



Jaarverslag 2009

Wereldhave. Waarde voor morgen.



Inhoudsopgave

Het jaar 2009	1
Kerncijfers over 10 jaar	2
Kerninformatie	4
Introductie	5
Hoofdpijnen strategie	6
Maatschappelijk verantwoord ondernemen	8
Preadvies van de Raad van Commissarissen	10
Verslag van de Directie	11
- 2009 in het kort	11
- Resultaten	12
- Vermogen	14
- Samenstelling van de portefeuille	16
- Personeel en organisatie	17
- Corporate governance	18
Winkelmarkten	28
Kantorenmarkten	30
Ontwikkelingsprojecten	32
- België	34
- Finland	36
- Frankrijk	38
- Nederland	40
- Spanje	42
- Verenigd Koninkrijk	44
- Verenigde Staten	46
Vooruitzichten	48
Inhoudsopgave Jaarrekening 2009	50
- Geconsolideerde balans	51
- Geconsolideerde winst- en verliesrekening	52
- Direct en indirect resultaat	53
- Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	54
- Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen	54
- Geconsolideerd kasstroomoverzicht	55
- Toelichtingen	56
- Vennootschappelijke balans	102
- Vennootschappelijke winst- en verliesrekening	102
- Toelichting op de vennootschappelijke balans en de winst- en verliesrekening	103
Overige gegevens	110
Accountantsverklaring	111
Gegevens Raad van Commissarissen en Directie	112
Verslag van de Raad van Commissarissen	113
Onroerendgoedportefeuille	116
Overzicht huurinkomsten en herwaardering	120



Het jaar 2009 wordt gekenmerkt door weinig vastgoedtransacties en forse afwaarderingen op de vastgoedmarkten. Op de kantorenmarkten daalden de effectieve markthuren, maar op de winkelmarkten bleven de huren doorgaans stabiel. Ondanks de turbulente markten bleef het direct resultaat stabiel op € 4,93 per aandeel. Door de gedaalde vastgoedwaarden steeg het gemiddelde rendement op de portefeuille van Wereldhave met circa 50 basispunten tot 6,7% per eind 2009.

Kerncijfers (in €)

Resultaten

	2009	2008
Verlies / winst	-/-102,3 mln	8,8 mln
Direct resultaat	111,1 mln	109,4 mln
Indirect resultaat	-/-213,4 mln	-/-100,6 mln
Verlies / winst per aandeel	-/- 5,07	0,02
Direct resultaat per aandeel	4,93	4,92

Vermogen

	31-12-2009	31-12-2008
Onroerend goed in exploitatie	2.418,2 mln	2.646,0 mln
Eigen vermogen	1.686,5 mln	1.860,2 mln
Intrinsieke waarde per aandeel	73,77	83,74

Voorgesteld dividend € 4,65 per aandeel, waarvan € 3,20 in contanten en een keuzedividend van € 1,45 in contanten of in gewone aandelen.
Het dividend is betaalbaar vanaf 7 mei 2010.

Aan- en verkopen in 2009 (bedragen tegen ultimo koersen x € 1 mln)

Aankopen			Verkopen (bruto opbrengsten)		
Tournai, België	retail / leisure	6,7	Manchester, VK	residentieel	0,4
			Londen, VK	retail / leisure	0,7
			Londen, VK	retail / leisure	1,8

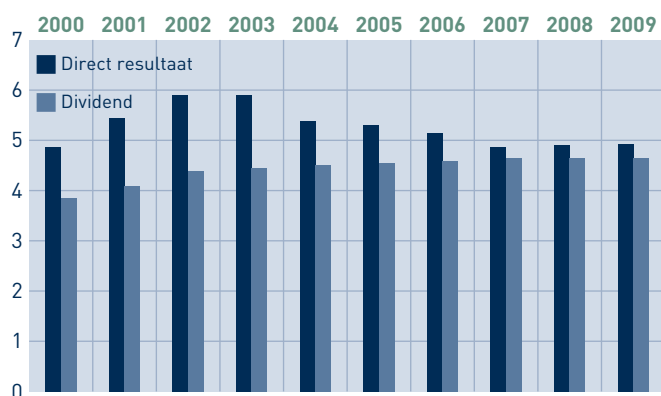
Wereldhave heeft op 15 februari 2010 in Nederland vier Nederlandse winkelcentra gekocht voor € 219,8 mln incl. transactiekosten. Verdere uitbreiding van de portefeuille wordt vooral gezocht in het Verenigd Koninkrijk, Frankrijk en Spanje. Omdat weinig vastgoedinvesteerders in staat zijn tegen redelijke condities nieuwe aankopen te financieren, verwacht Wereldhave dat zich kansen zullen aandienen in 2010.

Kerncijfers over 10 jaar¹⁾

	2000	2001	2002	2003	2004
Resultaten					
<i>(x € 1 mln)</i>					
Netto huuropbrengsten ⁴⁾	112,8	124,9	147,8	146,6	147,5
Winst ⁸⁾	216,2	102,6	127,6	104,7	160,8
Direct resultaat ^{2) 8)}	86,0	97,1	116,3	116,5	110,9
Indirect resultaat ^{6) 8)}	140,1	17,8	./.	42,4	49,9
Balans					
<i>(x € 1 mln)</i>					
Onroerend goed in exploitatie	1.517,5	1.623,2	1.830,5	1.844,0	2.015,1
Ontwikkelingsprojecten	258,1	249,3	124,9	88,1	50,3
Eigen vermogen ³⁾	1.156,6	1.203,0	1.322,7	1.310,0	1.414,8
Rentedragende schulden	464,6	552,1	629,8	575,2	500,0
Aantal aandelen					
Aantal op 31 december	17.756.735	17.756.735	19.691.735	19.691.735	20.781.735
Gemiddeld in het jaar	17.639.307	17.756.735	19.691.735	19.691.735	20.573.265
Gegevens per aandeel ⁵⁾					
<i>(x € 1)</i>					
Eigen vermogen ⁹⁾	64,94	67,55	66,99	66,35	68,08
Direct resultaat ²⁾	4,83	5,45	5,90	5,91	5,34
Indirect resultaat ⁶⁾	7,86	1,01	./.	2,15	2,40
Dividend	3,85	4,10	4,40	4,45	4,50
Pay-out	79,7%	75,2%	74,6%	75,3%	84,3%
Direct resultaat per aandeel ⁷⁾	4,86	5,45	5,90	5,91	5,39
Winst per aandeel ⁷⁾	12,24	5,77	6,47	5,31	7,81

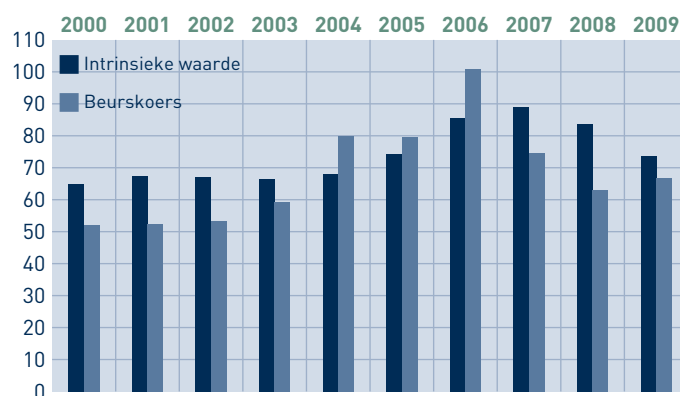
Direct resultaat en dividend per aandeel

(x € 1)



Intrinsieke waarde en beurskoers op 31 december

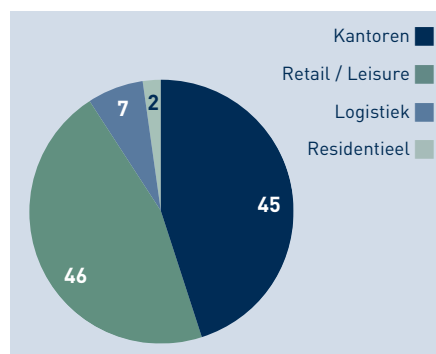
(voor winstdeeling, x € 1)



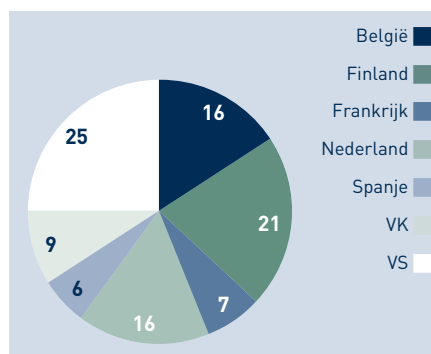
2005	2006	2007	2008	2009
151,8	151,2	147,5	149,0	143,1
192,1	343,5	216,5	0,5	-/- 107,1
110,1	106,9	101,3	102,3	104,0
82,0	236,6	115,2	-/- 101,8	-/- 211,1
2.288,8	2.521,5	2.668,0	2.646,0	2.418,2
34,0	33,9	40,4	52,1	81,6
1.542,2	1.776,0	1.850,8	1.740,3	1.569,6
630,1	541,0	592,6	739,6	712,8
20.781.735	20.781.735	20.781.735	20.781.735	21.276.988
20.781.735	20.781.735	20.781.735	20.781.735	21.123.663
74,21	85,46	89,06	83,74	73,77
5,30	5,14	4,88	4,92	4,93
3,94	11,39	5,54	-/- 4,90	-/- 10,00
4,55	4,60	4,65	4,65	4,65
85,8%	89,5%	95,4%	94,5%	94,3%
5,30	5,14	4,88	4,92	4,93
9,24	16,53	10,42	0,02	-/- 5,07

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

Sectorale spreiding onroerend goed in exploitatie ultimo 2009



Geografische spreiding onroerend goed in exploitatie ultimo 2009



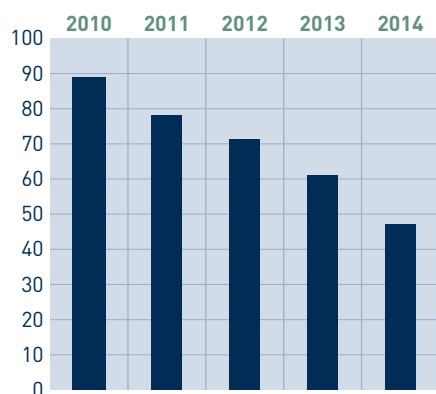
Koersverloop aandeel 2005-2009 (€ 1)



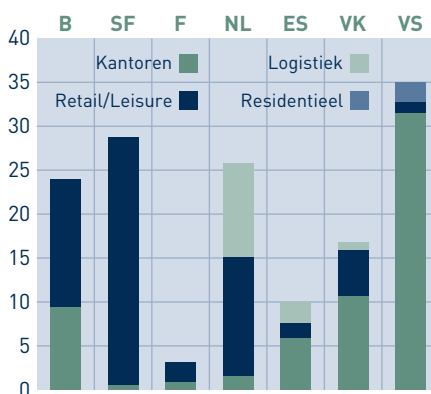
Kerninformatie

	2005	2006	2007	2008	2009
Koers op 31/12	79,65	100,90	74,72	63,00	66,70
Koers/DR op 31/12	15,0	19,6	15,3	12,8	13,5
Gem. transactievolume/dag	53.000	75.000	171.000	172.000	131.000
Marktkapitalisatie op 31/12	1,7 mrd	2,1 mrd	1,6 mrd	1,3 mrd	1,4 mrd
Intrinsieke waarde/aandeel	74,21	85,46	89,06	83,74	73,77
Premie/discount	7,3%	18,1%	-16,1%	-25,3%	-9,6%
Dividend	4,55	4,60	4,65	4,65	4,65
Dividendrendement op 31/12	5,7%	4,6%	6,2%	7,4%	7,0%
Pay-out	86%	89%	95%	95%	94%
Free float	100%	100%	100%	100%	100%

Contractueel vastgelegde huurinkomsten (in % van de contractuele huur op 31 december 2009)



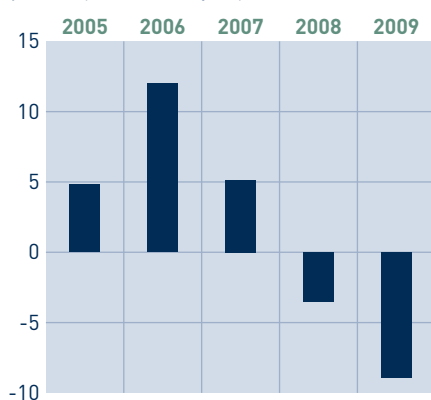
Netto huurinkomsten per land (x € 1 mln)



Bezettingsgraad (in %)



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

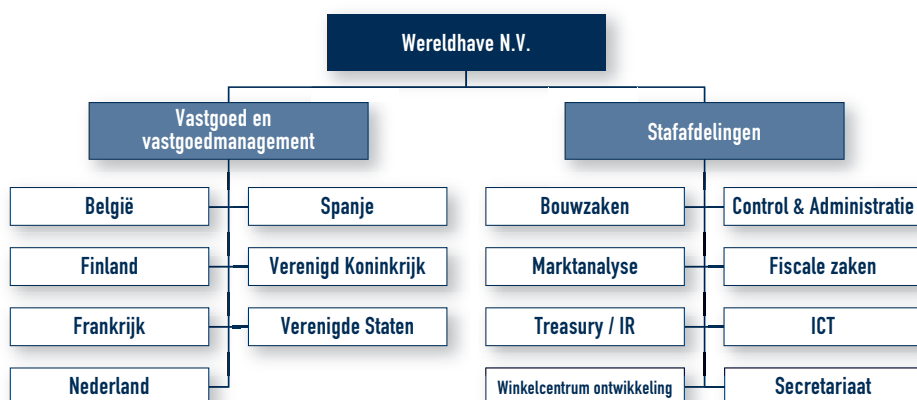


Financiële agenda

18 maart 2010	Registratiedatum Algemene Vergadering van Aandeelhouders
15 april 2010	Algemene Vergadering van Aandeelhouders
19 april 2010	Notering ex dividend en start keuzeperiode
21 april 2010	Dividend record date
7 mei 2010	Betaalbaarstelling dividend
12 mei 2010	Bericht over het eerste kwartaal 2009
12 augustus 2010	Bericht over het eerste halfjaar 2009
11 november 2010	Bericht over de eerste drie kwartalen 2009
maart 2011	Jaarverslag 2010

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

Tickercode: WHA
ISIN NL 0000289213



Directie

J. Pars
D.J. Anbeek

Raad van Commissarissen

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

Profiel

Wereldhave, opgericht in 1930, is een internationaal opererende belegger in vastgoed met een beleggingsportefeuille van circa € 2,5 miljard. De activiteiten van Wereldhave zijn thans gespreid over vier vastgoedsectoren en over zes Europese landen – Nederland, België, Finland, Frankrijk, Spanje en het Verenigd Koninkrijk – en drie regio's in de Verenigde Staten. Waarde wordt gecreëerd door actief management van winkelcentra, goede timing bij aan- en verkoop van kantoren en residentieel vastgoed en door eigen ontwikkeling van projecten tegen kostprijs.

Vastgoed is een lokale aangelegenheid. Lokale expertise is dus doorslaggevend voor het succesvol kunnen opereren als vastgoedbelegger. Met eigen lokale medewerkers onderhoudt Wereldhave rechtstreeks contact met de huurders. Daardoor weet Wereldhave eerder wat er bij de huurders speelt en beschikt Wereldhave over recente marktinformatie. Kennis van snel veranderende gebruikerseisen wordt ook aangewend bij de ontwikkeling van projecten voor de eigen portefeuille.

Structuur

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

Waardering vastgoed

Wereldhave waardeert haar vastgoed tegen marktwaarde, kosten koper. De gehele portefeuille wordt ieder kwartaal getaxeerd. Externe taxaties door onafhankelijke, beëdigde taxateurs vinden plaats per 30 juni en 31 december. In beginsel wordt de portefeuille met ingang van 2009 in elk land door twee verschillende taxateurs gewaardeerd. Intern wordt de gehele portefeuille per 31 maart en 30 september gewaardeerd.

Financiële positie

Wereldhave heeft een solide financiële positie. Met een Loan To Value van 30% en een solvabiliteit van 70% behoort Wereldhave tot de financieel meest solide beursgenoteerde Europese vastgoedfondsen.

Het aandeel Wereldhave staat in de top 5 meest verhandelde continentaal Europese vastgoedaandelen met een gemiddeld dagelijks transactievolume van circa 8 mln euro.

Overig

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

Missie

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

Strategie

Waardecreatie

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

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

Wereldhave spreidt de risico's van haar beleggingen over negen landen/regio's (zes Europese landen en drie regio's in de Verenigde Staten) en op termijn drie sectoren (winkelcentra, kantoren en residentiële projecten). Door in meerdere landen en sectoren actief te zijn, heeft Wereldhave betere mogelijkheden tot waardecreatie, doordat er altijd wel een land of sector is waar kansen liggen.

Actief management

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

Goede timing

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

Eigen ontwikkeling

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

Risicospreiding

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

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

Lokale kennis en aanwezigheid

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

Doelstellingen

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

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

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

Wereldhave beschikt over solide vermogensverhoudingen met een solvabiliteit van thans circa 70%. Financiering van de groei door de solvabiliteit te laten bewegen naar een bandbreedte tussen 55-65% acht de Directie gezien de kwaliteit van de portefeuille aanvaardbaar. Daarmee kan Wereldhave gebruik maken van aantrekkelijke koopprijzen die zich in de komende periode kunnen aandienen.

Inleiding

De gebouwde omgeving is een belangrijke medeveroorzaker van de hedendaagse milieuproblematiek. Wat betreft de uitstoot van broeikasgassen staan gebouwen zelfs op de eerste plaats van vervuilers. De gebouwde omgeving zal daardoor de komende jaren voor grote uitdagingen komen te staan, die enerzijds gecreëerd worden door wetgeving en anderzijds doordat huurders steeds meer belang hechten aan duurzame huisvesting.

Wereldhave heeft in haar business principles verankerd dat zij zich toelegt op duurzame innovatieve vastgoedproducten die leiden tot een hogere gebruikswaarde, lagere lifecyclekosten en een geringere belasting van het milieu. Op basis van een stakeholdersanalyse heeft Wereldhave vier specifieke aandachtsgebieden benoemd, te weten: de eigen organisatie, nieuwe investeringen, bouw en vastgoedontwikkeling en vastgoedmanagement. In 2008 zijn in een intern duurzaamheidshandboek doelstellingen en acties vastgelegd voor deze vier gebieden. Het afgelopen jaar is hard gewerkt aan het verwezenlijken van deze doelstellingen. Bovendien werden intern ook nieuwe doelstellingen voor het komende jaar benoemd. Wereldhave werkt daarmee aan een continue verbetering van haar duurzame beleid, daarbij gebruikmakend van de laatste informatie en innovaties.

Organisatie

Duurzaamheidsbewustzijn begint boven in de eigen organisatie. De sustainability stuurgroep wordt daarom voorgezeten door de directievoorzitter. In 2009 heeft Wereldhave een sustainability development manager aangesteld. Ook is een begin gemaakt met het evalueren van de carbon footprint van de Nederlandse organisatie. De komende jaren zal de carbon footprint berekening worden uitgebreid met de buitenlandse organisaties en de komende jaren zal de verbetering worden beoordeeld.

Wereldhave zal de komende jaren werken aan verduurzaming van haar supply chain door leveranciers te stimuleren duurzame producten te kiezen en samen te werken met duurzame ondernemingen. Als eerste stap zal worden gewerkt aan een (samenwerkings)contract waarmee bouwbedrijven zich vastleggen op een duurzame bedrijfsvoering en waarin een aantal concrete duurzaamheidsrichtlijnen zijn vastgelegd.

Nieuwe investeringen

Bestaande (oude) gebouwen zijn vaak niet het meest duurzaam. Dit wil niet zeggen dat Wereldhave alleen nieuw te bouwen panden koopt. Het aankopen van bestaande, oude gebouwen biedt juist de kans om waarde toe te voegen aan het pand en zijn omgeving. Technische kwalificaties van een gebouw zijn vaak relatief eenvoudig te verbeteren en kunnen zo zorgen voor een positievere perceptie van omwonenden en gebruikers. Het verbeteren van de locatie is daarentegen zelden mogelijk. Wereldhave streeft er daarom ook in de toekomst naar om te investeren in locaties die ook op lange termijn aantrekkelijk zijn voor gebruikers. Dit betekent dat er in de toekomst gekozen zal worden om te investeren in binnenstedelijke gebieden, waar een goed openbaar vervoer netwerk aanwezig is en waar in de directe omgeving van een verscheidenheid aan voorzieningen gebruik kan worden gemaakt.

Bouw en vastgoedontwikkeling

Bij de ontwikkeling van nieuw vastgoed begint duurzaam ondernemen meteen in de initiatieffase, wanneer de prestatiecriteria worden benoemd. Wereldhave hanteert al sinds 1998 eigen programma's van eisen waarin duurzaamheidscriteria zijn vastgelegd. Deze criteria worden voortdurend aangescherpt. Kernthema's zijn energie, water, materialen, omgeving, flexibiliteit en binnenmilieu (gezondheid en comfort). Ook bij de realisatie van een in november 2009 in Nederland in gebruik genomen ontwikkelingsproject zijn tal van duurzaamheidsmaatregelen doorgevoerd.

Het afgelopen jaar heeft Wereldhave ervaring opgedaan met de BREEAM methode bij het aanpassen van het Franse kantoor Ilot Kleber aan de laatste eisen van duurzaamheid. Het project is in afwachting van het definitieve certificaat, maar de pre-assessment wijst uit dat het predicaat 'GOOD' haalbaar zou moeten zijn. Voorbeelden van maatregelen die in het project zijn doorgevoerd zijn: het gebruiken van duurzame koeling (door middel van grondwater in combinatie met ijsopslag), het upgraden naar een energiezuinig verwarmingssysteem, het toepassen van hoogfrequente verlichting, het schrijven van een gebouwhandleiding voor toekomstige gebruikers en het toepassen van cradle-to-cradle vloerbedekking. In de toekomst zal Wereldhave er naar streven bij alle nieuwe ontwikkelingen minimaal het BREEAM predicaat 'GOOD' te behalen (BREEAM = BRE Environmental Assessment Method). Om dit te realiseren zullen de door Wereldhave opgestelde programma's van eisen aangevuld worden met prestaties benoemd in BREEAM.

Vastgoedmanagement

Het duurzaam ondernemen van Wereldhave gaat uiteraard ook door tijdens de exploitatie van het gebouw. Voor de Nederlandse en Belgische portefeuille wordt groene stroom ingekocht. Verder heeft Wereldhave in 2009 de toegankelijkheid voor mindervaliden onderzocht. Alle winkelcentra zijn voldoende toegankelijk en van de kantoorgebouwen is 83% (40 gebouwen) voldoende toegankelijk.

Door voortgaande technologische ontwikkelingen is het van belang panden voortdurend te evalueren. Een voorbeeld hiervan is het Finse winkelcentrum Itäkeskus. Sinds de aankoop in 2002 zijn diverse verbeteringen aangebracht, zoals een upgradering van het koel- en verwarmingssysteem, het vernieuwen van verlichting en het plaatsen van nieuwe luchtbehandelingkasten. Door deze maatregelen is het elektriciteitsverbruik met bijna 15% gedaald ten opzichte van 2004.

De afgelopen twee jaar heeft Wereldhave in Europa voor circa 165.000 m² v.v.o. energielabels verworven. De meerderheid van de panden scoort voldoende tot goed. Voor panden die een matige score hebben behaald zal in de komende jaren bekeken worden welke verbeteringen mogelijk zijn. In de Verenigde Staten is Wereldhave bezig met het laten beoordelen van de energetische kwaliteit volgens het Energy Star programma. In tegenstelling tot het Europese energielabel krijgt een gebouw hierbij alleen een label toegekend als het boven een bepaalde norm presteert. Het gebouw aan West Broadway (San Diego) is inmiddels gecertificeerd en voorzien van een label. The Mint building in Washington DC wacht op de goedkeuring van de certificering.

Om gebouwen duurzaam te kunnen exploiteren is ook de hulp van gebruikers/huurders nodig. Hiertoe verstrekt Wereldhave de gebruikers/huurders informatie over de maatregelen die zij kunnen nemen om hun milieubelasting te reduceren. Per type huurder zal een speciale brochure worden opgesteld met tips voor een duurzame inrichting en een lijst van interieuradviseurs die bekend zijn met milieuvriendelijke toepassingen. In 2010 zullen ook per pand duurzaamheidsbrochures worden gemaakt. Op deze manier wil Wereldhave aan (potentiële) huurders concrete voorbeelden geven voor duurzame gebruiksmogelijkheden van het pand, zodat aanwezige faciliteiten optimaal worden benut.

Preadvies van de Raad van Commissarissen

Aan de aandeelhouders

Preadvies

Hierbij bieden wij u aan de jaarrekening 2009 van de vennootschap en het verslag van de Directie. De jaarrekening is gecontroleerd en door PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. van een goedkeurende accountantsverklaring voorzien. Wij stellen u voor deze jaarrekening vast te stellen. Wij kunnen ons verenigen met het voorstel van de Directie om een dividend uit te keren van € 3,20 in contanten en € 1,45 naar keuze van de aandeelhouder in contanten of in aandelen.

Samenstelling Directie

In 2009 is de heer G.C.J. Verweij teruggetreden uit de Directie. Hij is in 1977 in dienst getreden van Wereldhave en maakte vanaf 1988 deel uit van de Directie. Vanaf maart 1994 vervulde hij de functie van Directievoorzitter. De Raad van Commissarissen en de Directie zijn de heer Verweij bijzonder erkentelijk voor zijn grote bijdrage aan de onderneming. Hij heeft Wereldhave uit de vastgoedcrisis van de beginjaren negentig geleid en achtergelaten als een financieel sterke onderneming, die de turbulentie van de huidige financiële crisis goed kan doorstaan.

Tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 2 april 2009 zijn de heren J. Pars en D.J. Anbeek benoemd tot directeur. De heer Pars is sinds het terugtreden van de heer Verweij vanaf 1 juli 2009 Directievoorzitter. De Raad van Commissarissen is van mening dat de beide directeurs qua kennis en ervaring elkaar goed aanvullen, waardoor de nieuwe directie is toegerust op alle facetten die voor een internationaal opererende vastgoedbelegger van belang zijn.

De Raad van Commissarissen heeft in september 2009 met de nieuwe Directie uitgebreid aandacht besteed aan de strategie voor de komende jaren. Dit heeft geleid tot de conclusie dat de strategie van Wereldhave nog steeds de juiste is, maar dat de strategie op onderdelen is aangescherpt.

Voorstel tot benoeming

Op de Algemene Vergadering zal de heer P.H.J. Essers volgens rooster aftreden. Hij wordt voor herbenoeming voorgedragen voor een periode van drie jaar. Reden voor de voordracht is de fiscaaljuridische en bestuurlijke ervaring van de heer Essers. 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 2009 zeven keer vergaderd. Een uitgebreid verslag van de werkzaamheden van de Raad is te vinden op pagina 113 van dit jaarverslag.

Den Haag, 2 maart 2010

Raad van Commissarissen Wereldhave N.V.

J. Krant

F.Th.J. Arp

P.H.J. Essers

J.A.P. van Oosten

2009 in het kort

Herijking strategie

In 2009 is in samenspraak met de Raad van Commissarissen de strategie herijkt. Wereldhave richt zich op een stabiele groei van het direct resultaat en het dividend. Wereldhave streeft naar een uitbreiding van het belang in winkelcentra tot 50%-60% van de totale portefeuille. Logistiek vastgoed en vastgoed met een waarde van minder dan € 20 miljoen zal op termijn worden afgestoten.

Vastgoedmarkten

Op de kantorenmarkten is de bezettingsgraad in 2009 onder druk komen te staan. Bedrijfsinvesteringen werden opgeschort en veel gebruikers hebben hun activiteiten teruggeschoefd. Dit heeft in veel markten geleid tot een daling van de effectieve markthuren. Op de winkelmarkten bleef de bezettingsgraad stabiel, maar winkeliers werden geconfronteerd met dalende omzetten en zagen hun marge slinken. In de eerste helft van 2009 werden er nauwelijks vastgoedtransacties gesloten. In het tweede semester was een licht herstel te bespeuren. De algemene marktopinie is dat de rendementen van vastgoed zijn gestegen (en de prijzen dus zijn gedaald). Kansen kunnen zich aandienen wanneer zwaar gefinancierde partijen door herfinanciering met hogere rentelasten geconfronteerd worden en vastgoed moeten verkopen.

De financiële crisis op de verhuurmarkten van zowel kantoren als van winkelcentra heeft de scheidslijn tussen eerste- en tweedeklas vastgoed verscherpt. De strategie van Wereldhave, die gericht is op actief management van sterke winkelcentra, het kopen en tijdig verkopen van kantoren en het ontwikkelen van nieuw vastgoed dat aan de laatste eisen voldoet, past goed bij de huidige turbulente marktomstandigheden.

Waardering vastgoedportefeuille

In het licht van de gewijzigde marktomstandigheden is de portefeuille in 2009 met 9,1% afgewaardeerd. Het gewogen gemiddelde netto rendement is met circa 50 basispunten gestegen tot 6,7% (31 december 2008: 6,2%). Het gemiddelde netto aanvangsrendement (yield) is berekend door de netto markthuurlen te delen door de getaxeerde waarde vrij op naam.

Aan- en verkopen

Wereldhave heeft zich in 2009 onthouden van aankopen, gezien de voortgaande daling van vastgoedprijzen. De enige uitzondering vormde de aankoop van een winkel in het winkelcentrum Les Bastions en een perceel grond in Tournai voor totaal € 6,7 mln. In lijn met de strategie werd in het Verenigd Koninkrijk drie kleinere panden verkocht voor in totaal € 2,9 mln, waarmee een vervreemdingsresultaat van € 0,8 mln werd behaald. Op 15 februari 2010 heeft Wereldhave (belangen in) vier Nederlandse winkelcentra gekocht voor € 219,8 mln. Het gaat om de winkelcentra Eggert te Purmerend, De Koperwiek te Capelle a/d IJssel, Woensel XL te Eindhoven en De Roselaar te Roosendaal. Overdracht zal plaatsvinden op 16 maart 2010.

Ontwikkelingsportefeuille

In België heeft Wereldhave vergunning gekregen voor de uitbreiding van het winkelcentrum Nivelles met 12.000 m². Met de uitbreiding van het winkelcentrum zal naar verwachting in juni 2010 worden begonnen. In Tournai, eveneens in België, is de bouwaanvraag ingediend voor de uitbreiding van het winkelcentrum met 4.500 m² en een retailpark van 10.000 m². Een vergunning wordt verwacht in het vierde kwartaal van 2010. In de Verenigde Staten worden in het tweede kwartaal van 2010 de eerste twee kantoren van het project Eilan in San Antonio opgeleverd. De rest van de eerste fase, circa 500 woningen, een hotel en diverse commerciële voorzieningen, is in het vierde kwartaal van 2009 in aanbouw genomen. Oplevering hiervan is voorzien vanaf 2011.

Resultaten

Winst/Verlies

Het resultaat over 2009 bedraagt € -102,3 mln ofwel gecorrigeerd voor het minderheidsbelang € -5,07 per aandeel (2008: € 8,8 mln ofwel € 0,02 per aandeel). De daling van het resultaat is het gevolg van een negatieve herwaardering van de portefeuille in alle landen. Dit is vooral toe te schrijven aan stijgende rendementen en lagere markthuren. De totale herwaardering kwam uit op € -245,8 mln (2008: € -112,6 mln). Koersverschillen hadden een positief effect van € 6,0 mln op het resultaat (2008: € -1,6 mln). Het resultaat bestaat uit een direct resultaat (verhuuropbrengsten na aftrek van kosten) en een indirect resultaat (resultaat op gerealiseerde en ongerealiseerde waardeveranderingen). Hieronder vindt u een korte nadere toelichting. Een uitgebreid overzicht met vergelijkende cijfers vindt u op pagina 52 e.v. Voor een overzicht van herwaarderingen verwijzen wij u naar pagina 120. De toelichting op de jaarrekening en de overige gegevens (pagina's 56 t/m 111) vindt u op www.wereldhave.com. Desgewenst worden deze pagina's in gedrukte vorm kosteloos toegezonden.

