Persbericht 1 november 2012

Stabiele resultaten in 3e kwartaal 2012

OPERATIONELE GANG VAN ZAKEN

- Bezettingsgraad stabiel in Q3
- Like-for-like +0,0%; kernportefeuille +3,0%
- Verandering in verhuurbeleid VS portefeuille levert resultaat

RESULTATEN

- Direct resultaat per aandeel Q3: € 0,98 (Q2 2012: € 0,97)
- Direct resultaat per aandeel 9M: € 3,05 (2011: € 3,70, -17,6%)
- Indirect resultaat per aandeel 9M € -8,45 (2011: € -0,56)
- Totaal resultaat per aandeel 9M € -5,40 (2011: € 3,14)
- Loan to Value Q3 stabiel op 47%

MAATREGELEN

- Verkoopproces VS portefeuille verloopt volgens plan
- Actieplan winkelcentra Verenigde Koninkrijk gereed
- Invoering programma verlaging beheerkosten vanaf Q4 2012
- Bekendmaking strategie-update tijdens resultaten boekjaar 2012 op 11 februari 2013
- Invoering CEO / CFO model

VOORUITZICHTEN

- Verwachte direct resultaat per aandeel voor 2012 is ten minste € 3,80 (incl. herstructureringskosten)
- Dividendvoorstel 2012: € 3,20 tot € 3,40

OPERATIONELE GANG VAN ZAKEN

- Bezettingsgraad stabiel in Q3
- Like-for-like +0,0%; kernportefeuille +3,0%
- Verandering in verhuurbeleid VS portefeuille levert resultaat

Like-for-like huurinkomsten 9M 2012

	Kernportefeuille	Overig	Totaal
België	4,4%	3,1%	4,0%
Finland	5,3%	n.v.t.	5,3%
Nederland	4,0%	-1,8%	3,0%
Verenigd Koninkrijk	-11,2%	8,8%	-2,5%
Frankrijk	1,7%	n.v.t.	1,7%
Spanje	2,7%	0,8%	2,1%
Verenigde Staten	n.v.t.	-11,0%	-11,0%
TOTAAL	**3,0%**	**-5,3%**	**0,0%**

De like-for-like huurinkomsten in de kernportefeuille zijn gelijk gebleven op 3,0% (H1 2012: 3,1%), maar daalden in de non-core portefeuille tot -5,3% (H1 2012: -1,2%). De totale like-for-like huurgroei kwam daardoor uit op 0,0%; een daling van 1,6% in het derde kwartaal die is toe te schrijven aan de verkoop van vastgoed (-1,1%) en de volledige kwartaalimpact van aflopende huurcontracten in de VS portefeuille in de eerste helft van het jaar (-0,5%). De Verenigde Staten buiten beschouwing latend, kwam de totale like-for-like huurgroei uit op 3,0%.

De verhuur van het project Eilan in San Antonio, Verenigde Staten, is na een wijziging in het management en de verhuurstrategie tijdens het derde kwartaal aangetrokken. De bezetting van kantoorruimte in San Antonio is met 11% (of 2.000 m²) verbeterd tot 40%. In het derde kwartaal steeg het aantal verhuurde appartementen van 177 (33%) naar 300, ofwel 56% van de 539 beschikbare units. In de maand oktober zijn nog eens 33 appartementen verhuurd. De verhuur van de Amerikaanse portefeuille trekt aan, met in totaal ca. 10.000 m² kantoorruimte waarover onderhandelingen worden gevoerd.

In het Verenigd Koninkrijk zijn de netto huuropbrengsten van het Dolphin winkelcentrum in Poole gelijk gebleven doordat in het derde kwartaal maatregelen werden genomen om vooral de service- en exploitatiekosten terug te dringen.

In Spanje heeft Wereldhave proactief vijf contracten vernieuwd voor 8.200 m² kantoorruimte en 1.300 m² logistieke ruimte, waardoor de gemiddelde looptijd van de huren met meer dan vijf jaar is verlengd tegen gemiddeld 20% lagere huren. Als gevolg hiervan is de like-for-like huurgroei gedaald tot 2,7% (van 4,3% in de eerste

helft van 2012) en zal deze verder dalen in het vierde kwartaal. Na opening van de Media Markt in juli in het winkelcentrum Planetocio, zijn de resultaten positief en in lijn met verwachtingen. Desalniettemin blijven de marktomstandigheden lastig en een aantal kandidaat huurders stelt de beslissing om winkelruimte te huren uit.

