



Resultaten t/m 3^e kwartaal 2011

Kernpunten

- Winst € 73,1 mln (2010: € 78,6 mln)
- Direct resultaat per aandeel € 3,70 (-3,9%)
- Intrinsieke waarde per aandeel € 73,19 (-2,6%)
- Bezettingsgraad licht gestegen tot 90,6% (+0,4%)
- Waardering portefeuille stabiel (-0,3%)
- Verkoop niet strategisch vastgoed voor € 67,6 mln

Kerncijfers

(in €)

Resultaten

	t/m september 2011	t/m september 2010
Resultaat	73,1 mln	78,6 mln
Direct resultaat	84,8 mln	87,6 mln
Indirect resultaat	-11,7 mln	-9,0 mln
Resultaat per aandeel	3,14	3,45
Direct resultaat per aandeel	3,70	3,85

Vermogen

	30 september 2011	31 december 2010
Onroerendgoedportefeuille*	2.800,9 mln	2.860,1 mln
Groepsvermogen	1.702,6 mln	1.728,1 mln
Intrinsieke waarde per aandeel	73,19	75,12

* = inclusief onroerend goed voor verkoop

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

"Het direct resultaat per aandeel is met 3,9% gedaald, vooral door hogere rentelasten en koersverschillen. De like-for-like huurinkomsten zijn met 0,2% gestegen. In de landen waar we ons toeleggen op winkelcentra, bedroeg de huurgroei in onze winkelcentra 2,4%. Deze stijging werd ongedaan gemaakt door een daling van de huurinkomsten van onze overige (niet strategische) retail activiteiten, met name in Spanje. Op de meeste kantorenmarkten is de vraag naar ruimte sinds augustus 2011 afgenomen. Een positieve uitzondering vormt de kantorenmarkt van Parijs, die onverminderd sterk blijft. Wereldhave is er in het derde kwartaal weliswaar in geslaagd de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille verder te verbeteren, maar doordat nieuwe huren doorgaans worden afgesloten tegen lagere niveaus, was er in bijna alle landen sprake van een daling van de like-for-like huurinkomsten. De autonome huurgroei van de gehele kantorenportefeuille met 1,8% is nagenoeg volledig toe te schrijven aan de volledige verhuur van het kantoorgebouw Carré Vert in Parijs in september 2010.

Voor geheel 2011 handhaven we onze verwachting dat het direct resultaat per aandeel door verkopen van vastgoed en hogere rentelasten zal uitkomen tussen € 4,85 en € 4,95, waarbij we het dividend kunnen handhaven op het niveau van 2010."

