



Het jaar 2008 stond in het teken van de kredietcrisis, waardoor de bereidheid van banken om vastgoedtransacties te financieren internationaal sterk is teruggelopen. Als gevolg daarvan is het aantal vastgoedtransacties fors gedaald. Bovendien waren verkopers in 2008 doorgaans nog niet bereid genoeg te nemen met lagere prijzen, terwijl kopers wachtten op een daling van de prijzen. De trend van lagere vastgoedprijzen was daarom nog niet overal waarneembaar.

| Kerncijfers (in €)             | 2008              | 2007              | Δ          |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|------------|
| <b>Resultaten</b>              |                   |                   |            |
| Winst                          | 8,8 mln           | 229,6 mln         | -/- 96,15% |
| Direct resultaat               | 109,4 mln         | 108,0 mln         | 1,34%      |
| Indirect resultaat             | -/-100,6 mln      | 121,6 mln         | -/-182,73% |
| Winst per aandeel              | 0,02              | 10,42             | -/- 99,81% |
| Direct resultaat per aandeel   | 4,92              | 4,88              | 0,82%      |
| <b>Vermogen</b>                | <b>31-12-2008</b> | <b>31-12-2007</b> | <b>Δ</b>   |
| Onroerend goed in exploitatie  | 2.646,0 mln       | 2.668,0 mln       | -/- 0,83%  |
| Eigen vermogen                 | 1.860,2 mln       | 1.973,3 mln       | -/- 5,73%  |
| Intrinsieke waarde per aandeel | 83,74             | 89,06             | -/- 5,97%  |

**Voorgesteld dividend € 4,65 per aandeel, waarvan € 2,55 in contanten en € 2,10 naar keuze in contanten of in aandelen. Het dividend is betaalbaar vanaf 24 april 2009.**

**Aan- en verkopen in 2008** (bedragen tegen ultimo koersen x € 1 mln)

| Aankopen       |          |       | Verkopen (bruto opbrengsten) |             |     |
|----------------|----------|-------|------------------------------|-------------|-----|
| San Diego, USA | kantoren | 117,7 | Rijswijk, NL                 | industrieel | 3,3 |
|                |          |       | Londen, VK                   | industrieel | 2,9 |
|                |          |       | Londen, VK                   | industrieel | 2,3 |

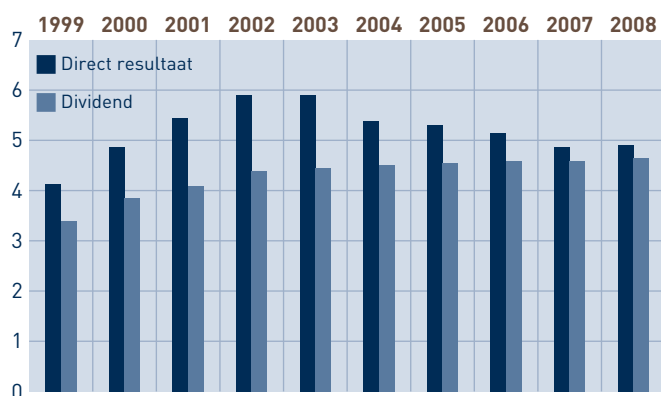
Wereldhave verwacht dat de vastgoedprijzen ook in 2009 onder druk zullen blijven staan. Wereldhave heeft op deze ontwikkelingen geanticipeerd met een omvangrijk verkoopprogramma dat in 2007 was afgerond. Mede hierdoor beschikt Wereldhave over sterke vermogensverhoudingen. De huidige financieringscapaciteit is toereikend om de ontwikkelingspijl tot en met 2010 te kunnen realiseren.

## Kerncijfers over 10 jaar<sup>1)</sup>

|                                                   | 1999                | 2000       | 2001       | 2002       | 2003       |
|---------------------------------------------------|---------------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Resultaten</b>                                 |                     |            |            |            |            |
| <i>(x € 1 mln)</i>                                |                     |            |            |            |            |
| Netto huuropbrengsten <sup>4)</sup>               | 93,9                | 112,8      | 124,9      | 147,8      | 146,6      |
| Winst <sup>8)</sup>                               | 131,4               | 216,2      | 102,6      | 127,6      | 104,7      |
| Direct resultaat <sup>2) 8)</sup>                 | 71,6                | 86,0       | 97,1       | 116,3      | 116,5      |
| Indirect resultaat <sup>6) 8)</sup>               | 74,3                | 140,1      | 17,8       | ./.        | 42,4       |
| <b>Balans</b>                                     |                     |            |            |            |            |
| <i>(x € 1 mln)</i>                                |                     |            |            |            |            |
| Onroerend goed in exploitatie                     | 1.316,8             | 1.517,5    | 1.623,2    | 1.830,5    | 1.844,0    |
| Ontwikkelingsprojecten                            | 278,6               | 258,1      | 249,3      | 124,9      | 88,1       |
| Eigen Vermogen <sup>3)</sup>                      | 968,1               | 1.156,6    | 1.203,0    | 1.322,7    | 1.310,0    |
| Rentedragende schulden                            | 420,1               | 464,6      | 552,1      | 629,8      | 575,2      |
| <b>Aantal aandelen</b>                            |                     |            |            |            |            |
| Aantal op 31 december                             | 17.329.725          | 17.756.735 | 17.756.735 | 19.691.735 | 19.691.735 |
| Gemiddeld in het jaar                             | 17.236.480          | 17.639.307 | 17.756.735 | 19.691.735 | 19.691.735 |
| <b>Gegevens per aandeel <sup>5)</sup></b>         |                     |            |            |            |            |
| <i>(x € 1)</i>                                    |                     |            |            |            |            |
| Eigen vermogen <sup>9)</sup>                      | 55,61               | 64,94      | 67,55      | 66,99      | 66,35      |
| Direct resultaat <sup>2)</sup>                    | 4,12                | 4,83       | 5,45       | 5,90       | 5,91       |
| Indirect resultaat <sup>6)</sup>                  | 4,50                | 7,86       | 1,01       | ./.        | 2,15       |
| Dividend                                          | 3,40                | 3,85       | 4,10       | 4,40       | 4,45       |
| Keuzedividend                                     | of 4,76%<br>en 1,00 |            |            |            |            |
| Pay-out                                           | 82,5%               | 79,7%      | 75,2%      | 74,6%      | 75,3%      |
| <b>Direct resultaat per aandeel <sup>7)</sup></b> | 4,14                | 4,86       | 5,45       | 5,90       | 5,91       |
| <b>Winst per aandeel <sup>7)</sup></b>            | 7,62                | 12,24      | 5,77       | 6,47       | 5,31       |

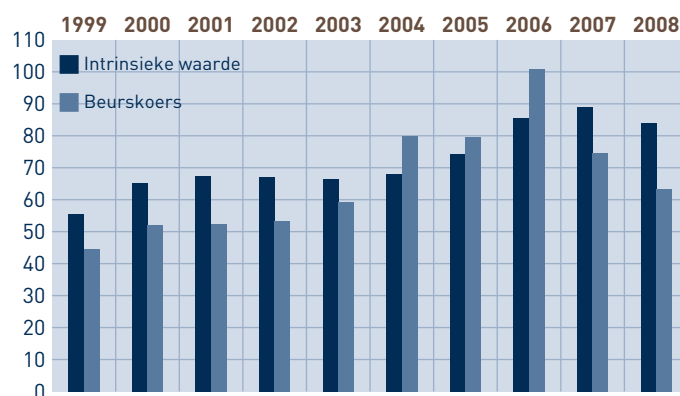
### Direct resultaat en dividend per aandeel

*(x € 1)*



### Intrinsieke waarde en beurskoers op 31 december

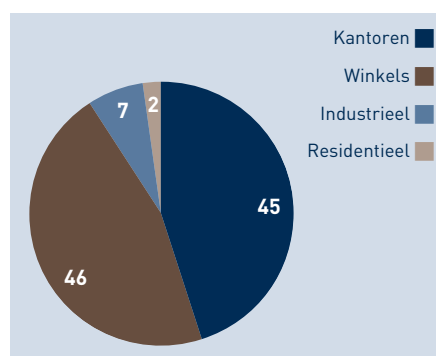
*(voor winstdeeling, x € 1)*



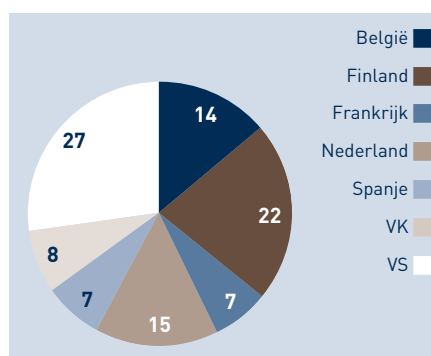
| 2004       | 2005       | 2006       | 2007       | 2008              |
|------------|------------|------------|------------|-------------------|
| 147,5      | 151,8      | 151,2      | 147,5      | <b>148,6</b>      |
| 160,8      | 192,1      | 343,5      | 216,5      | <b>0,5</b>        |
| 110,9      | 110,1      | 106,9      | 101,3      | <b>102,3</b>      |
| 49,9       | 82,0       | 236,6      | 115,2      | <b>-/- 101,8</b>  |
| 2.015,1    | 2.288,8    | 2.521,5    | 2.668,0    | <b>2.646,0</b>    |
| 50,3       | 34,0       | 33,9       | 40,4       | <b>52,1</b>       |
| 1.414,8    | 1.542,2    | 1.776,0    | 1.850,8    | <b>1.740,3</b>    |
| 500,0      | 630,1      | 541,0      | 592,6      | <b>739,6</b>      |
| 20.781.735 | 20.781.735 | 20.781.735 | 20.781.735 | <b>20.781.735</b> |
| 20.573.265 | 20.781.735 | 20.781.735 | 20.781.735 | <b>20.781.735</b> |
| 68,08      | 74,21      | 85,46      | 89,06      | <b>83,74</b>      |
| 5,34       | 5,30       | 5,14       | 4,88       | <b>4,92</b>       |
| 2,40       | 3,94       | 11,39      | 5,54       | <b>-/- 4,90</b>   |
| 4,50       | 4,55       | 4,60       | 4,65       | <b>4,65</b>       |
| 84,3%      | 85,8%      | 89,5%      | 95,4%      | <b>94,5%</b>      |
| 5,39       | 5,30       | 5,14       | 4,88       | <b>4,92</b>       |
| 7,81       | 9,24       | 16,53      | 10,42      | <b>0,02</b>       |

- 1) de cijfers vóór 2004 zijn opgemaakt op basis van Dutch GAAP, vanaf 2004 op basis van IFRS; de cijfers 1999-2003 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
- 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 2008



#### Geografische spreiding onroerend goed in exploitatie ultimo 2008



#### Koersverloop aandeel 2004-2008 (€ 1)



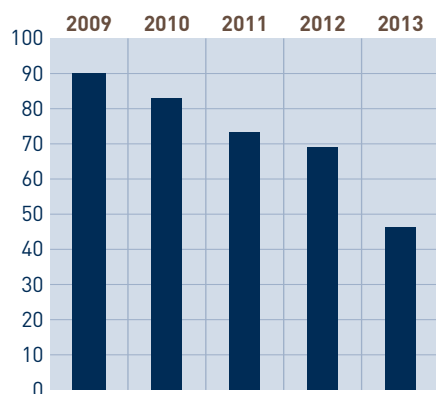
## Kerninformatie

|                             | 2004    | 2005    | 2006    | 2007    | 2008    |
|-----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Koers op 31 december        | 80,00   | 79,65   | 100,90  | 74,72   | 63,00   |
| Koers/DR op 31/12           | 14,8    | 15,0    | 19,6    | 15,3    | 12,80   |
| gem. transactievolume/dag   | 46.000  | 53.000  | 75.000  | 171.000 | 172.000 |
| Marktkapitalisatie op 31/12 | 1,7 mrd | 1,7 mrd | 2,1 mrd | 1,6 mrd | 1,3 mrd |
| Intrinsieke waarde/aandeel  | 69,40   | 74,21   | 85,48   | 89,06   | 83,74   |
| Premie/discount             | 17,5%   | 7,3%    | 18,1%   | -16,1%  | -25,3%  |
| Dividend                    | 4,50    | 4,55    | 4,60    | 4,65    | 4,65    |
| Dividendrendement op 31-12  | 5,6%    | 5,7%    | 4,6%    | 6,2%    | 7,4%    |
| Pay-out                     | 84%     | 86%     | 89%     | 95%     | 95%     |
| Free float                  | 100%    | 100%    | 100%    | 100%    | 100%    |

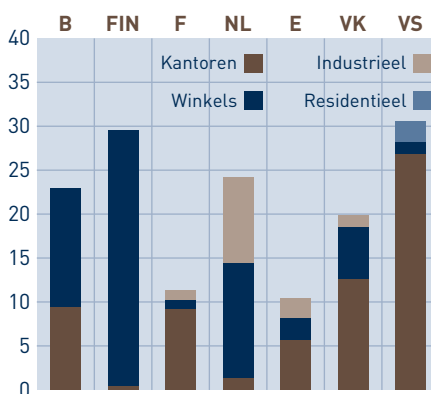
## Financiële agenda

|                        |                                                                |
|------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>20 maart 2009</b>   | Registratiedatum<br>Algemene Vergadering<br>van Aandeelhouders |
| <b>2 april 2009</b>    | Algemene Vergadering<br>van Aandeelhouders                     |
| <b>6 april 2009</b>    | Notering ex dividend                                           |
| <b>8 april 2009</b>    | Dividend record date                                           |
| <b>24 april 2009</b>   | Betaalbaarstelling<br>dividend                                 |
| <b>12 mei 2009</b>     | Bericht over het eerste<br>kwartaal 2009                       |
| <b>7 augustus 2009</b> | Bericht over het eerste<br>halfjaar 2009                       |
| <b>9 november 2009</b> | Bericht over de eerste<br>drie kwartalen 2009                  |
| <b>maart 2010</b>      | Jaarverslag 2009                                               |

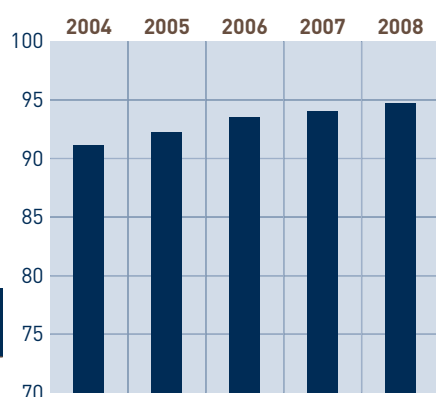
### Contractueel vastgelegde huurinkomsten (in % van de contractuele huur op 31 december 2008)



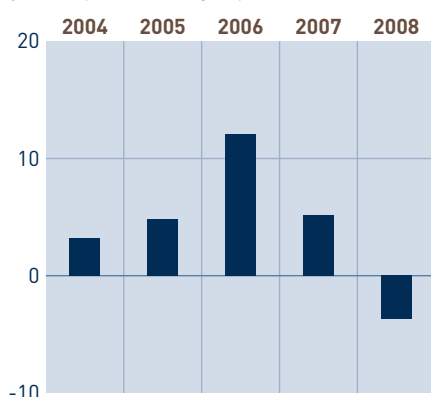
### Netto huurinkomsten per land (x € 1 mln)



### Bezettingsgraad (in %)



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



Het aandeel Wereldhave is genoteerd op NYSE Euronext Amsterdam (AEX) en Parijs (Premier Marché, valeurs étrangères) en is onder meer opgenomen in de indices: Dow Jones Sustainability Index, MSCI, EPRA, GPR en Stoxx.  
Tickercode: WHA  
ISIN NL 0000289213

4



### Directie

G.C.J. Verweij

### Raad van Commissarissen

C.J. de Swart

J. Krant

F.Th.J. Arp

P.H.J. Essers

## Structuur

Wereldhave is een onafhankelijke, internationale vastgoedmaatschappij in commercieel onroerend goed, opgericht in 1930. Aandelen Wereldhave worden verhandeld op de beurzen van NYSE Euronext in Amsterdam en Parijs. De vennootschap is een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal. De uitgifte en inkoop van aandelen vinden plaats bij besluit van de Directie. Wereldhave heeft geen verplichting aandelen uit te geven of in te nemen (closed-end). De vennootschap heeft de fiscale status van beleggingsinstelling en betaalt daardoor feitelijk geen vennootschapsbelasting in Nederland. Ontwikkelingsactiviteiten zijn fiscaal belast. Wereldhave heeft een vergunning op grond van de Wet op het financieel toezicht.

## Beleggingen

Wereldhave belegt in kantoren, winkelcentra, bedrijfs- en woonruimte in België, Finland, Frankrijk, Nederland, Spanje, het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten. Wereldhave beschikt in deze landen over eigen managementorganisaties voor het ontwikkelen van, het investeren in en het beheren van vastgoed. Wereldhave waardeert haar vastgoed tegen marktwaarde, kosten koper. Taxaties vinden jaarlijks plaats per 30 juni en 31 december, waarbij steeds de helft van de portefeuille wordt getaxeerd door onafhankelijke, beëdigde taxateurs. Intern wordt de waardering viermaal per jaar uitgevoerd. De beleggingen in België bestaan uit een belang van 69,3% in de op Euronext Brussel genoteerde vastgoedbevak Comm.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).

## Financiële positie

Wereldhave heeft een solide financiële positie. Pas in 2010 komt de eerste herfinanciering van leningen aan de orde. Verder heeft Wereldhave geen gebruik gemaakt van kapitaalmarktfinancieringen met onderliggende zekerheden, zoals mortgage backed securities. Omdat Wereldhave ca. 75% met variabele rente financiert, leiden de renteverlagingen van de centrale banken tot een lagere gemiddelde rente op de leningportefeuille. De gemiddelde rente per jaareinde is in 2008 gedaald van 5,4% naar 3,7%.

Gezien haar solide balansverhoudingen met een Loan To Value van 27% en een Eigen Vermogen/Balanstotaal van 66% behoort Wereldhave tot de meest solide gekapitaliseerde beursgenoteerde Europese vastgoedfondsen. Het aandeel Wereldhave staat ook in de top 5 meest verhandelde continentaal Europese vastgoedaandelen met een gemiddeld dagelijks transactievolume van ca. 12 mln euro.

# Hoofdpijnen strategie

## Missie en doelstelling

### Beschikbaar stellen van ruimte op de juiste tijd en plaats

Wereldhave ziet als haar taak het voor gebruik beschikbaar stellen van het juiste type bedrijfs-, kantoor-, winkel- en woonruimte op de juiste tijd en plaats. Daarmee wil Wereldhave over langere termijn gemeten een aantrekkelijk beleggingsresultaat realiseren, bij een laag risicoprofiel van haar totale vastgoedportefeuille.

## Strategie

### Geografische en sectorale spreiding

Wereldhave streeft ernaar het risico van de naar zijn aard cyclische vastgoedmarkt te spreiden. Dit wordt gerealiseerd door enerzijds de portefeuille te verdelen over het vasteland van Europa, het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten en anderzijds door te investeren in bedrijfsruimten, kantoren, winkelcentra en woningen.

### **Portefeuillevernieuwing**

De strategie van Wereldhave is gericht op portefeuillevernieuwing, het toevoegen aan de portefeuille van nieuw of recent gebouwd vastgoed en het verkopen van vastgoed dat niet meer aan de eisen voldoet. Dit leidt tot een lage gemiddelde leeftijd van de portefeuille met een goede verhuurbaarheid en lage onderhoudskosten. Omdat de vraag naar jonger vastgoed groter is dan die naar ouder vastgoed, draagt portefeuillevernieuwing ook bij aan de handelbaarheid.

### **Strategie in economisch perspectief**

Onder de huidige economische omstandigheden worden bedrijfsstrategieën op de proef gesteld. De in 2007 ontstane kredietcrisis is opgevolgd door een bankencrisis en vervolgens door een wereldwijde recessie. Veel bedrijven geven geen omzet- en resultaatsvoorspellingen voor 2009 vanwege de macro-economische grilligheid en onzekerheid. De vastgoedsector is niet immuun voor deze economische ontwikkelingen.

Als gevolg van de kredietcrisis is het herfinancieringsrisico ook voor veel vastgoedbedrijven groot geworden. Banken willen hun balans op orde brengen en hebben daarom, vooral in het tweede halfjaar van 2008, nog maar mondjesmaat kredieten verschaft. Ook de kapitaalmarkten, waar veel vastgoedbedrijven tegen hypothecaire zekerheid op portefeuilles geld ophaalden, waren eind 2008 praktisch opgedroogd. De marges voor financiering zijn overal substantieel gestegen. In het laatste kwartaal van 2008 begon zich een wereldwijde recessie af te tekenen. Dit zal in 2009 leiden tot economische krimp, stijgende werkloosheid en minder consumptieve bestedingen. Voor de vastgoedsector betekent dit minder vraag naar ruimte, lagere huren en het stopzetten van ontwikkelingsprojecten.

In het jaarverslag 2007 sprak Wereldhave de verwachting uit dat aanvangsrendementen voor vastgoed in 2008 zouden stijgen en vastgoedwaarden zouden dalen. Dit is tot op heden

nog maar beperkt zichtbaar geworden. De trend naar lagere waarden is wel duidelijker geworden. Door de langjarige huurcontracten duurt het vaak langer voordat negatieve ontwikkelingen in de economie zichtbaar worden in het vastgoed. Doordat de financiële en economische crisis aan geen land of sector voorbij gaat, ondervindt Wereldhave thans nauwelijks een dempend effect van de geografische en sectorale spreiding van de portefeuille.

Toch heeft de consistente strategie van Wereldhave een aantal voordelen. Door de jarenlange strategie van portefeuillevernieuwing heeft Wereldhave thans een portefeuille met jonge, competitieve gebouwen, die beter verhuurbaar zijn en lagere onderhoudskosten hebben. Wereldhave heeft de afgelopen jaren gebruik gemaakt van de verkopersmarkten om de meer risicovolle panden te verkopen. De financiële ruimte voor de ontwikkelingsportefeuille is aanwezig. Alle projecten worden door Wereldhave in eigen regie ontwikkeld. Dat betekent dat er geen afnameplicht jegens derden bestaat, maar dat Wereldhave zelf beslist wanneer een aanvang wordt gemaakt met de bouw. De eerste fase van het mixed use project San Antonio loopt volgens plan; de geplande uitbreidingen van enkele winkelcentra ondervinden enige vertraging door langere vergunningsprocedures. Het ontwikkelen van energiezuinige en milieuvriendelijke gebouwen blijft een prioriteit, aangezien dit tot een concurrentievoordeel leidt.

## Maatschappelijk verantwoord ondernemen

### Inleiding

Maatschappelijk verantwoord ondernemen is voor Wereldhave een strategische prioriteit. Het is erop gericht de kwaliteit van de portefeuille en de bedrijfsvoering te verbeteren bij een efficiënter gebruik van alle hulpbronnen, leidend tot lagere kosten. Het belang gaat dus verder dan het verantwoord omgaan met energie en grondstoffen. Het verbeteren van kwaliteit is een continu proces van initiëren, uitvoeren en evalueren, waarbij alle stakeholders zijn betrokken.

Op basis van een stakeholderanalyse heeft Wereldhave geïnventariseerd welke maatregelen genomen kunnen worden om de bedrijfsvoering duurzaam te maken. Stakeholders van Wereldhave zijn de kapitaalverschaffers, medewerkers, opdrachtnemers, klanten, de omgeving en de overheid. Naar aanleiding van de analyse heeft Wereldhave vier specifieke aandachtsgebieden voor het beleid benoemd: de eigen organisatie, eisen aan nieuwe investeringen, bouw en vastgoedontwikkeling en vastgoedmanagement. Doelstellingen en acties zijn vastgelegd in een duurzaamheidshandboek, dat tevens beoogt de verdere discussie binnen de onderneming te stimuleren.

### Organisatie

Wereldhave wil een goede werkgever zijn en onderschrijft daarom de UN Global Compact 10 principes voor ondernemingen met betrekking tot mensenrechten, arbeidsomstandigheden, milieu en de afwijzing van corruptie en omkoping. Wereldhave zal niet discrimineren op basis van ras, geslacht, religie of seksuele voorkeur. Wereldhave biedt haar werknemers naast goede primaire en secundaire arbeidsvoorwaarden ook volop mogelijkheden om zich via opleidingen en trainingen te ontwikkelen. De gemiddelde duur van het dienstverband bedraagt 10 jaar en het ziekteverzuim ligt al jaren beneden de 3%. Goed werkgeverschap leidt aantoonbaar tot lagere kosten.

Wereldhave heeft Business Principles en een Code of Conduct vastgesteld met uitgangspunten voor het handelen van alle aan de onderneming verbonden personen. Daarnaast beschikt het bedrijf over een regeling voor waarschuwingen bij misstanden. Wereldhave heeft geïnventariseerd welke functies integriteitgevoelig zijn. Voor het aannemen van medewerkers op dergelijke posities gelden bijzondere procedures. Wereldhave stelt regelmatig stageplaatsen beschikbaar voor studenten om hen te helpen bij het voltooien van hun scriptie of studie.

Alle relevante bedrijfsprocessen en daarbij horende kwaliteitseisen zijn gedocumenteerd in een database. Met het systeem wordt niet alleen de continuïteit van de bedrijfsprocessen geborgd, maar wordt ook de binnen het bedrijf aanwezige kennis vastgelegd en gedeeld.

In 2008 heeft Wereldhave in Nederland de inkomende post- en factuurstromen gedigitaliseerd, waardoor het aantal kopieën drastisch kon worden teruggebracht. Voor het autogebruik is een regeling ingevoerd waarmee milieuvriendelijke keuzes worden ontmoedigd en milieuvriendelijke keuzes worden gestimuleerd. Om de reiskosten en de milieudruk tot een minimum te beperken, zal in 2009 een systeem van videoconferencing worden geïnstalleerd. Voor het thuiswerken zijn bedrijfsregels opgesteld.

Wereldhave verstrekt kapitaalverschaffers (zoals aandeelhouders en banken) en andere belanghebbenden een transparant beeld van de resultaten van de onderneming en de bestuursstructuur van het bedrijf, maar ook van de door de onderneming gehanteerde uitgangspunten op het gebied van milieu, ethiek en rechten van werknemers. De dialoog met aandeelhouders wordt primair gevoerd op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Voorts houdt Wereldhave regelmatig presentaties voor institutionele beleggers en analisten. Deze presentaties worden tevens gepubliceerd op de website. De website biedt aandeelhouders en geïnteresseerden de mogelijkheid rechtstreeks vragen te stellen aan de onderneming. In het hoofdstuk Corporate Governance (pag. 97) vindt u hierover meer informatie.

## Nieuwe investeringen

Wereldhave erkent haar verantwoordelijkheid voor de gevolgen van haar investeringsbeslissingen. Daarom worden niet alleen het rendement en het risico van een investering beoordeeld, maar ook de effecten van die investering op de gemeenschap en het milieu. Een pand behoort waarde toe te voegen aan de omgeving. Dat vergt een oordeel met een lange termijn horizon. In 2008 heeft Wereldhave een interne leidraad opgesteld voor nieuwe investeringen, met aandachtspunten voor ontwerp en constructie, locatie, duurzaamheid van het rendement, financiering en gevolgen voor de omgeving.

Wereldhave hecht eraan alle direct omwonenden te betrekken bij en te informeren over de voorbereiding, planning en voortgang van projecten. In het bijzonder zal de informatie betrekking hebben op de eisen die worden gesteld aan de vormgeving van het project en de inrichting van het terrein. Deze benadering maakt het mogelijk in een vroegtijdig stadium rekening te houden met de belangen van derden. Hierbij spelen onderwerpen als sociale veiligheid en leefbaarheid van de omgeving, kwaliteit van de voorzieningen en infrastructuur een rol. Wereldhave wil als vastgoedeigenaar deel uitmaken van de lokale gemeenschap en hanteert daarom als stelregel dat bij elke nieuwe investering een plaatselijk goed doel wordt ondersteund.

De lokale overheid speelt een belangrijke rol in de totstand-koming van plannen. Wereldhave hecht eraan goede relaties te onderhouden met de lokale overheid bij alle projecten, vanuit de lange termijn betrokkenheid die een belegger nu eenmaal eigen is. In de samenwerking met de lokale overheid staat maatschappelijk verantwoord ondernemen in al haar facetten voorop.

## Bouw- en vastgoedontwikkeling

Wereldhave richt zich op de optimale integratie van duurzaamheid in het ontwerp van een gebouw en heeft een sterke voorkeur voor projecten met gemengde bestemming of projecten in een omgeving met gemengde bestemming. Duurzaamheid dient al in de eerste fases van het ontwerp-proces te worden beoordeeld, waarbij de levensloopkosten belangrijker zijn dan de initiële kosten.

In de Business Principles ligt verankerd dat Wereldhave zich toelegt op duurzame, innovatieve vastgoedproducten die leiden tot een hogere gebruikswaarde, lagere lifecyclekosten en een geringere belasting van het milieu. Sinds 1998 baseert Wereldhave zich daarbij op een aantal vaste thema's: energie, water, materialen, omgeving, flexibiliteit en binnenmilieu ('gezonde gebouwen'). Via concrete projecten wordt kennis opgedaan die wordt vastgelegd in standaardprogramma's van eisen voor de realisatie van gebouwen, om vervolgens te worden toegepast bij nieuwe projecten.

Wereldhave heeft standaardprogramma's van eisen opgesteld voor verschillende typen gebouwen. Daarin zijn diverse maatregelen vastgelegd die – bovenop de wettelijke eisen – de vermindering van de uitstoot van CO<sub>2</sub> vergaand bevorderen. De werkwijze is vastgelegd in de Procedure Duurzaam Beleggen en houdt in dat tijdens het ontwerp en de uitvoering wordt gecontroleerd op duurzame kwaliteit volgens de striktste normen van de Europese Unie. Vervolgens wordt ook tijdens de exploitatie van een pand gemeten of aan de verwachtingen wordt voldaan. De procedure is verplicht voor alle nieuwe investeringen die door het bedrijf worden gedaan. Sinds 2002 worden de prestaties van nieuw gebouwde panden nauwlettend gevolgd. De gemeten resultaten worden gebruikt om de maatstaf voor nieuwe panden vast te stellen. Op deze wijze wordt een continue productverbetering gerealiseerd.

Wereldhave streeft ernaar om vanaf 2009 voor alle panden uit de portefeuille de Energie Prestatie Coëfficiënt te laten bepalen, waarbij C een minimaal aanvaardbare score is op een schaal van A-G. Indien de score van een pand D of slechter bedraagt, zal worden onderzocht wat de kosten zijn van het verbeteren van de score tot C of hoger.



### **Vastgoedmanagement**

De maatschappelijke verantwoordelijkheid van een investeerder houdt niet op wanneer een gebouw wordt opgeleverd.

Gedurende de exploitatie heeft een gebouw de grootste invloed op de omgeving. Hier ligt een belangrijke taak voor de eigenaar, die niet alleen de nadruk moet leggen op zijn eigen activiteiten, maar ook waar mogelijk het duurzaam ondernemen van huurders en gebruikers moet stimuleren.

In Nederland heeft Wereldhave voor de gehele Nederlandse portefeuille centraal groene energie ingekocht. Wereldhave stimuleert het gebruik van daglicht- en bewegingsschakelaars en van LED verlichting om het energieverbruik terug te dringen.

In 2009 zullen de mogelijkheden worden onderzocht om in alle landen groene energie in te kopen. Voorts zal worden geïnterviewd wat de benodigde investering is om regenwater te gebruiken voor irrigatie of het spoelen van de toiletten. In alle winkelcentra zal afvalscheiding zover mogelijk worden doorgevoerd.

### **Conclusie**

De vraag van huurders naar verantwoorde huisvesting neemt toe. De door het geringere energieverbruik lagere servicekosten zijn aantrekkelijk voor de huurder. De eigenaar heeft daardoor niet alleen lagere onderhouds- en exploitatiekosten, maar ook een waardevaste belegging. Door maatschappelijk verantwoord te ondernemen creëert Wereldhave dus aandeelhouderswaarde. Het aandeel Wereldhave is sinds 2004 opgenomen in de Dow Jones Sustainability Index.

# Preadvies van de Raad van Commissarissen

Aan de aandeelhouders

## Preadvies

Hierbij bieden wij u de jaarrekening 2008 van de vennootschap en het verslag van de Directie aan. De jaarrekening is gecontroleerd en door PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. van een goedkeurende verklaring 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 € 2,55 in contanten en € 2,10 naar keuze van de aandeelhouder in contanten of in aandelen.

## Samenstelling Directie

De Raad heeft zich in 2008 gebogen over de samenstelling van de Directie en de opvolging van de heer Verweij. De heer J. Buijs is per 31 mei 2008 in goed overleg met de Raad van Commissarissen teruggetreden uit de Directie. De Raad van Commissarissen en de Directie van Wereldhave zijn de heer Buijs erkentelijk voor hetgeen hij voor Wereldhave in de afgelopen jaren heeft gedaan. Om te blijven voldoen aan de wettelijke eis van twee bestuurders heeft de heer J. Krant tot eind 2008 na het terugtreden van de heer Buijs gefungeerd als tijdelijk bestuurder naast de heer G.C.J. Verweij.

De heer Ir. J. Pars (46) is met ingang van 1 januari 2009 toegetreden tot de Directie van Wereldhave N.V. als directeur. Aan de op 2 april 2009 te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt voorgesteld de heer Pars te benoemen tot statutair bestuurder van Wereldhave N.V. De benoeming geschiedt voor een periode van vier jaar met een maximale ontslagvergoeding van één jaar.

Verder wordt voorgesteld de heer Drs D.J. Anbeek (45) voor te dragen voor benoeming tot directeur met ingang van 1 juni 2009, onder de bij niet vervulling ontbindende voorwaarde dat de AFM uiterlijk eind mei 2009 heeft ingestemd met de benoeming. De benoeming geschiedt voor een periode van drie jaar en tien maanden met een maximale ontslagvergoeding van één jaar.

## Voorstel tot benoeming

Op de Algemene Vergadering zal de heer C. de Swart volgens rooster aftreden. De heer De Swart is wegens het bereiken van de maximum zittingsduur van 8 jaar niet meer beschikbaar voor herverkiezing. De Raad van Commissarissen en de Directie zijn de heer De Swart veel dank verschuldigd voor zijn inbreng in het werk van de Raad. De heer J. Krant zal de heer De Swart opvolgen als Voorzitter van de Raad van Commissarissen. De heer J.A.P. van Oosten wordt voorgedragen voor benoeming tot lid van de Raad van Commissarissen. Reden voor de voordracht is de ervaring van de heer van Oosten in het leiding geven aan een beurs-genoteerde internationaal opererende vastgoedonderneming. De voordracht sluit goed aan op de profielschets voor leden van de Raad.

## Verslag van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft in 2008 zes keer vergaderd. Een uitgebreid verslag van de werkzaamheden van de Raad is te vinden op pagina 103 van dit jaarverslag.

Den Haag, 26 februari 2009

Raad van Commissarissen Wereldhave N.V.

C.J. de Swart  
J. Krant  
F.Th.J. Arp  
P.H.J. Essers

### 2008 in het kort

#### Vastgoedmarkten

De kredietcrisis die in augustus 2007 begon, heeft heel 2008 in zijn greep gehouden. De voor marktpartijen beschikbare financiering is fors afgenomen of slechts tegen beduidend minder aantrekkelijke voorwaarden beschikbaar, waardoor het aantal vastgoedtransacties sterk is verminderd. Wereldwijd hapert de economie. Dit heeft zijn weerslag op de prijsvorming in alle sectoren, waaronder vastgoed. Sinds medio 2008 is het aantal geëffectueerde vastgoedtransacties wereldwijd significant gedaald. Verkopers zijn doorgaans nog niet bereid genoeg te nemen met lagere prijzen, terwijl kopers wachten totdat de prijzen gedaald zijn. Wereldhave verwacht daarom dat de vastgoedprijzen in 2009 onder druk zullen blijven staan. Wereldhave heeft op deze ontwikkelingen geanticipeerd met een omvangrijk verkoopprogramma dat in 2007 al was afgerond. Hierdoor beschikt Wereldhave over sterke vermogensverhoudingen. De thans bestaande financieringscapaciteit is toereikend om de ontwikkelingspijplijn tot en met 2010 te kunnen realiseren.

#### Aankoop in de Verenigde Staten

Op 8 september 2008 heeft Wereldhave DiamondView gekocht, een recent gebouwd eersteklas kantoorgebouw van 15 verdiepingen in het centrum van San Diego, Californië, Verenigde Staten. Het kantoorgebouw van 28.359 m<sup>2</sup> beschikt over 928 parkeerplaatsen. De aankoopprijs bedraagt USD 161 mln. Het kantoorgebouw is thans voor 91% verhuurd met langlopende huurovereenkomsten. De aankoop is Wereldhave's tweede vastgoedinvestering aan de westkust van de Verenigde Staten. Wereldhave heeft besloten te investeren in de westkust van de Verenigde Staten vanwege de toenemende economische bedrijvigheid. De aankoop past binnen Wereldhave's strategie om te investeren in recent gebouwd, eersteklas vastgoed in aantrekkelijke, liquide markten in een mixed use omgeving in kennisintensieve regio's.

Wereldhave heeft in 2008 besloten niet te zullen investeren in Turkije, gezien de sterk gedaalde aanvangsrendementen en de politieke instabiliteit.

#### Verkopen in Nederland en het Verenigd Koninkrijk

In Nederland heeft Wereldhave een parkeergarage en een perceel grond verkocht, beide gelegen naast het in 2007 verkochte kantoorgebouw Winston Churchilltower in Rijswijk. In het Verenigd Koninkrijk heeft Wereldhave twee bedrijfsgebouwen verkocht. In totaal werd een vervreemdingsresultaat van € 4,3 mln behaald.

#### Ontwikkelingsportefeuille

De portefeuille onroerend goed in ontwikkeling bevatte per 31 december 2008 vijf projecten, waarvan twee in België, één in Nederland en twee in de Verenigde Staten. In België betreft het een gemengde ontwikkeling van retail, leisure, wonen, kantoren en een hotel in Nijvel en de uitbreiding van een winkelcentrum in Doornik. In Nederland ontwikkelt Wereldhave de uitbreiding van het winkelcentrum 'De Winkelhof' in Leiderdorp. In de Verenigde Staten is een aanvang gemaakt met de bouw van de eerste fase van het project Éilan in San Antonio met 532 woningen voor de verhuur, 20.000 m<sup>2</sup> kantoren, een hotel met 165 kamers en 8.000 m<sup>2</sup> retail en centrale voorzieningen. De ontwikkeling van een appartementencomplex in Frisco, nabij Dallas wordt voorlopig aangehouden, om de Amerikaanse organisatie in de gelegenheid te stellen zich volledig toe te leggen op het project in San Antonio. Meer informatie over de ontwikkelingsportefeuille vindt u op pag. 38 en 39.

# Resultaten

## Winst

De winst over 2008 – inclusief minderheidsbelang – bedraagt € 8,8 mln (2007: € 229,6 mln). De winst daalde door een negatieve herwaardering van de portefeuille en door lagere vervreemdingsresultaten dan in 2007. De herwaardering van de portefeuille was in 2008 negatief in alle landen, met uitzondering van België en Finland. In totaal daalde de waarde van de portefeuille met € 112,6 mln. Met name door verkopen van vastgoed werd een vervreemdingsresultaat van € 4,3 mln behaald. De winst per aandeel, gecorrigeerd voor het minderheidsbelang, bedraagt € 0,02 (2007: € 10,42). De winst omvat het direct resultaat en het indirect resultaat. Onderstaand vindt u een korte toelichting. Een uitgebreid overzicht met vergelijkende cijfers van het direct en indirect resultaat vindt u in de geconsolideerde jaarrekening op pag. 41 e.v. Voor een overzicht van de herwaarderingen verwijzen wij u naar pagina 112.

## Direct resultaat

Het direct resultaat is het resultaat dat met verhuur na aftrek van kosten wordt behaald. Het direct resultaat over 2008 (inclusief minderheidsbelang) bedraagt € 109,4 mln en is daarmee € 1,4 mln hoger dan over 2007. De stijging is (inclusief koersverschillen) het gevolg van hogere netto huuropbrengsten (€ 1,1 mln), lagere interestlasten (€ 2,3 mln), lagere overige financiële baten en lasten (€ -0,5 mln), hogere beheerkosten (€ -0,4 mln), lagere overige baten en lasten (€ -1,7 mln) en lagere belastingen over het resultaat (€ +0,6 mln). Lagere gemiddelde koersen van het Britse Pond en de US-dollar, hadden in totaal een negatief effect van € 2,5 mln.

De daling van de interestlasten is het gevolg van de lagere rentetarieven, vooral in de Verenigde Staten. Wereldhave heeft voordeel van de lage rente, doordat ca. 75% van de leningen met variabele rente is gefinancierd. De gemiddelde rente per jaareinde 2008 bedraagt 3,7% (2007: 5,4%). Door een eenmalige bate in 2007 in verband met de afkoop van een huurcontract, daalden de overige baten en lasten in 2008 met € 1,7 mln. De stijging van de beheerkosten is toe te schrijven aan de met de heer Buijs overeengekomen vertrekregeling en aan hogere licentiekosten in verband met de overgang naar een nieuw informatiesysteem. De financiële baten en lasten namen toe met een last van € 0,5 mln, vooral door de oprenting van erfpachtverplichtingen. De belastingen over het resultaat daalden met € 0,6 mln, voornamelijk in Spanje.

De bezettingsgraad is ten opzichte van 2007 gestegen tot 94,7%. Uitgesplitst per sector bedraagt de bezettingsgraad in 2008: kantoren 90,9%, winkelruimte 98,6%, bedrijfshuisvesting 97,2% en woningen 92,1%.

## Indirect resultaat

Het indirect resultaat over 2008 (inclusief minderheidsbelang) bedraagt € -100,6 mln (2007: € 121,6 mln). Het indirect resultaat is het resultaat dat met name door gerealiseerde en ongerealiseerde waardeinstijgingen van de portefeuille wordt behaald.

