

Kernpunten

- Direct resultaat per aandeel +4,9%
- Herwaardering portefeuille -8,3%
- Intrinsieke waarde EUR 73,20 per aandeel
- Solvabiliteit stabiel op 69%
- Succes bij verhuur in Parijs en Washington DC

Vooruitzichten 2009

- Direct resultaat per aandeel EUR 4,85 – 4,90
- Goed gepositioneerd om kansen te benutten

Kerncijfers

(in EUR)

Resultaten	t/m september 2009	t/m september 2008
Winst / Verlies ¹⁾	-106,5 mln	65,3 mln
Direct resultaat ¹⁾	85,8 mln	80,9 mln
Indirect resultaat ¹⁾	-192,3 mln	-15,6 mln
Winst / Verlies per aandeel ²⁾	-5,20	2,84
Direct resultaat per aandeel ²⁾	3,82	3,64
Vermogen	30 september 2009	31 december 2008
Onroerend goed in exploitatie	2.412,8 mln	2.646,0 mln
Eigen vermogen ³⁾	1.672,3 mln	1.860,2 mln
Intrinsieke waarde per aandeel ⁴⁾	73,20	83,74

1) inclusief minderheidsbelang

2) exclusief minderheidsbelang

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

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

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

"Het direct resultaat per aandeel is over de eerste drie kwartalen in 2009 met bijna 5% gestegen. Het hogere direct resultaat is vooral toe te schrijven aan het feit dat we voor een groot deel tegen variabele rente zijn gefinancierd. Onze rentelast is daardoor ook in het derde kwartaal nog verder gedaald. We hebben in 2009 een lagere bezettingsgraad, omdat eind 2008 twee grote kantoorruimten in Parijs en Washington DC zijn leeggekomen. Goed nieuws is dat we er in zijn geslaagd in deze gebouwen in moeilijke markten drie huurtransacties te realiseren voor ca. 15.000 m². Dat toont eens te meer de kwaliteit van onze portefeuille."

In het derde kwartaal hebben we een converteerbare obligatielening geplaatst van EUR 230 mln. De rentelast zal daardoor in het vierde kwartaal toenemen, maar met de convertible zijn onze direct opvraagbare financiële middelen gestegen tot ca. EUR 350 mln. Dat is ruim voldoende om aantrekkelijke koopmomenten te benutten. In onze strategische herijking van 28 oktober 2009 hebben we aangegeven dat we streven naar solide posities in de landen waar we actief zijn, met een minimale omvang van EUR 400 mln per land en regio. We willen het aandeel winkelcentra in onze portefeuille laten toenemen tot 50-60% van het balanstotaal (thans 46%)."

Het indirect resultaat wordt bepaald door een stevige afwaardering. In overleg met externe deskundigen hebben we bij onze interne taxatie per 30 september 2009 de waardering van een aantal winkelcentra in Europa en kantoren in de Verenigde Staten aangepast, waarmee het gemiddelde netto aanvangsrendement van de portefeuille met 35 basispunten is gestegen tot 6,6%. Ondanks het feit dat er weinig transacties in de markt zijn gedaan, hebben we er vertrouwen in dat we met deze herwaardering marktconform gewaardeerd zijn. Met onze solide balansverhoudingen kunnen we deze afwaardering prima weerstaan. Onze solvabiliteit bedraagt namelijk nog steeds 69%."

Winst/verlies Het resultaat over de eerste negen maanden van 2009 bedraagt EUR -106,5 mln ofwel EUR -5,20 per aandeel (t/m Q3 2008: EUR 65,3 mln ofwel EUR 2,84 per aandeel). De daling van het resultaat is het gevolg van een negatieve herwaardering van de portefeuille in alle landen. De totale herwaardering kwam uit op EUR - 222,4 mln negatief (t/m Q3 2008: EUR -15,2 mln). Koersverschillen hadden een positief effect van EUR 3,0 mln op het resultaat.

Direct resultaat Het direct resultaat over de eerste negen maanden van 2009 bedraagt EUR 85,8 mln en is daarmee EUR 4,9 mln hoger dan over dezelfde periode in 2008. Het direct resultaat per aandeel steeg met 4,9% tot EUR 3,82 (t/m Q3 2008: EUR 3,64). Het operationeel resultaat is ten opzichte van 2008 met EUR 1,7 mln gedaald. De fors gestegen leegstand, met name in Parijs en Washington, werd grotendeels opgevangen door een toename van de huurinkomsten als gevolg van de aankoop van het kantoorgebouw DiamondView in San Diego (in september 2008). De stijging van het direct resultaat is bijna geheel te schrijven aan EUR 6,2 mln lagere interestlasten.

