelcentra gekocht. In het Verenigd Koninkrijk werd daar eind 2010 het winkelcentrum 'Dolphin' in Poole aan toegevoegd voor € 100 mln. In België heeft Wereldhave per 31 december 2010 vijf projecten uit de Belgische ontwikkelingsportefeuille van ING Real Estate Development overgenomen. De initiële investering van € 19,6 mln heeft vooral betrekking op de verwerving van een winkelcentrum in Waterloo en de overname van grondposities. Het belang in winkelcentra is met deze aankopen gestegen tot 52% van de totale portefeuille.

Kantoren en woningen
De doorslaggevende succesfactor voor beleggingen in kantoren en woningen is de timing van aan- en verkopen. Door gebruik te maken van de economische cycli, kunnen met aan- en verkopen aantrekkelijke beleggingsrendementen worden behaald. Wereldhave streeft naar een belang van kantoren en woningen van 30-45% van de totale portefeuille.

In Frankrijk heeft Wereldhave op 1 december 2010 een nieuw te bouwen kantoorgebouw van 17.670 m^2 gekocht in Joinville-le-Pont, in het oosten van Parijs. Het project zal op turnkey-basis worden geleverd, waarbij Wereldhave het verhuurrisico op zich zal nemen. Het investeringsvolume bedraagt ongeveer € 67 mln. Het begin van de bouw staat gepland voor het derde kwartaal van 2011 met oplevering in het tweede kwartaal van 2013.

Vastgoedontwikkeling
Door projecten voor de eigen portefeuille en tegen kostprijs te ontwikkelen wil Wereldhave waarde creëren voor aandeelhouders. Wereldhave streeft naar een goede balans tussen de omvang van de ontwikkelingsportefeuille en de bestaande vastgoedportefeuille, waarbij de waarde van de ontwikkelingsportefeuille ongeveer 5-10% van de totale portefeuille zal bedragen.

Door de aankopen in België en Frankrijk is het aantal ontwikkelingsprojecten met zes toegenomen. In Nederland is in 2010 gestart met plannen voor de modernisering en uitbreiding van de winkelcentra in Arnhem, Capelle a/d IJssel en Maassluis. Eind 2010 bedroeg de waarde van de ontwikkelingsportefeuille € 134,5 mln, ofwel 4,5% van de totale portefeuille. Een overzicht met de ontwikkelingsprojecten vindt u op pagina 48.

Aanpassingen portefeuille
In Nederland, België, Finland en het Verenigd Koninkrijk ligt de focus op winkelcentra, in Frankrijk en Spanje op kantoren (Parijs en Madrid) en in de Verenigde Staten op kantoren en woningen (Washington DC, Texas en San Diego). Wereldhave streeft naar een minimale omvang van de portefeuille per land en regio van € 400 mln. Panden met een waarde beneden beneden € 20 mln en de logistieke panden zullen op termijn worden verkocht.

Alle in 2010 gedane aan- en verkopen passen in deze strategische focus. In 2010 heeft Wereldhave in het Verenigd Koninkrijk acht kleinere panden en een perceel grond verkocht. Wereldhave heeft thans in het Verenigd Koninkrijk geen logistieke panden meer. In Nederland werd een kantoorgebouw en een logistiek pand verkocht. In totaal werd in 2010 voor € 45,2 mln vastgoed verkocht, waarmee een vervreemdingsresultaat van € 2,5 mln werd behaald.

Organisatie
Huurgroei door middel van actief winkelcentrummanagement en renovatie en uitbreiding van winkelcentra zijn de kerntaken in de landen waar de focus op winkelcentra ligt. In Nederland en in Finland is de organisatie versterkt in het licht van de nieuwe kerntaken en in België is het ervaren ontwikkelingsteam van ING RED Belgium in dienst getreden van Wereldhave. Ook in Spanje en in het Verenigd Koninkrijk zijn wijzigingen aangebracht in het management van de landenorganisaties en in de Verenigde Staten werd het management uitgebreid met een Vice President of Operations.

Resultaten

Resultaat

Het resultaat over 2010 bedraagt € 95,1 mln ofwel gecorrigeerd voor het minderheidsbelang € 4,15 per aandeel (2009: € -102,3 mln ofwel € -5,07 per aandeel). De verbetering van het resultaat is vooral het gevolg van verbeterde waarderingsresultaten. De totale herwaardering van de portefeuille, die vooral is toe te schrijven aan aankoopkosten die in mindering werden gebracht op de waardering, kwam uit op € -15,1 mln (2009: € -245,8 mln). Koersverschillen hadden een negatief effect van € 2,6 mln op het resultaat (2009: € +6,0 mln). Het resultaat bestaat uit een direct resultaat (verhuuropbrengsten na aftrek van kosten) en een indirect resultaat (resultaat op gerealiseerde en ongerealiseerde waardeveranderingen). Hieronder vindt u een korte nadere toelichting. Een uitgebreid overzicht met vergelijkende cijfers vindt u op pagina 52 e.v. Voor een overzicht van herwaarderingen verwijzen wij u naar pagina 60. De toelichting op de jaarrekening en de overige gegevens (pagina's 66 t/m 123) vindt u op www.wereldhave.com. Desgewenst wordt de toelichting in gedrukte vorm kosteloos toegezonden.

Direct resultaat

Het direct resultaat over 2010 bedraagt € 115,9 mln en is daarmee € 4,8 mln hoger dan over 2009. Als gevolg van de gedane aankopen en de verhuur van twee kantoren in Washington DC en in Parijs, stegen de netto huuropbrengsten met € 17,0 mln. Door de aankopen die werden gefinancierd met vreemd vermogen stegen de rentelasten met € 8,6 mln. De gemiddelde rente per 31 december 2010 is ten opzichte van een jaar eerder gelijk gebleven op 2,6%.

De beheerkosten stegen met € 2,2 mln, waarvan ongeveer de helft eenmalige kosten in verband met aanpassingen in de organisatie. De belastingen over het resultaat stegen met € 1,1 mln vanwege een eenmalige belastingbate in 2009 van € 1,6 mln. Koersverschillen hadden per saldo een positief effect van € 1,9 mln op het directe resultaat.

De gemiddelde bezettingsgraad over 2010 kwam uit op 90,3% (2009: 90,8%). De EPRA bezettingsgraad op 31 december 2010 bedroeg 91,4%. In lijn met de EPRA best practices zal Wereldhave voortaan de bezettingsgraad per balansdatum rapporteren. Uitgesplitst per sector bedraagt de EPRA bezettingsgraad op 31 december 2010: retail 95,2%, kantoren 87,0% en overig 95,5%.

Indirect resultaat

Het indirect resultaat over 2010 bedraagt € -20,8 mln (2009: € -213,4 mln).

Vooral de aankoopkosten in Nederland en het Verenigd Koninkrijk van € 18,7 mln die onmiddellijk in mindering werden gebracht op de waardering, hebben geresulteerd in een € 15,1 mln negatieve herwaardering van de vastgoed-portefeuille per 31 december 2010. De uitsplitsing van het effect van wijzigingen in yield en in markthuren is weergegeven in de tabel hieronder. Het gemiddelde bij de waardering gehanteerde rendement op de portefeuille is in 2010 met circa 20 basispunten gedaald, waarbij het gewogen netto rendementsvoet (cap rate) van de portefeuille uitkwam op circa 6,5% (2009: 6,7%). De herwaardering op financiële instrumenten (rentederivaten) bedroeg € 1,0 mln (2009: € -1,2 mln).

Herwaardering per 31 december 2010 (yield effect - huur & overige effecten)

Kerncijfers (x € 1 mln)

Resultaten	**2010**	**2009**
Resultaat	95,1	-/-102,3
Direct resultaat	115,9	111,1
Indirect resultaat	-/- 20,8	-/-213,4
Resultaat per aandeel *(x € 1)*	4,15	-/- 5,07
Direct resultaat per aandeel *(x € 1)*	5,10	4,93
Vermogen		
Onroerend goed in exploitatie	2.860,1	2.418,2
Groepsvermogen	1.728,1	1.686,5
Intrinsieke waarde per aandeel *(x € 1)*	75,12	73,77

In 2010 werd een vervreemdingsresultaat behaald van € 2,5 mln (2009: € 0,8 mln). De latente belastingen over het indirect resultaat stegen in totaal met € 37,4 mln in het Verenigd Koninkrijk, Finland en de Verenigde Staten, vooral door hogere vastgoedwaarden. De interestlasten in het indirect resultaat stegen met € 1,4 mln tot € 3,4 mln, hoofdzakelijk in verband met de plaatsing van een converteerbare obligatielening van € 230 mln in 2010. De overige financiële baten en lasten zijn met € 2,7 mln gedaald, vooral als gevolg van koersverschillen.

Dividend

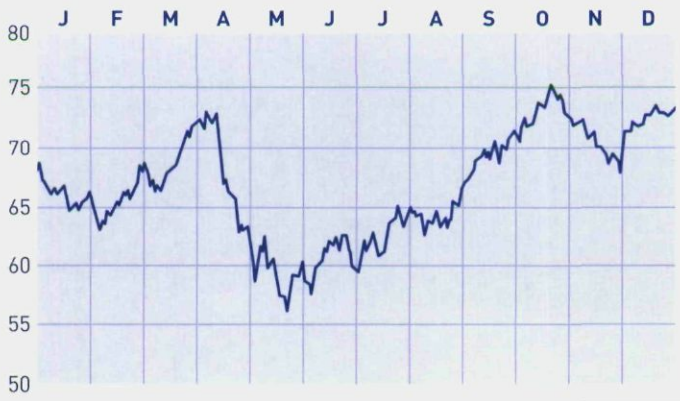
Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal over 2010 een keuzedividend worden voorgesteld van € 4,70 waarvan € 3,10 in contanten ter voldoening aan de fiscale uitdelingsverplichting onder inhouding van dividendbelasting wordt uitgekeerd en € 1,60 naar keuze van de aandeelhouder in contanten of in aandelen. De laatstgenoemde uitkering komt ten laste van de herbeleggingsreserve, waardoor geen dividendbelasting verschuldigd is. Het dividend wordt vanaf 13 mei 2011 betaalbaar gesteld. Aandeelhouders kunnen vanaf 26 april 2011 tot 9 mei 2011, 17.00 u CET hun keuze kenbaar maken. Met een dividend van € 4,70 bedraagt de pay-out ratio 92,2%. Indien een aandeelhouder geen keuze maakt, zal hem het dividend in aandelen worden uitbetaald. De keuzecomponent in aandelen (uitgedrukt als percentage) wordt bepaald door het keuzedividend in contanten te delen op het gemiddelde van de slotkoersen van 2 mei tot en met 9 mei 2011. Daarbij wordt een bandbreedte gehanteerd van 5% ten behoeve van een logische afronding in het voordeel van de keuze voor aandelen. Het maximum aantal gewone aandelen dat kan worden uitgegeven, is het aldus vastgestelde percentage maal het aantal uitstaande gewone aandelen.

Het aantal daadwerkelijk uit te geven aandelen zal na afloop van de keuzeperiode op 10 mei 2011 vóór beurs worden gecommuniceerd. De nieuw uit te geven gewone aandelen geven dezelfde rechten als de reeds uitstaande gewone aandelen en zijn gerechtigd tot dividend over het boekjaar 2011 en latere jaren.

Koersontwikkeling

Aandeelhouders van Wereldhave hebben in 2010 een total return behaald van 16,5% (2009: 13,3%). Dit rendement is gelijk aan de EPRA (European Public Real Estate Association) Return Index (EUR). Het aandeel Wereldhave is genoteerd in Amsterdam en maakt deel uit van de Amsterdam AEX Index (rendement 2010: 9,2%). De koers/direct resultaat verhouding lag ultimo 2010 op 14,3. De beursomzet bedroeg gemiddeld circa 144.000 stuks per dag. Opties op het aandeel worden verhandeld op Euronext.Liffe.

Koersverloop aandeel 2010 (€)



	Koers/DR 2010	Koers (x € 1) 2010	2009
hoogst	14,7	75,01	70,29
laagst	11,0	56,00	45,39
ultimo	14,3	73,06	66,70

Vermogen

Eigen vermogen

Eind 2010 bedroeg het eigen vermogen inclusief minderheidsbelang, vóór aftrek van het voorgestelde dividend, € 1.728,1 mln. Dit komt neer op een solvabiliteit van 60% (2009: 70%). Wereldhave hanteert als richtlijn voor de lange termijn een solvabiliteit tussen de 55% en 65%. Solide vermogensverhoudingen beperken de rentegevoeligheid en verhogen de slagkracht voor nieuwe investeringen. In 2010 zijn in verband met de uitkering van een keuzedividend 171.537 nieuwe aandelen uitgegeven. Op 31 december 2010 bedroeg het totaal aantal uitstaande gewone aandelen 21.448.525.

Het aandeelhouderschap van Wereldhave is gespreid over institutionele beleggers en particulieren, in binnen- en buitenland. Wereldhave kent op 31 december 2010 geen aandeelhouders met een belang van meer dan 5%. De free float van de gewone aandelen is 100%. De intrinsieke waarde per aandeel vóór winstverdeling per 31 december 2010 is uitgekomen op € 75,12 (2009: € 73,77).

Vreemd vermogen

Eind december 2010 bedroeg het rentedragend vreemd vermogen € 1.148,0 mln, waarvan 43% tegen variabele rente. Het gemiddelde nominale rentepercentage is per eind 2010 uitgekomen op 2,6%.

In het vierde kwartaal van 2010 heeft Wereldhave een 5-jarige converteerbare geldlening 2010-2015 geplaatst van € 230 mln tegen 2,875%. De conversiekoers ligt met € 81,10 ruim boven de intrinsieke waarde. De conversiekoers wordt niet neerwaarts aangepast voor uit te keren dividenden, tenzij en voorzover de jaarlijkse dividendbetaling boven € 4,75 per aandeel uitkomt (vanaf 2011 verhoogd met € 0,05 per jaar). De in maart 2011 expirerende € 200 mln converteerbare obligatie 2006–2011 met een nominaal interestpercentage van 2,5% heeft een conversiekoers van € 97,00. De € 230 mln converteerbare obligatie 2009-2014 met een nominaal interestpercentage van 4,375% heeft een conversiekoers van € 72,18. Per 31 december 2010 waren er geen obligaties geconverteerd in aandelen Wereldhave.

Wereldhave had op 31 december 2010, ondanks de toegenomen leningenportefeuille, nog steeds solide vermogensverhoudingen. Wereldhave heeft in februari 2011 overeenstemming bereikt over de plaatsing van een onderhandse lening van $ 300 mln, tegen een gemiddelde rente van 3,5% bij aanvang. De lening, waarvan de helft in euro zal worden omgezet, zal eind maart 2011 beschikbaar komen in tranches met looptijden van 5, 7 en 10 jaar. Met een Loan to Value van 39% behoort Wereldhave tot de meest solide gefinancierde Europese beursgenoteerde vastgoedfondsen. De rentegevoeligheid van Wereldhave is beperkt door de hoge solvabiliteit. Meer informatie vindt u op pagina 23. Wereldhave streeft naar een leningenportefeuille die qua looptijd evenwichtig gespreid is over de middellange termijn.

Mutaties intrinsieke waarde per dividendgerechtigd aandeel (x € 1)

	2010	2009
Intrinsieke waarde vóór winstverdeling per 01-01	73,77	83,74
af: dividend voorgaand jaar	4,65	4,65
	69,12	79,09
Direct resultaat	5,10	4,93
Indirect resultaat	-/- 0,95	-/- 10,00
Vermogensmutaties	1,85	-/- 0,25
Intrinsieke waarde per 31-12 vóór winstverdeling	75,12	73,77
af: voorgesteld dividend	4,70	4,65
Intrinsieke waarde na winstverdeling per 31-12	70,42	69,12

Financiering van de groep wordt in principe op basis van balansfinanciering en zonder zekerheden verstrekt door diverse internationale banken. De toelichting op de geconsolideerde jaarrekening geeft nadere informatie over de leningenportefeuille.

Valuta

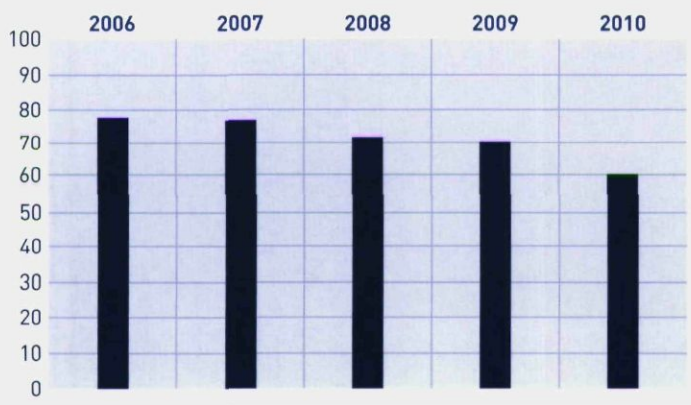
Eind 2010 was de USD voor 45% (2009: 62%) afgedekt en de GBP voor 70% (2009: 61%). In 2010 is gebruik gemaakt van valutatermijntransacties en leningen in lokale valuta voor het indekken van de posities in USD en GBP. Het netto positief effect van koersverschillen op het eigen vermogen bedroeg € 28,3 mln (2009: € 1,2 mln).

De hierboven weergegeven dekkingspercentages zijn de weergave van het economische valutarisico op de waarde van de vastgoedportefeuille in een valuta. Leidraad voor het afdekken van het USD en GBP risico op de vastgoedportefeuille is een dekkingspercentage van 50%. Afwijkingen hiervan kunnen plaatsvinden binnen een dekkingsbandbreedte van 40%-70%. Resultaten in USD en GBP worden, anders dan door rentelasten in dezelfde valuta, niet apart gedekt.

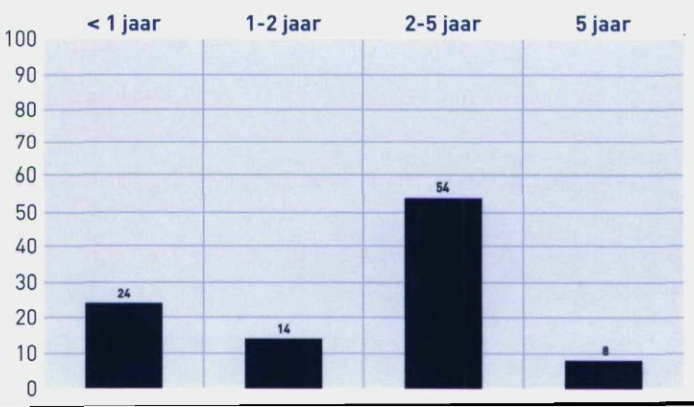
Derivaten

Wereldhave maakt gebruik van valutaswaps en valutaopties; daarnaast gebruikt Wereldhave zonodig financiële instrumenten om de rentekosten te beheersen. Deze financiële instrumenten worden in samenhang met elkaar gebruikt om de valutagevoeligheid van de intrinsieke waarde per aandeel en de rentegevoeligheid van de winst per aandeel te beheersen. Het gebruik van financiële instrumenten als rente- en valutaderivaten staat daarmee ten dienste aan bovengenoemde rente- en valutapolitiek.

Solvabiliteit in %



Restant looptijd rentedragende schulden (in %)



Samenstelling van de portefeuille

In 2010 heeft Wereldhave vijf winkelcentra gekocht in Nederland, één in België en één in het Verenigd Koninkrijk, voor een totaal bedrag (tegen ultimokoersen) van € 374,9 mln. Het aandeel van winkelcentra steeg hiermee tot 52% van de totale portefeuille. Wereldhave Belgium nam eind december 2010 de Belgische ontwikkelingsportefeuille over van ING Real Estate Development. Deze aankoop biedt uitzicht op groei van de Belgische retailportefeuille met € 150 mln in de komende jaren. In Frankrijk kocht Wereldhave een nieuw te bouwen kantoor in Joinville-le-Pont. Verkopen van kleiner en logistiek vastgoed vonden plaats in Nederland en het Verenigd Koninkrijk. In totaal werden tien panden en een perceel grond verkocht voor een totaalbedrag van € 45 mln. In het Verenigd Koninkrijk heeft Wereldhave thans geen logistiek vastgoed meer.

De gemiddelde bezettingsgraad over 2010 kwam uit op 90,3% (2009: 90,8%). De EPRA bezettingsgraad op 31 december 2010 bedroeg 91,4%. In lijn met de EPRA best practices zal Wereldhave voortaan de bezettingsgraad per balansdatum rapporteren.

De portefeuille onroerend goed in exploitatie onderging tegen de ultimokoersen van 2010 een negatieve herwaardering van 0,5%, vooral door de aankoopkosten in Nederland en het Verenigd Koninkrijk die in mindering werden gebracht op de waardering. Eind 2010 bedroeg de waarde van de portefeuille ontwikkelingsprojecten € 134,5 mln; de waarde van de portefeuille in exploitatie € 2.860,1 mln. Het overzicht van herwaarderingen staat vermeld op pagina 60. Informatie over de ontwikkelingsportefeuille vindt u op de pagina's 48 e.v.

.

Netto verkopen onroerend goed in exploitatie (x € 1 mln)
(tegen ultimokoersen)

	2006	2007	2008	2009	2010
België	–	22,2	–	–	–
Finland	–	–	–	–	–
Frankrijk	105,9	0,1	–	–	–
Nederland	6,1	52,3	–	–	6,6
Spanje	–	–	–	–	–
VK	59,0	12,6	6,2	2,7	38,4
VS	–	60,6	–	–	–
Totaal	171,0	147,8	6,2	2,7	45,0

Netto aankopen onroerend goed in exploitatie (x € 1 mln)
(tegen ultimokoersen)

	2006	2007	2008	2009	2010
België	2,1	–	–	5,6	11,1
Finland	–	–	–	–	–
Frankrijk	–	–	–	–	–
Nederland	1,7	–	–	–	265,0
Spanje	–	53,9	–	–	–
VK	–	–	–	–	98,8
VS	101,5	150,0	117,7	–	–
Totaal	105,3	203,9	117,7	5,6	374,9

Samenstelling portefeuille onroerend goed in exploitatie (in %)

	06	07	08	09	10
Retail	44	46	46	46	52
Kantoren	45	45	45	45	41
Overig	11	9	9	9	7

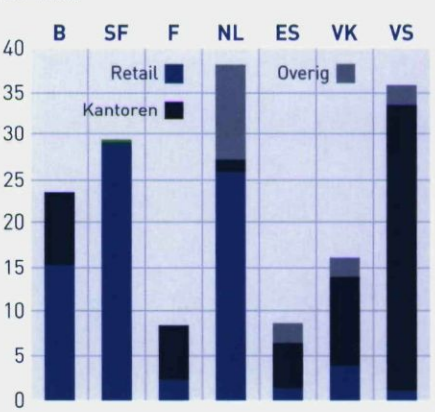
Geografische spreiding portefeuille onroerend goed in exploitatie (in %)

	06	07	08	09	10
België	14	14	14	16	14
Finland	21	22	22	21	18
Frankrijk	7	7	7	7	6
Nederland	16	15	15	16	22
Spanje	5	7	7	6	5
VK	17	14	8	9	10
VS	20	21	27	25	25

Netto huuropbrengsten per land (in %)

	06	07	08	09	10
België	14,5	15,2	15,4	16,8	14,7
Finland	18,5	19,6	19,9	20,1	18,4
Frankrijk	9,0	7,7	7,6	2,1	5,2
Nederland	17,5	17,9	16,3	18,0	23,8
Spanje	5,5	6,4	7,0	6,8	5,4
VK	17,7	15,5	13,3	11,7	10,1
VS	17,3	17,7	20,5	24,5	22,4
Totaal	100	100	100	100	100

Netto huuropbrengsten per land en sector
(x € 1 mln)



Personeel en organisatie

De strategische focus per land en de daarmee samenhangende herschikking van de portefeuille zijn gepaard gegaan met een aanpassing en versterking van de organisatie.