Direct resultaat

Het direct resultaat over 2009 bedraagt € 111,1 mln en is daarmee € 1,7 mln hoger dan over 2008. Door toegenomen leegstand, vooral in twee kantoren in Washington DC en in Parijs, daalden de netto huuropbrengsten met € 5,8 mln. De stijging (inclusief koersverschillen) van het direct resultaat is dan ook vooral het gevolg van € 8,5 mln lagere interestlasten. De beheerkosten stegen met € 1,3 mln, vooral door wijzigingen in de samenstelling van de directie en advieskosten. Koersverschillen hadden per saldo nauwelijks effect op het directe resultaat.

De daling van de interestlasten is het gevolg van sterk gedaalde rentetarieven, vooral in de Verenigde Staten. Wereldhave heeft in 2009 sterk geprofiteerd van de lage rente, doordat een groot deel van de leningen tegen variabele rente was gefinancierd. Over de eerste negen maanden van het jaar is de gemiddelde rente fors gedaald, maar als gevolg van de op 16 september geplaatste 5-jarige converteerbare obligatie van € 230 mln tegen 4,375% is de gemiddelde rente per 31 december 2009 weer opgelopen tot 3,3% (2008: 3,7%).

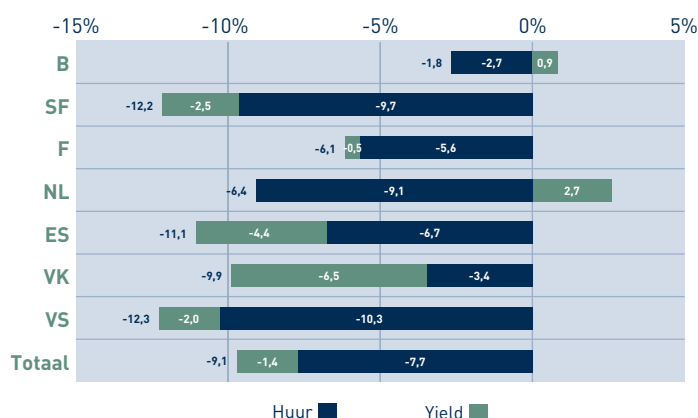
De bezettingsgraad is ten opzichte van 2008 met 5 procentpunt gedaald tot 89,7%. Uitgesplitst per sector bedraagt de bezettingsgraad over 2009: kantoren 81,3%, retail/leisure 97,8%, logistiek 98,9% en residentieel 88,1%.

Indirect resultaat

Het indirect resultaat over 2009 (inclusief geconsolideerd minderheidsbelang van derden in Wereldhave Belgium) bedraagt € -213,4 mln (2008: € -100,6 mln).

Het gemiddelde bij de waardering gehanteerde rendement op de portefeuille is in 2009 met circa 50 basispunten gestegen, waarbij het gewogen netto aanvangsrendement van de portefeuille uitkwam op circa 6,7% (2008: 6,2%). De stijging van de aanvangsrendementen en lagere markthuren hebben geresulteerd in een negatieve herwaardering van de vastgoedportefeuille per 31 december 2009 van resp. 7,7% en 1,4%. De uitsplitsing over de verschillende landen is weergegeven in de tabel hieronder. De herwaardering op financiële instrumenten (rentederivaten) bedroeg € -1,2 mln (2008: € 4,7 mln).

Herwaardering per 31 december 2009 (in % naar oorzaak)



Kerncijfers (x € 1 mln)

Resultaten

	2009	2008
Winst	-/-102,3	8,8
Direct resultaat	111,1	109,4
Indirect resultaat	-/-213,4	-/-100,6
Winst per aandeel (x € 1)	-/- 5,07	0,02
Direct resultaat per aandeel (x € 1)	4,93	4,92

Vermogen

	2009	2008
Onroerend goed in exploitatie	2.418,2	2.646,0
Eigen vermogen	1.686,5	1.860,2
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	73,77	83,74

In 2009 werd een vervreemdingsresultaat behaald van € 0,8 mln (2008: € 4,3 mln). Lagere waarderingen van vastgoed en een vrijval van latente belastingen in het Verenigd Koninkrijk zorgden voor een afname van de latente belastingen over het indirect resultaat met € 34,8 mln (2008: € 10,0 mln). De interestlasten in het indirect resultaat stegen met € 0,4 mln tot € 2,0 mln, vooral in verband met de plaatsing van een convertible van € 230 mln in 2009. De overige financiële baten en lasten zijn met € 6,1 mln verbeterd, als gevolg van eenmalige pensioenlasten in 2008 en koersverschillen.

Dividend

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal over 2009 een keuzedividend worden voorgesteld van € 4,65 waarvan € 3,20 in contanten ter voldoening aan de fiscale uitdelingsverplichting onder inhouding van dividendbelasting wordt uitgekeerd en € 1,45 naar keuze van de aandeelhouder in contanten of in aandelen. De laatstgenoemde uitkering komt ten laste van de herbeleggingsreserve, waardoor geen dividendbelasting verschuldigd is. Het dividend wordt vanaf 7 mei 2010 betaalbaar gesteld. Aandeelhouders kunnen vanaf 19 april 2010 tot en met 3 mei 2010, 17.00 u CET hun keuze kenbaar maken. Met een dividend van € 4,65 bedraagt de pay-out ratio 94,3%. Indien een aandeelhouder geen keuze maakt, zal hem het dividend in aandelen worden uitbetaald.

De keuzecomponent in aandelen (uitgedrukt als percentage) wordt bepaald door het keuzedividend in contanten te delen op het gemiddelde van de slotkoersen van 26 april tot en met 3 mei 2010, met een bandbreedte van 3%-5%. Het maximum aantal gewone aandelen dat kan worden uitgegeven is het aldus vastgestelde percentage maal het aantal uitstaande gewone aandelen. Het aantal daadwerkelijk uitgegeven aantal aandelen zal na afloop van de keuzeperiode via een persbericht op 4 mei 2010 vóór beurs worden gecommuniceerd. De nieuw uit te geven gewone aandelen geven dezelfde rechten als de reeds uitstaande gewone aandelen, en zijn gerechtigd tot dividend over het boekjaar 2010 en latere jaren.

Koersontwikkeling

Aandeelhouders van Wereldhave hebben in 2009 een total return behaald van 13,3% (2008: -9,4%). Dit rendement lag 22,8% onder 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 2009: 42,1%). De koers/direct resultaat verhouding lag ultimo 2009 op 13,5. De beursomzet bedroeg gemiddeld circa 131.000 stuks per dag. Opties op het aandeel worden verhandeld op Euronext.Liffe.

Koersverloop aandeel 2009 (€)



Koers/DR

Koers (x € 1)

	2009	2009	2008
hoogst	14,26	70,29	83,76
laagst	9,21	45,39	55,16
ultimo	13,53	66,70	63,00

Eigen vermogen

Eind 2009 bedroeg het eigen vermogen inclusief minderheidsbelang, vóór aftrek van het voorgestelde dividend, € 1.686,5 mln. Dit komt neer op een solvabiliteit van 70% (2008: 71%). Wereldhave hanteert als richtlijn voor de lange termijn een solvabiliteit tussen de 55% en 65%. Solide vermogensverhoudingen beperken de rentegevoeligheid en verhogen de slagkracht voor het doen van nieuwe investeringen. In 2009 zijn in verband met de uitkering van een keuzedividend 495.253 nieuwe aandelen uitgegeven. Op 31 december 2009 bedroeg het totaal aantal uitstaande gewone aandelen 21.276.988.

Op 8 juli 2009 zijn alle geplaatste preferente aandelen in het kapitaal van Wereldhave N.V. ingetrokken en is de beursnotering van de preferente aandelen beëindigd. Wereldhave houdt de mogelijkheid in de toekomst nieuwe preferente aandelen of prioriteitsaandelen te plaatsen en heeft daarmee een mogelijkheid van bescherming tegen vijandige overnames. Nadere informatie daarover vindt u op pagina 25. Het aandeelhouderschap van Wereldhave is gespreid over institutionele beleggers en particulieren, in binnen- en buitenland. Wereldhave kent op 31 december 2009 slechts één aandeelhouder met een belang van meer dan 5%, te weten ABP (middellijk via APG Algemene Pensioen Groep N.V.) met 5,95%. De free float van de gewone aandelen is 100%. De intrinsieke waarde per aandeel vóór winstverdeling per 31 december 2009 is uitgekomen op € 73,77 (2008: € 83,74).

Vreemd vermogen

Eind december 2009 bedroeg het rentedragend vreemd vermogen € 712,8 mln, waarvan 40% tegen variabele rente. De variabele geldmarktrente lag in 2009 wederom op een lager niveau dan in de voorafgaande jaren. De renteverlagingen, met name in het Verenigd Koninkrijk en in de Verenigde Staten, hebben een gunstig effect gehad. In het derde kwartaal van 2009 heeft Wereldhave een converteerbare geldlening geplaatst van € 230 mln tegen 4,375%. Hierdoor is het gemiddelde rentepercentage per eind 2009 uitgekomen op 3,3%.

Mede als gevolg van de obligatielening zijn de direct voor aankopen en investeringen beschikbare kredietlijnen gestegen tot ruim € 390 mln en is het percentage leningen tegen variabele rente gedaald van 75% tot 40%. Leningen in USD en GBP maken onderdeel uit van de valutadekkingspolitiek.

Wereldhave had op 31 december 2009 ondanks stevige afwaarderingen van de vastgoedportefeuille nog steeds zeer solide vermogensverhoudingen en relatief weinig schulden. Met de zogenoemde "Loan To Value" ratio van 29,7% 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 19. Wereldhave streeft naar een leningenportefeuille die qua looptijd evenwichtig gespreid is over de middellange termijn. Medio 2010 dient voor circa € 200 mln aan leningen te worden verlengd. De eerste contacten daarover zijn reeds gelegd. 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.

Mutaties intrinsieke waarde per dividendgerechtigd aandeel (x € 1)

	2009	2008
Intrinsieke waarde vóór winstverdeling per 01-01	83,74	89,06
af: dividend voorgaand jaar	4,65	4,65
	79,09	84,41
Direct resultaat	4,93	4,92
Indirect resultaat	-/- 10,00	-/- 4,90
Overige vermogensmutaties	-/- 0,25	-/- 0,69
Intrinsieke waarde per 31-12 vóór winstverdeling af: voorgesteld dividend	73,77	83,74
	4,65	4,65
Intrinsieke waarde na winstverdeling per 31-12	69,12	79,09

De € 200 mln converteerbare obligatie 2006-2011 met een nominaal interestpercentage van 2,5% heeft een conversiekoers van € 97,00. De € 230 mln converteerbare obligatie 2009-2014 met een nominaal interestpercentage van 4,375% heeft een conversiekoers van € 72,18. Per 31 december 2009 waren er geen obligaties geconverteerd in aandelen Wereldhave.

Valuta

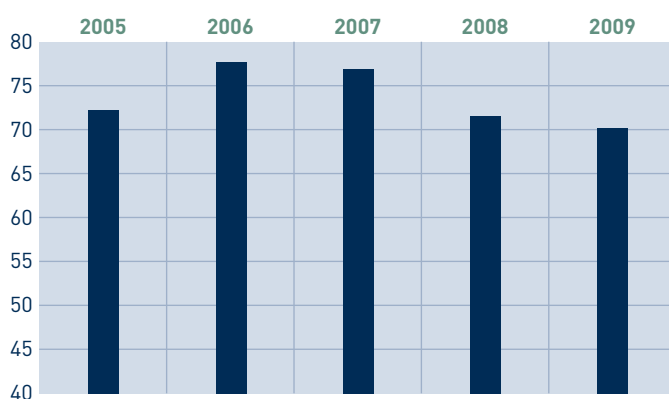
Eind 2009 was de USD voor 62% (2008: 68%) afgedekt en de GBP voor 61% (2008: 61%). In 2009 is gebruik gemaakt van valutatermijntransacties voor het indekken van de posities in pond en dollar. Het netto positief effect van koersverschillen op het eigen vermogen bedroeg € 1,2 mln (2008: € -13,3 mln).

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 40%-70%. Resultaten in USD en GBP worden, anders dan door rentelasten in dezelfde valuta, niet apart gedekt.

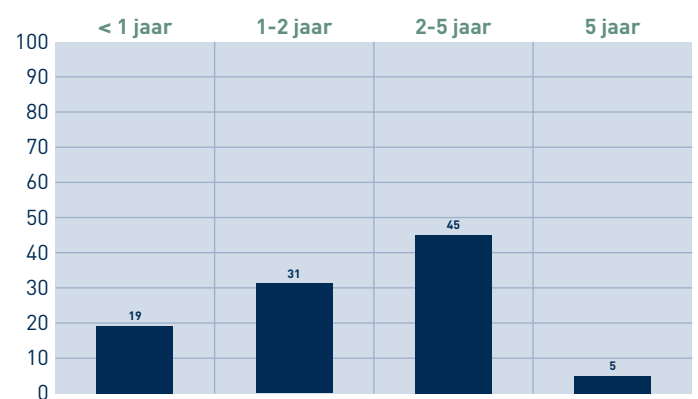
Derivaten

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

Solvabiliteit in %



Restant looptijd rentedragende schulden (in %)



Samenstelling van de portefeuille

In de samenstelling van de portefeuille is in 2009 vrijwel geen wijziging gebracht. De bezettingsgraad is in 2009 uitgekomen op 89,7%. De toename van de leegstand ten opzichte van 2008 (bezettingsgraad 94,7%) wordt veroorzaakt door eind 2008 ontstane leegstand in 2 kantoren (Parijs en Washington DC). In Parijs is met ingang van medio februari 2010 circa 10.400 m² verhuurd, ongeveer de helft van de Franse leegstand. In Washington heeft Wereldhave circa 4.700 m² verhuurd, ongeveer 55% van de eind december 2008 leeggekomen ruimte. De nieuwe huren liggen boven de oude huurniveaus. Ook in Manchester is bij de verhuur belangrijke vooruitgang geboekt. In december 2009 en in januari 2010 zijn huur-overeenkomsten getekend, waarmee 93% van het verhuurbaar vloeroppervlak van dit kantorenproject is verhuurd.

De portefeuille onroerend goed in exploitatie onderging tegen de ultimokoersen van 2009 een negatieve herwaardering van 9,1%. Eind 2009 bedroeg de waarde van de portefeuille ontwikkelingsprojecten € 81,6 mln; de waarde van de portefeuille in exploitatie € 2.418,2 mln. Het overzicht van herwaarderingen staat vermeld op pagina 120. Informatie over de ontwikkelingsportefeuille vindt u op de pagina's 32 en 33.

Op 15 februari 2010 heeft Wereldhave met de aankoop van belangen in vier Nederlandse winkelcentra voor € 219,8 mln een belangrijke eerste stap gezet in het strategisch voornemen om het aandeel winkelcentra in de portefeuille uit te breiden tot 50-60% van de portefeuille. Na overdracht komt het aandeel winkelcentra in de portefeuille op ca. 50%.

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

	2005	2006	2007	2008	2009
Nederland	6,0	6,1	52,3	–	–
België	–	–	22,2	–	–
Finland	–	–	–	–	–
Frankrijk	–	105,9	0,1	–	–
Spanje	–	–	–	–	–
VK	62,2	59,0	12,6	6,2	2,7
VS	10,0	–	60,6	–	–
Totaal	78,2	171,0	147,8	6,2	2,7

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

	2005	2006	2007	2008	2009
Nederland	–	1,7	–	–	–
België	3,9	2,1	–	–	5,6
Finland	–	–	–	–	–
Frankrijk	–	–	–	–	–
Spanje	–	–	53,9	–	–
VK	120,2	–	–	–	–
VS	–	101,5	150,0	117,7	–
Totaal	124,1	105,3	203,9	117,7	5,6

Samenstelling portefeuille onroerend goed in exploitatie (in %) *

	05	06	07	08	09
Kantoren	48	45	45	45	45
Retail/Leisure	41	44	46	46	46
Logistiek	9	9	7	7	7
Residentieel	2	2	2	2	2

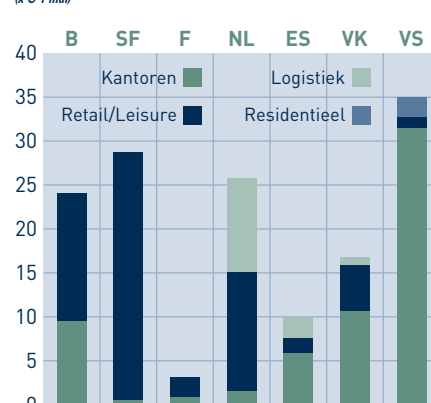
Geografische spreiding portefeuille onroerend goed in exploitatie (in %) *

	05	06	07	08	09
België	15	14	14	14	16
Finland	19	21	22	22	21
Frankrijk	9	7	7	7	7
Nederland	16	16	15	15	16
Spanje	5	5	7	7	6
VK	18	17	14	8	9
VS	18	20	21	27	25

Netto huuropbrengsten per land (in %) *

	05	06	07	08	09
België	14,2	14,5	15,2	15,4	16,8
Finland	17,9	18,5	19,6	19,9	20,1
Frankrijk	11,3	9,0	7,7	7,6	2,1
Nederland	17,0	17,5	17,9	16,3	18,0
Spanje	4,8	5,5	6,4	7,0	6,8
VK	17,6	17,7	15,5	13,3	11,7
VS	17,2	17,3	17,7	20,5	24,5
Totaal	100	100	100	100	100

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



Personeel en organisatie

De heer G.C.J. Verweij is per 30 juni 2009 teruggetreden uit de Directie van Wereldhave. Hij kan terugzien op een lange en succesvolle carrière bij Wereldhave. Hij is in 1977 in dienst getreden bij de afdeling bouwzaken, werd in 1981 benoemd tot hoofd van de afdeling en in 1982 werd hij directeur van Wereldhave Management Holding B.V. In 1988 werd hij benoemd tot directeur van Wereldhave N.V. De laatste vijftien jaar was de heer Verweij Directievoorzitter. Directie en medewerkers zijn de heer Verweij dank verschuldigd voor al hetgeen hij in die jaren voor Wereldhave heeft betekend.

In december 2009 is de heer Arto Asikainen, directeur van Wereldhave Finland, met pensioen gegaan. Hij blijft als adviseur verbonden aan Wereldhave Finland. De heer Asikainen werd opgevolgd door mevrouw Irja Hanelius, die al bij Wereldhave werkzaam was als shopping centre manager Itäkeskus. Met de benoeming van mevrouw Hanelius zijn twee van de zeven landendirecteuren vrouw.

Met ingang van 1 januari 2010 heeft Wereldhave een afdeling Winkelcentrum Ontwikkeling. De afdeling is door Wereldhave opgericht om de lokale organisaties in de landen waar Wereldhave winkelcentra bezit te ondersteunen bij het verbeteren van de huurdersmix en van de aantrekkelijkheid van de winkelcentra. Verder zorgt de afdeling voor het uitwisselen van kennis en ervaring tussen de landenorganisaties en het opstellen en implementeren van 'best practices' op het gebied van winkelcentrummanagement.

Ook is in 2009 een afdeling Fiscale zaken gevormd, om de internationale fiscale positie van Wereldhave te optimaliseren. De taken waren daarvoor ondergebracht bij de afdeling Control & Administratie. In de organisatie is verder geen wijziging gebracht.

In april 2009 heeft Wereldhave het nieuwe, zelf ontwikkelde informatiesysteem Aremis in gebruik genomen. De conversie vanuit het oude informatiesysteem is succesvol verlopen. De komende jaren zal het informatiesysteem verder worden uitgebreid.

Gedurende het jaar waren er bij Wereldhave gemiddeld 127 personen werkzaam, waarvan 88 in de landenvestigingen. De toename in relatie tot eerder gepubliceerde aantallen houdt verband met het feit dat personeel dat belast is met het direct dagelijks beheer van de vastgoedobjecten thans wordt meegeteld. Van het totaal aantal personen was 48% vrouw en 52% man. De gemiddelde leeftijd van werknemers bedraagt 45 jaar, terwijl de gemiddelde duur van het dienstverband 10 jaar bedraagt. Het ziekteverzuim kwam uit op 1,9% (2008: 2%).

Wij danken al onze medewerkers voor hun inzet en betrokkenheid.

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. 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 veranderingen in de Corporate Governance Code zoals voorgesteld door de Commissie Frijns hebben voornamelijk betrekking op (interne) risicobeheersing, het remuneratiebeleid, maatschappelijk verantwoord ondernemen, diversiteit binnen de Raad van Commissarissen en communicatie met en verantwoordelijkheid van de aandeelhouder. De reactie van Wereldhave op deze nieuwe Code is te vinden op de website van Wereldhave. Als gevolg van de nieuwe Code zijn ook de reglementen voor de Raad van Commissarissen, Auditcommissie en Directie, de profielschets en het beleid bilaterale contacten herzien.

Comply or explain

Wereldhave voldoet volledig aan de Code. Waar van de code wordt afgeweken is het beginsel van 'comply or explain' toegepast. De enige afwijking op de code vormt de statutaire mogelijkheid tot het doen van bindende voordrachten van bestuurders door prioriteitsaandeelhouders. Deze bindende voordracht houdt verband met de beschermingsconstructie (zie pagina 25). De afwijking is door de aandeelhouders goedgekeurd. De volledige tekst van de Code is te raadplegen op www.commissiecorporategovernance.nl.

Bedrijfsrisico's en risicobeheersing

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

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

Door zelf nieuw vastgoed te laten bouwen en ouder vastgoed te verkopen, heeft Wereldhave een jonge, goed verhuurbare portefeuille van eersteklas vastgoed opgebouwd. De lokale managementorganisaties onderhouden rechtstreekse contacten met de huurders en rapporteren regelmatig aan de Directie 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. In de standaard huurvoorwaarden is opgenomen dat de huur vooraf moet worden betaald. Daarnaast vormen betalingsgaranties een vast onderdeel van de standaard huurovereenkomst van Wereldhave. Een 0,5% wijziging van de bezettingsgraad heeft een effect van € 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.

Wereldhave's strategie waarborgt een aantrekkelijke, goed verhuurbare portefeuille. Ook van eersteklas vastgoed kan de waarde dalen. De waardeontwikkeling van de portefeuille wordt nauwlettend gevolgd. Wereldhave waardeert haar vastgoed tegen marktwaarde, kosten koper. De gehele portefeuille wordt ieder kwartaal getaxeerd. Externe taxaties door onafhankelijke, beëdigde taxateurs vinden plaats per 30 juni en 31 december. In beginsel wordt de portefeuille in elk land door twee verschillende taxateurs gewaardeerd. Intern wordt de gehele portefeuille per 31 maart en 30 september gewaardeerd. Met haar solide vermogensverhoudingen is Wereldhave goed in staat eventuele waardedalingen van het vastgoed op te vangen. Een wijziging van het gemiddelde aanvangsrendement met 0,25% heeft een effect van € 76,1 mln op het eigen vermogen en (indirect) resultaat (€ 3,58 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 valutaswaps 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 dekkingspercentage van 50% met een bandbreedte van 40% tot 70%. Eind 2009 was de USD voor 62% (2008: 68%) afgedekt en de GBP voor 61% (2008: 61%). 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 € 17,6 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 € 2,1 mln op het directe resultaat (€ 0,10 per aandeel).

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

Van het rentedragend vreemd vermogen van € 712,8 mln per 31 december 2009, was 40% tegen variabele rente geleend. Inflatiecijfers, in samenhang met zowel rentevoeten als valutakoersen, maken onderdeel uit van de managementinformatie en de door de Directie vastgestelde parameters voor de toekomstverwachting, die worden gehanteerd bij de vaststelling van het beleid. Wereldhave beschikt over renteconsolidatiemogelijkheden in de vorm van renteswaps en trekkingen op gecommiteerde vastrentende faciliteiten en houdt solide vermogensverhoudingen aan. Met een Loan to Value ratio ultimo 2009 van 29,7% behoort Wereldhave tot de meest solide gefinancierde Europese beursgenoteerde vastgoedfondsen. Een wijziging van de geldmarktrente met 0,5% heeft een effect van € 1,4 mln op het direct resultaat en het eigen vermogen (€ 0,07 per aandeel).

Overige risico's

Operationeel

Het debiteurenrisico is het risico van het in gebreke blijven van een contractpartij op betalingen aan Wereldhave. Indien 1% van de debiteuren in gebreke zou blijven, dan zou dit het direct resultaat met € 0,1 mln (€ nihil per aandeel) beïnvloeden. Wereldhave houdt 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 2009 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 integriteitsgevoelige functies zijn geïnventariseerd. Voor het aannemen van medewerkers op dergelijke posities gelden bijzondere procedures.

Wereldhave heeft een voor haar geëigende administratieve organisatie opgezet waarin de interne controle is verankerd. De bedrijfsprocessen zijn gedocumenteerd in een database die online beschikbaar is voor alle medewerkers. Met het systeem wordt niet alleen de continuïteit van de bedrijfsprocessen geborgd, maar wordt ook de binnen het bedrijf aanwezige kennis vastgelegd en gedeeld. De bedrijfsprocessen zijn voorts uitgewerkt in taakomschrijvingen per functie.

Het stelsel van Administratieve Organisatie/ Interne Controle is gebaseerd op een zover mogelijk doorgevoerde functie-scheiding. 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.

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 het resultaat van Wereldhave N.V. en de gezamenlijk in de consolidatie opgenomen ondernemingen; en
3. dat het jaarverslag een getrouw beeld geeft omtrent de toestand op de balansdatum, de gang van zaken gedurende het boekjaar van Wereldhave N.V. en van de met haar verbonden ondernemingen waarvan de gegevens in haar jaarrekening zijn opgenomen; en
4. dat in dit jaarverslag de wezenlijke risico's zijn beschreven waarmee Wereldhave en de met haar verbonden ondernemingen worden geconfronteerd.

Beloningsbeleid

Het remuneratierapport van Wereldhave wordt jaarlijks ter goedkeuring aan de aandeelhouders voorgelegd. Voor het jaar 2010 wordt naast een aanpassing van het vaste salaris een nieuwe variabele beloning voor de Directie voorgesteld ingaande 2010. Hierbij is rekening gehouden met de door DNB/AFM gepubliceerde principes voor beheerst beloningsbeleid. De voorgestelde beloning is hoofdzakelijk gebaseerd op de ontwikkeling van het direct resultaat, waarbij meer gewicht wordt toegekend aan de lange termijn ontwikkeling ervan. Het voorstel is verder om de korte termijn bonus voor het jaar 2009 niet te wijzigen en de lange termijn bonus die gold voor 2009 af te rekenen in 2010 (wanneer de nieuwe regeling ingaat).

Nieuwe opzet

De korte en lange termijn bonus voor de jaren 2010-2012 wordt bepaald aan de hand van de ontwikkeling van het direct resultaat per aandeel (hierna ook wel aangeduid als EPS) en aan de hand van persoonlijke doelstellingen. Meer informatie vindt u in het verslag van de Raad van Commissarissen op pag. 114

Algemene Vergadering van Aandeelhouders

De jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt gehouden in de maand april. Het stemrecht op de aandelen wordt bepaald door de nominale waarde van de aandelen. Wereldhave kent gewone aandelen, preferente aandelen en prioriteitsaandelen A en B, elk met een nominale waarde van € 10. Op 31 december 2009 stonden 21.276.988 gewone aandelen en 10 prioriteitsaandelen A uit; er stonden geen prioriteitsaandelen B en preferente aandelen uit.

Wereldhave hanteert een registratiedatum die 30 dagen en een oproeping die 42 dagen voor de aandeelhoudersvergadering ligt. Voor K-stukken geldt dat deze vóór of op de registratiedatum in bewaring dienen te worden gegeven en tot en met de registratiedatum geblokkeerd blijven. Voor uitgebreide informatie wordt verwezen naar de agenda en de oproeping voor de vergadering.

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

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

Directie

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

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

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

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

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

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

Raad van Commissarissen

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

De Raad vergadert volgens een vast vergaderschema, tenminste zes maal per jaar. Eén van deze vergaderingen is gewijd aan het bespreken – buiten aanwezigheid van de Directie – van het eigen functioneren van de Raad, de relatie tot de Directie en de samenstelling, beoordeling en beloning van de Directie. Het functioneren van de Raad van Commissarissen wordt beoordeeld aan de hand van vooraf door de Commissarissen ingevulde vragenlijsten. Als gevolg van de nieuwe Code is de profielschets waaraan leden van de Raad van Commissarissen dienen te voldoen herzien. De herziening ziet op diversificatie binnen de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen wordt ondersteund door de secretaris van de vennootschap.

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

De leden van de Raad van Commissarissen worden benoemd en ontslagen door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, op voordracht van de vergadering van houders van prioriteitsaandelen. De Algemene Vergadering stelt de vergoeding van Commissarissen vast. De hoogte van de vergoeding is vastgesteld in 1999 en wordt jaarlijks geïndexeerd. Voor het jaar 2010 en volgende wordt voorgesteld naast de reguliere beloning van commissarissen een jaarlijkse vaste vergoeding van € 4.000 toe te kennen aan de voorzitter van een commissie en een vergoeding van € 3.000 toe te kennen aan leden van een commissie.

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

De auditcommissie van de Raad van Commissarissen bestaat uit de heren Drs F.Th.J. Arp RA (voorzitter) en Prof. Dr. P.H.J. Essers. De auditcommissie heeft in februari en in november 2009 een vergadering gehad met de accountant, waarbij de jaarrekening 2008, het interim verslag 2009, de interne review en de compliance binnen Wereldhave werden besproken.

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

Bescherming

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

De 10 uitstaande prioriteitsaandelen A worden gehouden door de Stichting tot het houden van prioriteitsaandelen van de naamloze vennootschap: 'Wereldhave N.V.' Het bestuur van de stichting wordt gevormd door de leden van de Directie en de leden van de Raad van Commissarissen. Naast de winstrechten zijn de vaststelling van het aantal directeuren en commissarissen van de vennootschap en het kunnen opmaken van een bindende voordracht voor hun benoeming de belangrijkste rechten verbonden aan de prioriteitsaandelen A en B. Tot ontslag of schorsing, anders dan met instemming van de houders van de prioriteitsaandelen, kan door de Algemene Vergadering slechts worden besloten met tweederde der uitgebrachte stemmen, vertegenwoordigend meer dan de helft van het geplaatste kapitaal.

De 'Stichting tot het houden van Preferente en Prioriteitsaandelen B Wereldhave' heeft volgens artikel 2 lid 1 van haar statuten ten doel het behartigen van de belangen van Wereldhave, van de met haar verbonden onderneming en van alle daarbij betrokkenen, waarbij de stichting onder meer in aanmerking neemt het behoud van de zelfstandigheid, de continuïteit en de identiteit van de vennootschap en de onderneming. Het bestuur van de stichting wordt gevormd door de heren Drs 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.

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 2009 evenals in voorgaande jaren geen persoonlijk belang bij beleggingen van de vennootschap. Voor zover de vennootschap bekend, hebben in het verslagjaar geen onroerendgoedtransacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de vennootschap zijn te beschouwen.

Accountant

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

Investor relations

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

De landen waarin Wereldhave vooral actief is in winkelcentra zijn Nederland, België en Finland. Op termijn streeft Wereldhave ernaar in het Verenigd Koninkrijk een vierde retail portefeuille op te bouwen.

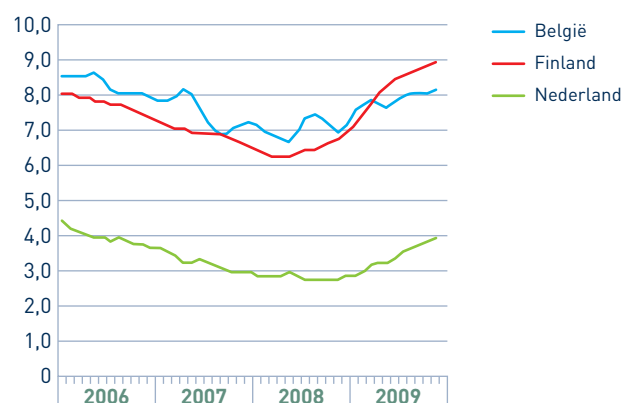
In 2009 heeft de neergang van de economische conjunctuur een sterke invloed gehad op het consumentenvertrouwen en daarmee op de detailhandel en op de markt voor winkelvastgoed. Als gevolg van verschillen in de economische structuur, de sociale zekerheid en de structuur van de winkelmarkt werkte dit per land waar Wereldhave in winkelvastgoed investeert anders uit. Zo verdwenen in België de sleutelgelden, stabiliseerden in Nederland de nominale huren en daalden in Finland de omzethuren tot het basis-niveau. In het algemeen is de scheidslijn tussen eersteklas en overig winkelvastgoed verscherpt.