In Frankrijk werd met ingang van 1 september 2012 410 m² kantoorruimte verhuurd in het Le Cap gebouw in Saint Denis, Parijs. Dit zal in het vierde kwartaal positief bijdragen aan de like-for-like huurgroei. De bezettingsgraad in de Franse portefeuille bedraagt thans 99,0%.

De like-for-like huurgroei in de Nederlandse winkelcentra bleef staan op 4,0%, maar economische tegenwind begint zijn invloed te hebben op plaatselijke/regionale ondernemers. Eerder dit jaar voerde Wereldhave een online strategie voor de Nederlandse winkelcentra portefeuille in. Huurders kregen de beschikking over online media met een winkelcentrum website met links naar Twitter, Facebook en Foursquare. Daarnaast kregen winkeliers training en ondersteuning in het gebruik van de nieuwe media. In de tweede fase werd een online videotool toegevoegd. In november 2012 start Wereldhave met de derde fase waarbij elk winkelcentrum beschikking krijgt over een eigen interactieve applicatie (App). Deze App maakt het winkeliers mogelijk om grote en gerichte promotionele activiteiten te ontplooien, eenvoudig met hun klanten in contact te komen en hun verzorgingsgebied uit te breiden.

De kernportefeuille in België en Finland laat een solide like-for-like huurgroei zien van 4,4% respectievelijk 5,3%. In het Belle-Ile winkelcentrum in Luik, België, zijn 40 huurcontracten verlengd (50% van het totaal) met een gemiddelde stijging van de huurprijs van 13% ingaande 1 december 2012.
Op 25 oktober 2012 werd het winkelcentrum Nivelles door de BLRW (de Belgisch Luxemburgse Raad voor de Winkelcentra) uitgeroepen tot het beste winkelcentrum en eveneens tot het meest duurzame winkelcentrum.

De EPRA bezettingsgraad bedroeg op 30 september 2012 88,5%, een stijging van 0,2% ten opzichte van 30 juni 2012. Die stijging is vooral toe te schrijven aan de verbeterde verhuur van appartementen en kantoorruimte van Eilan. Uitgesplitst per sector, bedroeg de EPRA bezettingsgraad op 30 september 2012 (30 juni 2012): retail 95,3% (96,1%), kantoren 82,3% (82,3%) en overig 76,3% (70,5%).

Tijdens het derde kwartaal van 2012 verkocht Wereldhave voor € 29,9 mln. aan vastgoed in het Verenigd Koninkrijk (Foley Street, Londen en The Parade, Watford) en in Frankrijk (Pole Marine) voor € 17,0 mln. waarmee een vervreemdingsresultaat werd behaald van € 0,8 mln., 1,7% boven de boekwaarde.

Het DiamondView kantoorgebouw in San Diego, Verenigde Staten, werd op 25 oktober 2012 verkocht voor USD 118,5 mln., in lijn met de boekwaarde. De verkoop leidde tot vrijval van een belastingverplichting van USD 5 mln.

Ontwikkelingspijplijn

(x € 1 mln)	Locatie	Totale investering	Capex tot dusver		Verwachte netto opbrengst	Geschatte voltooiing
Richmond	VK	28	25	*	6,25-6,75%	2012
Gent	België	15	3		6,75-7,0%	2013
Joinville-le-Pont	Frankrijk	71	26		7,5-8,0%	2013
Issy-Les-Moulineaux (Noda)	Frankrijk	138	58		7,0-7,5%	2014
Itis (renovatie en uitbreiding)	Finland	80	21		7,5%	2014
Genk (renovatie en uitbreiding)	België	84	31	*	6,75-7,25%	2014
TOTAAL GECOMMITTEERD		**416**	**164**			

* *Inclusief waarde van huidige investering*

De renovatie (11.400 m²) en uitbreiding (11.800 m²) van Genk Shopping 1 startte in september 2012. De voorverhuur is gaande en er worden gesprekken gevoerd met verschillende bestaande en nieuwe huurders.

De herontwikkeling van het Itis winkelcentrum in Finland verloopt volgens plan en de huurinkomsten en kosten zijn conform de raming. De huurders uit het Piazza-gedeelte zijn vertrokken en de bouw voor de nieuwe vestiging van Stockmann is in augustus gestart. Voor de invulling van de huidige locatie van Stockmann voert Wereldhave gesprekken met internationale retailers die een eerste vestiging in Finland willen openen.