In verband met de uitbreiding van de portefeuille is de Nederlandse managementorganisatie versterkt. In 2010 werd Hans Vermeeren (40) benoemd tot Directeur Wereldhave Nederland. Hij wordt ondersteund door een management team, bestaande uit een Directeur Ontwikkeling en een Directeur Verhuur die nieuw zijn aangetrokken, een Hoofd Shopping Centre Management en een Controller.

De landendirecteur van Wereldhave in België, de heer Paul Rasschaert, is na een kort ziekbed op 15 april 2010 overleden. Hij is slechts 50 jaar oud geworden. Wereldhave heeft niet alleen een uitstekende directeur, maar ook een zeer gewaardeerde collega verloren. Luc Plasman, voorheen directeur van ING RED Belgium, is met ingang van 1 januari 2011 benoemd tot algemeen directeur van Wereldhave Belgium. In totaal zijn 15 personeelsleden van ING RED in dienst getreden bij Wereldhave Belgium.

In het Verenigd Koninkrijk is directeur Jonathan Speakman Brown in 2010 teruggetreden. Hij is opgevolgd door Andrew Turton, die in 2009 is aangetrokken om invulling te geven aan de opbouw van een winkelcentrumportefeuille in het Verenigd Koninkrijk.

In Spanje is de arbeidsovereenkomst van landendirecteur Luis Marquez in overleg beëindigd. Michel Janet, directeur Wereldhave Frankrijk, treedt tijdelijk tevens op als directeur Wereldhave Spanje.

In de Verenigde Staten is een Vice President of Operations aangesteld in verband met de toegenomen management aandacht die uitgaat naar het in aanbouw zijnde project in San Antonio.

In Finland is de organisatie versterkt door het vervangen van een aantal commerciële, financiële en technische medewerkers.

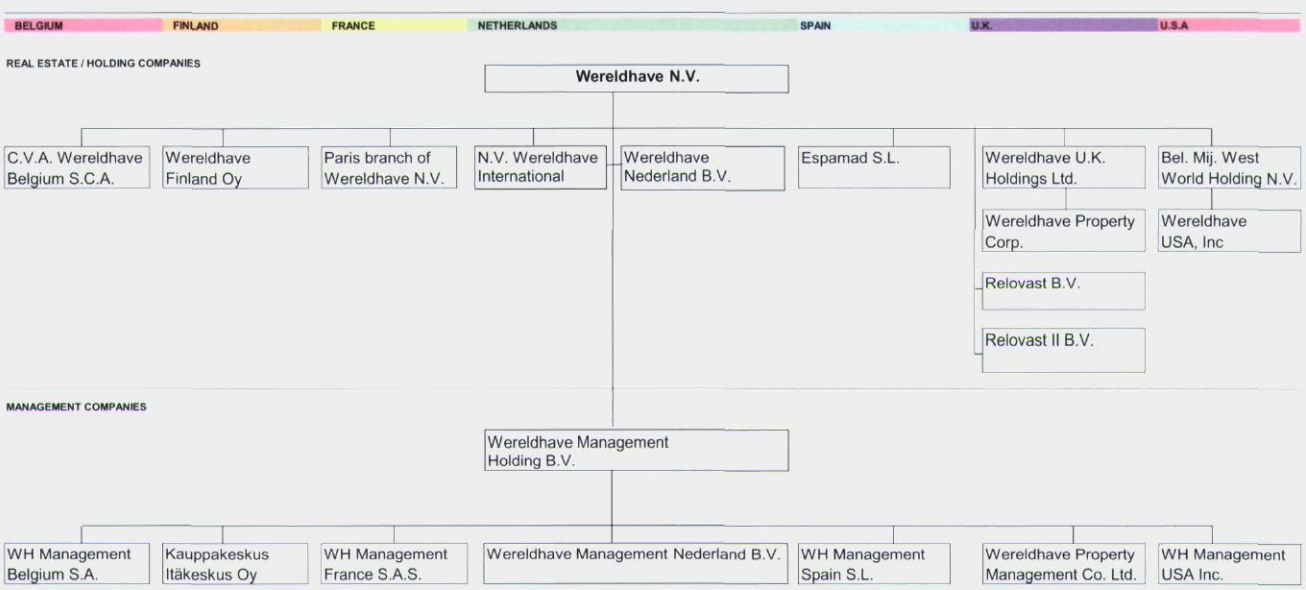
Wereldhave heeft in 2010 een Tax Control Framework opgesteld, dat in 2011 zal worden uitgerold naar de diverse landenorganisaties. In 2010 is verder veel aandacht uitgegaan naar de afronding van het informatiesysteem Aremis en de bouw van nieuwe managementrapportages. De ICT organisatie is aangepast van een projectorganisatie naar een beheers-organisatie, gericht op de operationele taken waaronder het functioneel applicatiebeheer. Het regulier onderhoud- en programmeerwerk is uitbesteed, waardoor de continuïteit in kennis van de gebruikte programmeersoftware beter is gewaarborgd.

Gedurende het jaar waren er bij Wereldhave gemiddeld 130 personen werkzaam, waarvan 80 in de buitenlandse vestigingen. Van het totaal aantal personen was 48% vrouw en 52% man. De gemiddelde leeftijd van werknemers bedraagt 45 jaar, terwijl de gemiddelde duur van het dienstverband 9 jaar bedraagt. Het ziekteverzuim kwam uit op 3,5% (2009: 1,9%).

Wij danken al onze medewerkers voor hun inzet en betrokkenheid, zeker ook in het licht van de uitbreiding van de portefeuille en de veranderingen in de organisatie.

WERELDHAVE

Verkort organisatieschema



Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Inleiding

Het is belangrijk dat we vandaag onze verantwoordelijkheid nemen als we waarde voor morgen willen creëren. Vastgoed heeft immers een levensduur van meerdere decennia. Beslissingen die Wereldhave vandaag neemt over haar vastgoed, kunnen nog tientallen jaren een effect hebben op de maatschappij. Door duurzame beslissingen te nemen wordt vanzelf met de toekomst rekening gehouden. Duurzaamheid betekent tenslotte dat we beslissingen nemen die aansluiten op de behoeften van het heden zonder het toekomstige generaties onmogelijk te maken om in hun behoeften te voorzien.

Het belang van duurzaamheid dringt steeds verder in de westerse maatschappij door. De eisen van overheden met betrekking tot duurzaamheid worden steeds strenger. Producenten en opdrachtnemers bieden steeds meer duurzame producten en diensten aan. Steeds meer huurders hechten waarde aan duurzame gebouwen en diverse onderzoeken tonen aan dat er een relatie bestaat tussen de duurzaamheid van het gebouw en het risico op leegstand. Met de duurzaamheidswensen en eisen van de verschillende stakeholders dient zorgvuldig te worden omgegaan. Daarom heeft Wereldhave op basis van een stakeholdersanalyse vier specifieke aandachtgebieden benoemd, namelijk: de eigen organisatie, nieuwe investeringen, bouw en vastgoed-ontwikkeling en vastgoedmanagement.

Organisatie

Duurzame bedrijfsvoering is een cyclisch proces van initiëren, verduurzamen en evalueren. Om ervoor te zorgen dat de aandacht voor duurzaamheid niet vermindert, is 'sustainability' een vast onderwerp in de interne Wereldhave nieuwsbrief die drie keer per jaar verschijnt. In deze nieuwsbrief wordt duurzaamheid op verschillende manieren belicht. De ene keer is het een informatief artikel over een specifiek onderwerp, de andere keer worden beslissingen/targets gecommuniceerd die zijn vastgesteld door de 'sustainability taskforce'.
Deze sustainability taskforce wordt voorgezeten door de directievoorzitter en komt maandelijks bij elkaar om nieuwe duurzaamheidsacties te initiëren en lopende acties te evalueren.

Wereldhave heeft dit jaar de carbon footprint berekend van zowel haar Nederlandse als haar Belgische organisatie en streeft ernaar deze berekening jaarlijks uit te breiden en te evalueren. Bij de selectie van te vervangen kantoormeubilair is rekening gehouden met het cradle-to-cradle concept. Ook is het beleid voor bedrijfswagens aangescherpt. Vanaf 2010 mogen alleen nog wagens met een C-label of beter worden aangeschaft. Bovendien wordt voor auto's met een B of C-label een hogere eigen bijdrage voor privé-gebruik gevraagd. Hiermee hoopt Wereldhave de keuze voor een zuinige auto aan te moedigen.

Wereldhave is van mening dat kennisdeling met verschillende partijen een belangrijk onderdeel van haar MVO-beleid dient te zijn. Wereldhave stelt vrijwel ieder jaar één of meerdere stageplekken ter beschikking aan hbo-studenten en werkt regelmatig mee aan verzoeken van studenten voor interviews. Ook levert Wereldhave een bijdrage aan de afstemming van vastgoedonderwijs op de praktijk. Daarnaast is Wereldhave participant van de Dutch Green Building Council en nemen medewerkers deel aan werkgroepen van deze organisatie. De geldprijs die Wereldhave heeft ontvangen met de gouden baksteen (vastgoedbelegger van 2010, Jones Lang LaSalle), is door de Directie verdubbeld en ter beschikking gesteld aan de Dutch Green Building Council om onderzoek te doen naar het verduurzamen van winkelcentra. De resultaten hiervan zullen te zijner tijd openbaar worden gemaakt voor de gehele vastgoedbranche.

Nieuwe investeringen

Het afgelopen jaar heeft Wereldhave diverse aankopen gedaan. Bij de keuze voor deze aankopen was de locatie van het object van groot belang. Wereldhave is er namelijk van overtuigd dat op de lange termijn de duurzaamheid van gebouwen vooral wordt bepaald door de locatie. Gebieden die beschikken over een goed netwerk van openbaar vervoer zijn minder belastend voor het milieu (vervoer staat op de derde plaats als het gaat om oorzaken van CO_2-productie).

Daarnaast wordt de sociale duurzaamheid van een gebied deels bepaald door de lokaal aanwezige voorzieningen. Indien een gebied beschikt over zowel goed openbaar vervoer als lokale voorzieningen, zal dit gebied ook op termijn aantrekkelijk blijven voor huurders. Alle nieuw verworven winkelcentra beschikken over goede openbaar vervoer verbindingen. Zo ligt het winkelcentrum Koperwiek in Capelle aan den IJssel direct naast de metrohalte van lijn C naar Rotterdam en bij het winkelcentrum Dolphin Shopping Centre in Poole (UK) maakt het busstation zelfs onderdeel uit van het centrum en ligt ook het treinstation op loopafstand.

Naast goed openbaar vervoer beschikken de locaties ook over een ontwikkelingspotentie. Met deze ontwikkelingspotentie is het mogelijk om nieuwe waarde aan het gebied toe te voegen. Bovendien biedt het kans om met de werkzaamheden voor de uitbreidingen ook het reeds bestaande deel te verduurzamen en aantrekkelijker te maken. In 2010 heeft Wereldhave een nog te bouwen kantoorgebouw gekocht in Joinville-le-Pont, in het oosten van Parijs. Het project zal voldoen aan de meest recente criteria voor duurzaamheid, waaronder die voor het label BREEAM Excellent. Daarnaast ligt het naast het station van de RER-A, die Oost en West Parijs met elkaar verbindt.

Bouw en vastgoedontwikkeling

Voor nieuwe vastgoedontwikkelingen hanteert Wereldhave de doelstelling om minimaal een BREEAM score van 'Good' te behalen. Om dit mogelijk te maken zijn de standaard 'programma's van eisen' waar Wereldhave bij nieuwe ontwikkelingen mee werkt, aangepast en zijn de benodigde BREEAM criteria hierin opgenomen. Sinds 1998 werkt Wereldhave namelijk al gericht aan duurzaamheid met de thema's energie, water, materialen, omgeving, flexibiliteit en binnenklimaat en heeft deze thema's verwerkt in haar programma's van eisen. De BREEAM hoofdstukken wijken hier op onderdelen enigszins van af, maar de methodieken zijn goed verenigbaar.

Voor de uitbreiding van het winkelcentrum in Nijvel is het streven van Wereldhave een BREEAM score van 'Very Good' te behalen. Voor de ontwikkelingsprojecten die door de overname van de Belgische ontwikkelingstak van ING in de ontwikkelingspijplijn van Wereldhave terecht zijn gekomen, zal gekeken worden in hoeverre deze reeds voldoen aan de duurzaamheidsambities van Wereldhave en of het eventueel mogelijk is hier nog extra duurzaamheidsmaatregelen in het ontwerp mee te nemen.

Wereldhave heeft een checklist voor duurzame bouwplaatsen opgesteld. Deze checklist wordt gebruikt bij renovatie-projecten. Voor nieuwbouwprojecten geldt een uitgebreidere lijst die onderdeel vormt van de BREEAM assessment. Deze bouwplaatschecklist moet de aannemer regelmatig invullen tijdens de uitvoering van het werk om aan te tonen dat de bouwplaats gezond en veilig is en dat de overlast voor omwonenden zoveel mogelijk wordt gereduceerd.

De afgelopen jaren is bij nieuwbouw projecten veel aandacht besteed aan het realiseren van hoge energetische prestaties in combinatie met een hoog comfort voor gebruikers. Dit zal de komende jaren voortgezet worden. Daarnaast zal Wereldhave ook steeds meer aandacht gaan besteden aan de materiaal-keuze van gebouwen. De winning van grondstoffen en de voorraad aan materialen zal de komende jaren gaan afnemen, terwijl de vraag nog steeds toeneemt. Dit leidt onvermijdelijk tot (grote) tekorten. Alleen hoge mate van recycling van producten en het toepassen van concepten als cradle-to-cradle kunnen dit veranderen. Wereldhave onderkent dit en zal waar haalbaar meer van dit soort producten gaan toepassen.

Vastgoedmanagement

De wereldwijde vastgoedvoorraad wordt jaarlijks slechts voor ongeveer één procent vernieuwd. Dit betekent dat indien alleen nieuwe gebouwen duurzaam worden gerealiseerd, dit pas over ongeveer 100 jaar zal leiden tot een duurzamere gebouwenvoorraad. Omdat dit onacceptabel is, dient ook het verduurzamen van de huidige bestaande voorraad een prioriteit te zijn. Een van de nieuwe doelstellingen voor komende jaren is daarom het verduurzamen van onze bestaande winkelcentra. Dit is echter niet eenvoudig omdat er relatief weinig voorbeelden zijn en er ook geen literatuur is over het verduurzamen van bestaande winkelcentra. BRE (Building Research Establishment) heeft in de UK afgelopen jaar BREEAM-in-use gelanceerd. Dit is een 'Environmental assessment Method' voor bestaande gebouwen. De Dutch Green Building Council heeft gewerkt aan de vertaling van de methode naar de Nederlandse normen en heeft eind 2010 een beta-versie BREEAM Bestaande Bouw en Gebruik (BREEAM BBG) gelanceerd. Wereldhave heeft meegewerkt aan een pilot voor deze methode, omdat deze methode naar verwachting bruikbaar zal zijn bij het verduurzamen van gebouwen en voor het Europese bestaande vastgoed de nieuwe (vrijwillige) norm zal worden.

Om de ambitie voor verduurzaming te bepalen, is het wel eerst noodzakelijk te weten hoe een gebouw presteert op een aantal indicatoren. Daarom heeft Wereldhave een start gemaakt met het monitoren van energie- en watergebruik. Om dit mogelijk te maken, dienen eerst een deel van de energie- en water-meters aangepast te worden. Zodra dit is gebeurd, zal een constante informatiestroom van energie- en watergebruiken van de panden het mogelijk maken de prestaties van gebouwen te analyseren en eventuele onvoldoende prestaties op te sporen en te verbeteren.

Wereldhave is er echter ook van overtuigd dat gebouweigenaar en gebruiker moeten samenwerken om de duurzaamheid van een gebouw te verbeteren. Om er zeker van te zijn dat zowel de eigenaar als de gebruiker duurzaamheid als belangrijk onderwerp zien, kunnen greenleases worden geïmplementeerd. Greenleases bestaan uit een extra clausule in de huurovereenkomst, waarin afspraken worden gemaakt over de afwerking en inrichting van het gebouw en over het uitwisselen van informatie met betrekking tot het energie- en watergebruik. Het doel voor de komende jaren is dat Wereldhave voor nieuwe huurcontracten in de uitbreidingen van winkelcentra greenleases gaat afsluiten en – op termijn – ook bij huurvernieuwingen van bestaande winkels.

Op de Belgische kantoorcomplexen is een nieuw systeem van afvalmanagement geïntroduceerd. Het betreft een ondergronds opslagsysteem. Het afval wordt nog steeds in vier fracties gescheiden, zoals voorheen, maar het aantal transport-bewegingen dat nodig is om het afval te transporteren voor verwerking is door het nieuwe systeem met 30% gereduceerd. Ondanks dat het afval minder vaak wordt opgehaald, zijn de kantoorgebruikers tevreden over het systeem en wordt niet geklaagd over stank of verontreiniging.

Ook koopt Wereldhave al sinds enkele jaren groene stroom in voor haar volledige Nederlandse en Belgische portefeuille. In de overige landen is het niet altijd mogelijk om de eigen energieleverancier te kiezen, maar Wereldhave blijft op zoek naar manieren om het stroomgebruik ook in deze landen te vergroenen.

V&D

Corporate governance

Inleiding
Wereldhave hecht grote waarde aan evenwicht tussen de belangen van de verschaffers van risicodragend vermogen en van de andere betrokkenen bij de onderneming. Daarin passen zaken als openheid, een adequate, toekomstgerichte informatieverstrekking en bedrijfsethiek. De bedrijfsethiek is verankerd in Business Principles en de Code of Conduct voor het personeel, die worden gepubliceerd op onze website www.wereldhave.com.

Comply or explain
Wereldhave voldoet volledig aan de Nederlandse Corporate Governance Code. Waar van de code wordt afgeweken is het beginsel van 'comply or explain' toegepast. De enige afwijking op de code vormt de statutaire mogelijkheid tot het doen van bindende voordrachten van bestuurders door prioriteits-aandeelhouders. Deze bindende voordracht maakt onderdeel uit van de beschermingsconstructie (zie pagina 28).
De afwijking is door de aandeelhouders goedgekeurd.
De volledige tekst van de Code is te raadplegen op www.commissiecorporategovernance.nl.

Bedrijfsrisico's en risicobeheersing
Wereldhave onderscheidt strategische, operationele en financiële risico's. Strategische risico's zijn verbonden aan strategische keuzes van Wereldhave, operationele risico's zijn direct verbonden aan de bedrijfsactiviteiten en financiële risico's zijn verbonden aan de ontwikkelingen op de financiële markten en de valutamarkten.

Hiernaast volgt een beschrijving van de belangrijkste bedrijfsrisico's, de specifieke maatregelen om het betrokken risico te beheersen en de mogelijke invloed van het risico op het resultaat en het vermogen.

Belangrijkste risico's

Operationeel
Het verhuurrisico omvat het risico van de verhuurbaarheid en de huurprijsontwikkeling. De economische crisis kan ertoe leiden dat het langer duurt om leegkomende ruimte te verhuren, waardoor de huurderving wegens leegstand toeneemt. Markthuren houden niet altijd gelijke tred met contractuele huren, waardoor bij huurverlengingen en vernieuwingen aanpassingen in de huurinkomsten aan de orde kunnen zijn. Wereldhave volgt de ontwikkelingen van markthuren nauwgezet en voortdurend.

Goedlopende winkelcentra hebben een stabiele, hoge bezettingsgraad en een wachtlijst met ondernemingen die er gevestigd willen zijn. Door zelf nieuwe, duurzame kantoor-gebouwen te ontwikkelen en oudere kantoren te verkopen, waarbij wordt ingespeeld op de economische cycli, houdt Wereldhave haar kantorenportefeuille zo aantrekkelijk mogelijk.

De lokale managementorganisaties onderhouden rechtstreekse contacten met de huurders en rapporteren regelmatig aan de Directie over alle relevante markt-ontwikkelingen. Voorts beschikt Wereldhave over een afdeling Marktanalyse die de ontwikkelingen op de verschillende markten op de voet volgt en daarover rapporteert aan de Directie. In de standaard huurvoorwaarden is opgenomen dat de huur vooraf moet worden betaald. Daarnaast vormen betalingsgaranties een vast onderdeel van de standaard huurovereenkomst van Wereldhave. Een 0,5% wijziging van de bezettingsgraad heeft een effect van € 1,1 mln op het direct resultaat (€ 0,05 per aandeel).

De waardeontwikkeling van de portefeuille wordt enerzijds beïnvloed door de verhuurmarkten en anderzijds door de financiële markten. Een lagere waarde heeft gevolgen voor de vermogensverhoudingen en de intrinsieke waarde van het aandeel.

Wereldhave's strategie waarborgt een aantrekkelijke, goed verhuurbare portefeuille. Ook van eersteklas vastgoed kan de waarde dalen. De waardeontwikkeling van de portefeuille wordt nauwlettend gevolgd. Wereldhave waardeert haar vastgoed tegen marktwaarde, kosten koper. De gehele portefeuille wordt ieder kwartaal getaxeerd. Externe taxaties door onafhankelijke taxateurs vinden plaats per 30 juni en 31 december. In beginsel wordt de portefeuille in elk land door twee verschillende taxateurs gewaardeerd. Intern wordt de gehele portefeuille per 31 maart en 30 september gewaardeerd. Met haar solide vermogensverhoudingen is Wereldhave goed in staat eventuele waardedalingen van het vastgoed op te vangen. Een wijziging van het gemiddelde aanvangsrendement met 0,25% heeft een effect van € 92,9 mln op het eigen vermogen (€ 4,33 per aandeel) en het indirect resultaat.