Renteverlagingen door de centrale banken hebben door het grote aandeel leningen tegen variabele rente een positief effect op de rentelasten gehad, ook al is de leningportefeuille vergroot bij de aankoop van het kantoor in San Diego in september 2008. Over het derde kwartaal zijn de rentelasten nog licht gedaald, maar de gemiddelde rente is per 30 september 2009 gestegen tot 3,3% (Q2 2009: 2,2%). De stijging van de gemiddelde rente hangt samen met de plaatsing van een 5-jarige converteerbare obligatie van EUR 230 mln tegen 4,375%. Als gevolg van deze obligatielening zijn de direct voor aankopen en investeringen beschikbare kredietlijnen gestegen tot ruim EUR 350 mln en is het percentage leningen tegen variabele rente gedaald van 73% tot 42%.

Indirect resultaat In het licht van de turbulente ontwikkelingen op financiële en vastgoedmarkten en gezien het gebrek aan vergelijkingstransacties om waarderingen op te baseren, heeft Wereldhave bij de interne taxaties per 30 september 2009 in overleg met externe deskundigen het netto aanvangsrendement van een aantal winkelcentra in Europa en kantoren in de Verenigde Staten aangepast, waarmee het gewogen gemiddelde netto aanvangsrendement van de portefeuille met 35 basispunten is gestegen tot 6,6% (30 juni 2009: 6,3%). Hierdoor werd de vastgoedportefeuille per 30 september 2009 met EUR 140,8 mln afgewaardeerd, waarmee de totale afwaardering van de vastgoedportefeuille over de eerste drie kwartalen van 2009 uitkomt op EUR -221,8 mln. De herwaardering van financiële instrumenten bedroeg EUR -0,6 mln. Lagere waarderingen van vastgoed zorgden voor een afname van de latente belastingen. Dit had een positief effect in het indirect resultaat van EUR 28,8 mln.

Per saldo daalde het indirecte resultaat over de eerste negen maanden van 2009 tot EUR -192,3 mln (t/m Q3 2008: EUR -15,6 mln). De afwaardering van 8,3% van de portefeuille is verdeeld over alle landen en sectoren.

Eigen vermogen Het eigen vermogen bedraagt op 30 september 2009 EUR 1.672,3 mln (31 december 2008: EUR 1.860,2 mln vóór winstverdeling). De solvabiliteit (eigen vermogen/eigen vermogen + rentedragende schulden) is ten opzichte van het tweede kwartaal gelijk gebleven op 69% (eind 2008: 71%). De Loan to Value

komt uit op 29,4% (2008: 28,4%). Het aantal uitstaande aandelen is in het derde kwartaal niet gewijzigd en bedraagt 21.276.988. Er zijn geen converteerbare obligaties aangemeld voor conversie. De intrinsieke waarde per aandeel vóór winstverdeling per 30 september 2009 is uitgekomen op EUR 73,20 (eind 2008: EUR 83,74).

Onroerend goed portefeuille

De bezettingsgraad is in het derde kwartaal nagenoeg onveranderd gebleven op 89,7%. Uitgesplitst per sector bedraagt de bezettingsgraad over de eerste drie kwartalen van 2009: kantoren 81,4%, winkelruimte 97,8%, bedrijfsphuisvesting 98,8% en woningen 89,6%.

De toename van de leegstand ten opzichte van 2008 (bezettingsgraad 94,7%) wordt veroorzaakt door eind 2008 ontstane leegstand in 2 kantoren (Parijs en Washington DC). In Parijs is met een grote, eersteklas huurder met ingang van medio februari 2010 een huurovereenkomst gesloten voor ca 10.400 m² van het kantoorgebouw Ilot Kleber in Levallois-Perret, ongeveer de helft van het pand. Wereldhave is er in Washington DC in geslaagd met twee huurtransacties ongeveer 4.700 m² te verhuren van het kantoorgebouw in Washington, ongeveer 55% van de eind december 2008 leeggekomen ruimte. De uitstekende kwaliteit van deze panden en de eersteklas locaties hebben in belangrijke mate bijgedragen aan de succesvolle verhuur van deze panden, ondanks de moeilijke marktomstandigheden. De nieuwe huren van de drie transacties liggen boven de oude huurniveaus.