Winst	De winst over de eerste negen maanden van 2011 is ten opzichte van 2010 met € 5,5 mln gedaald tot € 73,1 mln, waarvan € 2,8 mln door een daling van het directe resultaat en € 2,7 mln door een lager indirect resultaat. De winst per aandeel komt uit op € 3,14 per aandeel (2010: € 3,45 per aandeel).
Direct resultaat	<p>Het direct resultaat over de eerste negen maanden van 2011 komt uit op € 84,8 mln, een afname met € 2,8 mln ten opzichte van 2010. Het lagere directe resultaat is vooral toe te schrijven aan hogere rentelasten en negatieve koersverschillen.</p> <p>De netto huuropbrengsten namen door aan- en verkopen met € 4,0 mln toe en de like-for-like huurgroei droeg € 0,3 mln (0,2%) bij aan de stijging van de netto huurinkomsten. Door negatieve koersverschillen (€ -2,2 mln) kwam de stijging van de netto huuropbrengsten per saldo uit op € 2,1 mln.</p> <p>De interestlasten stegen met € 7,1 mln. De toename is toe te schrijven aan een grotere omvang van de leningenportefeuille en hogere rentetarieven. De gemiddelde nominale rente per 30 september 2011 is gestegen tot 3,0% (30 september 2010: 2,5%). De beheerkosten zijn in vergelijking met de eerste drie kwartalen van 2010 nagenoeg gelijk gebleven. Koersverschillen hadden in totaal een negatief effect op het direct resultaat van € 1,9 mln, doordat de gemiddelde koersen over de eerste drie kwartalen lager waren dan in dezelfde periode in 2010. De belastingen over het resultaat daalden met € 1,6 mln.</p> <p>Het direct resultaat over de eerste negen maanden van 2011 bedraagt € 3,70 per aandeel, hetgeen vergeleken met 2010 neerkomt op een daling met 3,9% ofwel € 0,15. Hierin is begrepen een verwatering van € 0,03 als gevolg van de toename van het aantal aandelen in verband met het keuzedividend over 2010.</p> <p>De EPRA bezettingsgraad op 30 september 2011 bedroeg 90,6%, een stijging van 0,4% vergeleken met 30 juni 2011. In de retailportefeuille is de bezettingsgraad in het derde kwartaal met 1,1% gedaald tot 94,9%. De toegenomen leegstand is toe te schrijven aan de aankoop van ca 4.300 m² gedeeltelijk leegstaande winkelruimte direct naast het Dolphin Shopping Centre in Poole, Verenigd Koninkrijk en strategische leegstand in Helsinki in verband met renovatie. In de kantorenportefeuille is de bezettingsgraad met 2,1% gestegen, vooral in België en het Verenigd Koninkrijk, maar ook in Spanje en de Verenigde Staten. De bezettingsgraad van de categorie overige is gestegen met 0,3%, voornamelijk door hogere bezettingsgraden in de woningprojecten in Texas, Verenigde Staten. Uitgesplitst per sector bedraagt de EPRA bezettingsgraad op 30 september 2011 (30 juni 2011): retail 94,9% (96,0%), kantoren 85,8% (83,7%) en overig 94,7% (94,4%).</p>
Indirect resultaat	<p>Het indirect resultaat over de eerste drie kwartalen van 2011 bedraagt € -11,7 mln (2010: € -9,0 mln).</p> <p>Het totale waarderingsresultaat komt uit op € -8,8 mln, bestaande uit een waarderingsresultaat op de vastgoedportefeuille van € -9,1 mln, ofwel -0,3% van de portefeuille, en een herwaardering op financiële instrumenten (rentederivaten) van € +0,3 mln. Het gemiddelde bij de waardering gehanteerde rendement op de portefeuille is in de eerste drie kwartalen van 2011 nagenoeg gelijk gebleven op 6,4%. De vastgoedportefeuille werd opgewaardeerd in België, Frankrijk en Finland, de waardering bleef min of meer op peil in Nederland en het Verenigd Koninkrijk en daalde in Spanje en de Verenigde Staten.</p> <p>Met de verkoop van vijf kleinere panden in het Verenigd Koninkrijk, zes logistieke panden in Nederland en een kantoorgebouw in België voor in totaal € 67,6 mln werd een vervreemdingsresultaat behaald van € 2,9 mln ofwel 4,4% boven de laatste boekwaarde.</p>
Eigen vermogen/ vreemd vermogen	Op 30 september 2011 bedroeg het eigen vermogen inclusief minderheidsbelang € 1.702,6 mln (31 december 2010: € 1.728,1 mln). De intrinsieke waarde per aandeel is inclusief winst lopend boekjaar per 30 september 2011 uitgekomen op € 73,19 (31 december 2010: € 75,12). De solvabiliteit bleef ten opzichte van het tweede kwartaal onveranderd op 58% (31 december 2010: 59%), de Loan to Value steeg licht tot 41% (31 december 2010: 39%).

**Onroerendgoed-
portefeuille**

De verwerving van ca 4.300 m² winkelruimte direct naast het Dolphin Shopping Centre in Poole, Verenigd Koninkrijk, voor een bedrag van € 12,4 mln, vormde de enige aankoop van Wereldhave gedurende de eerste negen maanden van 2011. In het Verenigd Koninkrijk werden vijf kleinere panden verkocht, in Nederland zes logistieke panden en in België een kantoorgebouw te Brussel. Eind september 2011 bedraagt de waarde van de portefeuille in exploitatie € 2.777,4 mln en de waarde van de portefeuille ontwikkelingsprojecten € 201,4 mln.

De revitalisatie van het winkelcentrum Itäkeskus is gestart. De renovatie van de parkeergarage onder de Bulevardi zal voor de kerst worden afgerond en met enkele grote huurders wordt overlegd over een verplaatsing binnen het centrum om de tenant mix te verbeteren.

**Ontwikkelings-
portefeuille**

In België vordert de bouw van de uitbreiding van het winkelcentrum Nivelles volgens plan. Het winkelcentrum zal in het voorjaar van 2012 worden geopend. Naar het zich laat aanzien zal het pand bij oplevering volledig verhuurd zijn.