België

De Belgische economie heeft zich in dit crisisjaar opvallend stabiel ontwikkeld. België is een doorvoerland bij uitstek: de eigen uitvoer is relatief beperkt en aan de doorvoer wordt weliswaar relatief weinig waarde toegevoegd maar de doorvoer stond niet onder druk. De vermogenspositie van veel Belgische consumenten is aangetast door de crash van het volksaandeel Fortis, maar de huizenwaardes in België zijn in vergelijking met andere landen relatief stabiel gebleven. Doordat de economie het minder slecht deed dan in veel andere Westerse landen, heeft de Belgische consument zijn gedrag ook minder bijgesteld. De reeds hoge spaarquote bleef ongeveer op zijn oude niveau en de consumptieve bestedingen daalden veel minder hard dan in andere Europese landen. Hierdoor bleven de winkelomzetten redelijk op peil. Wel zijn winkelketens terughoudender geworden met het aanhuren van nieuwe winkelruimte. Hierdoor is de grootste druk van de markt verdwenen en zijn de sleutelgelden, die winkeliers aan elkaar betalen om een winkelruimte over te nemen, grotendeels verdwenen.

Werkloosheid

(% van de beroepsbevolking)



Spaarquote van huishoudens

(% van het besteedbaar inkomen dat wordt gespaard)



Finland

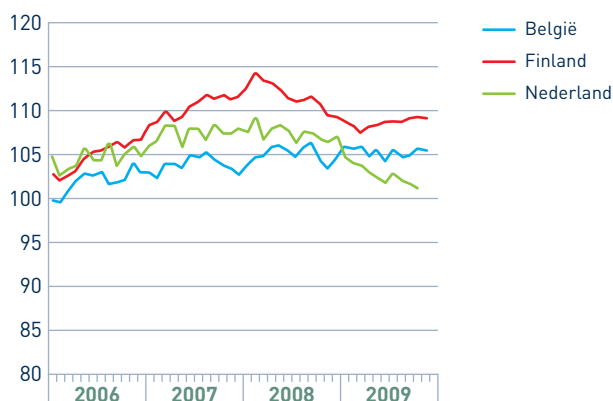
In Finland daalde het consumentenvertrouwen door de sterk gedaalde export van hout en elektronica, verreweg de twee belangrijkste pijlers van de Finse export en daarmee van de economie. Dit gebeurde na het stilvallen van bouwprojecten in diverse landen en na de wereldwijd sterk verminderde vraag van consumenten naar luxeproducten, waaronder elektronica. De Finse export, die sterk verbonden is met Duitsland, Rusland en het Verenigd Koninkrijk, daalde in 2009 met ruim 26% en de werkloosheid is gestaag opgelopen. De hierdoor gedaalde inkomenszekerheid vertaalde zich in een grotere spaarzin onder de Finse bevolking en sterk verminderde winkelbestedingen. Diverse overheidsmaatregelen en een toenemend vertrouwen in de economie hebben inmiddels geleid tot een stabilisatie van de detailhandelsomzetten. Deze lagen in 2009 echter nog aanzienlijk onder het niveau van 2007 en 2008. De lagere winkelomzetten hebben een sterk effect op de (bruto) winstmarge van ondernemers, waardoor ook de markthuren voor winkelruimte sterk onder druk zijn komen te staan.

Nederland

De Nederlandse economie werd vanaf 2008 bij de wereldwijde economische neergang betrokken doordat de export begon te haperen. Nederland exporteert vrij veel producten van de maakindustrie en ook aan de doorvoer wordt waarde toegevoegd. De verzwakte positie van de Nederlandse financiële sector had een grote invloed op het ondernemers- en consumentenvertrouwen. Dat deze ontwikkelingen aanvankelijk slechts een beperkt effect hadden op de werkgelegenheid kwam doordat de Nederlandse arbeidsmarkt aan het begin van de crisis erg krap was. In plaats van banen gingen er daardoor vacatures verloren. Werkgevers deden – en doen nog steeds – alles om hun personeel in dienst te kunnen houden. Pas vanaf begin 2009 loopt de werkloosheid in Nederland op. Door deze veranderde situatie – en doordat de huizenprijzen in 2009 gemiddeld met 5% zijn gedaald – zijn consumenten flink gaan sparen wat leidde tot een sterke correctie van de bestedingen in detailhandel.

Detailhandelsverkopen

(index, 2005 = 100)



De landen en regio's waarin Wereldhave vooral actief is als investeerder in kantoren zijn Frankrijk, Spanje, het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten. Op termijn zal het accent van de portefeuille in het Verenigd Koninkrijk worden verlegd naar winkelcentra.

In 2009 is door de economische recessie, en in het bijzonder in markten waar de financiële sector sterk is vertegenwoordigd, de vraag naar kantoorruimte sterk afgenomen waardoor de leegstand is gestegen. Voortgaande nieuwbouw verslechterde dit beeld. Over de hele lijn daalden de huren. Nader bezien valt op dat alle markten en steden verschillend hebben gereageerd op de veranderde omstandigheden met aanpassingen van contractuele huren en aanpassingen van de effectieve huren. In het laatste geval werden huurders bij verlenging of bij nieuwe contracten met incentives over de streep getrokken.

Wereldhave heeft een voorkeur voor grote en liquide kantorenmarkten. Het grootste deel van de kantoren in de portefeuille is te vinden in grote Europese steden als Brussel, Parijs, Madrid, Londen en Manchester en in Amerikaanse steden als Washington DC, Dallas, Austin en San Diego. In al deze steden draait de lokale economie voor een belangrijk deel op de tertiaire sector, met name op dienstverlening aan financiële ondernemingen.

België

In Brussel zijn overheid en EU de grootste werkgever. De nominale huurdaling is hier beperkt gebleven tot zo'n 12% ten opzichte van de piek in 2007. Als gevolg van incentives daalde de effectieve huur wel sterker. Ook veroorzaakt een grote ontwikkelingspijplijn voortgaande druk op de huren. Gezien de bescheiden huurniveaus vergeleken met Brussel valt te bezien of de huren in Antwerpen nog veel verder zullen dalen.

Frankrijk

In Parijs is de overheidssector dominant aanwezig. Hier zijn vooral incentives ingezet om de daling van de nominale huurniveaus te matigen. De effectieve huren zijn met 11% gedaald. Hierdoor heeft het centrum van Parijs aan concurrentiekracht gewonnen ten koste van de westelijke randsteden. De leegstand in centraal Parijs ligt slechts op 4,8%. De daling van de huren was het sterkst in de periferie.

Spanje

In Madrid zijn de huren in 2009 eveneens sterk gedaald door sterk teruggelopen vraag. De huren liggen nu weer op het niveau van 2006. Incentives zijn standaard geworden. Huurders trekken hier juist uit het centrum op zoek naar goedkopere kantoorruimte. Dit heeft de huren in het centrum onder druk gezet, die daardoor in de loop van het jaar met circa 30% zijn gedaald.

Verenigd Koninkrijk

Financiële markten en wereldhandel zijn de belangrijkste steunpilaren voor de Londense economie. In het Verenigd Koninkrijk werken meer dan 350.000 mensen in de financiële sector. Met name de City en het West End werden hard geraakt door de financiële crisis en de daaruit ontspruitende recessie. Verhuurders pasten de contractuele huren snel aan op de snel gestegen leegstand. In de City daalden de nominale huren met circa 10% en in West End met 7,4% maar de effectieve huren daalden zelfs met 50% resp. 44%. Door de gedaalde markthuren nam de vraag weer toe, waardoor de prijzen in het vierde kwartaal stabiliseerden.

In Manchester is de financiële sector ook sterk vertegenwoordigd. De nominale huren bleven stabiel, maar de effectieve huren daalden met circa 20%. De incentives zijn hier in 2009 sterk in omvang toegenomen. De daling zal naar wordt verwacht nog enige tijd aanhouden in 2010. Als gevolg van de geringe nieuwbouw zullen de huren vanaf eind 2010 weer licht kunnen gaan stijgen.

Verenigde Staten

In de Verenigde Staten daalden de effectieve huren gemiddeld met bijna 9%. In Washington DC is veel vraag naar kwaliteitsgebouwen, waardoor de huren van deze gebouwen nog steeds stijgen. De vraag wordt gevoed door overheidsdiensten en ondernemingen die in de buurt van de overheid gevestigd willen zijn. Ter vergelijking: in New York kelderden de huren, terwijl de leegstand niet sterker steeg dan in andere steden in de Verenigde Staten.

In Dallas zijn de huren weliswaar gedaald, maar boven het gemiddelde gebleven van de afgelopen jaren (17 USD/psf). In 2009 nam de druk op de contractuele huren toe en steeg ook het gebruik van incentives. Restrictieve nieuwbouwproductie is de enige weg naar een lagere leegstand en een herstel van de huren.

Californië is hard geraakt door de recessie. In San Diego is het gebruik van incentives sterk gestegen. De vraaghuren zijn hier met circa 10% gedaald maar de daling van de effectieve huren was veel groter. Dit heeft de vraag weer wat aangewakkerd.

Nivelles, België



Het winkelcomplex 'Nivelles' is gelegen in de gelijknamige gemeente, tussen Brussel en Charleroi, aan de snelweg A7/E19. In 2008 is het bestaande winkelcentrum geheel vernieuwd. In 2009 heeft Wereldhave de benodigde vergunningen verkregen voor de uitbreiding van het winkelcentrum en de benodigde parkeer-voorzieningen. Met de bouw kan medio 2010 worden begonnen. De vergunning voor de bouw van het retailpark werd in de bezwaarfase door de betrokken minister geweigerd. Het bestaande winkelcentrum van 16.195 m² wordt uitgebreid met 12.000 m². De uitbreiding van het winkelcentrum wordt begroot op € 42 mln (incl. BTW). Oplevering staat gepland vanaf het jaar 2011.

In de nabijheid van het winkelcentrum wordt verder een plan ontwikkeld bestaande uit een hotel, kantoren, leisure en appartementencomplexen. De realisatie van dit plan is voorzien tussen 2012 en 2015.

Bij uitbreiding van het winkelcentrum worden diverse duurzaamheidsmaatregelen genomen, zoals

- 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 vervuilende 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.

Tournai, België



Op een perceel van 28.000 m² tegenover het winkelcentrum Les Bastions te Tournai is een project voor de uitbreiding van de parkeercapaciteit gepland in combinatie met retail en een aantal appartementen. Het winkelcentrum Les Bastions bestaat thans uit 15.540 m² en zal worden uitgebreid met circa 4.500 m² op de bestaande parkeerplaats. Op het aangrenzende perceel worden 10.000 m² retail, 500 parkeerplaatsen en circa 26 woningen gerealiseerd. De totale investering bedraagt circa € 38 mln (incl. BTW).

Start van de bouw van het retailpark fase 1 is gepland in de eerste helft van 2011. Met de uitbreiding van het winkelcentrum zal naar verwachting ook in 2011 een aanvang kunnen worden gemaakt, waarna in 2012 met de tweede fase van het retailpark en de appartementen kan worden begonnen.

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

Leiderdorp, Nederland



Het winkelcentrum Winkelhof bestaat momenteel uit een oppervlakte van 17.857 m². De voorgestelde uitbreiding bedraagt ruim 7.000 m² verhuurbaar vloeroppervlak en een parkeergarage. Tevens wordt het aangrenzende Statendaalderplein getransformeerd tot een plein dat geschikt is voor multifunctionele doeleinden. De investering belooft € 35 mln. Met de bouw kan naar verwachting in 2012 een aanvang worden gemaakt.

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

San Antonio, Texas



Eilan, een gemengde ontwikkeling, zal een perceel van circa 48 hectare transformeren in een stedelijk voetgangersgebied met woningen, kantoren, een hotel en centrale voorzieningen. De locatie ligt ten noordwesten van het centrum van San Antonio.

Het project bestaat uit meerdere planfasen. De eerste fase bestaat uit meer dan 500 woningen, 6.500 m² retail en centrale voorzieningen, een hotel en twee kantoren van 20.000 m². De investering voor de eerste fase belooft circa USD 190 mln. Met de bouw van de twee kantoren is in 2009 een aanvang gemaakt. Deze zullen begin 2010 in exploitatie genomen worden. De rest van de eerste fase is in het laatste kwartaal van 2009 gestart. Oplevering is gepland vanaf 2011.

Met volgende fasen van het project zullen hoofdzakelijk woningen worden gerealiseerd, met daarnaast uitgebreide faciliteiten. De start en de omvang van volgende plandelen is afhankelijk van de opnamesnelheid van eerdere delen.

De ontwikkeling van Eilan belichaamt een duurzame stadse leefomgeving, waarbij de nadruk wordt gelegd op kwaliteit van leven, luchtkwaliteit en energie-efficiëntie. Dit wordt geïllustreerd door de nadruk van het project op water opvang en hergebruik, optimalisatie van daglichtfiltering en verbeterde connectiviteit door middel van een zonne-energie aangedreven historische trolley, hetgeen ten grondslag heeft gelegen aan de kern van het ontwerp.

Informatie per land

De economische cijfers per land in de volgende hoofdstukken zijn ontleend aan de "Economic Outlook" van de OESO (december 2009). De herwaardering per land is berekend in lokale valuta. Onder het begrip bezettingsgraad wordt verstaan de jaarhuur bij volledige bezetting minus de huurderwing wegens leegstand, uitgedrukt als percentage van die jaarhuur.

In 2009 kromp de Belgische economie 3,1%. Deze daling is in gelijke mate toe te schrijven aan lagere consumptie, investeringen en export. Het zwaartepunt van de economische recessie lag in de eerste helft van 2009. Door het aantrekken van de export en door diverse overheidsprogramma's begon na de zomer een voorzichtig herstel. De investeringen bleven het hele jaar laag; bedrijven grepen de recessie aan om kostenbesparingen door te voeren waardoor de werkloosheid in 2009 steeg tot bijna 8%. De verwachting is dat de werkloosheid de komende jaren blijft stijgen. Als gevolg van de onzekere arbeidsmarkt daalden de consumentenbestedingen. Voor 2010 lijkt een lichte koopkrachtdaling in het verschiep te liggen. De recessie had een duidelijke weerslag op alle vastgoedmarkten. Op de winkelmarkt zijn bezoekersaantallen en omzetten gedaald en hebben winkelketens hun uitbreidingsplannen sterk teruggeschoefd. De Belgische winkelcentra lijken de recessie juist goed te doorstaan: hier daalden de bezoekersaantallen weliswaar licht, maar de bestedingen bleven op peil. Omzetsdalingen werden vooral gevoeld in de baanwinkels en de aanloopstraten van de stadscentra. Voor de komende jaren staan er nog diverse uitbreidingen en openingen op stapel. Daarbij gaat het steeds vaker om renovaties en uitbreidingen van bestaande centra. De totale winkelopname kwam in 2009 circa 20% lager uit dan in 2008. De schaarste aan winkelcentra en de stabiele bestedingen zorgden ervoor dat de winkelcentrumhuren min of meer stabiel bleven, maar de sleutelgelden daalden. De huren van baanwinkels en van winkels in secundaire winkelstraten zijn gedaald. Het aantal transacties in 2009 was uiterst gering. De rendementen van goede winkelcentra liggen tussen 5,75% en 6,25%.

Op de Brusselse kantorenmarkt daalde de opname, liep de leegstand op en daalden de tophuren. Door enkele transacties aan het eind van het jaar kwam de opname over heel 2009 toch nog op ongeveer 400.000 m², een normaal niveau. Ook in Antwerpen lag de opname met 80.000 m² nauwelijks onder het gebruikelijke niveau. De leegstand steeg in Brussel met ruim 2 procentpunt, van 9,2% aan het begin naar 11,5% aan het einde

van het jaar. De tophuren, die in 2007 nog € 300 per m² bedroegen, daalden naar € 265 per m² aan het eind van 2009. Het aantal kantoren in aanbouw is drastisch verminderd, maar dit heeft pas vanaf 2011 effect op het aantal nieuwe opleveringen. Tot die tijd blijft het aanbod van kantoorruimte waarschijnlijk groeien. In het derde kwartaal begonnen de investeringen weer wat aan te trekken, maar het aantal transacties is nog steeds gering. De aanvangsrendementen voor de beste kantoren met lange huurcontracten zijn opgelopen tot boven de 6%.

In het vierde kwartaal heeft Wereldhave Belgium een winkel in het Les Bastions winkelcentrum en perceel grond in Tournai, voor een totaalbedrag van € 6,7 mln. De samenstelling van de portefeuille is in 2009 verder niet gewijzigd. In 2009 is belangrijke voortgang geboekt bij de ontwikkelingsprojecten in Nivelles en Tournai. De Gemeente Nivelles heeft op 25 september 2009 vergunning verleend voor de uitbreiding van het winkelcentrum met 12.000 m². De vergunning voor een retailpark werd door de minister geweigerd. Naar verwachting kan medio 2010 worden begonnen met de bouw. In Tournai, België, is de bouwvraag voor de uitbreiding van het winkelcentrum met 4.500 m² en een retailpark van 10.000 m² ingediend. Een beslissing wordt verwacht in het vierde kwartaal 2010. De gemiddelde bezettingsgraad over 2009 is gestegen tot 92,8% (2008: 91,7%). De Belgische portefeuille had op 31 december 2009 een waarde van € 381,8 mln, na een afwaardering met -1,8% (yield -2,7%, markthuren +0,9%). De waarde van de ontwikkelingsportefeuille bedroeg € 13,2 mln. Wereldhave heeft een belang in Wereldhave Belgium van 69,3%.

Vooruitzichten

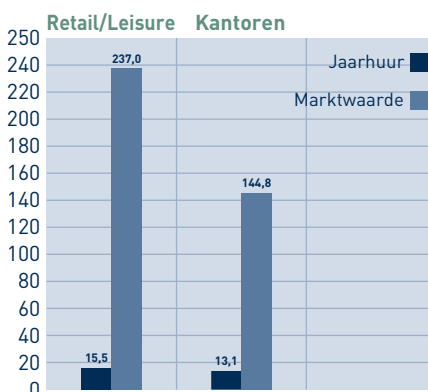
Wereldhave wil in België bij nieuwe investeringen de voorkeur geven aan winkelcentra. De winkelmarkt ontwikkelt zich nog steeds gunstig. Gezien de relatieve schaarste aan winkelcentra zullen de uitbreidingsplannen van de winkelcentra in Nivelles en Tournai worden doorgezet. Als gevolg van enkele aflopende huurovereenkomsten zal ook in 2010 het verhuren van de kantorenportefeuille de nodige aandacht vragen.

OECD Economic Outlook

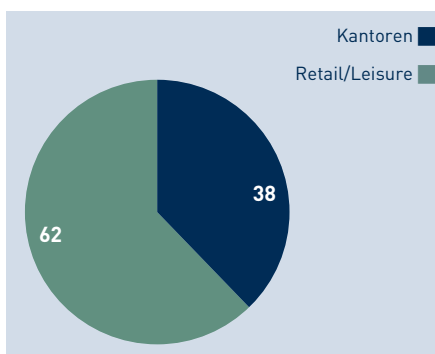
	08	09	10	11
Economische groei	0,8	-3,1	0,8	1,7
Gemiddelde groei EU zone	0,5	-4,0	0,9	1,7
Inflatie	1,9	1,3	1,1	0,8
Groei consumptie	1,0	-1,7	0,6	1,4
Groei bedrijfsinvesteringen	6,1	-5,5	-1,5	4,0
Groei werkgelegenheid	1,9	-0,4	-1,1	0,1
Werkloosheid	7,0	7,9	8,9	9,2

Jaarhuur en marktwaarde

(in € 1 mln. per 31-12-2009, bij volledige bezetting)



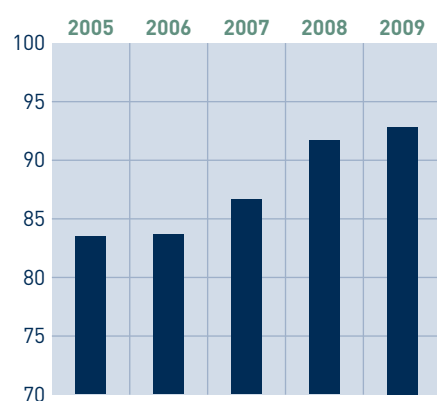
Sectorale verdeling (in % van de marktwaarde)



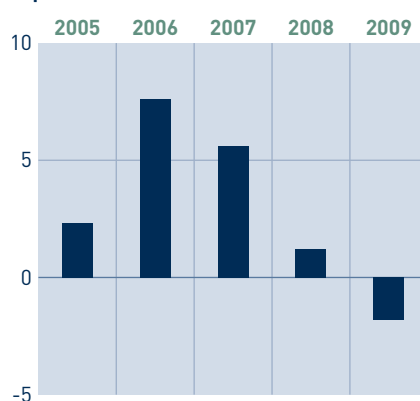


Winkelcentrum Belle-Ile, Luik

Gemiddelde bezettingsgraad (in %)



Herwaardering onroerend goed in exploitatie (in %)



Top 5 huurders

(per 31 december 2009 op basis van de contractuele jaarhuur 2010)

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

De Finse economie wordt hard geraakt door de wereldwijde recessie. Het Bruto Binnenlands Product lag in 2009 bijna 7% lager dan in 2008. In de loop van het jaar stabiliseerde de situatie zich en aan het eind van 2009 toonde de Finse economie enkele eerste voorzichtige tekenen van herstel. Met name de buitenlandse vraag naar Finse houtproducten en elektronica daalde sterk. Dit leidde weer tot een sterke daling van de bedrijfsinvesteringen. In vergelijking daarmee was de afname van de particuliere consumptie met 2,8% zeer bescheiden. De werkloosheid is in 2009 opgelopen tot 8,3% van de beroepsbevolking. Terwijl de groeiende werkloosheid aanvankelijk alleen de landelijke gebieden trof, stijgt inmiddels ook in de steden het aantal mensen zonder baan.

De regering heeft diverse stimuleringsmaatregelen genomen. Zo trad in december een wet in werking die winkels toestaat om ook op zondag hun deuren te openen. Naar verwachting profiteren vooral warenhuizen en winkelcentra hiervan. In oktober werd de BTW op levensmiddelen verlaagd. Hoewel de detailhandelsomzetten nog steeds lager zijn dan een jaar geleden, lag het dieptepunt van de detailhandelsomzetten in het eerste kwartaal. In de loop van het jaar nam het consumenten-vertrouwen toe en begonnen de omzetten weer licht te stijgen. Vooral de grotere aankopen worden uitgesteld. Warenhuizen, mode en elektronicawinkels kampen dan ook met bovengemiddelde omzetsdalingen. Aan de dagelijkse boodschappen (goed voor éénderde van de totale detailhandelsomzet) besteedden consumenten juist 2,4% méér dan een jaar eerder.

Op de markt voor winkelvastgoed is de recessie vooral zichtbaar door een stijgende leegstand, die ook sommige winkelcentra treft. In de regio Helsinki liep de leegstand van winkelvastgoed op van 1,4% in 2008, tot 2,9% in 2009. De leegstand stijgt vooral in de voorsteden, in Helsinki zelf is de leegstand slechts 2,0%. De leegstand van winkelvastgoed in

Helsinki zal naar verwachting op de langere termijn laag blijven omdat de bevolking van Helsinki nog steeds fors groeit terwijl er diverse winkelplannen op de lange baan zijn geschoven. In het derde kwartaal werd ongeveer een kwart minder winkelruimte in aanbouw genomen dan een jaar eerder. Hierdoor zal het niveau van opleveringen de komende tijd steeds verder teruglopen. De tophuren in de winkelcentra zijn stabiel gebleven op ongeveer € 1.250/m². De tophuren aan de belangrijkste winkelstraten liggen ongeveer € 220/m² hoger. Voor sommige retailers zijn deze huren te hoog. Deze winkels verhuizen dan naar goedkopere locaties in aanloopstraten of winkelcentra.

De netto aanvangsrendementen van goede winkelcentra in de agglomeratie Helsinki zijn gestegen en liggen tussen de 5,75% en 6,25%. In 2009 hebben er nauwelijks investeringen van enige omvang plaatsgevonden. Goede winkelcentra komen nauwelijks te koop. De grootste stijging van de aanvangsrendementen is waarschijnlijk achter de rug en verwacht wordt dat het aantal investeringstransacties in winkelvastgoed de komende tijd weer zal toenemen.

In 2009 is de Finse portefeuille niet gewijzigd. De bezettingsgraad kwam uit op 99,0% (2008: 99,2%). Op 31 december 2009 bedroeg de waarde van de portefeuille onroerend goed in exploitatie € 519,6 mln. De portefeuille is met 12,2% afgewaardeerd (yield -9,7%, markthuren -2,5%). De portefeuille bevat geen ontwikkelingsprojecten.

Vooruitzichten

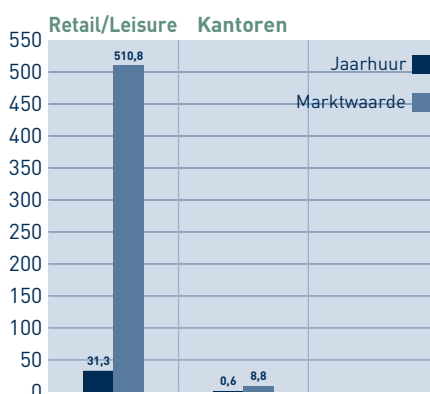
Wereldhave richt zich in Finland uitsluitend op investeringen in winkelcentra. De Directie verwacht dat de hoge bezettingsgraad van de Finse portefeuille in 2010 kan worden gehandhaafd, waarbij inflatie en omzetontwikkelingen in de detailhandel van invloed zullen zijn op de huurniveaus.

OECD Economic Outlook

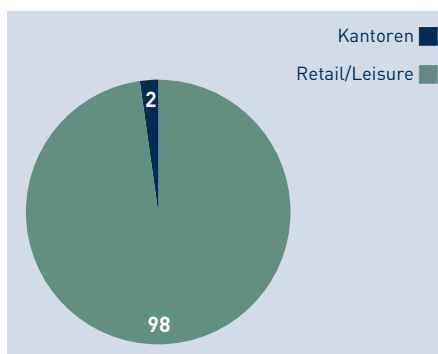
	08	09	10	11
Economische groei	0,8	-6,9	0,4	2,4
Gemiddelde groei EU zone	0,5	-4,0	0,9	1,7
Inflatie	2,0	1,0	1,2	1,5
Groei consumptie	1,5	-2,8	0,2	1,8
Groei bedrijfsinvesteringen	4,9	-16,2	-7,6	5,5
Groei werkgelegenheid	1,6	-3,0	-2,8	0,2
Werkloosheid	6,4	8,3	9,7	9,7

Jaarhuur en marktwaarde

(in € 1 mln. per 31-12-2009, bij volledige bezetting)



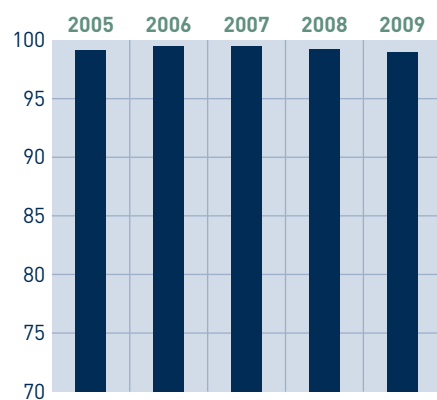
Sectorale verdeling (in % van de marktwaarde)



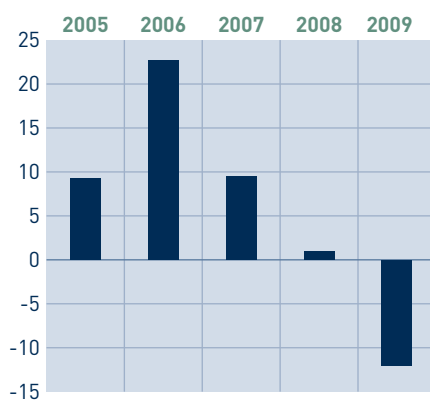


Winkelcentrum Itäkeskus, Helsinki

Gemiddelde bezettingsgraad (in %)



Herwaardering onroerend goed in exploitatie (in %)



Top 5 huurders

(per 31 december 2009 op basis van de contractuele jaarhuur 2010)

1. Stockmann
2. Anttila
3. Hennes & Mauritz
4. Tokmanni
5. Kesko

De Franse economie kromp in 2009 met 2,3% en presteerde daarmee beter dan de Eurozone. De relatief sterke prestatie is toe te schrijven aan een overschot op de handelsbalans, waarbij de export op peil bleef en de import daalde, mede door de afbouw van voorraden. De consumentenbestedingen in Frankrijk bleven stabiel, maar de totale binnenlandse vraag daalde door lagere bedrijfsinvesteringen, die niet volledig werden gecompenseerd door hogere overheidsuitgaven. Alhoewel Frankrijk in het tweede kwartaal van 2009 uit de recessie is gekomen, is het herstel nog zwak door de nog steeds oplopende werkloosheid. De werkloosheid lag eind 2009 op bijna 10%, maar de toename vlakt af. Het herstel in Frankrijk is beduidend sterker dan in andere grote West-Europese landen.

De opname van kantoren in Groter Parijs daalde tot 1,8 miljoen m². Door een sterk gedaalde nieuwbouwproductie bleef de leegstand op 6,8% van de voorraad steken. De laagste niveaus konden worden opgetekend in het centrum (5,8%) en in La Défense (4,5%). Gezien de lagere vraag daalden de gemiddelde kantoorhuren in centraal Parijs (€ 440 /m²) sterker dan in de periferie. Alleen in La Défense werden nog hogere nominale huren opgetekend, maar daarbij moet worden opgemerkt dat door fors hogere – en nog steeds toenemende – incentives de effectieve huren beduidend zijn gedaald. De effectieve huren liggen hier circa 20% beneden de nominale huur. In het centrum is dit verschil geringer. De verbeterde prijs/kwaliteitsverhouding in het centrum van Parijs heeft zeker bijgedragen aan de vraag. Door het gebrek aan eerste klas kantoorruimte zijn de verschillen in huurniveaus verder opgelopen. Eersteklas kantoorruimte is duidelijk uitsluitend te vinden in de traditionele kantoormarkten. De rendementen zijn de afgelopen jaren gestegen. Alleen in het centrum, La Défense en de westelijke randsteden Neuilly en Levallois-Perret zijn de rendementen in het laatste kwartaal weer licht gedaald. In het centrum liggen de netto aanvangsrendementen

voor eersteklas kantoorgebouwen nu op ongeveer 5,5%, in La Défense op 6,25% en in de westelijke randsteden op circa 6%. Het totale investeringsvolume in 2009 lag met € 7,5 miljard op 60% van het niveau van het voorafgaande jaar. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat financiering lastiger verkrijgbaar is en doordat de transacties vooral betrekking hebben op kleinere panden.

Het kantoorgebouw in Levallois-Perret is door het vertrek van een huurder aan het begin van 2009 leeggekomen. Wereldhave heeft het gebouw in 2009 aangepast aan de laatste eisen op het gebied van duurzaamheid, waarmee het gebouw ook ruimschoots voldoet aan de aangekondigde Franse wetgeving met duurzaamheidseisen voor kantoren. Met ingang van medio februari 2010 is voor dit pand met een eersteklas huurder een 9-jarige huurovereenkomst gesloten voor circa 10.400 m², ongeveer de helft van het pand. De nieuwe effectieve huur ligt boven het oude huurniveau.

In de samenstelling van de Franse portefeuille is in 2009 geen wijziging gebracht. De bezettingsgraad van de Franse portefeuille kwam over 2009 uit op 37,5% (2008: 96,0%). Op 31 december 2009 bedroeg de waarde van de portefeuille onroerend goed in exploitatie € 172,3 mln. De portefeuille is met 6,1% afgewaardeerd (yield –5,6%, markthuren –0,5%). De Franse portefeuille van Wereldhave bevat geen ontwikkelingsprojecten.

Vooruitzichten

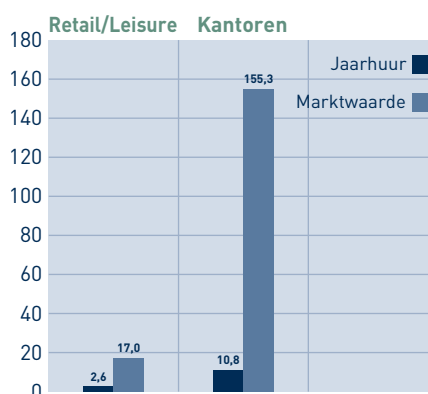
Wereldhave richt zich in Frankrijk bij toekomstige investeringen op de kantorenmarkt van Parijs (Ile de France). De bezettingsgraad van de Franse portefeuille zal in 2010 beduidend hoger liggen dan in 2009. De inspanningen van de Franse organisatie zullen in 2010 vooral zijn gericht zijn op het vinden van huurders voor de nog leegstaande gedeelten van het kantoorpand in Levallois Perret. Daarnaast wordt de markt nauwlettend gevolgd om aantrekkelijke investeringsmomenten te kunnen benutten.