In de eerste negen maanden van 2009 heeft Wereldhave geen aankopen gedaan. In lijn met de strategie werden in het Verenigd Koninkrijk een drietal kleinere panden verkocht voor in totaal EUR 2,8 mln, waarmee een vervreemdingsresultaat van EUR 0,9 mln werd behaald. Wereldhave wil op termijn panden met een waarde beneden EUR 20 mln verkopen. De logistieke panden in de portefeuille zullen op termijn ook worden verkocht. Wereldhave wil het belang in winkelcentra binnen de portefeuille uitbreiden tot 50-60% van het balanstotaal (thans 46%). De totale waarde van de te verkopen panden bedraagt ca EUR 350 mln, ongeveer 15% van het balanstotaal. Deze panden maken in aantal ongeveer de helft van de vastgoedbeleggingen uit.

In een herijking van de strategie heeft Wereldhave op 28 oktober 2009 verder bekend gemaakt prioriteit te willen geven aan de uitbreiding van de vastgoedbeleggingen tot minimaal EUR 400 mln per land en regio. Wereldhave is actief in zes landen in Europa en drie regio's in de Verenigde Staten. Per land en regio zal een sector worden gekozen waarop Wereldhave de nadruk wenst te leggen. Hiermee wordt managementaandacht gebundeld, kan lokale kennis en ervaring worden aangetrokken en behouden en kan Wereldhave een belangrijke speler zijn in al deze markten.

Ontwikkelings- portefeuille

De eerste twee kantoren van totaal 20.000 m² van het ontwikkelingsproject in San Antonio, Verenigde Staten, zullen tegen het einde van het eerste kwartaal 2010 in exploitatie genomen worden, wanneer ook de infrastructurele voorzieningen gereed zullen zijn. Doordat Wereldhave voor de prijsonderhandelingen met bouwondernemingen meer tijd heeft genomen, is de start van de realisatie van de verdere delen van de eerste fase doorgeschoven naar het vierde kwartaal. Dit heeft geleid tot een gunstiger inkoop en een betere timing van de oplevering. Deze is nu voorzien voor 2011.

De Gemeente Nijvel heeft op 25 september 2009 de bouwvergunning en de sociaal economische vergunning verleend voor de uitbreiding van het winkelcentrum met 12.000 m² en de bouw van een retailpark van 11.500 m². Naar verwachting kan in het eerste kwartaal van 2010 worden begonnen met de bouw.

In Doornik, België, wordt gewerkt aan plannen voor de uitbreiding van het winkelcentrum met 4.500 m² en een retailpark van 10.000 m².

De stad Doornik heeft eind juni over het 'Ruimtelijk Uitvoeringsplan' een positief advies uitgebracht. Naar verwachting kan eind dit jaar een bouwaanvraag ingediend worden voor het retailpark en aansluitend voor de uitbreiding van het winkelcentrum.

Vooruitzichten

Over geheel 2009 verwacht Wereldhave bij gelijkblijvende wisselkoersen een direct resultaat per aandeel tussen EUR 4,85 en EUR 4,90 per aandeel. Voor het vierde kwartaal wordt rekening gehouden met lagere omzethuren in Finland, hogere rentelasten door de plaatsing van de convertible, nog te maken onderhoudskosten in 2009 en een ten opzichte van de eerdere kwartalen lagere USD. Bovendien wordt een eenmalige bate uit het eerste halfjaar niet herhaald in het tweede halfjaar.

Wereldhave staat er financieel sterk voor en is goed voorbereid om te profiteren van kansen in de markt.

Den Haag, 10 november 2009

Directie Wereldhave N.V.

Voor verdere informatie:

Informatie voor analisten:

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

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

www.wereldhave.com

In een vandaag om 14.00 u CET te houden conference call (via audio webcast te volgen op www.wereldhave.com) wordt een toelichting gegeven op de cijfers.