In de Verenigde Staten vordert de bouw van het project in San Antonio conform planning. Het eerste blok appartementen wordt in november 2011 bouwkundig opgeleverd, het laatste blok aan het einde van het eerste kwartaal van 2012. Met de verhuur van de woningen is een aanvang gemaakt, nu het eerste bouwblok voor bezichtiging gereed is.

Een van de twee kantoorgebouwen in San Antonio is thans voor 55% verhuurd als multi-tenant gebouw. Het tweede kantoorgebouw, dat als single tenant gebouw te huur wordt aangeboden, staat thans nog leeg. Voor het hotel, dat in het vierde kwartaal wordt opgeleverd en in het voorjaar de deuren zal openen, is intussen een 20-jarige huurovereenkomst getekend. Het management van het hotel, dat als een 'Luxury Hotel & Spa' zal worden geëxploiteerd, zal worden gevoerd door Interstate, met 350 hotels de grootste onafhankelijke hoteloperator in de Verenigde Staten.

**Gebeurtenissen na
balansdatum**

In Finland heeft Wereldhave in het vierde kwartaal een warenhuis in Tapiola, Helsinki, verkocht voor € 45 mln, ruim boven de boekwaarde. De levering heeft plaatsgevonden op 31 oktober 2011. Het pand wordt betrokken in de herontwikkeling van het kernwinkelgebied van Tapiola en heeft daarin een belangrijke positie.

In Nederland is overeenstemming bereikt over de verkoop van twee aan de Makro verhuurde gebouwen voor € 24,2 mln, eveneens boven boekwaarde. Levering vindt plaats in december 2011.

Eveneens in het vierde kwartaal heeft Wereldhave in Nederland twee kleinere kantoorgebouwen naast het winkelcentrum Kronenburg te Arnhem verworven voor € 3,9 mln. De panden zullen worden betrokken in de uitbreidingsplannen voor het winkelcentrum.

Vooruitzichten

Wereldhave handhaaft de eerder uitgesproken verwachting dat bij gelijkblijvende wisselkoersen over geheel 2011 een direct resultaat per aandeel tussen € 4,85 en € 4,95 kan worden gerealiseerd, waarbij het dividend over 2011 kan worden gehandhaafd op het niveau van 2010.

In een vandaag om 14.00 uur CET te houden conference call wordt een toelichting gegeven op de resultaten. Deze is via audio webcast te volgen op www.wereldhave.com. Vragen kunnen via deze webcast per e-mail gesteld worden.

Den Haag, 3 november 2011

Directie Wereldhave N.V.

Voor verdere informatie:

Informatie voor analisten:

Wereldhave N.V.

Richard W. Beentjes

Tel. + 31 70 346 93 25

Wereldhave N.V.

Charles F. Bloema / Jaap-Jan Fit

Tel. + 31 70 346 93 25

Wereldhave. Waarde voor morgen
www.wereldhave.com

Profiel

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

Geconsolideerde balans per 30 september 2011

(bedragen x € 1.000)

	30 september 2011	31 december 2010
Activa		
Vaste activa		
Onroerend goed in exploitatie	2.777.366	2.860.083
Ontwikkelingsprojecten	201.358	134.517
Vastgoedbeleggingen	2.978.724	2.994.600
Bedrijfsmiddelen	6.756	6.499
Immateriële activa	6.676	6.321
Financiële activa	38.402	24.532
Latente belastingvorderingen	5.149	5.000
Overige vaste activa	49.758	37.949
	106.741	80.301
	3.085.465	3.074.901
Vlottende activa		
Debiteuren en overige vorderingen	23.509	14.699
Belastingen	30	145
Liquide middelen	21.200	32.096
	44.739	46.940
Onroerend goed voor verkoop	23.567	-
	68.306	46.940
	3.153.771	3.121.841
Groepsvermogen en verplichtingen		
Groepsvermogen		
Aandelenkapitaal	216.796	214.485
Agio	767.315	777.728
Reserves	602.679	619.019
	1.586.790	1.611.232
Minderheidsbelang	115.837	116.832
	1.702.627	1.728.064
Langlopende schulden		
Rentedragende schulden	1.121.440	876.915
Latente belastingverplichtingen	132.030	129.277
Financiële verplichtingen	2.027	4.558
Overige langlopende schulden	48.484	49.508
	1.303.981	1.060.258
Kortlopende schulden		
Crediteuren	3.485	4.925
Belastingen	959	1.933
Rentedragende schulden	85.612	271.101
Overige kortlopende schulden	57.107	55.560
	147.163	333.519
	3.153.771	3.121.841
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	73,19	75,12