Financieel

Wijzigingen van de koersen van GBP en USD kunnen leiden tot een wijziging van het resultaat en de waarde van de beleggingen buiten het eurogebied. Dat effect wordt beperkt door financiering in de desbetreffende valuta en afdekking met valutaswaps en forward transacties.

Het dekkingsbeleid wordt vastgesteld door de Directie. Koersontwikkelingen worden continu gevolgd. Het valutarisico op de waarde van de portefeuille wordt gedeeltelijk afgedekt. De risico's van lagere koersen op het direct resultaat worden niet afgedekt, anders dan met financiering in lokale valuta. Leidraad voor het indekken van het USD en GBP risico op de waarde van de vastgoedportefeuille is een dekkingspercentage van 50% met een bandbreedte van 40% tot 70%. Eind 2010 was de USD voor 45% (2009: 62%) afgedekt en de GBP voor 72% (2009: 61%). Een wijziging van de ultimokoersen met 5% heeft een effect van € 27,9 mln op het eigen vermogen en € 1,30 op de intrinsieke waarde per aandeel. Een wijziging van de gemiddelde koersen met 5% leidt tot een wijziging van € 2,1 mln op het directe resultaat (€ 0,10 per aandeel).

Renteontwikkelingen kunnen van invloed zijn op het resultaat, het rendement en de waarde van het vastgoed. Het rentebeleid wordt door de Directie vastgesteld.

Van het rentedragend vreemd vermogen van € 1.148,0 mln per 31 december 2010, was 43% tegen variabele rente geleend. Inflatiecijfers, in samenhang met zowel rentevoeten als valutakoersen, maken onderdeel uit van de management-informatie en de door de Directie vastgestelde parameters voor de toekomstverwachting, die worden gehanteerd bij de vaststelling van het beleid. Wereldhave beschikt over renteconsolidatiemogelijkheden in de vorm van renteswaps en trekkingen op gecommiteerde faciliteiten en houdt solide vermogensverhoudingen aan. Met een schuldgraad ultimo 2010 van 39% behoort Wereldhave tot de meest solide gefinancierde Europese beursgenoteerde vastgoedfondsen. Een wijziging van de geldmarktrente met 0,5% heeft een effect van € 2,5 mln op het direct resultaat en het eigen vermogen (€ 0,12 per aandeel).

Overige risico's

Operationeel

Het debiteurenrisico is het risico van het in gebreke blijven van een contractpartij op betalingen aan Wereldhave. Indien 1% van de debiteuren in gebreke zou blijven, dan zou dit het direct resultaat met € 0,1 mln (€ nihil per aandeel) beïnvloeden. Wereldhave houdt via een online applicatie toezicht op de uitstaande vorderingen en beoordeelt ieder kwartaal de toereikendheid van de voorziening dubieuze debiteuren. Daarnaast is in de standaard huurvoorwaarden opgenomen dat huur vooraf moet worden betaald en wordt van iedere huurder vooraf bij aangaan van een nieuw huurcontract de kredietwaardigheid beoordeeld. Het risico wordt verder beperkt door van huurders verkregen bankgaranties.

Ontwikkelingsrisico
Het risico dat de uiteindelijke projectkosten afwijken van het oorspronkelijke budget worden beheerst met heldere budgettering en intensief projectmanagement. Daarnaast streeft Wereldhave ernaar zelf te kunnen bepalen of en zo ja, wanneer wordt gestart met de verschillende projectfasen. Realisatie- en afnameverplichtingen worden alleen op uitdrukkelijk besluit van de Directie aangegaan.

Financieel
Het herfinancieringsrisico betreft het risico dat kredietovereenkomsten niet of slechts tegen minder gunstige voorwaarden kunnen worden verlengd. Dit risico wordt beperkt door het hanteren van solide vermogensverhoudingen, het onderhouden van relaties met diverse internationale banken en het beschikbaar houden van voldoende kredietfaciliteiten (gecommitteerd en ongecommitteerd). Bovendien hanteert Wereldhave een verscheidenheid aan financieringsinstrumenten, waarbij zowel de geldmarkt als de kapitaalmarkt worden betreden. Het management beoordeelt de cashflow forecasts en de daaruit voortvloeiende financieringsbenodigdheden op een reguliere basis.

Aan *financiële transacties* zoals rente- en valutaswaps zijn risico's verbonden. Het gebruik van financiële instrumenten wordt beperkt tot het dekken van onderliggende transacties of posities. Alleen financiële instellingen met een "investment grade" kredietbeoordeling komen als wederpartij in aanmerking. Financiële transacties worden slechts met voorafgaande toestemming van de Directie aangegaan.

Strategisch
Voor het *behoud van de fiscale status* dient aan de wettelijke vereisten te worden voldaan. Het behoud van de status heeft de voortdurende aandacht van de Directie. De uitdelingsverplichting en de financieringslimieten worden periodiek en ad hoc bij herfinanciering, investeringen en opmaking van het dividendvoorstel berekend respectievelijk bepaald. Gedurende 2010 heeft Wereldhave voldaan aan de vereisten die verbonden zijn aan de fiscale status van beleggingsinstelling.

Het *aanpassen van de geografische- en activiteitenspreiding* door betreding van landen, markten of activiteiten waarin Wereldhave niet eerder actief was, danwel het aanpassen van de bestaande mix, gaat gepaard met risico's. Het kunnen beschikken over een eigen lokale managementmaatschappij is een voorwaarde voor het betreden van nieuwe landen, ook met het oog op vereiste kennis van lokale regelgeving en cultuur. In de lokale managementmaatschappijen van Wereldhave werken medewerkers die afkomstig zijn uit het betrokken land en verweven zijn met de lokale cultuur.

Risicobeheersing
De Directie is verantwoordelijk voor de opzet, implementatie en werking van de op de bedrijfsactiviteiten van Wereldhave afgestemde interne risicobeheersings- en controlesystemen. De Directie is zich er van bewust dat geen enkel risicobeheersings- en controlesysteem kan voorzien in een absolute garantie voor wat betreft het behalen van ondernemingsdoelstellingen en het voorkomen van wezenlijke fouten, verliezen, fraude of het schenden van wet- of regelgeving.

De instrumenten ten behoeve van interne controle en beheersing van risico's worden gevormd door de toegesneden administratieve organisatie, het jaarlijks door de Directie op te stellen en door de Raad van Commissarissen goed te keuren beleggingsplan en de Business Principles en de Code of Conduct. Wereldhave beschikt over een regeling voor waarschuwing bij misstanden. De integriteitsgevoelige functies zijn geïnventariseerd. Voor het aannemen van medewerkers op dergelijke posities gelden bijzondere procedures.

Wereldhave heeft een voor haar geëigende administratieve organisatie opgezet waarin de interne controle is verankerd. De bedrijfsprocessen zijn gedocumenteerd in een database die online beschikbaar is voor alle medewerkers. Met het systeem wordt niet alleen de continuïteit van de bedrijfsprocessen geborgd, maar wordt ook de binnen het bedrijf aanwezige kennis vastgelegd en gedeeld. De bedrijfsprocessen zijn voorts uitgewerkt in taakomschrijvingen per functie. Het stelsel van Administratieve Organisatie/Interne Controle is gebaseerd op een zover mogelijk doorgevoerde functiescheiding. Dit stelsel bevat mede een geautomatiseerd informatiesysteem waarvan de toegang is gebaseerd op de taakomschrijvingen. Zowel opdrachtverstrekking als betaling geschieden op basis van het 4-ogen principe. De Directeuren van Wereldhave N.V. zijn tevens directeur van de lokale onroerend goed houdster-maatschappijen. Dit waarborgt dat lokaal geen vastgoed-transacties kunnen worden aangegaan die niet uitdrukkelijk door de Directie van Wereldhave N.V. zijn aanvaard.

Jaarlijks worden door de afdeling Group Control beoordelingen uitgevoerd van alle landenorganisaties, waarbij de Administratieve Organisatie en de Interne Controle kritisch wordt beoordeeld. De beoordelingsverslagen worden voorgelegd aan de Auditcommissie en eventuele aandachts-punten voor het management worden gedurende het jaar afgehandeld.

Wereldhave hanteert strakke procedures voor de periodieke samenstelling van kwartaal- en jaarcijfers op basis van de vastgestelde grondslagen. De interne managementrapportages zijn gericht op directe signalering van ontwikkelingen in de waarde van beleggingen en in het resultaat per aandeel. Daarbij wordt gebruik gemaakt van elektronische gegevens-verwerking binnen een geautomatiseerd geïntegreerd centraal informatiesysteem waarmee alle binnenlandse en buitenlandse bedrijfsonderdelen rechtstreeks zijn verbonden.

Wereldhave beoogt de betrouwbaarheid en continuïteit van de automatiseringsorganisatie en geautomatiseerde gegevensverwerking te garanderen met een stelsel van preventieve en repressieve maatregelen. Dit stelsel is gericht op het waarborgen van de integriteit, exclusiviteit, beschikbaarheid en controleerbaarheid van de automatische gegevensverwerking en -opslag. Dagelijks worden back-ups vervaardigd van de databestanden. De back-up bestanden worden wekelijks extern opgeslagen in een kluis. In 2010 is een disaster recovery plan opgesteld en een nieuwe uitwijkfaciliteit vastgelegd.

De Directie heeft de opzet en de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen beoordeeld. De uitkomsten van deze beoordeling en eventuele significante wijzigingen zijn besproken met de Auditcommissie en Raad van Commissarissen, tegelijk met de strategie en de risico's. De beoordeling bevat geen constateringen op grond waarvan zou moeten worden geconcludeerd dat de beschrijving van de opzet van de administratieve organisatie en interne controle niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wet op het financiële toezicht en daaraan gerelateerde regelgeving.

Bestuursverklaring

De Directie van Wereldhave N.V. verklaart:

1. dat op basis van de uitgevoerde beoordeling en rekening houdend met de aanbeveling van de Monitoringcommissie Corporate Governance dienaangaande, de interne risicobeheersings- en controlesystemen van Wereldhave N.V. in opzet adequaat zijn en een redelijke mate van zekerheid verschaffen dat de financiële verslaglegging zoals opgenomen in dit jaarverslag geen onjuistheden van materieel belang bevat. De Directie heeft geen aanwijzingen dat dit risicobeheersings- en controlesysteem niet overeenkomstig de beschrijving zou hebben gefunctioneerd, noch dat deze in het lopende jaar niet naar behoren zou functioneren.
2. dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de activa, de verplichtingen, de financiële positie en het resultaat van Wereldhave N.V. en de gezamenlijk in de consolidatie opgenomen ondernemingen; en
3. dat het jaarverslag een getrouw beeld geeft omtrent de toestand op de balansdatum, de gang van zaken gedurende het boekjaar van Wereldhave N.V. en van de met haar verbonden ondernemingen waarvan de gegevens in haar jaarrekening zijn opgenomen; en
4. dat in dit jaarverslag de wezenlijke risico's zijn beschreven waarmee Wereldhave en de met haar verbonden ondernemingen worden geconfronteerd.

Beloningsbeleid

Het remuneratierapport van Wereldhave wordt jaarlijks ter goedkeuring aan de aandeelhouders voorgelegd. De vaste jaarlijkse beloning van de Directie bedroeg in 2010 € 375.000 voor de heer Pars en € 330.000 voor de heer Anbeek. De variabele beloning is vooral gebaseerd op de (voortschrijdend gemiddelde) stijging van het direct resultaat per aandeel en voorziet in een korte termijn beloning naar keuze in aandelen of contanten en een lange termijn beloning uitsluitend in aandelen. Daarbij wordt een voorwaardelijkheidsperiode gehanteerd van drie jaar. De regeling bevat een claw back clausule, waarbij beloningen die zijn gebaseerd op onjuiste gegevensverschaffing achteraf kunnen worden gecorrigeerd en een ontslagvergoeding die is gemaximeerd op één jaarsalaris. De at target uitkering bedraagt 50% van het overeengekomen vaste jaarsalaris, terwijl de maximum variabele beloning is gesteld op 85% van een jaarsalaris.

Behoudens indexatie wordt in 2011 in de beloning van Directie en Commissarissen geen wijziging gebracht.

Algemene Vergadering van Aandeelhouders

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt gehouden op 18 april 2011. Wereldhave kent gewone aandelen, preferente aandelen en prioriteitsaandelen A en B, elk met een nominale waarde van € 10. Op 31 december 2010 stonden 21.448.525 gewone aandelen en 10 prioriteitsaandelen A uit; er stonden geen prioriteitsaandelen B en preferente aandelen uit.

De registratiedatum voor de AVA is 21 maart 2011, de oproeping verschijnt op 7 maart 2011. Voor K-stukken geldt dat deze vóór of op de registratiedatum in bewaring dienen te worden gegeven en tot en met de registratiedatum geblokkeerd blijven. Voor uitgebreide informatie wordt verwezen naar de agenda en de oproeping voor de vergadering.

Verzoeken van kapitaalverschaffers, die alleen of gezamenlijk 1 procent van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen, om onderwerpen op de agenda van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders te plaatsen worden gehonoreerd, indien deze tenminste 60 dagen voor de datum van de vergadering bij de Directie of de Raad van Commissarissen zijn ingediend, tenzij er naar het oordeel van de Raad van Commissarissen en de Directie zwaarwichtige belangen van de vennootschap zijn die zich tegen het opnemen in de agenda verzetten. De behandeling in de Algemene Vergadering dient geen afbreuk te doen aan het ordelijk verloop van de vergadering. Van het verhandelde ter vergadering worden door de secretaris van de vennootschap notulen opgesteld. De notulen worden getekend door de Voorzitter der vergadering en door de secretaris. In beginsel worden de notulen binnen één maand na de vergadering gepubliceerd op de website van Wereldhave en worden de notulen op verzoek kosteloos per post toegezonden.

Wijziging van de statuten geschiedt op voorstel van de vergadering van houders van prioriteitsaandelen, bij besluit van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders dat met volstrekte meerderheid is genomen (artikel 35 van de statuten).

Directie

De Directie van Wereldhave wordt gevormd door de heer J. Pars (voorzitter) en de heer D.J. Anbeek. Het besturen en leiden van Wereldhave N.V. en dochterondernemingen is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de leden van de Directie. Deze taak wordt uitgeoefend met inachtneming van het jaarlijks voor de onderneming opgestelde en door de Raad van Commissarissen vastgestelde beleggingsplan en de daarvan afgeleide deelplannen.

De heer Pars richt zich op de landen België, Verenigd Koninkrijk en Verenigde Staten en de afdelingen Investor relations, Secretariaat, Personeelszaken, Winkelcentrum ontwikkeling, Marktanalyse en Bouwzaken. De heer Anbeek heeft de landen Nederland, Finland, Frankrijk en Spanje in zijn portefeuille en de afdelingen Control & administratie, Treasury, Fiscale zaken en ICT.

De Directie streeft naar consensus in de besluitvorming. Indien over belangrijke besluiten binnen de Directie geen overeenstemming kan worden bereikt, zullen de betreffende onderwerpen door de Directie worden ingebracht in het overleg met de Raad van Commissarissen. Nadere regelgeving omtrent de besluitvorming is neergelegd in het Reglement Directie Wereldhave N.V. dat te raadplegen is op www.wereldhave.com.

De Directie wordt benoemd en ontslagen door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, op voordracht van de vergadering van houders van prioriteitsaandelen. De Directie wordt door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders benoemd voor een periode van vier jaar. In de arbeidsovereenkomsten is vastgelegd dat de maximale vergoeding bij tussentijdse beëindiging 1 jaarsalaris bedraagt.

Bezoldiging van de Directie geschiedt volgens de beleidslijnen die zijn vastgesteld in het remuneratierapport.

Er zijn in het verslagjaar geen zakelijke transacties geweest waarbij tegenstrijdige belangen een rol hebben kunnen spelen. Elke zakelijke transactie tussen de vennootschap en leden van de Directie zal in het jaarverslag worden vermeld.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Wereldhave N.V. wordt gevormd door de heren J. Krant (voorzitter), Prof. Dr. P.H.J. Essers, Drs. F.Th.J. Arp RA en Ir. J.A.P. van Oosten. De Raad van Commissarissen heeft tot taak het houden van toezicht op het beleid van de Directie en op de algemene gang van zaken in de vennootschap en de met haar verbonden onderneming. De Raad heeft zowel een toezichthoudende als een adviserende rol en richt zich daarbij op het belang van de vennootschap, de onderneming en al haar aandeelhouders. De Raad van Commissarissen fungeert als een college met een gezamenlijke verantwoordelijkheid zonder mandaat en onafhankelijk van de bij de vennootschap betrokken deelbelangen.

De Raad vergadert volgens een vast vergaderschema, tenminste zes maal per jaar. Eén van deze vergaderingen is gewijd aan het bespreken – buiten aanwezigheid van de Directie – van het eigen functioneren van de Raad, de relatie tot de Directie en de samenstelling, beoordeling en beloning van de Directie. Het functioneren van de Raad van Commissarissen wordt beoordeeld aan de hand van vooraf door de Commissarissen ingevulde vragenlijsten. De Raad van Commissarissen wordt ondersteund door de secretaris van de vennootschap.

De voorzitter van de Raad van Commissarissen heeft als specifieke taken, de communicatie met de Directie, het leiden van de algemene vergadering van aandeelhouders, het voeren van overleg met de eventuele door de Raad van Commissarissen ingeschakelde adviseurs, consultatie van bestuursleden van de Prioriteit voorafgaande aan de indiening van een voorstel tot herbenoeming van leden van de Raad van Commissarissen en het bespreken met de leden van de Directie van de uitkomst van de jaarlijkse evaluatie van het functioneren van de Directie door de Raad van Commissarissen. Daarnaast heeft de voorzitter een initiërende functie met betrekking tot selectie, (her)benoeming en beoordeling van leden van de Raad van Commissarissen en de Directie, de benoeming van een Vice Voorzitter van de Raad van Commissarissen, honoreringsvraagstukken, contacten/communicatie met externe adviseurs, waaronder met name de externe accountant, een en ander ter voorbereiding van de bespreking van deze onderwerpen in de plenaire vergadering van de Raad van Commissarissen respectievelijk de Prioriteit. Daarnaast ziet de voorzitter erop toe dat de leden van de Raad van Commissarissen hun introductie- en opleidings- of trainingsprogramma volgen, de leden van de Raad van Commissarissen tijdig alle informatie ontvangen die nodig is voor de goede uitoefening van hun taak en dat voldoende tijd bestaat voor de beraadslaging en besluitvorming door de Raad van Commissarissen.

De leden van de Raad van Commissarissen worden benoemd en ontslagen door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, op voordracht van de vergadering van houders van prioriteitsaandelen. De vergoeding van Commissarissen is in 2010 vastgesteld door de Algemene Vergadering en wordt jaarlijks geïndexeerd. De vergoeding bedraagt in 2011 € 28.733 per jaar voor leden van de Raad en € 43.015 per jaar voor de Voorzitter. Naast de reguliere beloning wordt een jaarlijkse vaste vergoeding van € 4.000 toegekend aan de voorzitter van een commissie en een vergoeding van € 3.000 aan leden van een commissie.

De leden van de Raad van Commissarissen zijn onafhankelijk ten opzichte van elkaar, de Directie en welk deelbelang dan ook. Ingevolge de statuten treedt ieder jaar één der commissarissen af. Een (her)benoemingsvoorstel aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal worden gemotiveerd. Gaat het om een herbenoeming, dan wordt daarbij rekening gehouden met de wijze waarop de kandidaat zijn taak als commissaris heeft vervuld. In het reglement van de Raad van Commissarissen is vastgelegd dat de maximale zittingsduur totaal 8 jaar bedraagt, tenzij zwaarwegende (en uitdrukkelijk te motiveren) belangen een langere termijn rechtvaardigen. Deze termijn is stringenter dan de Code voorschrijft.

De Auditcommissie van de Raad van Commissarissen bestaat uit de heren Drs. F.Th.J. Arp RA (voorzitter) en Prof. Dr. P.H.J. Essers. De Auditcommissie heeft in november 2010 een vergadering gehad met de accountant, waarbij het interim verslag 2010, de interne review en de compliance binnen Wereldhave werden besproken. Voorts heeft de Auditcommissie buiten aanwezigheid van de Directie vergaderd met de accountant.

Er zijn in het verslagjaar geen zakelijke transacties geweest waarbij tegenstrijdige belangen een rol hebben kunnen spelen. Elke zakelijke transactie tussen de vennootschap en leden van de Raad zal in het jaarverslag worden vermeld. De profielschets en het Reglement van de Raad van Commissarissen, het rooster van aftreden van leden van de Raad en het Directiereglement worden gepubliceerd op de website van Wereldhave en worden op aanvraag kosteloos toegezonden.

Bescherming

De bescherming bestaat uit de mogelijkheid tot het plaatsen van preferente aandelen, prioriteitsaandelen A en prioriteitsaandelen B. Al deze aandelen luiden op naam.
De prioriteitsaandelen A dienen volledig te worden volgestort; voor de preferente aandelen en prioriteitsaandelen B geldt een volstortplicht van 25%. Het maatschappelijk kapitaal voorziet in de uitgifte van preferente en prioriteitsaandelen tot ten hoogste 50% van het geplaatste gewone aandelenkapitaal.

De 10 uitstaande prioriteitsaandelen A worden gehouden door de Stichting tot het houden van prioriteitsaandelen van de naamloze vennootschap: 'Wereldhave N.V.' Het bestuur van de stichting wordt gevormd door de leden van de Directie en de leden van de Raad van Commissarissen. Naast de winstrechten zijn de vaststelling van het aantal directeuren en commissarissen van de vennootschap en het kunnen opmaken van een bindende voordracht voor hun benoeming de belangrijkste rechten verbonden aan de prioriteitsaandelen A en B. Tot ontslag of schorsing, anders dan met instemming van de houders van de prioriteitsaandelen, kan door de Algemene Vergadering slechts worden besloten met tweederde der uitgebrachte stemmen, vertegenwoordigend meer dan de helft van het geplaatste kapitaal.
De 'Stichting tot het houden van Preferente en Prioriteitsaandelen B Wereldhave' heeft volgens artikel 2 lid 1 van haar statuten ten doel het behartigen van de belangen van Wereldhave, van de met haar verbonden onderneming en van alle daarbij betrokkenen, waarbij de stichting onder meer in aanmerking neemt het behoud van de zelfstandigheid, de continuïteit en de identiteit van de vennootschap en de onderneming. Het bestuur van de stichting wordt gevormd door de heren Drs. P. Bouw (Voorzitter), Prof. Mr. M.W. den Boogert en Drs. P.C. Neervoort. De stichting houdt thans geen aandelen in Wereldhave N.V.