In Frankrijk vinden de voorbereidende werkzaamheden plaats (slopen, grondwerken) voor de bouw van het Noda kantoorgebouw in Issy-Les-Moulineaux. De bouw van het pand, gelegen in de wijk Joinville-le-Pont, ligt op schema. De kandidaat-huurder heeft de optie gelicht (die onderdeel vormde van de Heads of Agreement) om het gebouw direct na de oplevering in december 2013 te kopen. Een koopovereenkomst wordt thans uitgewerkt.

RESULTATEN

- Direct resultaat: € 72,7 mln. (9M 2011: € 84,7 mln., -14,2%)
- Indirect resultaat € -180,9 mln. (9M 2011: € -11,6 mln.)
- Direct resultaat per aandeel 9M: € 3,05 (2011: € 3,70, -17,6%)
- Indirect resultaat per aandeel 9M € -8,45 (2011: € -0,56)
- Totaal resultaat per aandeel 9M € -5,40 (2011: € 3,14)
- Loan to Value Q3 stabiel op 47%

Totaal resultaat

Ten opzichte van het voorgaande jaar, daalde het resultaat over de eerste negen maanden van 2012 met € 181,3 mln. tot € -108,2 mln., waarvan € -12,0 mln. door een lager direct resultaat en € -169,3 mln. door een lager indirect resultaat. Het totale resultaat per aandeel bedraagt € -5,40 (2011: € 3,14).

Direct result

(x € mln)	9M 2012	9M 2011	Δ	Verschil in %
Netto huuropbrengsten	115,3	121,0	-5,7	-4,7%
Beheerkosten	-15,0	-11,8	-3,2	27,1%
Overige baten en lasten	0,9	1,5	-0,6	-40,0%
Netto interest	-27,4	-24,5	-2,9	11,8%
Belastingen over het resultaat	-1,1	-1,5	0,4	-26,7%
TOTAAL	72,7	84,7	-12,0	-14,2%

In het derde kwartaal bleef het directe resultaat gelijk en is uitgekomen op € 23,7 mln. (Q2 2012 € 23,4 mln.). Over de eerste negen maanden van 2012 daalde het directe resultaat met € 12,0 mln. ten opzichte van 2011. Het lagere resultaat kan hoofdzakelijk worden toegeschreven aan verkoop van vastgoed, hogere beheerkosten en rentelasten.

De totale netto huuropbrengsten daalden tijdens de eerste negen maanden van 2012 met -4,7% jaar op jaar naar € 115,3 mln. De bijdrage van like-for-like huurgroei was nihil, acquisities en de overgang van ontwikkelingsprojecten naar de investeringsportefeuille droegen +8,8% (of € 10,6 mln.) bij, daarin begrepen een nog steeds negatieve bijdrage van het Eilan-project die vooral wordt veroorzaakt door het hotel. Onroerend goed verkopen hadden een negatief effect op de netto huuropbrengsten van -12,2% (of € -14,8 mln.) en valuta-en overige mutaties hadden een gecombineerde impact van -1,3% (of € -1,5 mln.).

De beheerkosten stegen met € 3,2 mln. op jaarbasis, vooral door hogere personeels- en advieskosten. De rentelasten stegen met € 2,9 mln. door een netto toename van het schuldvolume. De gemiddelde nominale rente op het einde van het kwartaal bedroeg 2,6% (september 2011: 3,0%).

Indirect resultaat

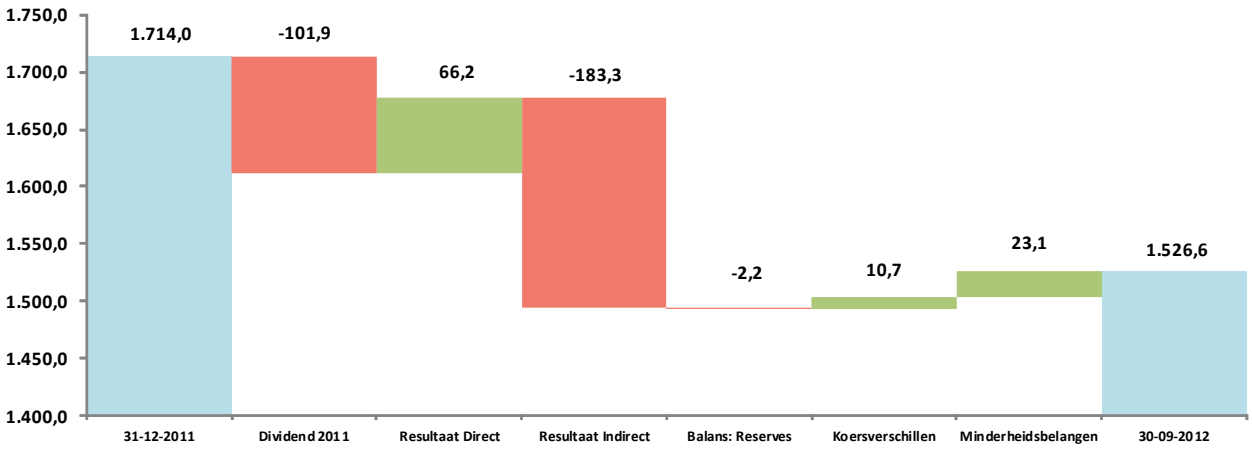
(x € mln)	9M 2012	9M 2011	Δ
Waarderingsresultaten	-181,7	-8,6	-173,1
Vervreemdingsresultaten	3,2	2,9	0,3
Overig	-2,4	-5,9	3,5
TOTAAL	-180,9	-11,6	-169,3