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening t/m 3e kwartaal 2011

(bedragen x € 1.000)

	01/01/2011 - 30/09/2011	01/01/2010 - 30/09/2010
Bruto huuropbrengsten	155.571	154.105
Doorberekende servicekosten	23.235	19.385
Totaal opbrengsten	178.806	173.490
Servicekosten	-26.103	-22.017
Exploitatiekosten	-30.037	-30.938
	-56.140	-52.955
Netto huuropbrengsten	122.666	120.535
Waarderingsresultaten	-8.753	2.552
Vervreemdingsresultaten	2.850	2.291
Beheerkosten	-11.792	-11.695
Overige baten en lasten	1.415	653
Operationeel resultaat	106.386	114.336
Interestlasten	-29.714	-21.406
Interestbaten	313	235
Netto interest	-29.401	-21.171
Overige financiële baten en lasten	829	-7.256
Resultaat vóór belastingen	77.814	85.909
Belastingen over het resultaat	-4.684	-7.358
Resultaat	73.130	78.551
<u>Resultaatverdeling</u>		
Aandeelhouders	67.639	73.807
Minderheidsbelang	5.491	4.744
Resultaat	73.130	78.551
Resultaat per aandeel (x € 1)	3,14	3,45
Resultaat per aandeel bij volledige conversie (x € 1)	3,05	3,32

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening 3e kwartaal 2011

(bedragen x € 1.000)

	3e kwartaal 2011	3e kwartaal 2010
Bruto huuropbrengsten	51.627	53.417
Doorberekende servicekosten	7.241	6.681
Totaal opbrengsten	58.868	60.098
Servicekosten	-8.372	-7.433
Exploitatiekosten	-10.064	-10.100
	-18.436	-17.533
Netto huuropbrengsten	40.432	42.565
Waarderingsresultaten	-2.586	-7.666
Vervreemdingsresultaten	247	1.140
Beheerkosten	-3.623	-4.631
Overige baten en lasten	211	0
Operationeel resultaat	34.681	31.408
Interestlasten	-10.141	-8.389
Interestbaten	125	40
Netto interest	-10.016	-8.349
Overige financiële baten en lasten	-2.918	-1.130
Resultaat vóór belastingen	21.747	21.929
Belastingen over het resultaat	-1.233	-1.345
Resultaat	20.514	20.584
<u>Resultaatverdeling</u>		
Aandeelhouders	18.995	18.861
Minderheidsbelang	1.519	1.723
Resultaat	20.514	20.584
Resultaat per aandeel (x € 1)	0,88	0,87
Resultaat per aandeel bij volledige conversie (x € 1)	0,88	0,89

Direct en indirect resultaat t/m 3e kwartaal 2011

(bedragen x € 1.000)

	01/01/2011 - 30/09/2011		01/01/2010 - 30/09/2010	
	direct resultaat	indirect resultaat	direct resultaat	indirect resultaat
Bruto huuropbrengsten	155.571		154.105	
Doorberekende servicekosten	23.235		19.385	
Totaal opbrengsten	178.806		173.490	
Service- en operationele kosten	-26.103		-22.017	
Exploitatiekosten	-30.037		-30.938	
	-56.140		-52.955	
Netto huuropbrengsten	122.666		120.535	
Waarderingsresultaten		-8.753		2.552
Vervreemdingsresultaten		2.850		2.291
Beheerkosten	-11.792		-11.695	
Overige baten en lasten	1.435	-20	653	
Operationeel resultaat	112.309	-5.923	109.493	4.843
Interestlasten	-26.318	-3.396	-19.116	-2.290
Interestbaten	313		235	
Netto interest	-26.005	-3.396	-18.881	-2.290
Overige financiële baten en lasten		829		-7.256
Resultaat vóór belastingen	86.304	-8.490	90.612	-4.703
Belastingen over het resultaat	-1.507	-3.177	-3.062	-4.296
Resultaat	84.797	-11.667	87.550	-8.999
<u>Resultaatverdeling</u>				
Aandeelhouders	79.633	-11.994	82.307	-8.500
Minderheidsbelang	5.164	327	5.243	-499
Resultaat	84.797	-11.667	87.550	-8.999
Resultaat per aandeel (x € 1)	3,70	-0,56	3,85	-0,40
Resultaat per aandeel bij volledige conversie (x € 1)	3,37	-0,32	3,55	-0,23

Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

(bedragen x € 1.000)

	t/m 3e kwartaal 2011	t/m 3e kwartaal 2010
Resultaat	73.130	78.551
Overige gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten:		
Koersverschillen	-6.017	22.685
Herwaardering van financiële activa beschikbaar voor verkoop	-237	-371
Effectief deel van de reële-waardemutaties in kasstroomafdekkingen	-1.060	-
Totaal overige gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	-7.314	22.314
Totaal van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	65.816	100.865
Aandeelhouders	60.396	96.235
Minderheidsbelang	5.420	4.630
	65.816	100.865

Geconsolideerd overzicht mutaties in het groepsvermogen

(bedragen x € 1.000)

	Aandeelhouders							Minderheidsbelang	Totaal
	Aandelenkapitaal	Agio	Algemene reserve	Herwaarderingsreserve	Reserve koersverschillen	Hedge Reserve	Totaal aandeelhouders		
Stand op 1 januari 2010	212.770	766.432	655.961	1.762	-67.371	-	1.569.554	116.921	1.686.475
<i>Gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten</i>									
Resultaat t/m 3e kwartaal	-	-	73.807	-	-	-	73.807	4.744	78.551
Koersverschillen	-	-	-	-	22.685	-	22.685	-	22.685
Herwaardering van financiële activa beschikbaar voor verkoop	-	-	-	-257	-	-	-257	-114	-371
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	-	-	73.807	-257	22.685	-	96.235	4.630	100.865
<i>Transacties met aandeelhouders</i>									
Stockdividend over 2009	1.715	-1.715	-	-	-	-	-	-	-
Dividend over 2009	-	-	-87.994	-	-	-	-87.994	-6.415	-94.409
Stand op 30 september 2010	214.485	764.717	641.774	1.505	-44.686	-	1.577.795	115.136	1.692.931
Stand op 1 januari 2011	214.485	777.728	656.640	1.456	-39.077	-	1.611.232	116.832	1.728.064
<i>Gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten</i>									
Resultaat t/m 3e kwartaal	-	-	67.639	-	-	-	67.639	5.491	73.130
Koersverschillen	-	-	-	-	-6.017	-	-6.017	-	-6.017
Herwaardering van financiële activa beschikbaar voor verkoop	-	-	-	-166	-	-	-166	-71	-237
Overige gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	-	-	-	-	-	-1.060	-1.060	-	-1.060
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	-	-	67.639	-166	-6.017	-1.060	60.396	5.420	65.816
<i>Transacties met aandeelhouders</i>									
Eigen vermogenscomponent converteerbare obligatielening	-	-8.102	8.102	-	-	-	-	-	-
Aankoop eigen aandelen	-	-	-299	-	-	-	-299	-	-299
Stockdividend over 2010	2.311	-2.311	-	-	-	-	-	-	-
Dividend over 2010	-	-	-84.539	-	-	-	-84.539	-6.415	-90.954
Stand op 30 september 2011	216.796	767.315	647.543	1.290	-45.094	-1.060	1.586.790	115.837	1.702.627

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 1e drie kwartalen 2011

(bedragen x € 1.000)

	01-01-2011 / 30-09-2011	01-01-2010 / 30-09-2010
Operationele activiteiten		
<u>Resultaat</u>	73.130	78.551
Aanpassingen:		
Waarderingsresultaten	8.753	-2.552
Netto interest	29.401	21.171
Overige financiële baten en lasten	-829	7.256
Vervreemdingsresultaten	-2.850	-2.291
Latente belastingen	3.177	4.296
Overige niet kasmutaties	759	1.499
	38.411	29.379
	111.541	107.930
Mutaties werkkapitaal	-16.229	-2.719
<u>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</u>	95.312	105.211
Betaalde interest	-22.796	-25.437
Ontvangen interest	562	5.133
Ontvangen vennootschapsbelasting	-2.161	-1.955
	-24.395	-22.259
<u>Netto kasstroom uit operationele activiteiten</u>	70.917	82.952
Investeringsactiviteiten		
Opbrengst van verkoop van vastgoedbeleggingen	67.633	24.049
Investerings in vastgoedbeleggingen	-88.851	-311.066
Investerings in bedrijfsmiddelen	-770	-560
Investerings in financiële activa	248	684
Investerings in immateriële activa	-754	-1.420
Investerings in overige vaste activa	-6.500	-4.918
Afgerekende termijntransacties	-2.520	-25.015
<u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>	-31.514	-318.246
Financieringsactiviteiten		
Opnamen rentedragende schulden	373.074	601.103
Aflossingen rentedragende schulden	-338.235	-259.386
Aflossingen overige langlopende schulden	-2.559	-822
Overige niet kasmutaties	-299	-
Betaald dividend	-90.954	-94.409
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>	-58.973	246.486
Afname/toename	-19.570	11.192
Stand liquide middelen op 1 januari	32.096	20.156
Koersverschillen op liquide middelen	8.674	-434
Stand liquide middelen op 30 september	21.200	30.914