Klachtenregeling

Klachten ten aanzien van de financiële verslaggeving, interne risicobeheersing, controlesystemen en de audit moeten worden ingediend bij de secretaris der vennootschap, die de Raad van Commissarissen hierover zal informeren. De secretaris draagt zorg voor de registratie van klachten. Hij zal de klager de ontvangst van de klacht bevestigen en daarbij aangeven binnen welke termijn naar verwachting een besluit op de klacht genomen zal worden. De Raad van Commissarissen zal uiterlijk binnen 12 weken na ontvangst van de klacht zijn beslissing aan de klager kenbaar maken. Er zijn in 2010 geen klachten ingediend.

Transacties met direct belanghebbenden

De leden van de Raad van Commissarissen en van de Directie van Wereldhave N.V. hadden gedurende het boekjaar 2010 evenals in voorgaande jaren geen persoonlijk belang bij beleggingen van de vennootschap. Voor zover de vennootschap bekend, hebben in het verslagjaar geen onroerendgoed-transacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de vennootschap zijn te beschouwen.

Accountant

De accountant wordt benoemd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op voordracht van de Raad van Commissarissen. De Directie legt jaarlijks een budget voor de bezoldiging van de accountant ter goedkeuring voor aan de Raad van Commissarissen. De accountant is aanwezig in de vergadering van de Raad van Commissarissen en de Directie waarin de jaarcijfers worden besproken en vastgesteld. De persberichten met de kwartaal-, halfjaar- en de jaarcijfers worden tenminste twee dagen voor publicatie in concept aan de accountant toegezonden. De aandeelhoudersvergadering heeft het recht de accountant te bevragen over zijn verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening. De accountant is bevoegd hierover het woord te voeren in de vergadering.

Investor relations

Vragen over het aandeel Wereldhave kunt u stellen via www.wereldhave.com. Op deze website vindt u tevens de meest recente PowerPoint slide shows van de aan beleggers en analisten te geven presentaties. Het jaarverslag en het halfjaarbericht worden op verzoek kosteloos in gedrukte vorm toegezonden, persberichten op verzoek via e-mail. Het jaarverslag, halfjaarbericht, kwartaalberichten en eventuele tussentijdse persberichten zijn tevens te vinden op de website.

Winkelmarkten

De landen waarin Wereldhave zich richt op winkelcentra zijn België, Finland, Nederland en het Verenigd Koninkrijk. In 2010 groeide het aantal winkelcentra in portefeuille in deze markten van 7 naar 13. Wereldhave legt zich toe op goede kwaliteit winkelcentra, in landen met een restrictief ruimtelijk ordeningsbeleid. Winkelcentra die dominant zijn in een stabiel of groeiend verzorgingsgebied, bieden bij uitstek de mogelijkheid om met actief management huur- en waardegroei te realiseren. Bovendien vormt het één van de meest stabiele vastgoedsegmenten. De bezettingsgraad van goede winkelcentra is altijd hoog, terwijl de huren minder fluctueren dan in andere segmenten.
Wereldhave heeft een voorkeur voor winkelcentra waaraan waarde kan worden toegevoegd door herontwikkeling en uitbreiding. Herontwikkeling richt zich op het creëren van meer eersteklas winkelruimte en op het optimaliseren van de huurderssamenstelling. Toonaangevende (inter)nationale retailers zullen worden aangetrokken om de aantrekkelijkheid en concurrentiekracht van de centra te verhogen.
Aan het eind van het jaar bedroeg de waarde van het winkelvastgoed € 1.497,0 mln, of 52,3% van het vastgoed in exploitatie (2009: 45,7%). Aangezien Wereldhave als doel heeft om een stabiel groeiend direct resultaat te genereren, is het doel om het aandeel winkelcentra van hoge kwaliteit in de genoemde landen op middellange termijn te laten stijgen tot 50-60% van de totale portefeuille.

Trends

De retailmarkt wordt gedreven door de consument. Met relatief hoge werkloosheid en beperkte loongroei stond de koopkracht van consumenten in 2010 onder druk. Een aantrekkend consumentenvertrouwen, hogere prijzen en verbeterde economische vooruitzichten leidden er echter toe dat winkelomzetten gedurende het jaar in de meeste landen, na een moeilijk 2009, toch konden groeien. In het Verenigd Koninkrijk werden winkelomzetten geholpen door een relatief hoge inflatie. In Nederland bleven de winkelomzetten in de eerste tien maanden van het jaar stabiel, alvorens in november en december aan te trekken.

Discountformules en internetwinkels lopen voorop in het herstel van de winkelmarkt. Met groeipercentages ruim boven de 10% wonnen internetwinkels marktaandeel van fysieke winkels. Winkeliers, waaronder Hennes & Mauritz, Zara en Ralph Lauren, beantwoordden deze ontwikkelingen in 2010 door zelf ook webwinkels te openen. Een groeiend aantal offline winkeliers overweegt om dit voorbeeld te volgen. Als gevolg van de recessie, maken consumenten bewustere keuzes. Vooral secundaire, niet dominante locaties ondervonden de gevolgen. Uitgaven aan voedingsmiddelen groeiden, terwijl de meer cyclische bestedingen aan non-food producten een gemengd beeld lieten zien. De verkopen van mode, elektronica en woninginrichting bleven onder druk. De redenen hiervoor variëren van BTW-verhogingen tot negatieve ontwikkelingen op de huizenmarkt en tot het lage consumentenvertrouwen, dat overigens grote verschillen laat zien tussen de landen.

Met verbeterde economische vooruitzichten intensiveerden winkelketens in 2010 hun expansieplannen, na een afwachtende houding in het voorgaande jaar. Internationale ketens zijn actief op zoek naar uitbreidingsmogelijkheden voor hun winkelnetwerk in de landen waar zij reeds actief zijn. Sommige overwegen zelfs weer om nieuwe landen te betreden.
Om dichter bij de consument te komen, verdichten winkelketens die voorheen alleen op hoofdstraten aanwezig waren, hun netwerken ook naar winkelcentra met regionale aantrekkingskracht. Binnen de winkelmarkt blijven de verschillen tussen het topsegment en secundair winkelvastgoed toenemen. Toplocaties en regionale winkelcentra winnen aan belang omdat consumentenbestedingen – en daardoor ook de vraag naar winkelruimte – zich in toenemende mate op deze locaties toespitsen. De winkelverkopen groeien op toplocaties sneller dan op secundaire locaties zoals buurtcentra.

Gevolgen

Winkelcentra presteerden in 2010 beter dan winkelstraten. De samenstelling van winkels in winkelstraten wordt vooral

België

1 Winkelcentrum Belle-Ile, Luik
2 Winkelcentrum Nivelles, Nijvel
3 Winkelcentrum Les Bastions, Doornik
4 Winkelcentrum Waterloo, Waterloo
5 Winkelcentrum Genk, Genk

Finland

1 Winkelcentrum Itäkeskus, Helsinki
2 Tapiola, Espoo

bepaald door mode en elektronica, segmenten die in 2010 onder druk stonden. Winkelcentra voeren een breder aanbod, waaronder voedingsmiddelen waarvan de omzet juist groeide. Dit betekent dat de omzetten van winkelcentra harder groeiden dan de markt als geheel.

Ondanks dat winkelcentra relatief goed presteerden, bleven ontwikkelaars en investeerders afwachtend. In 2009 werden veel ontwikkelplannen ingekrompen, tijdelijk gestopt of helemaal afgeblazen. Investeerders en banken hadden een voorkeur voor herontwikkelingen en uitbreidingen in plaats van nieuwe ontwikkelingen. In 2010 resulteerde dit in een krimpende pijplijn. En ondanks dat er tegen het eind van het jaar weer initiatieven werden opgepakt om regionale winkelcentra te gaan ontwikkelen, zal de oplevering van nieuwe winkelcentra de komende jaren laag blijven.

De ruimtevraag van winkeliers is erg toegespitst op toplocaties. Deze zijn doorgaans moeilijk te vinden, maar vanwege de recessie wisselde het afgelopen jaar meer bij toplocaties de naam op de gevel. Sterke winkelketens waren in staat om van de hogere omloopsnelheid te profiteren. In sommige markten, waaronder het centrum van Londen, waren de sleutelgelden nog steeds hoog. De interesse in secundair winkelvastgoed is laag en op deze locaties nam de leegstand dan ook het meest toe. Huren voor toplocaties waren stabiel of stegen, terwijl de huren van secundaire locaties daalden. Het verschil tussen toplocaties en secundaire locaties groeide daardoor. Men verwacht dat dit zo zal blijven.

Terwijl de onzekerheid over de toekomst groot blijft, beginnen de verwachtingen van kopers en verkopers van winkelvastgoed te convergeren. Dit resulteerde in een hoger investeringsvolume. De aanvangsrendementen voor winkelvastgoed met een hoge kwaliteit daalden van het hoge niveau waarop zij in 2009 lagen. Aanvangsrendementen voor secundair winkelvastgoed bleven hoog aangezien de vraag van investeerders naar dit type vastgoed in het algemeen nog erg laag was.

Vooruitzichten

In België verwacht Wereldhave huurgroei te realiseren door actief management van de winkelportefeuille. Aan de doelstelling om de Belgische winkelportefeuille op middellange termijn te laten groeien is invulling gegeven met de overname van de Belgische activiteiten van ING Real Estate Development. De verkregen ontwikkelprojecten zullen na 2013 een bijdrage gaan leveren aan het direct resultaat.

In Finland werden in 2010 plannen ontwikkeld om winkelcentrum Itäkeskus te revitaliseren. De plannen worden in de periode 2011-2013 uitgewerkt en gerealiseerd.

In Nederland groeide de winkelportefeuille in 2010 door de aankoop van vijf winkelcentra en werd de managementorganisatie versterkt. Vanaf 2011 zal met actief winkelcentrummanagement worden gewerkt aan huurgroei. Plannen worden ontwikkeld voor de uitbreiding en herontwikkeling van verscheidene Nederlandse winkelcentra.

In het Verenigd Koninkrijk droegen de verkoop van enkele kleinere niet-winkelpanden en de acquisitie van winkelcentrum Dolphin in Poole bij aan de doelstelling om de Britse portefeuille volledig toe te spitsen op winkelcentra. In 2011 zal Wereldhave het management van Dolphin integreren in de organisatie en is het plan de investeringen in winkelcentra verder uit te breiden.

Met het groeien van de investeringen in winkelcentra streeft Wereldhave er naar om de kennis en ervaring op het gebied van ontwikkeling en management van winkelcentra verder te ontwikkelen. Internationale uitwisseling van 'best practices' en van kennis over winkelcentrumontwikkeling en -management zullen worden geïntensiveerd.

Nederland

1 Winkelcentrum Kronenburg, Arnhem
2 Eggert Winkelcentrum, Purmerend
3 Winkelcentrum Winkelhof, Leiderdorp
4 Winkelcentrum Woensel, Eindhoven
5 Winkelcentrum Etten-Leur, Etten-Leur
6 Winkelcentrum De Roselaar, Roosendaal
7 Winkelcentrum De Koperwiek, Capelle aan den IJssel
8 Winkelcentrum Koningshoek, Maassluis

Verenigd Koninkrijk

1 The Dolphin Centre, Poole
2 Richmond upon Thames, Londen

België

Wereldhave Belgium is een beursgenoteerde onderneming waarin Wereldhave bijna 70% van de aandelen houdt. Wereldhave Belgium richt zich bij nieuwe investeringen op winkelcentra. De retail-portefeuille van € 252,2 mln (64% van de totale portefeuille) bevat winkelcentra in Luik, Nijvel en Doornik. Daarnaast bevat de portefeuille kantoren in Antwerpen en Brussel. De ontwikkelingsportefeuille van € 27,8 mln bevat uitbreidingen van winkelcentra in Nijvel, Doornik en Waterloo en de herontwikkeling van een winkelcentrum in Genk.

OECD Economic Outlook	2009	2010	2011	2012
Economische groei	-2,7	2,1	1,8	1,8
Gemiddelde groei EU zone	-4,1	1,7	1,7	2,0
Inflatie	0,0	2,1	1,6	1,8
Groei consumptie	-0,2	1,5	1,7	1,8
Groei bedrijfsinvesteringen	-7,5	-1,0	2,9	4,5
Groei werkgelegenheid	-0,3	0,5	0,5	0,6
Werkloosheid	7,9	8,6	8,8	8,7

Het herstel van de Belgische economie versnelde in de eerste helft van 2010, maar daarna nam het groeitempo wat af. De economische groei leidde gedurende het jaar tot ongeveer 50.000 nieuwe banen. Het consumentenvertrouwen steeg en de detailhandelsverkopen groeiden in België sneller dan in enig ander Europees land.

De Belgische winkelvastgoedmarkt wordt gekenmerkt door een klein aantal winkelcentra en een beperkte ontwikkeling van nieuwe centra. De geringe beschikbaarheid van vloeroppervlak in winkelcentra hield de opname in 2010 laag. Winkeliers betalen nog immer sleutelgeld voor de beste winkelruimtes, die slechts zelden op de markt komen. Zij hebben hun expansie naar secundaire en tertiaire markten stopgezet.

De huren voor eersteklas vastgoed bleven in de grote steden en de grootste winkelcentra op peil. Op secundaire locaties daalden de huren omdat de vraag naar deze locaties kromp en de beschikbaarheid toenam. De interesse van investeerders in winkelvastgoed groeit, maar het aantal transacties was in 2010 nog erg beperkt. Goede winkelcentra komen bijna nooit te koop; de scherpste aanvangsrendementen voor goede winkelcentra bleven stabiel op 5,5%.

De huurmarkt voor kantoorruimte bevindt zich nog in een pril stadium van herstel. De opname in Brussel was 492.000 m^2 en lag daarmee 15% boven het niveau van 2009, doordat huurders voor huurverlengingen gebruik maakten van de gedaalde huren. De leegstand varieert van 6% in het centrum van Brussel tot 22% in de buitenwijken. De huren voor eersteklas kantoorruimte bleven in 2010 doorgaans stabiel. De kortingen die verhuurders geven zijn nog steeds hoog, maar zouden kunnen gaan dalen op centraal gelegen locaties waar grote moderne kantoorvloeroppervlakken steeds moeilijker te vinden zijn. Effectieve huurgroei is in de buitenwijken nog lang niet in zicht. Het investeringsvolume is laag en de prijzen van de beste kantoorgebouwen op goede locaties stegen in de tweede helft van het jaar, waardoor de aanvangsrendementen daalden tot rond 5,2%.

Het Orion-gebouw in het centrum van Brussel, dat na een huurperiode van 18 jaar in april 2010 leeg kwam te staan, zal waarschijnlijk moeten worden gerenoveerd alvorens het weer kan worden verhuurd. Op 28 mei werd de bouwvergunning voor de uitbreiding van winkelcentrum Nivelles onherroepelijk. Met de bouw van de ondergrondse parkeergarage werd in juni gestart en tegen het eind van het jaar was de parkeergarage al gedeeltelijk in bedrijf. In september keurde de Waalse overheid het nieuwe bestemmingsplan voor het winkelcentrum in Doornik goed. De aanvraag voor een bouwvergunning en een socio-economische vergunning zullen medio 2011 worden ingediend.

In december verwierf Wereldhave vijf ontwikkelingsprojecten van ING Real Estate Development. De projecten bestaan uit een binnenstedelijk winkelcentrum in Waterloo dat kan worden herontwikkeld tot een totale omvang van 10.000 m^2, en vier ontwikkelingsprojecten waarvan de ontwikkeling van een 37.000 m^2 groot winkelcentrum in Genk de belangrijkste is. De initiële investering bedroeg € 19,6 mln en zal oplopen tot ongeveer € 150 mln wanneer de projecten zijn gerealiseerd. De eerste projecten worden niet voor het eind van 2013 in exploitatie genomen. Wereldhave nam het ervaren ontwikkelteam van ING over, dat ook een bijdrage zal leveren aan de ontwikkelingsprojecten in Nijvel en Doornik.

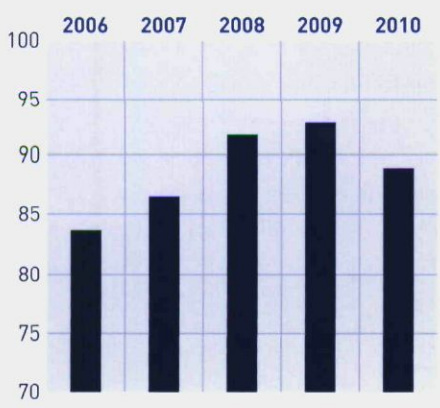
Op 31 december 2010 bedroeg de waarde van de portefeuille onroerend goed in exploitatie € 395,7 mln (2009: € 381,9 mln). De stijging met 3,6% was het gevolg van additionele investeringen (3,8%), hogere huren (1,5%) en hogere aanvangsrendementen (-1,7%).

Vooruitzichten

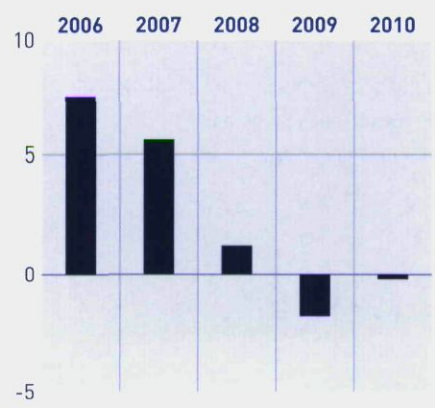
In 2011 zal Wereldhave inhoud geven aan het actieve management van de winkelcentra, gericht op het bewerkstelligen van huurgroei, en zullen de ontwikkelingsprojecten in Nijvel, Doornik, Genk en Waterloo worden voortgezet. De vergunning voor de ontwikkeling in Doornik wordt naar verwachting in de loop van het jaar afgegeven. Vanwege de moeilijke marktomstandigheden in Brussel en Antwerpen en doordat het Orion-gebouw moet worden gerenoveerd, verwacht Wereldhave dat de bezettingsgraad van de Belgische kantorenportefeuille in 2011 zal dalen. Daarom zal Wereldhave potentiële kantoorgebruikers in 2011 nog actiever gaan benaderen.

Winkelcentrum Belle-Ile, Luik

Gemiddelde bezettingsgraad (%)



Herwaardering onroerend goed in exploitatie (%)



Top 5 huurders

1. Ergo Services
2. C&A
3. Carrefour
4. Ricoh
5. Hennes & Mauritz

(per 31 december 2010 op basis van de contractuele jaarhuur 2011)

Finland

In Finland richt Wereldhave zich op winkelcentra. De portefeuille van € 508,1 mln bestaat hoofdzakelijk uit het winkelcentrum Itäkeskus, een winkelcentrum in Helsinki van circa 85.000 m². De portefeuille bevat geen ontwikkelingsprojecten. Om de positie van Itäkeskus in de markt te versterken zal het winkelcentrum worden gemoderniseerd en wordt intern een uitbreiding van het verkoopoppervlak voorzien. De uitvoering zal in de periode 2011-2013 ter hand worden genomen.

OECD Economic Outlook	2009	2010	2011	2012
Economische groei	-8,1	2,7	3,0	3,0
Gemiddelde groei EU zone	-4,1	1,7	1,7	2,0
Inflatie	1,6	1,4	1,8	2,0
Groei consumptie	-1,9	2,2	2,5	2,7
Groei bedrijfsinvesteringen	-19,1	-12,7	3,9	7,6
Groei werkgelegenheid	-2,9	-0,3	0,7	0,6
Werkloosheid	8,3	8,6	8,2	8,0

In 2010 begon de Finse economie te herstellen van de diepe recessie. De economie groeide gedurende het jaar met 2,7% door hogere particuliere consumptie, toegenomen overheidsbestedingen en verbeterde import en export. Doordat de Finse financiële positie tot de sterkste van de Eurozone behoort waren er minder stimuleringsmaatregelen nodig dan in andere landen van de muntunie. De bedrijfsinvesteringen namen in de tweede jaarhelft weer toe. Per saldo herwon de economie ongeveer de helft van het terrein dat tijdens de recessie werd prijsgegeven. De groei leidde tot ongeveer 50.000 nieuwe banen. De werkloosheid daalde naar 7,4% van de beroepsbevolking. Door de voortgaande urbanisatie blijven de grote steden groeien ten koste van het platteland. De regio Helsinki is de snelst groeiende regio van het land; de bevolking groeit tussen nu en 2030 met 20%.

Het consumentenvertrouwen neemt sinds begin 2009 toe en bereikte in de zomer van 2010 weer het niveau van voor de recessie. In het kielzog van het consumentenvertrouwen stegen in 2010 ook de detailhandelsverkopen. Deze herstelden bijna volledig gedurende het jaar. De stijging van de verkopen wordt echter grotendeels verklaard door gestegen prijzen. Qua volume blijven de verkopen nog steeds achter bij de niveaus die voor de crisis werden behaald. De vooruitzichten voor de detailhandel zijn goed aangezien de groei van de werkgelegenheid gunstig is voor de consumptie. Die zal naar verwachting in 2011 en 2012 met meer dan 2% per jaar toenemen. De detailhandelsverkopen stijgen in Helsinki waarschijnlijk sneller als gevolg van de toestroom van inwoners en de hoge werkgelegenheid.

De markt voor winkelvastgoed in de regio Helsinki verbeterde in de tweede helft van het jaar. De vooruitzichten zorgden voor een solide vraag naar winkelruimte. Leegstand is vooral geconcentreerd op retail parken en is in winkelcentra vrijwel afwezig. Huren voor winkelruimte hebben het dal bereikt en stijgen zelfs weer op de beste locaties. In de regio Helsinki ligt de bouw van nieuwe winkelcentra momenteel vrijwel stil, maar er bestaan wel diverse plannen voor herontwikkelingen en voor de bouw van nieuwe regionale centra. De interesse van investeerders voor winkelvastgoed in Noord-Europa is toegenomen. Doordat er weinig winkelvastgoed te koop is, zijn de aanvangsrendementen in de tweede helft van 2010 gedaald. De aanvangsrendementen voor de beste winkelcentra bevonden zich aan het eind van het jaar rond de 5,5%-5,75%.