### Koers/DR

### Koers (x € 1)

|        | 2008  | 2008  | 2007   |
|--------|-------|-------|--------|
| hoogst | 17,02 | 83,76 | 115,25 |
| laagst | 11,21 | 55,16 | 70,34  |
| ultimo | 12,80 | 63,00 | 74,72  |

### Kerncijfers (x € 1 mln)

| Resultaten                             | 2008     | 2007    | Δ         |
|----------------------------------------|----------|---------|-----------|
| Winst                                  | 8,8      | 229,6   | -/- 96,2% |
| Direct resultaat                       | 109,4    | 108,0   | + 1,3%    |
| Indirect resultaat                     | -/-100,6 | 121,6   | -/-182,7% |
| Winst per aandeel (x € 1)              | 0,02     | 10,42   | -/- 99,8% |
| Direct resultaat per aandeel (x € 1)   | 4,92     | 4,88    | + 0,8%    |
| Vermogen                               |          |         |           |
| Onroerend goed in exploitatie          | 2.646,0  | 2.668,0 | -/- 0,8%  |
| Eigen vermogen                         | 1.860,2  | 1.973,3 | -/- 5,7%  |
| Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1) | 83,74    | 89,06   | -/- 6,0%  |

Het gemiddelde bij de waardering gehanteerde rendement op de portefeuille is in 2008 met 0,3% gestegen, waarbij het gewogen netto aanvangsrendement van de portefeuille uitkwam op ca. 6,2%. De stijging van de aanvangsrendementen heeft geresulteerd in een negatieve herwaardering van de vastgoedportefeuille per 31 december 2008. Het negatief effect van rendementstijgingen (€ 174,7 mln) werd gedeeltelijk gecompenseerd door een waarderingseffect van hogere markthuren en overige effecten (€ 62,1 mln), waardoor de herwaardering op vastgoed uitkwam op € -112,6 mln. De herwaardering op financiële instrumenten (rentederivaten) bedroeg € 4,7 mln.

In 2008 werd een vervreemdingsresultaat behaald van € 4,3 mln (2007: € 17,4 mln). Lagere waarderingen van vastgoed zorgden voor een afname van de latente belastingen over het indirect resultaat met € 10,0 mln (2007: € -22,6 mln). De interestlasten (€ 1,6 mln) bleven gelijk. De overige baten en lasten stegen met € 0,6 mln, als gevolg van een ontvangen schadeuitkering. De overige financiële baten en lasten zijn gestegen tot € -5,9 mln (2007: € -0,5 mln). Deze omvatten koersverschillen op direct gehouden activa en passiva en € 2,2 mln hogere pensioenlasten als gevolg van een extra storting in het pensioenfonds en een afwaardering in het pensioenactief.

## Dividend

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal over 2008 een keuzedividend worden voorgesteld van € 4,65, waarvan € 2,55 in contanten ter voldoening aan de fiscale uitdelingsverplichting onder inhouding van dividendbelasting wordt uitgekeerd en € 2,10 naar keuze van de aandeelhouder in contanten of in aandelen. De laatstgenoemde uitkering komt ten laste van de herbeleggingsreserve, waardoor geen dividendbelasting verschuldigd is. De verhouding van het in aandelen uit te keren dividend zal op 20 maart 2009 na beurs bekend worden gemaakt. Aandeelhouders kunnen gedurende de periode 6 april – 20 april 2009 hun keuze kenbaar maken. Het dividend wordt vanaf 24 april 2009 betaalbaar gesteld. Met een dividend van € 4,65 bedraagt de pay-out ratio 94,5%.

## Beursontwikkeling

Aandeelhouders van Wereldhave hebben in 2008 een total return behaald van -9,4% (2007: -21,4%). Dit rendement lag 39,1% boven de EPRA (European Public Real Estate Association) Return Index (€). Het aandeel Wereldhave is genoteerd in Amsterdam en Parijs en maakt deel uit van de Amsterdam AEX Index (rendement 2008: -51,7%). Wereldhave is als enige Nederlandse vastgoedbeleggingsinstelling opgenomen in de Dow Jones Sustainability Index (rendement 2008: -40,0%). De koers/direct resultaat verhouding lag ultimo 2008 op 12,8. De beursomzet bedroeg gemiddeld ca. 172.000 stuks per dag. Opties op het aandeel worden verhandeld op Euronext.Liffe.

Koersverloop aandeel 2008 (€)



## Vermogen

### Eigen vermogen

Het balanstotaal steeg met € 20,1 mln. De toename als gevolg van de aankoop in San Diego werd ongedaan gemaakt door lagere waarderingen en wisselkoerseffecten. Eind 2008 bedroeg het eigen vermogen inclusief minderheidsbelang, vóór aftrek van het voorgestelde dividend, € 1.860,2 mln. Dit komt neer op 65,9% van het balanstotaal (2007: 70,4%). Wereldhave hanteert als richtlijn voor de lange termijn een solvabiliteit van 60%, met een bandbreedte van ongeveer 10%. Solide vermogensverhoudingen beperken de rentegevoeligheid en verhogen de slagkracht voor het doen van nieuwe investeringen. In 2008 zijn geen nieuwe aandelen uitgegeven. Op 31 december 2008 bedroeg het totaal aantal uitstaande gewone aandelen 20.781.735.

Het aandeelhouderschap van Wereldhave is gespreid over institutionele beleggers en particulieren, in binnen- en buitenland. Wereldhave kent op 31 december 2008 twee aandeelhouders met een belang van meer dan 5%, te weten de Stichting Pensioenfonds Wereldhave met 5,8% preferente aandelen en het ABP met 5,95%. De free float van de gewone aandelen is 100%. De intrinsieke waarde per aandeel vóór winstverdeling per 31 december 2008 is uitgekomen op € 83,74 (2007: € 89,06).

### Vreemd vermogen

Eind december 2008 bedroeg het rentedragend vreemd vermogen € 739,6 mln, waarvan 75% tegen variabele rente. De variabele geldmarktrente lag in 2008 op een lager niveau dan in de voorafgaande jaren. Het gemiddelde rentepercentage per eind 2008 is uitgekomen op 3,7%. De renteverlagingen, met name in het Verenigd Koninkrijk en in de Verenigde Staten, hebben een gunstig effect gehad.

Op 31 december 2008 beschikte Wereldhave over ruim € 138 mln aan beschikbare ruimte op gecommiteerde kredietfaciliteiten. In de financiering van de ontwikkelingsportefeuille is daarmee voorlopig ruimschoots voorzien. De aankoop in San diego is gefinancierd uit de bestaande kredietfaciliteiten. Leningen in USD en GBP maken onderdeel uit van de valutadekkingspolitiek.

### Mutaties intrinsieke waarde per dividendgerechtigd aandeel (x € 1)

|                                                  | 2008     | 2007     |
|--------------------------------------------------|----------|----------|
| Intrinsieke waarde vóór winstverdeling per 01-01 | 89,06    | 85,50    |
| af: dividend voorgaand jaar                      | 4,65     | 4,60     |
|                                                  | 84,41    | 80,90    |
| Direct resultaat                                 | 4,92     | 4,88     |
| Indirect resultaat                               | -/- 4,90 | 5,54     |
| Overige vermogensmutaties                        | -/- 0,69 | -/- 2,26 |
| Intrinsieke waarde per 31-12 vóór winstverdeling | 83,74    | 89,06    |
| af: voorgesteld dividend                         | 4,65     | 4,65     |
| Intrinsieke waarde na winstverdeling per 31-12   | 79,09    | 84,41    |

Wereldhave had op 31 december 2008 zeer solide vermogensverhoudingen en relatief weinig schulden. Met de zogenaemde "Loan To Value" ratio van 27,3% 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 18. Wereldhave streeft naar een leningenportefeuille die qua looptijd evenwichtig gespreid is over de middellange termijn. In 2009 hoeven geen leningen te worden geherfinancierd. De financiering van de groep wordt in principe op basis van balansfinanciering en zonder zekerheden verstrekt door diverse internationale banken. De toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening geeft nadere informatie over de leningenportefeuille.

De converteerbare obligatie (2006-2011) met een nominaal interestpercentage van 2,5% heeft een conversiekoers van € 97,00. Per 31 december 2008 waren er nog geen obligaties geconverteerd in aandelen Wereldhave.

## Valuta

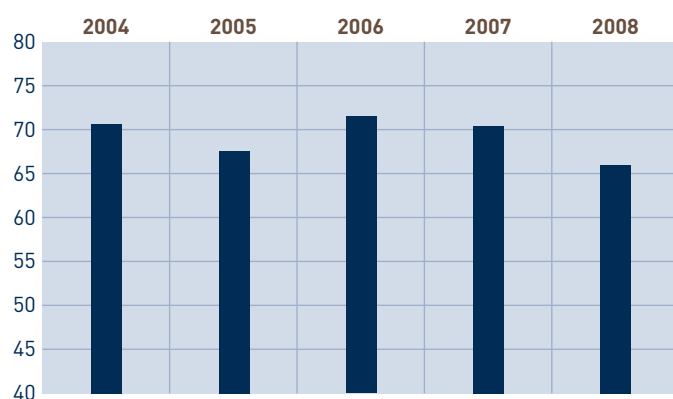
Eind 2008 was de USD voor 68% (2007: 64%) afgedekt en de GBP voor 61% (2007: 59%). In 2008 is gebruik gemaakt van valutatermijntransacties voor het indekken van de posities in pond en dollar. Het netto negatief effect van koersverschillen op het eigen vermogen bedroeg € 13,3 mln.

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 30% - 70%. Resultaten in USD en GBP worden, anders dan door rentelasten in dezelfde valuta, niet apart gedekt.

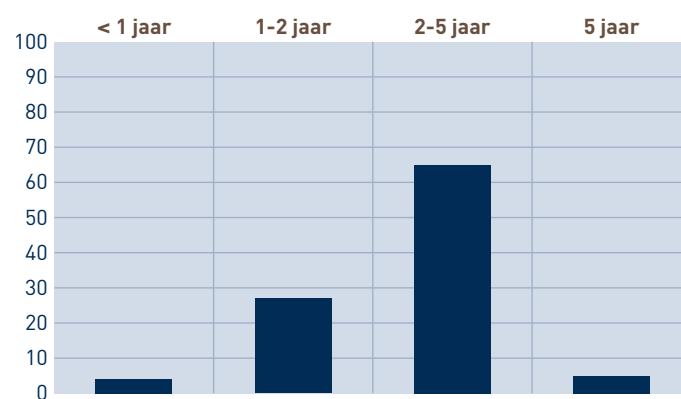
## Derivaten

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 valutaswaps staat daarmee ten dienste aan bovengenoemde rente- en valutapolitiek.

**Eigen vermogen in % van totale activa**  
(voor winstdeling)



**Restant looptijd rentedragende schulden (in %)**



## Ontwikkeling van de portefeuille

In 2008 heeft Wereldhave een kantoorgebouw in San Diego in de Verenigde Staten gekocht voor USD 161 mln. In het Verenigd Koninkrijk verkocht Wereldhave twee bedrijfsgebouwen en in Nederland een perceel grond en een parkeer-garage. De gemiddelde bezettingsgraad over 2008 steeg naar 94,7% (2007: 94%). Met name in België steeg de bezetting van de portefeuille door de verhuur van kantoren in Berchem en Vilvoorde.

De portefeuille onroerend goed in exploitatie onderging tegen de ultimokoersen van 2008 een negatieve herwaardering van

3,7% ofwel € -100,5 mln. Vooral in het Verenigd Koninkrijk daalde de waarde sterk (23%). In Frankrijk daalde de waarde met 11%, in Spanje met 4%. Met name in de winkelcentra stegen de markthuren, waardoor de herwaardering in Finland en in België positief uitkwam. Eind 2008 bedroeg de waarde van de portefeuille ontwikkelingsprojecten € 52,1 mln; de waarde van de portefeuille in exploitatie € 2.646,0 mln. Het overzicht van herwaarderingen staat vermeld op pagina 112. Informatie over de ontwikkelingsportefeuille vindt u op de pagina's 38 en 39.

### Netto verkoopopbrengst onroerend goed in exploitatie (x € 1 mln) \*)

|        | Nederland | België | Finland | Frankrijk | Hongarije | Spanje | VK    | VS   | totaal |
|--------|-----------|--------|---------|-----------|-----------|--------|-------|------|--------|
| 1999   | 30,9      | 7,9    | —       | —         | —         | —      | 72,7  | —    | 111,5  |
| 2000   | 1,1       | 45,7   | —       | 36,9      | —         | —      | —     | —    | 83,7   |
| 2001   | 1,5       | —      | —       | —         | 0,7       | —      | 12,5  | —    | 14,7   |
| 2002   | 14,1      | 17,4   | —       | 145,7     | —         | —      | 10,2  | —    | 187,4  |
| 2003   | —         | —      | —       | —         | 2,1       | —      | 2,7   | —    | 4,8    |
| 2004   | 4,4       | —      | —       | —         | —         | —      | —     | 23,7 | 28,1   |
| 2005   | 6,0       | —      | —       | —         | —         | —      | 62,2  | 10,0 | 78,2   |
| 2006   | 6,1       | —      | —       | 105,9     | —         | —      | 59,0  | —    | 171,0  |
| 2007   | 52,3      | 22,2   | —       | 0,1       | —         | —      | 12,6  | 60,6 | 147,8  |
| 2008   | —         | —      | —       | —         | —         | —      | 6,2   | —    | 6,2    |
| totaal | 116,4     | 93,2   | —       | 288,6     | 2,8       | —      | 238,1 | 94,3 | 833,4  |

### Netto verkoopopbrengst onroerend goed in exploitatie (in % van de boekwaarde) \*)

|      | Nederland | België | Finland | Frankrijk | Hongarije | Spanje | VK  | VS  | totaal |
|------|-----------|--------|---------|-----------|-----------|--------|-----|-----|--------|
| 1999 | 102       | 117    | —       | —         | —         | —      | 121 | —   | 115    |
| 2000 | 156       | 175    | —       | 109       | —         | —      | —   | —   | 138    |
| 2001 | 157       | —      | —       | —         | 103       | —      | 110 | —   | 113    |
| 2002 | 92        | 188    | —       | 114       | —         | —      | 102 | —   | 115    |
| 2003 | —         | —      | —       | —         | 106       | —      | 101 | —   | 103    |
| 2004 | 56        | —      | —       | —         | —         | —      | —   | 102 | 90     |
| 2005 | 100       | —      | —       | —         | —         | —      | 116 | 90  | 111    |
| 2006 | 105       | —      | —       | 144       | —         | —      | 114 | —   | 131    |
| 2007 | 116       | 138    | —       | —         | —         | —      | 158 | 105 | 116    |
| 2008 | —         | —      | —       | —         | —         | —      | 153 | —   | 153    |
| gem. | 104       | 160    | —       | 123       | 105       | —      | 118 | 102 | 119    |

\*) de cijfers tot en met 2003 zijn gebaseerd op Dutch GAAP, de cijfers vanaf 2004 op IFRS

### Samenstelling portefeuille onroerend goed in exploitatie (in %) \*)

|              | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 |
|--------------|----|----|----|----|----|
| Kantoren     | 44 | 48 | 45 | 45 | 45 |
| Winkels      | 42 | 41 | 44 | 46 | 46 |
| Industrieel  | 12 | 9  | 9  | 7  | 7  |
| Residentieel | 2  | 2  | 2  | 2  | 2  |

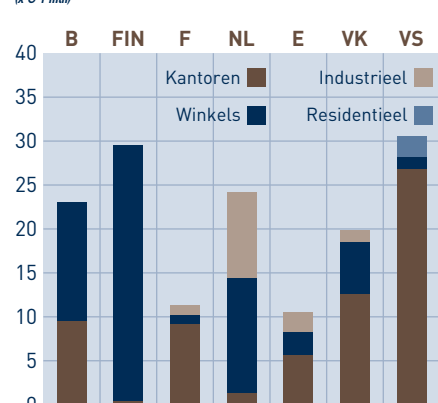
### Geografische spreiding portefeuille onroerend goed in exploitatie (in %) \*)

|           | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 |
|-----------|----|----|----|----|----|
| België    | 16 | 15 | 14 | 14 | 14 |
| Finland   | 19 | 19 | 21 | 22 | 22 |
| Frankrijk | 10 | 9  | 7  | 7  | 7  |
| Nederland | 18 | 16 | 16 | 15 | 15 |
| Spanje    | 5  | 5  | 5  | 7  | 7  |
| VK        | 16 | 18 | 17 | 14 | 8  |
| VS        | 16 | 18 | 20 | 21 | 27 |

### Netto huuropbrengsten per land (in %) \*)

|           | 04   | 05   | 06   | 07   | 08   |
|-----------|------|------|------|------|------|
| België    | 13,6 | 14,2 | 14,5 | 15,2 | 15,4 |
| Finland   | 18,3 | 17,9 | 18,5 | 19,6 | 19,9 |
| Frankrijk | 11,0 | 11,3 | 9,0  | 7,7  | 7,6  |
| Nederland | 17,2 | 17,0 | 17,5 | 17,9 | 16,3 |
| Spanje    | 5,0  | 4,8  | 5,5  | 6,4  | 7,0  |
| VK        | 16,5 | 17,6 | 17,7 | 15,5 | 13,3 |
| VS        | 18,4 | 17,2 | 17,3 | 17,7 | 20,5 |
| Totaal    | 100  | 100  | 100  | 100  | 100  |

### Netto huurinkomsten per land en sector (x € 1 mln)





## Personeel en organisatie

De heer J. Buijs is per 31 mei 2008 teruggetreden uit de Directie van Wereldhave N.V. Aan de op 2 april 2009 te houden Algemene vergadering van Aandeelhouders wordt voorgesteld de heren J. Pars en D.J. Anbeek te benoemen tot statutair directeur.

In 2008 zijn er geen andere belangrijke wijzigingen geweest in de personeelssamenstelling. Gedurende het jaar zijn er bij Wereldhave gemiddeld 104 personen werkzaam geweest

(2007: 101), waarvan 62 (2007: 65) in de landenvestigingen. Van het totaal aantal personen was 46% vrouw en 54% man. De gemiddelde leeftijd van werknemers bedraagt 44 jaar, terwijl de gemiddelde duur van het dienstverband 10 jaar bedraagt. Het ziekteverzuim kwam uit op 2%.

Wij danken al onze medewerkers voor hun inzet en betrokkenheid.

## 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.

Hieronder 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 of het vermogen.

### Belangrijkste risico's

#### Operationeel

Het verhuurrisico omvat het risico van huurderving wegens leegstand, de verhuurbaarheid en de huurprijsontwikkeling. De economische crisis kan ertoe leiden dat het langer duurt om leegkomende ruimte te verhuren, doordat bedrijven hun verhuisbeslissing uitstellen. Ook neemt de kans toe dat huurders hun verplichtingen niet langer kunnen nakomen.

Met haar strategie van portefeuillevernieuwing heeft Wereldhave een jonge, goed verhuurbare portefeuille van eersteklas vastgoed opgebouwd. De lokale managementorganisaties onderhouden rechtstreekse contacten met de huurders en rapporteren maandelijks over alle relevante marktontwikkelingen. Voorts beschikt Wereldhave over een afdeling Marktanalyse die de ontwikkelingen op de verschillende markten op de voet volgt en daarover rapporteert aan de Directie. Huren worden meestal vooruit betaald. Daarnaast vormen betalingsgaranties een vast onderdeel van de standaard huurovereenkomst van Wereldhave. Een 0,5% wijziging van de bezettingsgraad heeft een effect van € 0,9 mln op het direct resultaat (€ 0,04 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.

Portefeuillevernieuwing waarborgt een aantrekkelijke, goed verhuurbare portefeuille. Ook van eerste klas vastgoed kan de waarde dalen. De waardeontwikkeling van de portefeuille wordt nauwlettend gevolgd. Wereldhave waardeert haar vastgoed tegen reële waarde, kosten koper.

Taxaties vinden jaarlijks plaats per 30 juni en 31 december, waarbij steeds de helft van de portefeuille wordt getaxeerd door onafhankelijke, beëdigde taxateurs. Intern wordt de waardering viermaal per jaar uitgevoerd. Gezien de volatiliteit van de markten heeft de Directie besloten om per 31 december 2008 ook de netto rendementen en markthuren van alle per die datum intern getaxeerde objecten door de externe taxateur te laten controleren. 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 mln op het eigen vermogen (€ 4,43 per aandeel).

## 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 valutawaps en forward transacties.

Het dekkingsbeleid wordt vastgesteld door de Directie. Koersontwikkelingen worden continu gevolgd. Leidraad voor het indekken van het USD en GBP risico op de vastgoedportefeuille is een dekkingpercentage van 50% met een bandbreedte van 30% tot 70%. Eind 2008 was de USD voor 68% (2007: 64%) afgedekt en de GBP voor 61% (2007: 59%).

De risico's van lagere koersen op het direct resultaat worden niet afgedekt. Het valutarisico op de waarde van de portefeuille wordt gedeeltelijk afgedekt. Een wijziging van de ultimo-koersen met 5% heeft een effect van € 17,1 mln op het eigen vermogen en € 0,83 op de intrinsieke waarde per aandeel. Een wijziging van de gemiddelde koersen met 5% leidt tot een wijziging van € 1,7 mln op het directe resultaat (€ 0,08 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.

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 renteconsolidatie-mogelijkheden in de vorm van renteswaps en trekkingen op gecommiteerde vastrentende faciliteiten en houdt solide vermogensverhoudingen aan. Met een Loan to Value ratio ultimo 2008 van 27% behoort Wereldhave tot de meest solide gefinancierde Europese beursgenoteerde vastgoedfondsen. Een wijziging van de geldmarktrente met 0,5% heeft een effect van € 2,8 mln op het direct resultaat en het eigen vermogen (€ 0,13 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 € 0,01 mln (€ nihil per aandeel) beïnvloeden. Wereldhave houdt maandelijks via een on-line applicatie toezicht op de uitstaande vorderingen en beoordeelt maandelijks 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). Het management beoordeelt de cashflow forecasts en de daaruit voortvloeiende financieringsbehoeften 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 2008 heeft Wereldhave voldaan aan de vereisten die verbonden zijn aan de fiscale status van beleggingsinstelling.

Het aanpassen van de geografische- en activiteitsverspreiding 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, verweven zijn met de lokale cultuur en direct betrokken zijn bij de resultaten van Wereldhave.

### 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 risico-beheersings- 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 wetten 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 integriteitgevoelige 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 houdstermaatschappijen. Dit waarborgt dat lokaal geen vastgoedtransacties kunnen worden aangegaan die niet uitdrukkelijk door de Directie van Wereldhave N.V. zijn aanvaard.

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 gegevensverwerking 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. Met IBM is een uitwijkovereenkomst gesloten.

Het huidige informatiesysteem is een centraal, internationaal, geïntegreerd vastgoed- en financieel informatiesysteem. Dit systeem zal begin 2009 worden vervangen door een nieuw, eveneens zelf ontwikkeld systeem, genaamd AREMIS (Adaptable Real Estate Management Information System).

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 Raad van Commissarissen, tegelijk met de strategie en de risico's. De beoordeling bevat geen constatering 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 Wft 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 passiva, de financiële positie en de winst 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.

## Informatie per land

De economische cijfers per land in de volgende hoofdstukken zijn ontleend aan de "Economic Outlook" van de OESO (december 2008). De herwaardering per land is berekend in lokale valuta. Onder het begrip bezettingsgraad wordt verstaan de jaarhuur bij volledige bezetting minus de huurderving wegens leegstand, uitgedrukt als percentage van die jaarhuur.

De Belgische economische groei vertraagde in 2008. In het eerste halfjaar daalde de werkloosheid nog tot 6,8% en piekte de inflatie op 5,9%. In de tweede helft kantelde dit beeld en begonnen de werkloosheid te stijgen en de inflatie te dalen. De groeivertraging was in verschillende sectoren merkbaar, maar vooral in de financiële sector. De detailhandelsverkopen groeiden aanvankelijk nog licht, maar vlakten af aan het eind van het jaar. De productie van de bouw en industrie zetten een neergaande trend in.

Sinds de zomer zijn de investeringen in Belgisch commercieel onroerend goed nagenoeg stil komen te liggen. Er zijn weinig transacties geweest. Algemeen wordt aangenomen dat de rendementen op kantoren zijn gestegen tot ongeveer 6,3%. Voor het tweede opeenvolgende jaar daalde de opname van kantoren in Brussel (5%), terwijl de opname in Antwerpen wederom flink steeg (30%). Door de teruglopende opname zijn ook de huurprijzen in Brussel aan het dalen. De gemiddelde huur ligt 4% lager dan in 2007. Als gevolg van de teruglopende opname en de grote pijlpijn aan – vooral speculatieve – bouwprojecten zullen de leegstand en de rendementseisen verder stijgen, terwijl de huren verder onder druk zullen komen te staan. De combinatie van stijgende rendementseisen en dalende huren leidt ertoe dat de vastgoedwaarden verder zullen afnemen.

De Belgische winkelmarkt wordt gekenmerkt door een groot aanbod van zelfstandige winkelpanden en relatief weinig winkelcentra. Het aantal vierkante meter winkelcentrum per inwoner bedraagt in België ongeveer de helft van het Europese gemiddelde en slechts een kwart van het Nederlandse niveau. In internationaal opzicht kennen de Belgische winkelcentra relatief hoge huren en lage aanvangsrendementen. De doorsnee huren liggen tussen € 550 en € 650 per vierkante meter en de rendementen liggen tussen 4,7% tot 5,4%. De opname van winkelruimte steeg in 2008 met 20% tot

300.000 m<sup>2</sup>. De planvoorraad beslaat momenteel ca. 2,1 mln m<sup>2</sup>, waarvan de helft winkelcentra. Slechts een klein deel van de plannen is tot nu toe ook daadwerkelijk in uitvoering genomen.

Het komend jaar zal de Belgische economie krimpen; herstel zal op zijn vroegst intreden in 2010. De mate van krimp hangt zeer sterk af van de ontwikkelingen in de rest van de wereld. De krimp zal gepaard gaan met een stijgende werkloosheid. In de industrie en in de dienstverlening gaan banen verloren, waardoor de vraag naar kantoorruimte en bedrijfsmatig onroerend goed afneemt. Vooral in het centrum van Brussel heeft dit ernstige gevolgen voor de kantooropname. De oplopende werkloosheid heeft ook negatieve gevolgen voor de consumentenbestedingen, waardoor de huurgroei in de retailmarkt zal afvlakken.

In 2008 heeft Wereldhave in België geen wijziging gebracht in de samenstelling van de portefeuille. De renovatie van het winkelcentrum te Nijvel is in 2008 voltooid en waarschijnlijk kan in de tweede helft van 2009 worden gestart met de uitbreiding met ca. 12.000 m<sup>2</sup>. Met de uitbreiding van het winkelcentrum in Doornik zal naar verwachting in 2010 een aanvang kunnen worden gemaakt. De gemiddelde bezettingsgraad over 2008 is gestegen tot 91,7% (2007: 86,6%). De Belgische portefeuille had op 31 december 2008 een waarde van € 381,1 mln, na een opwaardering met 1,2%. De waarde van de ontwikkelingsportefeuille bedroeg € 9,6 mln. Wereldhave heeft het belang in Wereldhave Belgium in 2008 uitgebreid tot 69,3% ultimo 2008.

## Vooruitzichten

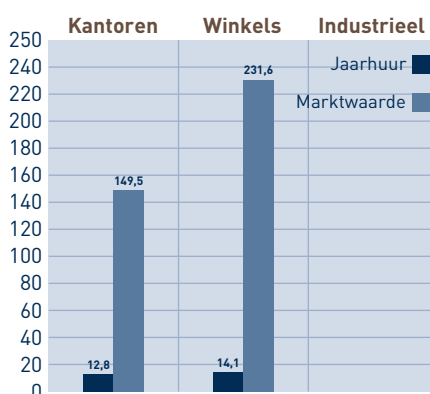
De winkelmarkt ontwikkelt zich nog steeds gunstig. Gezien de relatieve schaarste aan winkelcentra zullen de uitbreidingsplannen van de winkelcentra in Nijvel en Doornik worden doorgezet. Het verhuren van de kantorenportefeuille zal de nodige aandacht vragen.

## OECD Economic Outlook

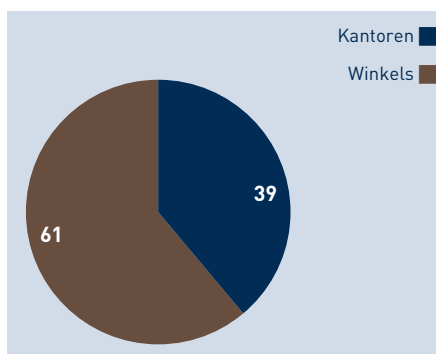
|                             | 07  | 08  | 09   | 10  |
|-----------------------------|-----|-----|------|-----|
| Economische groei           | 2,6 | 1,5 | -0,1 | 1,3 |
| Gemiddelde groei EU zone    | 2,6 | 1,0 | -0,6 | 1,2 |
| Inflatie                    | 2,4 | 2,1 | 2,3  | 1,8 |
| Groei consumptie            | 2,0 | 0,9 | 0,4  | 1,4 |
| Groei bedrijfsinvesteringen | 6,1 | 4,9 | 0,1  | 3,0 |
| Groei werkgelegenheid       | 1,8 | 1,5 | -0,2 | 0,2 |
| Werkloosheid                | 7,4 | 6,8 | 7,4  | 7,8 |

## Jaarhuur en marktwaarde

(in € 1 mln. per 31-12-2008, bij volledige bezetting)



## Sectorale verdeling (in % van de marktwaarde)

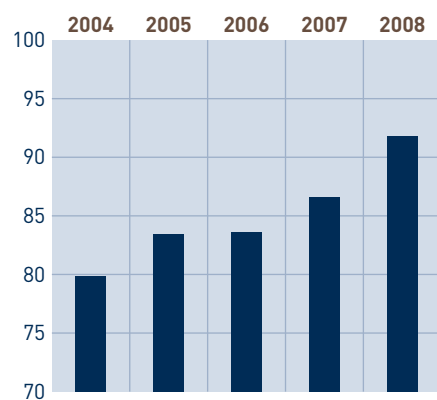




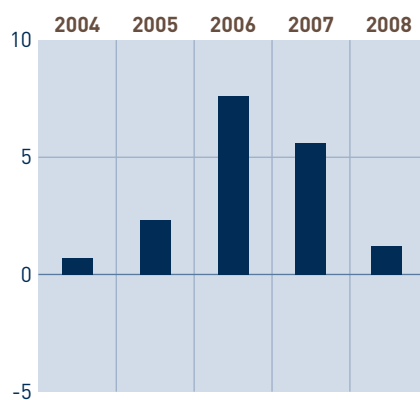


Winkelcentrum Nivelles, Nijvel

#### Gemiddelde bezettingsgraad (in %)



#### Herwaardering onroerend goed in exploitatie (in %)



#### Algemene huurvoorwaarden

1. Duur: 3, 6 en 9 jaar, met een wederzijdse optie tot verlenging en/of aanpassing.
2. Huurverhogingen: jaarlijkse verhogingen zijn gebaseerd op de gezondheidsindex.
3. Voor rekening van verhuurder: uitsluitend onderhoud.
4. Huurprijzen zijn inclusief BTW.

In de eerste helft van 2008 steeg de consumptie, namen de investeringen toe en droeg ook de export bij aan een stevige economische groei. In de tweede helft van het jaar liepen de investeringen terug als gevolg van verslechterde economische vooruitzichten en gebrek aan financiering; de export daalde als gevolg van een lagere vraag naar elektronica en hogere Russische importtarieven op hout. De inflatie steeg gedurende het jaar en bereikte in het derde kwartaal een voorlopige piek van 4,7%. Deze ontwikkelingen konden de totale economische groei voor 2008 niet meer aantasten, maar zullen het komende jaar wel leiden tot een sterke afkoeling van de economische activiteiten.

De afgelopen jaren zijn de prijzen van Fins commercieel onroerend goed sterk gestegen. Mede als gevolg van de hogere rendementseisen van investeerders zijn de prijzen in 2008 echter gedaald. Zo steeg het aanvangsrendement voor de beste kantoorgebouwen in het centrum van Helsinki naar 5,8%, terwijl dat een jaar eerder nog 4,8% was. Tegelijkertijd zijn veel eigenaren niet bereid te verkopen tegen prijzen die kopers wensen te bieden. Daardoor gaan veel transacties niet door en zijn de investeringen in onroerend goed afgenomen van € 5,9 mld in 2007 tot € 4,0 mld in 2008. Vooral de vraag van buitenlandse investeerders daalde sterk.

De kantorenmarkt ondervond de gevolgen van de afgenomen werkgelegenheidsgroei. Hierdoor werden gebruikers terughoudender met het huren van kantoorruimte. De opname van kantoorruimte nam dan ook af en de leegstand liep op. De tophuren liggen op € 370 per m<sup>2</sup>. De huurprijzen zijn gelijk gebleven, behalve in Espoo (een voorstad van Helsinki), waar de huren een dalende lijn in hebben gezet die het gevolg is van het sterk toegenomen aanbod. In combinatie met de tot 5,5% gestegen aanvangsrendementen leidt dit tot een daling van de vastgoedwaarden.

De leegstand van winkelruimte blijft op een laag niveau (ca. 3%). Er zijn op de beste locaties vrijwel geen lege winkelruimtes te vinden, terwijl het aanbod van winkelruimte op secundaire locaties licht toeneemt. De groei van winkelhuren vlakke af, waardoor de markthuur niet overal meer met de inflatie meestijgt. Voor contracthuren die met de inflatie worden geïndexeerd ligt dit uiteraard anders. De waarden van winkelpanden zijn licht gedaald.

De komende tijd wordt in en om Helsinki ca. 250.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte gerealiseerd. Gezien het feit dat de gemiddelde jaaropname 80.000 m<sup>2</sup> bedraagt, zal dit onherroepelijk leiden tot een fikse toename van de leegstand en een daling van de markthuren. Wereldhave verwacht dat de vastgoedwaarden verder zullen dalen. Doordat een aantal belastingmaatregelen voor burgers gunstig uitpakt, hoeft het negatieve consumentensentiment niet ten koste te gaan van de consumptieve uitgaven. Het totale oppervlak van winkelruimte groeit echter nog steeds. Dit kan er toe leiden dat de gemiddelde omzet per vierkante meter winkelvloer afneemt. De daling van de winkelwaarden zal het grootst zijn op het platteland en het kleinste in de steden waarvan het inwonertal nog steeds groeit.

In 2008 is de Finse portefeuille niet gewijzigd. De bezettingsgraad kwam uit op 99,2% (2007: 99,5%). Op 31 december 2008 bedroeg de waarde van de portefeuille onroerend goed in exploitatie € 590,0 mln. De portefeuille is met 0,9% opgewaardeerd. De portefeuille bevat geen ontwikkelingsprojecten.

## Vooruitzichten

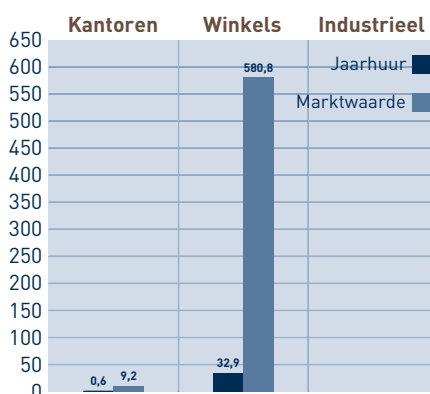
De Directie verwacht dat de hoge bezettingsgraad van de Finse portefeuille in 2009 kan worden gehandhaafd.

## OECD Economic Outlook

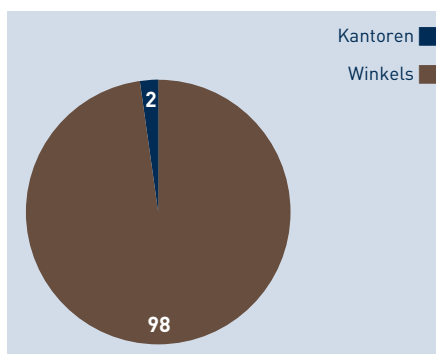
|                             | 07  | 08  | 09   | 10  |
|-----------------------------|-----|-----|------|-----|
| Economische groei           | 4,4 | 2,1 | 0,6  | 1,8 |
| Gemiddelde groei EU zone    | 2,6 | 1,0 | -0,6 | 1,2 |
| Inflatie                    | 2,8 | 3,3 | 3,3  | 2,1 |
| Groei consumptie            | 3,2 | 3,3 | 1,9  | 1,8 |
| Groei bedrijfsinvesteringen | 8,4 | 0,0 | -1,9 | 1,7 |
| Groei werkgelegenheid       | 2,0 | 2,0 | 1,2  | 0,1 |
| Werkloosheid                | 6,9 | 6,2 | 6,5  | 6,8 |

## Jaarhuur en marktwaarde

(in € 1 mln. per 31-12-2008, bij volledige bezetting)



## Sectorale verdeling (in % van de marktwaarde)

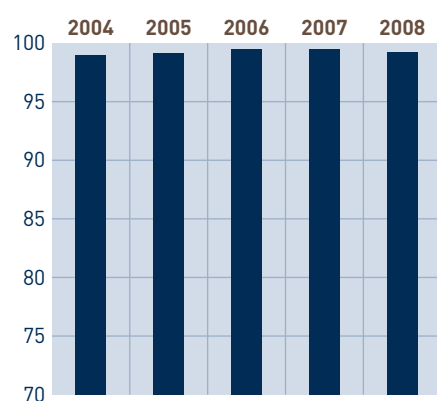




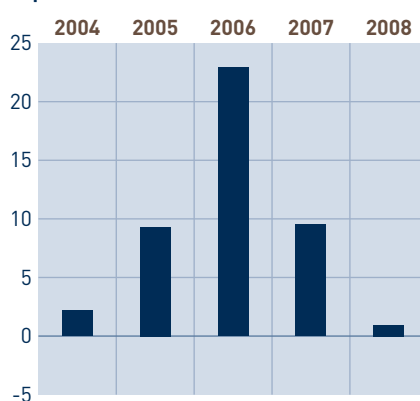


Itäkeskus shopping center, Helsinki

Gemiddelde bezettingsgraad (in %)



Herwaardering onroerend goed in exploitatie (in %)



Algemene huurvoorwaarden

1. Duur: 5 jaar, met een wederzijdse optie tot verlenging en/of aanpassing.
2. Huurverhogingen: jaarlijkse verhogingen zijn gebaseerd op het consumenten prijsindex cijfer. Een groot gedeelte van de huren betreft omzethuur.
3. Voor rekening van verhuurder: uitsluitend groot onderhoud.



## San Diego, Californië

**San Diego is een grote havenstad in het Zuiden van Californië, met 1,3 mln inwoners. Grote havensteden aan de westkust van de Verenigde Staten profiteren van de toenemende handel met opkomende landen in Azië. Het vestigingsklimaat voor bedrijven en werknemers is zeer aantrekkelijk. San Diego is een kenniscentrum voor de biotech industrie en biedt onderdak aan een grote marinebasis. De sterk gediversifieerde economie van San Diego staat in omvang 30-ste op de wereldranglijst.**

Downtown San Diego heeft de afgelopen jaren een ware metamorfose ondergaan als resultaat van een omvangrijk revitaliseringsprogramma. Met name in het Ballpark district bij het PETCO honkbalstadion en de haven van San Diego is veel geïnvesteerd. Het is een mixed-use gebied voor wonen, werken en ontspannen geworden. De bereikbaarheid met zowel auto als openbaar vervoer is uitstekend. San Diego International Lindbergh Field ligt op bijna 5 kilometer afstand.

Op 8 september 2008 heeft Wereldhave DiamondView gekocht, een eersteklas kantoorgebouw van 15 verdiepingen in het Ballpark district, uitkijkend over het PETCO stadion. Het 28.359 m<sup>2</sup> tellende kantoorgebouw beschikt over 928 parkeerplaatsen. De aankoopprijs bedraagt USD 161 mln.

Het afwerkingsniveau van het gebouw is ongeëvenaard. De onderste twee verdiepingen bieden een scala aan voorzieningen, zoals restaurants, een fitness centre, zwembad, sportbar en een coffeeshop. Het penthouse op de 15e verdieping, "The Ultimate Skybox", kan worden afgehuurd voor vergaderingen of recepties. De Athletic Club, een sportclub, huurt 3.500 m<sup>2</sup> met state-of-the-art faciliteiten en een buitenzwembad op de tweede verdieping.



**Het penthouse op de 15e verdieping, "The Ultimate Skybox", kan worden afgehuurd voor vergaderingen of recepties.**

Het kantoorgebouw is voor 91% verhuurd met langlopende huur-overeenkomsten en een sterk gediversifieerd huurdersbestand. Het netto aanvangsrendement ligt op 6,25%. De aankoop draagt onmiddellijk bij aan het direct resultaat per aandeel.





## DiamondView, met state-of-the-art faciliteiten

DiamondView en het door Wereldhave in 2007 gekochte Broadway 655 zijn de enige twee nieuwe eersteklas kantoorgebouwen die in de afgelopen achttien jaar gebouwd zijn in Downtown San Diego. Er zijn geen andere grote kantorenprojecten in aanbouw. Wereldhave heeft het gebouw voor een aantrekkelijke prijs kunnen kopen. Als gevolg van stijgende bouwkosten is het verschil tussen de verwervingsprijs en de kostprijs van vergelijkbare nieuw te bouwen kantoorruimte zeer gering.

De aankoop is Wereldhave's tweede investering aan de westkust van de Verenigde Staten. Wereldhave heeft besloten te investeren in de westkust van de Verenigde Staten gezien de toenemende economische bedrijvigheid. De aankoop past binnen Wereldhave's strategie om te investeren in recent gebouwd, eersteklas onroerend goed in kennisintensieve markten.



**DIAMONDVIEW TOWER**  
AT THE BALLPARK

De Franse economie is de afgelopen jaren sterk gegroeid, vooral dankzij toegenomen consumentenbestedingen. Thans ondervinden met name de auto-industrie en de bouwsector de nadelige gevolgen van een cyclische vertraging van de economie. Het begrotingstekort is sterk opgelopen door de overheidssteun aan het bankwezen en aan strategische Franse industrieën en bedrijven. Het laatste decennium was het begrotingstekort al hoog, vooral door hoge loonkosten, hoge overheidspensioenen en de hoge kosten van de gezondheidszorg. Desondanks is Frankrijk in 2008 niet in een recessie geraakt. De inflatiedruk is afgenomen. De inflatie bedroeg 2,3% in 2008 en zal in 2009 beduidend lager uitvallen. De werkloosheid neemt toe sinds mei 2008, vooral de jeugdwerkloosheid.