OECD Economic Outlook

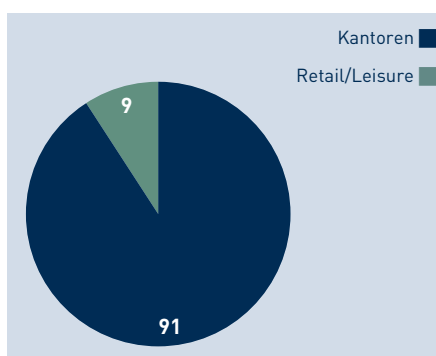
	08	09	10	11
Economische groei	0,3	-2,3	1,4	1,7
Gemiddelde groei EU zone	0,5	-4,0	0,9	1,7
Inflatie	2,5	1,0	0,5	0,7
Groei consumptie	1,0	0,6	0,3	1,5
Groei bedrijfsinvesteringen	2,6	-6,8	0,8	4,7
Groei werkgelegenheid	1,4	-0,5	-0,3	0,3
Werkloosheid	7,4	9,1	9,9	10,1

Jaarhuur en marktwaarde

(in € 1 mln. per 31-12-2009, bij volledige bezetting)



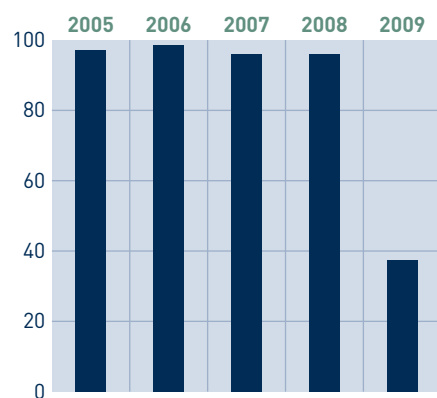
Sectorale verdeling (in % van de marktwaarde)



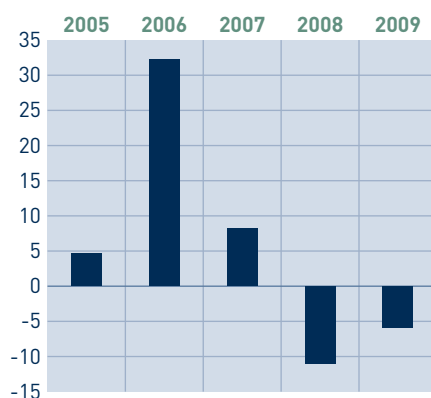


45-49 Rue Kléber, Levallois-Perret, Parijs

Gemiddelde bezettingsgraad (in %)



Herwaardering onroerend goed in exploitatie (in %)



Top 5 huurders

(per 31 december 2009 op basis van de contractuele jaarhuur 2010)

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

De economische recessie bereikte Nederland halverwege 2008 en duurde tot medio 2009. De Nederlandse economie kromp in 2009 met 4,3%, vooral door lagere bedrijfsinvesteringen, een lagere bijdrage van de export en een gedaalde particuliere consumptie. De overheidsuitgaven bleven gedurende het jaar licht toenemen, wat de daling enigszins verzachtte. Door een kentering in de buitenlandse vraag nam de export in het derde kwartaal aanzienlijk toe, waardoor de recessie eindigde. De lagere economische activiteit heeft ook geleid tot een stijgende werkloosheid, al blijkt de stijging minder groot dan aanvankelijk werd verwacht. Met een werkloosheid van 3,7% heeft Nederland nog steeds de laagste werkloosheid van de Europese Unie. De werkloosheid zal het komende jaar naar verwachting verder toenemen.

De economische situatie en de ontwikkeling van de werkgelegenheid hebben er toe geleid dat consumenten 3,3% minder te besteden hadden dan in 2008. Hierdoor deden zij ook minder inkopen. De grootste daling van de detailhandelsomzetten vond plaats in de eerste drie kwartalen; het vierde kwartaal liet een licht positieve beweging zien. Over heel 2009 daalde de omzet van de Nederlandse detailhandel met circa 5%. Binnen de winkelgebieden dalen de omzetten het hardst in de aanloopstraten en op perifere locaties. Detaillisten in goede winkelcentra en in de centrale delen van binnensteden hebben minder last van teruglopende omzetten. Tegelijkertijd neemt het aanbod van winkelruimte nog steeds toe. Er is momenteel zo'n 600.000 m² winkelcentra in aanbouw, al daalde het aantal plannen voor (her)ontwikkeling van winkellocaties wel. Dit leidt er toe dat het aanbod van winkelruimte de komende jaren verder zal stijgen, maar minder snel dan de afgelopen jaren. Diverse winkelketens stelden hun uitbreidingsplannen uit. Er staan meer winkels en winkelunits leeg dan een jaar geleden. Hierdoor stegen de winkelhuren niet verder. Op diverse plaatsen daalden de huren. De aanvangsrendementen voor goede winkelcentra liggen tussen de 5,75% en 6,25%.

De ontwikkelingen in de economie drukten ook op de markt voor kantoorruimte. In de zakelijke dienstverlening daalde de werkgelegenheid met ruim 6%. De opname van kantoorruimte kwam in 2009 40% lager uit dan in 2008. Herstel van de verhuurmarkt lijkt op korte termijn niet te verwachten. Doordat de opname terugliep, steeg de leegstand met ruim 10% en stonden de huurprijzen en de waarden van kantoorvastgoed onder druk. De gemiddelde kantoorhuur daalde in 2009 wederom ongeveer 5%. De scherpste aanvangsrendementen zijn gestegen tot boven de 6%. Utrecht en Den Haag waren het afgelopen jaar de meest volatiele markten wat opname betreft. In Amsterdam en Rotterdam stijgt de leegstand juist snel als gevolg van voortgaande nieuwbouwproductie. Op het bedrijventerrein Ypenburg in Den Haag heeft Wereldhave in november 2009 een nieuwe bedrijfshal van 3.000 m² in gebruik genomen en verhuurd. De ontwikkeling van een tweede bedrijfshal van circa 2.000 m² is in voorbereiding. In Leiderdorp is begonnen met de procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan, waarmee de uitbreiding van het winkelcentrum met 7.000 m² op de plek van het huidige gemeentehuis mogelijk wordt. De geplande startdatum is nog steeds 2012. De samenstelling van de Nederlandse portefeuille is in 2009 verder niet gewijzigd. De bezettingsgraad van de Nederlandse portefeuille kwam in 2009 uit op 99,4% (2008: 98,0%). Op 31 december 2009 bedroeg de waarde van de portefeuille onroerend goed in exploitatie € 375,0 mln en van de portefeuille ontwikkelingsprojecten € 0,7 mln. De portefeuille is met 6,4% afgewaardeerd (yield -9,1%, markthuren +2,7%).

Vooruitzichten

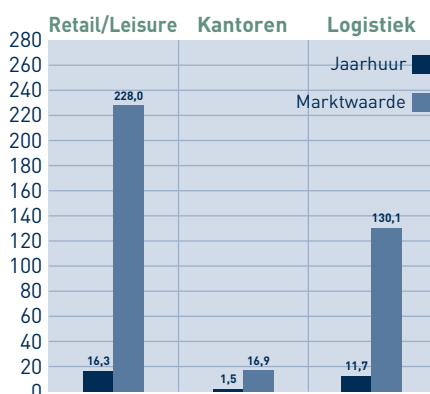
Wereldhave richt zich in Nederland vooral op winkelcentra en heeft met de aankoop van 4 middelgrote winkelcentra op 15 februari 2010 een belangrijke stap gezet in de uitbreiding van de winkelportefeuille. Het aantal middelgrote winkelcentra komt hiermee op 7, waarmee een stevige positie op de Nederlandse winkelcentrummarkt is verkregen. In het jaar 2010 zal de nadruk liggen op het optimaliseren van de portefeuille. De logistieke panden uit de Nederlandse portefeuille zullen op termijn worden verkocht, evenals enkele kleinere, managementintensieve panden.

OECD Economic Outlook

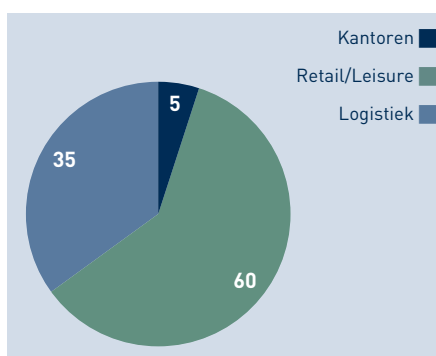
	08	09	10	11
Economische groei	2,0	-4,3	0,7	2,0
Gemiddelde groei EU zone	0,5	-4,0	0,9	1,7
Inflatie	2,7	-0,3	0,2	0,7
Groei consumptie	1,3	-2,6	0,1	1,7
Groei bedrijfsinvesteringen	7,0	-16,0	-2,1	5,3
Groei werkgelegenheid	1,4	-1,0	-1,6	-0,3
Werkloosheid	2,9	3,7	5,2	5,5

Jaarhuur en marktwaarde

(in € 1 mln. per 31-12-2009, bij volledige bezetting)



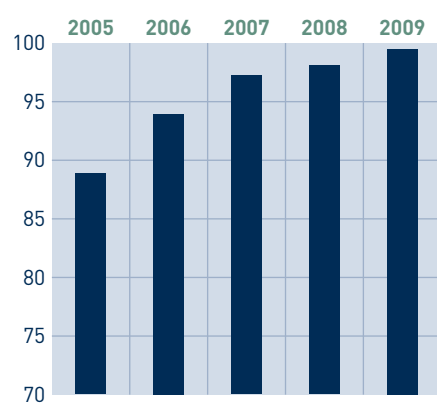
Sectorale verdeling (in % van de marktwaarde)



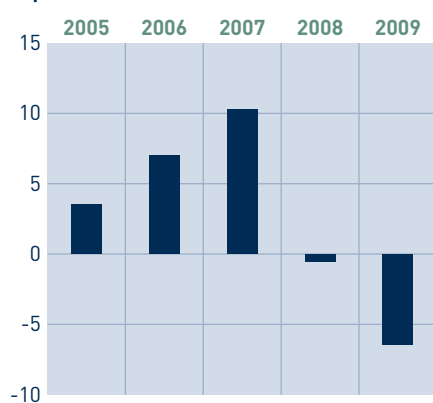


Winkelcentrum Kronenburg, Arnhem

Gemiddelde bezettingsgraad (in %)



Herwaardering onroerend goed in exploitatie (in %)



Top 5 huurders

(per 31 december 2009 op basis van de contractuele jaarhuur 2010)

1. DHL Express
2. Makro Zelfbedieningsgroothandel
3. Ahold Vastgoed
4. De Rijke Intermodal
5. Iron Mountain

De Spaanse economie kromp afgelopen jaar met 3,6% en presteerde daarmee beter dan de Eurozone. Deze prestatie combineert echter een sterke krimp van de particuliere consumptie met een sterke groei van de overheidsuitgaven. Ook daalde de import sterker dan de export, waardoor het handels tekort afnam. Het inzakken van de particuliere vraag heeft geleid tot een snelle groei van het aantal werklozen. De werkloosheid steeg van 11,3% aan het eind van 2008 tot 18,1% aan het eind van 2009. De regionale verschillen hierin zijn overigens zeer groot. De vooruitzichten voor 2010 zijn somber. De algemene verwachting is dat de Spaanse economie als één van de weinige economieën ook in 2010 nog zal krimpen.

De daling van de werkgelegenheid in de dienstensector leidde er afgelopen jaar toe dat er steeds minder kantoorruimte nodig was. In Madrid daalde de opname van kantoorruimte in de eerste drie kwartalen van 2009 met meer dan 36%. Het laatste kwartaal kende een opleving, waardoor de totale opname in 2009 35% lager uitviel dan in 2008. Er werden zelfs meer huurcontracten opgezegd dan afgesloten. Hierdoor was er in de Spaanse hoofdstad aan het eind van 2009 ongeveer een half miljoen vierkante meter kantoorruimte minder in gebruik dan aan het begin van het jaar. Het aanbod van kantoorruimte is daardoor in anderhalf jaar tijd verdubbeld. De stijging was het snelst in het central business district (CBD), waar veel grote financiële instellingen zijn gevestigd. In het CBD staat momenteel tweeënhalf maal zoveel kantoorruimte leeg als een jaar geleden. De tophuren in het CBD zijn hierdoor gedaald tot circa € 350 per m². Vóór de crisis bedroegen de tophuren nog ongeveer € 490 per m². Daarbij zijn de incentives voor huurders toegenomen, bijvoorbeeld in de vorm van huurvrije periodes. De ongunstige situatie op de verhuurmarkt doet zich voelen op de ontwikkelings- en investeringsmarkten. Er worden nauwelijks meer nieuwe bouwprojecten gestart. De groei van de kantorenvoorraad in Madrid is hierdoor teruggelopen van ruim 3% per jaar vóór de crisis, tot circa 1% per jaar nu. Het investeringsvolume lag in 2009 op ongeveer eenderde van het niveau van 2008. De rendementen

zijn gestegen tot circa 6% terwijl dat voor de crisis nog onder de 4% was. Door de combinatie van gedaalde huren en gestegen aanvangsrendementen zijn de waarden van kantoorvastgoed in het centrum van Madrid in twee jaar tijd soms bijna gehalveerd. De daling van de markthuren zal waarschijnlijk leiden tot een verdere daling van de waarden van kantoorvastgoed.

Lagere consumentenbestedingen leidden tot 8% lagere detailhandelsomzetten, al nam de daling in de laatste maanden wel steeds verder af. In verband met de lagere omzetten hebben de meeste winkelketens hun uitbreidingsplannen opgeschort. De ketens zijn alleen geïnteresseerd in locaties in de beste winkelcentra. Door de lagere winkelomzetten kalfden de bruto winstmarges van winkeliers af. De ratio omzet/huur is hierdoor sterk gestegen. Niet alle winkeliers kunnen de relatief hoge huren nog langer opbrengen. Hierdoor daalden de huren voor winkelruimte in 2009 verder, al was de daling minder dan in 2008. De huren voor de beste winkels in Madrileense winkelcentra lagen aan het eind van 2009 bijna 10% lager dan een jaar eerder. In 2008 bedroeg de daling ruim 15%. De aanvangsrendementen voor goede winkelcentra liggen op circa 6,75-7,0%. In de samenstelling van de portefeuille is in 2009 geen wijziging gebracht. De gemiddelde bezettingsgraad van de portefeuille kwam gedurende het verslagjaar uit op 89,9% (2008: 94,9%). In het retail en leisure centrum Planetocio in Collado Villalba werkt Wereldhave op dit moment aan plannen ter invulling van de leeggekomen ijsbaan en een ingrijpende aanpassing van het winkel-aanbod. Op 31 december 2009 bedroeg de waarde van de portefeuille onroerend goed in exploitatie € 153,6 mln; Wereldhave heeft in Spanje geen ontwikkelingsprojecten. De Spaanse portefeuille is met 11,1% afgewaardeerd (yield -6,7%, markthuren -4,4%).

Vooruitzichten

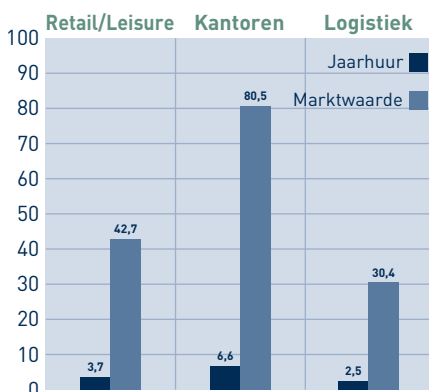
Bij toekomstige investeringen in Spanje zal Wereldhave zich vooral richten op de Madrileense kantorenmarkt. De aandacht van de Spaanse managementorganisatie zal gericht zijn op het op peil houden van de bezettingsgraad. De aanpassing van de lay-out en de branchering van het retail- en leisurecentrum Planetocio is in 2010 een speerpunt.

OECD Economic Outlook

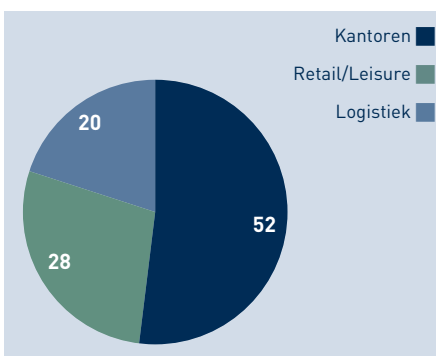
	08	09	10	11
Economische groei	0,9	-3,6	-0,3	0,9
Gemiddelde groei EU zone	0,5	-4,0	0,9	1,7
Inflatie	2,5	0,3	0,2	0,0
Groei consumptie	-0,6	-5,1	-1,1	0,6
Groei bedrijfsinvesteringen	-2,2	-15,4	-1,5	3,2
Groei werkgelegenheid	-0,5	-6,8	-1,8	0,2
Werkloosheid	11,3	18,1	19,3	19,0

Jaarhuur en marktwaarde

(in € 1 mln. per 31-12-2009, bij volledige bezetting)



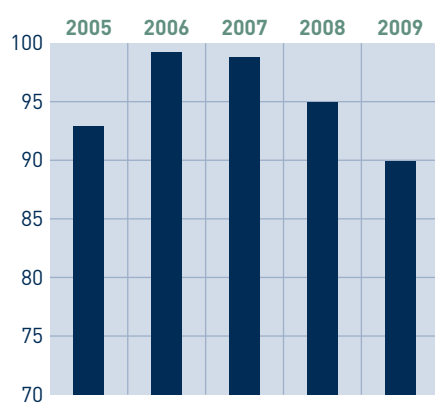
Sectorale verdeling (in % van de marktwaarde)



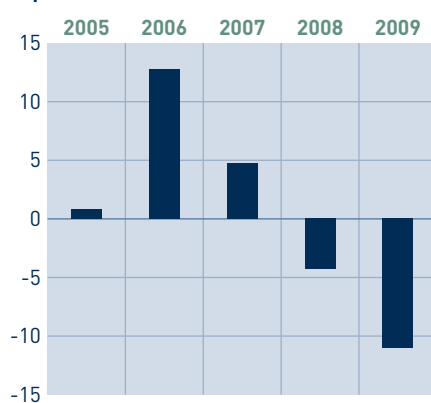


Plaza de la Lealtad, Madrid

Gemiddelde bezettingsgraad (in %)



Herwaardering onroerend goed in exploitatie (in %)



Top 5 huurders

(per 31 december 2009 op basis van de contractuele jaarhuur 2010)

1. Xfera Moviles
2. Cisco Systems
3. Grandes Almacenes
4. Stock Uno Grupo de Servicios
5. Hay Group

In tegenstelling tot andere grote West-Europese economieën is het Verenigd Koninkrijk in 2009 pas in het vierde kwartaal uit de recessie geraakt, ondanks ingrijpende stimuleringsmaatregelen van de overheid. Door de recessie is de economie vijf kwartalen op rij gekrompen en is de werkloosheid gestegen tot 8% ofwel 2,5 miljoen mensen. De financiële sector, bouwsector en de industriële productie zijn de belangrijkste veroorzakers van de economische krimp. Winkelverkoop en industriële productie tonen voorzichtige eerste tekenen van herstel.

Op de kantorenmarkten in de City en het West End zijn de investeringsniveaus na de hausse in 2007 gekelderde. In de tweede helft van 2009 krabbelden de investeringsniveaus weer wat omhoog. Vooral in de City en het West End is de leegstand in een periode van anderhalf jaar verdrievoudigd. De leegstand bereikte medio 2009 het hoogste niveau. Doordat de huren snel werden aangepast, steeg de opname in de tweede helft van het jaar. In de City staat 10% van de kantoorruimte leeg, in het West End 7,4%. De huren zijn met 35% gedaald ten opzichte van de in 2007 bereikte topniveaus, met de scherpste correcties in de City (42 GBP/sf) en het West End (80 GBP/sf). De effectieve huren zijn nog sterker gedaald. In de City liggen deze ten opzichte van de piek 50% lager op GBP 28/sf en in het West End 44% lager op 65 GBP/sf. De rendementen voor eersteklas kantoorgebouwen in de City en het West End zijn gestegen tot 6% respectievelijk 5%. Van de zes grootste steden buiten Londen lag de verhuuractiviteit het hoogst in Manchester, maar ook hier lag de opname 25% beneden het langjarige gemiddelde. De leegstand op de kantorenmarkt in Manchester steeg tot 16,7% ofwel 2,8 miljoen sf, een stijging met 50% in twee jaar. De nominale huren bleven stabiel op 28,50 GBP/sf, maar daar moeten veel incentives op worden toegestaan.

Door de toegenomen werkloosheid, de dalende vastgoedprijzen en de lastiger te verkrijgen leningen, zijn de vrij besteedbare huishoudinkomens in het Verenigd Koninkrijk het afgelopen jaar afgenomen. De hypotheekrente is intussen verder gedaald en mensen hebben meer gespaard. Het consumentenvertrouwen

trok in de loop van 2009 weer wat aan, maar is nog zeer gering. Aankopen van luxe goederen worden waar mogelijk uitgesteld. De tijdelijke BTW verlaging (van 17,5% naar 15%) heeft wel wat bijgedragen aan de bestedingen, maar aan deze maatregel is per januari 2010 een einde gekomen. De uitverkoop werd vaak ingezet als middel om de omzetten aan te wakkeren. Desondanks moest één op de tien winkeliers de deuren sluiten in 2009, waarbij warenhuizen, mode en schoenen de branches waren die het hardst werden geraakt. Hierdoor zijn de huren gedaald en is de leegstand toegenomen. Door de kwalitatieve schaarste aan eersteklas winkelruimte zijn de rendementen van eersteklas winkelvastgoed in de loop van 2009 weer wat gedaald. In december 2009 lagen de rendementen voor goede winkelcentra tussen de 6,3% en de 6,5%. In lijn met de strategie werd in het Verenigd Koninkrijk een drietal kleinere panden verkocht voor in totaal € 2,9 mln, waarmee een vervreemdingsresultaat van € 0,8 mln werd behaald. In het kantorenpark te Manchester is voor huurders op het bedrijvenpark een gemeenschappelijke koffie- en lunchfaciliteit gecreëerd. Daarnaast heeft Wereldhave vanaf eind 2009 het vastgoedmanagement volledig in eigen beheer genomen. Eind 2009 en in januari 2010 werden voor het project Towers Business Park twee huurders gevonden voor totaal 4.100 m² kantoorruimte, waarmee 93% van het verhuurbaar vloeroppervlak van dit kantorenpark is verhuurd in 2010. De gemiddelde bezettingsgraad van de portefeuille kwam gedurende het verslagjaar uit op 91,3% (2008: 91,2%). Op 31 december 2009 bedroeg de waarde van de portefeuille onroerend goed in exploitatie € 211,1 mln. De Britse portefeuille is met 9,9% afgewaardeerd (yield -3,4%, markthuren -6,5%).

Vooruitzichten

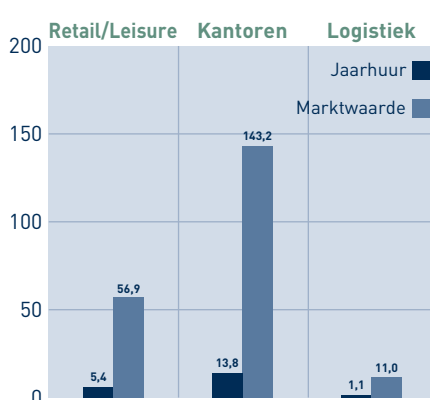
Wereldhave streeft ernaar het accent van de Britse portefeuille te verleggen naar winkelcentra. Om die reden is de landendirectie uitgebreid met een specialist op het gebied van investeringen in winkelcentra. Verdere verbetering van de bezettingsgraad heeft in het Verenigd Koninkrijk de hoogste prioriteit. Op termijn zullen in lijn met de strategie kleinere panden met een waarde van € 20 mln worden verkocht.

OECD Economic Outlook

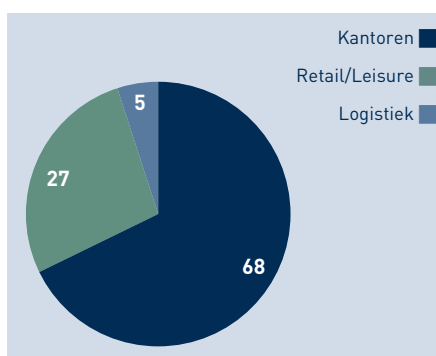
	08	09	10	11
Economische groei	0,6	-4,7	1,2	2,2
Gemiddelde groei EU zone	0,5	-4,0	0,9	1,7
Inflatie	2,9	1,1	1,5	0,6
Groei consumptie	1,2	-3,0	-0,2	2,0
Groei bedrijfsinvesteringen	1,4	-19,5	-6,6	3,8
Groei werkgelegenheid	0,8	-2,1	-2,3	-0,6
Werkloosheid	5,7	8,0	9,3	9,5

Jaarhuur en marktwaarde

(in € 1 mln. per 31-12-2009, bij volledige bezetting)



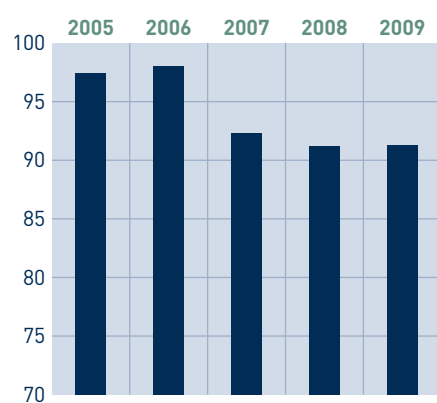
Sectorale verdeling (in % van de marktwaarde)



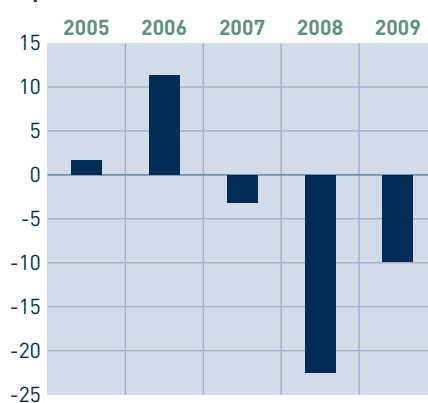


Towers Business Park, Manchester

Gemiddelde bezettingsgraad (in %)



Herwaardering onroerend goed in exploitatie (in %)



Top 5 huurders

(per 31 december 2009 op basis van de contractuele jaarhuur 2010)

1. Intelligent Processing Solutions
2. Black & Veatch
3. 2 Entertainment
4. British Airways
5. Cisco Systems

In het derde kwartaal van 2009 kwamen de Verenigde Staten uit de recessie, maar de groeiverwachting voor 2010 is laag. De groei werd vooral gevoed door toegenomen consumentenbestedingen. Hierbij speelden programma's van de overheid om de verkoop van auto's en huizen aan te wakkeren en overheidssteun aan de banken een belangrijke rol. Het herstel blijft vooralsnog evenwel zwak en de vraag blijft in hoeverre het economisch herstel kan aanhouden na afloop van deze programma's. De werkloosheid is gedurende twee achtereenvolgende jaren gestegen tot bijna 10%, waarbij eind 2009 ruim 8 miljoen mensen hun baan verloren hadden. De inflatie blijft vooralsnog laag.

In zijn algemeenheid kan voor de Amerikaanse kantorenmarkt worden gesteld dat de opname het afgelopen jaar laag was. De leegstand loopt hierdoor op en de huren dalen. De marktsituatie in de drie regio's waar Wereldhave actief is, verschilt aanzienlijk. Ook al was de opname in Washington DC laag, toch presteerde deze markt beduidend beter dan gemiddeld. Waar de leegstand nationaal gezien voor alle kantoorsegmenten opliep tot 17%, bleef de leegstand in Washington DC steken op 11,8%. Gemiddeld daalden de huren met 6,7%, waarbij eersteklas vastgoed minder werd geraakt. De rendementen zijn gestegen tot 6,5%-7%, maar behoren daarmee nog tot de laagste in de Verenigde Staten. In Dallas bleef de directe leegstand hoog op 21,7% per eind 2009 en zelfs nog iets hoger wanneer indirecte leegstand van onderverhuurde ruimte wordt meegerekend. De huren in het centrum bleven stabiel tussen USD 20 en 25 per sf. In San Antonio heeft weinig gemerkt van de nationale economische turbulentie. Terwijl de werkloosheid in Texas in december 2009 een piek van 8,3% bereikte, beduidend beneden het nationale gemiddelde, noteerde San Antonio een indrukwekkende 6,8%. De ontwikkelingspijplijn is gering in omvang, waardoor de leegstand nauwelijks toeneemt en de huren licht stijgen. In San Diego liep de directe leegstand in de eerste helft van het jaar op, maar een sterk vierde kwartaal toont aan dat stabilisatie van de leegstand nabij is. De directe leegstand in het centrum van San Diego kwam eind 2009 totaal uit op 16,4% terwijl door nieuwbouw in de suburbane markten het gemiddelde van San Diego

County zelfs op 19,2% ligt. Dit heeft onvermijdelijk geleid tot een daling van de huren.

De Amerikaanse overheid heeft intensieve stimuleringspakketten gelanceerd om gedwongen verkopen en huisuitzettingen te voorkomen. De rente wordt laag gehouden en de overheid heeft omvangrijke pakketten hypotheekleningen opgekocht. Wanneer deze overheidssteun ten einde komt, zullen de regionale verschillen toenemen. Tegen het einde van het jaar namen de huizenverkopen weer toe en leek het dieptepunt van de waardedalingen te zijn bereikt. Rond San Antonio zijn de waarden van woningen redelijk stabiel gebleven, zeker vergeleken met de ergst getroffen staten Californië en Florida. In de samenstelling van de Amerikaanse portefeuille is in 2009 geen wijziging gekomen. Wereldhave is er in geslaagd met twee huurtransacties ongeveer 4.700 m² te verhuren van het Portrait kantoorgebouw in Washington DC, ongeveer 55% van de eind december 2008 leeggekomen ruimte. De nieuwe huren liggen ook na correctie voor incentives boven de oude huurniveaus. De eerste twee kantoren van totaal 20.000 m² van het ontwikkelingsproject in San Antonio zullen in het tweede kwartaal 2010 in exploitatie genomen worden, wanneer ook de infrastructurele voorzieningen gereed zullen zijn. Door de start van de eerste fase te verschuiven naar het vierde kwartaal van 2009 heeft Wereldhave scherper kunnen inkopen bij bouwondernemingen. Dit heeft verder geleid tot een betere timing van de oplevering. Deze is nu voorzien voor 2011. De gemiddelde bezettingsgraad van de portefeuille kwam uit op 90,2% (2008: 92,7%). Op 31 december 2009 bedroeg de waarde van de portefeuille onroerend goed in exploitatie € 604,8 mln en van de portefeuille in ontwikkeling € 67,5 mln. De portefeuille onroerend goed in exploitatie is met 12,3% afgewaardeerd (yield -10,3%, markthuren -2,0%).

Vooruitzichten

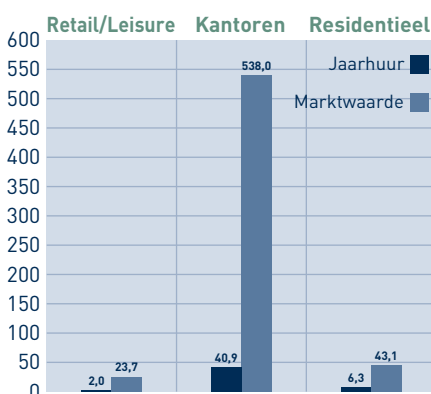
Wereldhave richt zich in de Verenigde Staten op investeringen in kantoren en residentiële projecten. De belangrijkste taak voor de Amerikaanse managementorganisatie ligt in de succesvolle realisatie van de eerste fase van het project in San Antonio en de verhuur van de in het tweede kwartaal van 2010 op te leveren kantoren. Daarnaast zullen uiterste inspanningen worden geleverd om de bezettingsgraad van de portefeuille verder te verbeteren.