Geconsolideerde balans per 30 september 2009

(bedragen x € 1.000)

	30 september 2009	31 december 2008
Activa		
Vaste activa		
Onroerend goed in exploitatie	2.412.777	2.645.969
Onroerend goed in ontwikkeling	<u>72.288</u>	<u>52.056</u>
	2.485.065	2.698.025
Bedrijfsmiddelen	6.372	6.359
Immateriële activa	2.115	1.652
Financiële activa	25.962	50.758
Latente belastingenvorderingen	2.663	799
Overige langlopende activa	<u>24.797</u>	<u>24.861</u>
	61.909	84.429
	2.546.974	2.782.454
Vlottende activa		
Debiteuren en overige vorderingen	16.441	12.376
Belastingvorderingen	1.490	3.612
Liquide middelen	<u>41.350</u>	<u>24.743</u>
	59.281	40.731
	2.606.255	2.823.185
Eigen vermogen en passiva		
Eigen vermogen		
Aandelenkapitaal	212.770	207.817
Agio	766.432	763.809
Algemene reserve	653.482	836.811
Herwaarderingsreserve	1.028	399
Reserve koersverschillen	<u>-76.230</u>	<u>-68.553</u>
	1.557.482	1.740.283
Minderheidsbelang	<u>114.803</u>	<u>119.889</u>
	1.672.285	1.860.172
Langlopende schulden		
Rentedragende schulden	568.163	715.586
Latente belastingverplichtingen	124.721	151.800
Overige langlopende schulden	<u>21.365</u>	<u>21.347</u>
	714.249	888.733
Kortlopende schulden		
Crediteuren	3.889	3.470
Belastingen	4.984	3.339
Rentedragende schulden	174.151	24.000
Overige kortlopende schulden	<u>36.697</u>	<u>43.471</u>
	219.721	74.280
	2.606.255	2.823.185
Eigen vermogen per aandeel (x € 1)	73,20	83,74
Eigen vermogen per aandeel bij volledige conversie (x € 1)	74,35	84,72

Geconsolideerde winst- en verliesrekening t/m 3e kwartaal 2009

(bedragen x € 1.000)

	01-01-2009/30-09-2009	01-01-2008/30-09-2008
Bruto huuropbrengsten	124.569	122.713
Doorberekende servicekosten	<u>33.831</u>	<u>31.041</u>
Totaal opbrengsten	158.400	153.754
Servicekosten	-39.709	-34.357
Exploitatiekosten	<u>-10.602</u>	<u>-9.796</u>
	<u>-50.311</u>	<u>-44.153</u>
Netto huuropbrengsten	108.089	109.601
Waarderingsresultaten	-222.441	-15.189
Vervreemdingsresultaten	791	2.372
Beheerkosten	-11.280	-10.791
Overige baten en lasten	<u>2.669</u>	<u>3.010</u>
Operationeel resultaat	-122.172	89.003
Rentelasten	-13.456	-20.451
Rentebaten	<u>1.465</u>	<u>2.316</u>
Netto rente	-11.991	-18.135
Overige financiële baten en lasten	<u>440</u>	<u>-1.502</u>
Resultaat vóór belastingen	-133.723	69.366
Belastingen over het resultaat	<u>27.179</u>	<u>-4.072</u>
Winst / Verlies	<u>-106.544</u>	<u>65.294</u>
Aandeelhouders	-109.575	58.940
Minderheidsbelang	<u>3.031</u>	<u>6.354</u>
Winst / Verlies	<u>-106.544</u>	<u>65.294</u>
Winst / Verlies per aandeel (<i>x € 1</i>)	-5,20	2,84
Winst / Verlies per aandeel bij volledige conversie (<i>x € 1</i>)	-5,20	2,82

Geconsolideerde winst- en verliesrekening 3e kwartaal 2009

(bedragen x € 1.000)

	01-07-2009/ 30-09-2009	01-07-2008/ 30-09-2008
Bruto huuropbrengsten	40.972	41.478
Doorberekende servicekosten	<u>10.774</u>	<u>10.356</u>
Totaal opbrengsten	51.746	51.834
Servicekosten	-12.555	-11.715
Exploitatiekosten	<u>-3.897</u>	<u>-3.664</u>
	<u>-16.452</u>	<u>-15.379</u>
Netto huuropbrengsten	35.294	36.455
Waarderingsresultaten	-139.784	-15.264
Vervreemdingsresultaten	785	2.401
Beheerkosten	-3.810	-3.395
Overige baten en lasten	<u>913</u>	<u>747</u>
Operationeel resultaat	-106.602	20.944
Rentelasten	-4.017	-6.895
Rentebaten	<u>410</u>	<u>837</u>
Netto rente	-3.607	-6.058
Overige financiële baten en lasten	<u>-232</u>	<u>-2.967</u>
Resultaat vóór belastingen	-110.441	11.919
Belastingen over het resultaat	<u>17.835</u>	<u>957</u>
Winst / Verlies	<u>-92.606</u>	<u>12.876</u>
Aandeelhouders	-93.343	10.718
Minderheidsbelang	<u>737</u>	<u>2.158</u>
Winst / Verlies	<u>-92.606</u>	<u>12.876</u>
Winst / Verlies per aandeel (x € 1)	-4,42	0,52
Winst / Verlies per aandeel bij volledige conversie (x € 1)	-4,42	0,55