Gesegmenteerde informatie

(bedragen x € 1.000)

Geografisch gesegmenteerde informatie - t/m 3e kwartaal 2011

	België	Finland	Frankrijk	Nederland	Spanje	Verenigd Koninkrijk	Verenigde Staten	Totaal
Resultaat								
Bruto huuropbrengsten	19.554	22.734	8.901	33.414	7.155	15.939	47.874	155.571
Doorberekende servicekosten	5.433	5.349	3.415	4.575	1.727	2.736	-	23.235
Totaal opbrengsten	24.987	28.083	12.316	37.989	8.882	18.675	47.874	178.806
Service- en operationele kosten	-6.150	-5.744	-3.462	-4.799	-2.574	-3.374	-	-26.103
Exploitatiekosten	-1.021	-781	-267	-3.321	-956	-647	-23.044	-30.037
Netto huuropbrengsten	17.816	21.558	8.587	29.869	5.352	14.654	24.830	122.666
Waarderingsresultaten	1.163	330	1.308	127	-3.800	-682	-7.199	-8.753
Vervreemdingsresultaten	-84	-	-	753	-	2.181	-	2.850
Beheerkosten	-1.256	-275	-473	-6.212	-636	-1.418	-1.522	-11.792
Overige baten en lasten	1.422	-	-	-7	-	-	-	1.415
Interestlasten	-1.806	-11.913	-694	-2.239	-3.511	-4.495	-5.056	-29.714
Interestbaten	27	16	126	117	14	7	6	313
Overige financiële baten en lasten	-	-	-	829	-	-	-	829
Belastingen over het resultaat	-214	-2.356	-13	-2.056	1.117	-1.034	-128	-4.684
Resultaat	17.068	7.360	8.841	21.181	-1.464	9.213	10.931	73.130
Totale activa								
Onr. goed in exploitatie	394.748	510.240	178.280	571.493	135.010	294.249	693.346	2.777.366
Ontwikkelingsprojecten	39.142	-	3.440	1.541	-	9.788	147.447	201.358
Onr. goed voor verkoop	-	-	-	23.567	-	-	-	23.567
Overige segment activa min: intercompany	24.314	3.497	13.998	804.873	10.617	30.711	36.554	924.564
	458.204	513.737	195.718	631.852	145.627	331.286	877.347	3.153.771
Netto investeringen in vastgoedbeleggingen	9.065	1.836	844	-34.378	1.465	-7.353	52.386	23.865
Brutohuur naar type vastgoedobject								
Retail	12.280	22.512	1.818	28.029	1.365	7.904	1.286	75.194
Kantoren	7.274	-	7.083	900	4.074	7.367	41.982	68.680
Overig	-	222	-	4.485	1.716	668	4.606	11.697
	19.554	22.734	8.901	33.414	7.155	15.939	47.874	155.571