OECD Economic Outlook

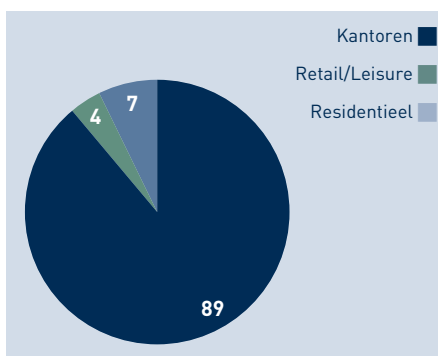
	08	09	10	11
Economische groei	0,4	-2,5	2,5	2,8
Gemiddelde groei EU zone	0,5	-4,0	0,9	1,7
Inflatie	2,1	1,3	0,9	1,0
Groei consumptie	-0,2	-0,6	1,3	2,4
Groei bedrijfsinvesteringen	1,6	-17,8	0,2	8,4
Groei werkgelegenheid	-0,5	-3,6	-0,5	1,7
Werkloosheid	5,8	9,2	9,9	9,1

Jaarhuur en marktwaarde

(in € 1 mln. per 31-12-2009, bij volledige bezetting)



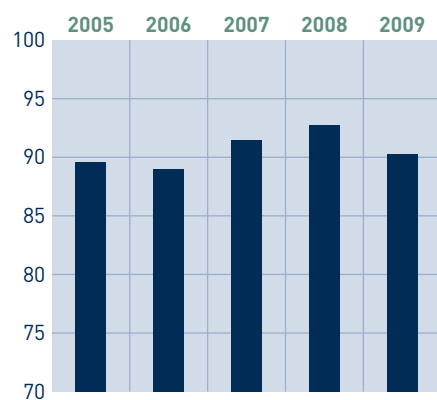
Sectorale verdeling (in % van de marktwaarde)



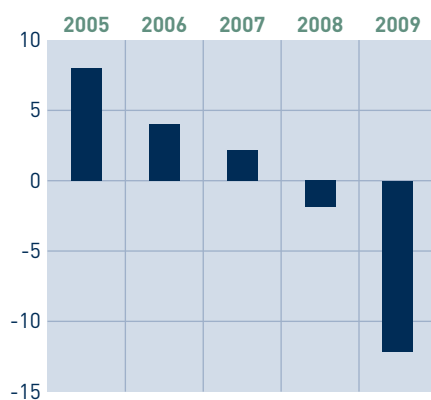


West Broadway 655, San Diego

Gemiddelde bezettingsgraad (in %)



Herwaardering onroerend goed in exploitatie (in %)



Top 5 huurders

(per 31 december 2009 op basis van de contractuele jaarhuur 2010)

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

Hoewel de wereldeconomie in een rustiger vaarwater terecht is gekomen, is het herstel nog zeer broos en vooral gebaseerd op kostenreducties bij bedrijven en stimuleringsmaatregelen van de overheid. Ondanks de economische groei in Azië lijkt een structurele verbetering in Europa en de Verenigde Staten nog niet in zicht. Ook in 2010 zullen bedrijven en consumenten sterk op de kosten (moeten) blijven letten. Dit zal ook voor veel huurders van Wereldhave gelden. In die zin zal 2010 niet veel beters brengen dan 2009.

Met een sterke balans staat Wereldhave er – ondanks een stevige afwaardering van de vastgoedportefeuille in 2009 – financieel sterk voor. De aankoop van vier winkelcentra in Nederland is een eerste stap naar uitbreiding van het aandeel winkelcentra in de portefeuille. Het is de bedoeling dat een aantal projectgebonden medewerkers bij Wereldhave in dienst treedt. De aankoop wordt gefinancierd met bestaande kredietlijnen en draagt in 2010 direct bij aan de winst per aandeel. Wereldhave verwacht dat er in 2010 meer vastgoed te koop zal komen, vooral in de markten waar Wereldhave haar positie graag zou willen uitbreiden, te weten het Verenigd Koninkrijk, Frankrijk en Spanje. Met de sterke financiële positie kan Wereldhave daarvan profiteren. Wereldhave zal zich blijven richten op vastgoed van goede kwaliteit en op goede locaties, omdat dit een solide basis vormt voor een stabiel en groeiend direct resultaat per aandeel. Zodra acquisities vorm krijgen zal Wereldhave ook over gaan tot het verkopen van kleine projecten (kleiner dan 20 miljoen euro), mits dit tegen een goede verkoopprijs mogelijk is.

Wereldhave verwacht dat de bezettingsgraad van de winkelcentrumportefeuille hoog zal blijven, gezien de kwaliteit van de centra. De bezettingsgraad van de kantorenportefeuille zit in een opgaande trend, mede door goede verhuurresultaten in 2009 in met name Parijs, Manchester en Washington DC. Dit laat zien dat kantoorgebouwen van goede kwaliteit ook in een moeilijke markt succesvol verhuurd kunnen worden. Niettemin zullen de omstandigheden op de kantoormarkten zeer uitdagend blijven en zal er in de meeste markten sprake zijn van prijsdruk en stevige concurrentie. Het op peil houden en bij voorkeur verbeteren van de bezettingsgraad zal ook in 2010 de hoogste prioriteit houden.

Wereldhave werkt in 2010 door aan de uitbreiding van een winkelcentrum in Nivelles, België en de realisatie van een 'mixed use' project in San Antonio, Texas. In Nivelles kan waarschijnlijk medio 2010 worden gestart met de bouw. Er is vanuit de markt veel interesse winkelruimte in dit project te huren. In San Antonio worden een tweetal kantoorgebouwen die deel uitmaken van het totale project in het tweede kwartaal opgeleverd. Gezien de kwaliteit van deze objecten en de relatief positieve dynamiek in de economie van Texas is Wereldhave hoopvol gestemd over de verhuur ervan. Verder zal in San Antonio in 2010 worden begonnen met de bouw van appartementen (ten behoeve van de verhuur), een hotel en winkelruimten. Naar verwachting zullen deze panden in 2011 gereed zijn voor gebruik.

Den Haag, 2 maart 2010

Directie Wereldhave N.V.

J. Pars

D.J. Anbeek



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



Winkelcentrum Belle-Ile, Luik, België

Geconsolideerde jaarrekening 2009

Geconsolideerde balans per 31 december 2009	51
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2009	52
Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten 2009	54
Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen over 2009	54
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2009	55

Toelichtingen op de geconsolideerde jaarrekening

1. Algemene informatie	56
2. Fiscale status	56
3. Grondslagen	56
4. Gesegmenteerde informatie	68
5. Vastgoedbeleggingen	70
6. Bedrijfsmiddelen	72
7. Immateriële activa	72
8. Financiële activa	73
9. Latente belastingvorderingen	74
10. Overige vaste activa	74
11. Debiteuren en overige vorderingen	76
12. Belastingvorderingen	77
13. Liquide middelen	77
14. Aandelenkapitaal	77
15. Agio	78
16. Algemene reserve	79
17. Herwaarderingsreserve	79
18. Reserve koersverschillen	79
19. Rentedragende schulden	79
20. Latente belastingverplichtingen	83
21. Overige langlopende schulden	83
22. Belastingverplichtingen	85
23. Overige kortlopende schulden	85
24. Financiële instrumenten	85
25. Financiële activa en passiva	88
26. Bruto huuropbrengsten	91
27. Exploitatiekosten	91
28. Waarderingsresultaten	92
29. Vervreemdingsresultaten	92
30. Beheerkosten	93
31. Overige baten en lasten	96
32. Rentebaten en lasten	97
33. Overige financiële baten en lasten	97
34. Belastingen over het resultaat	98
35. Resultaat per aandeel	99
36. Dividend	100
37. Expense ratio	100
38. Gebeurtenissen na balansdatum	100
39. Verbonden partijen	100
40. Claims	101

Vennootschappelijke jaarrekening 2009

Vennootschappelijke balans per 31 december 2009	102
Vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2009	102
Toelichting op de vennootschappelijke balans en winst- en verliesrekening	103

Geconsolideerde balans per 31 december 2009

(bedragen x € 1.000)

	Toel.	31 december 2009	31 december 2008
Activa			
Vaste activa			
Onroerend goed in exploitatie	5	2.418.248	2.645.969
Ontwikkelingsprojecten	5	81.629	52.056
Vastgoedbeleggingen		2.499.877	2.698.025
Bedrijfsmiddelen	6	6.308	6.359
Immateriële activa	7	2.823	1.652
Financiële activa	8	24.352	50.758
Latente belastingvorderingen	9	1.381	799
Overige vaste activa	10	26.689	24.861
		61.553	84.429
		2.561.430	2.782.454
Vlottende activa			
Debiteuren en overige vorderingen	11	15.374	15.686
Belastingvorderingen	12	20	302
Liquide middelen	13	20.156	24.743
		35.550	40.731
		2.596.980	2.823.185
Eigen vermogen en passiva			
Eigen vermogen			
Aandelenkapitaal	14	212.770	207.817
Agio	15	766.432	763.809
Algemene reserve	16	655.961	836.811
Herwaarderingsreserve	17	1.762	399
Reserve koersverschillen	18	-/- 67.371	-/- 68.553
		1.569.554	1.740.283
Minderheidsbelang		116.921	119.889
		1.686.475	1.860.172
Langlopende schulden			
Rentedragende schulden	19	572.057	715.586
Latente belastingverplichtingen	20	119.036	151.800
Financiële passiva	24	5.868	-
Overige langlopende schulden	21	21.335	21.347
		718.296	888.733
Kortlopende schulden			
Crediteuren		3.907	3.470
Belastingverplichtingen	22	2.055	1.073
Rentedragende schulden	19	140.757	24.000
Overige kortlopende schulden	23	45.490	45.737
		192.209	74.280
		2.596.980	2.823.185
Eigen vermogen per aandeel (x € 1)	35	73,77	83,74

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2009

(bedragen x € 1.000)

	Toel.	2009	2008
Bruto huuropbrengsten	26	166.672	168.747
Doorberekende servicekosten		<u>44.917</u>	<u>42.603</u>
Totaal opbrengsten		211.589	211.350
Servicekosten		-/- 52.886	-/- 48.244
Exploitatiekosten	27	<u>-/- 15.567</u>	<u>-/- 14.136</u>
		<u>-/- 68.453</u>	<u>-/- 62.380</u>
Netto huuropbrengsten		143.136	148.970
Waarderingsresultaten	28	-/- 247.010	-/- 107.952
Vervreemdingsresultaten	29	767	4.273
Beheerkosten	30	-/- 12.824	-/- 11.484
Overige baten en lasten	31	<u>820</u>	<u>1.387</u>
Operationeel resultaat		-/- 115.111	35.194
Rentelasten	32	-/- 20.286	-/- 28.905
Rentebaten	32	<u>686</u>	<u>1.196</u>
Netto rente		-/- 19.600	-/- 27.709
Overige financiële baten en lasten	33	<u>119</u>	<u>-/- 5.945</u>
Resultaat vóór belastingen		-/- 134.592	1.540
Belastingen over het resultaat	34	<u>32.321</u>	<u>7.292</u>
Resultaat		<u>-/- 102.271</u>	<u>8.832</u>
Aandeelhouders		-/- 107.096	493
Minderheidsbelang		<u>4.825</u>	<u>8.339</u>
Resultaat		<u>-/- 102.271</u>	<u>8.832</u>
Winst per aandeel (x € 1)	35	-/- 5,07	0,02
Winst per aandeel bij volledige conversie (x € 1)	35	-/- 5,07	0,02

	2009		2008	
	direct resultaat	indirect resultaat	direct resultaat	indirect resultaat
Bruto huuropbrengsten	166.672		168.747	
Doorberekende servicekosten	44.917		42.603	
Totaal opbrengsten	211.589		211.350	
Service- en operationele kosten	-/- 52.886		-/- 48.244	
Exploitatiekosten	-/- 15.567		-/- 14.136	
	-/- 68.453		-/- 62.380	
Netto huuropbrengsten	143.136		148.970	
Waarderingsresultaten		-/- 247.010		-/- 107.952
Vervreemdingsresultaten		767		4.273
Beheerkosten	-/- 12.824		-/- 11.484	
Overige baten en lasten	840	-/- 20	777	610
Operationeel resultaat	131.152	-/- 246.263	138.263	-/- 103.069
Rentelasten	-/- 18.298	-/- 1.988	-/- 27.293	-/- 1.612
Rentebaten	686		1.196	
Netto rente	-/- 17.612	-/- 1.988	-/- 26.097	-/- 1.612
Overige financiële baten en lasten		119		-/- 5.945
Resultaat vóór belastingen	113.540	-/- 248.132	112.166	-/- 110.626
Belastingen over het resultaat	-/- 2.465	34.786	-/- 2.751	10.043
Resultaat	111.075	-/- 213.346	109.415	-/- 100.583
Aandeelhouders	104.034	-/- 211.130	102.326	-/- 101.833
Minderheidsbelang	7.041	-/- 2.216	7.089	1.250
Resultaat	111.075	-/- 213.346	109.415	-/- 100.583
Winst per aandeel (x € 1)	4,93	-/- 10,00	4,92	-/- 4,90
Winst per aandeel bij volledige conversie (x € 1)	4,93	-/- 10,00	4,92	-/- 4,90

Dit overzicht bevat additionele informatie welke niet valt onder de huidige IFRS regelgeving, maar is onderdeel van de geconsolideerde winst- en verliesrekening. Verder wordt verwezen naar noot 3.26.

Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

(bedragen x € 1.000)

	2009	2008
Resultaat	-/-102.271	8.832
Koersverschillen	1.182	-/- 13.336
Herwaardering van financiële activa beschikbaar voor verkoop	1.966	-/- 1.283
Totaal van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	-/- 99.123	-/- 5.787
Aandeelhouders	-/-104.551	-/- 13.850
Minderheidsbelang	5.428	8.063
	-/- 99.123	-/- 5.787

Geconsolideerd overzicht van mutaties in het eigen vermogen over 2009

(bedragen x € 1.000)

	Aandeelhouders						Minderheidsbelang	Totaal
	Aandelen kapitaal	Agio	Algemene reserve	Herwaarderings-reserve	Reserve koersverschillen	Totaal aandeelhouders		
Stand op 1 januari 2008	207.817	763.809	932.952	1.287	-/-55.098	1.850.767	122.545	1.973.312
<i>Gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten</i>								
Resultaat	-	-	493	-	-	493	8.339	8.832
Koersverschillen	-	-	-	-	-/-13.455	-/- 13.455	119	-/- 13.336
Herwaardering van financiële activa beschikbaar voor verkoop	-	-	-	-/- 888	-	-/- 888	-/- 395	-/- 1.283
Totaal van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	-	-	493	-/- 888	-/-13.455	-/- 13.850	8.063	-/- 5.787
<i>Transacties met aandeelhouders</i>								
Vermindering minderheidsbelang (België)	-	-	-	-	-	-	-/- 4.188	-/- 4.188
Dividend over 2007	-	-	-/- 96.634	-	-	-/- 96.634	-/- 6.531	-/-103.165
Stand op 31 december 2008	207.817	763.809	836.811	399	-/-68.553	1.740.283	119.889	1.860.172
<i>Gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten</i>								
Resultaat	-	-	-/-107.096	-	-	-/-107.096	4.825	-/-102.271
Koersverschillen	-	-	-	-	1.182	1.182	-	1.182
Herwaardering van financiële activa beschikbaar voor verkoop	-	-	-	1.363	-	1.363	603	1.966
Totaal van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	-	-	-/-107.096	1.363	1.182	-/-104.551	5.428	-/- 99.123
<i>Transacties met aandeelhouders</i>								
Vermindering minderheidsbelang (VS)	-	-	-	-	-	-	-/- 2.090	-/- 2.090
Eigen vermogen component converteerbare obligatielening	-	7.576	-	-	-	7.576	-	7.576
Stockdividend	4.953	-/- 4.953	-	-	-	-	-	-
Dividend over 2008	-	-	-/- 73.754	-	-	-/- 73.754	-/- 6.306	-/- 80.060
Stand op 31 december 2009	212.770	766.432	655.961	1.762	-/-67.371	1.569.554	116.921	1.686.475

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2009

(bedragen x € 1.000)

	2009	2008
Operationele activiteiten		
Resultaat	-/- 102.271	8.832
Aanpassingen:		
Waarderingsresultaten	247.010	107.952
Netto rente	19.600	27.709
Overige financiële baten en lasten	-/- 119	5.945
Vervreemdingsresultaten	-/- 767	-/- 4.273
Latente belastingen	-/- 34.360	-/- 10.349
Overige niet kasmutaties	777	622
	232.141	127.606
	129.870	136.438
Mutaties werkkapitaal	11.358	8.429
Kasstroom uit operationele activiteiten	141.228	144.867
Interest betaald	-/- 16.563	-/- 27.513
Interest ontvangen	227	1.196
Vennootschapsbelasting betaald/(ontvangen)	-/- 2.026	-/- 2.015
	-/- 18.362	-/- 28.332
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	122.866	116.535
Investeringsactiviteiten		
Opbrengst van verkoop van vastgoedbeleggingen	2.822	9.631
Investerings in vastgoedbeleggingen	-/- 56.058	-/- 140.109
Investerings bedrijfsmiddelen	-/- 579	-/- 475
Investerings financiële activa	584	-/- 5.068
Investerings in minderheidsbelang	-/- 2.143	-/- 2.880
Investerings in immateriële activa	-/- 1.329	-/- 808
Investerings in overige vaste activa	-/- 5.668	185
Kasdeel termijntransacties	33.301	-/- 9.592
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-/- 29.070	-/- 149.116
Financieringsactiviteiten		
Opnamen rentedragende schulden	326.757	332.339
Aflossingen rentedragende schulden	-/- 339.473	-/- 184.714
Aflossingen overige langlopende schulden	-/- 912	-/- 3.419
Intrekking preferente aandelen	-/- 3.405	-
Betaald dividend	-/- 73.754	-/- 96.602
Betaald dividend minderheidsbelang	-/- 6.306	-/- 6.531
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-/- 97.093	41.073
Afname/toename	-/- 3.297	8.492
Stand liquide middelen op 1 januari	24.743	16.803
Koersverschillen op liquide middelen	-/- 1.290	-/- 552
Stand liquide middelen op 31 december	20.156	24.743

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 2009 is goedgekeurd voor publicatie door de Raad van Commissarissen op 2 maart 2010 en wordt op 15 april 2010 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 2009

De 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 Unie. 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 2009 zijn onderstaande nieuwe IFRS standaarden of interpretaties daarop van toepassing geworden. Deze nieuwe of aangepaste standaarden en interpretaties hebben, met uitzondering van de aanpassingen van IAS 1 'Presentatie van de jaarrekening' en IAS 40 'Vastgoedbeleggingen', geen invloed gehad op de verslaggeving van Wereldhave in 2009. Het betreffen de volgende standaarden en interpretaties:

- IAS 1 Presentatie van de jaarrekening;
- IAS 40 Vastgoedbeleggingen;
- IFRS 8 Operationele segmentatie;
- IAS 23 Financieringskosten;
- IFRIC 15 Constructiecontracten voor vastgoed;
- IFRS 7 Financiële Instrumenten: Toelichting;
- IFRIC 13 Loyaliteitsprogramma's;
- IAS 1 en IAS 32: Vervreemdbare financiële instrumenten.

IAS 1 Presentatie van de jaarrekening

De standaard maakt onderscheid in eigenaars en niet eigenaars aanpassingen in het eigen vermogen. Het overzicht van eigen vermogenmutaties zal enkel details van transacties met eigenaars bevatten, mutaties door transacties met niet eigenaars worden gepresenteerd in een enkele regel. Daarnaast hebben bedrijven tevens de optie om een traditionele resultatenrekening te behouden, aangevuld met een tweede overzicht, het overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten, of een enkel overzicht te presenteren, ook genoemd 'overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten', dat beide elementen in zich heeft. Wereldhave heeft beloven om een resultatenrekening te presenteren, aangevuld met een overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten.

IAS 40 Vastgoedbeleggingen

IAS 40 is aangepast om ontwikkelingsprojecten in haar reikwijdte te brengen. Als gevolg hiervan worden dergelijke objecten op reële waarde gewaardeerd indien deze bij afronding als vastgoedbelegging op reële waarde worden gewaardeerd. In het geval dat de reële waarde niet betrouwbaar kan worden vastgesteld, wordt de vastgoedbelegging op kostprijs minus duurzame waardevermindering gewaardeerd. Deze grondslag is prospectief toegepast vanaf 1 januari 2009. De wijziging in de grondslag had geen effect voor vermogen of resultaat, aangezien de reële waarde van de ontwikkelingsprojecten (welke op reële waarde zijn gewaardeerd) gelijk is aan de kostprijs.

IFRS 8 Operationele Segmentatie

IFRS 8 vervangt IAS 14 Segment Rapportage. IFRS 8 is door Wereldhave in 2008 vervroegd toegepast, waardoor er in 2009 geen effect meer is.

IAS 23 Financieringskosten

De aangepaste IAS 23 stelt het verplicht dat financieringskosten die direct toewijsbaar zijn aan de acquisitie, constructie of productie van een kwalificerend actief worden geactiveerd. Wereldhave had in haar grondslag reeds opgenomen dat financieringskosten geactiveerd werden op kwalificerende activa. Wereldhave continueert deze grondslag waardoor de wijziging van de standaard geen invloed heeft op de jaarrekening.

IFRIC 15 Constructiecontracten voor vastgoed

IFRIC 15 geeft duidelijkheid wanneer opbrengsten en daaraan gerelateerde kosten uit de verkoop van een vastgoedobject moeten worden verantwoord indien een overeenkomst tussen koper en verkoper is afgesloten voor de constructie van het vastgoed. Omdat Wereldhave enkel voor de eigen portefeuille ontwikkeld heeft deze IFRIC geen invloed op de jaarrekening van Wereldhave.

IFRS 7 Financiële Instrumenten: Toelichting

De aanpassing vereist een uitgebreidere toelichting omtrent de waardering tegen reële waarde en liquiditeitsrisico. De wijziging vereist in het bijzonder de vermelding van de reële waarde waardering per niveau binnen de hiërarchie van reële waarde waarderingen. De wijziging in de grondslagen voor financiële verslaggeving heeft enkel geresulteerd in aanvullende toelichting, er is geen effect op het resultaat.

Vanaf 2010 worden de volgende (aangepaste) standaarden van kracht, welke van toepassing zijn op Wereldhave:

- IAS 27 'Geconsolideerde jaarrekening en enkelvoudige jaarrekening' (aangepast);
- IAS 32 'Financiële instrumenten' (aangepast);
- IFRS 3 'Bedrijfscombinaties' (vervangen);
- IFRS 9 'Financiële Instrumenten': Classificatie en waardering (nog niet door de EU aanvaard);
- IAS 39 'Financiële instrumenten': Waardering en verwerking (aangepast);
- IFRIC 16 'Afdekking van netto-investeringen in buitenlandse activiteiten' (nieuw);
- IFRIC 17 'Dividenduitkeringen in natura' (nieuw);
- IAS 24 'Verbonden partijen';
- IFRIC 19 'Uitlopende financiële verplichtingen met vermogenscomponenten'.

Naar verwachting zullen deze wijzigingen geen belangrijk effect hebben op de jaarrekening van Wereldhave.

Presentatie geconsolideerde balans en resultatenrekening

Wereldhave heeft besloten om huurgerelateerde elementen die voorheen in de overige baten en lasten werden gepresenteerd in de bruto huuropbrengsten te verantwoorden. Hierdoor zijn de bruto huuropbrengsten over het jaar 2008 met € 0,4 mln toegenomen ten laste van de overige baten en lasten. Daarnaast zijn enkele elementen uit de overige financiële baten en lasten verantwoord in de rentelasten, beheerskosten en overige baten en lasten. Hierdoor is de netto rente met € 2,5 mln toegenomen ten gunste van de overige financiële baten en lasten (€ 1,7 mln), beheerskosten (€ 3,0 mln) en overige baten en lasten € -2,6 mln).

In 2008 waren actieve belastinglatenties voor een bedrag van € 0,8 mln opgenomen onder de vlottende activa. In 2009 zijn deze als actieve belastinglatentie opgenomen in de geconsolideerde balans.

Kasstroomoverzicht

Wereldhave heeft besloten om het geconsolideerde kasstroomoverzicht met ingang van het derde kwartaal 2009 te rapporteren tegen transactie/gemiddelde wisselkoersen, waar dit eerder tegen eindkoersen werd gedaan. Dit resulteert in een aanpassing van de kasstroom uit operationele activiteiten van € -1,3 mln per 31 december 2008. De kasstroom uit investerings- en financieringsactiviteiten is met € -1,7 mln, respectievelijk € 3,6 mln aangepast per 31 december 2008. Daarnaast wordt het kasdeel van de termijntransacties gepresenteerd als investeringsactiviteit, waar dit in het verleden als financieringsactiviteit werd gepresenteerd.

Nieuwe strategie

In het vierde kwartaal van 2009 heeft de Directie een herijking van de strategie aangekondigd. Een van de onderdelen is het aanbrengen van meer focus op de business lines 'kantoren en woningen', winkelcentra' en 'overige'.

In het verleden was er geen expliciete doelstelling voor de investeringen en desinvesteringen van kantoren en woningen, in de herijkte strategie is een doelstelling opgenomen om gebruik te maken van een juiste timing in de aankoop en verkoop van kantoren en woningprojecten, gebaseerd op eigen marktanalyse. Verder heeft de Directie aangekondigd om panden met een waarde onder de € 20 mln en logistieke panden op termijn af te stoten. Als een gevolg hiervan zijn de inschattingen ten behoeve van de berekening van de latente belastingen aangepast. Tot en met derde kwartaal van 2009 werden belastingfaciliteiten die van toepassing zijn bij de verkoop van een object niet in aanmerking genomen bij het vaststellen van de latente belastingposities omdat er vanuit werd gegaan dat de panden in portefeuille zouden blijven. Door de nieuwe strategie worden deze belastingfaciliteiten wel in aanmerking genomen voor 'kantoren en woningen', gebouwen met een waarde minder dan € 20 mln en logistieke panden. Hierdoor is het (indirecte) resultaat van 2009 € 8,7 mln hoger en zijn de latente belastingverplichtingen afgenomen met € 8,7 mln.

Als gevolg van de nieuwe strategie wordt in 2010 de interne- en segmentrapportage aangepast van een geografische rapportage naar een rapportage welke de objecttypes volgt.

3.2 Consolidatie

Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn alle entiteiten waarover de groep de mogelijkheid heeft om het financiële en operationele beleid te bepalen, in het algemeen bij een participatie van meer dan de helft van de stemrechten. Het bestaan en effect van potentiële stemrechten die op dat moment uitoefenbaar of converteerbaar zijn, worden overwogen bij de beoordeling of de groep een andere entiteit controleert.

Dochterondernemingen worden volledig geconsolideerd vanaf de datum waarop de controle wordt overgedragen aan de groep. Zij worden ge-deconsolideerd vanaf de datum waarop de controle eindigt. De aankoopmethode wordt gebruikt bij de verwerking van de verwerving van dochterondernemingen door de groep. De kostprijs van een overname wordt bepaald op basis van de reële waarde van de activa, uitgegeven eigenvermogensinstrumenten en aangegane of overgenomen verplichtingen op de datum van de transactie, vermeerderd met de kosten die rechtstreeks toe te schrijven aan de overname.

Verworven identificeerbare activa en passiva en voorwaardelijke verplichtingen in een bedrijfscombinatie, worden initieel gewaardeerd tegen hun reële waarde op de overnamedatum, ongeacht de omvang van een minderheidsbelang. Het meerdere aan kosten van de overname boven de reële waarde van het aandeel van de groep van de identificeerbare netto activa verworven wordt opgenomen als goodwill. Als de kosten van de overname lager zijn dan de reële waarde van de netto-activa van de verworven dochteronderneming, wordt het verschil direct in de winst-en verliesrekening verwerkt.

Intercompany transacties, saldi en ongerealiseerde winsten op transacties tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd. Niet-gerealiseerde verliezen worden eveneens geëlimineerd. Grondslagen voor financiële verslaggeving van dochterondernemingen zijn waarnodig aangepast om de consistentie met de groepsgrondslagen zeker te stellen.

Transacties en minderheidsbelangen

De groep voert een beleid van de behandeling van transacties met minderheidsbelangen als transacties met partijen van buiten de groep. Verkopen aan minderheidsbelangen resulteren in winsten en verliezen voor de groep en worden opgenomen in de resultatenrekening. Aankopen van minderheidsbelangen resulteren in goodwill, zijnde het verschil tussen een betaalde vergoeding en het verworven aandeel in de boekwaarde van de netto activa van de dochteronderneming.

Indien de reële waarde van aanwijsbare activa en passiva de kostprijs van verwerving overstijgt, wordt het meerdere in het (indirect) resultaat verantwoord.

3.3 Vreemde valuta

Functionele en presentatie valuta

De posten in de jaarrekening van elk van de entiteiten van de groep worden gewaardeerd in de valuta van de primaire economische omgeving waarin de entiteit actief is ('de functionele valuta'). De geconsolideerde jaarrekening wordt gepresenteerd in euro, wat de functionele en de presentatie valuta is van Wereldhave.

Transacties en saldi

Transacties in vreemde valuta worden omgerekend naar de functionele valuta tegen de wisselkoersen die golden op de data van de transacties of waardering wanneer items worden geherwaardeerd. Vreemde valuta resultaten die voortvloeien uit de afwikkeling van dergelijke transacties en uit de translatie van ultimo koers van monetaire activa en passiva in vreemde valuta worden opgenomen in de winst- en verliesrekening onder overige financiële baten en lasten, behalve wanneer uitgesteld in het overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten als kwalificerende netto-afdekking.

Groepsmaatschappijen

De resultaten en financiële positie van alle entiteiten van de groep (die geen van alle de valuta van een hyperinflatoire economie hebben), waarvan de functionele valuta afwijkt van de presentatievaluta worden als volgt omgerekend naar de presentatievaluta:

- Activa en passiva voor elke gepresenteerde balans worden omgerekend tegen de slotkoers op de datum van die balans;
- Baten en lasten voor elke winst- en verliesrekening worden omgerekend tegen gemiddelde koersen; en
- Alle resulterende valutakoersverschillen worden verwerkt als een afzonderlijke component van het eigen vermogen.

Bij de consolidatie worden valutakoersverschillen die voortvloeien uit de omrekening van de netto-investering in buitenlandse activiteiten, en van leningen en andere valuta-instrumenten die als afdekking van deze investeringen, opgenomen in het overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten. Als een buitenlandse activiteit (gedeeltelijk) wordt verkocht, worden valutakoersverschillen die zijn opgenomen in het overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten verwerkt als koersverschillen in overige financiële baten en lasten.

Goodwill en reële waarde aanpassingen die voortvloeien uit de overname van een buitenlandse entiteit worden behandeld als activa en passiva van de buitenlandse entiteit en omgerekend tegen de slotkoers.

	gemiddeld		ultimo	
	2009	2008	2009	2008
GBP	1,12287	1,25954	1,12600	1,04987
USD	0,71905	0,68413	0,69416	0,71855
TRY	0,46364	0,52659	0,46410	0,46538

3.4 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgemaakt op basis van de indirecte methode. Kasstromen luidend in vreemde valuta worden gerapporteerd tegen de omrekenkoers van het transactiemoment of, wanneer het onmogelijk is om individuele transacties vast te stellen, de gewogen gemiddelde omrekenkoers. Kasstromen uit derivaten worden gepresenteerd als investeringsactiviteit.

3.5 Duurzame waardevermindering van niet-financiële activa

Activa welke een oneindige levensduur hebben, bijvoorbeeld goodwill, zijn niet onderhevig aan afschrijving en worden jaarlijks getest op duurzame waardeverminderingen. Activa welke onderhevig zijn aan afschrijving worden beoordeeld op duurzame waardeverminderingen indien er gebeurtenissen of wijzigingen in omstandigheden zijn die een indicatie dat de boekwaarde niet kan worden terugverdiend. Een duurzame waardevermindering wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening voor het bedrag dat de boekwaarde van een actief het terugverdienbare bedrag, zijnde de reële waarde minus verkoopkosten, of de waarde in gebruik te boven gaat. Niet-financiële activa, anders dan goodwill, dat duurzaam in waarde is verminderd, wordt beoordeeld op mogelijke terugname van de waardevermindering op elke rapportage datum.