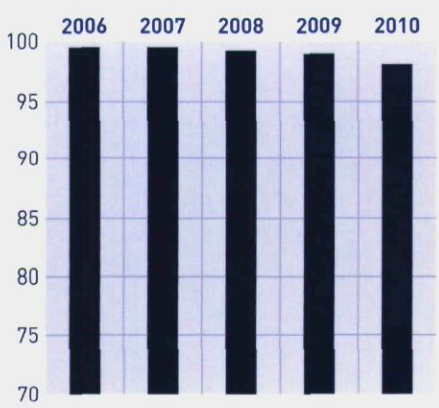
In 2010 bleef de Finse portefeuille ongewijzigd. De bezettingsgraad van de Finse portefeuille daalde tot 98,1% (2009: 99,0%). In 2010 werden de huurovereenkomsten met enkele trekkers in Itäkeskus verlengd, waaronder die van de warenhuizen Stockmann en Anttila. Gedurende het jaar werd een plan ontwikkeld om Wereldhave's grootste vastgoedbelegging, winkelcentrum Itäkeskus, te revitaliseren. De plannen zijn gericht op het verbeteren van de marktpositie van het centrum dat hinder ondervindt van toegenomen concurrentie, mede doordat er de afgelopen jaren niet grootschalig in is geïnvesteerd. De plannen omvatten het opfrissen en herinrichten van de bestaande ruimte, het toevoegen van nieuwe winkelruimte en het optimaliseren van de huurdersmix. De revitalisering heeft als doel om de aantrekkingskracht van Itäkeskus te vergroten, de bezoekersaantallen en winkelverkopen te laten stijgen en uiteindelijk om de huurinkomsten te laten toenemen. De plannen, die een goed voorbeeld zijn van het actief winkelcentrummanagement van Wereldhave, zullen in de periode 2011-2013 worden uitgevoerd. De kosten van de revitalisering zullen € 25 – € 30 mln bedragen.
Op 31 december 2010 bedroeg de waarde van de portefeuille onroerend goed in exploitatie € 508,1 mln (2009: € 519,6 mln). De daling met -2,2% was het gevolg van hogere onderhoudskosten (-2,6%), hogere aanvangsrendementen (-0,5%) en additionele investeringen (+0,9%).

Vooruitzichten

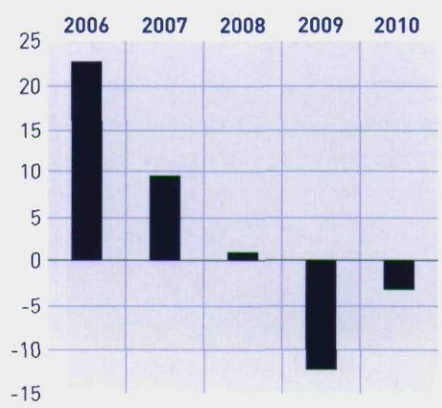
In 2011 zal Wereldhave een begin maken met de revitalisering van Itäkeskus. Dit zal leiden tot een tijdelijke daling van de huurinkomsten uit het centrum. De huurinkomsten zullen naar verwachting weer gaan stijgen wanneer de revitalisatie in 2013 is afgerond.

Winkelcentrum Itäkeskus, Helsinki

Gemiddelde bezettingsgraad (%)



Herwaardering onroerend goed in exploitatie (%)



Top 5 huurders

1. Stockmann
2. Hennes & Mauritz
3. Kesko
4. Bestseller
5. Nordea

(per 31 december 2010 op basis van de contractuele jaarhuur 2011)

Nederland

In Nederland richt Wereldhave zich op winkelcentra. De retail-portefeuille heeft een omvang van € 501,8 mln, ofwel 80% van de totale portefeuille, met winkelcentra in Arnhem, Capelle a/d IJssel, Eindhoven, Etten-Leur, Leiderdorp, Maassluis, Purmerend en Roosendaal. De ontwikkelingsportefeuille bevat de uitbreiding van het winkelcentrum in Leiderdorp. Uitbreidingen van de winkelcentra in Arnhem, Capelle a/d IJssel en Maassluis worden onderzocht.

OECD Economic Outlook	2009	2010	2011	2012
Economische groei	-3,9	1,7	1,7	1,8
Gemiddelde groei EU zone	-4,1	1,7	1,7	2,0
Inflatie	1,0	0,8	1,4	1,4
Groei consumptie	-2,5	0,2	1,0	1,4
Groei bedrijfsinvesteringen	-18,2	-2,4	3,4	6,7
Groei werkgelegenheid	-1,1	-0,7	-0,1	0,4
Werkloosheid	3,4	4,1	4,4	4,3

In 2010 groeide de Nederlandse economie met 1,7%. Daarmee zette het herstel door dat al in het derde kwartaal van 2009 aanving. De groei werd ondersteund door een sterke export-markt en overheidsvraag, terwijl de particuliere consumptie aanvankelijk laag bleef. De economie stabiliseerde tijdelijk in het derde kwartaal door een scherpe daling van de export. Dit illustreert hoe afhankelijk de Nederlandse economie is van de wereldhandel. In het laatste kwartaal van 2010 groeide de economie weer. De werkloosheid, die het laagste is van de eurozone, daalde en bedroeg op het einde van het jaar 4,5%.

Ondanks de hogere werkgelegenheid en het verbeterde consumentenvertrouwen, groeiden de winkelomzetten in 2010 vooral als gevolg van prijsstijgingen. De omzetvolumes bleven nagenoeg stabiel. De toch al stevige concurrentie tussen supermarkten werd in 2010 nog heftiger. Supermarktketens vechten om de beste locaties, waarbij de overname van Super de Boer door Jumbo de start was van een consolidatie-slag in de foodsector. Diverse fusies en overnames vonden plaats in de retailsector. De Bijenkorf werd verkocht aan de Selfridges groep en de V&D warenhuizen en de La Place restaurants werden gekocht door Sun European Partners, die groeiplannen bekendmaakte voor V&D met kleinere winkels.

De markt voor winkelvastgoed was de meest stabiele vastgoedmarkt. Hoewel de opname van winkelruimte in 2010 beperkt bleef, was er wel sterke vraag naar toplocaties in winkelstraten. Binnen- en buitenlandse winkelketens trachtten voordeel te halen uit de weinige toplocaties die beschikbaar kwamen. De betere winkelcentra behielden hun hoge bezettingsgraad, maar de vraag naar winkelruimte in secundaire centra was minder uitbundig. De relatieve schaarste aan winkelruimte ondersteunde de tophuren en leidde ertoe dat de kloof tussen het beste en het minder goede winkelvastgoed groter werd. De leegstand nam het hardst toe in de regio's waar de bevolking daalt. De vraag van investeerders naar goede winkelcentra was sterk, aangezien dit één van de veiligere beleggingscategorieën is. In 2010 vonden enkele noemenswaardige transacties plaats, waaronder de verkoop van een deel van de winkelportefeuille van Unibail-Rodamco, de Beursgallery in Rotterdam en Entre Deux in Maastricht. De netto aanvangsrendementen voor de beste winkelcentra zijn in de loop van het jaar gedaald en lagen eind 2010 tussen de 5,2% en 6%.

In maart 2010 verwierf Wereldhave vier winkelcentra van Unibail-Rodamco op een rendement van 6,2% en in juli een vijfde op een rendement van 6,4%, in totaal voor € 260 mln. In augustus 2010 werd er in het eerder dat jaar gekochte Eggert Centrum in Purmerend nog een winkel van C&A gekocht voor € 5 mln, waarmee het centrum volledig in handen van Wereldhave kwam. De gekochte centra zijn allemaal dominant in hun eigen verzorgingsgebied. De aankopen passen in de strategie om het belang in Nederlandse winkelcentra te laten groeien. In 2010 versterkte Wereldhave haar Nederlandse management-organisatie, mede door de benoeming van een nieuwe landendirecteur. Actief management van winkelcentra leidde onder meer tot de opening van een H&M-winkel in Winkelcentrum Etten-Leur. Dit had een positieve invloed op de bezoekersaantallen van het centrum.

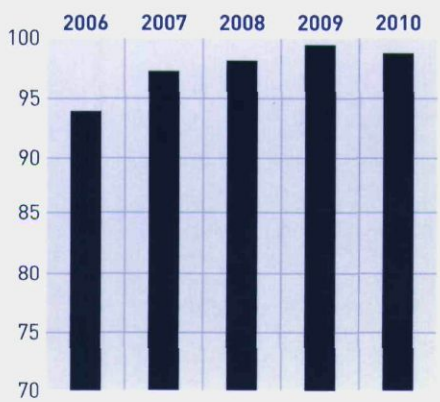
In 2010 verkocht Wereldhave een kantoorgebouw in Wageningen en een logistiek gebouw in Utrecht voor circa € 7 mln, € 0,5 mln beneden de boekwaarde. Tijdens het jaar daalde de bezettingsgraad van de Nederlandse portefeuille naar 98,7% (2009: 99,4%). Op 31 december 2010 bedroeg de waarde van de Nederlandse portefeuille onroerend goed in exploitatie € 630,2 mln (2009: € 375,0 mln). De waardestijging van 68,1% was het gevolg van acquisities & investeringen (+71,2%), lagere aanvangsrendementen (+1,1%), verkopen (-1,9%) en lagere huurinkomsten (-2,3%).

Vooruitzichten

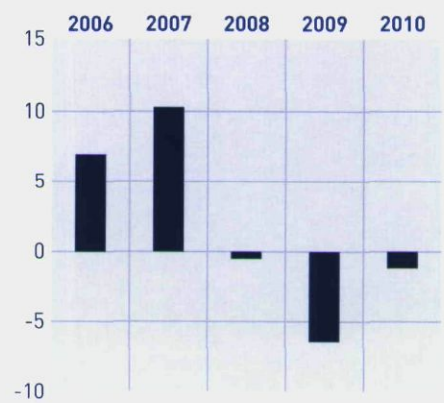
Met het aantrekken begin 2011 van een Directeur Ontwikkeling en een Directeur Verhuur is de Nederlandse organisatie volledig toegerust op het vormgeven van actief winkel-centrummanagement, gericht op verbetering van de huurgroei en de operationele resultaten en het voorbereiden van herontwikkel- en uitbreidingsplannen van een aantal van haar winkelcentra. Wereldhave zal in 2011 in Nederland doorgaan met het verkopen van haar kleine en logistieke panden.

Eggert winkelcentrum, Purmerend

Gemiddelde bezettingsgraad (%)



Herwaardering onroerend goed in exploitatie (%)



Top 5 huurders

- DHL Express
- Ahold Vastgoed
- Metro Cash & Carry
- Blokker
- Maxeda

(per 31 december 2010 op basis van de contractuele jaarhuur 2011)

Verenigd Koninkrijk

In het Verenigd Koninkrijk richt Wereldhave zich op winkelcentra en een portefeuille met een minimale omvang van € 400 mln. De retail-portefeuille heeft thans een omvang van € 167,7 mln, ofwel 54% van de totale portefeuille, met als belangrijkste project een in december 2010 verworven winkelcentrum in Poole. De ontwikkelings-portefeuille heeft een waarde van € 6,3 mln en bevat hoofdzakelijk de herontwikkeling van een gemengd retail/kantoorproject in Richmond. Het investeringsvolume beloopt € 23 mln.

OECD Economic Outlook	2009	2010	2011	2012
Economische groei	-5,0	1,8	1,7	2,0
Gemiddelde groei EU zone	-4,1	1,7	1,7	2,0
Inflatie	2,2	3,1	2,6	1,6
Groei consumptie	-3,3	1,2	1,7	1,8
Groei bedrijfsinvesteringen	-18,8	2,3	6,1	7,0
Groei werkgelegenheid	-1,6	0,0	0,3	0,5
Werkloosheid	7,6	7,9	7,8	7,6

De economie van het Verenigd Koninkrijk behaalde in 2010 een groei van 1,8%. De groei was in het tweede kwartaal het hoogst, maar vlakte daarna weer wat af. De particuliere consumptie gaf een wisselend beeld te zien, maar de winkelbestedingen bleven groeien. Winkelomzetten werden gestuwd door een sterke vraag en door hoge prijsinflatie. De consumentenprijzen stegen in de loop van het jaar met ruim 3%. Dat verzwakte het Britse pond, maar dat was juist goed voor de export. De nieuwe regeringscoalitie kondigde sterke bezuinigingen aan om het land op de lange termijn weer concurrerend te maken. De bezuinigingen zullen op de korte termijn wel ten koste gaan van de (publieke) werkgelegenheid, consumptie en economische groei.

In 2010 bevond de detailhandel zich in woelig water. Het aflopen van een tijdelijke BTW-verlaging dreef de prijzen op. Hogere prijzen leidden in januari tot een sterke afname van de detailhandelsverkopen, maar daarna hervatten deze hun groei. De kerstinkopen hadden te lijden onder slechte weers-omstandigheden die het winkelend publiek in de belangrijke decembermaand thuis hielden. De aandacht van winkelketens is vooral gevestigd op de meer welvarende regio's met een sterke werkgelegenheid in de private sector. Hoewel de huren in winkelcentra in sommige gebieden stegen, was het algemene beeld er één van dalende huurwaardes. Er zijn weinig winkelcentra in aanbouw en de investeringen in winkelcentra waren beperkt. Hoewel er meer winkelcentra werden verkocht dan in 2009, ligt het investeringsvolume nog steeds onder het langetermijngemiddelde. Het gebrek aan aanbod van winkelcentra en de sterke focus op kwaliteit hebben de aanvangsrendementen voor de beste winkelcentra doen afnemen tot rond de 5,5%.

De kantorenmarkt in Londen liet goede opnamecijfers zien. De opname was min of meer op het niveau van het langetermijn-gemiddelde en was zowel in de City als in West End erg hoog. Het aantal voorverhuringen vertoonde een opmerkelijke stijging. Aangezien de bouwactiviteiten op een laag pitje staan, daalde de leegstand. Buiten Londen bleven de huren laag. De vraag van investeerders naar kantoorgebouwen in centraal Londen was sterk, waardoor er rond de € 12 mrd aan kantoorinvesteringen plaatsvond. Daarmee werd het investeringsvolume uit 2009 met ongeveer 50% overtroffen. Aanvangsrendementen voor de beste gebouwen daalden tot 4% in West End en tot 5,5% in de City. Tegen het eind van het jaar leidden verslechterde economische vooruitzichten ertoe dat de aanvangsrendementen weer iets opliepen.

In 2010 maakte Wereldhave aanzienlijke vorderingen met de uitvoering van de strategie om de focus in de Britse portefeuille te leggen op winkelcentra. Gedurende het jaar werden diverse kantoorgebouwen en logistieke gebouwen verkocht, wat resulteerde in een vervreemdingsresultaat van € 3,0 mln. Wereldhave maakte plannen voor de herontwikke-ling van een gecombineerd winkel/kantoorpand in Richmond-upon-Thames. De begane grond van het pand is voorverhuurd aan Whole Foods, een succesvolle biologische supermarkt-keten uit de Verenigde Staten. Whole Foods opent in 2012 zijn zesde winkel in het Verenigd Koningkijk in de ca. 1.870 m^2 winkelruimte. In december 2010 voltooide Wereldhave de aankoop van het middelgrote winkelcentrum Dolphin in Poole voor € 100 mln. Poole is een welvarende toeristenbestemming aan de Engelse zuidkust. Het winkelcentrum domineert het winkelaanbod in Poole en trekt met zijn ruim 100 winkels en restaurants 11,5 mln bezoekers per jaar.

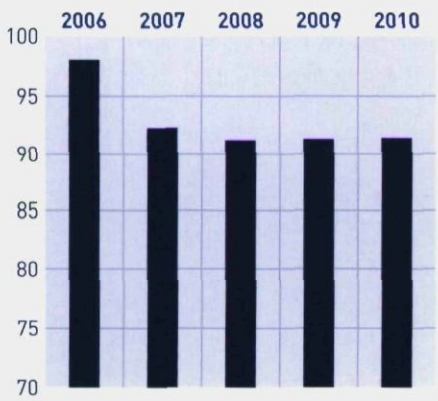
In de loop van het jaar steeg de bezettingsgraad van de UK portefeuille tot 91,4% (2009: 91,3%). Op 31 december 2010 bedroeg de waarde van de portefeuille onroerend goed in exploitatie € 308,0 mln (2009: € 211,1 mln), en bevatte het geen logistieke gebouwen meer. De waardestijging van de portefeuille (+45,9%) is een gevolg van de acquisitie (+57,9%), hogere waarderingen door lagere aanvangsrendementen (+4,5%), hogere koersen (+2,5%), lagere huurinkomsten (-2,5%) en verkopen (-16,5%).

Vooruitzichten

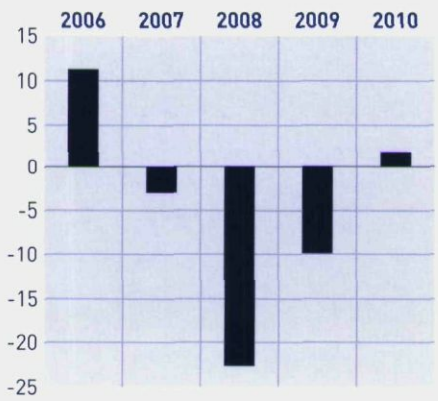
In 2011 zal Wereldhave het property management van winkelcentrum Dolphin integreren in haar activiteiten. Daarnaast zal de aandacht uitgaan naar de verdere uitbreiding van de winkelportefeuille, terwijl tegelijkertijd de verkopen van kleine en niet-winkelpanden worden voortgezet.

Dolphin winkelcentrum, Poole

Gemiddelde bezettingsgraad (%)



Herwaardering onroerend goed in exploitatie (%)



Top 5 huurders

1. Intelligent Processing Solutions
2. 2 Entertain
3. British Airways
4. Cisco Systems
5. CIB Properties

(per 31 december 2010 op basis van de contractuele jaarhuur 2011)

Kantorenmarkten

De landen en regio's waarin Wereldhave zich richt op kantoren zijn Frankrijk (Parijs), Spanje (Madrid) en de Verenigde Staten (Washington DC, Texas en San Diego).

Wereldhave concentreert haar investeringen in kantoorgebouwen van hoge kwaliteit in grote stedelijke gebieden waar bouwgrond schaars is en waar de dienstensector naar verwachting zal groeien. Investeringen worden toegespitst op marktsegmenten waar het aanbod beperkt is. Daarnaast legt Wereldhave zich toe op duurzame kantoorgebouwen die aan de laatste gebruikerseisen voldoen. Constante portefeuillevernieuwing is dan ook een belangrijk element van de strategie. Deze aanpak waarborgt op langere termijn de verhuurbaarheid en de verkoopbaarheid van de kantorenportefeuille.

Kantorenmarkten zijn cyclisch van aard. De doorslaggevende succesfactor voor waardecreatie is de timing van aan- en verkopen. Door gebruik te maken van de cycli, kunnen met aan- en verkopen van kantoren aantrekkelijke beleggingsrendementen behaald worden.

Aan het eind van 2010 bedroeg de waarde van kantoren in exploitatie € 1.153,6 mln, of 40,3% van de totale portefeuille onroerend goed in exploitatie (2009: 45,0%).

Trends

Drie algemene trends geven vorm aan de dynamiek op de kantorenmarkt. De eerste trend is dat de meeste kantorenmarkten vervangingsmarkten zijn geworden waar het overgrote deel van de vraag afkomstig is van huurders die willen verhuizen naar nieuwere, efficiëntere, modernere of meer duurzame gebouwen die het liefst dicht bij het openbaar vervoer zijn gelegen. Deze verhuisbeweging leidt tot leegstand in de minder gewilde panden.

De tweede trend is dat als gevolg van globalisering en schaalvergroting, veel organisaties hun activiteiten samenbrengen in grote gebouwen in de grootste steden. Dit leidt er toe dat er een toenemende vraag is naar grote kantoren in steden als Londen, Parijs, Madrid en Washington DC. Daarnaast is de overheid in deze steden eveneens een belangrijke gebruiker van grote kantoorgebouwen. In zijn algemeenheid is het aanbod van grote kantoorgebouwen op de huurmarkt beperkt.

De derde belangrijke trend is dat het aanbod van kleinere kantoorruimtes in de meeste markten erg ruim is. De concurrentie om huurders te lokken is in deze markten erg groot, waardoor effectieve huurgroei in dit segment uitbleef. Er zijn echter uitzonderingen: nichemarkten waar de vraag naar kleine ruimtes groter is dan het aanbod. Voorbeelden van zulke niches zijn West End in Londen en de Gouden Driehoek in Parijs.

Gevolgen

In 2010 nam wereldwijd de activiteit op de huurmarkt toe, maar de huurcondities verslechterden. De opname van kantoorruimte was hoofdzakelijk het gevolg van verhuizingen die veelal werden uitgelokt door stimuleringspakketten van verhuurders. Deze stimuleringspakketten leidden ertoe dat de effectieve huren daalden en daardoor konden gebruikers betere ruimtes

Frankrijk

Parijs

1 45-49 Rue Kléber, Levallois-Perret
2 Avenue Jules Rimet, Saint-Denis
3 Rue des pyramides, Joinville-le-Pont

Spanje

Madrid

1 15 Avenida de la Vega, Alcobendas
2 2 Plaza de la Lealtad
3 15 Calle Fernando el Santo

betrekken tegen lagere kosten. Tegelijkertijd krompen veel gebruikers hun organisatie in. Dit leidde er met name in de eerste helft van het jaar toe dat grote hoeveelheden dure kantoorruimte aan de markt werden teruggegeven en dat kleinere hoeveelheden goedkopere ruimte werd opgenomen. Hierdoor bleef de leegstand stijgen en stonden de effectieve huren onder druk.
Doordat het vertrouwen van gebruikers gedurende het jaar verbeterde, waren er enkele markten waar de netto opname met het verstrijken van het jaar van negatief naar positief omsloeg. De centra van Londen, Parijs en Washington DC behoorden tot de groep markten waar de bezettingsgraad van kantoren als eerste begon te verbeteren. Doorgaans werd deze trend ondersteund door een stevige vraag vanuit de overheid. Kleinere kantorenmarkten en locaties buiten de stadscentra bleven het echter slecht doen. De positieve ontwikkeling van de bezettingsgraad op centrale locaties leidde ertoe dat de vraagprijzen voor de beste kantoorgebouwen op aantrekkelijke locaties in 2010 niet verder daalden. De gemiddelde effectieve huur daalt echter nog steeds. Dit komt doordat verhuurders hun stimuleringspakketten opschroeven in hun streven om de bezettingsgraad van hun kantoorpanden te verbeteren.
De kantorenmarkt in Madrid volgt deze ontwikkeling op enige afstand. Dit komt doordat de macro-economische omstandigheden in Spanje nog altijd somber zijn. De opname van kantoorruimte was laag, de leegstand bleef oplopen en de huren in Madrid daalden verder.

Behalve de economische situatie vormt ook de omvang van de publieke sector een belangrijke verklaring voor de verschillen tussen markten. Washington DC, Parijs en Brussel hebben elk een omvangrijke publieke sector die ook in economisch slechtere tijden behoefte heeft aan kantoorruimte. Daarom worden deze markten doorgaans bestempeld als meer stabiel. Ze zijn vaak de laatste die met een recessie te maken krijgen en de eerste die daarvan weer herstellen. De grootste verhuurtransacties in deze markten in 2010 kwamen ook van de publieke sector. In Washington DC breidde de Securities and Exchange Commission flink uit en nam ruim 80.000 m^2 kantoorruimte op; in Brussel tekende de federale politie een huurovereenkomst voor 65.000 m^2. De top vraaghuren in deze markten herstelden, hoewel het aantal transacties nog laag is.