Het aantal vastgoedtransacties is het afgelopen jaar sterk gedaald, vooral in de regio Parijs (-62%). De aanwezigheid van de financiële sector in Parijs is minder dominant dan in Londen. De opname op de kantorenmarkt heeft daardoor beduidend minder geleden dan in Londen. De opname is met 15% gedaald tot 2,3 mln m<sup>2</sup>. Hoewel de leegstand stijgt, blijft het aanbod in de regio Parijs laag (5%). In het centrum van Parijs is er zelfs sprake van schaarste. De belangrijkste kantoorgebieden zijn de 2e Periferie, het Westelijk zaken-district en het centrum van Parijs. De tophuren zijn in het afgelopen jaar met ca. 10% gedaald tot onder de € 700 per m<sup>2</sup>, maar de gemiddelde jaarhuren daalden slechts licht tot € 330 per m<sup>2</sup>. De sterke toename van huurvrije periodes vormt een indicatie dat de huren onder neerwaartse druk staan. De aanvangsrendementen zijn in 2008 licht gestegen en liggen nu in het centrum op ca. 5%; in de overige Parijse deelmarkten zijn de rendementen sterker gestegen. In de meeste andere grote steden is de kantooropname gedaald en het aanbod gestegen. Het aantal projecten in ontwikkeling blijft vooralsnog hoog. De huren in de provinciale steden zijn gelijk gebleven en alleen in Lyon and Lille liggen de jaarhuren boven € 200 per m<sup>2</sup>.

Ondanks lagere consumentenbestedingen blijft de vraag naar winkelunits van 200-500 m<sup>2</sup> in de hoofdwinkelstraten onveranderd groot, maar het aanbod is uiterst beperkt. Op de Parijse Champs Elysees liggen de tophuren op € 10.000 per m<sup>2</sup> terwijl de gemiddelde huren in de Franse hoofdwinkelstraten op € 680 per m<sup>2</sup> liggen. Ook de vraag naar winkelunits in dominante winkelcentra is onveranderd groot. Dit houdt de huren onder opwaartse druk. De huren in winkelcentra lopen uiteen van € 600-1.500 per m<sup>2</sup> in de regionale centra en € 700-1.800 per m<sup>2</sup> in de regio Parijs.

Het veranderd economisch klimaat is duidelijk merkbaar op de markt voor bedrijfsruimten. Het aanbod van industriële panden is in het afgelopen jaar sterk opgelopen, in het bijzonder in de regio Parijs. De pijplijn aan nieuwbouwprojecten is sterk teruggelopen. De huren zijn veelal gelijk gebleven, maar in de regio Parijs met 5% gedaald. De aanvangsrendementen zijn met ongeveer 1% gestegen.

In de samenstelling van de Franse portefeuille is in 2008 geen wijziging gebracht. De bezettingsgraad van de Franse portefeuille kwam over 2008 uit op 96,0% (2007: 96,0%). Op 31 december 2008 bedroeg de waarde van de portefeuille onroerend goed in exploitatie € 176,0 mln. De portefeuille is met 11,1% afgewaardeerd. De Franse portefeuille van Wereldhave bevat geen ontwikkelingsprojecten.

## Vooruitzichten

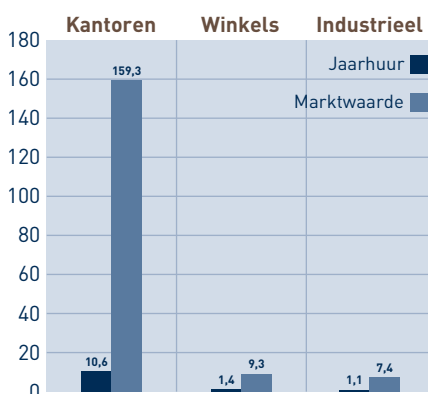
Na het aflopen van een negenjarig huurcontract per eind december 2008 zal het kantoorgebouw Carré Vert in Levallois Perret worden aangepast aan de laatste eisen van duurzaamheid. De inspanningen van de Franse organisatie zullen in 2009 vooral gericht zijn op het vinden van huurders voor dit pand.

## OECD Economic Outlook

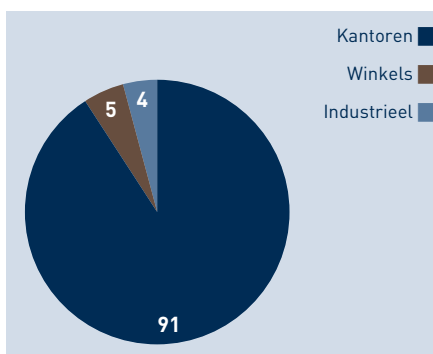
|                             | 07  | 08  | 09   | 10  |
|-----------------------------|-----|-----|------|-----|
| Economische groei           | 2,1 | 0,9 | -0,4 | 1,5 |
| Gemiddelde groei EU zone    | 2,6 | 1,0 | -0,6 | 1,2 |
| Inflatie                    | 2,5 | 2,3 | 1,7  | 1,1 |
| Groei consumptie            | 2,4 | 0,9 | 0,3  | 1,8 |
| Groei bedrijfsinvesteringen | 4,9 | 0,3 | -3,6 | 2,1 |
| Groei werkgelegenheid       | 1,8 | 1,4 | -0,6 | 0,1 |
| Werkloosheid                | 8,0 | 7,3 | 8,2  | 8,7 |

## Jaarhuur en marktwaarde

(in € 1 mln. per 31-12-2008, bij volledige bezetting)



## Sectorale verdeling (in % van de marktwaarde)

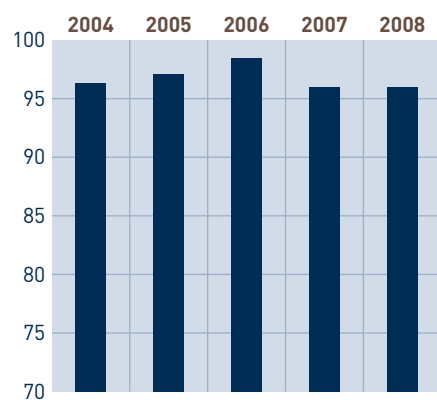




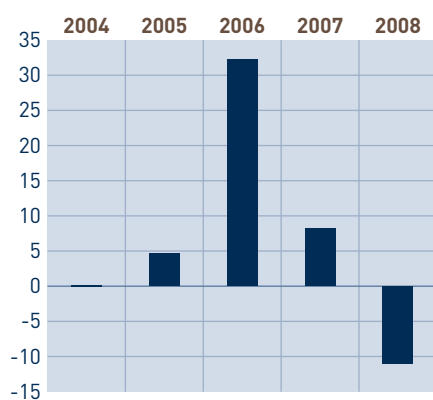


45-49 Rue Kléber, Levallois-Perret, Parijs

#### Gemiddelde bezettingsgraad (in %)



#### Herwaardering onroerend goed in exploitatie (in %)



#### Algemene huurvoorwaarden

1. Duur: 3, 6 en 9 jaar, waarbij de huurder elke 3 jaar een optie heeft de huur te verlengen.
2. Huurverhogingen: jaarlijkse verhogingen zijn gebaseerd op de stijging van de bouwkosten (INSEE index), tenzij anders overeengekomen.
3. Voor rekening van verhuurder: uitsluitend onderhoud.



De Nederlandse economie groeide het afgelopen jaar met 2,2% beduidend harder dan het gemiddelde van de Eurozone. Ook de inflatie stak in Europees verband gunstig af. De werkloosheid daalde tot het laagste niveau sinds 2002. Toch zijn in de tweede jaarhelft ook in Nederland de gevolgen van de financiële crisis duidelijk geworden. Consumenten en bedrijven hielden de hand op de knip, waardoor consumptie en investeringen onder druk kwamen te staan. Ook de export liep terug. Daarmee is de economische conjunctuur een neergaande fase ingegaan. Alle sectoren van de economie werden geraakt. De daling van de werkloosheid kwam in december tot stilstand; vooral voor jongeren is het moeilijk geworden om aan een baan te komen.

De verslechterende omstandigheden hebben ook hun weerslag op de vastgoedmarkten. Zo zijn de investeringen in commercieel onroerend goed gehalveerd ten opzichte van 2007. Ook de opname van onroerend goed is in 2008 lager uitgevallen dan in het voorgaande jaar. De opname van kantoren bedroeg in 2008 1,3 mln m<sup>2</sup>, een daling met 40% ten opzichte van 2007. De gemiddelde markthuur is in de loop van het jaar meer dan 5% gedaald. De leegstand is met 6% gedaald tot 5,2 mln m<sup>2</sup>. De rendementen liggen op ca. 6%. Op de markt voor bedrijfsruimte is in 2008 bijna 30% minder opgenomen dan in 2007, al zijn de regionale verschillen zeer groot. Zo is de leegstand van bedrijfsruimte in de regio's Den Haag en Arnhem flink toegenomen, terwijl deze in Eindhoven en Tilburg juist fors daalde. Het beeld wordt sterk beïnvloed door incidentele grote opnames. De gemiddelde markthuren zijn in de loop van 2008 vrijwel gelijk gebleven op € 63 per m<sup>2</sup>.

Op de winkelmarkt is de opname met een kwart gedaald, terwijl het vloeroppervlak met 1,2% toenam. Hierdoor steeg de leegstand tot 2,1 mln m<sup>2</sup>. Vooral op de secundaire locaties loopt de leegstand snel op. Naar goede locaties is nog steeds veel vraag. Vandaar ook dat de tophuren in de beste winkel-

straten en de beste winkelcentra hun opgaande lijn voortzetten – al stijgen ze minder hard dan voorheen.

Doordat bestaande projecten worden afgebouwd, komt er in 2009 nog veel nieuw onroerend goed op de markt. Daardoor stijgt de leegstand, vooral in oudere panden en perifere locaties, maar ook de toplocaties zijn er niet van gevrijwaard. De omvang van incentives, zoals huurvrije periodes, neemt weer toe. De geschetste verhuurrisico's en hogere financieringskosten zijn intussen deels vertaald in hogere aanvangsrendementen. Toch valt te verwachten dat de aanvangsrendementen in 2009 verder zullen stijgen.

Dit geldt vooral voor kantoorruimte en bedrijfsruimte.

In Rijswijk heeft Wereldhave een perceel grond en een parkeer-garage verkocht nabij het in 2007 verkochte kantoorgebouw Winston Churchill Tower. De samenstelling van de portefeuille is in 2008 verder niet gewijzigd. Wereldhave Nederland is erin geslaagd 2.534 m<sup>2</sup> kantoorruimte en een hal van 1.595 m<sup>2</sup> op het bedrijvenpark Ypenburg te verhuren. In Etten-Leur werd 1.200 m<sup>2</sup> kantoorruimte verhuurd boven het winkelcentrum. In de winkelcentra kwamen slechts weinig winkels vrij, maar de winkels die beschikbaar kwamen, konden tegen hogere huurprijzen worden verhuurd. Met de gemeente Leiderdorp is overeenstemming bereikt over de uitbreiding van het winkelcentrum Leiderdorp met 7.000 m<sup>2</sup> op de locatie van het oude gemeentehuis. Naar verwachting kan worden gestart met de bouw, wanneer het gemeentehuis in 2012 leegkomt. De bezettingsgraad van de Nederlandse portefeuille is in 2008 verbeterd tot 98,0% (2007: 97,2%). Op 31 december 2008 bedroeg de waarde van de portefeuille onroerend goed in exploitatie € 396,2 mln en van de portefeuille ontwikkelingsprojecten € 0,6 mln. De portefeuille is met 0,5% afgewaardeerd.

## Vooruitzichten

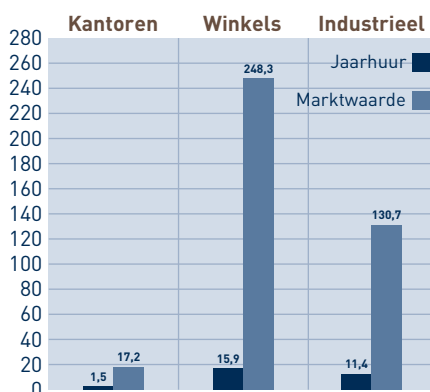
In het jaar 2009 zal de nadruk liggen op het handhaven van de bezettingsgraad van de portefeuille. Zeker voor de eerste helft van 2009 verwacht de Directie dat de mogelijkheden voor nieuwe investeringen beperkt zijn.

## OECD Economic Outlook

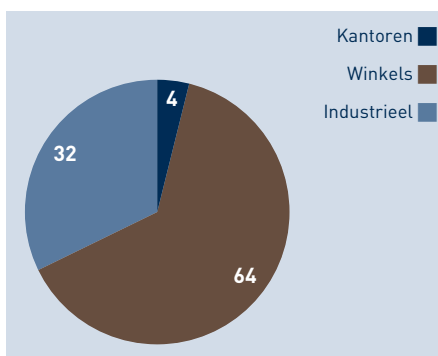
|                             | 07  | 08  | 09   | 10  |
|-----------------------------|-----|-----|------|-----|
| Economische groei           | 3,5 | 2,2 | -0,2 | 0,8 |
| Gemiddelde groei EU zone    | 2,6 | 1,0 | -0,6 | 1,2 |
| Inflatie                    | 1,5 | 1,8 | 1,5  | 1,5 |
| Groei consumptie            | 2,1 | 1,9 | 0,0  | 0,4 |
| Groei bedrijfsinvesteringen | 4,9 | 6,3 | -1,5 | 1,2 |
| Groei werkgelegenheid       | 2,5 | 1,5 | 0,0  | 0,1 |
| Werkloosheid                | 3,3 | 3,1 | 3,7  | 4,1 |

## Jaarhuur en marktwaarde

(in € 1 mln. per 31-12-2008, bij volledige bezetting)



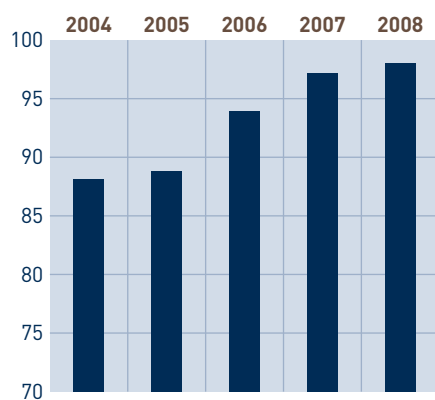
## Sectorale verdeling (in % van de marktwaarde)



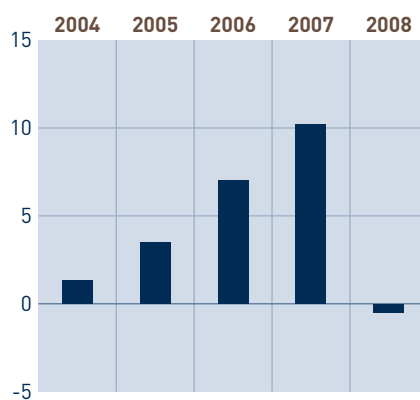


Bedrijventerrein Ypenburg, Den Haag

#### Gemiddelde bezettingsgraad (in %)



#### Herwaardering onroerend goed in exploitatie (in %)



#### Algemene huurvoorwaarden

1. Duur: 5 jaar. De huurder heeft een optie met 5 jaar te verlengen.
2. Huurverhogingen: jaarlijkse verhogingen zijn gebaseerd op de index van de kosten voor levensonderhoud (prijsindexcijfer gezinsconsumptie).
3. Voor rekening van verhuurder: onderhoud, verzekering, administratie en een deel van de lokale belastingen.

Het instorten van de Spaanse woningmarkt in 2007 heeft het afgelopen jaar een kettingreactie in de Spaanse economie op gang gebracht. Doordat veel particulieren hun kapitaal zagen verdampen, namen de consumentenbestedingen af. Als gevolg hiervan belandde de economie in het laatste kwartaal van 2008 in een recessie en steeg de werkloosheid in een rap tempo. Een lichtpuntje is dat de inflatie is gedaald. Deze ligt nu dicht bij het gemiddelde van de Eurozone. Het afkoelen van de economie had gevolgen voor alle marktsectoren: de bouw, de industrie, de logistiek, de dienstverlening en de handel. In 2008 lagen de detailhandelsomzetten ca. 10% lager dan in 2007. Voor meubels en auto's lag de omzet zelfs 40 tot 50% lager. De toeristische sector, die zo'n 12% van de economie uitmaakt, heeft te kampen met minder boekingen.

Tegen deze economische achtergrond is het gebruik van kantoorruimte in Madrid het afgelopen jaar licht teruggelopen. De opname van kantoren is zelfs met ongeveer de helft gedaald tot iets beneden de 500.000 m<sup>2</sup>. In andere steden, waar de vraag naar kantoren stabiel is, daalde de opname minder. In Madrid is de leegstand gestegen tot ruim 7%. De tophuren in het centrum van Madrid zijn gestabiliseerd rond € 480 per m<sup>2</sup>, terwijl de huren buiten het centrum licht daalden. De rendementseisen van investeerders zijn gestegen. De scherpste aanvangsrendementen lagen eind 2008 rond de 6%, terwijl dat anderhalf jaar daarvoor nog 4% was. Bij een stabiele kantoorhuur betekent dit een forse daling van de vastgoedwaarden. Door het gereedkomen van nieuwe kantoren valt in 2009 een daling van de huren te verwachten.

De omvang van de Spaanse markt van winkelcentra is de laatste jaren met 1,2 mln m<sup>2</sup> toegenomen tot 14,2 mln m<sup>2</sup>. Dit komt doordat winkelketens grote oppervlaktes verlangen, die ze in de traditionele stadscentra niet kunnen vinden. Retailers zijn inmiddels voorzichtiger geworden en hebben hun uitbreidingsplannen opgeschort. De komende periode zullen er

nog veel nieuwe winkelcentra worden geopend en lopen de consumentenbestedingen terug. Dit leidt tot lagere omzetten per vierkante meter. Enerzijds zal hierdoor een groot aantal winkels de deuren moeten sluiten. Anderzijds leidt dit tot een matiging van de huurgroei. In Madrid daalde de gemiddelde winkelhuur met 5%. De rendementseisen van investeerders stijgen. Dit betekent dat de vastgoedwaarden verder dalen.

Ook de markt voor bedrijfsruimte kreeg in 2008 te maken met een afnemende vraag. De vastgoedwaarden daalden met ongeveer 15%. In dit marktsegment is nu de eerste leegstand ontstaan. Leegstand van bedrijfsruimte was tot voor kort een onbekend fenomeen in Spanje. Door de vele investeringen in infrastructuur kunnen logistieke dienstverleners hun netwerken optimaliseren. Dit leidt tot verschuivingen en schaalvergroting in de markt voor logistiek vastgoed. Naast de dominante as Madrid – Zaragoza – Barcelona, winnen alternatieve assen aan belang, zoals Vitoria – Zaragoza – Valencia en Sevilla – Malaga.

In de samenstelling van de portefeuille is in 2008 geen wijziging gebracht. De gemiddelde bezettingsgraad van de portefeuille kwam gedurende het verslagjaar uit op 94,9% (2007: 98,8%). Op 31 december 2008 bedroeg de waarde van de portefeuille onroerend goed in exploitatie € 172,3 mln; Wereldhave heeft in Spanje geen ontwikkelingsprojecten. De Spaanse portefeuille is met 4,3% afgewaardeerd.

## Vooruitzichten

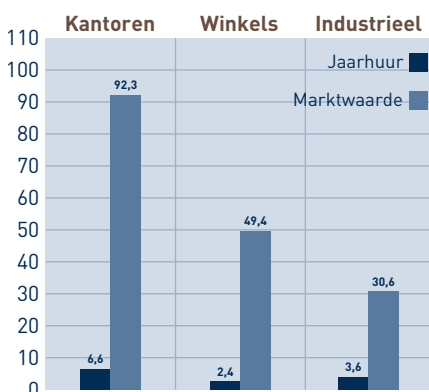
Op de korte termijn leidt de verslechterende economische situatie tot een groter verhuurrisico en een grotere kans op leegstand. De Spaanse portefeuille bevat relatief weinig huurcontracten die op korte termijn aflopen. De aandacht van de Spaanse managementorganisatie zal vooral gericht zijn op het op peil houden van de bezettingsgraad. Het winkelcentrum Planetocio zal worden aangepast om de lay-out en branchering verder te verbeteren.

## OECD Economic Outlook

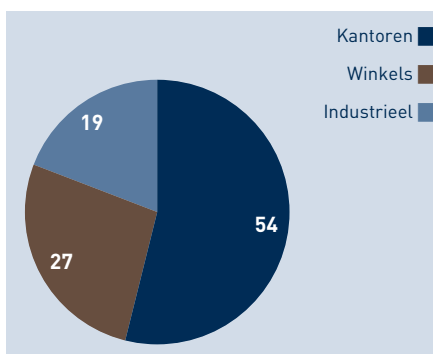
|                             | 07  | 08   | 09   | 10   |
|-----------------------------|-----|------|------|------|
| Economische groei           | 3,7 | 1,3  | -0,9 | 0,8  |
| Gemiddelde groei EU zone    | 2,6 | 1,0  | -0,6 | 1,2  |
| Inflatie                    | 3,2 | 3,4  | 2,5  | 1,1  |
| Groei consumptie            | 3,5 | 1,2  | -0,4 | 0,2  |
| Groei bedrijfsinvesteringen | 5,3 | -2,0 | -9,2 | -2,7 |
| Groei werkgelegenheid       | 3,1 | -0,1 | -2,3 | -0,6 |
| Werkloosheid                | 8,3 | 10,9 | 14,2 | 14,8 |

## Jaarhuur en marktwaarde

(in € 1 mln. per 31-12-2008, bij volledige bezetting)



## Sectorale verdeling (in % van de marktwaarde)

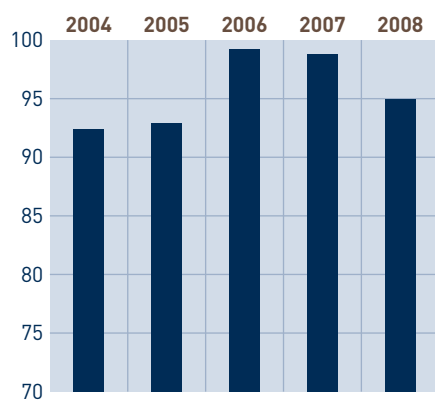




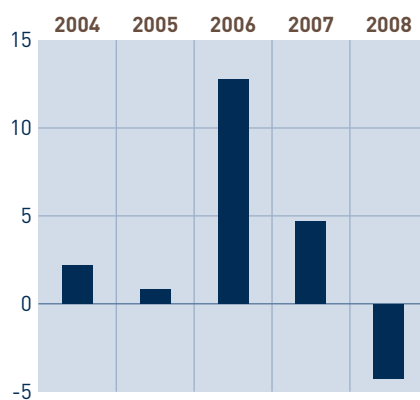


15 Avenida de la Vega, Alcobendas, Madrid

#### Gemiddelde bezettingsgraad (in %)



#### Herwaardering onroerend goed in exploitatie (in %)



#### Algemene huurvoorwaarden

1. Duur: tot 5 jaar.
2. Huurverhogingen: jaarlijkse verhogingen zijn gebaseerd op de index van de kosten voor levensonderhoud (prijsindex gezinsconsumptie).
3. Voor rekening van verhuurder: onderhoud, verzekering, administratie en een deel van de lokale belastingen.

Aan de Britse economische groei is in 2008 een abrupt einde gekomen. De afgelopen jaren wakkerden de consumentenbestedingen de economische groei aan. De huizenprijzen zijn in 2008 met gemiddeld 16% gedaald en de werkloosheid is fors opgelopen. De consumentenbestedingen zijn daardoor gedaald, waarmee de sterke motor achter de Britse economie is verdwenen. De Britse regering is de financiële sector te hulp geschoten met enorme kapitaalinjecties. De Bank of England heeft de rente sterk verlaagd om de economie te stimuleren. Verdere verlagingen zijn nog maar beperkt mogelijk. Met andere maatregelen als een tijdelijke BTW-verlaging en verhoogde overheidsuitgaven probeert de Britse overheid het tij te keren. In 2008 bedroeg de economische groei 0,8% en de verwachting voor 2009 is dat de economie met enkele procenten zal krimpen. De inflatie piekte in september maar is sindsdien gedaald. De werkloosheid is gestegen tot 6% en het Britse pond is sterk in waarde gedaald. De verwachting is dat de huidige recessie zeker vijf kwartalen zal duren.

In 2008 is de bruto kantooropname in Londen met 16% gedaald. Alle kantoormarkten in Londen worden geraakt door de financiële crisis, maar in City en het West End is de daling van de opname het sterkst. Alleen in de Docklands is de opname met 280.000 m<sup>2</sup> gestegen. De gemiddelde leegstand is in het centrum van Londen opgelopen tot 5,3% als gevolg van de gedaalde opname en de grote, vooral speculatieve pijplijn aan nieuwbouwprojecten. Dit verklaart de sterke huurdaling in de City en het West End van ca. 18% sinds de piek in 2007. De aanvangsrendementen in zowel de City als in het West End zijn gestegen (6,6% resp 5,5%). Door de economische vooruitzichten en de grote pijplijn zal de leegstand verder oplopen en zullen de huren over een brede linie dalen. De overige Britse steden hebben het afgelopen jaar vertraagd gereageerd op het huidige economische tij. De investeringen in de regionale steden zijn weliswaar teruggelopen maar de kantoorhuren zijn desondanks

nog licht gestegen of gelijk gebleven. De aanvangsrendementen zijn gestegen.

Het Britse winkellandschap is aan sterke verandering onderhevig. De winkelverkoppen dalen, ondanks uitverkoop en de tijdelijke btw-verlaging. De verkopen via internet nemen daarentegen juist toe. Tegen het einde van het jaar stonden de winkeluren in de Londense hoofdwinkelstraten onder neerwaartse druk, terwijl elders nog steeds sprake was van een lichte huurgroei. De aanvangsrendementen stijgen sterker in het centrum van Londen dan op nationaal niveau. Het aantal projecten in ontwikkeling en het aantal geplande uitbreidingen is sterk gedaald.

De huren voor industriële bedrijfsruimte zijn dit jaar in Londen en het Noorden van Engeland nog gestegen, maar daalden in alle overige regio's. De aanvangsrendementen zijn in de laatste anderhalf jaar met meer dan 2% gestegen.

Met de verkoop van twee bedrijfsgebouwen werd een boekwinst behaald van € 1,8 mln. De gemiddelde bezettingsgraad van de portefeuille kwam gedurende het verslagjaar uit op 91,2% (2007: 92,3%). Op 31 december 2008 bedroeg de waarde van de portefeuille onroerend goed in exploitatie € 219,5 mln. De Britse portefeuille is met 22,6% afgewaardeerd.

### Vooruitzichten

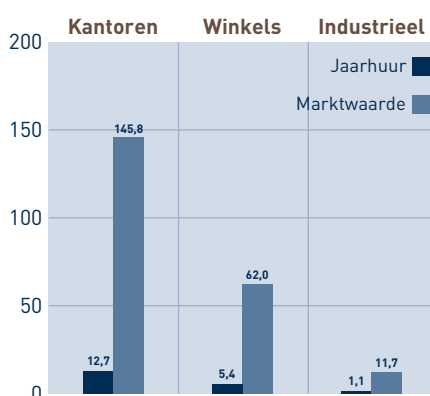
Verbetering van de bezettingsgraad en het behoud van bestaande huurders hebben de hoogste prioriteit. De leegstand in het kantorenpark te Manchester is nog niet opgelost, mede gezien het grote aanbod in het centrum van Manchester. Om het kantorenpark aantrekkelijker te maken voor huurders, zal Wereldhave in 2009 investeringen doen ter uitbreiding en verbetering van de faciliteiten.

### OECD Economic Outlook

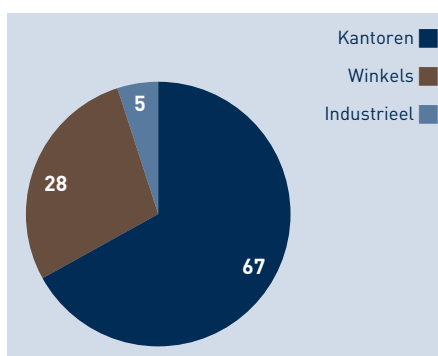
|                             | 07  | 08   | 09   | 10   |
|-----------------------------|-----|------|------|------|
| Economische groei           | 3,0 | 0,8  | -1,1 | 0,9  |
| Gemiddelde groei EU zone    | 2,6 | 1,0  | -0,6 | 1,2  |
| Inflatie                    | 2,9 | 3,3  | 2,5  | 1,5  |
| Groei consumptie            | 3,0 | 1,8  | -1,0 | 0,7  |
| Groei bedrijfsinvesteringen | 7,1 | -5,3 | -9,0 | 0,5  |
| Groei werkgelegenheid       | 0,7 | 0,8  | -1,8 | -1,9 |
| Werkloosheid                | 5,4 | 5,5  | 6,8  | 8,2  |

### Jaarhuur en marktwaarde

(in € 1 mln. per 31-12-2008, bij volledige bezetting)



### Sectorale verdeling (in % van de marktwaarde)

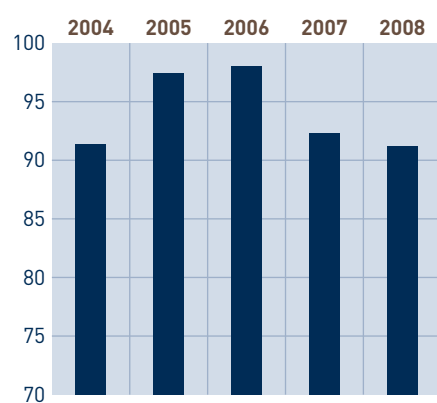




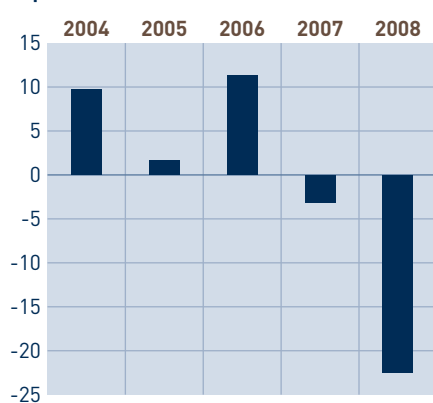


Towers Business Park, Manchester

#### Gemiddelde bezettingsgraad (in %)



#### Herwaardering onroerend goed in exploitatie (in %)



#### Algemene huurvoorwaarden

1. Duur: tot 25 jaar.
2. Huurverhogingen: elke 5 jaar op basis van de dan geldende markthuur, echter in het algemeen niet beneden de laatst geldende huur.
3. Voor rekening van huurder: hoofdzakelijk onderhoud en opstalverzekering.

## Verenigde Staten

Als gevolg van de ineenstorting van de Amerikaanse huizenmarkt en de daarop volgende financiële crisis, is de vraag naar consumptiegoederen sterk afgenomen. De Federal Reserve heeft de rente tot 0,5% verlaagd om de economie vlot te trekken, maar vooralsnog zonder resultaat. Door de miljardensteun aan banken en autofabrikanten loopt het begrotingstekort verder op. De Amerikaanse economie bevindt zich inmiddels in de langste neerwaartse spiraal sinds de tachtiger jaren. De detailhandel maakte de slechtste kerst van de afgelopen veertig jaar mee. In het afgelopen jaar zijn 2,6 miljoen banen verloren gegaan, vooral in de industrie, de bouw en de dienstensector. Tegen het einde van het jaar liep de werkloosheid snel op tot 7,2%. De verwachting is dat er in 2009 nog 2,5 miljoen banen zullen verdwijnen, waardoor de werkloosheid zal oplopen tot ruim 9%. Vooral de kantorenopname in de Central Business Districts is sterk afgenomen. In New York wordt de daling van de kantooropname voor meer dan 60% veroorzaakt door Midtown Manhattan, waar de financiële sector sterk aanwezig is. Terwijl de huren in Midtown Manhattan met bijna 14% daalden, stegen elders in Manhattan de huren nog met enkele procenten. In Washington DC, San Diego, Dallas/Fort Worth en Austin loopt de leegstand op door een afnemende vraag en de oplevering van nieuwbouwprojecten. De leegstand op de Amerikaanse kantorenmarkt is het afgelopen jaar opgelopen tot 14,2%. De gemiddelde huren zijn in het afgelopen jaar licht gedaald tot 490 USD per m<sup>2</sup> in de Central Business Districts en tot 300 USD per m<sup>2</sup> in de suburbane markten. De aanvangsrendementen stijgen; in het CBD van Los Angeles zijn de rendementen het laagst.

De winkelmarkt reageerde onmiddellijk op het afgenomen consumentenvertrouwen. De vraag naar winkelruimte bedroeg het afgelopen jaar nog slecht een kwart van het voorgaande jaar en het aantal nieuwbouwprojecten is met 50% gedaald. De leegstand loopt licht op en de huren staan onder neerwaartse druk. Alleen het lagere marktsegment, waaronder discount-zaken, groeit nog.

De Amerikaanse koopwoningmarkt zit na anderhalf jaar nog steeds in het slop, alhoewel er verschillen zijn tussen de diverse markten. Het aantal onverkochte woningen stijgt en de gemiddelde huizenprijs is in 2008 met 13,2% gedaald. In Californië en Florida liepen de prijsdalingen op tot meer dan 30%. De woningmarkt in Texas hield lang stand. De werkgelegenheid is in Texas in 2008 nog toegenomen met 230.000 banen. Intussen zijn ook hier de eerste tekenen van prijsdaling waar te nemen. Het aanbod van huurwoningen is het afgelopen jaar toegenomen en de huurmarkt laat een zwakke groei zien.

Op 8 september 2008 heeft Wereldhave DiamondView gekocht, een kantoorgebouw van 28.359 m<sup>2</sup> in San Diego, Californië. De aankoopprijs bedroeg USD 161 mln. In januari 2008 is gevelrenovatie van 1401 NY Ave te Washington opgeleverd, een investering van ca. USD 10 mln. In augustus 2008 is na het gereedkomen van de grondwerkzaamheden gestart met de bouw van twee kantoren in San Antonio.

De gemiddelde bezettingsgraad van de portefeuille kwam uit op 92,7% (2007: 91,5%). Op 31 december 2008 bedroeg de waarde van de portefeuille onroerend goed in exploitatie € 710,9 mln en van de portefeuille in ontwikkeling € 41,7 mln. De portefeuille onroerend goed in exploitatie is met 2,0% afgewaardeerd.

### Vooruitzichten

Het handhaven van de bezettingsgraad is de belangrijkste prioriteit voor 2009. Eind 2008 is een huurder van het kantoorgebouw 701 8th street in Washington DC in financiële problemen geraakt. De huur is beëindigd en de bankgarantie is geïncasseerd. Wereldhave is er sinds het begin van 2009 in geslaagd 1.000 m<sup>2</sup> te verhuren in Plaza on the Lake, Austin, Texas.

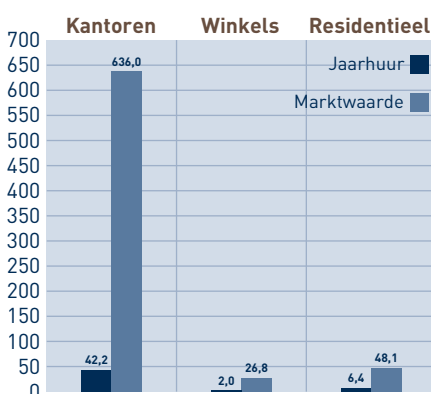
In de eerste helft van 2009 zal op het project Éilan in San Antonio worden gestart met de bouw van een hotel met 165 kamers en de eerste 532 woningen. Eind 2009 worden twee kantoren in Éilan opgeleverd. Meer informatie over dit project vindt u op pagina 39.

### OECD Economic Outlook

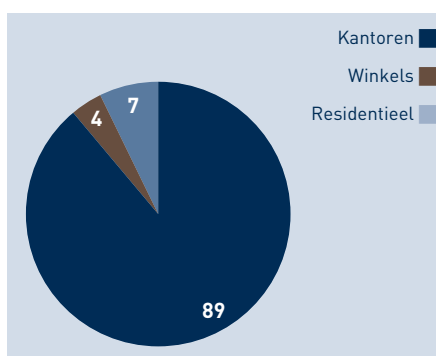
|                             | 07   | 08   | 09   | 10  |
|-----------------------------|------|------|------|-----|
| Economische groei           | 2,0  | 1,4  | -0,9 | 1,6 |
| Gemiddelde groei EU zone    | 2,6  | 1,0  | -0,6 | 1,2 |
| Inflatie                    | 2,7  | 2,2  | 1,8  | 1,5 |
| Groei consumptie            | 2,8  | 0,4  | -1,2 | 1,2 |
| Groei bedrijfsinvesteringen | -2,0 | -3,1 | -7,3 | 1,4 |
| Groei werkgelegenheid       | 1,1  | -0,3 | -0,7 | 0,7 |
| Werkloosheid                | 4,6  | 5,7  | 7,3  | 7,5 |

### Jaarhuur en marktwaarde

(in € 1 mln. per 31-12-2008, bij volledige bezetting)



### Sectorale verdeling (in % van de marktwaarde)

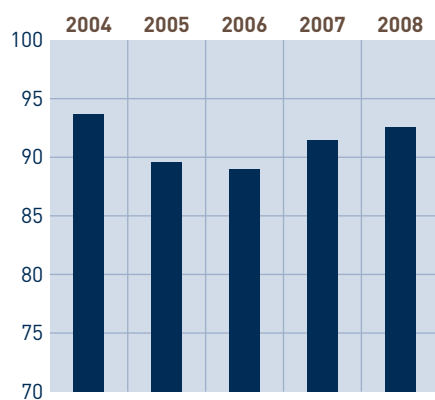




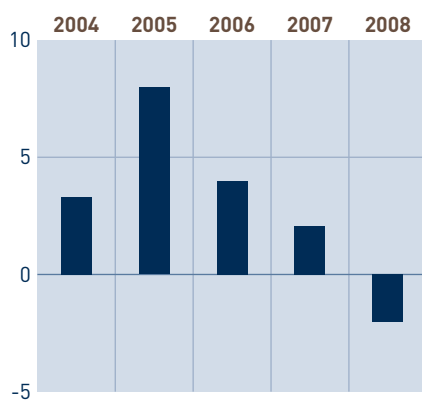


701 8th street, Washington

#### Gemiddelde bezettingsgraad (in %)



#### Herwaardering onroerend goed in exploitatie (in %)



#### Algemene huurvoorwaarden

1. Duur: meestal 5 of 10 jaar.
2. Huurverhogingen: tussentijds geen.
3. Voor rekening van verhuurder: onderhoud; aan huurder worden doorberekend kostenstijgingen t.a.v. onroerendgoed-belasting, elektriciteit en lonen.

# Overzicht ontwikkelingsprojecten

## België



### Winkelcentrum Nivelles, Nijvel

#### Omschrijving

Het winkelcomplex 'Nivelles' is gelegen in Nijvel tussen Brussel en Charleroi, aan de snelweg A7/E19. Afgelopen jaar is het bestaande winkelcentrum geheel vernieuwd. In de tweede helft van 2009 zal gestart worden met de uitbreiding en de bouw van een retailpark. In de nabijheid van het winkelcentrum wordt verder een plan ontwikkeld bestaande uit een hotel, kantoren en appartementencomplexen.

#### Omvang

Fase 1: uitbreiding bestaand winkelcentrum van 16.143 m<sup>2</sup> met 12.000 m<sup>2</sup> winkels en een retailpark van 11.500 m<sup>2</sup>.  
Fase 2: een multifunctioneel gebouw van 12.500 m<sup>2</sup> leisure, horeca en kantoor, hotel en appartementen.

#### Sustainable items

Gebouwen fase 1:  
Energiebesparing door verhoging waarde gebouwisolatie, gebruik van zonne-energie en maximale natuurlijke lichtinval, natuurlijke ventilatie en gebruik van gas als energiebron, optimale HVAC installaties d.m.v. koeltorens en geen vervuilde vloeistoffen, rationeel watergebruik en benutting van regenwater, gebruik duurzame materialen, bufferbekkens tegen overstromingen, groene parkeerzones en boomaanplantingen langs de toegangswegen, maximaal ondergronds parkeren en aparte toegangsweg voor leveranciers.

#### Investerings

De uitbreiding van het winkelcentrum en het retailpark worden begroot op € 62 mln.  
De extra ontwikkeling van het multifunctioneel gebouw, het hotel en de appartementen wordt begroot op € 83 mln.

#### Planning

Winkelcentrum en retailpark: 2009-2011  
Kantoren: 2011-2012  
Appartementen en hotel: 2012-2015



### Winkelcentrum Les Bastions, Doornik

#### Omschrijving

Op een perceel van 28.000 m<sup>2</sup> tegenover het winkelcentrum wordt een project voor de uitbreiding van de parkeercapaciteit gepland in combinatie met retail en een aantal appartementen. Het bestaande winkelcentrum zal uitgebreid worden met ca. 4.500 m<sup>2</sup>.

#### Omvang

Bestaand centrum 14.178 m<sup>2</sup>, uitbreiding met ca. 4.500 m<sup>2</sup> op bestaande parkeerplaats, 10.000 m<sup>2</sup> retail, 500 parkeerplaatsen en ca. 26 woningen.

#### Sustainable items

In de verdere planvorming zal aandacht besteed worden aan energiebesparende maatregelen, duurzaam materiaalgebruik en een natuurlijke overgang naar het naastgelegen bos.

#### Investerings

€ 34 mln.