3.6 Derivaten

Derivaten worden gewaardeerd op reële waarde. Een positief of negatief waarderingsresultaat wordt verwerkt in de winst- en verliesrekening als herwaarderingsresultaat. Aan- en verkopen worden verwerkt op basis van de transactiedatum.

3.7 Afdekking netto investering in buitenlandse activiteiten

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.

3.8 Vastgoedbeleggingen

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. 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. Tegelijkertijd worden de erfpachtverplichtingen op de balans opgenomen voor de laagste van de reële waarde van de verplichting of de contante waarde van de minimale erfpachtbetalingen.

De reële waarde van de portefeuille wordt twee maal per jaar vastgesteld door onafhankelijke externe taxateurs met relevante kwalificaties en kennis van de locatie en vastgoedcategorie welke wordt getaxeerd. Intern worden alle objecten per het einde van elk kwartaal gewaardeerd op reële waarde. Waarderingsresultaten en vervreemdingsresultaten worden verwerkt in de winst- en verliesrekening. 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.

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 reële waarde. Waardering van ontwikkelingsprojecten op basis van reële waarde vindt enkel plaats indien de waarde betrouwbaar kan worden ingeschat.

De kostprijs omvat de 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.

Reële waardemutaties en duurzame waardeverminderingen worden in de winst- en verliesrekening onder waarderingsresultaten verwerkt. Ontwikkelingsprojecten worden overgebracht naar onroerend goed in exploitatie op de datum van technische voltooiing.

3.9 Bedrijfsmiddelen

Bedrijfsmiddelen omvatten mede het onroerend goed in eigen gebruik. Bedrijfsmiddelen worden verantwoord tegen kostprijs, onder aftrek van afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen. 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	: 5 jaar

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. Vervolgoitaven 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. 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.

3.10 Immateriële activa

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, te ontwikkelen en in werkende staat te krijgen. De geactiveerde kosten worden afgeschreven over de geschatte economische levensduur (5 tot 10 jaar).

3.11 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.

De reële waarde van financiële instrumenten wordt, indien beschikbaar, aan de hand van relevante genoteerde (bied-) prijzen vastgesteld (eerste niveau). In het geval waarderungen niet op de markt beschikbaar zijn, wordt de reële waarde gebaseerd op informatie van banken, welke wordt nagerekend door middel van interne rekenmodellen (tweede niveau). Wanneer informatie van banken ook niet beschikbaar is, wordt er gebruik gemaakt van interne rekenmodellen (derde niveau).

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 vervolgens gewaardeerd op reële waarde. Indien beschikbaar, worden de reële waarden bepaald aan de hand van relevante (bied-) prijzen. In het geval waarderungen niet op de markt beschikbaar zijn, wordt de reële waarde gebaseerd op informatie van banken, welke worden nagerekend door middel van interne rekenmodellen.

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. Geamortiseerde kosten worden verwerkt in het resultaat onder interestkosten op basis van de effectieve rentemethode.

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 overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten verwerkt. Wanneer waardeverminderingen significant of duurzaam zijn dan worden de waardeverminderingen als afwaardering verwerkt in de winst- en verliesrekening onder herwaarderingsresultaten. 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 onder overige baten en lasten 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.

3.12 Overige langlopende activa

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 zoals vermeld in noot 3.19, 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.

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.

3.13 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.

3.14 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 winst- en verliesrekening 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 winst- en verliesrekening.

3.15 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.

3.16 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.

3.17 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.

3.18 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 tenzij de interest wordt gekapitaliseerd. 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 vreemdvermogenscomponent 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 inclusief 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 voor die panden waarvan het de verwachting is dat deze op termijn worden verkocht. 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.

Latente belastingen zijn voorzien voor tijdelijke verschillen welke voortkomen uit investeringen in groepsmaatschappijen.

Overige langlopende schulden

Langlopende schulden uit hoofde van erfpachtverplichtingen en pensioenregelingen worden opgenomen in overeenstemming met noot 3.8 respectievelijk 3.19.

3.19 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-bijdrage-regelingen 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 3.12 voor verdere informatie over toegezegde pensioenregelingen met een netto actief.

3.20 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.

3.21 Huurovereenkomsten

Verhuurders verslaggeving

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.

Huurders verslaggeving

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.

3.22 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 worden beschouwd als integraal onderdeel van de huuropbrengsten. Dergelijke incentives worden lineair verantwoord over de minimum looptijd van de huurovereenkomst. In de huuropbrengsten zijn niet begrepen de omzetbelasting en de bedragen die aan huurders in rekening worden gebracht als service- en operationele kosten.

Service- en operationele opbrengsten

Service- en operationele opbrengsten worden als bruto bedragen verantwoord wanneer de eigenaar optreedt als opdrachtgever.

3.23 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.

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 investerings- en ontwikkelingsprojecten worden gekapitaliseerd op basis van de bestede uren.

3.24 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 en wordt gesplitst in ontvangen en betaalde interest. 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.

Interest welke direct toerekenbaar is aan de acquisitie of constructie van een actief waarvoor een substantiële periode noodzakelijk is voordat deze gereed is voor gebruik, wordt geactiveerd als onderdeel van de kosten van het betreffende actief, vanaf het moment dat de noodzakelijke activiteiten starten om het actief gereed te maken voor gebruik, tenzij er geen verdere ontwikkelingen meer plaatsvinden. De gekapitaliseerde interest is berekend als gewogen gemiddelde van de financieringslasten van de groep, dan wel de financieringslasten van een speciale projectfinanciering.

3.25 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 met toekomstige winsten te compenseren fiscale 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 kunnen worden gecompenseerd.

3.26 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, financiële baten en lasten (niet zijnde koersverschillen, de oprenting van de reële waarde van het conversierecht op converteerbare obligaties, betaalde premies op ingekochte rentedragende schulden en actuariële winsten en verliezen uit hoofde van pensioenregelingen) en belastingen over het directe resultaat. Het indirect resultaat omvat waarderingsresultaten, koersverschillen die opgenomen zijn in de overige financiële baten en lasten, de reële waarde van het conversierecht op converteerbare obligaties, de mutaties in de latente belastingverplichtingen en actuariële winsten en verliezen uit hoofde van pensioenregelingen. Deze presentatie is niet verplicht onder IFRS.

3.27 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 tot 2010 geografisch is georganiseerd, wordt de segmentrapportage op landbasis opgemaakt. Activiteiten van het hoofdkantoor vallen binnen het segment Nederland.

3.28 Significante schattingen in de jaarrekening

Vastgoedbeleggingen

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. 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 tegen reële waarde, na aftrek van verkoopkosten die ten laste van de koper komen, waaronder overdrachtsbelasting.

Door de economische crisis is sinds 2008 en nog sterker in 2009 het aantal geëffectueerde vastgoedtransacties wereldwijd significant gedaald, waardoor er minder (of in sommige gevallen géén) 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). Om het risico te mitigeren heeft Wereldhave gebruik gemaakt van extern advies bij de tussentijdse interne waarderingen, heeft het de gehele exploitatieportefeuille extern laten waarderen en is het gestart met het roteren van externe taxateurs.

Een wijziging van het gemiddelde aanvangsrendement met 0,25% heeft een effect van € 76,1 mln op het eigen vermogen (€ 3,58 per aandeel) en het (indirecte) resultaat.

Algemene veronderstellingen met betrekking tot de waardering van vastgoedbeleggingen zijn toegelicht in noot 3.8.

Belastingen

De groep is in verschillende landen belastingplichtig. Dit brengt met zich mee dat inschattingen gemaakt moeten worden om de voorziening voor belastingen te bepalen. Er zijn vele transacties en berekeningen waarvan 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) belasting in de periode waarin deze verschillen naar voren komen.

Pensioenen

Met betrekking tot de waardering van personeelsregelingen zijn inschattingen gemaakt ten aanzien van onder andere toekomstige rentepercentages, rendementen op beleggingen, sterftepercentages en salarisstijgingen. Afwijkingen van deze aannames zullen in de toekomst een effect hebben op activa, passiva en resultaten. Om de risico's te verminderen maakt Wereldhave gebruik van externe experts voor de waardering van toegezegde personeelsbeloningen.

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

4 Gesegmenteerde informatie (bedragen x € 1.000)

Geografisch gesegmenteerde informatie – 2009

	NL		BE		F		ES		SF		VK		VS		Totaal
Resultaat															
Bruto huuropbrengsten	29.037		26.164		5.361		11.375		30.608		18.684		45.443		166.672
Doorberekende servicekosten	4.209		6.082		1.972		2.858		6.730		1.382		21.684		44.917
Totaal opbrengsten	33.246		32.246		7.333		14.233		37.338		20.066		67.127		211.589
Service- en operationele kosten	-/-	4.233	-/-	6.847	-/-	3.110	-/-	3.520	-/-	7.256	-/-	1.829	-/-	26.091	-/- 52.886
Exploitatiekosten	-/-	3.272	-/-	1.391	-/-	1.171	-/-	944	-/-	1.358	-/-	1.463	-/-	5.968	-/- 15.567
Waarderingsresultaten	-/-	26.937	-/-	6.975	-/-	11.243	-/-	19.070	-/-	72.122	-/-	23.021	-/-	87.642	-/-247.010
Vervreemdingsresultaten	-/-	91		-		-		-		-		858		-	767
Beheerkosten	-/-	6.245	-/-	1.682	-/-	371	-/-	727	-/-	478	-/-	1.718	-/-	1.603	-/- 12.824
Overige baten en lasten		-		820		-		-		-		-		-	820
Rentelasten		9.728	-/-	277	-/-	1.997	-/-	2.828	-/-	13.570	-/-	5.646	-/-	5.696	-/- 20.286
Rentebaten		343		104		50		17		21		62		89	686
Overige financiële baten en lasten		92	-/-	29		-		-		-		56		-	119
Belastingen over het resultaat		2.365	-/-	103		-78		3.773		14.884		6.818		4.662	32.321
Resultaat		4.996		15.866	-/-	10.587	-/-	9.066	-/-	42.541	-/-	5.817	-/-	55.122	-/-102.271
Totale activa															
Onr. goed in exploitatie		374.983		381.873		172.272		153.572		519.627		211.126		604.795	2.418.248
Ontwikkelingsprojecten		716		13.179		-		-		-		263		67.471	81.629
Overige segment activa		598.019		20.174		4.590		6.786		1.946		35.722		23.335	690.572
min: intercompany		-/-575.747		-		-		-		-	-/-	17.722		-	-/-593.469
		397.971		415.226		176.862		160.358		521.573		229.389		695.601	2.596.980
Investerings in vastgoedbeleggingen		4.691		11.374		7.515		301		1.800	-/-	1.205		30.875	55.351
Brutohuur naar type vastgoedobject															
Kantoren		1.438		11.126		2.793		6.123		523		12.147		38.035	72.185
Retail/Leisure		16.084		15.038		2.568		2.834		30.085		5.532		1.816	73.957
Logistiek		11.515		-		-		2.418		-		1.005		-	14.938
Residentieel		-		-		-		-		-		-		5.592	5.592
		29.037		26.164		5.361		11.375		30.608		18.684		45.443	166.672

Gedurende 2009 zijn er geen huurders geweest die verantwoordelijk zijn voor 10% of meer van de brutohuur. In Nederland bevat het waarderingsresultaat € 1,2 mln aan negatieve herwaarderings van financiële instrumenten. Afschrijvingskosten maken voor € 0,8 mln deel uit van de beheerkosten. Een bedrag van € 2,8 mln van de rentelasten heeft betrekking op amortisatie en oprenting.

Geografisch gesegmenteerde informatie – 2008

	NL		BE		F		ES		SF		VK		VS		Totaal	
Resultaat																
Bruto huuropbrengsten	27.817		25.287		12.471		11.704		31.181		21.545		38.742		168.747	
Doorberekende servicekosten	3.888		6.170		3.236		2.671		6.338		956		19.344		42.603	
Totaal opbrengsten	31.705		31.457		15.707		14.375		37.519		22.501		58.086		211.350	
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	-/-	6.553	-/-	1.488	-/-	584	-/-	315	-/-	16	-/-	1.478	-/-	1.050	-/-	11.484
Overige baten en lasten	600		777		10		-		-		-		-		1.387	
Rentelasten	19.397		-/-	312	-/-	4.192	-/-	6.892	-/-	17.244	-/-	9.703	-/-	9.959	-/-	28.905
Rentebaten	350		321		76		62		85		160		142		1.196	
Overige financiële baten en lasten	-/-	6.146	22		-		-		-		179		-		-/-	5.945
Belastingen over het resultaat	-/-	8	-/-	61	-/-	46	1.325		-/-	4.655	11.087		-/-	350	7.292	
Resultaat	36.744		26.671		-/-	15.492	-/-	3.093	12.958		-/-	54.636	5.680		8.832	
Totale activa																
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	
Investerings in vastgoedbeleggingen	-/-	523	6.885		239		276		4.049		-/-	2.674	128.880		137.132	
Brutohuur naar type vastgoedobject																
Kantoren	1.391		11.161		10.009		6.123		539		13.498		31.352		74.073	
Retail/Leisure	15.552		14.126		2.462		3.232		30.642		6.662		1.810		74.486	
Logistiek	10.874		-		-		2.349		-		1.385		-		14.608	
Residentieel	-		-		-		-		-		-		5.580		5.580	
	27.817		25.287		12.471		11.704		31.181		21.545		38.742		168.747	

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. Afschrijvingskosten maken voor € 0,6 mln deel uit van de beheerkosten. Een bedrag van € 1,4 mln van de rentelasten heeft betrekking op amortisatie en oprenting.

5 Vastgoedbeleggingen (x € 1.000)

2009			
	Onroerend goed in exploitatie	Ontwikkelings- projecten	Totaal vastgoed- beleggingen
Stand per 1 januari	2.645.969	52.056	2.698.025
Aankopen	5.631	1.036	6.667
Investerings	16.976	33.667	50.643
Van ontwikkelingsprojecten	2.755	-/- 2.755	-
Verkopen	-/- 1.959	-	-/- 1.959
Herwaarderingen	-/- 245.829	-	-/- 245.829
Koersverschillen	-/- 5.295	-/- 2.375	-/- 7.670
Stand per 31 december	2.418.248	81.629	2.499.877

2008			
	Onroerend goed in exploitatie	Ontwikkelings- projecten	Totaal vastgoed- beleggingen
Stand per 1 januari	2.668.032	40.430	2.708.462
Aankopen	115.241	-	115.241
Investerings	16.557	11.895	28.452
Van ontwikkelingsprojecten	-	-	-
Verkopen	-/- 4.218	-/- 2.343	-/- 6.561
Herwaarderingen	-/- 112.637	-	-/- 112.637
Koersverschillen	-/- 37.006	2.074	-/- 34.932
Stand per 31 december	2.645.969	52.056	2.698.025

Overzicht van waarderingen van de waarderingsportefeuille.

Op reële waarde:

- Onroerend goed in exploitatie
- Ontwikkelingsprojecten

Op kostprijs minus duurzame afwaardering

2009	2008
2.418.248	2.645.969
21.560	-
2.439.808	2.645.969
60.069	52.056
2.499.877	2.698.025

In totaal is 98% van de totale onroerend goed portefeuille op reële waarde gewaardeerd. Omdat de aanpassing in IAS 40 'Vastgoedbeleggingen' niet met terugwerkende kracht is ingevoerd, is er in 2008 geen onroerend goed in ontwikkeling op reële waarde gewaardeerd. Het onroerend goed in ontwikkeling dat in 2009 op kostprijs is gewaardeerd betreft projecten waarvoor nog geen betrouwbare reële waarde is te bepalen.

Wereldhave heeft in België een winkelpand en een perceel grond gekocht voor € 6,7 mln en winkelpanden en een residentieel gebouw in Engeland verkocht voor een bedrag van GBP 2,5 mln (€ 2,9 mln). De verkopen bestaan uit 3 gebouwen.

Onroerend goed in exploitatie tot een waarde van € 125 mln (2008: € 104 mln) is tot zekerheid verbonden via eerste hypotheekrecht. Voor een bedrag van € 66 mln (2008: € 44 mln) is 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 € 59 mln (2008: € 60 mln).

De reële waarde van de portefeuille onroerend goed in exploitatie is vastgesteld per 31 december 2009. In 2009 traden als externe taxateurs voor de portefeuille op: Troostwijk Taxaties B.V., Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, Catella, CBRE en Troostwijk-Roux Expertises cvba.

Op 31 december 2009 is de waardering van onroerend goed in exploitatie als volgt bepaald:

Waarde van de portefeuille onroerend goed in exploitatie volgens externe taxaties	2.424.316
Bij: contante waarde toekomstige erfpachtverplichtingen	18.421
	2.442.737
Af: boekwaarde van huurvrije perioden en andere geactiveerde verhuurkosten	-/- 24.489
Balanswaardering	2.418.248

Exploitatiekosten en servicekosten van niet verhuurde objecten bedragen € 1,8 mln (2008: € nihil).

Met betrekking tot de waarderingen zijn enkele belangrijke aannames als volgt:

2009	België	Finland	Frankrijk	Nederland	Spanje	Verenigd Koninkrijk	Verenigde Staten
Theoretische huur per m ²	192	290	276	112	147	192	204
Gemiddelde netto							
aanvangsrendement	6,2%	5,9%	6,4%	6,5%	7,1%	8,2%	7,1%
Gemiddelde leegstandsratio	7,2%	1,0%	62,5%	0,6%	10,1%	8,7%	9,8%
2008	België	Finland	Frankrijk	Nederland	Spanje	Verenigd Koninkrijk	Verenigde Staten
Theoretische huur per m ²	179	304	270	110	145	181	210
Gemiddelde netto							
aanvangsrendement	6,1%	5,3%	6,0%	6,0%	6,6%	7,9%	6,3%
Gemiddelde leegstandsratio	8,3%	0,8%	4,0%	2,0%	5,1%	8,8%	7,3%

Het gemiddelde netto aanvangsrendement is berekend door de netto markthuur (bruto markthuur minus exploitatiekosten) te delen door de bruto waarde inclusief transactiekosten.

6 Bedrijfsmiddelen (x € 1.000)

	Vastgoed in eigen gebruik	Kantoor- inventaris	Auto's	Totaal
Stand per 1 januari 2008	4.360	1.536	635	6.531
Investerings/aankopen	3	292	219	514
Verkopen	-	-	-/- 39	-/- 39
Afschrijving	-/- 67	-/- 344	-/- 223	-/- 634
Koersverschillen	-	5	-/- 18	-/- 13
Stand per 31 december 2008	4.296	1.489	574	6.359
Stand per 1 januari 2009	4.296	1.489	574	6.359
Investerings/aankopen	-	263	383	646
Verkopen	-	-	-/- 67	-/- 67
Afschrijving	-/- 66	-/- 307	-/- 256	-/- 629
Koersverschillen	-	-/- 5	4	-/- 1
Stand per 31 december 2009	4.230	1.440	638	6.308
	Vastgoed in eigen gebruik	Kantoor- inventaris	Auto's	Totaal
31 december 2009				
Totale aanschafwaarde	4.630	3.147	1.208	8.985
Totale afschrijving	-/- 400	-/- 1.707	-/- 570	-/- 2.677
Netto boekwaarde	4.230	1.440	638	6.308
	Vastgoed in eigen gebruik	Kantoor- inventaris	Auto's	Totaal
31 december 2008				
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

7 Immateriële activa (x € 1.000)

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

	2009			2008		
	Interne kosten	Externe kosten	Totaal	Interne kosten	Externe kosten	Totaal
Stand per 1 januari	-	1.652	1.652	-	844	844
Investerings	650	679	1.329	-	808	808
Afschrijvingen	-	-/- 158	-/- 158	-	-	-
Stand per 31 december	650	2.173	2.823	-	1.652	1.652

	2009	2008
Totale aanschafwaarde	2.981	1.652
Totale afschrijving	-/- 158	-
Netto boekwaarde	2.823	1.652

Het immateriële actief is in 2009 in gebruik genomen en daarom is de afschrijving gestart. De interne kosten betreffen intern bestede uren.

8 Financiële activa (x € 1.000)	IFRS Categorie	31 december 2009	31 december 2008
Leningen	<i>Leningen en vorderingen</i>	3.948	4.731
Betaalde waarborgsommen	<i>Leningen en vorderingen</i>	1.621	1.609
Financiële activa beschikbaar voor verkoop	<i>Beschikbaar voor verkoop</i>	11.948	9.723
Derivaten	<i>Reële waarde door het resultaat</i>	6.835	34.695
Totaal		24.352	50.758

De reële waarde van financiële activa stemt, met uitzondering van de betaalde waarborgsommen, overeen met de waardering op de balans. De reële waarde van de waarborgsommen bedraagt € 1,3 mln (2008: € 1,3 mln). Voor een toelichting op de post Derivaten wordt verwezen naar noot 24. Waar van toepassing zijn alle financiële activa volledig inbaar en zijn deze nog niet over de vervaldatum.

Leningen en waarborgsommen

De reële waarde van de leningen en waarborgsommen is vastgesteld aan de hand van een intern disconteringsmodel (derde niveau). De disconteringsvoeten zijn gelijk aan de geldende markttrentes.

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

Financiële activa beschikbaar voor verkoop

Financiële activa beschikbaar voor verkoop zijn gewaardeerd op reële waarde aan de hand van beurskoersen (eerste niveau). Met betrekking tot financiële activa beschikbaar voor verkoop, welke bestaan uit eigen vermogensinstrumenten, is een bedrag van € 2,0 mln aan herwaarderingsresultaten direct in het vermogen verwerkt (2008: € -1,3 mln). In 2009, noch 2008 hebben verkopen van financiële activa beschikbaar voor verkoop plaatsgevonden.

Derivaten

Derivaten betreffen interest rate swaps waarvan de reële waarde is verkregen via banken en zijn nagerekend door middel van interne rekenmodellen op basis van contractuele en markttrentes (tweede niveau). Verder betreffen de derivaten vreemde valuta forward contracten waarvan de reële waarde is vastgesteld aan de hand van interne rekenmodellen op basis van afgesproken termijnkoersen (tweede niveau). In 2009 zijn de vreemde valuta forward contracten verantwoord onder financiële passiva, zie noot 24.

9 Latente belastingvorderingen

	2009	2008
Stand op 1 januari	799	–
Toevoegingen	1.809	799
Compensatie	-/- 1.227	–
Stand op 31 december	1.381	799

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op vermogensverliezen in Spanje die kunnen worden gecompenseerd met toekomstige winsten binnen een termijn van 15 jaar. Voor een bedrag van € 4,9 mln (2008: € nihil) is er in het Verenigd Koninkrijk geen latente belastingvordering opgenomen omdat er niet voldoende (ongerealiseerde) vermogenswinsten aanwezig zijn om te compenseren. Voor verdere toelichting zie noot 20.

10 Overige vaste activa (x € 1.000)

	31 december 2009	31 december 2008
Pensioenregelingen	2.200	1.697
Huurvrije perioden	9.432	8.977
Overige huur incentives	7.086	7.146
Makelaarsprovisies	7.971	7.041
	26.689	24.861

Pensioenregelingen

Het netto actief uit hoofde van toegezegde pensioenregelingen in de Nederlandse en Engelse groepsmaatschappijen is als volgt:

	Nederland		Verenigd Koninkrijk		Totaal	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Reële waarde van activa	42.593	34.321	14.130	11.416	56.723	45.737
Pensioenverplichtingen	31.191	27.976	14.483	11.592	45.674	39.568
	11.402	6.345	-/- 353	-/- 176	11.049	6.169
Lasten over verstreken diensttijd	-/- 150	-/- 350	0	0	-/- 150	-/- 350
Niet in aanmerking genomen winsten (-)/verliezen	972	972	1.581	901	2.553	1.873
Beperking actief	-/-11.252	-/- 5.995	0	0	-/-11.252	-/- 5.995
Netto actief	972	972	1.228	725	2.200	1.697

De Nederlandse pensioenregeling is gebaseerd op middenloon (tot en met 2008: eindloon) en de Engelse pensioenregeling is gebaseerd op eindloon. Beide regelingen worden door ondernemingspensioenfondsen uitgevoerd. Het actief van de Nederlandse pensioenregeling is gemaximeerd omdat dit bedrag niet teruggevorderd kan worden door Wereldhave.

De mutatie van het netto actief is als volgt samengesteld:

	Nederland		Verenigd Koninkrijk		Totaal	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Netto actief per 1 januari	972	1.542	725	749	1.697	2.291
Koersverschillen	-	-	51	-/- 172	51	-/- 172
Werkgeversbijdragen	768	2.202	554	142	1.322	2.344
Pensioen kosten	-/- 768	-/- 2.772	-/- 102	6	-/- 870	-/- 2.766
Netto actief per 31 december	972	972	1.228	725	2.200	1.697

De gehanteerde veronderstellingen zijn:

- disconteringsvoet verplichtingen	5,40%	5,60%	5,70%	6,30%
- rendement activa	5,65%	6,40%	6,28%	6,28%
- percentage salarisstijgingen	2,00%	2,00%	3,60%	2,80%

De reële waarde van de activa van de Nederlandse pensioenregeling bestaat voor 32% uit aandelen (2008: 34%), 55% uit obligaties (2008: 62%) en 13% uit deposito's (2008: 4%). De reële waarde van de activa van de Engelse pensioenregeling bestaat voor 41% uit aandelen (2008: 41%), 56% uit obligaties (2008: 59%) en 3% uit overige produkten (2008: 0%). De activa van de pensioenregelingen bevatten geen financiële instrumenten van Wereldhave. Wereldhave heeft in 2009 een additionele bijdrage gestort in het Engelse pensioenfonds van GBP 0,4 mln.

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 2009 noch 2008 gewone aandelen van de vennootschap. Voor pensioenregelingen met een netto verplichting wordt verwezen naar toelichting 21.

Naar verwachting zal over 2010 de werkgeversbijdrage aan de pensioenregelingen € 1 mln bedragen.

De mutatie van de pensioenverplichting is als volgt:

	Nederland		Verenigd Koninkrijk		Totaal	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Stand per 1 januari	27.976	28.769	11.592	16.590	39.568	45.359
Koersverschillen	-	-	841	-/- 3.816	841	-/- 3.816
Aanpassing regeling	179	-	-	-	179	-
Netto service kosten	517	468	93	115	610	583
Interest lasten	1.546	1.466	767	728	2.313	2.194
Bijdragen werknemers	-	-	38	22	38	22
Uitkeringen	-/- 659	-/- 951	-/- 516	-/- 464	-/- 1.175	-/- 1.415
Actuariële winsten (-)/verliezen	1.632	-/- 1.776	1.668	-/- 1.583	3.300	-/- 3.359
Stand per 31 december	31.191	27.976	14.483	11.592	45.674	39.568

De mutatie van de reële waarde van de activa zijn als volgt:

	Nederland		Verenigd Koninkrijk		Totaal	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Stand per 1 januari	34.321	41.575	11.416	16.972	45.737	58.547
Koersverschillen	-	-	829	-/- 3.904	829	-/- 3.904
Werkgeversbijdragen	768	2.202	553	142	1.321	2.344
Werknemersbijdragen	-	-	38	22	38	22
Uitkeringen	-/- 659	-/- 951	-/- 516	-/- 464	-/- 1.175	-/- 1.415
Verwachte rendement op activa	2.180	2.641	758	850	2.938	3.491
Actuarieel winsten/(verliezen)	5.983	-/-11.146	1.052	-/- 2.202	7.035	-/-13.348
Stand per 31 december	42.593	34.321	14.130	11.416	56.723	45.737

11 Debiteuren en overige vorderingen (x € 1.000)

	31 december 2009	31 december 2008
Vorderingen op huurders	6.122	5.501
Vooruitbetalingen	2.533	3.008
Nog te ontvangen interest	1.140	681
Bronbelasting	2.636	2.782
Omzetbelasting	384	528
Overige	2.559	3.186
Totaal	15.374	15.686

De post vorderingen op huurders betreft vervallen vorderingen en wordt getoond na aftrek van een voorziening voor oninbaarheid van € 1,5 mln (2008: € 1,5 mln). In 2009 is een bedrag van € 0,6 mln (2008: € 0,7 mln) gedoteerd aan de voorziening en een bedrag van € 0,5 mln (2008: € 0,7 mln) onttrokken. De overige mutatie betreft koersverschillen. De reële waarde van de debiteuren en overige vorderingen komt overeen met de balanswaarde. Als zekerheid heeft Wereldhave van huurders waarborgsommen, bank en groepsgaranties ontvangen. De waarborgsommen bedragen in totaal € 4,5 mln (2008: € 4,3 mln).

De overige vorderingen omvatten, evenals in 2008, geen vorderingen en vooruitbetalingen met een resterende looptijd van meer dan twaalf maanden.

Ouderdomsanalyse vorderingen op huurders

	31 december 2009	31 december 2008
- tot 1 maand	3.903	3.967
- tussen 1 en 3 maanden	1.009	605
- tussen 3 en 12 maanden	1.203	742
- meer dan 1 jaar	7	187
	6.122	5.501

12 Belastingvorderingen *(x € 1.000)*

	31 december 2009	31 december 2008
Vennootschapsbelasting	20	302
Totaal	20	302

13 Liquide middelen *(x € 1.000)*

	31 december 2009	31 december 2008
Banksaldi	17.162	14.180
Deposit's	2.994	10.563
Totaal	20.156	24.743

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 aantal aandelen	Aantal aandelen geplaatst
Gewone aandelen		
Stand per 1 januari 2008	40.000.000	20.781.735
Toevoeging in 2008	–	–
Stand per 31 december 2008	40.000.000	20.781.735
Toevoeging in 2009	–	495.253
Stand per 31 december 2009	40.000.000	21.276.988

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

Preferente aandelen

Het maatschappelijk preferent aandelenkapitaal bedraagt € 200.000.000. De preferente aandelen hebben een nominale waarde van € 10 elk. Preferente aandelen zijn niet uitgegeven. In 2008 waren 1.500.000 preferente aandelen geplaatst, waarop 25% was gestort. Deze zijn in 2009 ingetrokken. In 2008 waren de preferente aandelen verantwoord als kortlopende schulden.

Prioriteitsaandelen A

Stand per 1 januari 2008

Toevoeging in 2008

Maatschappelijk aantal aandelen	Aantal aandelen geplaatst
------------------------------------	------------------------------

10	10
----	----

-	-
---	---

Stand per 31 december 2008

Toevoeging in 2009

10	10
----	----

-	-
---	---

Stand per 31 december 2009

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.

Prioriteitsaandelen B

Stand per 1 januari 2008

Toevoeging in 2008

Maatschappelijk aantal aandelen	Aantal aandelen geplaatst
------------------------------------	------------------------------

19.999.990	-
------------	---

-	-
---	---

Stand per 31 december 2008

Toevoeging in 2009

19.999.990	-
------------	---

-	-
---	---

Stand per 31 december 2009

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 € 736,5 mln (2008: € 741,4 mln).

2009	2008
------	------

Stand op 1 januari

763.809	763.809
---------	---------

Eigen vermogen component converteerbare obligatielening

7.576	-
-------	---

Stock dividend

-/- 4.953	-
-----------	---

Stand per 31 december

766.432	763.809
---------	---------

16 Algemene reserve *(x € 1.000)*

	2009	2008
Stand per 1 januari	836.811	932.952
Winst	-/-107.096	493
Dividend voorgaand jaar	-/- 73.754	-/- 96.634
Stand per 31 december	655.961	836.811

Een bedrag van € 502,4 mln (2008: € 641,9 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 2009 zijn er geen bedragen vanuit de herwaarderingsreserve naar het resultaat overgebracht (2008: idem).

18 Reserve koersverschillen *(x € 1.000)*

De reserve koersverschillen bestaat uit koersverschillen als gevolg van de omrekening van jaarrekeningen van buitenlandse entiteiten in USD en GBP 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 en het Verenigd Koninkrijk en de omrekeningsverschillen op resultaten in vreemde valuta (verschil tussen ultimokoersen en gemiddelde koersen). Door de verkoop van de Turkse deelneming is een bedrag van € 0,1 mln overgebracht van het eigen vermogen naar het resultaat.

De mutaties luiden als volgt:	2009	2008
Koersverschillen op netto investeringen in buitenlandse entiteiten	-/-1.020	-/-37.983
Verkoop van groepsmaatschappijen	141	-
Dekkingstransacties op netto investeringen buitenlandse entiteiten	216	14.414
Koersverschillen op resultaten in vreemde valuta (verschil tussen ultimo koersen en gemiddelde koersen)	1.845	10.114
	1.182	-/-13.455

19 Rentedragende schulden *(x € 1.000)*

Samenstelling	31 december 2009	31 december 2008
Langlopend		
Bancaire leningen	116.176	484.163
Hypothecaire leningen	39.127	36.421
Converteerbare obligatieleningen	416.754	195.002
	572.057	715.586
Kortlopend		
Bancaire leningen	140.757	24.000
Totaal rentedragende schulden	712.814	739.586

Mutaties

Inclusief het kortlopende gedeelte van langlopende schulden.