Het waarderingsresultaat van € -181,7 mln. bestaat hoofdzakelijk uit lagere waarderingen van de portefeuille in de Verenigde Staten en de Britse winkelcentra in het eerste half jaar van 2012. In het derde kwartaal vond een herwaardering plaats van € -7,9 mln. (of -0,25%) (waarin begrepen een valuta resultaat van € -2,1 mln.) vooral op non-core vastgoed in België en Nederland (kantoor- en bedrijfsruimte) en het Planetocio winkelcentrum in Spanje. De waarderingen in de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk bleven in het derde kwartaal gelijk. De winkelcentra in België tonen nog steeds positieve resultaten als gevolg van succesvolle huurverlengingen, met name in Belle-Ile in Luik.

Na deze herwaarderingen en de verkoop van vastgoed (Pole Marine in Frankrijk en Foley Street in het Verenigd Koninkrijk op een gemiddeld netto rendement van 6,0%), ligt de cap rate van de portefeuille op het einde van het derde kwartaal vrijwel onveranderd op 6,4%.

In de eerste negen maanden van 2012 werden zes panden verkocht waarvan vier boven de boekwaarde. Dit resulteerde in een vervreemdingsresultaat van € 3,2 mln. ofwel 1,8%. Andere componenten van het indirecte resultaat toonden in totaal een verbetering op jaarbasis van € 3,5 mln., vooral omdat het negatieve herwaarderingsresultaat over de periode leidde tot een lagere vermogenswinstbelasting.

Equity



Op 30 september 2012 bedraagt het eigen vermogen inclusief minderheidsbelang € 1.527 mln. (31 december 2011: € 1.714 mln.). De afname met € 187 mln. is een gevolg van de uitkering van dividend (€ 102 mln.), het directe resultaat over het lopende boekjaar (€ 66 mln.), een negatief indirect resultaat (€ 183 mln.), een reserveverandering van € 2 mln. en positieve koersverschillen van € 11 mln. Het minderheidsbelang steeg met € 23 mln., vooral als gevolg van de aankoop van het Genk winkelcentrum in België in april 2012.

De intrinsieke waarde per aandeel inclusief lopende winst kwam uit op € 63,72 per 30 september 2012 (31 december 2011: € 73,44). De Loan to Value bedroeg 46,9% (31 december 2011: 41%). Het aantal uitstaande gewone aandelen is in het derde kwartaal niet gewijzigd en bedraagt 21.679.608.

MAATREGELEN

- Verkoopproces VS portefeuille verloopt volgens plan
- Actieplan winkelcentra Verenigde Koninkrijk gereed
- Invoering programma verlaging beheerkosten vanaf Q4 2012
- Bekendmaking strategie-update tijdens resultaten boekjaar 2012 op 11 februari 2013
- Invoering CEO / CFO model

Verkoop portefeuille Verenigde Staten

Het verkoopproces van de Amerikaanse portefeuille loopt volgens plan. Wereldhave heeft Eastdil Secured (een dochteronderneming van Wells Fargo) aangesteld als exclusief adviseur om het verkoopproces te coördineren. Het biedingsbericht is in oktober aan een aantal mogelijk geïnteresseerde partijen toegezonden. De portefeuille wordt aangeboden in vier vooraf vormgegeven pakketten: een Washington DC Metro pakket, een Austin & Dallas pakket, een San Antonio pakket en een San Diego pakket. Biedingen kunnen worden uitgebracht op zowel een pakket als op de gehele portefeuille. Het managementteam van Wereldhave in de Verenigde Staten is volledig toegewijd aan het verkoopprogramma en werkt onafgebroken door om de bezettingsgraad van de portefeuille en de huurvoorwaarden te verbeteren.