Terwijl sommige investeerders bereid zijn om meer risico te nemen en hun blik verleggen naar secundair vastgoed, is in het algemeen de focus nog sterk gericht op de beste gebouwen op de beste locaties met solide huurders op lange huurcontracten. Daardoor zijn de aanvangsrendementen van de beste gebouwen gedaald, terwijl die van de minder goede gebouwen hoog zijn gebleven. In combinatie met stijgende vraaghuren op toplocaties en dalende huren voor minder vastgoed, betekent dit dat de vastgoedwaarde van het topsegment herstelt terwijl de waardes in de overige categorieën nog immer dalen.

Vooruitzichten
Door de grote toename van beschikbare kantoorruimte in veel markten, zijn de verhuurcondities voor de verhurende partij nog steeds ongunstig. In de deelmarkten waar het ruime aanbod van structurele aard is, blijven de vooruitzichten op dit gebied slecht. Dit onderstreept het belang om investeringen in kantoorvastgoed toe te spitsen op moderne gebouwen op duurzaam goede locaties die uitzicht bieden op langetermijn huurgroei.

Wereldhave zoekt actief naar mogelijkheden om haar Franse kantorenportefeuille te laten groeien. Dit kan door kantoorpanden aan te kopen of door ze te ontwikkelen. Voor wat betreft de Spaanse investeringen in kantoren is Wereldhave kritischer dan ooit, aangezien de Spaanse economische situatie erg onzeker is. In de Verenigde Staten richt Wereldhave zich op het verbeteren van de bezettingsgraad van de kantoren en op de succesvolle afronding van het ontwikkelingsproject in San Antonio.

Verenigde Staten

San Diego
1 655 Broadway
2 10th & J Streets

Washington D.C.
3 1401 New York Avenue, 701 8th Street en 801 9th Street
4 21660 Ridgetop Circle, Sterling
5 13600 en 13650 Dulles Technology Drive, Herndon

Texas
6 17101 La Cantera Parkway, San Antonio
7 8300 Mopac Expressway, 6801 Capital of Texas HWY North, 4801 en 5001 Plaza on the Lake, Austin
8 161 Corporate Center, 4600 en 4650 Regent Boulevard, Irving
9 4490 en 4500 Eldorado Parkway, McKinney

Frankrijk

In Frankrijk richt Wereldhave zich op kantoren in de regio Parijs en een portefeuille met een minimale omvang van € 400 mln. De portefeuille van € 176,3 mln bestaat voor 90% uit twee kantoorgebouwen in Saint Denis en Levallois-Perret, Parijs. De ontwikkelingsportefeuille van € 3,3 mln bestaat uit een kantoorontwikkeling van 17.670 m² in het oosten van Parijs, een totale investering van € 67 mln. Start bouw staat gepland voor het derde kwartaal 2011 met oplevering in 2013.

OECD Economic Outlook	2009	2010	2011	2012
Economische groei	-2,5	1,6	1,6	2,0
Gemiddelde groei EU zone	-4,1	1,7	1,7	2,0
Inflatie	0,1	1,6	1,1	1,1
Groei consumptie	0,6	1,5	1,6	2,2
Groei bedrijfsinvesteringen	-8,5	-1,8	4,1	6,3
Groei werkgelegenheid	-0,9	0,3	0,7	0,7
Werkloosheid	9,1	9,3	9,1	8,8

Het herstel van de Franse economie zette in 2010 door. De economische groei piekte in het tweede kwartaal en zwakte daarna af. Ondanks de groei nam de werkgelegenheid niet toe. De consumptie profiteerde in de tweede helft van het jaar van een gematigde loongroei.

Met ongeveer 53 mln m² kantoorruimte blijft Parijs de grootste kantorenmarkt van Europa. De voorraad kantoorruimte groeit steeds langzamer. Momenteel is er slechts 0,5 mln m² kantoorruimte in aanbouw. Dit is ongeveer de helft van de hoeveelheid die in 2008 in aanbouw was. De vraag van huurders naar extra ruimte is nog niet volledig hersteld. Hoewel de opname op het langetermijngemiddelde uitkwam, bleef de leegstand hoog. Dit duidt er op dat de verhuuractiviteit vooral betrekking had op verhuizingen en niet op uitbreidingen. Bijna de helft van de 2,2 mln m² die werd opgenomen betrof kantoorruimte in de binnenstad van Parijs. Hier maakten grote kantoorgebruikers gebruik van de sterk gedaalde effectieve huurniveaus. De Franse overheidsinstanties zijn niet bereid om meer dan € 400 per m² te betalen en overwegen in toenemende mate om vanuit de binnenstad te verhuizen naar de periferie, waar grotere vloeroppervlakken beschikbaar zijn tegen lagere huren dan in de binnenstad. Deze ontwikkeling illustreert de trend dat de voorkeur onder kantoorgebruikers uitgaat naar meer efficiënte en meer duurzame gebouwen in de nabijheid van het openbaar vervoer. De investeringen in kantoorruimte herstellen. Vanwege de sterke focus van investeerders op vastgoed van hoge kwaliteit met solide huurders op lange huurcontracten, zakten de aanvangsrendementen voor dit type vastgoed weer tot beneden de 5%.

De vraaghuren voor eersteklas kantoorruimte in het Central Business District van Parijs, die tijdens de recessie met 25% daalden, herstelden zich grotendeels en bereikten in de tweede helft van het jaar een niveau van € 750 per m². Ten opzichte van 2009 steeg de opname met 85%, om het jaar te eindigen op 330.000 m². De leegstand daalde licht tot 5,5%. In de welvarende voorsteden Neuilly en Levallois-Perret steeg de opname met 35%, waardoor hier de leegstand daalde van 7,5% in 2009 naar rond de 6,6% aan het eind van 2010.

De opname van kantoorruimte herstelde ook flink in de binnenste periferie. Verdere groei van de opname werd belemmerd door de geringe beschikbaarheid van goede, grote kantoorruimtes.

In 2010 nam de bezettingsgraad van de Franse kantoorportefeuille sterk toe aangezien EDF op een 9-jarig huurcontract werd aangetrokken als huurder in het gebouw 'Le Carré Vert' in Levallois-Perret. Dit gebouw is nu volledig verhuurd.

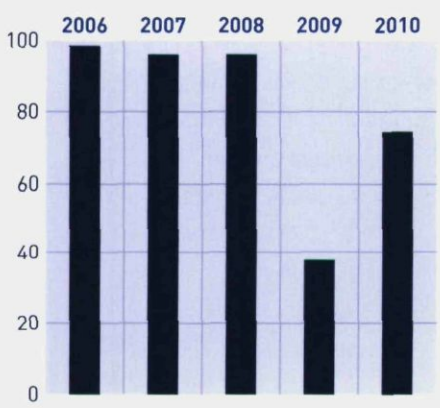
In november bereikte Wereldhave overeenstemming over de verwerving van een € 67 mln kostend ontwikkelingsproject nabij de A-86 rondweg. Het project is gelegen in Joinville-le-Pont, een welvarende voorstad in de oostelijke binnenste periferie van Parijs. Dit duurzame ontwikkelingsproject betreft een state-of-the-art kantoorgebouw van 17.670 m² verhuurbaar oppervlak met uitmuntende toegang tot het openbaar vervoer en een BREEAM 'uitstekend' certificaat. Gedurende het jaar 2010 steeg de bezettingsgraad van de Franse portefeuille onroerend goed in exploitatie tot 74,7% (2009: 37,5%). Eind december 2010 was de portefeuille nagenoeg volledig verhuurd. Op 31 december 2010 bedroeg de waarde van de portefeuille onroerend goed in exploitatie € 176,3 mln (2009: € 172,3 mln). De waardestijging (+2,3%) is een gevolg van lagere aanvangsrendementen (+6,4%), investeringen (+2,2%) en lagere huren (-6,3%).

Vooruitzichten

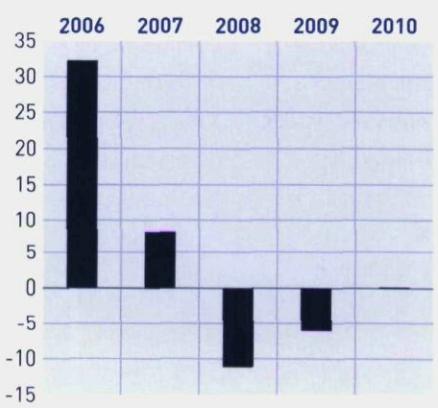
De focus van de Franse managementorganisatie ligt op het behouden van de hoge bezettingsgraad van de kantoorgebouwen, de succesvolle ontwikkeling van het kantoorgebouw in Joinville-le-Pont, en de verdere uitbreiding van de kantorenportefeuille. Bij de uitbreiding van de Franse portefeuille legt Wereldhave zich toe op kantoren van hoge kwaliteit op goed met het openbaar vervoer bereikbare locaties in de regio Parijs.

Artist's impression van kantoorontwikkeling te Joinville-le-Pont, Parijs

Gemiddelde bezettingsgraad (%)



Herwaardering onroerend goed in exploitatie (%)



Top 5 huurders

1. Electricité de France
2. Groupe Canal+
3. Kohler
4. AMC Europe
5. Go Sport France

(per 31 december 2010 op basis van de contractuele jaarhuur 2011)

Spanje

In Spanje richt Wereldhave zich op kantoren in de regio Madrid, waarbij Wereldhave op termijn streeft naar een portefeuille met een minimale omvang van € 400 mln. De portefeuille heeft een omvang van € 137,4 mln en bestaat voor 58% uit drie kantoren in Madrid. De portefeuille bevat geen ontwikkelingsprojecten.

OECD Economic Outlook	2009	2010	2011	2012
Economische groei	-3,7	-0,2	0,9	1,8
Gemiddelde groei EU zone	-4,1	1,7	1,7	2,0
Inflatie	-0,2	1,5	0,9	0,3
Groei consumptie	-4,2	1,5	1,7	2,3
Groei bedrijfsinvesteringen	-16,0	-6,8	-1,8	2,0
Groei werkgelegenheid	-6,8	-2,3	0,2	1,3
Werkloosheid	18,0	19,8	19,1	17,4

De Spaanse economie bleef in de eerste helft van 2010 nog krimpen. In de tweede helft van het jaar stabiliseerde de economie door een toenemende export en diverse stimuleringsmaatregelen van de overheid. De particuliere consumptie bleef echter laag en de bedrijfsinvesteringen daalden. Detailhandelsverkopen hadden te lijden van een BTW-verhoging in de tweede helft van het jaar. Het herstel van het consumentenvertrouwen remde af toen de regering aanvullende besparingsmaatregelen aankondigde, zoals het beperken van de werkloosheidsuitkeringen. De Spaanse werkloosheid liep in 2010 op tot 21% en is hiermee de hoogste in de westerse wereld.

In 2010 bleef de kantorenmarkt in Madrid nadeel ondervinden van het lage ondernemersvertrouwen. De opname van kantoorruimte steeg evenwel tot 418.000 m^2 (tegen 312.000 m^2 over 2009). Verhuizingen van huurders worden nog steeds vooral gedreven door inkrimpingen en een streven naar lagere huren. Dit leidde tot een voortgaande daling van de huurprijzen, die intussen de bodem bereikt lijken te hebben. De incentives bleven daarentegen stabiel op één maand huurvrij per jaar contractuele huur. De huren voor eersteklas kantoorruimte in het Central Business District liggen ongeveer eenderde beneden het niveau van 2008 op € 27/m^2/maand. Doordat huurders meer ruimte aan de markt teruggaven dan dat ze aanhuurden, liep de beschikbaarheid van kantoorruimte op en daalden de huurniveaus in alle deelmarkten. Aan het einde van het jaar stond 10% van de kantoorvoorraad leeg. Dit varieert overigens van 6% in het centrum tot 16% op locaties in de noordelijke periferie.

Hoewel de huurmarkt nog steeds niet is aangetrokken, verbeterde het vertrouwen van vastgoedinvesteerders wel gedurende het jaar. De economische vooruitzichten voor de korte termijn zijn nog niet heel goed, maar investeerders verwachten wel dat de economie op langere termijn zal herstellen. Aangezien de huren minder hard dalen en in 2011 misschien wel de bodem bereiken, neemt de interesse van investeerders in kantoren in Madrid weer toe. De gestegen prijzen vertaalden zich in lagere aanvangsrendementen in het Central Business District; die daalden van 6,25% aan het begin van het jaar naar 5,75% aan het eind. Het grootste deel van de investeringen werd gedaan door private investeerders die middelgrote kantoorpanden kochten. Enkele vermeldenswaardige verhuringen vonden plaats op de as van de Castellana - Nuevo Ministerios. Hier waren huurders in staat om representatieve kantoorruimte aan te huren die ook nog eens beter betaalbaar was geworden.

Toch was de periferie de meest actieve markt. Hoewel deze markt slechts eenderde van de totale kantorenvoorraad omvat, vond maar liefst de helft van de verhuurtransacties er plaats. Dit duidt op een verhuisbeweging naar de periferie waar de huren lager zijn, de gebouwen moderner en meer efficiënt dan in de binnenstad.

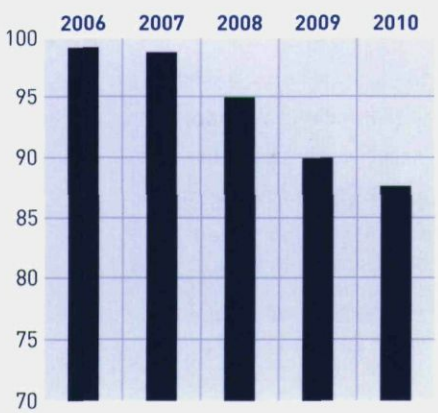
De samenstelling van de Spaanse vastgoedportefeuille wijzigde niet in 2010. De bezettingsgraad van de Spaanse portefeuille (87,6%) daalde gedurende het afgelopen jaar (2009: 89,9%). In december werd een plan opgesteld voor de herontwikkeling van het winkel- en vrijetijdscentrum Planetocio in Collado Villalba, zo'n 30 km ten noordwesten van Madrid. Dit centrum heeft te lijden van een slecht functionerende supermarkt en van de sluiting van de ijsbaan, die een belangrijke trekker was. De herontwikkeling zal plaatsvinden in de periode 2011-2012, gebaseerd op een mix van actieve en passieve leisure. Op 31 december 2010 bedroeg de waarde van de Spaanse portefeuille onroerend goed in exploitatie € 137,4 mln (2009: € 153,6 mln). De waardedaling (-10,5%) is een gevolg van het saldo van lagere huren (-7,3%), hogere aanvangsrendementen (-3,5%) en investeringen (+0,3%).

Vooruitzichten

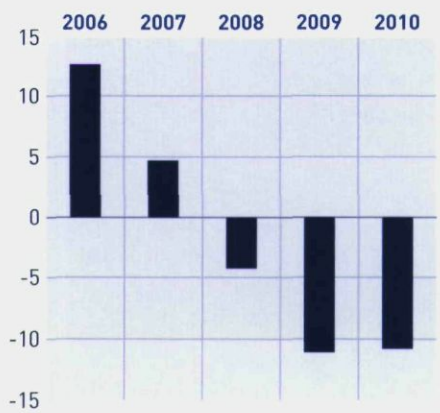
In 2011 zal Wereldhave starten met de herontwikkeling van het winkel- en vrijetijdscentrum Planetocio in Collado Villalba. De werkzaamheden vangen aan in de eerste helft van 2011 en de oplevering staat gepland in 2012. Met het oog op de economische situatie beoordeelt Wereldhave nieuwe investeringsmogelijkheden uiterst kritisch. Bij de uitbreiding van de Spaanse portefeuille legt Wereldhave zich toe op kantoren van hoge kwaliteit op goed met het openbaar vervoer bereikbare locaties in de regio Madrid.

Plaza de la Lealtad, Madrid

Gemiddelde bezettingsgraad (%)



Herwaardering onroerend goed in exploitatie (%)



Top 5 huurders

- Cisco Systems
- Telia Sonera
- Grandes Almacenes
- Stock Uno Grupo de Servicios
- Hay Group

(per 31 december 2010 op basis van de contractuele jaarhuur 2011)

Verenigde Staten

In de Verenigde Staten richt Wereldhave zich op kantoren en woningen in Washington DC, Texas en San Diego. De portefeuille van € 704,3 mln bestaat voor 90% uit kantoren. Het grootste project uit de ontwikkelingsportefeuille van € 96,1 mln is het gemengde project Eilan in San Antonio. De totale investering beloopt ca. € 115 mln. De kantoren uit de eerste fase zijn in september 2010 opgeleverd, de eerste woningen komen vanaf eind 2011 gereed.

OECD Economic Outlook	2009	2010	2011	2012
Economische groei	-2,6	2,7	2,2	3,1
Gemiddelde groei EU zone	-4,1	1,7	1,7	2,0
Inflatie	-0,3	1,6	1,1	1,1
Groei consumptie	-1,2	1,7	2,4	2,7
Groei bedrijfsinvesteringen	-17,1	5,9	10,1	9,0
Groei werkgelegenheid	-3,8	-0,5	1,2	1,6
Werkloosheid	9,3	9,7	9,5	8,7

In 2010 zette het herstel van de Amerikaanse economie door. De particuliere consumptie, die grofweg tweederde van de Amerikaanse economie uitmaakt, trok in de loop van het jaar aan en de bedrijfsinvesteringen groeiden eveneens. De toegenomen activiteit in het bedrijfsleven leidde ook tot een stijging van de werkgelegenheid in de private sector. Een sterke toename van de import deed het tempo van herstel in de loop van het jaar echter weer afnemen.
De kantorenmarkt profiteerde van het economisch herstel, maar er waren aanzienlijke verschillen tussen regio's. De kantorenmarkt in Washington DC profiteerde van een groeiende werkgelegenheid bij de federale overheid. Mede als gevolg van enkele grote huurtransacties van federale diensten overtrof de netto opname in 'The District' het lange termijn gemiddelde en eindigde het jaar op 350.000 m^2. In de periferie nam de opname ook toe maar deze bleef onder het lange termijn gemiddelde steken. Vanwege de positieve netto opname en de lage bouwactiviteit daalde de leegstand vanaf het tweede kwartaal. De vraaghuren voor de beste gebouwen zijn begonnen langzaam te stijgen vanaf het tweede kwartaal, maar de effectieve huur daalt nog steeds doordat verhuurders meer huurkortingen weggeven om solvabele huurders aan te trekken. De aanvangsrendementen voor de beste gebouwen bewegen zich omlaag.
In Texas groeiden de kantorenmarkten verder doordat de aantrekkelijke belastingwetgeving zorgt voor een continue toestroom van bedrijven en personen. Lokale kantorenmarkten hebben weliswaar enige tijd krimp laten noteren, maar verbeterden weer vanaf het tweede en derde kwartaal van 2010. De leegstand daalde vanaf de topniveaus, maar is nog steeds erg hoog. Er worden veel huurkortingen weggegeven, waardoor huurders van kantoorruimte steeds hogere kwaliteit zoeken tegen een lagere prijs. Daardoor nam het aanbod van goede kantoren af en zijn de vraaghuren in dit segment langzaam aan het stijgen.
Californië is door de recessie zwaar getroffen en San Diego vormde daarop geen uitzondering. De verhuuractiviteiten in Downtown San Diego liepen in 2010 verder terug. Slechts in het laatste kwartaal van 2010 was er een opleving, die dan ook direct resulteerde in een verhuring en nieuwe huuraanvragen in het DiamondView gebouw aan het einde van het jaar.

De woningmarkten in Dallas en San Antonio profiteerden van de continue bevolkingsgroei. De volkstelling van 2010 wijst uit dat het aantal inwoners van Texas de afgelopen 10 jaar met 21% is gegroeid. De vraag naar appartementen is nog altijd groot, maar bewoners zijn wel kritischer geworden op de prijs en verhuurders gaven meer huurkortingen. Bewoners profiteerden hiervan door binnen hun budget op zoek te gaan naar het beste appartement. Hierdoor concentreert de leegstand zich vooral in de appartementencomplexen van gemiddelde en lagere kwaliteit. Door de beperkte bouwactiviteit van appartementencomplexen zal de beschikbaarheid van woonruimte in 2011 naar verwachting dalen. Dit maakt het mogelijk om de huurkortingen geleidelijk terug te schroeven en op de wat langere termijn de vraaghuren te laten stijgen.

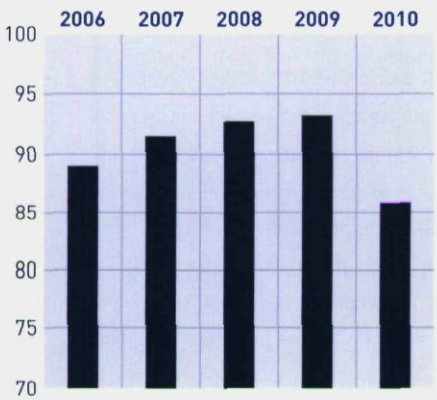
In september 2010 zijn twee door Wereldhave ontwikkelde kantoorgebouwen opgeleverd in de gemengde ontwikkeling Eilàn in San Antonio. De bouw van de winkels, het hotel en de eerste appartementen kan naar verwachting vanaf het eind van 2011 in deelfasen worden opgeleverd. De Amerikaanse portefeuille kreeg in 2010 te maken met relatief veel huurexpiraties en huurders die in betalingsproblemen kwamen. In combinatie met het gereed komen van twee kantoren in San Antonio en de slappe verhuurmarkt leidde dit tot een daling van de bezettingsgraad. Op 31 december 2010 bedroeg de waarde van de Amerikaanse portefeuille vastgoed in exploitatie € 704,3 mln (2009: € 604,8 mln). De waardestijging (+16,5%) was een combinatie van hogere koersen (+7,8%) en investeringen (+5,3%), lagere aanvangsrendementen (+5,1%) alsmede lagere huren (–1,8%).

Vooruitzichten

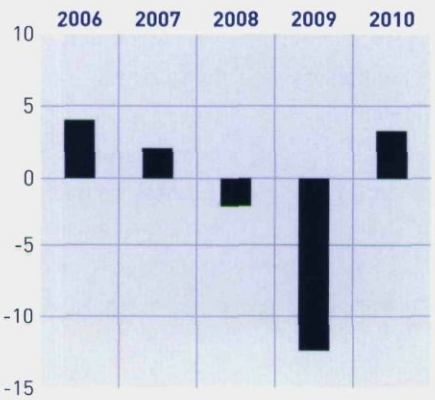
In de meeste Amerikaanse markten neemt de verhuuractiviteit weer toe en ondanks de moeilijke economische omstandigheden verwacht Wereldhave dat de bezettingsgraad van de portefeuille gedurende het jaar weer zal stijgen. Voor een gedeelte van één van de in San Antonio opgeleverde kantoorgebouwen is een eerste huurcontract afgesloten.
De grootste uitdaging voor 2011 is om de eerste fase van het ontwikkelingsproject in San Antonio succesvol af te ronden en om de bezettingsgraad van de portefeuille te verbeteren.