De mutaties luiden als volgt:	2009	2008
Stand per 1 januari	739.586	592.597
Opnamen	326.757	332.339
Aflossingen	-/- 339.473	-/- 184.714
Kostenamortisatie	992	626
Eigen vermogen component converteerbare obligatielening 2009	-/- 7.576	-
Oprenting eigen vermogen component	2.058	1.623
Koersverschillen	-/- 9.530	-/- 2.885
Stand per 31 december	712.814	739.586

Converteerbare obligatieleningen

Obligatie 2006

Wereldhave heeft in 2006 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 kan naar keuze van de obligatiehouder, tegen momenteel een conversiekoers van € 97 per aandeel worden geconverteerd in maximaal 2.061.856 aandelen.

Obligatie 2009

In 2009 heeft Wereldhave een converteerbare obligatielening uitgegeven met een nominale waarde van € 230 miljoen en een coupon van 4,375%. De obligatielening heeft een looptijd van 5 jaar en zal tegen nominale waarde worden afgelost ofwel, gedurende de looptijd van de lening kan naar keuze van de obligatiehouder, tegen momenteel een conversiekoers van € 72,184 per aandeel worden geconverteerd in maximaal 3.186.302 aandelen.

De converteerbare obligatieleningen kwalificeren 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.

80 Mutaties converteerbare obligatieleningen

Stand per 1 januari 2009		195.002
Nominale waarde converteerbare obligatielening 2009	230.000	
Eigen vermogen component converteerbare obligatielening	-/- 7.576	
Transactiekosten	-/- 3.566	
Rentedragende schuld bij initiële verwerking		218.858
Oprenting eigen vermogen component		2.058
Kostenamortisatie 2009		836
Rentedragende schuld per 31 december 2009		416.754

In 2009 zijn er 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 2009 voldoet Wereldhave aan deze condities.

	31 december 2009	31 december 2008
Langlopende rentedragende schulden als percentage van het totaal aan rentedragende schulden:	80,3%	96,8%
Percentage van rentedragende schulden tegen variabele rente:	40,0%	75,0%

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 en eigen vermogen componenten van converteerbare leningen over de looptijd van het instrument.

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

	2009				2008			
	EUR	USD	GBP	totaal	EUR	USD	GBP	totaal
Kortlopende rentedragende schulden	1,3%	0,6%	0,9%	0,7%	5,8%	–	–	5,8%
Langlopende rentedragende schulden								
– zonder zekerheid								
• converteerbare obligatielening	4,6%	–	–	4,6%	3,6%	–	–	3,6%
• bancaire schulden en andere leningen	–	1,6%	–	1,6%	3,7%	2,9%	2,8%	3,2%
– met zekerheid								
• hypothecaire leningen	–	–	10,5%	10,5%	–	–	10,5%	10,5%
• interest rate swaps	–	–	-/- 5,5%	-/- 5,5%	–	–	0,1%	0,1%
Gemiddeld	4,4%	1,1%	4,4%	3,3%	3,8%	2,9%	8,6%	3,7%

De gemiddelde interest op basis van werkelijke interest percentages geschoond voor de effectieve interestmethode bedraagt 3,4%, 1,1%, 2,7% en 2,6% voor respectievelijk de euro, dollar, Britse pond en totaal.

Reële waarde

De boekwaarde en reële waarde van rentedragende schulden kunnen verschillen als gevolg van boekhoudkundige aanpassingen, zoals geamortiseerde kosten en de eigen vermogen componenten van de converteerbare obligatieleningen, 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 bepaald op basis van in de openbare markt beschikbare prijzen van deze instrumenten (hypothecaire leningen en converteerbare obligaties). Bij gebrek aan beschikbare marktprijzen (onderhandse leningen) wordt de reële waarde berekend als de contante waarde van kasstromen gediscoteerd met de relevante marktrentes 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 2009		31 december 2008	
	boekwaarde	reële waarde	boekwaarde	reële waarde
Bancaire schulden en andere leningen	116.176	116.271	484.163	484.378
Hypothecaire leningen	39.127	46.089	36.421	50.273
Converteerbare obligatielening	416.754	459.278	195.002	157.676
	572.057	621.638	715.586	692.327

Valuta

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

	31 december 2009		31 december 2008	
	valuta	EUR	valuta	EUR
EUR	443.629	443.629	386.428	386.428
USD	322.500	223.865	424.000	304.664
GBP	40.248	45.320	46.191	48.494
		712.814		739.586

Dekkingsinstrument

Rentedragende schulden tot een bedrag van € nihil (2008: € nihil) kwalificeren als dekkinginstrument op de netto investering in buitenlandse activiteiten. Verwezen wordt naar toelichting 24.

Arrangementen

Per 31 december 2009 beschikt Wereldhave over een bedrag van € 391 mln (2008: € 138 mln) aan niet benutte gecommiteerde leningfaciliteiten.

De resterende looptijd van nominale kasstromen (incl. bereidstellingsprovisie) met betrekking tot gecommiteerde leningsfaciliteiten is als volgt:

	31 december 2009	31 december 2008
	EUR	EUR
– tot 12 maanden	157.333	208
– tussen 1 en 2 jaar	364	70.816
– tussen 2 en 5 jaar	233.753	67.396
– meer dan 5 jaar	–	–
Totaal	391.450	138.420

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:

	2009	2008
Stand per 1 januari	151.800	163.219
Mutaties ten gunste van het resultaat	-/- 32.552	-/- 9.422
Koersverschillen	-/- 212	-/- 1.997
Stand per 31 december	119.036	151.800

De mutatie van de post latente belastingverplichtingen is hoofdzakelijk het gevolg van herwaarderingen. Door het feit dat verkoop is voorzien voor een aantal objecten (zie paragraaf 3.1) zijn voor deze panden de belastingtarieven en faciliteiten gebruikt die van toepassing zijn bij verkoop. Hierdoor zijn de latente belastingen gedaald met € 8,7 mln.

Voor een bedrag van € 4,0 mln zijn actieve en passieve belastinglatenties gesaldeerd (2008: € nihil). Dit bedrag is gesaldeerd omdat er een wettelijk recht bestaat om deze bedragen te salderen.

Van de totale post latente belastingverplichtingen heeft € 22,1 mln (2008: € 27,8 mln) betrekking op niet verrekenbare bronbelasting van buitenlandse deelnemingen.

21 Overige langlopende schulden (x € 1.000)

	31 december 2009	31 december 2008
Erfpachtverplichtingen	16.575	16.772
Pensioenregelingen	21	71
Waarborgsommen	4.500	4.331
Overige	239	173
Totaal	21.335	21.347

Erfpachtverplichtingen

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

	31 december 2009		31 december 2008	
	nominale waarde	contante waarde	nominale waarde	contante waarde
- tot 1 jaar	1.084	1.084	1.091	1.091
- tussen 2 en 5 jaar	4.334	3.711	4.362	3.736
- meer dan 5 jaar	69.304	11.780	70.621	11.945
	74.722	16.575	76.074	16.772

De erfpachtverplichtingen hebben betrekking tot erfpachtovereenkomsten die zijn verwerkt als financiële lease.

Pensioenregelingen

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

	31 december 2009	31 december 2008
Pensioenverplichtingen	752	616
Reële waarde van de pensioenactiva *	643	510
	109	106
Niet in aanmerking genomen winsten (-)/verliezen	-/- 88	-/- 35
Netto verplichting	21	71

De mutatie van de netto verplichting is als volgt:	2009	2008
Netto verplichting per 1 januari	71	93
Werkgeversbijdragen	-/- 130	-/- 94
Netto mutatie	80	72
Netto verplichting per 31 december	21	71

De mutatie van de pensioenverplichting is als volgt:	2009	2008
Stand per 1 januari	616	487
Netto service kosten	68	65
Interest lasten	36	30
Uitkeringen	-/- 15	-/- 14
Actuariële winsten (-)/verliezen	47	48
Stand per 31 december	752	616

De mutatie van de reële waarde van de activa is als volgt:	2009	2008
Stand per 1 januari	510	414
Werkgeversbijdragen	130	94
Uitkeringen	-/- 16	-/- 14
Verwacht rendement op activa	27	24
Actuariële winsten/verliezen (-)	-/- 8	-/- 8
Stand per 31 december	643	510

* De reële waarde van de activa bestaat, evenals in 2008, voor 100% uit verzekeringscontracten.

De gehanteerde veronderstellingen zijn:	2009	2008
- disconteringsvoet verplichtingen	5,00%	5,60%
- lange termijn rendement activa	4,50%	5,00%
- percentage jaarlijkse salarisstijgingen	2,00%	2,00%

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.

22 Belastingverplichtingen (x € 1.000)

	31 december 2009	31 december 2008
Vennootschapsbelasting	2.055	1.073

23 Overige kortlopende schulden (x € 1.000)

De looptijd van kortlopende schulden is korter dan 12 maanden.

	31 december 2009	31 december 2008
Vooruitontvangen huren	14.749	15.405
Exploitatiekosten	9.729	10.305
Interest	6.187	5.231
Beheerkosten	2.841	2.789
Investerings	7.495	5.134
Premies sociale verzekeringen	570	510
Omzetbelasting	2.918	1.747
Overige kortlopende schulden	1.001	4.616
Totaal	45.490	45.737

De afname van de overige kortlopende schulden komt met name voort uit de intrekking van de preferente aandelen.

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 2009		31 december 2008	
	activa	passiva	activa	passiva
Valutatermijntransacties	–	5.868	27.217	–
Leningen	–	–	–	–
Totaal dekkingsinstrumenten t.b.v. netto investeringsdekking	–	5.868	27.217	–

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 2009, evenals 2008, waren alle derivaten langlopend.

De referentiehoofdsom van uitstaande valutatermijntransacties bedroeg op 31 december 2009 € 250,1 mln (2008: € 250,3 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 2009 noch 2008 leningen 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:

(bedragen in lokale valuta)

	31 december 2009			31 december 2008		
	USD	GBP	Totaal in €	USD	GBP	Totaal in €
Netto investering buitenlandse deelnemingen vóór dekking	646.550	143.885	610.820	624.221	81.837	534.450
Afdekking:						
– derivaten	238.701	75.000	250.145	238.701	75.000	250.258
– rentedragende schulden	–	–	–	–	–	–
Netto investeringsdekking	238.701	75.000	250.145	238.701	75.000	250.258
Netto investering	407.849	68.885	360.675	385.520	6.837	284.192

De volgende bedragen zijn uit hoofde van hedge accounting in het eigen vermogen verwerkt:

(bedragen in €)

	31 december 2009			31 december 2008		
	USD	GBP	Totaal in €	USD	GBP	Totaal in €
Herwaarderingsresultaat u.h.v. koersverschillen op buitenlandse activiteiten	-/-13.752	12.873	-/-879	24.132	-/-62.115	-/-37.983
Afdekkingsresultaat	5.983	-/- 5.767	216	-/- 8.058	22.472	14.414
Netto effect in het eigen vermogen	-/- 7.769	7.106	-/-663	16.074	-/-39.643	-/-23.569

Derivaten voor interestconversie (swaps)

De reële waarde van de renteswaps bedraagt per 31 december 2009 € 6,8 mln (2008: € 7,5 mln). De referentiehoofdsom van uitstaande renteswaps per 31 december 2009 bedraagt € 49,5 mln (2008: € 46,2 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 2009	31 december 2008
- tot 1 jaar	-	-
- tussen 2 en 5 jaar	-	-
- meer dan 5 jaar	49.544	46.194
Totaal	49.544	46.194

De derivaten voor interestconversie zijn opgenomen als financiële activa op reële waarde door het resultaat. Gedurende 2009 is uit hoofde van deze financiële activa een bedrag van € 1,2 mln ten laste van waarderingsresultaten gebracht (2008: bate van € 5 mln). Daarnaast is er bedrag van € 1,9 mln ten gunste van de interestlasten gebracht (2008: € 0,1 mln).

Kredietrisico

Gedurende 2009 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	2009		2008	
	Kredietrisico tegenpartij	Bedrag (€ x 1.000)	Kredietrisico tegenpartij	Bedrag (€ x 1.000)
Valutatermijncontracten	F1 / F1+	-/-5.868	F1 / F1+	27.217
Derivaten voor interestconversie (swaps)	A/AA-	6.835	AA-	7.478
		967		34.695

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 renteconsolidatiemogelijkheden 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.

Indien de geldmarktrente met 0,5% muteert, dan leidt dit tot een mutatie van het direct resultaat en eigen vermogen van € 1,4 mln (2008: € 2,8 mln). Dit zou tot een mutatie van het direct resultaat en intrinsieke waarde per aandeel leiden van € 0,07 (2008: € 0,13). De afdeling Treasury houdt voortdurend 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. 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 50% met een bandbreedte van 30% tot 70%. 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 € 2,1 mln (2008: € 1,7 mln). Dit zou tot een mutatie van het direct resultaat per aandeel leiden van € 0,10 (2008: € 0,08). Een wijziging van de ultimo koersen met 5% heeft een effect van € 0,83 op de intrinsieke waarde per aandeel en € 17,6 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 (gecommiteerd en ongecommiteerd). 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 € 0,1 mln (2008: € 0,1 mln) beïnvloeden. Als gevolg van dergelijke gebreken zou het direct resultaat per aandeel met € 0,01 (2008: 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.

Rentegevoeligheid

De resterende looptijd van de nominale hoofdsommen (tot 12 maanden inclusief crediteuren en schulden uit hoofde van derivaten) en toekomstige niet verdisconteerde contractuele interest is als volgt:

	31 december 2009			31 december 2008		
	Hoofdsom	Interest	Totaal	Hoofdsom	Interest	Totaal
- tot 12 maanden	150.562	18.695	169.257	27.470	27.389	54.859
- tussen 1 en 2 jaar	222.560	15.555	238.115	199.987	22.394	222.381
- tussen 2 en 5 jaar	323.711	34.780	358.491	484.391	36.545	520.936
- meer dan 5 jaar	39.466	2.580	42.046	36.798	3.893	40.691
Totale schulden	736.299	71.610	807.909	748.646	90.221	838.867

Het verschil tussen het totaal van de nominale hoofdsom en de balanswaarde van in totaal € 13,7 mln (2008: € 5,6 mln) bestaat uit € 9,1 mln (2008: € 3,6 mln) in verband met de eigen vermogen component van de converteerbare obligatie en voor € 4,6 mln (2008: € 2,0 mln) uit geamortiseerde kosten. Met betrekking tot interest op schulden met een variabele interest zijn de interesttarieven die gelden op balansdatum gehanteerd om de toekomstige kasstroom te bepalen. Naast de bovengenoemde financiële passiva heeft Wereldhave ontvangen waarborgsommen van huurders voor een bedrag van € 4,5 mln. De gemiddelde looptijd van deze waarborgsommen is 5,7 jaar.

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 categorieën getoond en op de verticale as worden de IFRS klassen voor financiële instrumenten getoond.

31 december 2009

	Leningen en vorderingen	Op reële waarde door het resultaat		Beschikbaar voor verkoop	Totaal	Toelichting
		Niet-hedge derivaten	Hedge derivaten			
Activa						
Financiële activa	5.569	6.835	–	11.948	24.352	8
Debiteuren	15.374	–	–	–	15.374	11
Liquide middelen	20.156	–	–	–	20.156	13
	41.099	6.835	–	11.948	59.882	

		Hedge derivaten	Overige financiële passiva	Totaal	Toelichting
Passiva					
Rentedragende schulden		–	712.814	712.814	19
Financiële passiva		5.868	–	5.868	24
Crediteuren		–	3.907	3.907	
		5.868	716.721	722.589	

31 december 2008

	Leningen en vorderingen	Op reële waarde door het resultaat		Beschikbaar voor verkoop	Totaal	Toelichting
		Niet-hedge derivaten	Hedge derivaten			
Activa						
Financiële activa	6.340	7.479	27.216	9.723	50.758	8
Debiteuren	15.686	–	–	–	15.686	11
Liquide middelen	24.743	–	–	–	24.743	13
	46.769	7.479	27.216	9.723	91.187	

		Hedge derivaten	Overige financiële passiva	Totaal	Toelichting
Passiva					
Rentedragende schulden		–	739.586	739.586	19
Crediteuren		–	3.470	3.470	
		–	743.056	743.056	

Reële waarden van financiële activa en passiva zijn gelijk aan de boekwaarden, tenzij anders vermeld in de afzonderlijke toelichtingen. De financiële activa en passiva op reële waarde door het resultaat bevatten geen instrumenten die worden aangehouden voor handelsdoeleinden.

Voor zover van toepassing worden specifieke risico's en verdere onderverdelingen per financieel actief en passief besproken in de daarvoor bestemde toelichtingen. Met betrekking tot de waarderingsmethodes van financiële activa wordt verwezen naar noot 8.

Niet in de balans opgenomen activa en passiva

De Groep heeft zich jegens derden garant gesteld voor een bedrag van € 15,6 mln (2008: € 15,6 mln) met betrekking tot de claim welke is beschreven in noot 40. De Groep heeft per 31 december 2009 investeringsverplichtingen voor een bedrag van € 19,5 mln (2008: € 43,7 mln) met betrekking tot ontwikkelingsprojecten. Verder heeft de Groep niet-getrokken gecommiteerde kredietfaciliteiten voor een bedrag van € 391 mln (2008: € 138 mln).

26 Bruto huuropbrengsten (x € 1.000)

De huurcontracten voor verhuurde ruimten kennen verschillende expiratiedata. 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 zijn niet begrepen in de huuropbrengsten. Huurderving wegens leegstand, uitgedrukt als percentage van de theoretische huur, bedroeg in 2009 10,32% (2008: 5,28%). De toekomstige contractuele huur uit op 31 december 2009 bestaande huurovereenkomsten (waarbij omzethuren zijn verantwoord op basis van de minimumhuur) kan voor de eerste vijf jaar als volgt worden gespecificeerd:

	2009	2008
Eerste jaar	146.781	149.766
Tweede tot en met vierde jaar	337.292	362.149
Vijfde jaar	76.669	75.835
Totaal	560.742	587.750

27 Exploitatiekosten (x € 1.000)

	2009	2008
Onderhoud van vastgoed	4.064	3.643
Onroerendezaakbelasting	3.076	2.153
Verzekeringspremies	629	583
Beheer van vastgoed	2.157	1.936
Verhuurkosten	4.315	4.403
Overige exploitatiekosten	1.326	1.418
Totaal	15.567	14.136

Afwaarderingen met betrekking tot debiteuren bedragen € 0,6 mln (2008: € 0,7 mln) en zijn in de overige exploitatiekosten opgenomen.

28 Waarderingsresultaten (x € 1.000)

	2009	2008
Onroerend goed in exploitatie		
Positieve waarderingsresultaten	-	9.510
Negatieve waarderingsresultaten	<u>-/- 245.829</u>	<u>-/- 122.147</u>
	-/- 245.829	-/- 112.637
Financiële activa en passiva		
Positieve waarderingsresultaten	-	5.037
Negatieve waarderingsresultaten	<u>-/- 1.181</u>	<u>-/- 352</u>
	-/- 1.181	4.685
Totaal	<u><u>-/- 247.010</u></u>	<u><u>-/- 107.952</u></u>

De waarderingsresultaten op financiële activa en passiva hebben betrekking op financiële activa en passiva die vanaf initiële waardering als 'op reële waarde door het resultaat' zijn geclassificeerd.

29 Vervreemdingsresultaten (x € 1.000)

	2009	2008
Onroerend goed		
Verkoopopbrengsten, bruto	2.886	9.457
Verkoopkosten	<u>-/- 140</u>	<u>-/- 29</u>
Verkoopopbrengsten, netto	2.746	9.428
Boekwaarde onroerend goed	-/- 1.911	-/- 6.386
Boekwaarde huurkortingen	<u>-/- 30</u>	<u>-/- 38</u>
	-/- 1.941	-/- 6.424
Resultaat uit directe verkoop onroerend goed groepsmaatschappijen	805	3.004
Resultaat uit indirecte verkoop onroerend goed/groepsmaatschappijen	<u>-/- 38</u>	<u>-</u>
Resultaat uit verkopen	767	3.004
Overig		
Reële waarde van de aangekochte activa en passiva	2.082	4.237
Aankoopprijs aangekochte activa en passiva	-/- 2.082	-/- 2.960
Aankoopkosten	<u>-</u>	<u>-/- 8</u>
	0	1.269
Totaal	<u><u>767</u></u>	<u><u>4.273</u></u>

In 2009 heeft Wereldhave haar belang in een lege vennootschap in Turkije verkocht. De verkoopprijs lag enigszins onder de intrinsieke waarde. Het verschil is direct in het resultaat verwerkt onder resultaat uit indirecte verkoop onroerend goed.

In 2009 heeft Wereldhave haar belang in Broadway Tower LLC (VS) uitgebreid tot 100%. Op de aankoop is geen resultaat behaald.

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)

	2009	2008
Salarissen en sociale lasten	10.629	9.724
Pensioenkosten	1.502	1.152
Accountantskosten	493	482
Advieskosten	1.029	777
Kantoorkosten	3.502	3.525
Overige	3.727	3.251
	20.882	18.911
Toegerekend aan exploitatie- en servicekosten	-/- 3.844	-/- 3.728
Toegerekend aan investeringen	-/- 807	-/- 688
Toegerekend aan immateriële activa	-/- 650	-
Doorberekend aan derden	-/- 2.757	-/- 3.011
	-/- 8.058	-/- 7.427
Totaal	12.824	11.484

Pensioenkosten

The totale kosten van toegezegde pensioenregelingen kunnen als volgt worden toegelicht:

2009	Nederland	Verenigd Koninkrijk	België	Totaal
Aan het dienstjaar toegerekende pensioenkosten	517	94	68	679
Interestkosten	1.546	766	36	2.348
Verwacht rendement op pensioenactiva	-/-2.180	-/-756	-/-26	-/-2.962
Afschrijving van niet opgenomen:				
– Kosten van verstreken diensttijd	-/- 21	–	–	-/- 21
– Netto winsten (–) /verliezen	–	–	–	–
Direct in aanmerking genomen (winsten)/verliezen uit hoofde van par. 58A	-/-4.351	–	–	-/-4.351
Veranderingen in oninbare overschotten, effect van de limiet uit alinea 58(b)	5.257	–	–	5.257
	768	104	78	950

2008	Nederland	Verenigd Koninkrijk	België	Totaal
Aan het dienstjaar toegerekende pensioenkosten	468	139	65	672
Interestkosten	1.466	873	30	2.369
Verwacht rendement op pensioenactiva	-/-2.641	-/-1.020	-/-23	-/-3.684
Afschrijving van niet opgenomen:				
– Kosten van verstreken diensttijd	-/- 32	–	–	-/- 32
– Netto winsten (-)/verliezen	-/- 353	–	–	-/- 353
Onmiddellijk in aanmerking genomen (winsten)/verliezen uit hoofde van paragraaf 58A	–	–	–	–
Veranderingen in oninbare overschotten, effect van de limiet uit alinea 58(b)	3.864	–	–	3.864
	2.772	-/- 8	72	2.836

Het totaalresultaat op pensioenregelingen kan als volgt toegelicht worden:

	2009	2008
<i>Direct resultaat</i>		
Pensioenkosten toegezegde pensioenregelingen	977	767
Pensioenkosten toegezegde bijdrageregelingen	525	385
Pensioenkosten in direct resultaat	1.502	1.152
<i>Indirect resultaat</i>		
Mutatie in pensioenactiva en passiva in indirect resultaat uit hoofde van toegezegde pensioenregelingen (zie noot 33)	-/- 27	2.069
Totaal resultaat uit hoofde van pensioenplannen	1.475	3.221

De totale kosten voor de toegezegde pensioenregelingen bedragen € 1 mln (2008: € 2,8 mln).

Werknemers

Gedurende het jaar 2009 waren gemiddeld 127 personen (2008: 122) in dienst van de groep, waarvan 44 (2008: 42) in Nederland en 83 (2008: 80) 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	2009	2008
J. Krant	39	62
F.Th.J. Arp	28	27
P.H.J. Essers	28	27
J.A.P. van Oosten	21	–
C.J. de Swart	11	40
Totaal	127	156

In de vergoeding over 2008 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.

Directie

2009	salaris	korte termijn bonus	lange termijn bonus	bijzondere beloning	pensioen kosten	sociale lasten	totaal
G.C.J. Verweij ¹⁾	178	59	27	449	89	3	805
J. Pars	340	49	22	–	102	21	534
D.J. Anbeek ²⁾	175	44	20	–	53	11	303
Totaal	693	152	69	449	244	35	1.642

2008	salaris	korte termijn bonus	lange termijn bonus	bijzondere beloning	pensioen kosten	sociale lasten	totaal
G.C.J. Verweij	345	57	31	59	86	4	582
J. Buijs ³⁾	103	–	–	400	26	6	535
Totaal	448	57	31	459	112	10	1.117

¹⁾ De heer Verweij is per 30 juni 2009 teruggetreden.

²⁾ De heer Anbeek is per 1 juni 2009 in dienst getreden.

³⁾ 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.

De heer Verweij is per 30 juni 2009 terugetreden. De met hem gesloten arbeidsovereenkomst voor 4 jaar eindigt per 31 maart 2010. Het vaste salaris, de variabele beloning en de pensioenkosten worden tot het einde van het dienstverband doorbetaald.

De Raad van Commissarissen heeft aan de heer Verweij een bijzondere bonus toegekend van € 175.000, betaalbaar per 31 maart 2010, als blijk van erkentelijkheid voor de buitengewone verdiensten van de heer Verweij voor de vennootschap gedurende meer dan dertig jaren.

In bovenstaand overzicht zijn als bijzondere beloning in 2009 voor de heer Verweij de volgende bedragen verantwoord: € 175.000 bijzondere bonus, € 268.000 salaris van 1 juli 2009 tot en met 31 maart 2010 en een korte termijnbonus over het 2010 van € 6.000.

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 heer Buijs is in 2008 bij vertrek een bedrag van € 400.000 betaald. Verder wordt verwezen wordt naar de renumeratierapporten.

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. Berekend naar de stand op 31 december 2009, komt de cumulatieve lange termijn bonus voor de heer Verweij over de periode 2008-2010 uit op € 87.802. Voor de periode 2009-2011 zou de cumulatieve lange termijn bonus voor de heer Pars uitgekomen zijn op € 81.091 en voor de heer Anbeek op € 71.551. Doordat het bonussysteem in 2010 wordt aangepast, worden de lange termijnbonussen in 2010 afgerekend. 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 2009 heeft Wereldhave de volgende bedragen aan declaraties van haar groepsaccountant PricewaterhouseCoopers verantwoord:

	2009	2008
Controle van de jaarrekening	477	447
Andere controleopdrachten	59	33
Fiscale adviesdiensten	43	24
Andere niet-controlediensten	31	28
	610	532

Van het totale bedrag aan verantwoorde kosten heeft € 300.678 (2008: € 230.461) betrekking op Nederland. Dit betreft voor een bedrag van € 223.818 (2008: € 196.809) kosten voor de controle van jaarrekeningen, € 59.010 (2008: € 8.524) voor overige controleactiviteiten, € 17.850 (2008: € 8.128) aan belastingadviesdiensten en voor het overige heeft dit betrekking op andere niet-controlediensten.

31 Overige baten en lasten (x € 1.000)

	2009	2008
<i>Direct resultaat</i>		
Ontvangen dividend	840	777
<i>Indirect resultaat</i>		
Ontvangen schadeuitkering	-	600
Overige	-/- 20	10
	-/- 20	610
Totaal overige opbrengsten	820	1.387

32 Rentebaten en lasten (x € 1.000)

	2009	2008
Rentelasten		
<i>Direct resultaat</i>		
Betaalde rente	-/-17.519	-/-27.513
Gekapitaliseerde rente	1.287	2.100
Oprenting erfpachtverplichtingen	-/- 1.074	-/- 1.076
Geamortiseerde kosten leningen	-/- 992	-/- 804
	-/-18.298	-/-27.293
<i>Indirect resultaat</i>		
Oprenting converteerbare obligatieleningen	-/- 2.058	-/- 1.623
Oprenting overige leningen en vorderingen	70	11
	-/- 1.988	-/- 1.612
Totaal rentelasten	-/-20.286	-/-28.905
Rentebaten		
Ontvangen rente in direct resultaat	686	1.196
Totaal rentebaten en lasten	-/-19.600	-/-27.709

De gekapitaliseerde rente betreft de geactiveerde rente op ontwikkelingsprojecten en is gebaseerd op de voor gewogen gemiddelde interestlasten van de groep. Gedurende 2009 liep de bandbreedte van de gehanteerde rentetarieven van 1,3% tot 3,5% (2008: 3,75% tot 6,2%).

In de post "betaalde rente" zijn kosten ten bedrage van € 0,4 mln (2008: € 0,4 mln) met betrekking tot betaalde vergoedingen voor het niet getrokken deel van de gecommitteerde financieringsfaciliteiten ten bedrage van € 391 mln begrepen.

33 Overige financiële baten en lasten (x € 1.000)

	2009	2008
Indirect resultaat		
Koersverschillen	92	-/-3.876
Mutatie pensioenverplichtingen	27	-/-2.069
	119	-/-5.945

34 Belastingen over het resultaat (x € 1.000)

	2009			2008		
	Direct resultaat	Indirect resultaat	Totaal	Direct resultaat	Indirect resultaat	Totaal
Winst voor belasting	113.540	-/-248.132	-/-134.592	112.166	-/-110.626	1.540
Belastinglast volgens lokale tarieven	33.816	-/- 60.724	-/- 26.908	33.204	-/- 31.054	2.150
Resultaat vrijgesteld van belastingen	-/- 25.813	13.615	-/- 12.198	-/- 26.766	8.478	-/-18.288
Aftrekbare kosten	-/- 3.909	9.123	5.214	-/- 4.241	6.739	2.498
Fiscaal compensabele verliezen	-	-	-	-	-/- 681	-/- 681
Vrijval van latenties	-	-/- 8.653	-/- 8.653	-	-/- 974	-/- 974
Terug ontvangen bronbelasting	-/- 1.596	-/- 769	-/- 2.365	-	-	-
Herwaarderingsresultaten op panden met een cumulatief negatieve vermogenswinst	-	12.547	12.547	-	7.463	7.463
Wijzigingen in tarieven	-	-	-	-	-/- 632	-/- 632
Overige verschillen	-/- 33	75	42	554	618	1.172
Belasting over het resultaat	2.465	-/- 34.786	-/- 32.321	2.751	-/- 10.043	-/- 7.292
Gemiddelde belastingdruk	2,2%	14,0%		2,5%	9,1%	

Van de totale belastinglast is € 2.040 acuut en € -34.361 latent.

De van toepassing zijnde belastingtarieven variëren van 0% voor de uit hoofde van hun fiscale status vrijgestelde entiteiten tot 35%.

De gemiddelde belastingdruk varieert per jaar doordat, met name herwaarderingsresultaten 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 het vierde kwartaal van 2009 heeft Wereldhave haar nieuwe strategie bekendgemaakt, welke onder meer inhoudt dat logistieke objecten en objecten met een waarde van minder dan € 20 mln op termijn worden verkocht. Verder zullen kantoren op een meer reguliere basis worden gekocht en worden verkocht als onderdeel van de nieuwe strategie (zie pagina 57 voor de nieuwe strategie). Voor objecten die als gevolg van de nieuwe strategie in de toekomst zullen worden verkocht en kantoren worden de belastinggevolgen bepaald zoals deze gelden op basis van de verkoop van de objecten. Door de nieuwe strategie zijn passieve belastinglatenties ten bedrage van € 8,7 mln vrijgevallen.

Ten aanzien van de overige gerealiseerde en ongerealiseerde resultaten zijn er geen belastingeffecten (2008: idem).

Aansluiting van de belastinglast op het indirecte resultaat en de mutatie in de latente balansposities

	2009	2008
Mutatie in actieve belastinglatenties	-/- 1.809	-/- 799
Mutatie in passieve belastinglatenties	-/-32.552	-/- 9.422
Latente belastinglast	-/-34.361	-/-10.221
Acute belasting in het indirect resultaat	-/- 425	178
Belasting over het indirecte resultaat	-/-34.786	-/-10.043

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.