#### Planning

Retailpark fase 1: 2010-2011  
Uitbreiding winkelcentrum: 2011-2012  
Retailpark fase 2: 2012  
Appartementen: 2012



## Nederland



### Winkelcentrum 'De Winkelhof' Leiderdorp

#### Omschrijving

Het bestaande centrum beslaat momenteel een oppervlakte van 17.310 m<sup>2</sup>. De voorgestelde uitbreiding bedraagt ruim 7.000 m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak en een parkeergarage. Tevens wordt het aangrenzende Statendaalderplein getransformeerd tot een plein dat geschikt is voor multifunctionele doeleinden. De planvorming vindt plaats in nauw overleg met de belanghebbenden.

#### Omvang

Toevoeging van ruim 7.000 m<sup>2</sup> parkeergarage voor ca. 375 parkeerplaatsen upgradering bestaande Statendaalderplein.

#### Sustainable items

In de planvoorbereiding wordt veel aandacht besteed aan de relatie met de bebouwde omgeving, sociale veiligheid en speciale aandacht voor routes voor langzaam verkeer. Verder zal aandacht geschonken worden aan energie-, water- en materiaalgebruik, het binnenmilieu en de flexibiliteit van het complex.

#### Investering

€ 35 mln.

#### Planning

Planvoorbereiding 2010, realisatie 2012-2014.

## Verenigde Staten



### San Antonio, Texas

#### Omschrijving

De gemengde ontwikkeling van woningen, kantoren, een hotel en centrale voorzieningen, vormgegeven als een stedelijk voetgangersgebied, in een gewilde woonomgeving ten noorden van San Antonio.

#### Omvang

Meerdere planfasen, in totaal

1.400 woningen

20.000 m<sup>2</sup> kantoren

Hotel met 165 kamers

8.000 m<sup>2</sup> retail en centrale voorzieningen

Amfitheater met 1.000 plaatsen

Kapel

#### Sustainable items

Bij de ontwikkeling zal nadruk worden gelegd op wateropvang en recycling, winning van zonne-energie, daglichtfiltering, energie-efficiënte bouwsystemen en het gebruik van duurzame, plaatselijke materialen en een zonne-energie aangedreven historische trolley.

Eerste fase USD 190 mln; totale project ca. USD 330 mln.

De eerste fase omvat 532 woningen, 8.000 m<sup>2</sup> retail en centrale voorzieningen, 20.000 m<sup>2</sup> kantoren en een hotel.

Start grondwerkzaamheden november 2007, eerste projectdeel (twee kantoren) gereed eind 2009. Eerste fase afgerond eind 2010.



## Vooruitzichten

Wereldwijd koelt de economie in hoog tempo af. Voor 2009 zijn de vooruitzichten nog eens flink verslechterd. Dit geldt ook voor de landen waarin Wereldhave actief is. Bedrijven en consumenten kunnen moeilijker financiering verkrijgen, waardoor consumptie en investeringen in 2009 zullen afnemen. Dit leidt er toe dat bedrijven in alle sectoren te kampen krijgen met dalende omzetten en meer op hun kosten gaan letten. Sommige bedrijven zullen moeite hebben om aan hun verplichtingen te voldoen. Deze onstuimige economische ontwikkelingen gaan ook aan Wereldhave niet voorbij.

Financieel staat Wereldhave er sterk voor. Wereldhave heeft de afgelopen jaren bewust terughoudend gebruik gemaakt van financiering met vreemd vermogen en heeft mede daardoor een solide financiële basis. In 2009 heeft Wereldhave geen herfinancieringsverplichtingen. De thans bestaande financieringscapaciteit is toereikend om de ontwikkelingspijplijn tot en met 2010 te kunnen realiseren. Omdat deze projecten in eigen regie worden uitgevoerd, heeft Wereldhave geen realisatieverplichtingen of afnameverplichtingen jegens derden. Wereldhave profiteert van de daling van de rente, doordat ca. 75% van de leningen is aangegaan tegen variabele rente.

Op de verhuurmarkt voor commercieel onroerend goed komt de bezettingsgraad onder druk te staan. Bedrijfsinvesteringen worden uitgesteld. Sommige gebruikers zullen hun plannen opschorten, terwijl anderen zich zelfs gedwongen zien om in te krimpen of hun activiteiten te beëindigen. Aan het einde van 2008 is in de portefeuille leegstand ontstaan. Alhoewel Wereldhave alles in het werk zal stellen om de leeggekomen ruimte weer te verhuren, moet voor 2009 rekening worden gehouden met een lagere bezettingsgraad. Gezien de kwaliteit van de portefeuille is Wereldhave er van overtuigd nieuwe huurders te kunnen vinden zodra de bedrijfsinvesteringen weer aantrekken.

Op de investeringsmarkten is het aantal transacties sterk gedaald, vooral als gevolg van de beperkt beschikbare financiering. Daarnaast willen kopers een rendement waarin het vastgoedrisico is verdisconteerd. De initiële investering en het aanvangsrendement zullen steeds meer aan belang gaan inboeten. Het berekenen van de lifecycle costs zal daarentegen steeds belangrijker worden. Wereldhave verwacht dat de vastgoedwaarden in 2009 verder zullen dalen. Juist om deze reden is het van belang over sterke vermogensverhoudingen te beschikken.

De realisatie van de eigen ontwikkelingsprojecten in België en de Verenigde Staten zal worden voortgezet.

Den Haag, 26 februari 2009

Directie Wereldhave N.V.

G.C.J. Verweij





## Geconsolideerde jaarrekening 2008

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Geconsolideerde balans per 31 december 2008</b>                           | <b>42</b> |
| <b>Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2008</b>                   | <b>43</b> |
| Direct en indirect resultaat over 2008                                       | 44        |
| <b>Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen over 2008</b> | <b>45</b> |
| <b>Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2008</b>                           | <b>47</b> |
| Toelichtingen                                                                |           |
| 1. Algemene informatie                                                       | 49        |
| 2. Fiscale status                                                            | 49        |
| 3. Grondslagen                                                               | 49        |
| 4. Gesegmenteerde informatie                                                 | 59        |
| 5. Onroerend goed in exploitatie                                             | 61        |
| 6. Ontwikkelingsprojecten                                                    | 62        |
| 7. Bedrijfsmiddelen                                                          | 62        |
| 8. Immateriële activa                                                        | 63        |
| 9. Financiële activa                                                         | 63        |
| 10. Overige langlopende activa                                               | 64        |
| 11. Debiteuren en overige vorderingen                                        | 65        |
| 12. Belastingvorderingen                                                     | 66        |
| 13. Liquide middelen                                                         | 66        |
| 14. Aandelenkapitaal                                                         | 66        |
| 15. Agio                                                                     | 67        |
| 16. Algemene reserve                                                         | 68        |
| 17. Herwaarderingsreserve                                                    | 68        |
| 18. Reserve koersverschillen                                                 | 68        |
| 19. Rentedragende schulden                                                   | 68        |
| 20. Latente belastingverplichtingen                                          | 72        |
| 21. Overige langlopende schulden                                             | 72        |
| 22. Belastingen                                                              | 74        |
| 23. Overige kortlopende schulden                                             | 74        |
| 24. Financiële instrumenten                                                  | 74        |
| 25. Financiële activa en passiva                                             | 76        |
| 26. Bruto huuropbrengsten                                                    | 79        |
| 27. Exploitatiekosten                                                        | 79        |
| 28. Waarderingsresultaten                                                    | 79        |
| 29. Vervreemdingsresultaten                                                  | 80        |
| 30. Beheerkosten                                                             | 81        |
| 31. Overige baten en lasten                                                  | 83        |
| 32. Rentebaten en lasten                                                     | 84        |
| 33. Overige financiële baten en lasten                                       | 84        |
| 34. Belastingen over het resultaat                                           | 85        |
| 35. Resultaat per aandeel                                                    | 85        |
| 36. Dividend                                                                 | 87        |
| 37. Expense ratio                                                            | 87        |
| 38. Gebeurtenissen na balansdatum                                            | 87        |
| 39. Verbonden partijen                                                       | 87        |
| 40. Claims                                                                   | 88        |

## Vennootschappelijke jaarrekening 2008

|                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------|----|
| Vennootschappelijke balans per 31 december 2008                           | 89 |
| Vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2008                   | 89 |
| Toelichting op de vennootschappelijke balans en winst- en verliesrekening | 90 |

# Geconsolideerde balans per 31 december 2008

(bedragen x € 1.000)

|                                                            | Toel. | 31 december 2008 | 31 december 2007 |
|------------------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>Activa</b>                                              |       |                  |                  |
| <b>Vaste activa</b>                                        |       |                  |                  |
| Onroerend goed in exploitatie                              | 5     | 2.645.969        | 2.668.032        |
| Ontwikkelingsprojecten                                     | 6     | 52.056           | 40.430           |
| Bedrijfsmiddelen                                           | 7     | 6.359            | 6.531            |
| Immateriële activa                                         | 8     | 1.652            | 844              |
| Financiële activa                                          | 9     | 50.758           | 21.787           |
| Overige langlopende activa                                 | 10    | 24.861           | 25.355           |
|                                                            |       | 2.781.655        | 2.762.979        |
| <b>Vlottende activa</b>                                    |       |                  |                  |
| Debiteuren en overige vorderingen                          | 11    | 12.376           | 10.840           |
| Belastingvorderingen                                       | 12    | 4.411            | 12.456           |
| Liquide middelen                                           | 13    | 24.743           | 16.803           |
|                                                            |       | 41.530           | 40.099           |
|                                                            |       | 2.823.185        | 2.803.078        |
| <b>Eigen vermogen en passiva</b>                           |       |                  |                  |
| <b>Eigen vermogen</b>                                      |       |                  |                  |
| Aandelenkapitaal                                           | 14    | 207.817          | 207.817          |
| Agio                                                       | 15    | 763.809          | 763.809          |
| Algemene reserve                                           | 16    | 836.811          | 932.952          |
| Herwaarderingsreserve                                      | 17    | 399              | 1.287            |
| Reserve koersverschillen                                   | 18    | -/- 68.553       | -/- 55.098       |
|                                                            |       | 1.740.283        | 1.850.767        |
| Minderheidsbelang                                          |       | 119.889          | 122.545          |
|                                                            |       | 1.860.172        | 1.973.312        |
| <b>Langlopende schulden</b>                                |       |                  |                  |
| Rentedragende schulden                                     | 19    | 715.586          | 535.906          |
| Latente belastingverplichtingen                            | 20    | 151.800          | 163.219          |
| Overige langlopende schulden                               | 21    | 21.347           | 23.541           |
|                                                            |       | 888.733          | 722.666          |
| <b>Kortlopende schulden</b>                                |       |                  |                  |
| Crediteuren                                                |       | 3.470            | 4.229            |
| Belastingen                                                | 22    | 3.339            | 5.649            |
| Rentedragende schulden                                     | 19    | 24.000           | 56.691           |
| Overige kortlopende schulden                               | 23    | 43.471           | 40.531           |
|                                                            |       | 74.280           | 107.100          |
|                                                            |       | 2.823.185        | 2.803.078        |
| Eigen vermogen per aandeel (x € 1)                         | 35    | 83,74            | 89,06            |
| Eigen vermogen per aandeel bij volledige conversie (x € 1) | 35    | 84,72            | 89,46            |

# Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2008

(bedragen x € 1.000)

|                                                   | Toel. | 2008              | 2007              |
|---------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Bruto huuropbrengsten                             | 26    | 168.332           | 166.551           |
| Doorberekende servicekosten                       |       | <u>42.603</u>     | <u>39.050</u>     |
| Totaal opbrengsten                                |       | 210.935           | 205.601           |
| Servicekosten                                     |       | -/- 48.244        | -/- 45.180        |
| Exploitatiekosten                                 | 27    | <u>-/- 14.136</u> | <u>-/- 12.962</u> |
|                                                   |       | <u>-/- 62.380</u> | <u>-/- 58.142</u> |
| <b>Netto huuropbrengsten</b>                      |       | 148.555           | 147.459           |
| Waarderingsresultaten                             | 28    | -/- 107.952       | 129.043           |
| Vervreemdingsresultaten                           | 29    | 4.273             | 17.372            |
| Beheerkosten                                      | 30    | -/- 14.495        | -/- 14.133        |
| Overige baten en lasten                           | 31    | <u>4.036</u>      | <u>5.131</u>      |
| <b>Operationeel resultaat</b>                     |       | 34.417            | 284.872           |
| Rentelasten                                       | 32    | -/- 33.758        | -/- 32.846        |
| Rentebaten                                        | 32    | <u>8.529</u>      | <u>5.265</u>      |
| Netto rente                                       |       | -/- 25.229        | -/- 27.581        |
| Overige financiële baten en lasten                | 33    | <u>-/- 7.648</u>  | <u>-/- 1.735</u>  |
| <b>Resultaat vóór belastingen</b>                 |       | 1.540             | 255.556           |
| Belastingen over het resultaat                    | 34    | <u>7.292</u>      | <u>-/- 25.908</u> |
| <b>Winst</b>                                      |       | <u>8.832</u>      | <u>229.648</u>    |
| Aandeelhouders                                    |       | 493               | 216.484           |
| Minderheidsbelang                                 |       | <u>8.339</u>      | <u>13.164</u>     |
| <b>Winst</b>                                      |       | <u>8.832</u>      | <u>229.648</u>    |
| Winst per aandeel (x € 1)                         | 35    | 0,02              | 10,42             |
| Winst per aandeel bij volledige conversie (x € 1) | 35    | 0,34              | 9,79              |

## Direct en indirect resultaat over 2008\*)

(bedragen x € 1.000)

|                                                   | 2008                |                       | 2007                |                       |
|---------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
|                                                   | direct<br>resultaat | indirect<br>resultaat | direct<br>resultaat | indirect<br>resultaat |
| Bruto huuropbrengsten                             | 168.332             |                       | 166.551             |                       |
| Doorberekende servicekosten                       | 42.603              |                       | 39.050              |                       |
| <b>Totaal opbrengsten</b>                         | <b>210.935</b>      |                       | <b>205.601</b>      |                       |
| Service- en operationele kosten                   | -/- 48.244          |                       | -/- 45.180          |                       |
| Exploitatiekosten                                 | -/- 14.136          |                       | -/- 12.962          |                       |
|                                                   | -/- 62.380          |                       | -/- 58.142          |                       |
| <b>Netto huuropbrengsten</b>                      | <b>148.555</b>      |                       | <b>147.459</b>      |                       |
| Waarderingsresultaten                             |                     | -/- 107.952           |                     | 129.043               |
| Vervreemdingsresultaten                           |                     | 4.273                 |                     | 17.372                |
| Beheerkosten                                      | -/- 14.495          |                       | -/- 14.133          |                       |
| Overige baten en lasten                           | 3.426               | 610                   | 5.131               |                       |
| <b>Operationeel resultaat</b>                     | <b>137.486</b>      | <b>-/- 103.069</b>    | <b>138.457</b>      | <b>146.415</b>        |
| Rentelasten                                       | -/- 32.146          | -/- 1.612             | -/- 31.227          | -/- 1.619             |
| Rentebaten                                        | 8.529               |                       | 5.265               |                       |
| Netto Rente                                       | -/- 23.617          | -/- 1.612             | -/- 25.962          | -/- 1.619             |
| Overige financiële baten en lasten                | -/- 1.703           | -/- 5.945             | -/- 1.195           | -/- 540               |
| <b>Resultaat vóór belastingen</b>                 | <b>112.166</b>      | <b>-/- 110.626</b>    | <b>111.300</b>      | <b>144.256</b>        |
| Belastingen over het resultaat                    | -/- 2.751           | 10.043                | -/- 3.330           | -/- 22.578            |
| <b>Winst</b>                                      | <b>109.415</b>      | <b>-/- 100.583</b>    | <b>107.970</b>      | <b>121.678</b>        |
| Aandeelhouders                                    | 102.326             | -/- 101.833           | 101.319             | 115.165               |
| Minderheidsbelang                                 | 7.089               | 1.250                 | 6.651               | 6.513                 |
| <b>Winst</b>                                      | <b>109.415</b>      | <b>-/- 100.583</b>    | <b>107.970</b>      | <b>121.678</b>        |
| Winst per aandeel (x € 1)                         | 4,92                | -/- 4,90              | 4,88                | 5,54                  |
| Winst per aandeel bij volledige conversie (x € 1) | 4,73                | -/- 4,39              | 4,68                | 5,11                  |

\*) Dit overzicht bevat additionele informatie welke niet valt onder de primaire overzichten en niet onder de huidige IFRS regelgeving.



# Geconsolideerd overzicht mutaties eigen vermogen over 2008

(bedragen x € 1.000)

|                                                           | Toel. | Aandeelhouders       |         |                        |                                 |                                  | Minder-<br>heidsbelang | Totaal      |
|-----------------------------------------------------------|-------|----------------------|---------|------------------------|---------------------------------|----------------------------------|------------------------|-------------|
|                                                           |       | Aandelen<br>kapitaal | Agio    | Algemene<br>reserve h) | Herwaar-<br>derings-<br>reserve | Reserve<br>koers-<br>verschillen |                        |             |
| <b>Stand op<br/>31 december 2006</b>                      |       | 207.817              | 763.809 | 811.565                | 1.875                           | -/- 9.060                        | 113.996                | 1.890.002   |
| Stelselwijziging                                          | a     | -                    | -       | 795                    | -                               | -                                | -                      | 795         |
| <b>Stand op<br/>1 januari 2007</b>                        |       | 207.817              | 763.809 | 812.360                | 1.875                           | -/- 9.060                        | 113.996                | 1.890.797   |
| Koersverschillen<br>Herwaardering op<br>financiële activa | b     | -                    | -       | -                      | -                               | -/- 46.038                       | -/- 4                  | -/- 46.042  |
| beschikbaar voor verkoop                                  |       | -                    | -       | -                      | -/- 588                         | -                                | -/- 274                | -/- 862     |
| Overige mutaties                                          | c     | -                    | -       | -/- 296                | -                               | -                                | 2.021                  | 1.725       |
| Winst boekjaar                                            |       | -                    | -       | 216.484                | -                               | -                                | 13.164                 | 229.648     |
|                                                           |       | 207.817              | 763.809 | 1.028.548              | 1.287                           | -/- 55.098                       | 128.903                | 2.075.266   |
| Dividend over 2006                                        | d     | -                    | -       | -/- 95.596             | -                               | -                                | -/- 6.358              | -/- 101.954 |
| <b>Stand op<br/>31 december 2007</b>                      |       | 207.817              | 763.809 | 932.952                | 1.287                           | -/- 55.098                       | 122.545                | 1.973.312   |
| Koersverschillen<br>Herwaardering op<br>financiële activa | e     | -                    | -       | -                      | -                               | -/- 13.455                       | 119                    | -/- 13.336  |
| beschikbaar voor verkoop                                  |       | -                    | -       | -                      | -/- 888                         | -                                | -/- 395                | -/- 1.283   |
| Overige mutaties                                          | f     | -                    | -       | -                      | -                               | -                                | -/- 4.188              | -/- 4.188   |
| Winst boekjaar                                            |       | -                    | -       | 493                    | -                               | -                                | 8.339                  | 8.832       |
|                                                           |       | 207.817              | 763.809 | 933.445                | 399                             | -/- 68.553                       | 126.420                | 1.963.337   |
| Dividend over 2007                                        | g     | -                    | -       | -/- 96.634             | -                               | -                                | -/- 6.531              | -/- 103.165 |
| <b>Stand op 31 december 2008</b>                          |       | 207.817              | 763.809 | 836.811                | 399                             | -/- 68.553                       | 119.889                | 1.860.172   |

## Toelichting op het geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen

|   |                                                                                                                                                                                                          |            |            |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| a | <b>Stelselwijziging</b>                                                                                                                                                                                  |            |            |
|   | Effect van stelselwijziging als gevolg van IFRIC 14 met terugwerkende kracht op het eigen vermogen per 1 januari 2007                                                                                    |            | 795        |
| b | <b>Koersverschillen</b>                                                                                                                                                                                  |            |            |
|   | Koersverschillen op de netto investering in buitenlandse entiteiten                                                                                                                                      | -/- 68.538 |            |
|   | Dekkingstransacties op de netto investering in buitenlandse entiteiten                                                                                                                                   | 24.386     |            |
|   | Omrekeningsverschillen op resultaten in vreemde valuta (verschil tussen ultimo koersen en gemiddelde koersen)                                                                                            | -/- 1.886  |            |
|   |                                                                                                                                                                                                          |            | -/- 46.038 |
| c | <b>Overige</b>                                                                                                                                                                                           |            |            |
|   | Niet terugvorderbare bronbelasting                                                                                                                                                                       | -/- 376    |            |
|   | Vrijval van niet geïnde dividenden uit voorgaande jaren                                                                                                                                                  | 80         |            |
|   | Minderheidsbelang aankoop Broadway                                                                                                                                                                       | 2.021      |            |
|   |                                                                                                                                                                                                          |            | 1.725      |
| d | <b>Dividend over 2006</b>                                                                                                                                                                                |            |            |
|   | Gewone aandelen (€ 4,60 per aandeel)                                                                                                                                                                     |            | -/- 95.596 |
| e | <b>Koersverschillen</b>                                                                                                                                                                                  |            |            |
|   | Koersverschillen op de netto investering in buitenlandse entiteiten                                                                                                                                      | -/- 37.983 |            |
|   | Dekkingstransacties op de netto investering in buitenlandse entiteiten                                                                                                                                   | 14.414     |            |
|   | Omrekeningsverschillen op resultaten in vreemde valuta (verschil tussen ultimo koersen en gemiddelde koersen)                                                                                            | 10.114     |            |
|   |                                                                                                                                                                                                          |            | -/- 13.455 |
| f | <b>Overige</b>                                                                                                                                                                                           |            |            |
|   | Reductie in minderheidsbelang door aankoop aandelen Comm. VA Wereldhave Belgium SCA                                                                                                                      |            | -/- 4.188  |
| g | <b>Dividend over 2007</b>                                                                                                                                                                                |            |            |
|   | Gewone aandelen (€ 4,65 per aandeel)                                                                                                                                                                     |            | -/- 96.634 |
| h | <b>Algemene reserve</b>                                                                                                                                                                                  |            |            |
|   | Per 31 december 2008 is een bedrag van € 641,9 mln (2007: € 713,9 mln) aangemerkt als wettelijke reserve in verband met de ongerealiseerde herwaardering op onroerend goed en kan niet worden uitgekeerd |            | 836.811    |

# Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2008

(bedragen x € 1.000)

|                                                              | Toel. | 2008        | 2007        |
|--------------------------------------------------------------|-------|-------------|-------------|
| <b>Operationele activiteiten</b>                             |       |             |             |
| <b>Winst</b>                                                 |       | 8.832       | 229.648     |
| Koersverschil                                                | a     | 175         | -/- 1.541   |
|                                                              |       | 9.007       | 228.107     |
| Aanpassingen:                                                |       |             |             |
| Niet kasdeel interest- en overige financiële baten en lasten | b     | 7.337       | -/- 2.400   |
| Waarderingsresultaten                                        | c     | 107.952     | -/- 129.043 |
| Vervreemdingsresultaten                                      |       | -/- 3.004   | -/- 17.372  |
| Latente belastingen                                          |       | -/- 10.349  | 22.578      |
| Overige mutaties reserves                                    |       | 622         | -/- 1.070   |
|                                                              |       | 102.558     | -/- 127.307 |
|                                                              |       | 111.565     | 100.800     |
| Mutaties werkkapitaal                                        | d     | 6.279       | -/- 3.996   |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>               |       | 117.844     | 96.804      |
| <b>Investeringsactiviteiten</b>                              |       |             |             |
| Opbrengst van verkoop van onroerend goed                     | e     | 2.655       | 136.829     |
| Investerings onroerend goed/bedrijfsmiddelen                 | f     | -/- 146.320 | -/- 233.513 |
| Investerings financiële activa                               |       | -/- 2.939   | -/- 4.760   |
| Investerings in overige vaste activa                         |       | -/- 808     | -/- 672     |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                |       | -/- 147.412 | -/- 102.116 |
| <b>Financieringsactiviteiten</b>                             |       |             |             |
| Opnamen rentedragende schulden                               |       | 346.603     | 262.446     |
| Aflossingen rentedragende schulden                           |       | -/- 192.932 | -/- 182.591 |
| Mutatie overige langlopende schulden                         | g     | -/- 3.438   | -/- 1.067   |
| Betaald dividend                                             |       | -/- 96.602  | -/- 95.638  |
| Betaald dividend minderheidsbelang                           |       | -/- 6.531   | -/- 6.358   |
| Kasdeel termijnttransacties                                  |       | -/- 9.592   | 25.404      |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>               |       | 37.508      | 2.196       |
| <b>Toename/afname</b>                                        |       | 7.940       | -/- 3.116   |
| Stand liquide middelen op 1 januari                          |       | 16.803      | 19.919      |
| Toename/afname                                               |       | 7.940       | -/- 3.116   |
| <b>Stand liquide middelen op 31 december</b>                 |       | 24.743      | 16.803      |

## Toelichting op het geconsolideerd kasstroomoverzicht

|                                                                                       | 2008        | 2007        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>a Koersverschil</b>                                                                |             |             |
| Koersverschil op het resultaat (verschil tussen ultimo koersen en gemiddelde koersen) | 175         | -/- 1.541   |
| <b>b Niet kasdeel interest- en overige financiële baten en lasten</b>                 |             |             |
| Geactiveerde interest                                                                 | -/- 2.100   | -/- 2.446   |
| Mutatie pensioenverplichtingen                                                        | 2.069       | -/- 89      |
| Afschrijving geamortiseerde kosten leningen                                           | 804         | 781         |
| Oprenting convertible en overige activa en passiva                                    | 1.612       | 1.619       |
| Koersverschillen                                                                      | 3.876       | -/- 3.093   |
| Mutatie erfpachtverplichtingen                                                        | 1.076       | 828         |
|                                                                                       | 7.337       | -/- 2.400   |
| <b>c Waarderingsresultaten</b>                                                        |             |             |
| Waarderingsresultaten onroerend goed                                                  | 112.637     | -/- 129.210 |
| Waarderingsresultaten financiële activa en passiva                                    | -/- 4.685   | 167         |
|                                                                                       | 107.952     | -/- 129.043 |
| <b>d Mutaties werkkapitaal</b>                                                        |             |             |
| Mutatie vorderingen                                                                   | 6.509       | -/- 4.335   |
| Mutatie niet rentedragende schulden                                                   | -/- 163     | -/- 530     |
| Koersverschillen                                                                      | -/- 67      | 869         |
|                                                                                       | 6.279       | -/- 3.996   |
| <b>e Opbrengst van verkoop van onroerend goed</b>                                     |             |             |
| Netto opbrengst onroerend goed in exploitatie                                         | 1.717       | 135.800     |
| Netto opbrengst ontwikkelingsprojecten                                                | 938         | 1.029       |
|                                                                                       | 2.655       | 136.829     |
| <b>f Investerings in onroerend goed/bedrijfsmiddelen</b>                              |             |             |
| Investerings in onroerend goed in exploitatie                                         | -/- 135.213 | -/- 221.901 |
| Investerings in ontwikkelingsprojecten                                                | -/- 10.641  | -/- 10.606  |
| Investerings in bedrijfsmiddelen                                                      | -/- 466     | -/- 1.006   |
|                                                                                       | -/- 146.320 | -/- 233.513 |
| <b>g Mutatie overige langlopende schulden</b>                                         |             |             |
| Opnames                                                                               | 582         | 184         |
| Aflossingen                                                                           | -/- 4.020   | -/- 1.251   |
|                                                                                       | -/- 3.438   | -/- 1.067   |



## 1. Algemene informatie

Wereldhave N.V. (de vennootschap) is een beleggingsmaatschappij in onroerend goed. Het vastgoed uit de portefeuille van Wereldhave en haar groepsmaatschappijen (de groep) is verspreid over Europa en de Verenigde Staten. De activiteiten van de groep bestaan hoofdzakelijk uit de verhuur van onroerend goed in exploitatie op basis van operationele huurovereenkomsten. Het management van het vastgoed wordt uitgevoerd door eigen vastgoedbeheer- en managementmaatschappijen. De vennootschap is een naamloze vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd en kantoorhoudend in Nederland. De aandelen van de vennootschap zijn genoteerd aan de effectenbeurs van NYSE Euronext Amsterdam en Parijs. De geconsolideerde jaarrekening over het jaar 2008 is goedgekeurd voor publicatie door de Raad van Commissarissen op 26 februari 2009 en wordt op 2 april 2009 ter goedkeuring voorgelegd aan de aandeelhouders.

## 2. Fiscale status

Wereldhave N.V. heeft de fiscale status van beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting. Dit houdt in dat onder bepaalde voorwaarden geen vennootschapsbelasting behoeft te worden betaald. De belangrijkste voorwaarden betreffen het als dividend uitkeren van de fiscale winst en beperkingen met betrekking tot de financiering van beleggingen met vreemd vermogen. Vervreemdingsresultaten van beleggingen behoeven niet tot de uit te keren winst te worden gerekend. Deelnemingen in België, Frankrijk en de Verenigde Staten hebben een vergelijkbare status. Deelnemingen in andere landen hebben geen bijzondere fiscale status.

## 3. Grondslagen

### 3.1 Uitgangspunten jaarrekening 2008

De functionele en presentatie valuta van de groep is de Euro. De jaarrekening van Wereldhave wordt gepresenteerd in Euro, afgerond op duizendtallen. De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals deze zijn aanvaard door de Europese Commissie tot en met 31 december 2008. De geconsolideerde jaarrekening en de jaarrekening van de vennootschap zijn opgesteld op basis van historische kostprijs, tenzij anders vermeld. De vennootschap maakt gebruik van de wettelijke vrijstelling ingevolge artikel 402 BW 2.9.

De in de jaarrekening vermelde grondslagen zijn van toepassing op de gepresenteerde boekjaren, te weten het verslagjaar en voorgaand jaar tenzij anders vermeld. De jaarrekening wordt opgesteld vóór winstverdeling.

In 2008 zijn onderstaande nieuwe IFRS standaarden of interpretaties daarop van toepassing geworden. Deze nieuwe of aangepaste standaarden en interpretaties hebben, met uitzondering van de invoering van IFRIC 14, geen invloed gehad op de verslaggeving van Wereldhave in 2008. Het betreffen de volgende standaarden en interpretaties:

- IFRIC 13: 'Loyaliteitsprogramma's'. Deze interpretatie behandelt de verwerking van klantenloyaliteitsprogramma's, waarbij een onderneming haar klanten beloont voor (veelvuldige) aankoop van diensten en goederen;
- Aanpassingen van de standaarden IAS 39 Financiële instrumenten: opname en waardering en IFRS 7 Financiële instrumenten: informatieverschaffing. Deze aanpassingen maken herclassificatie van financiële activa in bepaalde gevallen mogelijk;
- IFRIC 14, 'IAS 19 – De limiet voor een actief uit hoofde van een toegezegde pensioenregeling, minimaal vereiste dekkingsgraden en de wisselwerking hiertussen' is in 2008 van toepassing geworden. Hiermee is meer duidelijkheid gekomen over in welke situaties wel en niet een pensioenactief opgenomen kan worden. Als gevolg van de toepassing van IFRIC 14 werd een actief gevormd voor het Engelse pensioenplan. Wereldhave heeft deze stelselwijziging met terugwerkende kracht ingevoerd, waardoor het eigen vermogen per 1 januari 2007 is toegenomen met € 0,8 mln, de overige langlopende activa zijn gestegen met € 0,7 mln, de belastingvorderingen en overige langlopende schulden zijn beide gedaald met € 0,3 mln. De stelselwijziging heeft geen effect gehad op de resultaten van 2007.

Wereldhave heeft IFRS 8 'Operationele segmenten' vervroegd toegepast. Dit heeft enkel gevolgen voor de toelichting op de segment informatie. Verder zijn IAS 1, 'Presentatie van de jaarrekening', IFRS 2 'Op aandelen gebaseerde betalingen' en IAS 23 'Financieringskosten' aangepast. Deze aanpassingen zijn echter pas van toepassing vanaf boekjaren die starten op of na 1 januari 2009. IFRIC 15 'Overeenkomsten voor de constructie van vastgoed' en IFRIC 16 'Afdekking van netto investeringen in buitenlandse activiteiten' zijn in 2008 uitgekomen maar nog niet door de Europese Unie goedgekeurd en vastgesteld.

### 3.2 Consolidatie

Groepsmaatschappijen zijn entiteiten, met inbegrip van de entiteiten die voor een specifiek doel zijn opgericht, waarover de vennootschap de zeggenschap (control) uitoefent. Van control is sprake wanneer de vennootschap in de positie verkeert om, direct dan wel indirect, het financiële en operationele beleid van een entiteit te bepalen. De jaarrekeningen van groepsmaatschappijen worden verwerkt in de geconsolideerde jaarrekening. Tenzij er een duurzame afwaardering plaatsvindt, worden intra-groep saldi en ongerealiseerde baten en lasten geëlimineerd. Wanneer het belang minder bedraagt dan 100%, wordt de groepsmaatschappij opgenomen in de consolidatie op basis van 100%. In deze gevallen wordt een minderheidsbelang afzonderlijk verantwoord in het vermogen op de balans en in de winst- en verliesrekening. Voor de verwerking van aankopen van groepsmaatschappijen wordt de zogenoemde aankoopmethode gehanteerd. De waarde van de aankoop wordt bepaald aan de hand van de reële waarde van activa en passiva op de datum van aankoop. Zodra de vennootschap niet langer control uitoefent, wordt de consolidatie ervan gestaakt.

### 3.3 Vreemde valuta

De in vreemde valuta luidende resultaten worden naar euro's omgerekend tegen de gemiddelde koersen van de verslagperiode. Activa en passiva in vreemde valuta worden omgerekend tegen koersen op balansdatum. Transacties in vreemde valuta worden omgerekend naar de functionele valuta tegen de koersen die gelden op het transactiemoment. Vreemde valutaresultaten die voortkomen uit de afrekening van dergelijke transacties worden verantwoord als overige financiële baten en lasten.

|     | gemiddeld |         | ultimo  |         |
|-----|-----------|---------|---------|---------|
|     | 2008      | 2007    | 2008    | 2007    |
| GBP | 1,25954   | 1,46048 | 1,04987 | 1,36351 |
| USD | 0,68413   | 0,73053 | 0,71855 | 0,67930 |
| TRY | 0,52659   | 0,56067 | 0,46538 | 0,58241 |

Koersverschillen op de netto investering in buitenlandse groepsmaatschappijen worden verantwoord in het eigen vermogen onder de reserve koersverschillen. Koersverschillen op rechtstreeks gehouden activa en passiva in vreemde valuta worden verwerkt in de resultatenrekening als overige financiële baten en lasten.

Indien een buitenlandse activiteit gedeeltelijk buiten gebruik wordt gesteld of wordt verkocht dan worden vreemde valutaverschillen die in het vermogen zijn verantwoord in het resultaat verantwoord als onderdeel van het verkoopresultaat. Goodwill en aanpassingen van de reële waarde die voortkomen uit de acquisitie van een buitenlandse entiteit worden verantwoord als activa en passiva van de buitenlandse entiteit en omgerekend tegen jaareinde koers.

### 3.4 Derivaten

Derivaten worden gewaardeerd op reële waarde. Een positief of negatief waarderingsresultaat wordt verwerkt in de winst- en verliesrekening. Aan- en verkopen worden verwerkt op basis van de transactiedatum. De reële waarde van de derivaten, die gebruikt worden voor afdekkingsdoeleinden, wordt vermeld in toelichting 24.

### 3.5 Afdekking netto investering in buitenlandse activiteiten

Het gedeelte van de winst of verlies op enig instrument dat wordt gebruikt ter dekking van de netto investering in buitenlandse activiteiten, inclusief in buitenlandse valuta luidende leningen tussen deelnemingen, en dat is aangemerkt als een effectieve dekking, wordt direct in het eigen vermogen verwerkt. Het eventuele ineffektieve gedeelte wordt verwerkt in de winst- en verliesrekening. Bij verkoop van een buitenlandse activiteit worden cumulatieve koers- en dekkingsresultaten op de investering en de daaraan gerelateerde dekkingsinstrumenten uit het vermogen overgebracht naar de winst- en verliesrekening.

Wereldhave stelt afdekkingsdocumentatie op bij aanvang van iedere afdekking van een netto investering. De afdekkingsdocumentatie wordt bij iedere periodeafsluiting geactualiseerd, waarbij de hedge effectiviteit wordt vastgesteld.

### 3.6 Onroerend goed in exploitatie

Onroerend goed in exploitatie omvat het vastgoed dat wordt gehouden omwille van huuropbrengsten, waardestijging of een combinatie daarvan. De aankoop van onroerend goed wordt initieel verwerkt tegen kostprijs inclusief transactiekosten. Onroerend goed in exploitatie wordt vervolgens gewaardeerd tegen reële waarde op de balansdata. De reële waarde wordt bepaald op het geschatte bedrag waarvoor onroerend goed op de balansdatum kan worden verkocht, op basis van een transactie op marktconforme condities.

De reële waarde wordt bepaald op basis van de kapitalisatie van markthuren minus exploitatiekosten, zoals onderhoud, verzekeringskosten en vaste lasten. Voor de bepaling van de reële waarde worden per object de netto kapitalisatiefactor en de contante waarde van de verschillen tussen markthuur en contractuele huur, leegstand en van de uitgaven voor onderhoud bepaald. Verkoopkosten ten laste van de koper, waaronder overdrachtsbelasting, worden op de reële waarde in mindering gebracht. Uitgaven daterend van na de aankoop worden toegevoegd aan de boekwaarde, wanneer aannemelijk is dat daaruit toekomstige economische baten zullen volgen en de kosten betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Alle andere uitgaven, zoals reparatie en onderhoud, komen ten laste van het resultaat van de periode waarin die kosten zijn gemaakt.

Onroerend goed in exploitatie dat zich bevindt op een in erfpacht uitgegeven perceel, wordt op dezelfde wijze op reële waarde gewaardeerd als onroerend goed in exploitatie, met dien verstande dat de reële waarde van het onroerend goed de contante waarde van de verplichtingen tot betaling van de erfpacht als een aftrekpost omvat. Voor verslaggevingsdoeleinden wordt erfpacht verwerkt als financiële huur, waarbij de contante waarde van deze verplichtingen weer wordt toegevoegd aan de waarde van het onroerend goed in exploitatie. De waarde van de erfpachtverplichtingen wordt op de balans opgenomen onder de langlopende schulden. Wanneer de contante waarde van de erfpachtverplichtingen lager is dan de reële waarde, wordt de contante waarde verantwoord.

De reële waarde van de portefeuille wordt vastgesteld op 30 juni en op 31 december door onafhankelijke externe taxateurs. Intern worden alle objecten per het einde van elk kwartaal gewaardeerd op reële waarde. Waarderingsresultaten en vervreemdingsresultaten worden verwerkt in de winst- en verliesrekening. De ermee verbonden belastingeffecten worden opgenomen in de post belastingen over het resultaat. Onroerend goed in exploitatie dat wordt herontwikkeld, blijft geclassificeerd als onroerend goed in exploitatie. Onroerend goed in eigen gebruik wordt verantwoord als bedrijfsmiddel. De reële waarde op de datum van herclassificatie, wordt beschouwd als de basis voor afschrijvingen van het onroerend goed in eigen gebruik. In het geval van verkoop van onroerend goed wordt het verschil van netto verkoopopbrengst en boekwaarde verantwoord in de winst- en verliesrekening onder vervreemdingsresultaten.

### 3.7 Ontwikkelingsprojecten

Onroerend goed dat in aanbouw is of wordt ontwikkeld om te worden toegevoegd aan de portefeuille onroerend goed in exploitatie, wordt aangemerkt als ontwikkelingsproject. Ontwikkelingsprojecten worden initieel gewaardeerd op kostprijs en vervolgens op kostprijs verminderd met duurzame waardeverminderingen en worden niet afgeschreven. De kostprijs omvat de (geschatte) kostprijs van de uitgevoerde werken, de kosten van personeel direct gerelateerd aan het project, belast met technisch toezicht en projectmanagement op basis van de bestede uren en de gekapitaliseerde rentelasten tot aan de datum van oplevering op basis van de uitgegeven bedragen tegen de effectieve interest. Een negatief waarderingsverschil wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt, wanneer de boekwaarde de reële waarde verminderd met verkoopkosten overstijgt. Ontwikkelingsprojecten worden overgebracht naar de portefeuille onroerend goed in exploitatie op de datum van technische voltooiing.

### 3.8 Bedrijfsmiddelen

Bedrijfsmiddelen omvatten mede het onroerend goed in eigen gebruik. Bedrijfsmiddelen worden verantwoord tegen kostprijs, onder aftrek van afschrijvingen. De afschrijving wordt ten laste gebracht van het resultaat op basis van lineaire afschrijving over de geschatte levensduur van het bedrijfsmiddel:

- Vastgoed : 33 jaar
- Kantoormeubilair : 10 jaar
- Apparatuur : 3-5 jaar
- Bedrijfsauto's (excl. restwaarde): 5 jaar

De reële waarde van vastgoed in eigen gebruik op de datum van herclassificatie van onroerend goed in exploitatie naar bedrijfsmiddelen wordt beschouwd als de basis voor afschrijvingen. Beoordeling van bijzondere waardeverminderingen wordt uitgevoerd indien een specifieke gebeurtenis daar aanleiding toe geeft. Een negatief waarderingsverschil wordt verwerkt in de winst- en verliesrekening, wanneer de boekwaarde het maximum van de reële waarde verminderd met verkoopkosten en de waarde in gebruik te boven gaat. De levensduur en restwaarden van bedrijfsmiddelen worden beoordeeld op balansdatum. Op het moment van verkoop worden positieve en negatieve waarderingsresultaten verwerkt in de winst- en verliesrekening. Vervoluitgaven worden in de winst- en verliesrekening verwerkt, tenzij het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen die zijn gerelateerd aan de uitgaven, naar de onderneming vloeien en de kosten van de uitgaven betrouwbaar bepaald kunnen worden. In dat geval worden de kosten geactiveerd op de boekwaarde van het actief.