Direct en indirect resultaat t/m 3e kwartaal 2009

(bedragen x € 1.000)

	01-01-2009/30-09-2009		01-01-2008/30-09-2008	
	direct resultaat	indirect resultaat	direct resultaat	indirect resultaat
Bruto huuropbrengsten	124.569		122.713	
Doorberekende servicekosten	33.831		31.041	
Totaal opbrengsten	158.400		153.754	
Service- en operationele kosten	-39.709		-34.357	
Exploitatiekosten	-10.602		-9.796	
	-50.311		-44.153	
Netto huuropbrengsten	108.089		109.601	
Waarderingsresultaten		-222.441		-15.189
Vervreemdingsresultaten		791		2.372
Beheerkosten	-11.280		-10.791	
Overige baten en lasten	2.669		2.410	600
Operationeel resultaat	99.478	-221.650	101.220	-12.217
Rentelasten	-12.234	-1.222	-19.236	-1.215
Rentebaten	1.465		2.316	
Netto rente	-10.769	-1.222	-16.920	-1.215
Overige financiële baten en lasten	-1.247	1.687	-1.260	-242
Resultaat vóór belastingen	87.462	-221.185	83.040	-13.674
Belastingen over het resultaat	-1.635	28.814	-2.115	-1.957
Winst / Verlies	85.827	-192.371	80.925	-15.631
Aandeelhouders	80.499	-190.074	75.625	-16.685
Minderheidsbelang	5.328	-2.297	5.300	1.054
Winst / Verlies	85.827	-192.371	80.925	-15.631
Winst / Verlies per aandeel (x € 1)	3,82	-9,02	3,64	-0,80
Winst / Verlies per aandeel bij volledige conversie (x € 1)	3,82	-9,02	3,50	-0,68

Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen

(bedragen x € 1.000)

	Aandeelhouders					Minderheidsbelang	Totaal
	Aandelenkapitaal	Agio	Algemene reserve	Herwaarderingsreserve	Reserve koersverschillen		
Stand op 1 januari 2008	207.817	763.809	932.157	1.287	-55.005	122.545	1.972.610
Koersverschillen	-	-	-	-	-3.084	62	-3.022
Herwaardering op financiële activa beschikbaar voor verkoop	-	-	-	336	-	160	496
Overige mutaties	-	-	-	-	-	-2.522	-2.522
Winst t/m 3e kwartaal	-	-	58.940	-	-	6.354	65.294
	207.817	763.809	991.097	1.623	-58.089	126.599	2.032.856
Dividend over 2007	-	-	-96.635	-	-	-6.515	-103.150
Stand op 30 september 2008	207.817	763.809	894.462	1.623	-58.089	120.084	1.929.706
Stand op 1 januari 2009	207.817	763.809	836.811	399	-68.553	119.889	1.860.172
Koersverschillen	-	-	-	-	-7.677	1	-7.676
Herwaardering op financiële activa beschikbaar voor verkoop	-	-	-	629	-	279	908
Eigen vermogen component converteerbare obligatielening	-	7.576	-	-	-	-	7.576
Overige mutaties	-	7.576	-	-	-	-2.091	5.485
Winst t/m 3e kwartaal	-	-	-109.575	-	-	3.031	-106.544
	207.817	778.961	727.236	1.028	-76.230	121.109	1.759.921
Dividend over 2008	4.953	-4.953	-73.754	-	-	-6.306	-80.060
Stand op 30 september 2009	212.770	774.008	653.482	1.028	-76.230	114.803	1.679.861

Overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

	2009	2008
Winst / Verlies	-106.544	65.294
Koersverschillen	-7.676	-3.022
Herwaardering op financiële activa beschikbaar voor verkoop	908	496
Eigen vermogen component converteerbare	7.576	-
Overige mutaties	5.485	-2.522
Totaal van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	-100.251	60.246
Aandeelhouders	-101.471	56.192
Minderheidsbelang	1.220	4.054
	-100.251	60.246

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1.000)