De converteerbare obligatie uit 2009 is converteerbaar in aandelen van Wereldhave N.V. tegen een conversiekoers van € 72,184 per aandeel.

Het verloop van het aantal aandelen bij maximale conversie van de converteerbare obligaties is als volgt:

Aantal aandelen per 31 december 2009	21.276.988
Bij: maximaal aantal uit hoofde van conversie converteerbare obligatie 2006	2.061.856
Bij: maximaal aantal uit hoofde van conversie converteerbare obligatie 2009	3.186.302
Maximaal aantal aandelen na conversie	26.525.146

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. In 2009 is er geen verwatering vanwege negatief resultaat.

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 te komen, wordt het eigen vermogen per aandeel aangepast met de waarde van de derivaten en de latente belastingen. Om tot het EPRA 'triple NAV' te komen worden de waarde van de derivaten, het verschil tussen de boekwaarde en de reële waarde van de leningen en de reële waarde van de latente belastingen toegevoegd. In 2009 geen verwatering vanwege negatief totaal resultaat.

	31 december 2009	31 december 2008
Eigen vermogen per aandeel	73,77	83,74
Aanpassing reële waarde derivaten	-/- 0,05	-/- 1,67
Aanpassing latente belastingen	5,53	7,27
EPRA netto vermogen per aandeel	79,25	89,34
Reële waarde van derivaten	0,05	1,67
Reële waarde van rentedragende schulden	-/- 2,33	1,12
Reële waarde van latente belastingen	-/- 3,32	-/- 4,36
EPRA 'triple NAV' per aandeel	73,65	87,77

36 Dividend

Voorgesteld wordt om naast het 5% contante dividend op prioriteitsaandelen 'A', op de gewone aandelen, ter voldoening aan de fiscale uitdelingsverplichting, een dividend in contanten uit te keren van € 3,20 per aandeel onder inhouding van dividendbelasting. Voorts wordt voorgesteld om € 1,45 naar keuze van de aandeelhouder in contanten of in aandelen uit te keren. Deze uitkering komt ten laste van de herbeleggingsreserve, waardoor geen dividendenbelasting verschuldigd is.

37 Expense ratio

De expense ratio over het jaar 2009 bedraagt op basis van de Wet op het Financieel Toezicht (Wft) regels 2,05% (2008: 1,64%). 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

Wereldhave heeft op 15 februari 2010 in Nederland vier Nederlandse winkelcentra gekocht voor € 219,8 mln incl. kosten.

39 Verbonden partijen

Wereldhave N.V. is voor de bepaling van verbonden partijen de ultieme controlerende entiteit van de groep.

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 2009 in totaal € 58,5 mln (2008: € 60,3 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. De Kamer van Inbeschuldigingstelling te Brussel heeft op 19 november 2009 beslist de strafvordering t.a.v. de Wereldhave Belgium grotendeels, met name met betrekking tot fiscale fraude en witwassen, onontvankelijk te verklaren en Wereldhave Belgium alléén naar de Correctionele Rechtbank door te verwijzen wegens het bestaan van bezwaren t.o.v. fiscale onjuistheden en het gebruik van fiscaal incorrecte stukken. De vennootschap heeft beslist tegen dit arrest cassatieberoep aan te tekenen. Een zittingsdatum 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.

Wereldhave NV heeft aan drie (voormalige) personeelsleden persoonlijke garanties afgegeven in relatie tot persoonlijke claims met betrekking tot bovengenoemde zaak. In het slechtste scenario zou dit tot een impact van € 0,8 mln kunnen leiden.

Vennootschappelijke balans per 31 december 2009

(bedragen x € 1.000)

Activa	Toel.	31 december 2009		31 december 2008	
Beleggingen					
Onroerend goed in exploitatie	2	375.109		396.191	
Beleggingen in groepsmaatschappijen	3	1.142.464		1.285.922	
Overige beleggingen	4	485.036		378.548	
			2.002.609		2.060.661
Vorderingen	5				
Vorderingen op groepsmaatschappijen		114.884		9.589	
Belastingvorderingen		366		48	
Overlopende activa		1.236		1.638	
Overige vorderingen		526		27.803	
			117.012		39.078
Overige activa					
Bedrijfsmiddelen		4.230		4.297	
Liquide middelen		35		17	
			4.265		4.314
			2.123.886		2.104.053
Eigen vermogen en passiva					
Eigen vermogen	6				
Aandelenkapitaal		212.770		207.817	
Agio		766.432		763.809	
Algemene reserve		121.532		129.334	
Herwaarderingsreserve		643.287		707.383	
Reserve koersverschillen		-/- 67.371		-/- 68.553	
Resultaat boekjaar		-/- 107.096		493	
			1.569.554		1.740.283
Langlopende schulden					
Leningen	7	452.810		280.328	
Overige schulden	8	7.097		6.859	
			459.907		287.187
Kortlopende schulden	9		94.425		76.583
			2.123.886		2.104.053

Vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2009

(bedragen x € 1.000)

		2009	2008
Resultaat na belastingen van deelnemingen	3	-/- 107.477	-/- 26.024
Overige baten en lasten na belastingen		381	26.517
Winst		-/- 107.096	493

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)

	2009	2008
Stand per 1 januari	396.191	397.090
Aankopen	2.881	–
Investerings	1.792	1.146
Herwaardering	-/- 25.755	-/- 2.045
Stand per 31 december	375.109	396.191

De aankoop betreft een object op het terrein Ypenburg. Het onroerend goed in exploitatie is in eigendom van de vennootschap en wordt gehouden om huuropbrengsten of waardeinstijging 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:

	2009	2008
Huurinkomsten	28.996	27.767
Exploitatiekosten voor activa die huuropbrengsten hebben gegenereerd	-/- 3.700	-/- 4.028
Exploitatiekosten voor activa die geen huuropbrengsten hebben gegenereerd	–	–

3 Beleggingen in groepsmaatschappijen (x € 1.000)

Het overzicht van de mutaties luidt als volgt:

	2009	2008
Stand per 31 december	1.285.922	1.336.629
Koersverschil	-/- 408	-/- 36.227
Investerings / desinvesteringen	-	33.560
Herwaardering op financiële activa beschikbaar voor verkoop	1.363	-/- 888
Resultaat deelnemingen	-/- 107.477	-/- 26.024
Dividend uitkeringen	-/- 36.936	-/- 21.128
Stand per 31 december	1.142.464	1.285.922

Lijst van groepsmaatschappijen

Per 31 december 2009 worden door de vennootschap de volgende deelnemingen rechtstreeks gehouden:

	Aandeel in kapitaal (in %)
C.V.A. Belgium S.C.A. *)	39,1
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 groeps- maatschappijen	Overige financiële vaste activa	Totaal
Stand per 31 december 2007	463.333	6.739	470.072
Koersverschil	313	-	313
Investeringsen	154.902	3.461	158.363
Desinvesteringen	-/-249.630	-/- 570	-/-250.200
Stand per 31 december 2008	368.918	9.630	378.548
Koersverschil	-/- 3.269	-	-/- 3.269
Investeringsen	244.021	-	244.021
Kortlopend deel overgebracht naar vorderingen	-/-108.300	-	-/-108.300
Desinvesteringen	-/- 25.229	-/- 735	-/- 25.964
Stand per 31 december 2009	476.141	8.895	485.036

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. Hieronder opgenomen een lening met een groepsmaatschappij van € 108,3 mln, welke in de loop van 2010 zal expireren.

6 Eigen vermogen

Aandelenkapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van de onderneming bedroeg per 31 december 2009 € 800.000.000 verdeeld in 40.000.000 gewone aandelen van elk € 10,-, 20.000.000 preferente aandelen van elk € 10,- en 20.000.000 prioriteitsaandelen van elk € 10,-. Het geplaatste en gestorte aandelenkapitaal is groot € 212.769.980, bestaande uit 21.276.988 aandelen van € 10,- nominaal en 10 prioriteitsaandelen van € 10,-.

In 2009 is het aandelenkapitaal uitgebreid met 495.253 aandelen van € 10,-, doordat het dividend 2008 gedeeltelijk als stockdividend is uitgekeerd.

Het mutatieoverzicht van het eigen vermogen over 2008 en 2009 is als volgt (bedragen x € 1.000) **):

	Aandelen- kapitaal	Agio	Algemene reserve	Herwaar- deringsreserve onroerend goed *)	Herwaar- deringsreserve deelnemingen *)	Reserve koers- verschillen *)	Resultaat boekjaar	Totaal
Stand per 1 januari 2008	207.817	763.809	129.336	105.741	482.678	-/-55.098	216.484	1.850.767
Resultaat verdeling 2007	-	-	91.026	37.442	88.016	-	-/-216.484	-
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 **)	-	-	-	-	-	-	493	493
Stand per 31 december 2008	207.817	763.809	129.334	143.183	564.200	-/-68.553	493	1.740.283
Resultaat verdeling 2008	-	-	65.952	346	-/- 65.805	-	-/- 493	-
Koersverschillen	-	-	-	-	-	1.182	-	1.182
Mutatie reserves	-	7.576	-	-	1.363	-	-	8.939
Gerealiseerde herwaardering	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividend uitkering over 2008	4.953	-/- 4.953	-/- 73.754	-	-	-	-	-/- 73.754
Resultaat boekjaar **)	-	-	-	-	-	-	-/-107.096	-/-107.096
Stand per 31 december 2009	212.770	766.432	121.532	143.529	499.758	-/-67.371	-/-107.096	1.569.554

*) Wettelijke reserve.

**) De jaarrekening is opgesteld voor winstverdeling.

Met betrekking tot de voorgestelde winstverdeling wordt verwezen naar de overige gegevens.

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 € 736,5 mln (2008: € 741,4 mln).

Algemene reserve

Winstbestemming 2008

In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 2 april 2009 is de bestemming van het resultaat over 2008 als volgt vastgesteld (bedragen x € 1.000):

Uitgekeerd aan gewone aandeelhouders	73.754
Toegevoeging/onttrekking:	
- Herwaarderingsreserve onroerend goed	346
- Herwaarderingsreserve deelnemingen	-/-65.805
- Algemene reserve	-/- 7.802
Winst 2008	493

Dividend 2009

Voorgesteld wordt om naast het 5% contante dividend op prioriteitsaandelen 'A', op de gewone aandelen, ter voldoening aan de fiscale uitdelingsverplichting, een dividend in contanten uit te keren van € 3,20 per aandeel onder inhouding van dividendbelasting. Voorts wordt voorgesteld om € 1,45 naar keuze van de aandeelhouder in contanten of in aandelen uit te keren. Deze uitkering komt ten laste van de herbeleggingsreserve, waardoor geen dividendenbelasting verschuldigd is.

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 2009			31 december 2008	
	Looptijd 1 – 2 jaar	Looptijd 2 – 5 jaar	Looptijd > 5 jaar	Totaal	Totaal
Schulden aan deelnemingen	–	22.356	13.700	36.056	28.451
Converteerbare obligatielening	–	416.754	–	416.754	195.002
Schulden aan kredietinstellingen	–	–	–	–	56.875
Totaal	–	439.110	13.700	452.810	280.328

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

	2009			2008		
	EUR	GBP	totaal	EUR	GBP	totaal
Kortlopende rentedragende schulden	–	0,6%	0,6%	–	3,1%	3,1%
Langlopende rentedragende schulden						
– zonder zekerheid						
• Schulden aan deelnemingen	2,6%	–	2,6%	3,7%	–	3,7%
• Converteerbare obligatielening	4,6%	–	4,6%	3,6%	–	3,6%
• Bancaire schulden en andere leningen	–	–	–	3,8%	–	3,8%
– met zekerheid						
• Rente swaps	–	-/-5,5%	-/-5,5%	–	0,1%	0,1%
Gemiddeld	4,4%	-/-3,9%	3,4%	3,7%	0,7%	3,2%

De rente 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 2009		31 december 2008	
	boekwaarde	marktwaarde	boekwaarde	marktwaarde
Schulden aan deelnemingen	36.056	36.056	28.451	28.451
Bancaire schulden en andere leningen	–	–	56.875	56.875
Converteerbare obligatielening	416.754	459.278	195.002	157.676
	<u>452.810</u>	<u>495.334</u>	<u>280.328</u>	<u>243.002</u>

Valuta

Alle leningen zijn afgesloten in euro's.

8 Overige schulden (x € 1.000)

	2009	2008
Erfpachtverplichtingen	6.814	6.828
Ontvangen waarborgsommen	283	31
	<u>7.097</u>	<u>6.859</u>

9 Kortlopende schulden (x € 1.000)

	2009	2008
Schulden aan kredietinstellingen	57.217	49.854
Kortlopend deel van langlopende schulden	–	–
Crediteuren	574	443
Preferente aandelen	–	3.405
Schulden aan deelnemingen	19.054	15.934
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.498	80
Dividend preferente aandeelhouders	–	214
Overige schulden	16.082	6.653
	<u>94.425</u>	<u>76.583</u>

Preferente aandelen

De preferente aandelen zijn in juli 2009 ingetrokken.

10 Werknemers

Gedurende het jaar 2009 waren bij de rechtspersoon gemiddeld 3 werknemers in dienst (2008: 1 werknemer), allen werkzaam 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. Wereldhave N.V. heeft in 2009 voor een bedrag van € 2,9 mln een nieuw object gekocht van Wereldhave Development B.V. Zie verder toelichting 2.

13 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

De vennootschap heeft zich voor groepsmaatschappijen jegens derden garant gesteld voor een bedrag van € 281,0 mln (2008: € 478,7 mln). Investeringsverplichtingen belopen per 31 december 2009 € 0,4 mln (2008: € 0,5 mln).

Den Haag, 2 maart 2010

Raad van Commissarissen

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

Directie

J. Pars
D.J. Anbeek

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 5% contante dividend op prioriteitsaandelen 'A', op de gewone aandelen, ter voldoening aan de fiscale uitdelingsverplichting, een dividend in contanten uit te keren van € 3,20 per aandeel onder inhouding van dividendbelasting. Voorts wordt voorgesteld om € 1,45 naar keuze van de aandeelhouder in contanten of in aandelen uit te keren. Deze uitkering komt ten laste van de herbeleggingsreserve, waardoor geen dividendenbelasting verschuldigd is.

<i>(bedragen x € 1 mln)</i>	2009	2008
Resultaat	-/-107,1	0,5
Uitkering aan gewone aandeelhouders	98,9	96,6
Toevoeging/onttrekking:		
• Herwaarderingsreserve onroerend goed	-/- 22,8	0,3
• Herwaarderingsreserve deelnemingen	-/-118,1	-/-65,8
• Algemene reserve	-/- 65,1	-/-30,6
	-/-107,1	0,5

Accountantsverklaring

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag op pagina 51 tot en met 109 opgenomen jaarrekening 2009 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 2009, de geconsolideerde winst-en-verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerde overzicht van mutaties in het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor het jaar eindigend op 31 december 2009 en de toelichting, bestaande uit een overzicht van de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen. De enkelvoudige jaarrekening bestaat uit de enkelvoudige balans per 31 december 2009, de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2009 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 het bestuur van de entiteit 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 2009 en van het resultaat en de kasstromen over 2009 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 2009 en van het resultaat over 2009 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, 2 maart 2010
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

drs. R. Dekkers RA

Raad van Commissarissen

J. Krant

(m, 61)
Lid RvC Wereldhave sinds 2003.
Herbenoemd in 2007.
Treedt volgens rooster af in 2011.

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

Commissariaten:

Voorzitter RvC Kardan N.V.
Lid RvC Cyrté
Lid RvC AFC Ajax N.V.
Lid RvC Stadion Amsterdam N.V.

Bestuursfuncties:

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

Drs F.Th.J. Arp RA

(m, 56)
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, 52)
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
Bestuurslid European Tax College

Ir. J.A.P. van Oosten

(m, 61)
Lid RvC Wereldhave sinds 2009.
Treedt volgens rooster af in 2012.

Voorzitter Raad van Bestuur Koninklijke BAM Groep NV

Commissariaten:

geen

Nevenfuncties:

geen

Algemeen

Alle commissarissen hebben de Nederlandse nationaliteit.

Ir. J. Pars

(m, 47)

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

Drs. D.J. Anbeek

(m, 46)

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

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 in 2009 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. Het functioneren van de Raad van Commissarissen is besproken aan de hand van vooraf door Commissarissen ingevulde vragenlijsten.

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 Tabaksblad vastgesteld door de voltallige Raad van Commissarissen, maar voorbereid door de Voorzitter en de Vicevoorzitter 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 2009 en in november 2009 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.

Vergaderingen van de Raad

De Raad heeft in 2009 zeven keer vergaderd. Bij nagenoeg alle vergaderingen was de Raad voltallig aanwezig, behoudens één vergadering waarbij één der Commissarissen verhinderd was. Vaste onderwerpen op de agenda waren de operationele gang van zaken van de vastgoedportefeuille, de resultaten- en vermogensontwikkeling, investeringen en desinvesteringen, het financieringsbeleid, het valuta- en dividendbeleid en de fiscaliteit.

Bijzondere onderwerpen

Samenstelling Directie

Op 30 juni 2009 is de heer G.C.J. Verweij teruggetreden uit de Directie van Wereldhave N.V. De met hem gesloten arbeidsovereenkomst is aangegaan voor de duur van vier jaar en eindigt van rechtswege op 31 maart 2010. De Raad van Commissarissen heeft besloten aan de heer Verweij een eenmalige bijzondere bonus toe te kennen van € 175.000,- als blijk van waardering voor zijn buitengewone verdiensten voor het bedrijf. Deze bonus wordt betaalbaar gesteld op 31 maart 2010.

De nieuwe Directie bestaat uit de heren Pars en Anbeek. De Raad van Commissarissen heeft de heer J. Pars met ingang van 1 juli 2009 benoemd tot voorzitter van de Directie.

Herijking strategie

De Raad van Commissarissen heeft met de nieuwe Directie uitgebreid aandacht besteed aan de strategie van de onderneming. In een speciaal voor dat onderwerp belegde vergadering van de Raad van Commissarissen is het ondernemingsplan 2010-2014 met de Directie besproken. De Raad heeft ingestemd met het helder geschreven ondernemingsplan dat duidelijke lijnen zet voor de toekomst, waarbij wordt voortgebouwd op de strategie van de afgelopen jaren. Het plan combineert de doelstelling van een stabiele groei van het directe resultaat en het dividend met een gezonde groeiambitie voor de komende jaren.

Waarderingssystematiek

De Raad heeft in 2009 met de Directie gesproken over het voorstel van de Directie om de waarderingssystematiek aan te passen, waarbij in het vervolg de gehele portefeuille tweemaal per jaar extern wordt gewaardeerd per 30 juni en 31 december en intern op 31 maart en 30 september. De Raad is van mening dat mede gezien het geringe aantal vergelijkingstransacties op de vastgoedmarkten de verhoogde frequentie van de externe taxaties een extra waarborg biedt voor de marktconformiteit van de waarderingen.

De stand van zaken aangaande de Belgische belastingclaim is in 2009 regelmatig besproken (meer informatie vindt u op pagina 101). Er zijn in 2009 geen belangrijke nieuwe ontwikkelingen in deze zaak geweest.

Remuneratierapport

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

Directie

In de beloning van de Directie is in 2009 geen wijziging gebracht ten opzichte van de bij benoeming door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders goedgekeurde beloning bij indiensttreding van de nieuwe Directie. Voorgesteld wordt om de vaste beloning van de Directie met ingang van 1 januari 2010 te verhogen tot € 375.000 per jaar voor de heer Pars en € 330.000 per jaar voor de heer Anbeek. Het salaris is pensioengevend (middelloon) tot een maximum pensioengevend jaarloon van € 375.000.

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt eveneens voorgesteld om met ingang van het kalenderjaar 2010 een wijziging aan te brengen in de variabele beloning van de Directie, waardoor deze meer in lijn wordt gebracht met de belangen van aandeelhouders. In de nieuwe variabele beloning is het accent meer komen te liggen op de lange termijn, terwijl de berekening sterk is vereenvoudigd. De nieuwe variabele beloning is vooral gebaseerd op de (voortschrijdend gemiddelde) stijging van het direct resultaat per aandeel en voorziet in een korte termijn beloning naar keuze in aandelen of cash en een lange termijn beloning uitsluitend in aandelen. Daarbij wordt een voorwaardelijkheidsperiode gehanteerd van drie jaar. De regeling bevat voorts een claw back clause, waarbij beloningen die zijn gebaseerd op onjuiste gegevensverschaffing achteraf kunnen worden gecorrigeerd. De at target uitkering bedraagt 50% van het overeengekomen vaste jaarsalaris, terwijl de maximum variabele beloning is gesteld op 85% van een jaarsalaris.

De voorgestelde nieuwe beloningsregeling leidt tot een maximale onderlinge gewichtsverhouding tussen de korte en lange termijn beloning bij at target score van ongeveer 50 kort en 50 lang en bij far above target van ongeveer 40 kort en 60 lang.

Voor een volledig overzicht van de arbeidsvoorwaarden van de directie en het voorstel tot wijziging van de variabele beloning wordt verwezen naar het door de Raad van Commissarissen opgestelde remuneratierapport, dat te vinden is op www.wereldhave.com.

Reglementen

De Raad van Commissarissen heeft in 2009 alle reglementen van Directie, Raad van Commissarissen en Auditcommissie opnieuw vastgesteld in verband met de gewijzigde Corporate Governance Code. Met uitzondering van één door de Algemene Vergadering al eerder toegestane afwijking van de Code Tabaksblad (zie hoofdstuk Corporate Governance), wijkt Wereldhave niet af van de geactualiseerde Code. 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.

Den Haag, 2 maart 2010

Namens de Raad van Commissarissen,

J. Krant, Voorzitter

Onroerend goed in exploitatie per 31 december 2009

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

locatie	kantoren m ² v.v.o.	retail/ leisure m ² v.v.o.	logistiek m ² v.v.o.	residentieel aantal	parkeer- plaatsen aantal	jaar van aankoop	jaar van bouw of renovatie	jaarhuur 2010 (x € 1 mln)
België *)								
Berchem								
Berchemstadionstraat 76-78	11.400				217	1999	2002	1,6
Roderveldlaan 1-2	11.560				238	1999	2001	1,8
Roderveldlaan 3-4-5	17.011				316	1999	2001	2,1
Brussel								
Boulevard Bischoffsheim 1-8	12.666				150	1988	2002	2,5
Boulevard Bischoffsheim 22-25	5.230				64	1990	1990	1,1
Doornik								
Boulevard Walter de Marvis 22		15.540			1.260	1988	1996	2,8
Luik								
Quai des Vennes 1		30.252			2.200	1994	1994	9,7
Nijvel								
Chaussée de Mons 18		16.195			802	1984	1995	3,0
Vilvoorde								
Mediaalaan 28	13.018				305	1998	2002	1,7
Mediaalaan 30	5.650				178	1999	2001	0,8
Mediaalaan 32	4.027				123	1999	2001	0,7
overige objecten	6.244				114			0,8
	86.806	61.987	–					28,6
Finland								
Espoo								
Lansituulentie 5		12.117			234	2003	1998	3,3
Tyrskyvuori 4		3.444			80	2007	2007	0,3
Helsinki								
Itäkeskus	9.537	85.009			3.000	2002	2001	28,3
	9.537	100.570	–					31,9
Frankrijk								
Duinkerken								
Quai des Fusiliers Marins		17.839			600	1999	1999	2,6
Parijs en omgeving								
Avenue Jules Rimet, Saint-Denis	10.993				121	1999	2001	2,8
45-49 Rue Kléber, Levallois-Perret	19.660				350	1999	1999	8,0
	30.653	17.839	–					13,4

locatie	kantoren m ² v.v.o.	retail/ leisure m ² v.v.o.	logistiek m ² v.v.o.	residentieel aantal	parkeer- plaatsen aantal	jaar van aankoop	jaar van bouw of renovatie	jaarhuur 2010 (x € 1 mln)
Nederland								
Alphen aan den Rijn								
J. Keplerweg 2			14.698		50	1997	2005	0,8
R. Wallenbergplein 21-37	6.177				108	1999	2002	0,9
Amersfoort								
Basicweg 1-3			11.377		96	1997	1993	0,7
Amsterdam								
Hornweg 64			12.457		117	1997	1991	0,7
Arnhem								
Winkelcentrum Kronenburg (erfpacht tot 2110)		31.752			1.000	1988	1985	7,7
Best								
Brem 4			11.283		690	1977	1971	1,0
Den Haag								
Laan van Ypenburg 20-160			50.179		155	1996	1993	3,1
Etten-Leur								
Winkelcentrum Etten-Leur		22.146				1991	1995	3,6
Geldrop								
Heuvel 62-89A en Achter de Kerk 1, 3, 5 en 15		4.537		30		1978	1996	1,0
Leiderdorp								
Winkelcentrum Winkelhof		17.857			830	1993	1999	4,0
Moerdijk								
Middenweg 6			8.779		126	1997	1988	1,2
Nuth								
Thermiekstraat 15			18.066		690	1977	1987	1,4
Roosendaal								
Borchwerf 23			15.378		126	1997	1994	0,7
Utrecht								
Rutherfordweg 1			12.876		100	1997	1994	0,7
overige objecten	4.322		23.890		151			2,0
	10.499	76.292	178.983					29,5

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, Rivas-Vaciamadrid			35.248		351	2001	2002	2,5
2 Plaza de la Lealtad	3.012					1989	1999	1,1
46 Avenida Juan Carlos I, Collado Villalba		22.666			980	2007	2001	3,7
	28.942	22.666	35.248					12,8

locatie	kantoren m ² v.v.o.	retail/ leisure m ² v.v.o.	logistiek m ² v.v.o.	residentieel aantal	parkeer- plaatsen aantal	jaar van aankoop	jaar van bouw of renovatie	jaarhuur 2010 (x € 1 mln)
Verenigd Koninkrijk								
Guildford								
73-75 North Street	1.085	357				1988	1976	0,5
Londen en omgeving								
126-134 Baker Street, W1	934	605				1988	1999	0,8
326-334 Chiswick High Road, W4		2.307				1988	1974	0,6
72-74 Dean Street, Royalty House, W1	2.648				12	1988	1999	0,9
14-18 Eastcheap, EC3	3.630					1988	1991	1,6
31-36 Foley Street, W1	3.155				10	1988	1993	0,9
26-28 Great Portland Street, W1 (erfpacht tot 2105)	1.290					1988	1990	0,5
1-5 Lower George Street en 1 Eton Street, 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 5 Curfew Yard, Windsor	932	464			62	1988	1972	0,5
Manchester								
Wilmslow Road	27.084				927	2005	2003	5,5
Northampton								
100 Pavillion Drive	11.051				510	1998	1991	1,7
Redhill								
Grosvenor House, 65/71 London Road	4.652				150	1989	1986	1,4
Sheffield								
Penistone Road		3.918			163	1988	1986	0,6
overige objecten		16.725	17.572		721			3,3
	56.461	31.609	17.572					20,3

locatie	kantoren m ² v.v.o.	retail/ leisure m ² v.v.o.	logistiek m ² v.v.o.	residentieel aantal	parkeer- plaatsen aantal	jaar van aankoop	jaar van bouw of renovatie	jaarhuur 2010 (x € 1 mln)
Verenigde Staten								
Austin, Texas								
3801 Cap. of Texas Highway North		11.891			550	2004	2002	2,0
6801 Cap. of Texas Highway North	8.568				344	1999	1999	1,0
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	1,2
Dallas en omgeving, Texas								
805 Central Expressway, Allen	10.702				737	1999	1999	1,0
161 Corporate Center, Irving	9.737				465	1998	1998	0,9
411 East Buckingham Road, Richardson				338	648	1999	1999	2,5
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
San Diego, Californië								
655 West Broadway (erfpacht tot 2058)	35.200	1.400		12	752	2007	2005	9,1
10th & J Streets	28.359			1	928	2008	2007	7,5
Washington D.C. en omgeving								
701 8th Street	12.465				101	2005	2005	3,3
801 9th Street	21.930				190	2006	1999	4,6
13600 Dulles Technology Drive, Herndon	10.507				531	1999	2000	1,4
13650 Dulles Technology Drive, Herndon	10.507				531	1999	2000	1,4
1401 New York Avenue	17.646				165	1988	1984	4,0
21660 Ridgetop Circle, Sterling	11.681					1999	2002	1,4
	228.071	13.291	—					49,2
Totaal	450.969	324.254	231.803					185,7

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

CBRE,
Amsterdam

Troostwijk Taxaties B.V.,
Amsterdam

Troostwijk-Roux Expertises cvba,
Antwerpen

Jones Lang La Salle,
Parijs, Madrid, Londen

Catella Property Group,
Helsinki

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

Overzicht onroerend goed in exploitatie

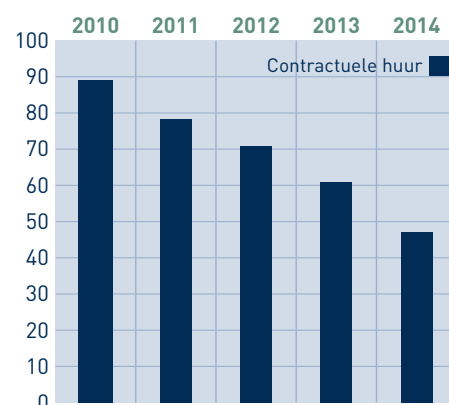
(bedragen x € 1 mln)

In onderstaand overzicht wordt een samenvatting gegeven van de reële waarde van het onroerend goed in exploitatie per 31 december 2009. Vreemde valuta zijn omgerekend tegen de passagekoersen per 31 december 2009. De jaarhuur betreft de huur bij volledige bezetting voor aftrek van exploitatiekosten.

	kantoren		retail / leisure		logistiek		residentieel		totaal	
	markt-waarde	jaar-huur	markt-waarde	jaar-huur	markt-waarde	jaar-huur	markt-waarde	jaar-huur	markt-waarde	jaar-huur
België	144,8	13,1	237,0	15,5	-	-	-	-	381,8	28,6
Finland	8,8	0,6	510,8	31,3	-	-	-	-	519,6	31,9
Frankrijk	155,3	10,8	17,0	2,6	-	-	-	-	172,3	13,4
Nederland	16,9	1,5	228,0	16,3	130,1	11,7	-	-	375,0	29,5
Spanje	80,5	6,6	42,7	3,7	30,4	2,5	-	-	153,6	12,8
VK	143,2	13,8	56,9	5,4	11,0	1,1	-	-	211,1	20,3
VS	538,0	40,9	23,7	2,0	-	-	43,1	6,3	604,8	49,2
Totaal	1.087,5	87,3	1.116,1	76,8	171,5	15,3	43,1	6,3	2.418,2	185,7

Contractueel vastgelegde huurinkomsten

(in % van de contractuele huur op 31 december 2009)



Overzicht herwaardering onroerend goed in exploitatie

(bedragen x € 1 mln)

In onderstaand overzicht wordt een samenvatting gegeven van de herwaardering in 2009 van onroerend goed in exploitatie per land en in een percentage per land per sector. Vreemde valuta zijn omgerekend tegen de passagekoersen per 31 december 2009.

	waarde 31-12-2009	herwaar- dering in 2009	in % van de waarde vóór herwaardering				
			kantoren	retail / leisure	logistiek	residentieel	totaal
België	381,8	-/- 7,0	-/- 4,1	-/- 0,3	-	-	-/- 1,8
Finland	519,6	-/- 72,1	-/- 3,1	-/-12,3	-	-	-/-12,2
Frankrijk	172,3	-/- 11,2	-/- 6,7	-/- 1,1	-	-	-/- 6,1
Nederland	375,0	-/- 25,8	-/- 1,8	-/- 8,8	-/- 2,7	-	-/- 6,4
Spanje	153,6	-/- 19,1	-/-12,8	-/-13,8	-/- 1,2	-	-/-11,1
Verenigd Koninkrijk	211,1	-/- 23,1	-/- 8,5	-/-12,9	-/-11,8	-	-/- 9,9
Verenigde Staten	604,8	-/- 84,6	-/-12,8	-/- 8,4	-	-/-7,4	-/-12,3
Totaal	2.418,2	-/-242,9	-/-10,1	-/- 9,1	-/- 3,1	-/-7,4	-/- 9,1

Nederland

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

België

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

Finland

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

Frankrijk

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

Spanje

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

Verenigd Koninkrijk

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

Verenigde Staten

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

WWW.WERELDHAVE.COM

Wereldhave N.V.

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



Wereldhave. Waarde voor morgen.