### 3.9 Immateriële activa

#### *Goodwill*

Wanneer er sprake is van een bedrijfscombinatie, wordt goodwill opgenomen voor het bedrag dat de kosten van een aankoop de reële waarde van het aandeel van de groep in de netto identificeerbare activa van de verkregen dochtermaatschappij of deelneming overstijgt op de datum van acquisitie. Goodwill als gevolg van de acquisitie van dochtermaatschappijen wordt weergegeven als immaterieel actief. Goodwill als gevolg van de acquisitie van deelnemingen wordt opgenomen als onderdeel van de totale kostprijs van de deelneming. Jaarlijks wordt een test voor bijzondere waardeverminderingen uitgevoerd over de totale balanswaarde. Separaat opgenomen goodwill wordt jaarlijks voor bijzondere waardeverminderingen getest en wordt gewaardeerd op kostprijs verminderd met cumulatieve waardeverminderingen. Waardeverminderingen op goodwill worden niet teruggedraaid. Winsten en verliezen bij de verkoop van een entiteit worden berekend inclusief de balanswaarde van de goodwill die verband houdt met de verkochte entiteit. Wereldhave wijst de goodwill toe aan de kasgenererende eenheden, zijnde groepsmaatschappijen.

Indien de reële waarde van een aankoop de kosten van de aankoop inclusief aankoopkosten overstijgt dan wordt het meerdere direct in de resultatenrekening verantwoord onder de vervreemdingsresultaten. De aankoopkosten worden verwerkt in de kostprijs van de aankoop.

#### *Computer software*

Verkregen computer software licenties en ontwikkelingskosten met betrekking tot intern ontwikkelde software worden geactiveerd op basis van de kosten die nodig zijn geweest om de software aan te schaffen en in werkende staat te krijgen. De geactiveerde kosten worden afgeschreven over de geschatte economische levensduur (5 tot 10 jaar).

### 3.10 Financiële activa

Financiële activa omvatten posten met een looptijd langer dan twaalf maanden, tenzij anders vermeld. Boekwinsten bij verkoop worden opgenomen onder vervreemdingsresultaten. Aan- en verkopen worden verwerkt op basis van de transactiedatum. Wereldhave classificeert haar financiële activa in de volgende categorieën:

- Reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening (verder ook aangeduid als "Reële waarde door het resultaat");
- Leningen en vorderingen;
- Beschikbaar voor verkoop.

De classificatie is afhankelijk van het doel waarvoor het financieel actief is aangeschaft en wordt bepaald op moment van eerste verwerking.

#### *Financiële activa op reële waarde door het resultaat*

Financiële activa op reële waarde door het resultaat zijn financiële activa die gehouden worden voor handelsdoeleinden danwel derivaten.

Financiële activa op reële waarde door het resultaat worden initieel en op balansdatum gewaardeerd op reële waarde. Indien beschikbaar, worden de reële waarden bepaald aan de hand van relevante (bied-) prijzen. In het geval waarderingsresultaten niet op de markt beschikbaar zijn, wordt de reële waarde gebaseerd op informatie van betrouwbare derden. Gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten op derivaten worden in het vermogen verwerkt voor het effectieve deel van een netto investeringsafdekking (zie toelichting 3.5) en in alle andere gevallen, zoals alle andere financiële activa op reële waarde door het resultaat, in de winst- en verliesrekening onder waarderingsresultaten.



#### *Leningen en overige vorderingen*

Leningen en vorderingen zijn financiële activa, niet zijnde derivaten, met vaste of van te voren te bepalen betalingen die niet zijn genoteerd op een actieve markt.

Uitgegeven leningen en overige vorderingen worden initieel verwerkt tegen de reële waarde vermeerderd met direct toerekenbare transactiekosten en vervolgens gewaardeerd op basis van geamortiseerde kosten. Mutaties worden verwerkt in het resultaat onder financiële baten en lasten.

Wanneer objectief blijkt dat leningen en overige vorderingen niet meer inbaar zijn dan worden leningen en overige vorderingen via de winst- en verliesrekening afgewaardeerd tot het bedrag dat nog ontvangen kan worden. Indicatoren voor het niet inbaar zijn van leningen zijn onder meer significante financiële moeilijkheden van een debiteur, niet naleving van betalingscondities en faillissement.

#### *Financiële activa beschikbaar voor verkoop*

Financiële activa beschikbaar voor verkoop zijn géén derivaten en zijn ofwel aan deze categorie toegewezen ofwel niet geclassificeerd in een van de andere categorieën. Ze worden onder de vaste activa verwerkt, tenzij het management de intentie heeft om de investering binnen twaalf maanden na balansdatum te verkopen.

Financiële activa beschikbaar voor verkoop worden initieel verwerkt tegen reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens op reële waarde gewaardeerd. Waarderingsresultaten worden rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt. Wanneer waardeverminderingen significant en duurzaam zijn dan worden de waardeverminderingen als herwaarderingsresultaat verwerkt in de resultatenrekening. Op het moment dat financiële activa beschikbaar voor verkoop worden verkocht of worden afgewaardeerd, wordt het geaccumuleerde totaal van waardewijzigingen welke verwerkt zijn via het eigen vermogen opgenomen in de winst- en verliesrekening onder vervreemdingsresultaten.

Dividenden op financiële activa worden opgenomen in de winst- en verliesrekening als interest op het moment dat het recht op dividend is ontstaan.

Een overzicht van de balanswaarden van de financiële activa en passiva zijn opgenomen in toelichting 25.

### **3.11 Overige langlopende activa**

#### *Gekapitaliseerde huurvrije perioden en andere verhuurkosten*

Deze kosten worden initieel opgenomen tegen kostprijs en vervolgens gewaardeerd op basis van geamortiseerde kosten welke lineair worden afgeschreven over de looptijd van de huurovereenkomst.

#### *Pensioenregelingen*

De geactiveerde netto vordering uit hoofde van toegezegde pensioenregelingen wordt opgenomen tegen de contante waarde, gemaximeerd tot het bedrag dat ofwel door middel van premiekortingen ofwel door middel van onvoorwaardelijke terugstortingen kan worden gerealiseerd. De vordering wordt als langlopend beschouwd. Mutaties in de contante waarde van de vordering worden in het resultaat verwerkt onder de overige financiële baten en lasten. Zie voor verdere informatie toelichting 3.18.

#### *Latente belastingvorderingen*

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor het bedrag dat naar verwachting in de toekomst zal kunnen worden gecompenseerd met verschuldigde belastingen tegen op balansdatum geldende fiscale tarieven of tarieven waar materieel gezien toe is besloten. Activering van latente belastingen met betrekking tot niet gerealiseerde vermogensverliezen op vastgoed vindt plaats indien verkoop wordt voorzien of compensatie kan plaatsvinden door middel van operationele resultaten.

### **3.12 Vaste activa gehouden voor verkoop**

Vaste activa (of een te verkopen groep) worden gehouden voor verkoop indien de boekwaarde hoofdzakelijk terug zal worden verdiend door middel van een verkooptransactie in plaats van gecontinueerd gebruik van deze activa. Voordat dit het geval kan zijn dient het actief (of de te verkopen groep) beschikbaar te zijn voor directe verkoop in de huidige conditie. Verder dient de verkoop zeer waarschijnlijk te zijn, het management moet zich gecommitteerd hebben aan een plan om het actief te verkopen, er moet een actief programma aanwezig zijn om een koper te vinden en het plan moet zijn geïnitieerd. De verkoop moet binnen een jaar na classificatie worden afgerond.

Vaste activa (of een te verkopen groep) geassocieerd als 'gehouden voor verkoop' wordt gewaardeerd op de laagste van de boekwaarde of de reële waarde verminderd met verkoopkosten. Er vindt geen herwaardering plaats indien een actief al op reële waarde wordt gewaardeerd. Vaste activa gehouden voor verkoop of de activa van een te verkopen groep worden apart gepresenteerd van de andere activa op de balans. De verplichtingen van een te verkopen groep geassocieerd als 'gehouden voor verkoop' worden apart van de andere verplichtingen gepresenteerd. Deze activa en verplichtingen gehouden voor verkoop worden niet gesaldeerd.

Een te verkopen groep is een groep van activa en passiva welke gezamenlijk in één transactie worden verkocht of waarvan de intentie bestaat om deze gezamenlijk te verkopen.

### 3.13 Debiteuren

Debiteuren worden initieel opgenomen tegen reële waarde en vervolgens op basis van geamortiseerde kosten verminderd met een voorziening voor oninbaarheid. Een voorziening voor oninbaarheid van vorderingen op debiteuren wordt genomen wanneer objectief vaststaat dat de groep niet in staat zal zijn het gehele te vorderen bedrag te innen tegen de overeengekomen voorwaarden. Indicatoren hiervoor zijn onder andere significante financiële moeilijkheden van een debiteur, niet naleving van betalingscondities en faillissement. De hoogte van de voorziening is gelijk aan het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de geschatte toekomstige kasstromen. De mutatie in de voorziening wordt verwerkt in de resultatenrekening als exploitatiekosten. Indien debiteuren oninbaar zijn, worden deze afgeschreven ten laste van de voorziening. Indien eerder afgeschreven bedragen alsnog worden geïnd dan worden deze ten gunste van de exploitatiekosten gebracht in de resultatenrekening.

### 3.14 Liquide middelen

Kasmiddelen en kasequivalenten omvatten kassaldi en op afroep beschikbare deposito's. Kasequivalenten zijn zeer liquide korte termijn instrumenten, die onmiddellijk kunnen worden omgezet in vaststaande kasgeldbedragen en waarvan het risico op waardeverandering gering is.

### 3.15 Aandelenkapitaal

Gewone aandelen worden aangemerkt als eigen vermogen. De kosten van derden die direct kunnen worden toegerekend aan de uitgifte van aandelen worden apart verantwoord en in mindering gebracht op de opbrengst van de uitgifte.

### 3.16 Voorzieningen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer sprake is van een wettelijke of feitelijke verplichting daartoe, op grond van gebeurtenissen uit het verleden en wanneer aannemelijk is dat een uitstroom van economische middelen benodigd is om de verplichting af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de te verwachten uitgaven die benodigd zijn om de verplichting af te wikkelen. De stijging van de voorziening door oprenting wordt als interest verwerkt.

### 3.17 Langlopende schulden

#### *Rentedragende schulden*

Rentedragende schulden worden initieel verwerkt tegen reële waarde, verminderd met toerekenbare transactiekosten. Vervolgens worden rentedragende schulden gewaardeerd op basis van geamortiseerde kosten. Een verschil tussen de nominale waarde en de boekwaarde wordt op basis van de effectieve rente van de lening verwerkt in de winst- en verliesrekening over de duur van de lening. Het kortlopende gedeelte van de rentedragende schulden dat binnen twaalf maanden dient te worden terugbetaald wordt opgenomen onder kortlopende schulden.

#### *Converteerbare obligatieleningen*

Converteerbare obligatieleningen zijn een subcategorie van rentedragende schulden. De reële waarde van de vreemd-vermogenscomponent van een converteerbare obligatie, opgenomen in langlopende rentedragende schulden, wordt bepaald op basis van discontering met de rentevoet van vergelijkbare niet-converteerbare obligatieleningen. Deze waarde wordt verwerkt als rentedragende schuld op initiële waarde, verminderd met toerekenbare transactiekosten, tot het moment van conversie of terugbetaling van de lening. De resterende waarde, die de eigen vermogenscomponent van de lening vertegenwoordigt, wordt exclusief belastingeffecten opgenomen in het agio van het eigen vermogen.

### *Latente belastingverplichtingen*

De latente belastingverplichtingen zijn gebaseerd op tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en passiva en de fiscale boekwaarde ervan, welke als langlopend worden beschouwd. Deze worden berekend op balansdatum geldende fiscale tarieven of tarieven waar materieel gezien toe is besloten en worden niet contant gemaakt. Voor de bepaling van de latente belastingverplichtingen worden alle latente belastingverplichtingen tegen de geldende vennootschapsbelastingtarieven bepaald. Fiscale faciliteiten en aangepaste tarieven die gelden bij verkoop van onroerend goed worden alleen in aanmerking worden genomen indien er concrete verkoopplannen aanwezig zijn. Latente belastingvorderingen en verplichtingen worden enkel gesaldeerd indien een wettelijk recht tot compensatie bestaat en het voornemen bestaat om op een netto basis af te rekenen c.q. te realiseren. Fiscale investeringsfaciliteiten worden in een aantal gevallen, zoals in het Verenigd Koninkrijk, aangemerkt als permanent verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van investeringen. Derhalve worden hiervoor geen latente belastingverplichtingen verantwoord.

Latente belastingverplichtingen worden niet opgenomen voor zover deze voortkomen uit de eerste opname van goodwill of de eerste opname van een actief of verplichting als gevolg van een transactie welke geen bedrijfscombinatie is en op het moment van de transactie geen invloed heeft op het resultaat.

### *Overige langlopende schulden*

Langlopende schulden uit hoofde van erfpachtverplichtingen (zie ook 3.6) en pensioenregelingen (zie 3.18) worden opgenomen tegen contante waarde.

## **3.18 Pensioenregelingen**

### *Toegezegde bijdrageregelingen*

Onder toegezegde bijdrageregelingen worden pensioenregelingen verstaan waaraan door groepsmaatschappijen een jaarlijkse bijdrage wordt gedoteerd en waarbij de onderneming geen juridische of wettelijke verplichting heeft om betalingen te doen indien het fonds niet over voldoende activa beschikt om alle werknemers hun huidige of in het verleden opgebouwde rechten uit te keren. De kosten van toegezegde bijdrageregelingen worden verwerkt in de winst- en verliesrekening.

### *Toegezegde pensioenregelingen*

Onder toegezegde pensioenregelingen worden pensioenregelingen verstaan waaraan de deelnemers reglementaire aanspraken kunnen ontlenen op pensioendatum. De netto vordering of verplichting uit hoofde van toegezegde pensioenregelingen wordt per regeling vastgesteld door het schatten van de toekomstige aanspraken die door werknemers in huidige en voorafgaande dienstbetrekkingen zijn opgebouwd. De contante waarde van aanspraken wordt afgetrokken van de activa die in de pensioenregeling zijn ondergebracht.

De verplichting uit hoofde van toegezegde pensioenregelingen wordt door onafhankelijke actuarissen berekend op basis van de "unit credit" methode. De contante waarde van de pensioenverplichting uit hoofde van toegezegde pensioenregelingen wordt bepaald door het contant maken van de geschatte toekomstige kasstromen tegen een rentevoet gelijk aan bedrijfsobligaties met een hoge kredietwaardigheid in de valuta waarin de toekomstige uitkeringen gedaan zullen worden en die een resterende looptijd hebben die overeenkomt met de duration van de pensioenverplichtingen. In markten waar geen uitgebreide handel in dergelijke leningen bestaat, zullen de marktrendementen worden bepaald (per balansdatum) op basis van staatsleningen.

Actuariële winsten en verliezen uit hoofde van aanpassingen en wijzigingen in de actuariële aannames worden verwerkt onder financiële baten en lasten, gespreid over de gemiddeld resterende periode van het dienstverband van de werknemers, indien en voor zover deze per saldo uitgaan boven 10% van de hoogste waarde van de actuariële verplichtingen of de waarde van de beleggingen ('corridor methode'). Zie toelichting 3.11 voor verdere informatie over toegezegde pensioenregelingen met een netto actief.

## **3.19 Crediteuren en overige te betalen posten**

Crediteuren en overige te betalen posten worden initieel gewaardeerd op reële waarde en vervolgens op basis van geamortiseerde kosten, gebruikmakend van de effectieve rentemethode.

### 3.20 Huurovereenkomsten

Vastgoed dat is verhuurd op basis van een operationele huurovereenkomst wordt opgenomen op de balans onder onroerend goed in exploitatie. Wanneer activa worden verhuurd op basis van financiële huurovereenkomsten, wordt de contante waarde van de huurtermijnen verantwoord als vordering onder de overige vaste activa.

Huurovereenkomsten waarbij in overwegende mate alle risico's en baten van het eigendom worden behouden door de verhuurder, worden geclassificeerd als operationele huurovereenkomsten. Betalingen met inbegrip van vooruitbetalingen, gedaan ter uitvoering van een operationele huurovereenkomst worden ten laste gebracht van het resultaat op basis van lineaire toerekening over de looptijd van de huur. Huurovereenkomsten van activa waar een groepsmaatschappij in overwegende mate alle risico's en baten van het eigendom draagt, worden geclassificeerd als financiële huurovereenkomsten. Financiële huren worden gekapitaliseerd aan het begin van de huurtermijn tegen de reële waarde van het gehuurde, of indien lager, de contante waarde van de minimum huurtermijnen. De daarmee verband houdende verplichtingen, na aftrek van financieringslasten, worden opgenomen onder langlopende schulden. Het gedeelte van de huur dat bestaat uit rentebetaling wordt ten laste van het resultaat gebracht over de periode van de huur. Onroerend goed in exploitatie dat is verworven op basis van financiële huur wordt gewaardeerd op reële waarde.

### 3.21 Opbrengsten

#### *Huuropbrengsten*

Huuropbrengsten van onroerend goed in exploitatie dat is verhuurd op basis van een operationele huurovereenkomst worden in het resultaat verwerkt op lineaire basis over de looptijd van de huurovereenkomst. Verhuurincentives die het karakter hebben van een huurvrije periode worden beschouwd als integraal onderdeel van de huuropbrengsten. Dergelijke incentives worden afgeschreven over de looptijd van de huurovereenkomst. De afschrijving komt ten laste van de huuropbrengsten. In de huuropbrengsten zijn niet begrepen de omzetbelasting en de bedragen die aan huurders in rekening worden gebracht als service- en operationele kosten. Huuropbrengsten worden verantwoord op basis van toerekening aan de verslagperiode.

#### *Service- en operationele opbrengsten*

Service- en operationele opbrengsten worden als bruto bedragen verantwoord wanneer de eigenaar optreedt als opdrachtgever. Service opbrengsten worden verantwoord op basis van toerekening aan de periode.

### 3.22 Kosten

#### *Service- en operationele kosten*

Service- en operationele kosten worden als bruto bedragen verantwoord wanneer de eigenaar optreedt als opdrachtgever. Indien de eigenaar optreedt als tussenpersoon dan wordt enkel het niet te verrekenen deel van de service- en operationele kosten getoond. In de bruto verantwoording worden de kosten en de doorberekening aan huurders afzonderlijk getoond. Kosten en doorberekening worden verantwoord op basis van toerekening aan de periode.

#### *Exploitatiekosten*

De exploitatiekosten bestaan uit operationele kosten die voor rekening van de eigenaar komen en kunnen worden toegerekend aan het verslagjaar, zoals:

- onderhoud
- onroerende zaak belasting
- verzekeringspremies
- onroerend goed beheer
- verhuurkosten.

Verhuurkosten omvatten de afschrijving op uitgaven in relatie tot de verhuur van ruimten. De kosten worden afgeschreven over de looptijd van de huurovereenkomst. Op onroerend goed in exploitatie wordt niet afgeschreven, aangezien de panden worden gewaardeerd op reële waarde (zie hierboven onder Onroerend goed in exploitatie). De berekening van de reële waarde houdt rekening met technische en economische veroudering.

#### *Beheerkosten*

Het bedrag omvat de beheerkosten die kunnen worden toegerekend aan het jaar. Directe kosten van personeel ten behoeve van het beheer van vastgoed worden opgenomen in de exploitatiekosten. Directe kosten van personeel ten behoeve van toezicht en controle op (des-)investeringsprojecten worden gekapitaliseerd op basis van de bestede uren.



### 3.23 Interest

De interest omvat het saldo van de rente op rentedragende schulden, andere schulden, vorderingen en liquide middelen die kan worden toegerekend aan het boekjaar. Als gevolg van de waardering van rentedragende schulden op basis van geamortiseerde kosten wordt in de interest begrepen de oprenting van de rentedragende schulden op basis van de effectieve rentevoet per lening.

### 3.24 Belasting over het resultaat

De belasting over het resultaat van een jaar omvat actuele en latente belastingverplichtingen en wordt berekend over het resultaat vóór belastingen, rekening houdend met vrijgestelde winstbestanddelen en niet aftrekbare kosten. Daarbij worden fiscaal compensabele verliezen als latente belastingvordering verwerkt. De actuele belasting omvat het bedrag van de verwachte te betalen of te ontvangen belasting over het resultaat vóór belastingen. De latente belasting omvat de verwachte te betalen of te ontvangen belasting over waardeveranderingen van activa of passiva die zullen worden gerealiseerd bij verkoop. De belasting wordt berekend op basis van de belastingtarieven die op de balansdatum van kracht zijn. Met te ontvangen belasting wordt alleen rekening gehouden indien het redelijkerwijs te verwachten is dat de verliezen zullen kunnen worden gecompenseerd.

### 3.25 Direct en indirect resultaat

Wereldhave maakt in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening 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 (niet zijnde koersverschillen), financiële baten en lasten (niet zijnde de oprenting van de erfpachtverplichtingen, 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 oprenting van de erfpachtverplichtingen, de reële waarde van het conversierecht op converteerbare obligaties, de mutaties in de latente belastingverplichtingen en actuariële winsten en verliezen uit hoofde van pensioenregelingen. Deze presentatie is niet verplicht onder IFRS.

### 3.26 Segmentrapportage

Een segment is een geheel van activa en activiteiten dat segmentspecifieke risico's en uitkomsten kent, die verschillen van andere segmenten. De opbouw van de segmentrapportage is consistent met de wijze waarop de informatie wordt verstrekt aan de directie van Wereldhave. Doordat Wereldhave geografisch is georganiseerd, wordt de segmentrapportage op landenniveau opgemaakt. Activiteiten van het hoofdkantoor vallen binnen het segment Nederland. In aanvulling op de geografische segmentering wordt summier sectorinformatie verstrekt.

### 3.27 Schattingen in de jaarrekening

#### *Onroerend goed in exploitatie*

De activa van de vennootschap en haar groepsmaatschappijen bestaan nagenoeg geheel uit de vastgoedportefeuille. Voor de bepaling van de waarde van de objecten in deze portefeuille kan geen gebruik worden gemaakt van officiële noteringen of prijslijsten.

Een waardering op basis van "reële waarde" is een tijd- en plaatsgebonden inschatting. Die inschatting geschiedt tegen een prijsniveau waarop twee goed geïnformeerde partijen onder normale marktomstandigheden op de datum van waardering een verkooptransactie voor dat specifieke object kunnen verrichten. De reële waarde in de markt van een object kan slechts met zekerheid worden vastgesteld op het moment van een daadwerkelijke verkoop van dat object.

De externe taxateur baseert zich voor zijn waardering op reële waarde op zijn eigen marktkennis en informatie, waar nodig aangevuld met detailinformatie van Wereldhave. De door de taxateur opgestelde waardering wordt door Wereldhave geverifieerd en vastgesteld.

De reële waarde wordt bepaald op basis van een netto rendementsberekening, waarbij markthuren worden gekapitaliseerd en normatieve exploitatiekosten (zoals onderhoud, verzekering en vaste lasten) in mindering worden gebracht. De gehanteerde rendementen zijn specifiek voor het land, de locatie, het type product, de staat van onderhoud en de algemene verhuurbaarheid van ieder afzonderlijk object. De basis voor de vaststelling van de rendementen wordt gevormd door vergelijkbare transacties, aangevuld met markt- en gebouwspecifieke kennis en eventuele resterende aannames.

Naast veronderstellingen ten aanzien van het rendement wordt in de waardebepaling rekening gehouden met de kosten van toekomstige onderhoudsinvesteringen. Daarnaast worden per verhuurbare ruimte en per huurder expliciete veronderstellingen gemaakt met betrekking tot de kans op (her-)verhuur, de ingangsdatum van die (her-)verhuur en de verhuurkosten. Tot slot worden correcties aangebracht voor verwachte kosten van leegstand (huidig en toekomstig) en voor verschillen tussen de markthuur en de contractuele huur. De waardering geschiedt na aftrek van verkoopkosten die ten laste van de koper komen, waaronder overdrachtsbelasting.

Sinds medio 2008 is het aantal geëffectueerde vastgoedtransacties wereldwijd significant gedaald, waardoor er minder vergelijkingsmateriaal is voor de bepaling van de marktconforme rendementen. Door het ontbreken van concreet vergelijkingsmateriaal is de invloed van aannames op de waardering toegenomen. Gedwongen verkopen kunnen niet integraal als referentiewaarde worden gebruikt voor de waardering van vastgoed op basis van de continuïteit van de onderneming (going concern). De financiële situatie van Wereldhave is goed. Wereldhave heeft in 2009 geen herfinancieringsverplichtingen en voldoet aan de met banken overeengekomen financieringscondities. De fiscale financieringsruimte van Wereldhave is toereikend. Wereldhave kan daarom uitgaan van een waardering van haar vastgoed op basis van continuïteit.

### *Belastingen*

De groep is in verschillende landen belastingplichtig. Dit brengt met zich mee dat aannames gemaakt moeten worden om de voorziening voor belastingen te bepalen. Er zijn vele transacties en berekeningen waarvoor de uiteindelijke belastingconsequenties onzeker zijn. De groep houdt rekening met verplichtingen die voortvloeien uit belastingcontroles door inschattingen te maken van de belastingschulden. Indien de belastingconsequenties afwijken van de oorspronkelijk opgenomen bedragen, zullen de verschillen gevolgen hebben voor de post (latente) belastingverplichtingen in de periode waarin deze verschillen naar voren komen.

### *Overig*

Voorts zijn schattingen gehanteerd bij het opnemen van latente verplichtingen of claims.

#### 4 Gesegmenteerde informatie (bedragen x € 1.000)

##### Geografisch gesegmenteerde informatie – 2008

|                                                                           | NL          | BE         | F          | ES          | SF          | UK         | USA         | Totaal        |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|------------|-------------|-------------|------------|-------------|---------------|
| <b>Resultaat</b>                                                          |             |            |            |             |             |            |             |               |
| Bruto huuropbrengsten                                                     | 27.767      | 25.084     | 12.471     | 11.699      | 31.024      | 21.545     | 38.742      | 168.332       |
| Doorberekende servicekosten                                               | 3.888       | 6.170      | 3.236      | 2.671       | 6.338       | 956        | 19.344      | 42.603        |
| <b>Totaal opbrengsten</b>                                                 | 31.655      | 31.254     | 15.707     | 14.370      | 37.362      | 22.501     | 58.086      | 210.935       |
| Service- en operationele kosten                                           | -/- 3.906   | -/- 7.016  | -/- 3.303  | -/- 3.324   | -/- 6.813   | -/- 1.470  | -/- 22.412  | -/- 48.244    |
| Exploitatiekosten                                                         | -/- 3.552   | -/- 1.355  | -/- 1.180  | -/- 604     | -/- 1.061   | -/- 1.241  | -/- 5.143   | -/- 14.136    |
| Waarderingsresultaten                                                     | 2.640       | 4.326      | -/- 21.980 | -/- 7.720   | 5.185       | -/- 76.769 | -/- 13.634  | -/- 107.952   |
| Vervreemdingsresultaten                                                   | 2.217       | –          | –          | –           | 42          | 2.098      | –           | 4.273         |
| Beheerkosten                                                              | -/- 6.977   | -/- 2.263  | -/- 796    | -/- 689     | -/- 677     | -/- 1.644  | -/- 1.449   | -/- 14.495    |
| Overige baten en lasten                                                   | 1.074       | 978        | 222        | 379         | 818         | 166        | 399         | 4.036         |
| Rente                                                                     | 19.110      | 9          | -/- 4.107  | -/- 6.538   | -/- 16.306  | -/- 9.429  | -/- 7.968   | -/- 25.229    |
| Overige financiële baten en lasten                                        | -/- 5.509   | 799        | -/- 9      | -/- 292     | -/- 853     | 65         | -/- 1.849   | -/- 7.648     |
| Belastingen over het resultaat                                            | -/- 8       | -/- 61     | -/- 46     | 1.325       | -/- 4.655   | 11.087     | -/- 350     | 7.292         |
| <b>Winst</b>                                                              | 36.744      | 26.671     | -/- 15.492 | -/- 3.093   | 12.958      | -/- 54.636 | 5.680       | 8.832         |
| <b>Totale activa</b>                                                      |             |            |            |             |             |            |             |               |
| Onr. goed in exploitatie                                                  | 396.191     | 381.095    | 176.000    | 172.341     | 589.948     | 219.481    | 710.913     | 2.645.969     |
| Ontwikkelingsprojecten                                                    | 572         | 9.558      | –          | –           | –           | 222        | 41.704      | 52.056        |
| Overige segment activa                                                    | 447.149     | 24.322     | 3.897      | 5.689       | 2.181       | 19.127     | 22.897      | 525.262       |
| min: intercompany                                                         | -/- 388.828 | –          | –          | –           | –           | -/- 11.274 | –           | -/- 400.102   |
|                                                                           | 455.084     | 414.975    | 179.897    | 178.030     | 592.129     | 227.556    | 775.514     | 2.823.185     |
| <b>Totale passiva</b>                                                     |             |            |            |             |             |            |             |               |
| Segment passiva                                                           | -/- 281.537 | -/- 29.486 | -/- 76.754 | -/- 128.159 | -/- 388.611 | -/- 98.054 | -/- 360.514 | -/- 1.363.115 |
| min: intercompany                                                         | 11.274      | –          | 70.805     | 67.750      | 211.967     | 32.558     | 5.748       | 400.102       |
|                                                                           | -/- 270.263 | -/- 29.486 | -/- 5.949  | -/- 60.409  | -/- 176.644 | -/- 65.496 | -/- 354.766 | -/- 963.013   |
| <b>Investerings in onr. goed in exploitatie en ontwikkelingsprojecten</b> | -/- 523     | 6.885      | 239        | 276         | 4.049       | -/- 2.229  | 132.158     | 140.855       |
| <b>Brutohuur naar type vastgoedobject</b>                                 |             |            |            |             |             |            |             |               |
| Kantoren                                                                  | 1.391       | 11.161     | 10.009     | 6.123       | 539         | 13.498     | 31.352      | 74.073        |
| Winkels                                                                   | 15.502      | 13.923     | 1.366      | 3.226       | 30.485      | 6.662      | 1.811       | 72.975        |
| Distributie                                                               | 10.874      | –          | 1.096      | 2.349       | –           | 1.385      | –           | 15.704        |
| Residentieel                                                              | –           | –          | –          | –           | –           | –          | 5.580       | 5.580         |
|                                                                           | 27.767      | 25.084     | 12.471     | 11.698      | 31.024      | 21.545     | 38.743      | 168.332       |

Gedurende 2008 zijn er geen huurders geweest die verantwoordelijk zijn voor 10% of meer van de brutohuur. In Nederland bevat het waarderingsresultaat € 4,7 mln aan positieve herwaarderings van financiële instrumenten.

## Geografisch gesegmenteerde informatie – 2007

|                                                                            | NL         | BE         | F          | ES         | SF         | UK         | USA        | Totaal       |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| <b>Resultaat</b>                                                           |            |            |            |            |            |            |            |              |
| Bruto huuropbrengsten                                                      | 29.828     | 24.374     | 12.375     | 10.170     | 30.324     | 25.574     | 33.906     | 166.551      |
| Doorberekenende servicekosten                                              | 3.842      | 5.749      | 2.972      | 1.997      | 6.424      | 1.722      | 16.344     | 39.050       |
| <b>Totaal opbrengsten</b>                                                  | 33.670     | 30.123     | 15.347     | 12.167     | 36.748     | 27.296     | 50.250     | 205.601      |
| Service- en operationele kosten                                            | -/- 3.934  | -/- 6.492  | -/- 3.031  | -/- 2.387  | -/- 6.830  | -/- 3.302  | -/- 19.204 | -/- 45.180   |
| Exploitatiekosten                                                          | -/- 3.325  | -/- 1.231  | -/- 961    | -/- 320    | -/- 963    | -/- 1.146  | -/- 5.016  | -/- 12.962   |
| Waarderingsresultaten                                                      | 36.682     | 19.525     | 15.015     | 8.039      | 50.234     | -/- 12.898 | 12.446     | 129.043      |
| Vervreemdingsresultaten                                                    | 10.671     | 1.951      | 65         | -          | -          | 4.100      | 585        | 17.372       |
| Beheerkosten                                                               | -/- 6.131  | -/- 2.320  | -/- 923    | -/- 558    | -/- 682    | -/- 2.007  | -/- 1.512  | -/- 14.133   |
| Overige baten en lasten                                                    | 2.260      | 866        | 281        | 324        | 726        | 251        | 423        | 5.131        |
| Rente                                                                      | 19.355     | -/- 26     | -/- 3.466  | -/- 4.554  | -/- 16.318 | -/- 11.788 | -/- 10.784 | -/- 27.581   |
| Overige financiële baten en lasten                                         | 3.927      | 671        | -/- 12     | -/- 256    | -/- 583    | -/- 4.251  | -/- 1.231  | -/- 1.735    |
| Belastingen over het resultaat                                             | -/- 9.667  | -/- 139    | -/- 89     | -/- 3.034  | -/- 15.952 | 3.007      | -/- 34     | -/- 25.908   |
| <b>Winst</b>                                                               | 83.508     | 42.928     | 22.226     | 9.421      | 46.380     | -/- 738    | 25.923     | 229.648      |
| <b>Totale activa</b>                                                       |            |            |            |            |            |            |            |              |
| Onr. goed in exploitatie                                                   | 397.091    | 370.361    | 197.741    | 179.784    | 580.715    | 371.054    | 571.286    | 2.668.032    |
| Ontwikkelingsprojecten                                                     | 2.241      | 9.080      | -          | -          | -          | 285        | 28.824     | 40.430       |
| Overige segment activa                                                     | 496.804    | 18.616     | 2.044      | 11.779     | 3.675      | 24.541     | 21.630     | 579.089      |
| min: intercompany                                                          | -/-470.513 | -          | -          | -          | -          | -/- 13.960 | -          | -/-484.473   |
|                                                                            | 425.623    | 398.057    | 199.785    | 191.563    | 584.390    | 381.920    | 621.740    | 2.803.078    |
| <b>Totale passiva</b>                                                      |            |            |            |            |            |            |            |              |
| Segment passiva                                                            | -/-252.152 | -/- 17.771 | -/- 77.059 | -/-138.542 | -/-393.088 | -/-155.293 | -/-280.334 | -/-1.314.239 |
| min: intercompany                                                          | 13.960     | -          | 69.020     | 104.500    | 221.326    | 31.241     | 44.426     | 484.473      |
|                                                                            | -/-238.192 | -/- 17.771 | -/- 8.039  | -/- 34.042 | -/-171.762 | -/-124.052 | -/-235.908 | -/-829.766   |
| <b>Investeringen in onr. goed in exploitatie en ontwikkelingsprojecten</b> | -/- 41.308 | -/- 9.046  | 266        | 54.071     | 5.869      | -/- 4.218  | 110.258    | 115.892      |
| <b>Brutohuur naar type vastgoedobject</b>                                  |            |            |            |            |            |            |            |              |
| Kantoren                                                                   | 3.869      | 9.637      | 9.987      | 6.501      | 502        | 16.001     | 25.959     | 72.456       |
| Winkels                                                                    | 15.181     | 13.782     | 1.325      | 1.365      | 29.822     | 7.698      | 2.109      | 71.282       |
| Distributie                                                                | 10.778     | 955        | 1.063      | 2.304      | -          | 1.875      | -          | 16.975       |
| Residentieel                                                               | -          | -          | -          | -          | -          | -          | 5.838      | 5.838        |
|                                                                            | 29.828     | 24.374     | 12.375     | 10.170     | 30.324     | 25.574     | 33.906     | 166.551      |

Gedurende het 2007 zijn er geen huurders geweest die verantwoordelijk zijn voor 10% of meer van de brutohuur.



## 5 Onroerend goed in exploitatie (x € 1.000)

|                                   | 2008        | 2007        |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Stand per 1 januari               | 2.668.032   | 2.521.542   |
| Koersverschillen                  | -/- 52.348  | -/- 89.519  |
|                                   | 2.615.684   | 2.432.023   |
| Aankopen                          | 117.700     | 203.930     |
| Investeringsen                    | 16.487      | 22.906      |
| Van / naar ontwikkelingsprojecten | -           | 2.505       |
| Verkopen                          | -/- 3.359   | -/- 122.525 |
| Herwaarderingsen                  | -/- 100.543 | 129.193     |
| Stand per 31 december             | 2.645.969   | 2.668.032   |

Wereldhave kocht voor USD 161 mln een kantoorobject in San Diego. De verkopen bestonden uit 2 objecten. In het Verenigd Koninkrijk zijn residentiële units verkocht in de omgeving van Londen en Winchester voor een bedrag van GBP 4,9 mln.

Onroerend goed in exploitatie tot een waarde van € 104 mln (2007: € 177 mln) is tot zekerheid verbonden via eerste hypotheekrecht. Voor een bedrag van € 44 mln (2007: € 47 mln) is de zekerheid afgegeven ten behoeve van Engelse obligatiehouders. Verder heeft de Belgische belasting ten behoud van rechten in een fiscaal geschil (zie paragraaf 40) wettelijk hypotheek gevestigd ter grootte van € 51 mln op een viertal panden. De reële waarde van deze panden bedraagt € 60 mln (2007: € 67 mln).

De reële waarde van de portefeuille onroerend goed in exploitatie is vastgesteld per 31 december 2008. In 2008 traden als externe taxateurs voor de portefeuille op: Troostwijk Taxaties B.V., Amsterdam, Jones Lang Lasalle, Londen en Troostwijk-Roux Expertises cvba, Antwerpen.

Gezien de volatiliteit van de markten heeft de Directie besloten om per 31 december 2008 ook de netto rendementseisen en markthuren van alle per die datum intern getaxeerde objecten door de externe taxateur te laten controleren en akkoorderen. Alle taxaties zijn per balansdatum door de externe taxateur bevestigd.

Op 31 december 2008 is de waardering van onroerend goed in exploitatie als volgt bepaald:

|                                                                                                  |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Waarde van de portefeuille van onroerend goed in exploitatie volgens interne en externe taxaties | 2.647.945  |
| Bij: contante waarde toekomstige erfpachtverplichtingen                                          | 21.188     |
|                                                                                                  | 2.669.133  |
| Af: boekwaarde van huurvrije perioden en andere geactiveerde verhuurkosten                       | -/- 23.164 |
| Balanswaardering                                                                                 | 2.645.969  |

Exploitatiekosten en servicekosten van niet verhuurde objecten bedragen € nihil (2007: € nihil).

**6 Ontwikkelingsprojecten** *(x € 1.000)*

|                                                 | 2008      | 2007      |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Stand per 1 januari                             | 40.430    | 33.889    |
| Koersverschillen                                | 1.599     | -/- 2.535 |
|                                                 | 42.029    | 31.354    |
| Aankopen                                        | -         | 5.109     |
| Investerings                                    | 12.370    | 7.496     |
| Overgebracht naar onroerend goed in exploitatie | -         | -/- 2.505 |
| Verkopen                                        | -/- 2.343 | -/- 1.024 |
| Herwaarderingen                                 | -         | -         |
| Stand per 31 december                           | 52.056    | 40.430    |

Investerings in bestaande ontwikkelingsprojecten vonden met name plaats in San Antonio, Verenigde Staten ten behoeve van het project Eilan.

**7 Bedrijfsmiddelen** *(x € 1.000)*

|                            | Vastgoed in<br>eigen gebruik | Kantoor-<br>inventaris | Auto's  | Totaal  |
|----------------------------|------------------------------|------------------------|---------|---------|
| Stand per 1 januari 2007   | 4.332                        | 1.085                  | 687     | 6.104   |
| Koersverschillen           | -                            | -/- 38                 | -/- 10  | -/- 48  |
|                            | 4.332                        | 1.047                  | 677     | 6.056   |
| Investerings / aankopen    | 94                           | 740                    | 325     | 1.159   |
| Verkopen                   | -                            | -/- 3                  | -/- 150 | -/- 153 |
| Afschrijving               | -/- 66                       | -/- 248                | -/- 217 | -/- 531 |
| Stand per 31 december 2007 | 4.360                        | 1.536                  | 635     | 6.531   |
| Stand per 1 januari 2008   | 4.360                        | 1.536                  | 635     | 6.531   |
| Koersverschillen           | -                            | 8                      | -/- 17  | -/- 9   |
|                            | 4.360                        | 1.544                  | 618     | 6.522   |
| Investerings / aankopen    | 3                            | 290                    | 209     | 502     |
| Verkopen                   | -                            | -                      | -/- 36  | -/- 36  |
| Afschrijving               | -/- 67                       | -/- 345                | -/- 217 | -/- 629 |
| Stand per 31 december 2008 | 4.296                        | 1.489                  | 574     | 6.359   |

|                         | Vastgoed in<br>eigen gebruik | Kantoor-<br>inventaris | Auto's  | Totaal   |
|-------------------------|------------------------------|------------------------|---------|----------|
| <b>31 december 2008</b> |                              |                        |         |          |
| Totale aanschafwaarde   | 4.630                        | 3.400                  | 1.240   | 9.270    |
| Totale afschrijving     | -/- 334                      | -/-1.911               | -/- 666 | -/-2.911 |
| Netto boekwaarde        | 4.296                        | 1.489                  | 574     | 6.359    |
|                         | Vastgoed in<br>eigen gebruik | Kantoor-<br>inventaris | Auto's  | Totaal   |
| <b>31 december 2007</b> |                              |                        |         |          |
| Totale aanschafwaarde   | 4.627                        | 3.333                  | 1.131   | 9.091    |
| Totale afschrijving     | -/- 267                      | -/-1.797               | -/- 496 | -/-2.560 |
| Netto boekwaarde        | 4.360                        | 1.536                  | 635     | 6.531    |

## 8 Immateriële activa (x € 1.000)

Immateriële vaste activa hebben betrekking op geactiveerde kosten van intern ontwikkelde software.

|                       | 2008  | 2007 |
|-----------------------|-------|------|
| Stand per 1 januari   | 844   | 172  |
| Investeringen         | 808   | 672  |
| Stand per 31 december | 1.652 | 844  |

In 2008 zijn, evenals in 2007, enkel externe kosten geactiveerd. Het immaterieel actief is op balansdatum nog niet in gebruik en derhalve wordt er nog niet over afgeschreven.