	01-01-2009/ 30-09-2009	01-01-2008/ 30-09-2008
Operationele activiteiten		
<u>Winst / Verlies</u>	-106.544	65.294
Aanpassingen:		
Niet kasdeel interest- en overige financiële baten en lasten	-78	1.506
Waarderingsresultaten	222.441	15.189
Vervreemdingsresultaten	-829	-2.372
Latente belastingen	-28.329	1.957
Overige niet kasmutaties	557	457
	193.762	16.737
	87.218	82.031
<u>Mutaties werkkapitaal</u>	-238	5.659
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	86.980	87.690
Investeringsactiviteiten		
Opbrengst van verkoop van onroerend goed	2.841	5.966
Investerings onroerend goed/bedrijfsmiddelen	-34.662	-135.422
Investerings in minderheidsbelang	-2.178	0
Investerings financiële activa	547	169
Investerings in immateriële activa	-563	-600
Investerings in overige vaste activa	-3.361	94
Kasdeel termijntransacties	29.795	9.045
<u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>	-7.581	-120.748
Financieringsactiviteiten		
Opnamen rentedragende schulden	324.801	303.760
Aflossingen rentedragende schulden	-303.104	-160.446
Aflossingen overige langlopende schulden	-529	-3.166
Intrekking preferente aandelen	-3.405	-
Betaald dividend	-73.754	-96.622
Betaald dividend minderheidsbelang	-6.306	-6.515
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>	-62.297	37.011
Toename liquide middelen	17.102	3.953
Stand liquide middelen op 1 januari	24.743	16.803
Koersverschillen op liquide middelen	-495	1.186
Stand liquide middelen op 30 september	41.350	21.942

Geografisch gesegmenteerde informatie - t/m 3e kwartaal 2009

	NL	BE	F	ES	SF	UK	USA	Totaal
Resultaat								
Bruto huuropbrengsten	21.743	19.410	3.863	8.529	22.065	14.351	34.608	124.569
Doorberekende servicekosten	3.194	4.571	1.497	1.999	5.014	985	16.571	33.831
Totaal opbrengsten	24.937	23.981	5.360	10.528	27.079	15.336	51.179	158.400
Service- en operationele kosten	-3.232	-5.097	-2.285	-2.664	-5.158	-1.341	-19.932	-39.709
Exploitatiekosten	-2.536	-1.061	-722	-452	-814	-923	-4.094	-10.602
Waarderingsresultaten	-26.132	-7.244	-20.478	-17.205	-69.596	-33.308	-48.478	-222.441
Vervreemdingsresultaten	-92	-	-	-	-	883	-	791
Beheerkosten	-5.549	-1.737	-387	-441	-466	-1.148	-1.552	-11.280
Overige baten en lasten	236	790	308	347	511	119	358	2.669
Rente	8.262	-117	-1.577	-2.052	-9.640	-4.280	-2.587	-11.991
Overige financiële baten en lasten	2.648	614	-7	-240	-635	-68	-1.872	440
Belastingen over het resultaat	1.655	-99	-44	3.627	15.066	2.297	4.677	27.179
Winst / Verlies	197	10.030	-19.832	-8.552	-43.653	-22.433	-22.301	-106.544
Totale activa								
Onr. goed in exploitatie	372.610	375.123	160.298	155.169	521.839	196.028	631.710	2.412.777
Ontwikkelingsprojecten	3.052	11.015	-	-	-	250	57.971	72.288
Overige segment activa	573.555	18.650	4.078	9.144	1.286	37.894	28.605	673.212
min: intercompany	-534.714	-	-	-	-	-17.308	-	-552.022
	414.503	404.788	164.376	164.313	523.125	216.864	718.286	2.606.255
Investerings in onr. goed in exploitatie en ontwikkelingsprojecten								
	4.357	2.730	4.776	33	1.487	-1.413	19.527	31.497
Brutohuur naar type vastgoedobject								
Kantoren	1.075	8.436	1.933	4.553	417	9.234	28.822	54.470
Winkels	12.085	10.974	1.071	2.166	21.648	4.315	1.400	53.659
Industrieel	8.583	-	859	1.810	-	802	-	12.054
Residentieel	-	-	-	-	-	-	4.386	4.386
	21.743	19.410	3.863	8.529	22.065	14.351	34.608	124.569