Kantoren Eilan, San Antonio

Gemiddelde bezettingsgraad (%)



Herwaardering onroerend goed in exploitatie (%)



Top 5 huurders

1. United States Mint
2. Robbins Geller Rudman & Dowd
3. Cisco Systems
4. Advanced Equities Financial Corp.
5. Farm Credit Bank of Texas

(per 31 december 2010 op basis van de contractuele jaarhuur 2011)

Ontwikkelingsprojecten

Door zelf vastgoed te ontwikkelen kan Wereldhave nieuw, kwalitatief hoogwaardig vastgoed tegen kostprijs verwerven en daarmee waarde creëren voor aandeelhouders. Wereldhave kan de timing van haar eigen projecten afstemmen op de marktomstandigheden. Om de risico's van project-ontwikkeling beheersbaar te houden, streeft Wereldhave naar een goede balans tussen de omvang van de ontwikkelings-portefeuille en de bestaande vastgoedportefeuille, waarbij de waarde van de ontwikkelingsportefeuille ongeveer 5-10% van de totale portefeuille zal bedragen.

(bedragen x 1 mln)	Aantal m²	Gemaakte kosten	Prognose totale kosten	Geschatte oplevering	Verwacht netto rendement
België					
Nivelles I	12.000	€ 22	€ 44	2012	7,5-8,0%
Tournai I	10.000	€ 0	€ 23	2012	6,75-7,25%
Tournai II	4.500	€ 0	€ 15	2013	6,75-7,25%
Waterloo *	10.000	€ 15,3	€ 60	2014	6,5-7,0%
Genk Shopping I (50%)	37.000	€ 2	€ 45	2013	6,5-7,0%
Frankrijk					
Joinville-le-Pont	17.670	€ 3	€ 67	2013	7,5-8,0%
Nederland					
Leiderdorp	7.000	€ 1	€ 35	2013-2015	6,0-6,5%
Verenigd Koninkrijk					
Richmond *	3.000	£ 5 (€ 6)	£ 23 (€ 27)	2012	6,25-6,75%
Verenigde Staten					
San Antonio, Eilan (fase I) **	58.000	$ 109 (€ 81)	$ 153 (€ 115)	Q4 2011-Q1 2012	7,0-7,5%
Totaal		€ 130	€ 431		

* Inclusief waarde bestaand vastgoed

** Gebaseerd op oorspronkelijke verdeling fase I en fase II

Ontwikkelingsprojecten

België

Nijvel

sector: Retail
type: Uitbreiding
omvang: 12.000 m²
status: In 2008 is het bestaande winkelcentrum geheel vernieuwd. Medio 2010 is een aanvang gemaakt met de bouw van de uitbreiding. Het project fungeert als proefproject op het gebied van duurzaamheid van winkelcentra. De oplevering staat gepland voor 2012 en de eerste voorverhuringen zullen naar verwachting in 2011 worden getekend. De vergunning voor de bouw van een aangrenzend retailpark (Nijvel II) moet nog worden verkregen.

Tournai I & II

sector: Retail en woningen
type: Uitbreiding
omvang: 14.500 m²
status: Tournai I bestaat uit een retail park van 10.000 m² met 500 parkeerplaatsen en ca. 26 appartementen op een perceel grond tegenover winkelcentrum Les Bastions. Tournai II betreft de uitbreiding van het huidige centrum met 4.500 m² op de huidige parkeerplaats. Beide projecten verkeren nog in de planningfase en een aantal vergunningen moet nog worden verkregen, naar verwachting in 2011. In het project wordt met diverse duurzaamheidsaspecten rekening gehouden.

Waterloo

sector: Retail
type: Herontwikkeling
omvang: 10.000 m²
status: Het project omvat de herontwikkeling van een bestaand winkelcentrum in het centrum van Waterloo, een welvarende gemeente ten zuiden van Brussel waarvan de koopkracht ver boven het landelijk gemiddelde ligt. De ontwikkeling voorziet in een niet-overdekt winkelcentrum van 10.000 m² met een parkeergarage en een aantrekkelijk plein en voetgangersgebied.

Genk Shopping I

sector: Retail
type: Herontwikkeling
omvang: 37.000 m²
status: Het project voorziet in de renovatie en uitbreiding van Genk Shopping I, gelegen in het centrum van Genk. Het centrum is grotendeels eigendom van Redevco. Belangrijke huurders zijn Carrefour, Sportsdirect, M&S, WE, Vero Moda, Etam, America Today en Hunkemöller. Na voltooiing zal het totale vloeroppervlak ca. 37.000 m² bedragen. Het winkelcentrum wordt in een joint venture met Redevco ontwikkeld, waarbij Wereldhave Belgium een 50% belang zal nemen in het bestaande Redevco gedeelte en de uitbreiding.

Frankrijk

Joinville-le-Pont

sector: Kantoren
type: Nieuwbouw
omvang: 17.670 m²
status: Dit nieuw te bouwen kantoor omvat 17.670 m² netto verhuurbaar vloeroppervlak over 7 grote verdiepingen en 208 parkeerplaatsen over twee lagen. Het project zal voldoen aan de eisen van BREEAM "uitstekend". Start bouw is voorzien voor het derde kwartaal 2011 met oplevering in 2013. Joinville-le-Pont is één van de meest welvarende oostelijke randsteden van Parijs. Het project ligt direct aan het Bois de Vincennes en is goed bereikbaar met openbaar vervoer en auto. Het grenst aan het station van de RER A en de snelweg A86, de tweede randweg van Parijs. De RER A is de belangrijkste openbaar vervoersverbinding van Parijs, die Oost- en West-Parijs met elkaar verbindt met jaarlijks 290 mln passagiers.

Nederland

Leiderdorp

sector: Retail
type: Uitbreiding
omvang: 7.000 m^2
status: Winkelcentrum Winkelhof in Leiderdorp maakt al vanaf 1993 deel uit van de portefeuille en beschikt over 17.857 m^2 verhuurbaar vloeroppervlak. Het centrum kan worden uitgebreid met 7.000 m^2 waardoor het een beter profiel krijgt en de dominantie in het verzorgingsgebied kan worden versterkt. Bij het project, dat nog steeds in de vergunningsfase verkeert, wordt rekening gehouden met diverse duurzaamheidsinvesteringen. Start bouw is voorzien in 2013.

Verenigd Koninkrijk

Richmond

sector: Retail en kantoren
type: Herontwikkeling
omvang: 3.000 m^2
status: Een bestaand gebouw met winkels en kantoorruimte in Richmond upon Thames zal worden gesloopt om plaats te maken voor een nieuwbouwproject met 1.870 m^2 winkelruimte en 2.615 m^2 kantoren erboven. De winkelruimte is in zijn geheel langjarig verhuurd aan de Amerikaanse Whole Foods groep. Met de sloop- en bouwwerkzaamheden zal in 2011 worden begonnen en oplevering is gepland voor 2012.

Verenigde Staten

San Antonio

sector: Retail, kantoren, woningen en een hotel
type: Nieuwbouw
omvang: Fase I: 500 appartementen, 6.500 m^2 retail, een hotel met 165 kamers en twee kantoren.
status: De twee kantoren uit de eerste fase van het project Eilan werden in het derde kwartaal 2010 opgeleverd. Een eerste huurcontract is getekend. De bouw van de rest van de eerste fase verloopt volgens planning. Oplevering is gepland vanaf het laatste kwartaal van 2011. Na afronding van de eerste fase kan het project worden uitgebreid met meer woningen en commerciële faciliteiten (fase II). Het gehele project is ontworpen als een aantrekkelijke stedelijke woon/werk omgeving met tal van duurzame elementen.

Vooruitzichten

Het economisch herstel in Europa en de Verenigde Staten is nog steeds broos. De schuldenlast van banken is verplaatst naar de overheden, maar daarmee is de problematiek niet wezenlijk veranderd. Dit zal ook in 2011 het economisch klimaat blijven beïnvloeden. Een krachtig, structureel economisch herstel in Europa en de Verenigde Staten lijkt daarom nog ver weg.

Ook de vastgoedmarkt is nog niet hersteld. Het aantal projecten dat te koop wordt aangeboden zal naar verwachting in 2011 verder toenemen. Vastgoed van goede kwaliteit op een goede locatie blijft evenwel altijd in trek en de prijzen ervan zullen daardoor stabieler zijn dan die van minder hoogwaardig vastgoed. Kleinere panden zijn ook redelijk goed verkoopbaar gebleven, vooral aan particuliere investeerders. Prijsdalingen zijn vooral te verwachten voor kwalitatief minder vastgoed, waarbij de bezettingsgraad en gemiddelde looptijd van de huurcontracten in hoge mate de waarde en verkoopbaarheid zullen bepalen.

Wereldhave is ondertussen volop in beweging. In 2010 zijn belangrijke eerste stappen gezet om de nieuwe strategie uit te voeren. 2011 zal weer een actief jaar worden, waarbij de herschikking en de uitbreiding van de portefeuille worden voortgezet. Met een sterke balans, de in februari 2011 overeengekomen onderhandse US-dollar lening van 300 mln, een vastgoedportefeuille van goede kwaliteit en een versterkt management, is Wereldhave goed gepositioneerd om deze taken succesvol uit te voeren.

Wereldhave blijft zich toeleggen op eersteklas vastgoed op goede locaties. Een goede financiële slagkracht en doortastend handelen kunnen Wereldhave in staat stellen kansen te benutten, net als in 2010. Vooral in het Verenigd Koninkrijk, Frankrijk en Spanje wil Wereldhave haar portefeuille uitbreiden naar een minimale omvang van € 400 mln. De vooruitzichten op deze uitbreiding lijken het gunstigst in het Verenigd Koninkrijk en Frankrijk. Verder zal Wereldhave doorgaan met de verkoop van logistieke panden en panden met een waarde minder dan € 20 mln.

In 2011 zal verder vorm en inhoud worden gegeven aan het actief managen van de gekochte winkelcentra, gericht op huur- en waardegroei. De landenorganisaties zijn daartoe in 2010 en begin 2011 versterkt en goed toegerust op deze taak. De aandacht bij de kantorenportefeuille zal vooral gericht zijn op de bezettingsgraad. In de meeste kantorenmarkten zal sprake blijven van prijsdruk als gevolg van de grote leegstand en de stevige concurrentie bij de verhuuractiviteiten.

De ontwikkelingsportefeuille van Wereldhave is in 2010 aanzienlijk uitgebreid en verdient daarom bijzondere aandacht. 2011 zal een belangrijk jaar zijn voor het 'mixed use' project in San Antonio, Texas, omdat de oplevering van fase 1 van dit project vanaf het vierde kwartaal van het jaar voorzien is. Gezien de kwaliteit van het project en de ligging in San Antonio vertrouwt Wereldhave op een succesvolle verhuur van dit project. In België nadert de uitbreiding van het winkelcentrum in Nijvel zijn voltooiing, met een geplande openingsdatum begin 2012. Verder is in België en Nederland een aantal andere (her)ontwikkelings- en/of uitbreidingsprojecten in voorbereiding, waaraan de nodige aandacht besteed zal worden.

2011 belooft dan ook een boeiend en actief jaar te worden waarbij de in 2009 ontwikkelde strategie van Wereldhave verder gestalte zal krijgen.

Den Haag, 2 maart 2011

Directie Wereldhave N.V.

J. Pars
D.J. Anbeek

J. Pars (rechts) en D.J. Anbeek

Resultaten uitgesplitst in direct en indirect resultaat

(bedragen x € 1.000)

	Toel.	2010		2009	
Bruto huuropbrengsten	26	205.673		188.355	
Doorberekende servicekosten		26.527		23.235	
Totaal opbrengsten			232.200		211.590
Servicekosten		-/- 29.903		-/- 26.797	
Exploitatiekosten	27	-/- 42.124		-/- 41.657	
			-/- 72.027		-/- 68.454
Netto huuropbrengsten			160.173		143.136
Waarderingsresultaten	28		-/- 14.096		-/- 247.010
Vervreemdingsresultaten	29		2.468		767
Beheerkosten	30		-/- 14.979		-/- 12.824
Overige baten en lasten	31		258		820
Operationeel resultaat			133.824		-/- 115.111
Interestlasten	32	-/- 30.250		-/- 20.286	
Interestbaten	32	338		686	
Netto interest			-/- 29.912		-/- 19.600
Overige financiële baten en lasten	33		-/- 2.596		119
Resultaat vóór belastingen			101.316		-/- 134.592
Belastingen over het resultaat	34		-/- 6.181		32.321
Resultaat			95.135		-/- 102.271
Winstverdeling					
Aandeelhouders			88.673		-/- 107.096
Minderheidsbelang			6.462		4.825
Resultaat			95.135		-/- 102.271
Resultaat per aandeel *(x € 1)*	35		4,15		-/- 5,07
Resultaat per aandeel bij volledige conversie *(x € 1)*	35		3,95		-/- 5,07

Direct en indirect resultaat

Wereldhave maakt in het resultaat onderscheid tussen direct en indirect resultaat, omdat dit een beter inzicht verschaft in de samenstelling van het resultaat. Het direct resultaat bestaat uit de netto huuropbrengsten, beheerkosten, overige baten en lasten, financiële baten en lasten (niet zijnde koersverschillen, de oprenting van de reële waarde van het conversierecht op converteerbare obligaties, betaalde premies op ingekochte rentedragende schulden en actuariële winsten en verliezen uit hoofde van pensioenregelingen) en belastingen over het directe resultaat. Het indirect resultaat omvat waarderingsresultaten, koersverschillen die opgenomen zijn in de overige financiële baten en lasten, de reële waarde van het conversierecht op converteerbare obligaties, de mutaties in de latente belastingverplichtingen en actuariële winsten en verliezen uit hoofde van pensioenregelingen.
Het direct resultaat per aandeel is hetzelfde als het EPRA resultaat per aandeel.

	2010		2009	
	direct resultaat	indirect resultaat	direct resultaat	indirect resultaat
Bruto huuropbrengsten	205.673		188.355	
Doorberekende servicekosten	26.527		23.234	
Totaal opbrengsten	232.200		211.589	
Service- en operationele kosten	-/- 29.903		-/- 26.796	
Exploitatiekosten	-/- 42.124		-/- 41.657	
	-/- 72.027		-/- 68.453	
Netto huuropbrengsten	160.173		143.136	
Waarderingsresultaten		-/- 14.096		-/- 247.010
Vervreemdingsresultaten		2.468		767
Beheerkosten	-/- 14.979		-/- 12.824	
Overige baten en lasten	869	-/- 611	840	-/- 20
Operationeel resultaat	146.063	-/- 12.239	131.152	-/- 246.263
Interestlasten	-/- 26.882	-/- 3.368	-/- 18.298	-/- 1.988
Interestbaten	338		686	
Netto interest	-/- 26.544	-/- 3.368	-/- 17.612	-/- 1.988
Overige financiële baten en lasten		-/- 2.596		119
Resultaat vóór belastingen	119.519	-/- 18.203	113.540	-/- 248.132
Belastingen over het resultaat	-/- 3.615	-/- 2.566	-/- 2.465	34.786
Resultaat	115.904	-/- 20.769	111.075	-/- 213.346
Winstverdeling				
Aandeelhouders	109.001	-/- 20.328	104.034	-/- 211.130
Minderheidsbelang	6.903	-/- 441	7.041	-/- 2.216
Resultaat	115.904	-/- 20.769	111.075	-/- 213.346
Resultaat per aandeel *(x € 1)*	5,10	-/- 0,95	4,93	-/- 10,00
Resultaat per aandeel bij volledige conversie *(x € 1)*	4,58	-/- 0,63	4,93	-/- 10,00

EPRA BPR grafieken en tabellen

Onroerend goed in exploitatie - huurgegevens

(x € 1.000)

	Bruto huur-inkomsten	Netto huur-inkomsten	Verhuurbaar oppervlak (m^2)	Jaarlijkse contracthuur	Geschatte markthuur	EPRA leegstand
	over deze periode	over deze periode	periode einde	periode einde	periode einde	periode einde
België	25.466	23.525	151.915	24.787	27.815	12,6%
Finland	30.603	29.419	110.107	28.741	32.229	2,0%
Frankrijk	9.599	8.357	48.492	12.670	12.882	2,1%
Spanje	11.024	8.677	86.856	10.401	12.249	14,3%
Nederland	42.513	38.210	321.954	46.452	47.075	1,8%
Verenigd Koninkrijk	18.280	16.119	124.951	23.050	24.115	8,9%
Verenigde Staten	68.188	35.866	260.430	66.339	75.675	14,1%
Totale portefeuille	205.673	160.173	1.104.705	212.440	232.040	8,6%

Onroerend goed in exploitatie - waarderingsgegevens

(x € 1.000)

	Marktwaarde van vastgoed (€m)	Mutatie in waardering gedurende het jaar (€m)	Mutatie in %
België	393,1	-/- 1,3	-/- 0,3%
Finland	503,8	-/- 13,9	-/- 2,7%
Frankrijk	181,3	4,7	2,7%
Spanje	137,9	-/- 16,6	-/- 10,7%
Nederland	624,5	-/- 6,4	-/- 1,0%
Verenigd Koninkrijk	288,8	7,5	2,7%
Verenigde Staten	722,4	27,1	3,9%
Totale portefeuille	2.851,8	1,1	0,0%
IFRS aanpassingen	8,3	-/- 14,5	
	2.860,1	-/- 13,4	-/- 0,5%

Onroerend goed in exploitatie - huurcontractgegevens

(x € 1.000)

	Gemiddelde looptijd huur		Huurstroom van huren aflopend in *:		
	Tot opzeg-mogelijkheid	Tot afloop contract	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5
België	4,2	5,2	4.170	6.656	5.646
Finland	2,6	2,7	5.365	4.068	10.188
Frankrijk	6,9	7,6	374	177	1.888
Spanje	1,9	4,0	5.354	1.523	2.656
Nederland	3,9	4,0	3.201	5.646	18.633
Verenigd Koninkrijk	5,5	9,0	2.205	2.319	7.047
Verenigde Staten	6,0	6,0	3.957	4.362	15.349
Totale portefeuille	3,7	5,3	24.626	24.751	61.407

* Exclusief contracten zonder einddatum

Onroerend goed in exploitatie – like-for-like netto huurinkomsten

(x € 1.000)

	Netto huurinkomsten 2010					
	Vastgoed in eigendom gedurende 2 jaar	Aankopen	Verkopen	Ontwikkelings-projecten	Koers-verschillen	Totale netto huur-inkomsten
België	23.265	261				23.526
Finland	29.419					29.419
Frankrijk	8.357					8.357
Spanje	8.677					8.677
Nederland	25.850	11.848	511			38.209
Verenigd Koninkrijk	13.221		2.242		655	16.118
Verenigde Staten	34.302			-/- 100	1.665	35.867
Totale portefeuille	143.091	12.109	2.753	-/- 100	2.320	160.173
Netto - like-for-like - huurgroei	**2,5%**					

	Netto huurinkomsten 2009					
	Vastgoed in eigendom gedurende 2 jaar	Aankopen	Verkopen	Ontwikkelings-projecten	Koers-verschillen	Totale netto huur-inkomsten
België	24.008					24.008
Finland	28.724					28.724
Frankrijk	3.052					3.052
Spanje	9.769					9.769
Nederland	25.116		625			25.741
Verenigd Koninkrijk	13.801		2.973			16.774
Verenigde Staten	35.068					35.068
Totale portefeuille	139.538	–	3.598	–		143.136

Berekening EPRA 'triple NAV' per aandeel	**31 december 2009**	**31 december 2010**
Eigen vermogen per aandeel	73,77	75,12
Effect van conversie	1,11	0,79
Aanpassing reële waarde derivaten	-/- 0,04	-/- 0,12
Aanpassing latente belastingen	4,44	4,38
Aanpassing goodwill	–	-/- 0,06
EPRA netto vermogen per aandeel	79,28	80,29
Reële waarde van derivaten	0,04	0,12
Reële waarde van rentedragende schulden	-/- 1,87	-/- 1,74
Reële waarde van latente belastingen	-/- 2,66	-/- 2,63
EPRA 'triple NAV' per aandeel	74,79	76,04

Onroerend goed in exploitatie per 31 december 2010

(alleen objecten met een reële waarde boven € 5 mln zijn afzonderlijk vermeld)

locatie	retail m² v.v.o.	kantoren m² v.v.o.	overig m² v.v.o.	parkeer-plaatsen aantal	jaar van aankoop	jaar van bouw of renovatie	jaarhuur 2011 (x € 1 mln)
België *)							
Retailportefeuille							
Luik							
Quai des Vennes 1	30.252			2.200	1994	1994	9,7
Nijvel							
Chaussée de Mons 18	16.195			802	1984	1995	3,0
Doornik							
Boulevard Walter de Marvis 22	15.540			1.260	1988	1996	2,8
Waterloo							
Chaussée de Bruxelles 193-195 (erfpacht tot 2039)	3.122				2010	1967	0,8
	65.109						16,3
Overig							
Brussel							
Boulevard Bischoffsheim 1-8		12.666		150	1988	2002	2,4
Medialaan 28, Vilvoorde		13.018		305	1998	2002	1,7
Boulevard Bischoffsheim 22-25		5.230		64	1990	1990	1,0
Medialaan 30, Vilvoorde		5.650		178	1999	2001	0,8
Medialaan 32, Vilvoorde		4.027		123	1999	2001	0,7
Antwerpen							
Roderveldlaan 3-4-5, Berchem		17.011		316	1999	2001	2,3
Berchemstadionstraat 76-78, Berchem		11.400		217	1999	2002	1,8
Roderveldlaan 1-2, Berchem		11.560		238	1999	2001	1,6
objecten < € 5 mln		6.244		114			0,8
	65.109	**86.806**					**29,4**
Finland							
Retailportefeuille							
Helsinki en omgeving							
Itäkeskus	85.009	9.537		3.000	2002	2001	26,6
Lansituulentie 5, Espoo	12.117			234	2003	1998	3,2
	97.126						29,8
Overig							
objecten < € 5 mln			3.444	80	2007	2007	0,4
	97.126	**9.537**	**3.444**				**30,2**
Frankrijk							
Kantorenportefeuille							
Parijs en omgeving							
45-49 Rue Kléber, Levallois-Perret		19.660		350	1999	1999	6,8
Avenue Jules Rimet, Saint-Denis		10.993		121	1999	2001	2,7
		30.653					9,5
Overig							
Duinkerken							
Quai des Fusiliers Marins	17.839			600	1999	1999	2,4
	17.839	**30.653**					**11,9**

locatie	retail m² v.v.o.	kantoren m² v.v.o.	overig m² v.v.o.	parkeer-plaatsen aantal	jaar van aankoop	jaar van bouw of renovatie	jaarhuur 2011 (x € 1 mln)
Nederland							
Retailportefeuille							
Arnhem							
Winkelcentrum Kronenburg (erfpacht tot 2110)	31.752			1.000	1988	1985	7,8
Purmerend							
Winkelcentrum Eggert	20.927			390	2010	1992	5,4
Leiderdorp							
Winkelcentrum Winkelhof	17.857			830	1993	1999	4,1
Eindhoven							
Winkelcentrum Woensel	10.342				2010	2006	3,9
Etten-Leur							
Winkelcentrum Etten-Leur	22.146				1991	1995	3,8
Roosendaal							
Winkelcentrum De Roselaar	12.574				2010	1996	3,5
Capelle a/d IJssel							
Winkelcentrum De Koperwiek	9.099		61 app.		2010	1995	2,9
Maassluis							
Winkelcentrum Koningshoek	16.500				2010	1973	2,9
Geldrop							
Heuvel 62-89A en Achter de Kerk 1, 3, 5 en 15	4.537		30 app.		1978	1996	1,1
	145.734						35,4
Overig							
Den Haag							
Laan van Ypenburg 20-160			47.179	155	1996	1993	3,2
Nuth							
Thermiekstraat 15			18.066	690	1977	1987	1,2
Moerdijk							
Middenweg 6			8.779	126	1997	1988	1,1
Best							
Brem 4			11.283	690	1977	1971	0,9
Alphen aan den Rijn							
R. Wallenbergplein 21-37		6.177		108	1999	2002	0,9
J. Keplerweg 2			14.698	50	1997	2005	0,8
Utrecht							
Rutherfordweg 1			12.876	100	1997	1994	0,7
Amsterdam							
Hornweg 64			12.457	117	1997	1991	0,7
Roosendaal							
Borchwerf 23			15.378	126	1997	1994	0,7
Amersfoort							
Basicweg 1-3			11.377	96	1997	1993	0,7
objecten < € 5 mln		2.050	15.900	115			1,3
	145.734	**8.227**	**167.993**				**47,6**
				91 app.			