## 9 Financiële activa (x € 1.000)

|                                            | IFRS categorie                  | 31 december<br>2008 | 31 december<br>2007 |
|--------------------------------------------|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| Leningen                                   | <i>Leningen en vorderingen</i>  | 4.731               | 2.701               |
| Betaalde waarborgsommen                    | <i>Leningen en vorderingen</i>  | 1.609               | 1.630               |
| Financiële activa beschikbaar voor verkoop | <i>Beschikbaar voor verkoop</i> | 9.723               | 9.986               |
| Derivaten                                  | <i>Hedge derivaten</i>          | 34.695              | 7.470               |
| Totaal                                     |                                 | 50.758              | 21.787              |

De reële waarde van financiële activa stemt overeen met de waardering op de balans. Voor een toelichting op de post Derivaten wordt verwezen naar toelichting 24. Alle financiële activa zijn volledig inbaar.

Met betrekking tot financiële activa beschikbaar voor verkoop, welke bestaan uit eigen vermogensinstrumenten, is een bedrag van € -1,3 mln direct in het vermogen verwerkt (2007: € -0,9 mln). In 2008, noch 2007 hebben verkopen van financiële activa beschikbaar voor verkoop plaatsgevonden.

Onder de uitgegeven leningen is een in 2008 achtergestelde lening aan het aan de onderneming verbonden pensioenfonds begrepen voor een bedrag van € 3,0 mln (nominaal € 3,3 mln). De looptijd van deze lening bedraagt vijf jaar.

De reële waarden van financiële activa worden verkregen via beurskoersen, banken en rekenmodellen.

## 10 Overige langlopende activa [x € 1.000]

|                                                 | 31 december<br>2008 | 31 december<br>2007 |
|-------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Pensioenregelingen                              | 1.697               | 2.291               |
| Geactiveerde uitgaven waarop wordt afgeschreven | 7.146               | 6.629               |
| Geactiveerde makelaarsprovisies                 | 7.041               | 7.659               |
| Geactiveerde huurvrije perioden                 | 8.977               | 8.776               |
|                                                 | 24.861              | 25.355              |

### Pensioenregelingen

Het netto actief uit hoofde van toegezegde pensioenregelingen in de Nederlandse en Engelse groepsmaatschappijen, op basis van eindloon, is als volgt samengesteld:

|                                                  | 31 december<br>2008 | 31 december<br>2007 |
|--------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Pensioenverplichtingen                           | 39.568              | 45.359              |
| Reële waarde van activa *                        | 45.737              | 58.547              |
|                                                  | 6.169               | 13.188              |
| Lasten over verstreken diensttijd                | -/- 350             | -/- 382             |
| Niet in aanmerking genomen winsten (-)/verliezen | 1.873               | -/- 8.384           |
| Beperking actief                                 | -/- 5.995           | -/- 2.131           |
| Netto actief                                     | 1.697               | 2.291               |

De mutatie van het netto actief is als volgt samengesteld:

|                              | 2008      | 2007    |
|------------------------------|-----------|---------|
| Netto actief per 1 januari   | 2.291     | 2.479   |
| Koersverschillen             | -/- 172   | -/- 49  |
| Werkgeversbijdragen          | 2.344     | 787     |
| Actuarieel verlies           | -/- 2.766 | -/- 926 |
| Netto actief per 31 december | 1.697     | 2.291   |

64

De gehanteerde veronderstellingen zijn:

|                                           |             |             |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|
| - disconteringsvoet verplichtingen        | 5,6% - 6,3% | 5,2% - 5,8% |
| - lange termijn rendement activa          | 6,3% - 6,4% | 6,3% - 6,6% |
| - percentage jaarlijkse salarisstijgingen | 2,0% - 2,6% | 2,0% - 3,4% |

\* De reële waarde van de activa bestaat voor 34% uit aandelen (2007: 35%), 62% uit obligaties (2007: 60%) en 4% uit index gerelateerde produkten (2007: 5%).

De gehanteerde sterftetafels zijn voor Nederland ontleend aan de sterftetafels "Gehele bevolking mannen en vrouwen 2005-2050", zoals gepubliceerd door het Actuarieel Genootschap. Voor Engeland zijn de sterftetafels ontleend aan de Engelse 1992 serie van de tafels die naar de huidige ervaringen van toepassing zijn. De reële waarde van de betreffende activa omvat in 2008 noch 2007 gewone aandelen van de vennootschap. Voor pensioenregelingen met een netto verplichting wordt verwezen naar toelichting 21.

Naar verwachting zal over 2009 de werkgeversbijdrage aan de pensioenregelingen € 0,7 mln bedragen.

Ter versterking van het eigen vermogen van het pensioenfonds heeft Wereldhave in 2008 een additionele storting in het Nederlandse pensioenfonds gedaan van € 1,7 mln. Daarnaast is een achtergestelde lening aan het pensioenfonds verstrekt van € 3,3 mln.

Door de wijziging in verslaggevingsgrondslagen als gevolg van IFRIC 14 zijn de cijfers per 1 januari 2007 aangepast.

## 11 Debiteuren en overige vorderingen (x € 1.000)

|                           | 31 december<br>2008 | 31 december<br>2007 |
|---------------------------|---------------------|---------------------|
| Vorderingen op huurders   | 5.501               | 3.146               |
| Vooruitbetalingen         | 3.008               | 2.165               |
| Nog te ontvangen interest | 681                 | 1.293               |
| Overige                   | 3.186               | 4.236               |
| Totaal                    | 12.376              | 10.840              |

De overige vorderingen omvatten evenals in 2007, geen vorderingen en vooruitbetalingen met een resterende looptijd van meer dan twaalf maanden. De post vorderingen op huurders betreft vervallen vorderingen en wordt getoond na aftrek van een voorziening voor oninbaarheid van € 1.457.000 (2007: € 1.444.000). In 2008 is een bedrag van € 0,7 mln (2007: € 0,5 mln) gedoteerd aan de voorziening en een bedrag van € 0,7 mln (2007: € 0,2 mln) onttrokken. De overige mutatie betreft koersverschillen. De reële waarde van de debiteuren en overige vorderingen komt overeen met de balanswaarde.

### Ouderdomsanalyse vorderingen op huurders

|                          | 31 december<br>2008 | 31 december<br>2007 |
|--------------------------|---------------------|---------------------|
| - tot 1 maand            | 3.967               | 1.818               |
| - tussen 1 en 3 maanden  | 605                 | 292                 |
| - tussen 3 en 12 maanden | 742                 | 923                 |
| - meer dan 1 jaar        | 187                 | 113                 |
|                          | 5.501               | 3.146               |



## 12 Belastingvorderingen (x € 1.000)

|                        | 31 december<br>2008 | 31 december<br>2007 |
|------------------------|---------------------|---------------------|
| Bronbelasting          | 2.782               | 1.759               |
| Dividendbelasting      | –                   | 2.598               |
| Omzetbelasting         | 528                 | 8.064               |
| Vennootschapsbelasting | 1.101               | 35                  |
| Totaal                 | 4.411               | 12.456              |

De te vorderen omzetbelasting ultimo 2007 hield in hoofdzaak verband met de aankoop van winkel- en leisurecentrum in Collabo Villalba in Spanje. Dit bedrag is medio 2008 gerestitueerd. De vordering uit hoofde van dividendbelasting heeft betrekking op dividenden van groepsmaatschappijen.

## 13 Liquide middelen (x € 1.000)

|            | 31 december<br>2008 | 31 december<br>2007 |
|------------|---------------------|---------------------|
| Banksaldi  | 14.180              | 14.427              |
| Deposito's | 10.563              | 2.376               |
| Totaal     | 24.743              | 16.803              |

## 14 Aandelenkapitaal (aantal aandelen)

De doelstelling van Wereldhave met betrekking tot het beheersen van het eigen vermogen (zoals gepresenteerd in de jaarrekening) is het veilig stellen van de continuïteit van de groep, het bieden van rendement aan de aandeelhouders, toegevoegde waarde leveren aan overige belanghebbenden alsmede een zodanige vermogensstructuur aan te houden ten einde de totale vermogenskosten te optimaliseren. Verder bewaakt Wereldhave haar fiscale vermogen om zeker te stellen dat aan fiscale wet- en regelgeving wordt voldaan. Wereldhave heeft de mogelijkheid om de hoogte van het dividend aan te passen, vermogen terug te geven aan de aandeelhouders, nieuwe aandelen uit te geven of activa te verkopen om de vermogensstructuur in stand te houden dan wel aan te passen.

|                            | Maatschappelijk<br>aantal aandelen | Aantal aandelen<br>geplaatst |
|----------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| <b>Gewone aandelen</b>     |                                    |                              |
| Stand per 1 januari 2007   | 40.000.000                         | 20.781.735                   |
| Toevoeging in 2007         | –                                  | –                            |
| Stand per 31 december 2007 | 40.000.000                         | 20.781.735                   |
| Toevoeging in 2008         | –                                  | –                            |
| Stand per 31 december 2008 | 40.000.000                         | 20.781.735                   |

De gewone aandelen hebben een nominale waarde van € 10 elk en zijn volledig volgestort.

|                              | Maatschappelijk<br>aantal aandelen | Aantal aandelen<br>geplaatst |
|------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| <b>Prioriteitsaandelen A</b> |                                    |                              |
| Stand per 1 januari 2007     | 10                                 | 10                           |
| Toevoeging in 2007           | –                                  | –                            |
| Stand per 31 december 2007   | 10                                 | 10                           |
| Toevoeging in 2008           | –                                  | –                            |
| Stand per 31 december 2008   | 10                                 | 10                           |

De prioriteitsaandelen A hebben een nominale waarde van € 10 en zijn volledig volgestort.

De belangrijkste rechten verbonden aan prioriteitsaandelen A zijn, naast de winstrechten, de vaststelling van het aantal directeuren en commissarissen van de vennootschap en het opmaken van een voordracht voor hun benoeming.

|                              | Maatschappelijk<br>aantal aandelen | Aantal aandelen<br>geplaatst |
|------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| <b>Prioriteitsaandelen B</b> |                                    |                              |
| Stand per 1 januari 2007     | 19.999.990                         | –                            |
| Toevoeging in 2007           | –                                  | –                            |
| Stand per 31 december 2007   | 19.999.990                         | –                            |
| Toevoeging in 2008           | –                                  | –                            |
| Stand per 31 december 2008   | 19.999.990                         | –                            |

De toegestane prioriteitsaandelen B hebben een nominale waarde van € 10 elk. Prioriteitsaandelen B zijn niet uitgegeven. De belangrijkste rechten verbonden aan prioriteitsaandelen B zijn naast de winstrechten, de vaststelling van het aantal directeuren en commissarissen van de vennootschap en het opmaken van een voordracht voor hun benoeming.

## 15 Agio (x € 1.000)

Het agio bestaat uit het op aandelen gestort kapitaal dat de nominale waarde te boven gaat. Het agio is belastingvrij uitkeerbaar voor een bedrag van € 741,4 mln (2007: € 741,4 mln).

|                       | 2008    | 2007    |
|-----------------------|---------|---------|
| Stand op 1 januari    | 763.809 | 763.809 |
| Toevoegingen          | –       | –       |
| Stand per 31 december | 763.809 | 763.809 |

**16 Algemene reserve** *(x € 1.000)*

|                         | 2008       | 2007       |
|-------------------------|------------|------------|
| Stand per 1 januari     | 932.952    | 812.360    |
| Winst                   | 493        | 216.484    |
| Dividend voorgaand jaar | -/- 96.634 | -/- 95.596 |
| Overige                 | -          | -/- 296    |
| Stand per 31 december   | 836.811    | 932.952    |

Een bedrag van € 641,9 mln (2007: € 713,9 mln) wordt aangemerkt als wettelijke reserve in verband met de ongerealiseerde herwaardering op onroerend goed en kan niet worden uitgekeerd.

**17 Herwaarderingsreserve**

De herwaarderingsreserve heeft betrekking op niet gerealiseerde waarderingsresultaten op financiële activa beschikbaar voor verkoop. Gedurende 2008 zijn er geen bedragen vanuit de herwaarderingsreserve naar het resultaat overgebracht.

**18 Reserve koersverschillen**

De reserve koersverschillen bestaat uit koersverschillen als gevolg van de omrekening van jaarrekeningen van buitenlandse entiteiten in USD, GBP en TRY en van de omrekening van verplichtingen en transacties die zijn aangewezen als dekking voor valutaverschillen op de netto investering in deelnemingen in de Verenigde Staten, het Verenigd Koninkrijk en Turkije en de omrekeningsverschillen op resultaten in vreemde valuta (verschil tussen ultimokoersen en gemiddelde koersen). De mutaties in de reserve koersverschillen zijn weergegeven in het geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen (pagina 45).

**19 Rentedragende schulden** *(x € 1.000)*

| Samenstelling                             | 31 december<br>2008 | 31 december<br>2007 |
|-------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Langlopend</b>                         |                     |                     |
| Bancaire schulden en onderhandse leningen | 484.163             | 295.935             |
| Hypothecaire leningen                     | 36.421              | 47.223              |
| 68 Converteerbare obligatielening         | 195.002             | 192.748             |
|                                           | 715.586             | 535.906             |
| <b>Kortlopend</b>                         |                     |                     |
| Rentedragende schulden                    | 24.000              | 56.691              |
| Totaal rentedragende schulden             | 739.586             | 592.597             |

## Mutaties

*Inclusief het kortlopende gedeelte van langlopende schulden.*

| De mutaties luiden als volgt:     | 2008        | 2007        |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Stand per 1 januari               | 592.597     | 541.039     |
| Koersverschillen                  | -/- 8.931   | -/- 30.834  |
|                                   | 583.666     | 510.205     |
| Opnamen                           | 346.603     | 262.446     |
| Aflossingen                       | -/- 192.932 | -/- 182.591 |
| Kostenamortisatie                 | 626         | 918         |
| Oprenting eigen-vermogencomponent | 1.623       | 1.619       |
| Stand per 31 december             | 739.586     | 592.597     |

## Converteerbare obligatielening

In 2006 heeft Wereldhave een converteerbare obligatielening uitgegeven met een nominale waarde van € 200 miljoen en een coupon van 2,5%. De obligatielening heeft een looptijd van 5 jaar en zal tegen nominale waarde worden afgelost ofwel, gedurende de looptijd van de lening naar keuze van de obligatiehouder, tegen een conversiekoers van € 97 per aandeel worden geconverteerd in maximaal 2.061.856 aandelen. De converteerbare obligatielening kwalificeert als samengesteld financieel instrument. De waarde van de vreemd- en eigen- vermogencomponent zijn bepaald op het moment van uitgifte van de obligatielening. De reële waarde van de vreemd-vermogencomponent van de converteerbare obligatie, opgenomen in langlopende rentedragende schulden, is bepaald op basis van discontering met de rentevoet van vergelijkbare niet-converteerbare obligatieleningen. Dit bedrag is verwerkt op initiële waarde, verminderd met toerekenbare transactiekosten en wordt opgerent tot het moment van conversie of terugbetaling van de lening. De resterende waarde, die de eigen-vermogencomponent van de lening vertegenwoordigt, is opgenomen in het agio.

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Nominale waarde converteerbare obligatielening                               | 200.000   |
| Eigen-vermogencomponent                                                      | -/- 8.102 |
| Transactiekosten                                                             | -/- 3.148 |
| Rentedragende schuld bij initiële verwerking                                 | 188.750   |
| Oprenting eigen-vermogencomponent                                            | 4.502     |
| Waardewijziging uit hoofde van waardering op basis van geamortiseerde kosten | 1.750     |
| Rentedragende schuld per 31 december 2008                                    | 195.002   |

In 2008 zijn geen obligaties geconverteerd.

## Significante bepalingen en voorwaarden

Hypothecaire leningen bestaan uit twee langlopende GBP geldleningen met een looptijd van 1985 resp. 1987 tot 2015 waarvoor onroerend goed tot zekerheid is verbonden. Bij rentedragende schulden zonder zekerheid komen uiteenlopende condities voor. Op 31 december 2008 voldoet Wereldhave aan deze condities.

## Resterende looptijd en rentegevoeligheid

De resterende looptijd van de nominale hoofdsommen van de rentedragende schulden is als volgt:

|                                      | 31 december<br>2008 | 31 december<br>2007 |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
| – tot 12 maanden                     | 24.000              | 56.691              |
| – tussen 1 en 2 jaar                 | 199.987             | –                   |
| – tussen 2 en 5 jaar                 | 484.391             | 496.085             |
| – meer dan 5 jaar                    | 36.798              | 47.791              |
| <b>Totale rentedragende schulden</b> | <b>745.176</b>      | <b>600.567</b>      |

Het verschil tussen het totaal van de nominale waarden en de balanswaarde van in totaal € 5,6 mln (2007: € 8,0 mln) wordt voor € 3,6 mln (2007: € 5,2 mln) veroorzaakt door de eigen-vermogencomponent van de converteerbare obligatie en voor € 2 mln (2007: € 2,8 mln) door geamortiseerde kosten.

|                                                                                              |       |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Langlopende rentedragende schulden als percentage van het totaal aan rentedragende schulden: | 96,8% | 90,4% |
| Percentage van rentedragende schulden tegen variabele rente:                                 | 75,0% | 65,0% |

## Gemiddelde effectieve rentevoet

De effectieve rentevoet is de disconteringsvoet waarmee de contante waarde van de (toekomstige) netto kasstromen over de looptijd van het financiële instrument of, indien toepasselijk een kortere periode, in overeenstemming wordt gebracht met de netto boekwaarde van de onderliggende financiële activa of passiva. Deze kan afwijken van de nominale rentevoet als gevolg van de afschrijving van interestlasten op een lening over de looptijd van het instrument, ofwel als gevolg van oprenting van de eigen-vermogencomponent van de converteerbare obligatielening.

De gemiddelde effectieve rentevoeten op de balansdata (in %) luiden als volgt:

|                                        | 2008        |             |             |             | 2007        |             |             |             |
|----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                        | EUR         | USD         | GBP         | totaal      | EUR         | USD         | GBP         | totaal      |
| Kortlopende rentedragende schulden     | 5,8%        | –           | –           | 5,8%        | 5,6%        | 6,0%        | –           | 5,7%        |
| Langlopende rentedragende schulden     |             |             |             |             |             |             |             |             |
| – zonder zekerheid                     |             |             |             |             |             |             |             |             |
| • converteerbare obligatielening       | 3,6%        | –           | –           | 3,6%        | 3,6%        | –           | –           | 3,6%        |
| • bancaire schulden en andere leningen | 3,7%        | 2,9%        | 2,8%        | 3,2%        | 5,2%        | 5,7%        | 7,1%        | 5,7%        |
| – met zekerheid                        |             |             |             |             |             |             |             |             |
| • hypothecaire leningen                | –           | –           | 10,5%       | 10,5%       | –           | –           | 10,5%       | 10,5%       |
| • interest rate swaps                  | –           | –           | 0,1%        | 0,1%        | –           | –           | –           | –           |
| <b>Gemiddeld</b>                       | <b>3,8%</b> | <b>2,9%</b> | <b>8,6%</b> | <b>3,7%</b> | <b>4,3%</b> | <b>5,7%</b> | <b>8,9%</b> | <b>5,4%</b> |



### Reële waarde

De boekwaarde en reële waarde van rentedragende schulden kunnen verschillen als gevolg van boekhoudkundige aanpassingen, zoals geamortiseerde kosten en de eigen-vermogencomponent van de converteerbare obligatielening, of als gevolg van verschillen in couponrente versus vigerende marktrente. Rentever verschillen treden niet op bij variabel rentende leningen.

De reële waarde van leningen wordt bij voorkeur bepaald op basis van in de openbare markt beschikbare prijzen van deze instrumenten. Bij gebrek aan beschikbare marktprijzen wordt de reële waarde berekend als de contante waarde van kasstromen gediscoteerd met de relevante markttrentes inclusief een voor de vennootschap specifieke opslag. De reële waarde van de kortlopende schulden komt overeen met de balanswaarde.

De boekwaarde en de reële waarde van de langlopende rentedragende schulden is als volgt:

|                                      | 31 december 2008 |                | 31 december 2007 |                |
|--------------------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|                                      | boekwaarde       | reële waarde   | boekwaarde       | reële waarde   |
| Bancaire schulden en andere leningen | 484.163          | 484.378        | 295.935          | 296.085        |
| Hypothecaire leningen                | 36.421           | 50.273         | 47.223           | 62.397         |
| Converteerbare obligatielening       | 195.002          | 157.676        | 192.748          | 191.420        |
|                                      | <u>715.586</u>   | <u>692.327</u> | <u>535.906</u>   | <u>549.902</u> |

### Valuta

De boekwaarden van de rentedragende schulden van de groep (kort- en langlopend) luiden in de volgende valuta:

|     | 31 december 2008 |                | 31 december 2007 |                |
|-----|------------------|----------------|------------------|----------------|
|     | valuta           | EUR            | valuta           | EUR            |
| EUR | 386.428          | 386.428        | 314.948          | 314.948        |
| USD | 424.000          | 304.664        | 281.000          | 190.884        |
| GBP | 46.191           | 48.494         | 63.634           | 86.765         |
|     |                  | <u>739.586</u> |                  | <u>592.597</u> |

### Dekkingsinstrument

Rentedragende schulden tot een bedrag van € nihil (2007: € nihil) kwalificeren als dekkinginstrument op de netto investering in buitenlandse activiteiten. Verwezen wordt naar toelichting 24.

### Arrangementen

Per 31 december 2008 beschikt Wereldhave over een bedrag van € 138 mln (2007: € 305 mln) aan niet benutte gecommitteerde leningfaciliteiten.

## 20 Latente belastingverplichtingen (x € 1.000)

Latente belastingverplichtingen houden verband met het verschil tussen de reële waarde van onroerend goed in exploitatie en de fiscale boekwaarde ervan. De post wordt beschouwd als langlopend. De mutaties zijn als volgt:

|                                                          | 2008      | 2007      |
|----------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Stand per 1 januari                                      | 163.219   | 147.806   |
| Koersverschillen                                         | -/- 4.218 | -/- 4.816 |
| Mutaties ten laste van het resultaat                     | -/- 7.201 | 22.199    |
| Mutaties als gevolg van indirecte verkoop onroerend goed | -         | -/- 1.970 |
| Stand per 31 december                                    | 151.800   | 163.219   |

De mutatie van de post latente belastingverplichtingen is hoofdzakelijk het gevolg van herwaarderingen. Indien bij verkoop van onroerend goed van toepassing zijnde tarieven en fiscale faciliteiten toegepast zouden zijn, dan zou het bedrag van de latente belastingverplichtingen € 13,0 mln (2007: € 15,4) lager uitgekomen zijn. Dit bedrag kan als volgt worden gespecificeerd:

|                                                    | 2008   | 2007   |
|----------------------------------------------------|--------|--------|
| Correctie voor fiscale faciliteiten en boekwaarden | 4.465  | 3.984  |
| Vermogensverliezen                                 | 6.226  | 3.946  |
| Vrijstellingen van vermogenswinstbelasting         | 2.357  | 7.502  |
|                                                    | 13.048 | 15.432 |

## 21 Overige langlopende schulden (x € 1.000)

|                        | 31 december<br>2008 | 31 december<br>2007 |
|------------------------|---------------------|---------------------|
| Erfpachtverplichtingen | 16.772              | 16.618              |
| Pensioenregelingen     | 71                  | 93                  |
| Waarborgsommen         | 4.331               | 3.739               |
| Overige                | 173                 | 3.091               |
| Totaal                 | 21.347              | 23.541              |

### Erfpachtverplichtingen

Nominale waarde en de contante waarde van erfpachtverplichtingen naar looptijd luiden als volgt:

|                      | 31 december 2008 |                 | 31 december 2007 |                 |
|----------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
|                      | nominale waarde  | contante waarde | nominale waarde  | contante waarde |
| - tot 1 jaar         | 1.091            | 1.091           | 1.083            | 1.083           |
| - tussen 2 en 5 jaar | 4.362            | 3.736           | 4.333            | 3.709           |
| - meer dan 5 jaar    | 70.621           | 11.945          | 71.699           | 11.826          |
|                      | 76.074           | 16.772          | 77.115           | 16.618          |

## Pensioenregelingen

De netto verplichting uit hoofde van toegezegde pensioenregelingen in België is als volgt bepaald:

|                                                  | 31 december<br>2008 | 31 december<br>2007 |
|--------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Pensioenverplichtingen                           | 616                 | 486                 |
| Reële waarde van de pensioenactiva *             | 510                 | 414                 |
|                                                  | 106                 | 72                  |
| Niet in aanmerking genomen winsten (-)/verliezen | -/- 35              | 21                  |
| Netto verplichting                               | 71                  | 93                  |

De mutatie van de netto verplichting is als volgt:

|                                    | 2008   | 2007   |
|------------------------------------|--------|--------|
| Netto verplichting per 1 januari   | 93     | 104    |
| Werkgeversbijdragen                | -/- 94 | -/- 88 |
| Netto mutatie                      | 72     | 77     |
| Netto verplichting per 31 december | 71     | 93     |

De gehanteerde veronderstellingen zijn:

|                                           |       |       |
|-------------------------------------------|-------|-------|
| - disconteringsvoet verplichtingen        | 5,60% | 5,80% |
| - lange termijn rendement activa          | 5,00% | 6,58% |
| - percentage jaarlijkse salarisstijgingen | 2,00% | 3,40% |

\* De reële waarde van de activa bestaat, evenals in 2007, voor 100% uit verzekeringscontracten.

Voor België zijn de sterftetafels MR/FR van toepassing. Voor bovenstaande pensioenregeling is de verwachte werkgeversbijdrage voor 2009 € 0,1 mln. Voor pensioenregelingen met een netto actief wordt verwezen naar toelichting 10.

Door de wijziging in verslaggevingsgrondslagen als gevolg van IFRIC 14 zijn de cijfers per 1 januari 2007 aangepast.

## 22 Belastingen (x € 1.000)

|                               | 31 december<br>2008 | 31 december<br>2007 |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| Premies sociale verzekeringen | 510                 | 541                 |
| Omzetbelasting                | 1.747               | 1.915               |
| Dividendbelasting             | –                   | 2.614               |
| Vennootschapsbelasting        | 1.073               | 561                 |
| Overige                       | 9                   | 18                  |
|                               | <hr/>               | <hr/>               |
|                               | 3.339               | 5.649               |
|                               | <hr/>               | <hr/>               |

## 23 Overige kortlopende schulden (x € 1.000)

De looptijd van kortlopende schulden is korter dan 12 maanden.

|                              | 31 december<br>2008 | 31 december<br>2007 |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| Vooruitontvangen huren       | 15.405              | 16.844              |
| Exploitatiekosten            | 10.305              | 10.923              |
| Interest                     | 5.231               | 5.254               |
| Beheerkosten                 | 2.789               | 2.069               |
| Investeringsverplichtingen   | 5.134               | 2.578               |
| Overige kortlopende schulden | 4.607               | 2.863               |
|                              | <hr/>               | <hr/>               |
| Totaal                       | 43.471              | 40.531              |
|                              | <hr/>               | <hr/>               |

## 24 Financiële instrumenten (x € 1.000)

Derivaten worden gebruikt voor afdekking van netto investering van in buitenlandse valuta luidende activa en om leningen om te zetten naar geldmarktrente en vice versa.

### Dekkingsinstrumenten buitenlandse deelnemingen

Valutatermijntransacties, valutaoptietransacties en leningen in vreemde valuta kunnen worden aangemerkt als dekkingsinstrumenten tegen het koersrisico op deelnemingen in USD en GBP. De reële waarde van deze instrumenten bedraagt:

|                                    | 31 december 2008 |         | 31 december 2007 |         |
|------------------------------------|------------------|---------|------------------|---------|
|                                    | activa           | passiva | activa           | passiva |
| Valutatermijntransacties           | 27.217           | –       | 3.211            | –       |
| Leningen                           | –                | –       | –                | –       |
| Totaal dekkingsinstrumenten t.b.v. | <hr/>            | <hr/>   | <hr/>            | <hr/>   |
| netto investeringsdekking          | 27.217           | 0       | 3.211            | 0       |
|                                    | <hr/>            | <hr/>   | <hr/>            | <hr/>   |

De volledige reële waarde van een afdekkingsderivaat wordt aangemerkt als langlopend, wanneer de resterende looptijd van het gedekte item langer is dan 12 maanden en als vlottend actief of passief wanneer de resterende looptijd minder bedraagt dan 12 maanden. Eind 2008, evenals 2007, waren alle derivaten langlopend.

De referentiehoofdsom van uitstaande valutatermijntransacties bedroeg op 31 december 2008 € 250,3 mln (2007: € 264,4 mln). Winsten en verliezen op valutatermijntransacties uit hoofde van netto investeringsdekking zijn verwerkt in de reserve koersverschillen.

Naast derivaten voor de netto investeringsdekking worden noch in 2008 noch 2007 leningen in Nederland luidend in lokale valuta aangemerkt als netto investeringsdekking.

### Netto investeringsdekking

De netto investeringsdekking, afgezet tegen de onderliggende netto investering in lokale valuta kan als volgt worden weergegeven:

|                                                          | 31 december 2008 |        |             | 31 december 2007 |         |             |
|----------------------------------------------------------|------------------|--------|-------------|------------------|---------|-------------|
|                                                          | USD              | GBP    | Totaal in € | USD              | GBP     | Totaal in € |
| Netto investering buitenlandse deelnemingen vóór dekking | 624.221          | 81.837 | 534.450     | 606.539          | 125.182 | 582.710     |
| Afdekking:                                               |                  |        |             |                  |         |             |
| – derivaten                                              | 238.701          | 75.000 | 250.258     | 238.701          | 75.000  | 264.413     |
| – rentedragende schulden                                 | –                | –      | –           | –                | –       | –           |
| Netto investeringsdekking                                | 238.701          | 75.000 | 250.258     | 238.701          | 75.000  | 264.413     |
| Netto investering                                        | 385.520          | 6.837  | 284.192     | 367.838          | 50.182  | 318.297     |

### Derivaten voor interestconversie (swaps)

De reële waarde van de renteswaps bedraagt per 31 december 2008 € 7,5 mln (2007: € 4,2 mln). De referentiehoofdsom van uitstaande renteswaps per 31 december 2008 bedraagt € 46 mln (2007: € 60 mln) en bestaat uit in GBP genoteerde renteswaps. Dit bedrag is als langlopend te beschouwen.

De resterende looptijd van de derivaten voor interestconversie op basis van nominale waarde is als volgt:

|                      | 31 december 2008 | 31 december 2007 |
|----------------------|------------------|------------------|
| – tot 1 jaar         | –                | –                |
| – tussen 2 en 5 jaar | –                | –                |
| – meer dan 5 jaar    | 46.194           | 59.995           |
| Totaal               | 46.194           | 59.995           |

De derivaten voor interestconversie zijn opgenomen als financiële activa op reële waarde door het resultaat. Gedurende 2008 is uit hoofde van deze financiële activa een bedrag van € 5 mln ten gunste van waarderingsresultaten gebracht (2007: last van € 0,2 mln). Daarnaast is er bedrag van € 0,1 mln ten gunste van de interestlasten gebracht (2007: € 0,4 mln).



### Kredietrisico

Gedurende 2008 is de reële waarde van de renteswaps met name gemuteerd door mutaties in onderliggende rentestanden. De volledige waarde van de derivaten is onderhevig aan kredietrisico en deze wordt niet gemitigeerd door andere instrumenten. De minimale kredietbeoordeling van de tegenpartijen is op basis van Fitch ratings als volgt weer te geven:

| Derivaten                                | 2008                      |                    | 2007                      |                    |
|------------------------------------------|---------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|
|                                          | Kredietrisico tegenpartij | Bedrag (€ x 1.000) | Kredietrisico tegenpartij | Bedrag (€ x 1.000) |
| Valutatermijncontracten                  | F1 / F1+                  | 27.217             | F1 / F1+                  | 3.211              |
| Derivaten voor interestconversie (swaps) | AA-                       | 7.478              | AA- / AA+                 | 4.259              |
|                                          |                           | 34.695             |                           | 7.470              |

De Fitch ratings F1 en F1+ verhouden zich naar Standard & Poors ratings A1 en A1+.

## 25 Financiële activa en passiva (x € 1.000)

### Financiële risico's

Wereldhave rekent het marktrisico, het liquiditeitsrisico en het kredietrisico tot haar financiële risico's. Het marktrisico is onder te verdelen in het renterisico en het valutarisico. Deze risico's worden op continue basis gemonitord.

#### Renterisico

Veranderingen van renteniveaus kunnen van invloed zijn op het resultaat, het rendement en de waarde van het onroerend goed. Het rentebeleid wordt door de Directie vastgesteld. Wereldhave houdt solide vermogensverhoudingen aan en beschikt over rente-consolidatiemogelijkheden in de vorm van interest rate swaps en trekkingen op gecommiteerde vastrentende faciliteiten, waarvan gebruik kan worden gemaakt zodra een duidelijke trend van renteverhogingen waarneembaar is. Wereldhave streeft naar een lange termijn percentage van vastrentende financiering van 50% of meer ten aanzien van de totale rentedragende financiering. Het huidige percentage bedraagt 25%. Periodiek laat de directie zich informeren over de renteverwachtingen, de actuele stand van het percentage vastrentende financieringen en, wanneer nodig, de mogelijkheden om dit percentage aan te passen.

Indien de geldmarktrente met 0,5% muteert, dan leidt dit tot een mutatie van het direct resultaat en eigen vermogen van € 2,8 mln (2007: € 1,9 mln). Dit zou tot een mutatie van het direct resultaat en intrinsieke waarde per aandeel leiden van € 0,13 (2007: € 0,09). De afdeling Treasury houdt periodiek toezicht op de naleving van de leningsvoorwaarden.

#### Valutarisico

Wereldhave heeft buiten het Euro gebied vastgoedbeleggingen in USD en GBP. Lagere koersen van deze valuta ten opzichte van de EUR kunnen leiden tot een lager resultaat en een lagere waarde van de vastgoedbeleggingen. Dat effect wordt weer beperkt door financiering in de desbetreffende valuta en afdekkingsmogelijkheden in valutaswaps en forward transacties. Het dekkingsbeleid wordt vastgesteld door de directie. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de forecast koersen. Koersontwikkelingen worden continu gevolgd. Inflatiecijfers, welke indirect een invloed hebben op zowel rentevoeten als valutavoeten, maken onderdeel uit van de door de Directie vastgestelde parameters, die worden gehanteerd bij de vaststelling van het beleid. Informatie over de daadwerkelijke hoogte van de inflatie maakt deel uit van de managementinformatie. Leidraad voor het indekken van het USD en GBP risico op de vastgoedportefeuille is een dekkingspercentage van 70% met een bandbreedte van 50% tot 90%. De risico's van lagere koersen op het resultaat worden niet gedekt.

Indien de gemiddelde koersen USD en GBP met 5% muteren ten opzichte van de EUR dan wijzigt het direct resultaat met € 1,7 mln (2007: € 1,3 mln). Dit zou tot een mutatie van het direct resultaat per aandeel leiden van € 0,08 (2007: € 0,06). Een wijziging van de ultimo koersen met 5% heeft een effect van € 0,83 op de intrinsieke waarde per aandeel en van € 17,1 mln op het eigen vermogen.

### Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsrisico (ook wel herfinancieringsrisico genoemd) 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). 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 gerenommeerde financiële instellingen met een "investment grade" kredietbeoordeling komen als wederpartij in aanmerking. Financiële transacties worden slechts met voorafgaande toestemming van de Directie aangegaan.

### Kredietrisico

Kredietrisico is het risico van het in gebreke blijven van een contract partij op betalingen aan Wereldhave. Indien 1% van de debiteuren in gebreken zou blijven, dan zou dit het direct resultaat met € 0,01 mln (2007: € nihil) beïnvloeden. Als gevolg van dergelijke gebreken zou het direct resultaat per aandeel met € nihil (2007: € nihil) muteren. Wereldhave houdt maandelijks via een on-line applicatie van Dunn en Bradstreet toezicht op de kredietwaardigheid van de totale portefeuille uitstaande vorderingen, alsmede de kredietwaardigheid per debiteur en beoordeelt middels maandelijks management rapportages 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 kredietrisico wordt verder gemitigeerd door van huurders verkregen bankgaranties.

### Concentratie van risico

Onder concentratie van risico wordt verstaan dat een enkel financieel risico geheel of grotendeels bij één partij wordt gelopen of dat meerdere financiële risico's zich concentreren bij één of enkele partijen. Wereldhave mitigeert het concentratierisico ten aanzien van rente-, valuta- en liquiditeitsrisico door rente- en valutaderivaten en leningen bij verschillende financiële partijen af te sluiten. Verder wordt het kredietrisico gemitigeerd door de omvang en de spreiding van de huurdersportfolio waardoor het concentratierisico zich niet voordoet bij één enkele huurder.

### Op de balans verantwoorde financiële activa en passiva

De tabel hieronder geeft een overzicht van de financiële activa en passiva die in andere toelichtingen zijn genoemd. Op de horizontale as worden de IFRS categoriën getoond en op de verticale as worden de IFRS klassen voor financiële instrumenten getoond.

| 31 december 2008                  | Leningen<br>en<br>vorderingen | Op reële<br>waarde door<br>het resultaat | Hedge<br>derivaten | Beschikbaar<br>voor<br>verkoop | Totaal | Toelichting |
|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|--------------------|--------------------------------|--------|-------------|
| <b>Activa</b>                     |                               |                                          |                    |                                |        |             |
| Financiële activa                 | 6.340                         | 7.479                                    | 27.216             | 9.723                          | 50.758 | 9           |
| Debiteuren en overige vorderingen | 12.376                        | –                                        | –                  | –                              | 12.376 | 11          |
| Belastingvorderingen              | 4.411                         | –                                        | –                  | –                              | 4.411  | 12          |
| Liquide middelen                  | 24.743                        | –                                        | –                  | –                              | 24.743 | 13          |
|                                   | 47.870                        | 7.479                                    | 27.216             | 9.723                          | 92.288 |             |

|                        | Hedge<br>derivaten | Overige<br>financiële<br>passiva | Totaal  | Toelichting |
|------------------------|--------------------|----------------------------------|---------|-------------|
| <b>Passiva</b>         |                    |                                  |         |             |
| Rentedragende schulden | –                  | 739.586                          | 739.586 | 19          |
| Crediteuren            | –                  | 3.470                            | 3.470   |             |
| Belastingen            | –                  | 3.339                            | 3.339   | 22          |
| Kortlopende schulden   | –                  | 43.471                           | 43.471  | 23          |
|                        | –                  | 789.866                          | 789.866 |             |

| 31 december 2007                  | Leningen<br>en<br>vorderingen | Op reële<br>waarde door<br>het resultaat | Hedge<br>derivaten | Beschikbaar<br>voor<br>verkoop | Totaal | Toelichting |
|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|--------------------|--------------------------------|--------|-------------|
| <b>Activa</b>                     |                               |                                          |                    |                                |        |             |
| Financiële activa                 | 4.331                         | 4.259                                    | 3.211              | 9.986                          | 21.787 | 9           |
| Debiteuren en overige vorderingen | 10.840                        | –                                        | –                  | –                              | 10.840 | 11          |
| Belastingvorderingen              | 12.456                        | –                                        | –                  | –                              | 12.456 | 12          |
| Liquide middelen                  | 16.803                        | –                                        | –                  | –                              | 16.803 | 13          |
|                                   | 44.430                        | 4.259                                    | 3.211              | 9.986                          | 61.886 |             |

|                        | Hedge<br>derivaten | Overige<br>financiële<br>passiva | Totaal  | Toelichting |
|------------------------|--------------------|----------------------------------|---------|-------------|
| <b>Passiva</b>         |                    |                                  |         |             |
| Rentedragende schulden | –                  | 592.597                          | 592.597 | 19          |
| Crediteuren            | –                  | 4.229                            | 4.229   |             |
| Belastingen            | –                  | 5.649                            | 5.649   | 22          |
| Kortlopende schulden   | –                  | 40.531                           | 40.531  | 23          |
|                        | –                  | 643.006                          | 643.006 |             |

Reële waarden van financiële activa en passiva zijn gelijk aan de boekwaarden, tenzij anders vermeld in de afzonderlijke toelichtingen.

Voor zover van toepassing worden specifieke risico's en verdere onderverdelingen per financieel actief en passief besproken in de daarvoor bestemde toelichtingen.

#### Niet in de balans opgenomen activa en passiva

De Groep heeft zich jegens derden garant gesteld voor een bedrag van € 15,6 mln (2007: € 17,1 mln). De Groep heeft per 31 december 2008 investeringsverplichtingen voor een bedrag van € 43,7 mln (2007: € 13,9 mln). Verder heeft de Groep niet-getrokken gecommiteerde kredietfaciliteiten voor een bedrag van € 138 mln (2007: € 569 mln).

## 26 Bruto huuropbrengsten (x € 1.000)

De huurcontracten voor verhuurde ruimten kennen verschillende expiratedata. Indexatie van huur wordt bedongen in landen waar dat gebruikelijk of wettelijk toegestaan is. De huurovereenkomsten specificeren de huurprijs, de overige rechten en verplichtingen van huurder en verhuurder, met inbegrip van opzegtermijn, verlengingsmogelijkheden en doorbelasting van service- en operationele kosten. Betaalde en ontvangen service- en operationele kosten alsmede eenmalige betalingen bij vervroegde expiratie van huurcontracten zijn niet begrepen in de huuropbrengsten. Huurderving wegens leegstand, uitgedrukt als percentage van de theoretische huur, bedroeg in 2008 5,28% (2007: 6,03%).

De toekomstige contractuele huur uit op 31 december 2008 bestaande huurovereenkomsten (waarbij omzethuren zijn verantwoord op basis van de minimumhuur) kan voor de eerste vijf jaar als volgt worden gespecificeerd:

|                               | 2008    | 2007    |
|-------------------------------|---------|---------|
| Eerste jaar                   | 149.766 | 157.426 |
| Tweede tot en met vierde jaar | 362.149 | 362.831 |
| Vijfde jaar                   | 75.835  | 82.922  |
| Totaal                        | 587.750 | 603.179 |

## 27 Exploitatiekosten (x € 1.000)

|                         | 2008   | 2007   |
|-------------------------|--------|--------|
| Onderhoud van vastgoed  | 3.643  | 2.982  |
| Onroerendezaakbelasting | 2.153  | 2.532  |
| Verzekeringspremies     | 583    | 675    |
| Beheer van vastgoed     | 1.936  | 2.080  |
| Verhuurkosten           | 4.403  | 3.591  |
| Overige                 | 1.418  | 1.102  |
| Totaal                  | 14.136 | 12.962 |

Afwaarderingen met betrekking tot debiteuren bedragen € 0,7 mln (2007: € 0,5 mln) en zijn in de overige exploitatiekosten opgenomen.