Geografisch gesegmenteerde informatie - t/m 3e kwartaal 2008

	NL	BE	F	ES	SF	UK	USA	Totaal
Resultaat								
Bruto huuropbrengsten	20.701	18.529	9.319	8.864	22.314	16.399	26.587	122.713
Doorberekende servicekosten	2.844	4.567	2.462	1.844	4.790	687	13.847	31.041
Totaal opbrengsten	23.545	23.096	11.781	10.708	27.104	17.086	40.434	153.754
Service- en operationele kosten	-2.832	-5.132	-2.545	-2.308	-4.850	-1.074	-15.616	-34.357
Exploitatiekosten	-2.296	-986	-793	-294	-725	-1.370	-3.332	-9.796
Waarderingsresultaten	35	3.446	-1.952	7.100	7.139	-28.368	-2.589	-15.189
Vervreemdingsresultaten	594	-	-	-	-41	1.819	-	2.372
Beheerkosten	-5.356	-1.663	-611	-479	-456	-1.189	-1.037	-10.791
Overige baten en lasten	1.004	683	179	248	542	119	235	3.010
Rente	14.832	25	-3.020	-4.951	-12.308	-7.232	-5.481	-18.135
Overige financiële baten en lasten	72	586	-7	-207	-639	-87	-1.220	-1.502
Belastingen over het resultaat	-848	-69	-42	-2.923	-4.202	4.333	-321	-4.072
Winst / Verlies	28.750	19.986	2.990	6.894	11.564	-15.963	11.073	65.294
Totale activa								
Onr. goed in exploitatie	398.391	378.073	195.893	187.150	591.299	313.037	702.739	2.766.582
Ontwikkelingsprojecten	2.859	9.430	-	-	-	265	35.839	48.393
Overige segment activa	467.026	20.949	3.654	5.101	1.941	22.411	24.577	545.659
min: intercompany	-442.952	-	-	-	-	-13.588	-	-456.540
	425.324	408.452	199.547	192.251	593.240	322.125	763.155	2.904.094
Investerings in onr. goed in exploitatie en ontwikkelingsprojecten	1.528	4.617	103	266	3.445	-3.284	123.682	130.357
Brutohuur naar type vastgoedobject								
Kantoren	1.069	8.192	7.485	4.637	402	10.212	21.225	53.222
Winkels	11.575	10.337	1.017	2.474	21.912	5.111	1.322	53.748
Industrieel	8.057	-	817	1.753	-	1.076	-	11.703
Residentieel	-	-	-	-	-	-	4.040	4.040
	20.701	18.529	9.319	8.864	22.314	16.399	26.587	122.713

Toelichting

	30 september 2009	30 september 2008
Rentedragende schulden <i>(bedragen x EUR 1.000)</i>		
Langlopend		
Bancaire schulden en onderhandse leningen	114.287	473.954
Hypothecaire leningen	38.199	43.878
Converteerbare obligatielening	415.677	194.435
	568.163	712.267
Kortlopend		
Rentedragende schulden	174.151	24.000
	742.314	736.267
Mutaties rentedragende schulden		
Stand op 1 januari 2008		592.597
Koersverschillen		-669
Opnamen		312.841
Aflossingen		-170.155
Kostenamortisatie		438
Oprenting eigen vermogencomponent converteerbare obligatielening		1.215
		736.267
Stand op 30 september 2008		736.267
Stand op 1 januari 2009		739.586
Koersverschillen		-12.802
Opnamen		321.501
Aflossingen		-300.285
Kostenamortisatie		614
Eigen vermogencomponent converteerbare obligatielening 2009-2014		-7.576
Oprenting eigen vermogencomponent converteerbare obligatieleningen		1.276
		742.314
Stand op 30 september 2009		742.314

Verbonden partijen

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

Gegevens over het aandeel <i>(bedragen per aandeel x EUR 1)</i>	30-09-2009	30-09-2008
Aantal dividendgerechtigde gewone aandelen	21.276.988	20.781.735
Winst / Verlies per dividendgerechtigd aandeel	-5,15	2,84
Gemiddeld aantal aandelen	21.071.994	20.781.735
Winst / Verlies per aandeel bij volledige conversie	-5,20	2,82
Intrinsieke waarde bij volledige conversie	74,35	87,73
Mutaties intrinsieke waarde per dividendgerechtigd aandeel	2009	2008
Intrinsieke waarde per 1 januari	83,74	89,02
Cash dividend vorig boekjaar	-3,55	-4,65
Effect stockdividend vorig boekjaar	-1,87	-
	<u>78,32</u>	<u>84,37</u>
Overige vermogensmutaties	0,03	-0,13
Direct resultaat lopend boekjaar	3,78	3,64
Indirect resultaat lopend boekjaar	-8,93	-0,80
	<u>-5,15</u>	<u>2,84</u>
Intrinsieke waarde per 30 september	<u>73,20</u>	<u>87,08</u>
Geografische spreiding onroerend goed in exploitatie (in %)	30-9-2009	30-9-2008
België	16	14
Finland	22	21
Frankrijk	7	7
Nederland	15	14
Spanje	6	7
Verenigd Koninkrijk	8	11
Verenigde Staten	26	26
Sectorale spreiding onroerend goed in exploitatie (in %)		
Kantoren	45	46
Winkels	46	45
Industrieel	7	7
Residentieel	2	2