Geografisch gesegmenteerde informatie - t/m 3e kwartaal 2010

	België	Finland	Frankrijk	Nederland	Spanje	Verenigd Koninkrijk	Verenigde Staten	Totaal
Resultaat								
Bruto huuropbrengsten	19.402	22.052	6.631	30.684	8.414	14.520	52.402	154.105
Doorberekende servicekosten	4.548	5.131	2.303	4.121	2.027	1.255	-	19.385
Totaal opbrengsten	23.950	27.183	8.934	34.805	10.441	15.775	52.402	173.490
Service- en operationele kosten	-5.051	-5.510	-2.970	-4.248	-2.675	-1.563	-	-22.017
Exploitatiekosten	-965	-648	-430	-2.986	-707	-1.406	-23.796	-30.938
Netto huuropbrengsten	17.934	21.025	5.534	27.571	7.059	12.806	28.606	120.535
Waarderingsresultaten	-1.624	-13.461	-2.401	-3.887	1.407	7.010	15.508	2.552
Vervreemdingsresultaten	-	-	-	-38	-	2.329	-	2.291
Beheerkosten	-1.051	-212	-488	-5.936	-462	-2.033	-1.513	-11.695
Overige baten en lasten	653	-	-	-	-	-	-	653
Interestlasten	-192	-10.109	-1.153	216	-2.172	-4.087	-3.909	-21.406
Interestbaten	10	6	73	113	9	1	23	235
Overige financiële baten en lasten	-	-	-	-7.256	-	-	-	-7.256
Belastingen over het resultaat	-120	856	-28	-4.988	-1.698	-1.235	-145	-7.358
Resultaat	15.610	-1.895	1.537	5.795	4.143	14.791	38.570	78.551
Totale activa								
Onr. goed in exploitatie	379.751	509.455	173.339	535.340	155.241	180.891	678.940	2.612.957
Ontwikkelingsprojecten	17.258	-	-	770	-	230	76.424	94.682
Onr. goed voor verkoop	-	-	-	97.515	-	28.722	-	126.237
Overige segment activa	20.788	2.465	3.529	650.183	6.892	51.814	28.489	764.160
min: intercompany	-	-	-	-614.934	-	-22.850	-	-637.784
	417.797	511.920	176.868	668.874	162.133	238.807	783.853	2.960.252
Netto investeringen in vastgoedbeleggingen								
	3.230	3.289	2.422	264.182	69	-16.357	34.131	290.966
Brutohuur naar type vastgoedobject								
Retail	11.823	21.809	1.888	22.857	2.013	3.060	1.644	65.094
Kantoren	7.579	-	4.743	860	4.560	9.224	46.118	73.084
Overige	-	243	-	6.967	1.841	2.236	4.640	15.927
	19.402	22.052	6.631	30.684	8.414	14.520	52.402	154.105

Toelichting

Wijzigingen in vastgoedbeleggingen

(bedragen x € 1.000)

	Onroerend goed in exploitatie	Ontwikkelings- projecten	Vastgoed- beleggingen	Onroerend goed voor verkoop	Totaal vastgoed beleggingen
Stand op 1 januari 2011	2.860.083	134.517	2.994.600	-	2.994.600
Koersverschillen	-9.727	1.022	-8.705	-	-8.705
Aankopen	12.399	-	12.399	-	12.399
Investeringsen	9.764	62.908	72.672	-	72.672
Naar / Van Onroerend goed voor verkoop	-23.567	-	-23.567	23.567	-
Verkopen	-64.383	-	-64.383	-	-64.383
Herwaarderingen	-9.155	-	-9.155	-	-9.155
Geactiveerde interest	266	2.911	3.177	-	3.177
Overig	1.686	-	1.686	-	1.686
Stand op 30 september 2011	2.777.366	201.358	2.978.724	23.567	3.002.291
Onroerend goed op reële waarde	2.777.366	42.582	2.819.948	23.567	2.843.515
Onroerend goed op kostprijs	-	158.776	158.776	-	158.776
	2.777.366	201.358	2.978.724	23.567	3.002.291

Huuropbrengsten per land (x € 1.000)

	bruto huur- opbrengsten		exploitatie- kosten incl. saldo service- en operationele kosten		netto huur- opbrengsten	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
België	19.554	19.402	1.738	1.468	17.816	17.934
Finland	22.734	22.052	1.176	1.027	21.558	21.025
Frankrijk	8.901	6.631	314	1.097	8.587	5.534
Nederland	33.414	30.684	3.545	3.113	29.869	27.571
Spanje	7.155	8.414	1.803	1.355	5.352	7.059
Verenigd Koninkrijk	15.939	14.520	1.285	1.714	14.654	12.806
Verenigde Staten	47.874	52.402	23.044	23.796	24.830	28.606
	155.571	154.105	32.905	33.570	122.666	120.535

Huuropbrengsten per sector (x € 1.000)

	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Retail	75.194	65.094	6.997	5.165	68.197	59.929
Kantoren	68.680	73.084	22.449	24.469	46.231	48.615
Overig	11.697	15.927	3.459	3.936	8.238	11.991
	155.571	154.105	32.905	33.570	122.666	120.535