## 28 Waarderingsresultaten (x € 1.000)

|                                      | 2008        | 2007       |
|--------------------------------------|-------------|------------|
| <b>Onroerend goed in exploitatie</b> |             |            |
| Positieve waarderingsresultaten      | 9.510       | 142.108    |
| Negatieve waarderingsresultaten      | -/- 122.147 | -/- 12.898 |
|                                      | -/- 112.637 | 129.210    |
| <b>Financiële activa en passiva</b>  |             |            |
| Positieve waarderingsresultaten      | 5.037       | -          |
| Negatieve waarderingsresultaten      | -/- 352     | -/- 167    |
|                                      | 4.685       | -/- 167    |
| Totaal                               | -/- 107.952 | 129.043    |

## 29 Vervreemdingsresultaten (x € 1.000)

|                                                        | 2008            | 2007              |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Onroerend goed</b>                                  |                 |                   |
| Verkoopopbrengsten, bruto                              | 9.457           | 134.809           |
| Verkoopkosten                                          | <u>-/- 29</u>   | <u>-/- 4.459</u>  |
| Verkoopopbrengsten, netto                              | 9.428           | 130.350           |
| <br>                                                   |                 |                   |
| Boekwaarde onroerend goed                              | -/-6.386        | -/-115.397        |
| Boekwaarde huurkortingen                               | <u>-/- 38</u>   | <u>-/- 2.775</u>  |
|                                                        | <u>-/-6.424</u> | <u>-/-118.172</u> |
| <br>                                                   |                 |                   |
| Resultaat uit directe verkoop onroerend goed           | 3.004           | 12.178            |
| Resultaat uit indirecte verkoop onroerend goed         |                 | <u>5.194</u>      |
| <br>                                                   |                 |                   |
| Resultaat uit verkopen                                 | 3.004           | 17.372            |
| <br>                                                   |                 |                   |
| <b>Resultaten als gevolg van business combinations</b> |                 |                   |
| Reële waarde van de aangekochte activa en passiva      | 4.237           | -                 |
| Aankoopprijs aangekochte activa en passiva             | -/-2.960        | -                 |
| Aankoopkosten                                          | <u>-/- 8</u>    | <u>-</u>          |
|                                                        | <u>1.269</u>    | <u>-</u>          |
| <br>                                                   |                 |                   |
| Totaal                                                 | <u>4.273</u>    | <u>17.372</u>     |

De bruto verkoopopbrengst van indirect in 2007 verkocht onroerend goed bedroeg € 19,5 mln.

In 2008 heeft Wereldhave haar belang in CVA Wereldhave Belgium uitgebreid van 68,2% naar 69,3%. De uitbreiding heeft plaatsgevonden via transacties op de beurs. De aandelen zijn verkregen tegen een kostprijs van € 48,57 per aandeel.

De intrinsieke waarde per aandeel bedroeg op de transactiedatum € 70,68. Doordat de aankoopprijs onder de intrinsieke waarde van de aandelen lag is het verschil direct in het resultaat verwerkt. De activa van CVA Wereldhave Belgium bestaan met name uit vastgoedbeleggingen. Het resultaat van Wereldhave is door de transactie met € 1,3 mln toegenomen.



### 30 Beheerkosten (x € 1.000)

|                                                                       | 2008      | 2007      |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Salarissen en sociale lasten                                          | 9.724     | 8.635     |
| Pensioenkosten                                                        | 1.152     | 1.278     |
| Accountantskosten                                                     | 482       | 513       |
| Advieskosten                                                          | 777       | 790       |
| Kantoorkosten                                                         | 3.525     | 3.248     |
| Overige                                                               | 3.251     | 3.929     |
|                                                                       | 18.911    | 18.393    |
| Toegerekend aan exploitatiekosten/<br>service- en operationele kosten | -/- 3.728 | -/- 3.698 |
| Toegerekend aan (des-)investeringen                                   | -/- 688   | -/- 562   |
|                                                                       | -/- 4.416 | -/- 4.260 |
| Totaal                                                                | 14.495    | 14.133    |

#### Pensioenkosten

De pensioenkosten omvatten de betaalde premies voor de pensioenregelingen van werknemers. De werkgeversbijdragen voor toegezegde pensioenregelingen bedragen € 770.000 (2007: € 888.000) en voor toegezegde bijdrageregelingen € 382.000 (2007: € 390.000).

#### Werknemers

Gedurende het jaar 2008 waren gemiddeld 104 personen (2007: 101) in dienst van de groep, waarvan 42 (2007: 43) in Nederland en 62 (2007: 58) in het buitenland.

De winstdeling, uitgekeerd aan werknemers, is gebaseerd op vier indicatoren: bezettingsgraad, exploitatiekosten, beheerkosten en omvang van de portefeuille. Voor elke indicator is een doelstelling bepaald. De score ten opzichte van de doelstellingen bepaalt het eindresultaat. De maximum winstdeling is één maandsalaris.

#### Remuneratie van de leden van de Raad van Commissarissen en de Directie

| Raad van Commissarissen | 2008 | 2007 |
|-------------------------|------|------|
| C.J. de Swart           | 40   | 41   |
| F.Th.J. Arp             | 27   | 27   |
| P.H.J. Essers           | 27   | 27   |
| J. Krant                | 62   | 27   |
| Totaal                  | 156  | 122  |

In de vergoeding aan de heer Krant is € 35.000 begrepen als bestuurdersbeloning voor de periode juni 2008 t/m december 2008 waarin de heer Krant als tijdelijk bestuurder heeft opgetreden.

De leden van de Raad van Commissarissen bezitten geen aandelen of opties op aandelen van Wereldhave N.V. De vennootschap heeft geen leningen, voorschotten of financiële garanties verstrekt aan leden van de Raad. Aandelen of opties op aandelen zijn en worden niet verstrekt aan de Raad.

| <b>Directie</b> | salaris    | korte termijn<br>bonus | éénmalige<br>uitkering | pensioen-<br>kosten | sociale<br>lasten | totaal       |
|-----------------|------------|------------------------|------------------------|---------------------|-------------------|--------------|
| <b>2008</b>     |            |                        |                        |                     |                   |              |
| G.C.J. Verweij  | 345        | 57                     | 59                     | 86                  | 4                 | 551          |
| J. Buijs *)     | 103        | –                      | 400                    | 26                  | 6                 | 535          |
| <b>Totaal</b>   | <b>448</b> | <b>57</b>              | <b>459</b>             | <b>112</b>          | <b>10</b>         | <b>1.086</b> |
|                 | salaris    | korte termijn<br>bonus | éénmalige<br>uitkering | pensioen-<br>kosten | sociale<br>lasten | totaal       |
| <b>2007</b>     |            |                        |                        |                     |                   |              |
| G.C.J. Verweij  | 339        | 69                     | –                      | 86                  | 7                 | 501          |
| J. Buijs        | 243        | 49                     | –                      | 61                  | 13                | 366          |
| <b>Totaal</b>   | <b>582</b> | <b>118</b>             | <b>–</b>               | <b>147</b>          | <b>20</b>         | <b>867</b>   |

\*) De heer Buijs heeft per eind mei 2008 de Directie verlaten.

De leden van de Directie bezitten geen aandelen of opties op aandelen van Wereldhave N.V. De vennootschap heeft geen leningen, voorschotten of financiële garanties verstrekt aan leden van de Directie. Aandelen of opties op aandelen zijn niet toegekend aan leden van de Directie.

De korte termijn bonus die ontvangen kan worden bij een normale tot goede performance (het zogenaamde 'at target' niveau) bedraagt 33% van het jaarsalaris. Bij excellente prestaties kan de toegekende bonus stijgen naar 1,5 maal de 'at target' bonus. De korte termijn bonus is voor 70% afhankelijk van de jaarlijkse winst- en rendementsrealisatie en voor 30% van individueel meetbare doelstellingen. De 'at target' hoogte van de lange termijn bonus is gelijk aan 33% van het jaarsalaris en zal na afloop van de overeengekomen periode worden uitbetaald.

Aan de heer Verweij is in 2008 een éénmalige uitkering van € 59.000 verstrekt als compensatie voor de tijdelijke waarneming van taken van de heer Buijs. Aan de de heer Buijs is bij vertrek een bedrag van € 400.000 betaald. Verwezen wordt naar het remuneratierapport.

Bij excellente prestaties kan de toegekende lange termijn bonus stijgen naar 1,5 maal de 'at target' bonus. De lange termijn bonus is voor 70% gebaseerd op het bereiken van strategische doelstellingen en voor 30% gebaseerd op persoonlijke doelstellingen. Wanneer de lange termijn bonus zou worden berekend naar de stand op 31 december 2008, zou de cumulatieve lange termijn bonus voor de heer Verweij over de periode 2008-2010 op € 93.517 zijn uitgekomen. De cumulatieve lange termijn bonus voor de heer Verweij met betrekking tot de periode 2005 tot en met 2007 ten bedrage van € 52.325 is uitgekeerd in 2008.

### Accountantskosten

In 2008 heeft Wereldhave de volgende bedragen aan declaraties van haar groepsaccountant PricewaterhouseCoopers verantwoord:

|                              | 2008  | 2007  |
|------------------------------|-------|-------|
| Controle van de jaarrekening | 447   | 451   |
| Andere controleopdrachten    | 33    | 28    |
| Fiscale adviesdiensten       | 24    | 46    |
| Andere niet-controlediensten | 28    | 13    |
|                              | <hr/> | <hr/> |
|                              | 532   | 538   |
|                              | <hr/> | <hr/> |

Van het totale bedrag aan verantwoorde kosten heeft € 230.461 (2007: € 241.813) betrekking op Nederland. Dit betreft voor een bedrag van € 196.809 (2007: € 190.472) kosten voor de controle van jaarrekeningen, € 8.524 (2007: € 17.355) voor overige controleactiviteiten, € 8.128 (2007: € 33.986) aan belastingadviesdiensten en voor het overige heeft dit betrekking op andere niet-controlediensten.

### 31 Overige baten en lasten (x € 1.000)

|                                                          | 2008  | 2007  |
|----------------------------------------------------------|-------|-------|
| <b>Direct resultaat</b>                                  |       |       |
| Vergoeding voor voortijdige expiratie van huurcontracten | –     | 2.247 |
| Opbrengsten servicekostenmanagement en overig            | 3.426 | 2.884 |
|                                                          | <hr/> | <hr/> |
|                                                          | 3.426 | 5.131 |
| <b>Indirect resultaat</b>                                |       |       |
| Ontvangen schadeuitkering                                | 600   | –     |
| Overige                                                  | 10    | –     |
|                                                          | <hr/> | <hr/> |
|                                                          | 610   | –     |
| Totaal overige baten en lasten                           | <hr/> | <hr/> |
|                                                          | 4.036 | 5.131 |

De vergoeding voor voortijdige expiratie heeft in 2007 nagenoeg geheel betrekking op afkoop van een huurcontract op een bedrijventerrein Ypenburg te Den Haag. Opbrengsten servicekostenmanagement en overig hebben betrekking op opbrengsten anders dan huur en vergoedingen voor voortijdige expiratie van huurcontracten.

### 32 Rentebaten en lasten (x € 1.000)

|                                           | 2008      | 2007      |
|-------------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Rentelasten</b>                        |           |           |
| <i>Direct resultaat</i>                   |           |           |
| Betaalde rente                            | -/-34.246 | -/-33.673 |
| Gekapitaliseerde rente                    | 2.100     | 2.446     |
|                                           | -/-32.146 | -/-31.227 |
| <i>Indirect resultaat</i>                 |           |           |
| Oprenting converteerbare obligatielening  | -/- 1.623 | -/- 1.619 |
| Oprenting overige leningen en vorderingen | 11        | -         |
|                                           | -/- 1.612 | -/- 1.619 |
| Totaal rentelasten                        | -/-33.758 | -/-32.846 |
| <b>Rentebaten</b>                         |           |           |
| Ontvangen rente in direct resultaat       | 8.529     | 5.265     |
| Totaal rentebaten en lasten               | -/-25.229 | -/-27.581 |

De gekapitaliseerde rente betreft de geactiveerde rente op ontwikkelingsprojecten en is gebaseerd op voor Wereldhave relevante geldmarkt interestpercentages. Gedurende 2008 liep de bandbreedte van de gehanteerde rentetarieven van 3,75% tot 6,2% (2007: 4,2% tot 6,7%).

### 33 Overige financiële baten en lasten (x € 1.000)

|                                        | 2008      | 2007      |
|----------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Direct resultaat</b>                |           |           |
| Oprenting erfpachtverplichtingen       | -/- 1.076 | -/- 828   |
| Geamortiseerde kosten leningen         | -/- 804   | -/- 781   |
| Ontvangen dividend                     | 777       | 661       |
| Overig                                 | -/- 600   | -/- 247   |
|                                        | -/- 1.703 | -/- 1.195 |
| <b>Indirect resultaat</b>              |           |           |
| Koersverschillen                       | -/- 3.876 | 3.743     |
| Mutatie pensioenverplichtingen         | -/- 2.069 | 89        |
| Aflossingspremie hypothecaire leningen | -         | -/- 4.372 |
|                                        | -/- 5.945 | -/- 540   |
| Totaal                                 | -/- 7.648 | -/- 1.735 |

In de post "overig" zijn kosten met betrekking tot betaalde vergoedingen voor het niet getrokken deel van de gecommitteerde financieringsfaciliteiten ten bedrage van € 0,4 mln (2007: € 0,2 mln) begrepen. De aflossingspremie hypothecaire leningen in 2007 heeft betrekking op de inkoop van hypothecaire leningen. Het verschil geeft de premie weer boven nominale waarde en de overige kosten. De koersverschillen hebben betrekking op koersverschillen op direct gehouden activa en passiva in vreemde valuta.

### 34 Belastingen over het resultaat (x € 1.000)

|                                                                       | 2008             |                    |            | 2007             |                    |            |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|------------|------------------|--------------------|------------|
|                                                                       | Direct resultaat | Indirect resultaat | Totaal     | Direct resultaat | Indirect resultaat | Totaal     |
| Winst voor belasting                                                  | 112.166          | -/- 110.626        | 1.540      | 111.300          | 144.256            | 255.556    |
| Belastinglast volgens lokale tarieven                                 | 33.204           | -/- 31.054         | 2.150      | 32.615           | 41.672             | 74.287     |
| Resultaat vrijgesteld van belastingen                                 | -/- 26.766       | 8.478              | -/- 18.288 | -/- 25.170       | -/- 26.835         | -/- 52.005 |
| Aftrekbare kosten                                                     | -/- 4.241        | 6.739              | 2.498      | -/- 4.221        | 5.338              | 1.117      |
| Fiscaal compensabele verliezen                                        |                  | -/- 681            | -/- 681    |                  | -/- 1.810          | -/- 1.810  |
| Vrijval van latenties                                                 |                  | -/- 974            | -/- 974    |                  | -                  | -          |
| Herwaarderingen op panden met een cumulatief negatieve vermogenswinst |                  | 7.463              | 7.463      |                  | 745                | 745        |
| Wijzigingen in tarieven                                               |                  | -/- 632            | -/- 632    |                  | 2.563              | 2.563      |
| Overige verschillen                                                   | 554              | 618                | 1.172      | 106              | 905                | 1.011      |
| Belasting over het resultaat                                          | 2.751            | -/- 10.043         | -/- 7.292  | 3.330            | 22.578             | 25.908     |
| Gemiddelde belastingdruk                                              | 2,5%             | 9,1%               |            | 3,0%             | 15,7%              |            |

De van toepassing zijnde belastingtarieven variëren van 0% voor de uit hoofde van hun fiscale status vrijgestelde entiteiten tot 35%. Voor een in het Verenigd Koninkrijk gevestigde vaste inrichting is het belastingtarief in 2008 gedaald van 22% naar 20%.

De gemiddelde belastingdruk varieert per jaar doordat, met name herwaarderings-, resultaten jaarlijks anders over de belaste en de, vanuit hun fiscale status, onbelaste landen zijn verspreid.

Indien voor in eigendom zijnde panden geen verkoopplan bestaat wordt een latente belastingverplichting opgenomen voor de ongerealiseerde postieve herwaarderingsresultaten tegen de belastingtarieven die gelden voor operationele resultaten. In 2008 heeft een entiteit die is vrijgesteld van vermogenswinstbelasting, maar wel onder de inkomstenbelasting valt, een object aan een andere groepsmaatschappij verkocht. Hierdoor is de voor dit object opgenomen latente belastingverplichting in 2008 vrijgevallen.

### 35 Resultaat per aandeel en resultaat per aandeel bij volledige conversie (bedragen x € 1)

#### Aantal aandelen

De converteerbare obligatie uit 2006 is converteerbaar in aandelen van Wereldhave N.V. tegen een conversiekoers van € 97 per aandeel. Het verloop van het aantal aandelen bij maximale conversie van de converteerbare obligaties is als volgt:

|                                               |            |
|-----------------------------------------------|------------|
| Aantal aandelen per 31 december 2008          | 20.781.735 |
| Bij: maximaal aantal uit hoofde van conversie | 2.061.856  |
| Maximaal aantal aandelen na conversie         | 22.843.591 |

### Berekeningswijze

Het resultaat per aandeel wordt berekend op basis van de totale winst na belastingen die toe te rekenen is aan gewone aandeelhouders en het gemiddeld aantal gewone aandelen gedurende het jaar. Het eigen vermogen per aandeel wordt berekend op basis van het eigen vermogen zoals weergegeven in de balans per 31 december en het aantal uitstaande aandelen per dezelfde datum. Het resultaat per aandeel bij volledige conversie wordt berekend op basis van de totale winst na belastingen, aangepast voor in het resultaat verwerkte kosten met betrekking tot de converteerbare obligatielening en het gemiddeld aantal gewone aandelen gedurende het jaar inclusief maximaal aantal uit hoofde van conversie.

|                                                                                        | 2008 | 2007  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|
| Resultaat per aandeel                                                                  | 0,02 | 10,42 |
| Bij: in het resultaat opgenomen interest en kosten m.b.t. de converteerbare obligaties | 0,35 | 0,35  |
| Resultaat per aandeel exclusief de lasten van de converteerbare obligaties             | 0,37 | 10,77 |
| Resultaat per aandeel bij volledige conversie                                          | 0,34 | 9,79  |

### EPRA

Ter informatie worden de bedragen per aandeel op basis van de aanbevelingen van de European Public Real Estate Association (EPRA) weergegeven. Deze toelichting is geen onderdeel van IFRS, maar geeft additionele informatie.

Om tot het EPRA netto eigen vermogen per aandeel bij volledige conversie te komen, wordt het eigen vermogen per aandeel bij volledige conversie aangepast met het verschil tussen de reële waarde en de balanswaarde van de leningen. De aanpassing met betrekking tot de latente belastingverplichtingen betreft het in aanmerking nemen fiscale tarieven en faciliteiten die van toepassing zijn bij de verkoop van onroerend goed. Onder IFRS worden deze tarieven en faciliteiten genegeerd.

|                                                                                               | 2008     | 2007     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| EPRA winst per aandeel (gelijk aan direct resultaat per aandeel)                              | 4,92     | 4,88     |
| Bij: in het direct resultaat opgenomen interest en kosten m.b.t. de converteerbare obligaties | 0,27     | 0,27     |
| Resultaat per aandeel exclusief de lasten van de converteerbare obligaties                    | 5,19     | 5,15     |
| Effect van conversie van converteerbare obligaties                                            | -/- 0,46 | -/- 0,46 |
| EPRA winst per aandeel bij volledige conversie                                                | 4,73     | 4,69     |



|                                                         | 31 december<br>2008 | 31 december<br>2007 |
|---------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Eigen vermogen per aandeel                              | 83,74               | 89,06               |
| Effect van conversie van converteerbare obligaties      | 0,98                | 0,40                |
| Eigen vermogen per aandeel bij volledige conversie      | 84,72               | 89,46               |
| Aanpassing waarde leningen                              | 1,02                | -/- 0,61            |
| Aanpassing latente belastingen                          | 0,57                | 0,68                |
| EPRA netto vermogen per aandeel bij volledige conversie | 86,31               | 89,53               |

### 36 Dividend

De Directie stelt voor aan aandeelhouders over 2008 een dividend in contanten uit te keren van € 4,65 (2007: € 4,65), waarvan € 2,55 in contanten en een dividend van € 2,10 naar keuze in contanten of in aandelen per gewoon aandeel, ofwel totaal € 96,6 mln (2007: € 96,6 mln).

### 37 Expense ratio

De expense ratio over het jaar 2008 bedraagt op basis van de Wet op het Financieel Toezicht (Wft) regels 1,80% (2007: 1,75%). Het percentage is berekend als het quotiënt van exploitatie- en beheerkosten en het gemiddeld eigen vermogen per begin en einde van het jaar en de tussenliggende kwartaaleinden.

### 38 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen materiële gebeurtenissen voorgedaan na balansdatum.

### 39 Verbonden partijen

De directie, Raad van Commissarissen, groepsmaatschappijen en het pensioenfonds Wereldhave worden aangemerkt als verbonden partijen. De leden van de Raad van Commissarissen en de Directie hadden gedurende het jaar geen persoonlijk belang in beleggingen van de vennootschap. Voor informatie over de remuneratie van bestuurders wordt verwezen naar toelichting 30. Met betrekking tot transacties met het pensioenfonds wordt verwezen naar toelichting 10. Voor zover de vennootschap bekend, hebben in het verslagjaar geen transacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de vennootschap zijn te beschouwen.

## 40 Claims

In november 1996 heeft de Belgische groepsmaatschappij N.V. VastgoedMaatschappij België (VMB) een belastingaanslag ontvangen van BEF 1,4 miljard (€ 35,9 mln). Deze aanslag had betrekking op de splitsing van MLO Ltd in N.V. M.L.O. en N.V. Seceurimmo Invest. De nieuwe aandeelhouder van de laatstgenoemde vennootschap heeft het onroerend goed afgestoten en de vennootschap als kasgeldvennootschap verkocht. De Belgische belastinginspectie accepteert de splitsing niet en stelt dat er sprake is van een "verkapte" dividendbetaling. In 1999 heeft de Belgische belastinginspectie een aanvullende aanslag ad BEF 0,6 mrd (€ 15,0 mln) opgelegd. Deze aanvullende aanslag, die in het verlengde van de eerste aanslag ligt, heeft betrekking op dividendbelasting. Ter behoud van rechten hebben de Belgische fiscale autoriteiten een viertal objecten in België bezwaard met hypotheek. De reële waarde van de bezwaarde objecten bedraagt ultimo 2008 in totaal € 60,3 mln (2007: € 66,9 mln). Wereldhave stelt zich op het standpunt dat de claims onterecht zijn opgelegd en heeft tegen de bovengenoemde aanslagen bezwaar ingediend. Om deze reden is er voor deze claim geen voorziening gevormd.

In 1999 is een strafrechtelijke procedure gestart tegen Wereldhave Belgium in verband met de verkoop van een kasgeldvennootschap in 1993. De Raadkamer heeft de gerechtelijke procedure tegen Wereldhave Belgium doorverwezen voor de behandeling in eerste aanleg. Wereldhave Belgium heeft tegen deze beslissing beroep ingesteld. Een datum voor de behandeling van het beroep is nog niet vastgesteld. Wereldhave Belgium is ervan overtuigd te hebben voldaan aan de toepasselijke wet- en regelgeving en heeft daarom geen voorziening gevormd voor deze claim.

## Vennootschappelijke balans per 31 december 2008

(bedragen x € 1.000)

| Activa                              | Toel. | 31 december 2008 |           | 31 december 2007 |           |
|-------------------------------------|-------|------------------|-----------|------------------|-----------|
| <b>Beleggingen</b>                  |       |                  |           |                  |           |
| Onroerend goed in exploitatie       | 2     | 396.191          |           | 397.090          |           |
| Beleggingen in groepsmaatschappijen | 3     | 1.285.922        |           | 1.336.629        |           |
| Overige beleggingen                 | 4     | 378.548          |           | 470.072          |           |
|                                     |       |                  | 2.060.661 |                  | 2.203.791 |
| <b>Vorderingen</b>                  | 5     |                  |           |                  |           |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen |       | 9.589            |           | 15.267           |           |
| Belastingvorderingen                |       | 48               |           | 2.969            |           |
| Overlopende activa                  |       | 1.638            |           | 1.614            |           |
| Overige vorderingen                 |       | 27.803           |           | 4.664            |           |
|                                     |       |                  | 39.078    |                  | 24.514    |
| <b>Overige activa</b>               |       |                  |           |                  |           |
| Bedrijfsmiddelen                    |       | 4.297            |           | 4.360            |           |
| Liquide middelen                    |       | 17               |           | 17               |           |
|                                     |       |                  | 4.314     |                  | 4.377     |
|                                     |       |                  | 2.104.053 |                  | 2.232.682 |
| <b>Eigen vermogen en passiva</b>    |       |                  |           |                  |           |
| <b>Eigen vermogen</b>               | 6     |                  |           |                  |           |
| Aandelenkapitaal                    |       | 207.817          |           | 207.817          |           |
| Agio                                |       | 763.809          |           | 763.809          |           |
| Algemene reserve                    |       | 195.286          |           | 220.362          |           |
| Herwaarderingsreserve               |       | 641.924          |           | 713.877          |           |
| Reserve koersverschillen            |       | -/- 68.553       |           | -/- 55.098       |           |
|                                     |       |                  | 1.740.283 |                  | 1.850.767 |
| <b>Langlopende schulden</b>         |       |                  |           |                  |           |
| Leningen                            | 7     | 280.328          |           | 192.748          |           |
| Overige schulden                    | 8     | 6.859            |           | 6.874            |           |
|                                     |       |                  | 287.187   |                  | 199.622   |
| <b>Kortlopende schulden</b>         | 9     |                  | 76.583    |                  | 182.293   |
|                                     |       |                  | 2.104.053 |                  | 2.232.682 |

## Vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2008

(bedragen x € 1.000)

|                                           |   | 2008       | 2007    |
|-------------------------------------------|---|------------|---------|
| Resultaat na belastingen van deelnemingen | 3 | -/- 26.024 | 145.255 |
| Overige baten en lasten na belastingen    |   | 26.517     | 71.229  |
| <b>Winst</b>                              |   | 493        | 216.484 |

# Toelichting op de vennootschappelijke balans en winst- en verliesrekening

## 1 Algemeen

### 1.1 Grondslagen voor het opstellen van de vennootschappelijke jaarrekening

De vennootschappelijke jaarrekening van de vennootschap wordt opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de door artikel 2:362 lid 8 BW geboden mogelijkheid om in de vennootschappelijke jaarrekening de grondslagen van waardering en resultaatbepaling (waaronder begrepen de grondslagen voor presentatie van financiële instrumenten als eigen of vreemd vermogen) toe te passen die in de geconsolideerde jaarrekening worden gehanteerd. De vennootschap heeft de geconsolideerde jaarrekening opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Verwezen wordt naar de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening.

De jaarrekening is opgesteld voor winstverdeling, met uitzondering van die delen waarvoor de verdeling wettelijk bepaald is.

### 1.2 Beleggingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en andere entiteiten waarin de vennootschap zeggenschap kan uitoefenen of waarover zij de centrale leiding heeft, worden initieel en op balansdata gewaardeerd op de netto vermogenswaarde. De waarde van deze deelnemingen wordt aangepast met het aandeel van de vennootschap in de resultaten van de deelneming, gebaseerd op de grondslagen van bepaling van het resultaat zoals toegepast in de geconsolideerde jaarrekening en met het aandeel in de overige mutaties in het eigen vermogen van de deelneming die na de overnamedatum aan de vennootschap toerekenbaar zijn. De netto vermogenswaarde wordt bepaald door de activa, voorzieningen en verplichtingen te waarderen op basis van en het resultaat te berekenen volgens de grondslagen die worden gehanteerd in de geconsolideerde jaarrekening.

## 2 Onroerend goed in exploitatie (x € 1.000)

|                              | 2008      | 2007      |
|------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Stand per 1 januari</b>   | 397.090   | 364.522   |
| Investerings                 | 1.146     | 3.668     |
| Verkopen                     | -         | -/- 7.950 |
| Herwaardering                | -/- 2.045 | 36.850    |
| <b>Stand per 31 december</b> | 396.191   | 397.090   |

Het onroerend goed in exploitatie is in eigendom van de vennootschap en wordt gehouden om huuropbrengsten of waardevermeerdering te realiseren. De onroerende zaken worden niet gebruikt in de productie of levering van goederen en diensten of op andere wijze voor eigen gebruik aangewend. De reële waarde van het onroerend goed in exploitatie wordt vier maal per jaar bepaald. Twee maal per jaar worden de waarderingen door externe taxateurs bepaald. Bij de bepaling van de waarde wordt rekening gehouden met de omvang, de aard en het gebruik van het vastgoed. De volgende bedragen zijn met betrekking tot onroerend goed in exploitatie in de winst- en verliesrekening verwerkt:

|                                                                           | 2008      | 2007      |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Huurinkomsten                                                             | 27.767    | 27.334    |
| Exploitatiekosten voor activa die huuropbrengsten hebben gegenereerd      | -/- 4.028 | -/- 3.475 |
| Exploitatiekosten voor activa die geen huuropbrengsten hebben gegenereerd | -         | -/- 12    |

### 3 Beleggingen in groepsmaatschappijen (x € 1.000)

Het overzicht van de mutaties luidt als volgt:

|                                                             | 2008       | 2007       |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Stand per 31 december                                       | 1.336.629  | 1.323.079  |
| Stelselwijziging                                            | –          | 795        |
| Stand per 1 januari                                         | 1.336.629  | 1.323.874  |
| Koersverschil                                               | -/- 36.227 | -/- 66.167 |
| Investerings / desinvesteringen                             | 33.560     | –          |
| Herwaardering op financiële activa beschikbaar voor verkoop | -/- 888    | -/- 589    |
| Niet terugvorderbare bronbelasting                          | –          | -/- 377    |
| Resultaat deelnemingen                                      | -/- 26.024 | 145.255    |
| Dividend uitkeringen                                        | -/- 21.128 | -/- 65.367 |
| Stand per 31 december                                       | 1.285.922  | 1.336.629  |

#### *Lijst van groepsmaatschappijen*

Per 31 december 2008 worden door de vennootschap de volgende deelnemingen rechtstreeks gehouden:

|                                    | Aandeel in<br>kapitaal (in %) |
|------------------------------------|-------------------------------|
| C.V.A. Belgium S.C.A. *)           | 39,10                         |
| Wereldhave Finland Oy              | 100                           |
| Ilot Kleber S.A.S.                 | 100                           |
| Clichy Investissements S.A.S.      | 100                           |
| Espace Saint Denis S.A.S.          | 100                           |
| Marine de Dunkerque S.A.S.         | 100                           |
| N.V. Wereldhave International      | 100                           |
| Wereldhave Management Holding B.V. | 100                           |
| Wereldhave Development B.V.        | 100                           |
| West World Holding N.V.            | 100                           |
| Relovast B.V.                      | 100                           |
| Espamad S.L.                       | 100                           |
| Wereldhave U.K. Holdings Ltd.      | 100                           |

\*) Inclusief indirecte belangen 69,31%.

#### 4 Overige beleggingen (x € 1.000)

|                            | Vorderingen op<br>groeps-<br>maatschappijen | Overige<br>financiële<br>vaste activa | Totaal     |
|----------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|------------|
| Stand per 31 december 2006 | 506.799                                     | 7.472                                 | 514.271    |
| Koersverschil              | -/- 5.232                                   | -                                     | -/- 5.232  |
| Investerings               | 137.718                                     | -                                     | 137.718    |
| Desinvesteringen           | -/-175.952                                  | -/- 733                               | -/-176.685 |
| Stand per 31 december 2007 | 463.333                                     | 6.739                                 | 470.072    |
| Koersverschil              | 313                                         | -                                     | 313        |
| Investerings               | 154.902                                     | 3.461                                 | 158.363    |
| Desinvesteringen           | -/-249.630                                  | -/- 570                               | -/-250.200 |
| Stand per 31 december 2008 | 368.918                                     | 9.630                                 | 378.548    |

De vorderingen op groepsmaatschappijen die in deze toelichting zijn opgenomen hebben een looptijd van meer dan één jaar.

#### 5 Vorderingen (x € 1.000)

De looptijd van de vorderingen is minder dan één jaar. De reële waarde van de vorderingen is gelijk aan de balanswaarde.

#### 6 Eigen vermogen

##### Aandelenkapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van de onderneming bedroeg per 31 december 2008 € 600.000.000 verdeeld in 40.000.000 gewone aandelen van elk € 10,- en 20.000.000 prioriteitsaandelen van elk € 10,-. Het geplaatste en gestorte aandelenkapitaal is groot € 207.817.450, bestaande uit 20.781.735 aandelen van € 10,- nominaal en 10 prioriteitsaandelen van € 10,-.

Gedurende 2008 vonden er geen mutaties plaats in het aandelenkapitaal. Conform de IFRS grondslagen worden de preferente aandelen verwerkt als kortlopende schulden, zie toelichting 9.



Het mutatieoverzicht van het eigen vermogen over 2007 en 2008 is als volgt (bedragen x € 1.000) \*\*):

|                                   | Aandelen-<br>kapitaal | Agio    | Algemene<br>reserve | Herwaar-<br>deringsreserve<br>onroerend<br>goed *) | Herwaar-<br>deringsreserve<br>deelnemingen *) | Reserve<br>koers-<br>verschillen *) | Totaal     |
|-----------------------------------|-----------------------|---------|---------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------|------------|
| Stand per 31 december 2006        | 207.817               | 763.809 | 216.833             | 107.037                                            | 489.570                                       | -/- 9.060                           | 1.776.006  |
| Stelselwijziging                  | -                     | -       | 795                 | -                                                  | -                                             | -                                   | 795        |
| <b>Stand per 1 januari 2007</b>   | 207.817               | 763.809 | 217.628             | 107.037                                            | 489.570                                       | -/- 9.060                           | 1.776.801  |
| Koersverschillen                  | -                     | -       | -                   | -                                                  | -                                             | -/- 46.038                          | -/- 46.038 |
| Mutatie reserves                  | -                     | -       | -/- 296             | -                                                  | -/- 588                                       | -                                   | -/- 884    |
| Gerealiseerde herwaardering       | -                     | -       | 7.600               | -/- 1.296                                          | -/- 6.304                                     | -                                   | -          |
| Dividend uitkering over 2006      | -                     | -       | -/- 95.596          | -                                                  | -                                             | -                                   | -/- 95.596 |
| Resultaat boekjaar **)            | -                     | -       | 91.026              | 37.442                                             | 88.016                                        | -                                   | 216.484    |
| <b>Stand per 31 december 2007</b> | 207.817               | 763.809 | 220.362             | 143.183                                            | 570.694                                       | -/- 55.098                          | 1.850.767  |
| Koersverschillen                  | -                     | -       | -                   | -                                                  | -                                             | -/- 13.455                          | -/- 13.455 |
| Mutatie reserves                  | -                     | -       | -                   | -                                                  | -/- 888                                       | -                                   | -/- 888    |
| Gerealiseerde herwaardering       | -                     | -       | 5.606               | -                                                  | -/- 5.606                                     | -                                   | -          |
| Dividend uitkering over 2007      | -                     | -       | -/- 96.634          | -                                                  | -                                             | -                                   | -/- 96.634 |
| Resultaat boekjaar **)            | -                     | -       | 65.952              | 346                                                | -/- 65.805                                    | -                                   | 493        |
| <b>Stand per 31 december 2008</b> | 207.817               | 763.809 | 195.286             | 143.529                                            | 498.395                                       | -/- 68.553                          | 1.740.283  |

\*) Wettelijke reserve

\*\*) De jaarrekening is opgesteld voor winstverdeling, met uitzondering van die delen waarvoor de verdeling wettelijk bepaald is.

### Agio

Het agio bestaat uit het op aandelen gestort kapitaal dat de nominale waarde te boven gaat. Het agio is belastingvrij uitkeerbaar voor een bedrag van € 741,4 mln (2007: € 741,4 mln).

### Algemene reserve

#### Winstbestemming 2007

In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 27 maart 2008 is de bestemming van het resultaat over 2007 als volgt vastgesteld (bedragen x € 1.000):

|                                        |                |
|----------------------------------------|----------------|
| Uitgekeerd aan gewone aandeelhouders   | 96.634         |
| Toevoeging/onttrekking:                |                |
| - Herwaarderingsreserve onroerend goed | 37.442         |
| - Herwaarderingsreserve deelnemingen   | 88.016         |
| - Algemene reserve                     | -/- 5.608      |
| <b>Winst 2007</b>                      | <b>216.484</b> |

#### Stelselwijziging

Met betrekking tot de stelselwijziging in verband met IFRIC 14 wordt verwezen naar toelichtingen 3.1. en 10 in de geconsolideerde jaarrekening.

### Dividend 2008

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal over 2008 per gewoon aandeel een dividend worden voorgesteld van € 4,65, waarvan € 2,55 in contanten ter voldoening aan de fiscale uitdelingsverplichting, onder inhouding van dividendbelasting, en € 2,10 naar keuze van de aandeelhouder in contanten of in aandelen.

Het preferente dividend ad 6,233% (2007: 5,533%) is in overeenstemming met de gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling als (interest)kosten verwerkt in de winst- en verliesrekening.

### Herwaarderingsreserve onroerend goed

Herwaarderingsreserves worden aangehouden voor de volgende cumulatief niet gerealiseerde herwaarderingsreserves:

- waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen via de winst-en-verliesrekening zijn verantwoord;
- waardevermeerderingen van activa die rechtstreeks worden verwerkt in het eigen vermogen.

### Herwaarderingsreserve deelnemingen

In deze reserve worden de cumulatief positieve waarderingsresultaten van beleggingen in deelnemingen opgenomen.

## 7 Leningen (x € 1.000)

### 31 december 2008

### 31 december 2007

|                                  | Looptijd<br>1 – 2 jaar | Looptijd<br>2 – 5 jaar | Looptijd<br>> 5 jaar | Totaal  | Totaal  |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|---------|---------|
| Schulden aan deelnemingen        | –                      | 22.451                 | 6.000                | 28.451  | –       |
| Converteerbare obligatielening   | –                      | 195.002                | –                    | 195.002 | 192.748 |
| Schulden aan kredietinstellingen | –                      | 56.875                 | –                    | 56.875  | –       |
| Totaal                           | –                      | 274.328                | 6.000                | 280.328 | 192.748 |

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn opgenomen onder schulden op korte termijn. Met betrekking tot de conversievoorwaarden van de converteerbare obligatie wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

### Gemiddelde effectieve rentevoet

|                                        | 2008  |       |        | 2007  |     |        |
|----------------------------------------|-------|-------|--------|-------|-----|--------|
|                                        | EUR   | GBP   | totaal | EUR   | GBP | totaal |
| Kortlopende rentedragende schulden     | –     | 3,05% | 3,05%  | 5,88% | –   | 5,88%  |
| Langlopende rentedragende schulden     |       |       |        |       |     |        |
| – zonder zekerheid                     |       |       |        |       |     |        |
| • Schulden aan deelnemingen            | 3,73% | –     | 3,73%  | –     | –   | –      |
| • Converteerbare obligatielening       | 3,60% | –     | 3,60%  | 3,60% | –   | 3,60%  |
| • Bancaire schulden en andere leningen | 3,81% | –     | 3,81%  | –     | –   | –      |
| – met zekerheid                        |       |       |        |       |     |        |
| • Interest rate swaps                  | –     | 0,10% | 0,10%  | –     | –   | –      |
| Gemiddeld                              | 3,65% | 3,15% | 3,75%  | 3,86% | –   | 3,86%  |

De interest rate swaps zijn door Wereldhave NV aangegaan en hebben betrekking op een lening in één van de dochtermaatschappijen.

### Reële waarde

De boekwaarde en de reële waarde van de langlopende rentedragende schulden is als volgt:

|                                      | 31 december 2008 |                | 31 december 2007 |                |
|--------------------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|                                      | boekwaarde       | reële waarde   | boekwaarde       | reële waarde   |
| Schulden aan deelnemingen            | 28.451           | 28.451         | –                | –              |
| Bancaire schulden en andere leningen | 56.875           | 56.875         | –                | –              |
| Converteerbare obligatielening       | 195.002          | 157.676        | 192.748          | 191.420        |
|                                      | <u>280.328</u>   | <u>243.002</u> | <u>192.748</u>   | <u>191.420</u> |

### Valuta

Alle leningen zijn afgesloten in euro's.

## 8 Overige schulden (x € 1.000)

|                          | 31 december 2008 | 31 december 2007 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Erfpachtverplichtingen   | 6.828            | 6.841            |
| Ontvangen waarborgsommen | 31               | 33               |
|                          | <u>6.859</u>     | <u>6.874</u>     |

## 9 Kortlopende schulden (x € 1.000)

31 december  
2008

31 december  
2007

|                                              |        |         |
|----------------------------------------------|--------|---------|
| Schulden aan kredietinstellingen             | 49.854 | 103.511 |
| Kortlopend deel van langlopende schulden     | –      | 24.850  |
| Crediteuren                                  | 443    | 323     |
| Preferente aandelen                          | 3.405  | 3.405   |
| Schulden aan deelnemingen                    | 15.934 | 42.771  |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 80     | 90      |
| Dividend preferente aandeelhouders           | 214    | 190     |
| Overige schulden                             | 6.653  | 7.153   |
|                                              | <hr/>  | <hr/>   |
|                                              | 76.583 | 182.293 |

### Preferente aandelen

De preferente aandelen zijn geclassificeerd als kortlopende schuld in overeenstemming met de grondslagen zoals gehanteerd in de geconsolideerde jaarrekening. Het maatschappelijk kapitaal preferente aandelen bedraagt € 181.600.000 en is verdeeld in 20.000.000 aandelen van nominaal € 9,08. Het aantal geplaatste preferente aandelen bedraagt 1.500.000, waarop 25% is gestort. Er hebben geen mutaties plaatsgevonden in 2007 en 2008. Preferente aandelen geven naast stemrecht recht op een preferent dividend.