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

	OGE	OGO	Totaal
Stand op 1 januari 2009	2.645.969	52.056	2.698.025
Koersverschillen	-24.820	-2.057	-26.877
Aankopen	-	-	0
Investeringsen	11.080	22.289	33.369
Van/naar ontwikkelingsprojecten	-	-	-
Verkopen	-1.872	-	-1.872
Herwaarderingen	-217.580	-	-217.580
Stand op 30 september 2009	2.412.777	72.288	2.485.065
Onroerend goed op reële waarde	2.412.777	2.340	2.415.117
Onroerend goed op kostprijs	-	69.948	69.948
	2.412.777	72.288	2.485.065

Huuropbrengsten per land (x EUR 1 mln)

	bruto huur-opbrengsten		exploitatie-kosten incl. saldo service- en operationele kosten		netto huur-opbrengsten	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
België	19,4	18,5	1,6	1,5	17,8	17,0
Finland	22,1	22,3	1,0	0,8	21,1	21,5
Frankrijk	3,9	9,3	1,5	0,9	2,4	8,4
Nederland	21,7	20,7	2,6	2,3	19,1	18,4
Spanje	8,5	8,9	1,1	0,8	7,4	8,1
Verenigd Koninkrijk	14,4	16,4	1,3	1,7	13,1	14,7
Verenigde Staten	34,6	26,6	7,4	5,1	27,2	21,5
	124,6	122,7	16,5	13,1	108,1	109,6

Huuropbrengsten per sector (x EUR 1 mln)

	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Kantoren	54,5	53,2	9,2	6,2	45,3	47,0
Winkels	53,7	53,8	3,8	3,7	49,9	50,1
Industrieel	12,0	11,7	0,8	0,7	11,2	11,0
Residentieel	4,4	4,0	2,7	2,5	1,7	1,5
	124,6	122,7	16,5	13,1	108,1	109,6

Uitgangspunten cijfers 2009

Tussentijdse financiële berichten worden niet door externe accountants gecontroleerd. Dit tussentijdse financiële bericht dient te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2008. Het bericht is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals deze zijn aanvaard door de Europese Commissie tot en met 30 september 2009. Per 1 januari 2009, wordt onroerend goed in ontwikkeling ten behoeve van toekomstig eigen gebruik in exploitatie aangemerkt als "onroerend goed in ontwikkeling" ("IPUC") en is binnen de reikwijdte van IAS 40 gebracht. IPUC waarvan een substantieel gedeelte van de project risico's is gereduceerd of geëlimineerd en waarvan de marktwaarde betrouwbaar kan worden bepaald, zal op marktwaarde worden gewaardeerd. In overige gevallen zal IPUC worden gewaardeerd op kostprijs. Projectrisico's worden geacht te zijn gereduceerd indien alle noodzakelijke vergunningen zijn verkregen, bindende contracten zijn afgesloten met de hoofdaannemers en het object voor een substantieel deel is voorverhuurd. Op basis van de huidige status van de ontwikkelingsprojecten, wordt het effect van deze wijziging in accounting regels geschat op nihil.

Wereldhave heeft in overleg met PricewaterhouseCoopers accountants besloten om met ingang van het derde kwartaal 2009 het geconsolideerde kasstroomoverzicht te presenteren op basis van transactiekoersen /gewogen gemiddelde koersen. Dit leidt tot een aanpassing van de operationele kasstromen per 30 september 2008, 31 december 2008 en 30 juni 2009 ten bedrage van € - 1,6 mln, € - 1,3 mln respectievelijk € 0,4 miljoen.

Expense ratio

De expense ratio over de eerste negen maanden van 2009 bedraagt op basis van de regels in de Wet financieel toezicht (Wft) 2,07% (2008: 1,67%). Het percentage is berekend als het quotiënt van exploitatie- en beheerkosten en het gemiddeld eigen vermogen in de verslagperiode.