locatie	retail m² v.v.o.	kantoren m² v.v.o.	overig m² v.v.o.	parkeer-plaatsen aantal	jaar van aankoop	jaar van bouw of renovatie	jaarhuur 2011 (x € 1 mln)
Spanje							
Kantorenportefeuille							
Madrid							
15 Avenida de la Vega, Alcobendas		22.676		421	1999	2000	4,2
2 Plaza de la Lealtad		3.012			1989	1999	1,1
15 Calle Fernando el Santo		3.254		39	1991	1993	0,9
		28.942					6,2
Overig							
46 Avenida Juan Carlos I, Collado Villalba	22.666			980	2007	2001	3,7
1-2 Calle Mariano Benlliure, Rivas-Vaciamadrid			35.248	351	2001	2002	2,4
	22.666	**28.942**	**35.248**				**12,3**
Verenigd Koninkrijk							
Retailportefeuille							
Poole							
Kingland Crescent & 175 High Street (erfpacht tot 2112)	50.600			35	2010	1985	8,0
Londen en omgeving							
56-70 Putney High Street, SW15	4.369			44	1988	1971	0,8
326-334 Chiswick High Road, W4	2.307				1988	1974	0,7
Sheffield							
Penistone Road	3.918			163	1988	1986	0,5
objecten < € 5 mln	11.918			354			1,7
	73.112						11,7
Overig							
Manchester							
Wilmslow Road		27.084		927	2005	2003	5,4
Londen en omgeving							
14-18 Eastcheap, EC3		3.630			1988	1991	1,5
31-36 Foley Street, W1		3.155		10	1988	1993	1,0
72-74 Dean Street, Royalty House, W1		2.648		12	1988	1999	1,0
126-134 Baker Street, W1	605	934			1988	1999	0,7
26-28 Great Portland Street, W1 (erfpacht tot 2105)		1.290			1988	1990	0,6
73-75 North Street, Guildford	357	1.085			1988	1976	0,5
Northampton							
100 Pavillion Drive		11.051		510	1998	1991	1,3
	74.074	**50.877**					**23,7**

locatie	retail m² v.v.o.	kantoren m² v.v.o.	overig m² v.v.o.	parkeer-plaatsen aantal	jaar van aankoop	jaar van bouw of renovatie	jaarhuur 2011 (x € 1 mln)
Verenigde Staten							
Kantorenportefeuille							
San Diego, California							
655 West Broadway							
(erfpacht tot 2058)		36.600	12 app.	752	2007	2005	13,9
10th & J Streets		28.359	1 app.	928	2008	2007	10,9
Washington D.C. en omgeving							
801 9th Street		21.930		190	2006	1999	8,7
1401 New York Avenue		17.646		165	1988	1984	6,6
701 8th Street		12.465		101	2005	2005	6,1
21660 Ridgetop Circle, Sterling		11.681			1999	2002	2,1
13650 Dulles Technology Drive, Herndon		10.507		531	1999	2000	2,4
13600 Dulles Technology Drive, Herndon		10.507		531	1999	2000	1,8
San Antonio, Texas							
17101 La Cantera Parkway		19.068		821	2010	2010	4,4
Austin, Texas							
5001 Plaza on the Lake Drive		11.383		539	1999	1999	2,5
4801 Plaza on the Lake Drive		10.363		491	1999	1999	2,2
8300 Mopac Expressway		8.669		431	1998	2000	1,6
6801 Cap. of Texas Highway North		8.568		344	1999	1999	1,6
Dallas en omgeving, Texas							
805 Central Expressway, Allen		10.702		737	1999	1999	1,3
161 Corporate Center, Irving		9.737		465	1998	1998	1,3
4650 Regent Boulevard, Irving		7.432		479	1999	1999	1,2
4600 Regent Boulevard, Irving		7.432		479	1998	1998	1,2
4500 Eldorado Parkway, McKinney		5.490		188	2006	2006	1,0
		248.539					70,8
Overig							
Dallas en omgeving, Texas							
4490 Eldorado Parkway, McKinney			525 app.	880	2000	2004	4,0
411 East Buckingham Road, Richardson			338 app.	648	1999	1999	2,6
Austin, Texas							
3801 Cap. of Texas Highway North	11.891			550	2004	2002	2,7
	11.891	**248.539**	**876 app.**				**80,1**
Totaal	**434.439**	**463.581**	**206.685 m²**				**235,2**
			967 app.				

Onder v.v.o. wordt verstaan netto verhuurbaar vloeroppervlak. Alle objecten zijn gelegen op eigen grond, tenzij anders vermeld. De jaarhuur betreft de huur bij volledige bezetting vóór aftrek van exploitatiekosten.
*) In de objecten in België heeft Wereldhave een belang van 69,3%.

Onafhankelijke taxateurs

Catella Property Group, Helsinki

CBRE, Amsterdam

Cushman & Wakefield, Brussel, Houston, San Diego, Washington D.C.

Jones Lang La Salle, Parijs, Madrid, Londen

Troostwijk-Roux Expertises cvba, Antwerpen

Troostwijk Taxaties B.V., Amsterdam

Overzicht onroerend goed in exploitatie

(bedragen x € 1 mln)

In onderstaand overzicht wordt een samenvatting gegeven van de reële waarde van het onroerend goed in exploitatie per 31 december 2010. Vreemde valuta zijn omgerekend tegen de koersen per 31 december 2010. De jaarhuur betreft de huur bij volledige bezetting voor aftrek van exploitatiekosten.

	retail		kantoren		overig		totaal	
	markt-waarde	jaar-huur	markt-waarde	jaar-huur	markt-waarde	jaar-huur	markt-waarde	jaar-huur
België	252,2	16,3	143,5	13,1			395,7	29,4
Finland	505,9	29,8			2,2	0,4	508,1	30,2
Frankrijk	17,2	2,4	159,1	9,5			176,3	11,9
Nederland	501,8	35,4	13,6	1,1	114,9	11,1	630,3	47,6
Spanje	27,5	3,7	79,8	6,2	30,1	2,4	137,4	12,3
Verenigd Koninkrijk	167,7	11,7	124,6	10,8	15,7	1,2	308,0	23,7
Verenigde Staten	24,7	2,7	633,0	70,8	46,6	6,6	704,3	80,1
Totaal	1.497,0	102,0	1.153,6	111,5	209,5	21,7	2.860,1	235,2

Overzicht herwaardering onroerend goed in exploitatie

(bedragen x € 1 mln)

In onderstaand overzicht wordt een samenvatting gegeven van de herwaardering in 2010 van onroerend goed in exploitatie per land en in een percentage per land per sector. Vreemde valuta zijn omgerekend tegen de koersen per 31 december 2010.

	waarde 31-12-2010	herwaar-dering in 2010	in % van de waarde vóór herwaardering			
			retail	kantoren	overig	totaal
België	395,7	-/- 0,9	0,3	-/- 1,2		-/- 0,2
Finland	508,1	-/-16,4	-/- 2,9		-/-34,3	-/- 3,1
Frankrijk	176,3	0,1	0,3	0,1		0,1
Nederland	630,3	-/- 7,4	1,0	-/- 2,1	-/- 9,6	-/- 1,2
Spanje	137,4	-/-16,7	-/-35,9	-/- 1,2	-/- 1,1	-/-10,8
Verenigd Koninkrijk	308,0	5,5	1,6	2,0	2,9	1,8
Verenigde Staten	704,3	22,4	-/- 3,1	3,8	0,1	3,3
Totaal	2.860,1	-/-13,4	-/- 1,5	2,0	-/- 5,9	-/- 0,5

Primaire overzichten Jaarrekening 2010

Geconsolideerde balans per 31 december 2010

(bedragen x € 1.000)

	Toel.	31 december 2010		31 december 2009	
Activa					
Vaste activa					
Onroerend goed in exploitatie		2.860.083		2.418.248	
Ontwikkelingsprojecten		134.517		81.629	
Vastgoedbeleggingen	5		2.994.600		2.499.877
Bedrijfsmiddelen	6	6.499		6.308	
Immateriële activa	7	6.321		2.823	
Financiële activa	8	24.532		24.352	
Latente belastingvorderingen	9	5.000		1.381	
Overige vaste activa	10	37.949		26.689	
			80.301		61.553
			3.074.901		2.561.430
Vlottende activa					
Debiteuren en overige vorderingen	11	14.699		15.374	
Belastingen	12	145		20	
Liquide middelen	13	32.096		20.156	
			46.940		35.550
			3.121.841		2.596.980
Groepsvermogen en verplichtingen					
Groepsvermogen					
Aandelenkapitaal	14	214.485		212.770	
Agio	15	777.728		766.432	
Algemene reserve	16	656.640		655.961	
Herwaarderingsreserve	17	1.456		1.762	
Reserve koersverschillen	18	-/- 39.077		-/- 67.371	
			1.611.232		1.569.554
Minderheidsbelang			116.832		116.921
			1.728.064		1.686.475
Langlopende schulden					
Rentedragende schulden	19	876.915		572.057	
Latente belastingverplichtingen	20	129.277		119.036	
Financiële verplichtingen	24	4.558		5.868	
Overige langlopende schulden	21	49.508		21.335	
			1.060.258		718.296
Kortlopende schulden					
Crediteuren		4.925		3.907	
Belastingen	22	1.933		2.055	
Rentedragende schulden	19	271.101		140.757	
Overige kortlopende schulden	23	55.560		45.490	
			333.519		192.209
			3.121.841		2.596.980
Intrinsieke waarde per aandeel *(x € 1)*	36		75,12		73,77

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2010

(bedragen x € 1.000)

	Toel.	2010		2009	
Bruto huuropbrengsten	26	205.673		188.355	
Doorberekende servicekosten		26.527		23.234	
Totaal opbrengsten			232.200		211.589
Servicekosten		-/- 29.903		-/- 26.796	
Exploitatiekosten	27	-/- 42.124		-/- 41.657	
			-/- 72.027		-/- 68.453
Netto huuropbrengsten			160.173		143.136
Waarderingsresultaten	28		-/- 14.096		-/- 247.010
Vervreemdingsresultaten	29		2.468		767
Beheerkosten	30		-/- 14.979		-/- 12.824
Overige baten en lasten	31		258		820
Operationeel resultaat			133.824		-/- 115.111
Interestlasten	32	-/- 30.250		-/- 20.286	
Interestbaten	32	338		686	
Netto interest			-/- 29.912		-/- 19.600
Overige financiële baten en lasten	33		-/- 2.596		119
Resultaat vóór belastingen			101.316		-/- 134.592
Belastingen over het resultaat	34		-/- 6.181		32.321
Resultaat			95.135		-/- 102.271
Winstverdeling					
Aandeelhouders			88.673		-/- 107.096
Minderheidsbelang			6.462		4.825
Resultaat			95.135		-/- 102.271
Resultaat per aandeel *(x € 1)*	35		4,15		-/- 5,07
Resultaat per aandeel bij volledige conversie *(x € 1)*	35		3,95		-/- 5,07

Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

(bedragen x € 1.000)

	2010		2009	
Resultaat		95.135		-/-102.271
Overige gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten:				
Koersverschillen	28.294		1.182	
Herwaardering van financiële activa beschikbaar voor verkoop	-/- 442		1.966	
Totaal overige gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten		27.852		3.148
Totaal van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten		122.987		-/- 99.123
Aandeelhouders		116.661		-/-104.551
Minderheidsbelang		6.326		5.428
		122.987		-/- 99.123

Geconsolideerd overzicht van mutaties in het groepsvermogen over 2010

(bedragen x € 1.000)

	Aandeelhouders						Minder heids-belang	Totaal
	Aandelen kapitaal	Agio	Algemene reserve	Herwaar-derings-reserve	Reserve koers-verschillen	Totaal aandeel-houders		
Stand op 1 januari 2009	207.817	763.809	836.811	399	-/-68.553	1.740.283	119.889	1.860.172
Gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten								
Resultaat	–	–	-/-107.096	–	–	-/-107.096	4.825	-/-102.271
Koersverschillen	–	–	–	–	1.182	1.182	–	1.182
Herwaardering van financiële activa beschikbaar voor verkoop	–	–	–	1.363	–	1.363	603	1.966
Totaal van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	–	–	-/-107.096	1.363	1.182	-/-104.551	5.428	-/- 99.123
Transacties met aandeelhouders								
Vermindering minderheids-belang (VS)	–	–	–	–	–	–	-/- 2.090	-/- 2.090
Eigen-vermogenscomponent converteerbare obligatielening	–	7.576	–	–	–	7.576	–	7.576
Stockdividend	4.953	-/- 4.953	–	–	–	–	–	–
Dividend over 2008	–	–	-/- 73.754	–	–	-/- 73.754	-/- 6.306	-/- 80.060
Stand op 31 december 2009	212.770	766.432	655.961	1.762	-/-67.371	1.569.554	116.921	1.686.475
Gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten								
Resultaat	–	–	88.673	–	–	88.673	6.462	95.135
Koersverschillen	–	–	–	–	28.294	28.294	–	28.294
Herwaardering van financiële activa beschikbaar voor verkoop	–	–	–	-/- 306	–	-/- 306	-/- 136	-/- 442
Totaal van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	–	–	88.673	-/- 306	28.294	116.661	6.326	122.987
Transacties met aandeelhouders								
Eigen-vermogenscomponent converteerbare obligatielening	–	13.011	–	–	–	13.011	–	13.011
Stockdividend	1.715	-/- 1.715	–	–	–	–	–	–
Dividend over 2009	–	–	-/- 87.994	–	–	-/- 87.994	-/- 6.415	-/- 94.409
Stand op 31 december 2010	214.485	777.728	656.640	1.456	-/-39.077	1.611.232	116.832	1.728.064

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2010

(bedragen x € 1.000)

	Toel.	2010		2009	
Operationele activiteiten					
Resultaat			95.135		-/-102.271
Aanpassingen:					
Waarderingsresultaten	28	14.096		247.010	
Netto interest	32	29.912		19.600	
Overige financiële baten en lasten	33	2.596		-/- 119	
Vervreemdingsresultaten	29	-/- 2.468		-/- 767	
Latente belastingen		2.566		-/- 34.360	
Overige niet kasmutaties		1.943		777	
			48.645		232.141
			143.780		129.870
Mutaties werkkapitaal			9.233		11.358
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten			153.013		141.228
Betaalde interest		-/- 25.374		-/- 16.563	
Ontvangen interest		1.450		227	
Vennootschapsbelasting		-/- 3.032		-/- 2.026	
			-/- 26.956		-/- 18.362
Netto kasstroom uit operationele activiteiten			126.057		122.866
Investeringsactiviteiten					
Opbrengst van verkoop van vastgoedbeleggingen		45.524		2.822	
Investeringen in vastgoedbeleggingen		-/-449.591		-/- 56.058	
Investeringen in bedrijfsmiddelen	6	-/- 801		-/- 579	
Investeringen in financiële activa		686		584	
Investeringen in immateriële activa	7	-/- 1.923		-/- 1.329	
Investeringen in overige vaste activa		-/- 4.185		-/- 5.668	
Investeringen in dochterondernemingen		-/- 12.296		-	
Afgerekende termijntransacties		-/- 15.279		33.301	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			-/-437.865		-/- 26.927
Financieringsactiviteiten					
Opnamen rentedragende schulden		948.107		326.757	
Aflossingen rentedragende schulden	19	-/-528.246		-/-339.473	
Aflossingen overige langlopende schulden		-/- 889		-/- 912	
Investeringen in minderheidsbelang		-		-/- 2.143	
Intrekking preferente aandelen		-		-/- 3.405	
Betaald dividend		-/- 87.994		-/- 73.754	
Betaald dividend minderheidsbelang		-/- 6.415		-/- 6.306	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			324.563		-/- 99.236
Toename/afname			12.755		-/- 3.297
Stand liquide middelen op 1 januari	13		20.156		24.743
Koersverschillen op liquide middelen			-/- 815		-/- 1.290
Stand liquide middelen op 31 december	13		32.096		20.156

De pagina's 66 tot en met 122 vindt u in deel 2 van dit jaarverslag, dat in beginsel alleen in digitale vorm verschijnt, maar op verzoek kosteloos in gedrukte vorm wordt toegezonden.

Toelichting

In het jaarbericht zijn de geconsolideerde balans per 31 december 2010, de geconsolideerde winst-en-verlies-rekening, het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd overzicht van mutaties in het groepsvermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2010 (hierna: de overzichten) met deze toelichting opgenomen.

Deze overzichten maken onderdeel uit van, en zijn onveranderd ontleend aan de geconsolideerde jaarrekening van Wereldhave N.V. Er is voor gekozen het jaarverslag en de primaire overzichten uit de jaarrekening op te nemen in dit jaarbericht om daarmee een hanteerbaar document te presenteren die de lezers een indruk geven van de gecontroleerde jaarstukken. De gehanteerde verslag-gevingsbasis (IFRS) en waarderingsgrondslagen bij deze overzichten zijn identiek aan de geconsolideerde jaarrekening van Wereldhave N.V. De belangrijke grondslag voor de verwerking van de vastgoedposities is de fair value waarbij waardeveranderingen via de winst-en-verliesrekening worden verwerkt. Voor verdere informatie over toegepaste grondslagen en de jaarrekening als geheel verwijzen wij naar onze website www.wereldhave.com waar deze kosteloos kan worden opgevraagd respectievelijk gedownload.

Controleverklaring

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant
Aan: de directie van Wereldhave N.V.

De in dit rapport op pagina's 62 tot en met 65 opgenomen geconsolideerde balans per 31 december 2010, de geconsolideerde winst-en-verliesrekening, het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd overzicht van mutaties in het groepsvermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2010 (hierna: de overzichten), zijn ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening van Wereldhave N.V. te Den Haag over 2010. Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij die jaarrekening in onze controleverklaring van 2 maart 2011.
Deze overzichten bevatten niet alle toelichtingen die zijn vereist op basis van International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en de Nederlandse Wet op het financieel toezicht.
Het kennisnemen van deze overzichten kan derhalve niet in de plaats treden van het kennisnemen van de gecontroleerde jaarrekening van Wereldhave N.V.

Verantwoordelijkheid van de directie
De directie van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opstellen van de overzichten op basis van de gecontroleerde jaarrekening, in overeenstemming met de toelichting zoals opgenomen op pagina 66.

Verantwoordelijkheid van de accountant
Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de overzichten op basis van onze werkzaamheden, uitgevoerd in overeenstemming met Nederlands Recht, waaronder Standaard 810, "Opdrachten om te rapporteren betreffende samengevatte financiële overzichten".

Oordeel
Naar ons oordeel zijn de overzichten in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening van Wereldhave N.V. voor het jaar geëindigd op 31 december 2010, in overeenstemming met de toelichting zoals opgenomen op pagina 66.

Amsterdam, 2 maart 2011

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.
drs. R. Dekkers RA

Nederland

Wereldhave N.V., Wereldhave Management Holding B.V.
en Wereldhave Management Nederland B.V.
Nassaulaan 23, 2514 JT Den Haag
telefoon (00 31) 70 346 93 25, fax (00 31) 70 363 89 90

België

C.V.A. Wereldhave Belgium S.C.A.
Medialaan 30, B-1800 Vilvoorde
telefoon (00 32) 2 732 19 00, fax (00 32) 2 732 21 80

Finland

Wereldhave Finland Oy
Itäkatu 1 B, FIN-00930 Helsinki
telefoon (00 358) 934 364 80, fax (00 358) 932 397 79

Frankrijk

Wereldhave Management France S.A.S.
80, Avenue de la Grande Armée, 75017 Paris
telefoon (00 33) 1 70 39 42 50, fax (00 33) 1 70 39 42 60

Spanje

Wereldhave Management Spain S.L.
c/Fernando el Santo, 15 – Bajo – dcha, E-28010 Madrid
telefoon (00 34) 91 310 38 27, fax (00 34) 91 319 46 16

Verenigd Koninkrijk

Wereldhave Property Management Co. Ltd.
39 Sloane Street, Londen SW1X 9WR
telefoon (00 44) 207 235 20 80, fax (00 44) 207 245 99 62

Verenigde Staten

Wereldhave USA, Inc.
3 Manhattanville Road, 2nd Floor, Purchase, New York 10577
telefoon (00 1) 914 694 59 00, fax (00 1) 914 694 46 42

WWW.WERELDHAVE.COM

Ontwerp: Grafisch ontwerp- & adviesbureau Cambrouse, Schiedam

Druk: Drukkerij De Eendracht, Schiedam

Wereldhave N.V.
Nassaulaan 23, 2514 JT Den Haag
telefoon (00 31) 70 346 93 25, fax (00 31) 70 363 89 90
e-mail investor.relations@wereldhave.com
internet www.wereldhave.com

Wereldhave. Waarde voor morgen.