Geografische spreiding onroerend goed in exploitatie (in %)	30 september 2011	30 september 2010
België	14	14
Finland	18	18
Frankrijk	6	6
Nederland	21	23
Spanje	5	6
Verenigd Koninkrijk	11	8
Verenigde Staten	25	25
Sectorale spreiding onroerend goed in exploitatie (in %) <i>(as a %)</i>		
Retail	54	50
Kantoren	41	42
Overig	5	8

Gegevens over het aandeel <i>(bedragen per aandeel x € 1)</i>	30 september 2011	30 september 2010
Aantal dividendgerechtigde gewone aandelen	21.679.608	21.448.525
Resultaat per dividendgerechtigd aandeel	3,12	3,44
Gemiddeld aantal aandelen	21.565.886	21.369.354
Resultaat per aandeel	3,14	3,45
Resultaat per aandeel bij volledige conversie	3,05	3,32
Mutaties intrinsieke waarde per dividendgerechtigd aandeel	2011	2010
Intrinsieke waarde per 1 januari	75,12	73,77
Cash dividend vorig boekjaar	-3,95	-4,14
Effect stockdividend vorig boekjaar	-0,75	-0,56
	<u>70,42</u>	<u>69,07</u>
Vermogensmutaties	-0,35	1,05
Direct resultaat lopend boekjaar	3,67	3,84
Indirect resultaat lopend boekjaar	-0,55	-0,40
	<u>3,12</u>	<u>3,44</u>
Intrinsieke waarde per 30 september	<u>73,19</u>	<u>73,56</u>

Rentedragende schulden
(bedragen x € 1.000)

Langlopend

Bancaire schulden en onderhandse leningen
Hypothecaire leningen
Converteerbare obligatieleningen

Kortlopend

Rentedragende schulden

30 september 2011	30 september 2010
640.721	541.031
40.211	40.458
440.508	221.169
1.121.440	802.658
85.612	269.554
1.207.052	1.072.212

Mutaties rentedragende schulden

Stand op 1 januari 2010	712.814
Koersverschillen	13.922
Opnamen	601.103
Aflossingen	-259.386
Toepassing effectieve interestmethode	3.759
Stand op 30 september 2010	<u>1.072.212</u>

Stand op 1 januari 2011	1.148.016
Koersverschillen	7.011
Opnamen	387.110
Aflossingen	-338.234
Toepassing effectieve interestmethode	3.149
Stand op 30 september 2011	<u>1.207.052</u>

Verbonden partijen

Voor zover de vennootschap bekend, hebben in 2011 geen transacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de vennootschap zijn te beschouwen.

Uitgangspunten cijfers 2011

Tussentijdse financiële berichten worden niet door externe accountants gecontroleerd. Dit tussentijdse financiële bericht dient te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2010. De verslaggevingsgrondslagen in dit bericht zijn in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals deze zijn aanvaard door de Europese Commissie.

Presentatie Amerikaanse huuropbrengsten

Met ingang van het vierde kwartaal van het boekjaar 2010 heeft Wereldhave besloten om de presentatie van de huuropbrengsten uit Amerika in de geconsolideerde jaarrekening aan te passen. De vergelijkende cijfers zijn op overeenkomstige wijze aangepast. Tot de aanpassing is besloten omdat Amerikaanse huurcontracten geen servicekosten component bevatten maar deze is ingesloten in de huur. Daarom is een presentatie van de gehele huuropbrengst als bruto huuropbrengsten een betere benadering van de economische realiteit van de contracten. Als gevolg van deze wijziging in de presentatie zijn in de vergelijkende cijfers de bruto huuropbrengsten over het eerste negen maanden van 2010 met € 16 mln toegenomen, terwijl de doorberekende servicekosten met eenzelfde bedrag zijn afgenomen. Omdat de opbrengsten niet worden gesplitst in bruto huuropbrengsten en opbrengsten uit servicekosten is eveneens een presentatiewijziging doorgevoerd in de servicekosten. Deze zijn afgenomen met € 19 mln, terwijl de exploitatiekosten met eenzelfde bedrag zijn toegenomen. Per saldo hebben de presentatiewijzigingen geen effect op het resultaat en eigen vermogen.

Expense ratio

De expense ratio over de eerste negen maanden van 2011 bedraagt op basis van de regels in de Wet financieel toezicht (Wft) 3,29% (2010: 3,32%). Het percentage is berekend als het quotiënt van exploitatie- en beheerkosten en het gemiddeld eigen vermogen in de verslagperiode.