## 10 Werknemers

Gedurende het jaar 2008 was bij de rechtspersoon gemiddeld 1 werknemer in dienst (2007: 2 werknemers) die werkzaam was in Nederland.

## 11 Remuneratie directie en commissarissen

Voor de gegevens omtrent de remuneratie van directie en commissarissen wordt verwezen naar de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening.

## 12 Verbonden partijen

Alle groepsmaatschappijen worden aangemerkt als verbonden partij. Verwezen wordt naar toelichting 39 in de geconsolideerde jaarrekening.

## 13 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

De vennootschap heeft zich voor groepsmaatschappijen jegens derden garant gesteld voor een bedrag van € 478,7 mln (2007: € 366,1 mln). Investeringsverplichtingen belopen per 31 december 2008 € 0,5 mln (2007: € 0,4 mln).

Den Haag, 26 februari 2009

### Raad van Commissarissen

C.J. de Swart  
J. Krant  
F.Th.J. Arp  
P.H.J. Essers

### Directie

G.C.J. Verweij

## Overige gegevens

### Winstbestemming

De winstbestemming is geregeld in artikel 25 van de statuten van de vennootschap. Allereerst wordt aan houders van preferente aandelen een dividend uitgekeerd waarvan het percentage anderhalf procent hoger ligt dan de twaalf maands geldmarktrente (Euribor), geldend voor de eerste beursdag van het betrokken boekjaar, of zoveel minder als beschikbaar is. De uitkeringen worden berekend over het gestorte nominale bedrag van deze aandelen. Van de resterende winst wordt op de prioriteitsaandelen 'A' vijf procent uitgekeerd over hun nominale waarde. Het restant staat ter beschikking van de algemene vergadering van aandeelhouders.

### Voorstel tot winstverdeling

Voorgesteld wordt, om naast het statutair bepaalde dividend in contanten van 6,233% op de uitstaande preferente aandelen en 5% op de uitstaande prioriteitsaandelen A, op de gewone aandelen, ter voldoening aan de fiscale uitdelingsverplichting, een dividend in contanten uit te keren van € 2,55 per aandeel onder inhouding van dividendbelasting. Voorts wordt voorgesteld om € 2,10 naar keuze van de aandeelhouder in contanten of in aandelen uit te keren. Deze uitkering komt ten laste van de herbeleggingsreserve, waardoor geen dividendbelasting verschuldigd is.

(bedragen x € 1 mln)

|                                        | 2008    | 2007    |
|----------------------------------------|---------|---------|
| Winst                                  | 0,5     | 216,5   |
| Uitkering aan gewone aandeelhouders    | 96,6    | 96,6    |
| Toevoeging/onttrekking:                |         |         |
| • Herwaarderingsreserve onroerend goed | 0,3     | 37,4    |
| • Herwaarderingsreserve deelnemingen   | -/-65,8 | 88,0    |
| • Algemene Reserve                     | -/-30,6 | -/- 5,5 |
|                                        | 0,5     | 216,5   |

### Corporate Governance

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](http://www.wereldhave.com). Wereldhave heeft de aanbevelingen van de Commissie Tabaksblad begin 2004 geïmplementeerd. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft op 24 maart 2004 ingestemd met de wijze waarop de aanbevelingen van de Commissie zijn opgevolgd. De statutaire mogelijkheid van bindende voordrachten vormt de enige afwijking van de Code.

### Directie

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 arbeids-overeenkomsten is vastgelegd dat de maximale vergoeding bij tussentijdse beëindiging 1 jaarsalaris bedraagt.

Tot ontslag of schorsing, anders dan met instemming van de vergadering van houders van Prioriteitsaandelen, kan door de algemene vergadering slechts worden besloten met tweederde der uitgebrachte stemmen, vertegenwoordigende meer dan de helft van het geplaatste kapitaal. Het systeem van voordrachten wijkt af van de best practice bepalingen van de Commissie Tabaksblad. In eerste instantie wordt weliswaar een niet bindende voordracht gedaan, die met eenvoudige meerderheid kan worden afgewezen, maar in een tweede ronde kan de Prioriteit evenwel een andere, (al dan niet) bindende voordracht doen die met tweederde meerderheid verworpen kan worden.

De Directie en Raad van Commissarissen zijn van mening dat zij zonder het vertrouwen van de AVA niet kunnen functioneren. Bij de uitoefening van de bijzondere bevoegdheden die verband houden met de beschermingsconstructie zal met dit uitgangspunt rekening worden gehouden.

Bezoldiging van de Directie geschiedt volgens de beleidslijnen die zijn vastgesteld in het remuneratierapport. Belangrijke wijzigingen in het bezoldigingsbeleid zullen aan de algemene vergadering van aandeelhouders worden voorgelegd. De bezoldiging van bestuurders wordt door de Raad van Commissarissen van tijd tot tijd vergeleken met de markt, voor het laatst in 2008. Het door de Raad van Commissarissen opgestelde remuneratierapport over het jaar 2008 wordt gepubliceerd op de website van Wereldhave.

De reglementen van Directie en Raad van Commissarissen van Wereldhave verbieden het beleggen in eigen aandelen van het bedrijf. Hierdoor wordt voorkomen dat de onderneming enig afbreukrisico loopt als gevolg van het handelen van een bestuurder of commissaris. Een reglement voor privé beleggingen van bestuurders en commissarissen is in februari 2004 vastgesteld.

### **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 Algemene Vergadering stelt de vergoeding van Commissarissen vast. De hoogte van de vergoeding is vastgesteld in 1999 en wordt jaarlijks geïndexeerd. 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 8 jaar bedraagt, tenzij zwaarwegende (en uitdrukkelijk te motiveren) belangen een langere termijn rechtvaardigen.

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 2008 een vergadering gehad met de accountant, waarbij het controleplan over het jaar 2008 en de compliance binnen Wereldhave werden besproken. In februari 2009 heeft de auditcommissie ter voorbereiding op de vergadering van de voltallige Raad van Commissarissen buiten aanwezigheid van de Directie gesproken met de accountant over het directieverslag, de jaarrekening 2008 en de bevindingen van de accountant.

De Raad kent thans geen andere commissies. 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. De profielschets waaraan leden van de Raad van Commissarissen dienen te voldoen wordt jaarlijks geëvalueerd en wanneer nodig herzien. De Raad van Commissarissen wordt ondersteund door de secretaris van de vennootschap.

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.



### **Algemene Vergadering van Aandeelhouders**

De jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt doorgaans gehouden in de laatste week van de maand maart. Het stemrecht op de aandelen wordt bepaald door de nominale waarde van de aandelen. De preferente aandelen hebben een nominale waarde van € 9,08, de prioriteitsaandelen en gewone aandelen hebben een nominale waarde van € 10. De wet bepaalt dat bij een onderverdeling van het maatschappelijk kapitaal in aandelen met verschillende nominale waarden, het stemrecht van iedere aandeelhouder gelijk is aan het aantal malen dat het bedrag van het kleinste aandeel is begrepen in het gezamenlijke nominale bedrag van zijn aandelen; gedeelten van stemmen worden verwaarloosd.

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.

### **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. Op 31 december 2007 bedroeg het totaal geplaatst kapitaal aan preferente en prioriteitsaandelen € 13.620.100. Uitgegeven zijn 1.500.000 preferente aandelen en 10 prioriteitsaandelen A. Er staan geen prioriteitsaandelen B uit.

De 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 H.J.A.F. Meertens (Voorzitter), Prof. Mr M.W. den Boogert en Drs P.C. Neervoort. De stichting houdt thans geen aandelen in Wereldhave N.V.

De preferente aandelen Wereldhave zijn genoteerd op de beurs van NYSE Euronext te Amsterdam. Naast stemrecht geven de preferente aandelen recht op een preferent dividend uit de winst. Ingeval van vereffening wordt hetgeen na voldoening van de schulden overblijft, overgedragen aan de aandeelhouders naar verhouding van ieders aandelenbezit behoudens dat aan de aandeelhouders van preferente aandelen geen verdere uitkering geschiedt dan het gestorte bedrag op die aandelen en aan houders van prioriteitsaandelen A en B geen verdere uitkering geschiedt dan het nominaal gestorte bedrag op die aandelen. Preferente aandelen en prioriteitsaandelen A en B zijn niet gerechtigd tot de reserves van de vennootschap. Bij intrekking geldt hetgeen hierna staat vermeld.

Van de 1.500.000 preferente aandelen worden 1.436.531 aandelen gehouden door de Stichting Pensioenfonds Wereldhave. De intrekking van de thans uitstaande preferente aandelen zal worden geagendeerd voor de op 2 april 2009 te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Na intrekking zal de nominale waarde van de in de toekomst uit te geven preferente aandelen worden verhoogd tot € 10. Redenen voor de voorgestelde intrekking zijn:

- het feit dat de beursnotering van preferente aandelen van een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal niet langer verplicht is;
- het feit dat de preferente aandelen op naam luiden en tevens niet volgestort zijn hetgeen een aantal formaliteiten meebrengt ten aanzien van de overdracht van deze aandelen waarmee de liquiditeit zeer beperkt is;
- de thans uitstaande preferente aandelen hebben een lagere nominale waarde dan de gewone aandelen, waardoor de stemrechtbepaling tijdens de vergadering zeer lastig is; en
- een optimalisering van de beschermingsfunctie van de preferente aandelen – de reden waarvoor de preferente aandelen ooit in het leven geroepen zijn –, zulks in het licht van de Wet Openbare Biedingen.

Statutair is bepaald dat bij intrekking op de aandelen wordt vergoed het volgestorte deel van de nominale waarde, ofwel € 2,27 per aandeel. Daarnaast omvat de vergoeding bij intrekking het statutair bepaalde dividend over het reeds verstreken gedeelte van het jaar tot aan de intrekking. Het dividend is statutair bepaald op een percentage dat 1½% hoger ligt dan de twaalfmaandse geldmarktrente (Euribor), geldend op de eerste beursdag van het betrokken boekjaar. Voor het jaar 2008 is dit een percentage van 6,233%. Over het reeds verstreken gedeelte van 2009 tot aan de datum van intrekking wordt een percentage van 4,525% uitgekeerd.

Op grond van een in 1992 gesloten overeenkomst werken de werknemers van de lokale management organisaties exclusief voor Wereldhave. De overeenkomst bevat bepalingen betreffende de continuïteit van werknemersbelangen bij een wijziging van de zeggenschap over Wereldhave.

### **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.

### **Transacties met direct belanghebbenden**

De leden van de Raad van Commissarissen en van de Directie van Wereldhave N.V. hadden gedurende het boekjaar 2008 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](http://www.wereldhave.com). Op deze website vindt u tevens de meest recente PowerPoint slide shows van de aan beleggers en analisten te geven presentaties.

## Accountantsverklaring

### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag op pagina 41 tot en met 96 opgenomen jaarrekening 2008 van Wereldhave N.V. te Den Haag gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening. De geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans per 31 december 2008, de geconsolideerde winst-en-verliesrekening, het mutatieoverzicht eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht over 2008 alsmede uit een overzicht van de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen. De enkelvoudige jaarrekening bestaat uit de enkelvoudige balans per 31 december 2008 en de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2008 met de toelichting.

### Verantwoordelijkheid van de directie

De directie van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, met Titel 9 Boek 2 BW en met de Wet op het financieel toezicht, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en met de Wet op het financieel toezicht. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

### Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren

werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de entiteit. Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die de directie van de vennootschap heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### Oordeel betreffende de geconsolideerde jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Wereldhave N.V. per 31 december 2008 en van het resultaat en de kasstromen over 2008 in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, met Titel 9 Boek 2 BW en met de Wet op het financieel toezicht.

### Oordeel betreffende de enkelvoudige jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de enkelvoudige jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Wereldhave N.V. per 31 december 2008 en van het resultaat over 2008 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en met de Wet op het financieel toezicht.

### Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften en/of voorschriften van regelgevende instanties

Op grond van de wettelijke verplichting ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder f BW melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Amsterdam, 26 februari 2009

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

drs. R. Dekkers RA

## Raad van Commissarissen

### Mr. C.J. de Swart

(m, 67)

Lid RvC Wereldhave N.V. sinds 2001;  
herbenoemd in 2006.

Treedt volgens rooster af in 2009.

Oud Voorzitter Raad van Bestuur ASR Verzekeringsgroep en oud lid  
Executive Committee Fortis

#### *Commissariaten:*

Stadion Feyenoord N.V.  
Hogeschool Rotterdam  
Daf Trucks N.V.  
Ordina N.V.  
Ruwaard van Putten Ziekenhuis  
UVIT  
Wealth Management Partners N.V.

#### *Bestuursfuncties:*

St. Administratiekantoor Heijmans

### J. Krant

(m, 60)

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.  
AFC Ajax N.V.  
Stadion Amsterdam N.V.

#### *Bestuursfuncties:*

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

### Drs. F.Th.J. Arp RA

(m, 55)

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:*

World Association of Newspapers  
Stichting Africa Interactive Media

### Prof. Dr. P.H.J. Essers

(m, 51)

Lid RvC Wereldhave sinds 2005.  
Treedt volgens rooster af in 2010.

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  
Directielid European Tax College

### Algemeen

Alle commissarissen hebben de Nederlandse nationaliteit. De heer Mr C.J. de Swart zal in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 2 april 2009 aftreden. Wegens het bereiken van de maximum zittingsduur van 8 jaar is hij niet beschikbaar voor herbenoeming.

## Directie

### Ing. G.C.J. Verweij

(m, 63)

Werkzaam bij Wereldhave sinds 1977  
Directeur bouwzaken 1981  
Directeur Wereldhave Management Holding B.V. sinds 1982  
Directeur Wereldhave N.V. sinds 1988 (voorzitter vanaf maart 1994)

#### *Nevenfunctie:*

Bij beschikking van de Ondernemingskamer d.d. 21 november 2008 is de heer Verweij benoemd tot bestuurder van Living City Property Performance B.V. te Amsterdam.

## Werkzaamheden van de Raad

De Raad heeft in 2008 zes keer vergaderd. Onderwerpen op de agenda waren de resultaten- en vermogensontwikkeling, de ontwikkelingen op de relevante vastgoedmarkten, investeringen en desinvesteringen, het financieringsbeleid, het valuta- en dividendbeleid en de fiscaliteit.

Het belangrijkste onderwerp in 2008 was de samenstelling van de Directie en de opvolging van de heer Verweij. De heer J. Buijs heeft in goed overleg met de Raad van Commissarissen besloten zijn carrière elders voort te zetten. Hij maakt sinds 31 mei 2008 geen deel meer uit van de directie. De Raad van Commissarissen is de heer Buijs erkentelijk voor hetgeen hij voor Wereldhave in de afgelopen jaren heeft gedaan. De heer J. Krant is van 1 juni 2008 tot en met 31 december 2008 tijdelijk bestuurder geweest, waarmee Wereldhave bleef voldoen aan de wettelijke eis van twee bestuurders. De werving en selectie van een nieuwe directie zijn voorbereid door de Voorzitter en de Vice-voorzitter van de Raad van Commissarissen. De voltallige Raad van Commissarissen is aanwezig geweest bij de met kandidaten gehouden sollicitatiegesprekken. In een persbericht van 6 oktober 2008 heeft Wereldhave medegedeeld dat de heer Ir. J. Pars zal worden voorgedragen voor benoeming tot statutair directeur tijdens de op 2 april 2009 te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders. De heer Pars beschikt over uitgebreide internationale vastgoedervaring. Het ligt in de bedoeling dat de heer Pars de heer G.C.J. Verweij zal opvolgen als directievoorzitter wanneer de nieuwe directie-samenstelling, naar verwachting medio 2009, zal zijn afgerond.

Verder wordt voorgesteld de heer Drs D.J. Anbeek voor te dragen voor benoeming tot directeur met ingang van 1 juni 2009, onder de bij niet vervulling ontbindende voorwaarde dat de AFM uiterlijk eind mei 2009 heeft ingestemd met de benoeming. De benoeming geschiedt voor een periode van drie jaar en tien maanden met een maximale ontslagvergoeding van één jaar.

In augustus 2008 heeft de Directie in overleg met de Raad van Commissarissen besloten niet te investeren in Turkije, gezien de sterk gedaalde aanvangsrendementen en de politieke instabiliteit. Eveneens in augustus heeft de Raad van Commissarissen haar instemming verleend voor de aankoop van het kantoorgebouw DiamondView in San Diego voor USD 161 mln. De aankoop past goed in de strategie van Wereldhave om te beleggen in recent gebouwde panden in kennisintensieve gebieden, bij voorkeur in een omgeving met gemengde bestemming binnen stadscentra. De aankoop draagt onmiddellijk bij aan het directe resultaat van Wereldhave.

In november heeft de Raad van Commissarissen met de Directie gesproken over het voor 2009 geactualiseerde beleggingsplan. Het beleggingsplan bevat een actuele beschrijving van de vooruitzichten op de onroerendgoedmarkten in de landen waarin Wereldhave actief is. Voorts bevat het plan de prognose van de resultaatsontwikkeling, het financieringsbeleid, de organisatie en de informatiesystemen, de fiscaliteit en de investeringsvolumes per land. Het plan is gebaseerd op een uitgebreide set aannames voor de opstelling van de resultaatsprognoses, zoals met betrekking tot rente, inflatie en economische groei.

De stand van zaken aangaande de Belgische belastingclaim is in 2008 regelmatig besproken (meer informatie vindt u op pagina 88). Er zijn in 2008 geen nieuwe ontwikkelingen in deze zaak geweest.

### **Samenstelling en werkwijze**

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 geen commissarissen frequent afwezig geweest. Er zijn in 2008 geen zakelijke transacties geweest tussen de leden van de Raad van Commissarissen en de vennootschap.

Jaarlijks vergadert de Raad tenminste eenmaal buiten aanwezigheid van de Directie. In deze vergadering wordt de samenstelling en het functioneren van de Raad van Commissarissen besproken, het functioneren van de Directie en de beloning van de Directie.

De Raad van Commissarissen heeft een Auditcommissie ingesteld. Een remuneratiecommissie is niet ingesteld, gezien de geringe omvang van de Raad van Commissarissen. Het remuneratiebeleid wordt in overeenstemming met de aanbevelingen van de Commissie Tabaksblat vastgesteld door de voltallige Raad van Commissarissen, maar voorbereid door de Voorzitter en de Vice-Voorzitter van de Raad van Commissarissen.

### **Auditcommissie**

De auditcommissie bestaat uit de heer F.Th.J. Arp (voorzitter) en de heer P.H.J. Essers. De auditcommissie heeft in februari 2008 en in november 2008 buiten aanwezigheid van de Directie 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. De notulen van de vergadering van de auditcommissie zijn besproken en goedgekeurd in de vergadering van de Raad van Commissarissen.

De auditcommissie heeft in 2008 een grondige analyse uitgevoerd van het functioneren van de externe accountant. Aanleiding hiervoor is de eis in de Code Tabaksblat dat de Raad van Commissarissen éénmaal per 4 jaar een analyse uitvoert van het functioneren van de externe accountant. Daarbij is gebruik gemaakt van vragenlijsten, die aan alle landenvestigingen van Wereldhave zijn voorgelegd. De totale beoordeling van de accountant is ruim voldoende. Bij de beoordeling van de opzet en de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen zijn geen punten naar voren gekomen die aanpassing of bijstelling behoeven.

### **Remuneratierapport**

Het remuneratierapport dat is opgesteld door de Raad van Commissarissen wordt gepubliceerd op [www.wereldhave.com](http://www.wereldhave.com) en wordt op aanvraag kosteloos toegezonden. De hoofdlijnen van het rapport worden hieronder weergegeven.



## Directie

In 2008 is door de Raad van Commissarissen een wijziging aangebracht in de referentiegroep voor het bepalen van de variabele beloning, waarbij Rodamco en Eurocommercial Properties uit de referentiegroep zijn verwijderd.

De verwijdering van Rodamco uit de referentiegroep houdt verband met de fusie tussen Rodamco en Unibail, waardoor de vergelijkbaarheid met Wereldhave is afgenomen. Eurocommercial Properties is uit de referentiegroep verwijderd omdat het beloningsbeleid in belangrijke mate afwijkt van het beleid van de overige leden van de referentiegroep. Toegevoegd aan de referentiegroep zijn Cofinimmo (België), Citycon en Sponda (Finland). Deze bedrijven zijn toegevoegd aan de referentiegroep omdat ze in omvang vergelijkbaar zijn met Wereldhave en evenals Wereldhave internationaal opererende vastgoedbedrijven zijn die vanuit een relatief kleine thuismarkt opereren. In de beloning van de directie is, behoudens indexatie, in 2008 geen wijziging gebracht. Voor een volledig overzicht van de arbeidsvoorwaarden van de directie wordt verwezen naar het door de Raad van Commissarissen opgestelde remuneratierapport, dat te vinden is op [www.wereldhave.com](http://www.wereldhave.com).

## Reglementen

De reglementen voor de Directie en de Raad van Commissarissen en de profielschets voor de leden van de Raad, evenals een uitgebreide reactie op alle aanbevelingen en best practice bepalingen, zijn te vinden op de website [www.wereldhave.com](http://www.wereldhave.com).

Den Haag, 26 februari 2009

Namens de Raad van Commissarissen,

Mr C.J. de Swart, Voorzitter



801 9th Street



# Onroerendgoedportefeuille

---

107

## Onroerend goed in exploitatie per 31 december 2008

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

| locatie                            | kantoren<br>m <sup>2</sup><br>v.v.o. | winkels<br>m <sup>2</sup><br>v.v.o. | industrieel<br>m <sup>2</sup><br>v.v.o. | woningen<br>aantal | aantal<br>parkeer-<br>plaatsen | jaar van<br>aankoop | jaar van<br>bouw of<br>renovatie | jaarhuur<br>2009<br>(x € 1 mln) |
|------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| <b>België *)</b>                   |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| <b>Berchem</b>                     |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| Berchemstadionstraat 76-78         | 11.416                               |                                     |                                         |                    | 217                            | 1999                | 2002                             | 1,5                             |
| Roderveldlaan 1-2                  | 12.344                               |                                     |                                         |                    | 238                            | 1999                | 2001                             | 1,9                             |
| Roderveldlaan 3-4-5                | 17.139                               |                                     |                                         |                    | 316                            | 1999                | 2001                             | 2,0                             |
| <b>Brussel</b>                     |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| Boulevard Bischoffsheim 1-8        | 12.666                               |                                     |                                         |                    | 150                            | 1988                | 2002                             | 2,2                             |
| Boulevard Bischoffsheim 22-25      | 5.730                                |                                     |                                         |                    | 64                             | 1990                | 1990                             | 1,1                             |
| <b>Doornik</b>                     |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| Boulevard Walter de Marvis 22      |                                      | 14.178                              |                                         |                    | 1.260                          | 1988                | 1996                             | 2,5                             |
| <b>Luik</b>                        |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| Quai des Vennes 1                  |                                      | 31.252                              |                                         |                    | 2.200                          | 1994                | 1994                             | 8,8                             |
| <b>Nijvel</b>                      |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| Chaussée de Mons 18                |                                      | 16.143                              |                                         |                    | 802                            | 1984                | 1995                             | 2,8                             |
| <b>Vilvoorde</b>                   |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| Medialaan 28                       | 12.989                               |                                     |                                         |                    | 305                            | 1998                | 2002                             | 1,8                             |
| Medialaan 30                       | 5.696                                |                                     |                                         |                    | 178                            | 1999                | 2001                             | 0,9                             |
| Medialaan 32                       | 4.052                                |                                     |                                         |                    | 123                            | 1999                | 2001                             | 0,8                             |
| <b>overige objecten</b>            | 6.336                                |                                     |                                         |                    | 114                            |                     |                                  | 0,6                             |
|                                    | <b>88.368</b>                        | <b>61.573</b>                       | <b>–</b>                                |                    |                                |                     |                                  | <b>26,9</b>                     |
| <b>Finland</b>                     |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| <b>Espoo</b>                       |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| Lansituulentie 5                   |                                      | 12.117                              |                                         |                    | 234                            | 2003                | 1998                             | 3,6                             |
| Tyrskyvuori 4                      |                                      | 3.444                               |                                         |                    | 80                             | 2007                | 2007                             | 0,3                             |
| <b>Helsinki</b>                    |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| Itäkeskus                          | 9.537                                | 85.009                              |                                         |                    | 3.000                          | 2002                | 2001                             | 29,6                            |
|                                    | <b>9.537</b>                         | <b>100.570</b>                      | <b>–</b>                                |                    |                                |                     |                                  | <b>33,5</b>                     |
| <b>Frankrijk</b>                   |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| <b>Duinkerken</b>                  |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| Quai des Fusiliers Marins          |                                      | 9.895                               | 7.944                                   |                    | 600                            | 1999                | 1999                             | 2,5                             |
| <b>Parijs en omgeving</b>          |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| Avenue Jules Rimet, Saint-Denis    | 10.993                               |                                     |                                         |                    | 121                            | 1999                | 2001                             | 2,7                             |
| 45-49 Rue Kléber, Levallois-Perret | 19.660                               |                                     |                                         |                    | 350                            | 1999                | 1999                             | 7,9                             |
|                                    | <b>30.653</b>                        | <b>9.895</b>                        | <b>7.944</b>                            |                    |                                |                     |                                  | <b>13,1</b>                     |

| locatie                                          | kantoren<br>m <sup>2</sup><br>v.v.o. | winkels<br>m <sup>2</sup><br>v.v.o. | industrieel<br>m <sup>2</sup><br>v.v.o. | woningen<br>aantal | aantal<br>parkeer-<br>plaatsen | jaar van<br>aankoop | jaar van<br>bouw of<br>renovatie | jaarhuur<br>2009<br>(x € 1 mln) |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| <b>Nederland</b>                                 |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| <b>Alphen aan den Rijn</b>                       |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| J. Keplerweg 2                                   |                                      |                                     | 14.698                                  |                    | 50                             | 1997                | 2005                             | 0,8                             |
| R. Wallenbergplein 21-37                         | 6.177                                |                                     |                                         |                    | 108                            | 1999                | 2002                             | 0,9                             |
| <b>Amersfoort</b>                                |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| Basicweg 1-3                                     |                                      |                                     | 11.377                                  |                    | 96                             | 1997                | 1993                             | 0,7                             |
| <b>Amsterdam</b>                                 |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| Hornweg 64                                       |                                      |                                     | 12.457                                  |                    | 117                            | 1997                | 1991                             | 0,7                             |
| <b>Arnhem</b>                                    |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| Winkelcentrum Kronenburg<br>(erfpacht tot 2110)  |                                      | 31.752                              |                                         |                    | 1.000                          | 1988                | 1985                             | 7,5                             |
| <b>Best</b>                                      |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| Brem 4                                           |                                      |                                     | 11.283                                  |                    | 690                            | 1977                | 1971                             | 0,9                             |
| <b>Den Haag</b>                                  |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| Laan van Ypenburg 20-160                         |                                      |                                     | 47.179                                  |                    | 155                            | 1996                | 1993                             | 2,9                             |
| <b>Etten-Leur</b>                                |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| Winkelcentrum Etten-Leur                         |                                      | 22.146                              |                                         |                    |                                | 1991                | 1995                             | 3,5                             |
| <b>Geldrop</b>                                   |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| Heuvel 62-89A en Achter de<br>Kerk 1, 3, 5 en 15 |                                      | 4.537                               |                                         | 30                 |                                | 1978                | 1996                             | 1,0                             |
| <b>Leiderdorp</b>                                |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| Winkelcentrum Winkelhof                          |                                      | 17.857                              |                                         |                    | 830                            | 1993                | 1999                             | 3,9                             |
| <b>Moerdijk</b>                                  |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| Middenweg 6                                      |                                      |                                     | 8.779                                   |                    | 126                            | 1997                | 1988                             | 1,2                             |
| <b>Nuth</b>                                      |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| Thermiekstraat 15                                |                                      |                                     | 18.066                                  |                    | 690                            | 1977                | 1987                             | 1,3                             |
| <b>Roosendaal</b>                                |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| Borchwerf 23                                     |                                      |                                     | 15.378                                  |                    | 126                            | 1997                | 1994                             | 0,7                             |
| <b>Utrecht</b>                                   |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| Rutherfordweg 1                                  |                                      |                                     | 12.876                                  |                    | 100                            | 1997                | 1994                             | 0,7                             |
| <b>overige objecten</b>                          | 4.322                                |                                     | 23.890                                  |                    | 151                            |                     |                                  | 2,1                             |
|                                                  | <b>10.499</b>                        | <b>76.292</b>                       | <b>175.983</b>                          |                    |                                |                     |                                  | <b>28,8</b>                     |

**Spanje****Madrid**

|                                                   |               |               |               |  |     |      |      |             |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|--|-----|------|------|-------------|
| 15 Avenida de la Vega, Alcobendas                 | 22.676        |               |               |  | 421 | 1999 | 2000 | 4,5         |
| 15 Calle Fernando el Santo                        | 3.254         |               |               |  | 39  | 1991 | 1993 | 1,0         |
| 1-2 Calle Mariano Benlliure,<br>Rivas-Vaciamadrid |               |               | 35.248        |  | 351 | 2001 | 2002 | 2,4         |
| 2 Plaza de la Lealtad                             | 3.012         |               |               |  |     | 1989 | 1999 | 1,1         |
| 46 Avenida Juan Carlos I, Collado Villalba        |               | 15.186        | 7.480         |  | 980 | 2007 | 2001 | 3,6         |
|                                                   | <b>28.942</b> | <b>15.186</b> | <b>42.728</b> |  |     |      |      | <b>12,6</b> |

| locatie                                                           | kantoren<br>m <sup>2</sup><br>v.v.o. | winkels<br>m <sup>2</sup><br>v.v.o. | industrieel<br>m <sup>2</sup><br>v.v.o. | woningen<br>aantal | aantal<br>parkeer-<br>plaatsen | jaar van<br>aankoop | jaar van<br>bouw of<br>renovatie | jaarhuur<br>2009<br>(x € 1 mln) |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| <b>Verenigd Koninkrijk</b>                                        |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| <b>Burton-Upon-Trent</b>                                          |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| Horninglow Street                                                 |                                      | 2.765                               |                                         |                    | 140                            | 1988                | 1986                             | 0,3                             |
| <b>Guildford</b>                                                  |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| 73-75 North Street                                                | 1.085                                | 357                                 |                                         |                    |                                | 1988                | 1976                             | 0,5                             |
| <b>Londen en omgeving</b>                                         |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| 126-134 Baker Street, W1                                          | 934                                  | 605                                 |                                         |                    |                                | 1988                | 1999                             | 0,7                             |
| 326-334 Chiswick High Road, W4                                    |                                      | 2.307                               |                                         |                    |                                | 1988                | 1974                             | 0,6                             |
| 72-74 Dean Street, Royalty House, W1                              | 2.648                                |                                     |                                         |                    | 12                             | 1988                | 1999                             | 1,0                             |
| 14-18 Eastcheap, EC3                                              | 3.630                                |                                     |                                         |                    |                                | 1988                | 1991                             | 1,5                             |
| 31-36 Foley Street, W1                                            | 3.155                                |                                     |                                         |                    | 10                             | 1988                | 1993                             | 0,2                             |
| 186-188 Fulham Road                                               |                                      | 1.048                               |                                         |                    | 7                              | 1988                | 1979                             | 0,5                             |
| 26-28 Great Portland Street, W1<br>(erfpacht tot 2105)            | 1.290                                |                                     |                                         |                    |                                | 1988                | 1990                             | 0,5                             |
| 1-5 Lower George Street en 1 Eton Street,<br>Richmond upon Thames |                                      | 2.864                               |                                         |                    | 10                             | 1988                | 1963                             | 0,7                             |
| 56-70 Putney High Street, SW15                                    |                                      | 4.369                               |                                         |                    | 44                             | 1988                | 1971                             | 0,8                             |
| 10-12A Thames Street en 1, 2 en<br>5 Curfew Yard, Windsor         | 932                                  | 464                                 |                                         |                    | 62                             | 1988                | 1972                             | 0,5                             |
| <b>Manchester</b>                                                 |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| Wilmslow Road                                                     | 27.084                               |                                     |                                         |                    | 927                            | 2005                | 2003                             | 5,1                             |
| <b>Northampton</b>                                                |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| 100 Pavillion Drive                                               | 11.051                               |                                     |                                         |                    | 510                            | 1998                | 1991                             | 1,7                             |
| <b>Redhill</b>                                                    |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| Grosvenor House, 65/71 London Road                                | 4.652                                |                                     |                                         |                    | 150                            | 1989                | 1986                             | 1,3                             |
| <b>Rickmansworth</b>                                              |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| 1 Tolpits Lane, Olds Approach                                     |                                      |                                     | 7.334                                   |                    | 165                            | 1988                | 1993                             | 0,5                             |
| <b>Sheffield</b>                                                  |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| Penistone Road                                                    |                                      | 3.918                               |                                         |                    | 163                            | 1988                | 1986                             | 0,5                             |
| <b>Yeovil</b>                                                     |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| Bay 6, Lynx Trading Estate                                        |                                      | 3.218                               |                                         |                    | 207                            | 1994                | 1986                             | 0,4                             |
| <b>overige objecten</b>                                           |                                      | 10.289                              | 10.238                                  |                    | 202                            |                     |                                  | 1,9                             |
|                                                                   | <b>56.461</b>                        | <b>32.204</b>                       | <b>17.572</b>                           |                    |                                |                     |                                  | <b>19,2</b>                     |



| locatie                                | kantoren<br>m <sup>2</sup><br>v.v.o. | winkels<br>m <sup>2</sup><br>v.v.o. | industrieel<br>m <sup>2</sup><br>v.v.o. | woningen<br>aantal | aantal<br>parkeer-<br>plaatsen | jaar van<br>aankoop | jaar van<br>bouw of<br>renovatie | jaarhuur<br>2009<br>(x € 1 mln) |
|----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| <b>Verenigde Staten</b>                |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| <b>Austin, Texas</b>                   |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| 3801 Cap. of Texas Highway North       |                                      | 11.891                              |                                         |                    | 550                            | 2004                | 2002                             | 2,0                             |
| 6801 Cap. of Texas Highway North       | 8.568                                |                                     |                                         |                    | 344                            | 1999                | 1999                             | 1,1                             |
| 8300 Mopac Expressway                  | 8.669                                |                                     |                                         |                    | 431                            | 1998                | 2000                             | 1,0                             |
| 4801 Plaza on the Lake Drive           | 10.363                               |                                     |                                         |                    | 491                            | 1999                | 1999                             | 1,2                             |
| 5001 Plaza on the Lake Drive           | 11.383                               |                                     |                                         |                    | 539                            | 1999                | 1999                             | 1,3                             |
| <b>Dallas en omgeving, Texas</b>       |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| 805 Central Expressway, Allen          | 10.702                               |                                     |                                         |                    | 737                            | 1999                | 1999                             | 1,1                             |
| 161 Corporate Center, Irving           | 9.737                                |                                     |                                         |                    | 465                            | 1998                | 1998                             | 0,9                             |
| 411 East Buckingham Road, Richardson   |                                      |                                     |                                         | 338                | 648                            | 1999                | 1999                             | 2,6                             |
| 4490 Eldorado Parkway, McKinney        |                                      |                                     |                                         | 525                | 880                            | 2000                | 2004                             | 3,8                             |
| 4500 Eldorado Parkway, McKinney        | 5.490                                |                                     |                                         |                    | 188                            | 2006                | 2006                             | 0,6                             |
| 4600 Regent Boulevard, Irving          | 7.432                                |                                     |                                         |                    | 479                            | 1998                | 1998                             | 0,6                             |
| 4650 Regent Boulevard, Irving          | 7.432                                |                                     |                                         |                    | 479                            | 1999                | 1999                             | 0,7                             |
| <b>San Diego, Californië</b>           |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| 655 West Broadway (erfpacht tot 2058)  | 35.200                               | 1.400                               |                                         | 12                 | 752                            | 2007                | 2005                             | 9,2                             |
| 10th & J Streets                       | 28.359                               |                                     |                                         | 1                  | 928                            | 2008                | 2007                             | 8,2                             |
| <b>Washington D.C. en omgeving</b>     |                                      |                                     |                                         |                    |                                |                     |                                  |                                 |
| 701 8th Street                         | 12.465                               |                                     |                                         |                    | 101                            | 2005                | 2005                             | 3,5                             |
| 801 9th Street                         | 21.930                               |                                     |                                         |                    | 190                            | 2006                | 1999                             | 4,3                             |
| 13600 Dulles Technology Drive, Herndon | 10.507                               |                                     |                                         |                    | 531                            | 1999                | 2000                             | 1,7                             |
| 13650 Dulles Technology Drive, Herndon | 10.507                               |                                     |                                         |                    | 531                            | 1999                | 2000                             | 1,4                             |
| 1401 New York Avenue                   | 17.646                               |                                     |                                         |                    | 165                            | 1988                | 1984                             | 3,9                             |
| 21660 Ridgetop Circle, Sterling        | 11.681                               |                                     |                                         |                    |                                | 1999                | 2002                             | 1,5                             |
|                                        | <b>228.071</b>                       | <b>13.291</b>                       | <b>-</b>                                |                    |                                |                     |                                  | <b>50,6</b>                     |
| <b>Totaal</b>                          | <b>452.531</b>                       | <b>309.011</b>                      | <b>244.227</b>                          |                    |                                |                     |                                  | <b>184,7</b>                    |

Onder v.v.o. wordt verstaan het 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

Jones Lang La Salle,  
Londen

Troostwijk Taxaties B.V.,  
Amsterdam

Troostwijk-Roux Expertises cvba,  
Antwerpen

## Overzicht onroerend goed in exploitatie

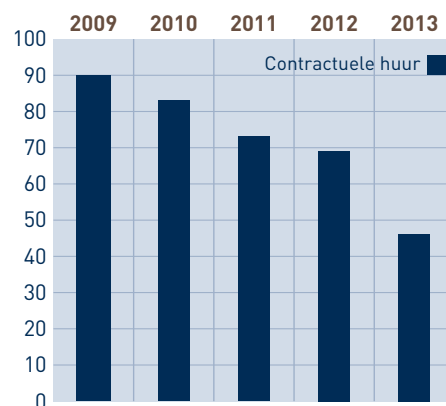
(bedragen x € 1 mln)

In onderstaand overzicht wordt een samenvatting gegeven van de reële waarde van het onroerend goed in exploitatie per 31 december 2008. Vreemde valuta zijn omgerekend tegen de passagekoersen per 31 december 2008. De jaarhuur betreft de huur bij volledige bezetting voor aftrek van exploitatiekosten.

|           | kantoren     |           | winkels      |           | industrieel  |           | residentieel |           | totaal       |           |
|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|
|           | markt-waarde | jaar-huur | markt-waarde | jaar-huur | markt-waarde | jaar-huur | markt-waarde | jaar-huur | markt-waarde | jaar-huur |
| België    | 149,5        | 12,8      | 231,6        | 14,1      | -            | -         | -            | -         | 381,1        | 26,9      |
| Finland   | 9,2          | 0,6       | 580,8        | 32,9      | -            | -         | -            | -         | 590,0        | 33,5      |
| Frankrijk | 159,3        | 10,6      | 9,3          | 1,4       | 7,4          | 1,1       | -            | -         | 176,0        | 13,1      |
| Nederland | 17,2         | 1,5       | 248,3        | 15,9      | 130,7        | 11,4      | -            | -         | 396,2        | 28,8      |
| Spanje    | 92,3         | 6,6       | 49,4         | 2,4       | 30,6         | 3,6       | -            | -         | 172,3        | 12,6      |
| VK        | 145,8        | 12,7      | 62,0         | 5,4       | 11,7         | 1,1       | -            | -         | 219,5        | 19,2      |
| VS        | 636,0        | 42,2      | 26,8         | 2,0       | -            | -         | 48,1         | 6,4       | 710,9        | 50,6      |
| Totaal    | 1.209,3      | 87,0      | 1.208,2      | 74,1      | 180,4        | 17,2      | 48,1         | 6,4       | 2.646,0      | 184,7     |

## Contractueel vastgelegde huurinkomsten

(in % van de contractuele huur op 31 december 2008)



## Overzicht herwaardering onroerend goed in exploitatie

(x € 1 mln)

In onderstaand overzicht wordt een samenvatting gegeven van de herwaardering in 2008 van onroerend goed in exploitatie per land en in een percentage per land per sector.

|                     | waarde<br>31-12-2008 | herwaar-<br>dering in 2008 | in % van de waarde vóór herwaardering |          |             |              |          |
|---------------------|----------------------|----------------------------|---------------------------------------|----------|-------------|--------------|----------|
|                     |                      |                            | kantoren                              | winkels  | industrieel | residentieel | totaal   |
| België              | 381,1                | 4,3                        | -/- 2,1                               | 3,4      | -           | -            | 1,2      |
| Finland             | 590,0                | 5,2                        | 7,1                                   | 0,8      | -           | -            | 0,9      |
| Frankrijk           | 176,0                | -/- 22,0                   | -/- 11,4                              | -/- 8,6  | -/- 8,6     | -            | -/- 11,1 |
| Nederland           | 396,2                | -/- 2,0                    | -/- 2,4                               | 0,6      | -/- 2,3     | -            | -/- 0,5  |
| Spanje              | 172,3                | -/- 7,7                    | -/- 1,1                               | -/- 8,0  | -/- 7,2     | -            | -/- 4,3  |
| Verenigd Koninkrijk | 219,5                | -/- 64,0                   | -/- 21,6                              | -/- 24,7 | -/- 23,1    | -            | -/- 22,6 |
| Verenigde Staten    | 710,9                | -/- 14,3                   | -/- 1,9                               | -/- 7,0  | -           | 0,3          | -/- 2,0  |
| Totaal              | 2.646,0              | -/-100,5                   | -/- 6,0                               | -/- 1,1  | -/- 5,1     | 0,3          | -/- 3,7  |