Wereldhave handhaaft haar verwachting dat een vertrek uit de Verenigde Staten voor het einde van 2013 zijn beslag kan vinden.

Turnaround strategie voor het Dolphin Shopping Centre in Poole

Na de teleurstellende resultaten van het Dolphin Shopping Centre die bij de halfjaarresultaten van 2012 bekend werden gemaakt, is een gedetailleerd plan opgesteld om de negatieve trend te keren en de verwachtingen voor omzet en huurgroei te verbeteren. Het plan richt zich op twee kernelementen: 1) het sleetse karakter van het centrum dat bestaande huurders ontmoedigt hun huurover-eenkomsten te verlengen en nieuwe huurders weerhoudt om ruimten aan te huren; 2) het gebrek aan middelgrote units binnen het centrum die nodig zijn om het type winkelier vast te leggen die kan leiden tot een versterking van het winkelcentrum en het aantrekken van de huren. Gesprekken met een aantal belangrijke retailers zijn in een gevorderd stadium maar de herontwikkeling en aanpassing van de lay-out zal naar verwachting een periode van vier tot 5 jaar vergen van 2012 tot 2017. Het plan vergt een investering van ongeveer € 22 mln. met een verwacht netto aanvangs-rendement bij opleveren van boven de 7%. Uitvoering van het plan zal naar verwachting leiden tot een waardestijging die hoger is dan de additionele investering.

Optimalisatie strategie voor het Ealing Broadway Shopping Centre in Londen

Het Ealing Broadway Shopping Centre is een gevestigde naam in een groeiend verzorgingsgebied binnen de Londense M-25. Het bezoekersaantal ligt op 15.5 miljoen per jaar en de prestaties zijn stabiel, maar het centrum biedt de mogelijkheid om de huurinkomsten, en daarmee de waarde, te verhogen met een aantal gerichte management initiatieven. Voor het centrum is een optimalisatieplan opgesteld waarbij de nadruk ligt op specifieke gebieden waar extra inkomsten kunnen worden gegenereerd tegen minimale investeringen. De plannen omvatten het verhuren van de parkeervoorziening tegen een hogere huur, het toevoegen van nieuwe units ter plaatse van thans ongebruikte gebieden, het verbeteren van de exploitatie van het winkelcentrum door kiosken toe te voegen en het verhogen van de markthuren van de `hoofdwinkelstraat' van het centrum met een kleine renovatie. De totale kosten belopen ongeveer € 5 mln. met een verwacht netto aanvangsrendement bij oplevering van 10%, resulterend in een bescheiden positieve herwaardering die hoger is dan het geïnvesteerde bedrag. De uitvoering van deze werkzaamheden zal naar verwachting in Q1 2014 worden afgerond.

Follow-up UK plannen

Nu de actieplannen voor de winkelcentra in het Verenigd Koninkrijk gereed zijn, buigt Wereldhave zich momenteel over de follow-up van deze plannen. Alle strategische opties worden daarbij in overweging genomen en aan het einde van 2013 zal Wereldhave haar aanwezigheid in het Verenigd Koninkrijk evalueren.

Kostenreductieplan

Na een aanzienlijke stijging van de beheerkosten in de afgelopen jaren, is een plan opgesteld om de organisatie te stroomlijnen en de beheerkosten structureel te verlagen. Het plan omvat een combinatie van besparingen, op directe kosten (o.a. personeel), indirecte kosten (externe advieskosten en tijdelijke krachten) en op de management organisatie van Wereldhave in de Verenigde Staten. Met de uitvoering van het plan zal in het vierde kwartaal van 2012 worden begonnen en dit zal leiden tot een kostenniveau van minder dan € 17 mln. in 2013 en minder dan € 15 mln. in 2014. Over geheel 2012 zullen de beheerkosten naar verwachting uitkomen op € 20,5 mln., exclusief een eenmalige voorziening voor herstructureringskosten ten bedrage van € 1,5 tot € 2 mln. die in het vierde kwartaal genomen zal worden.

Strategie update

Naar aanleiding van de recente wijzigingen in de Directie van Wereldhave en de plannen voor de verkoop van de Amerikaanse portefeuille, zal een strategische heroriëntatie worden gepresenteerd bij de bekendmaking van de resultaten over 2012 op 11 februari 2013.

Toekomstige samenstelling van de Directie

Wereldhave heeft besloten een conventioneel bestuursmodel te hanteren met een CEO en een CFO. Dirk Anbeek is per 1 augustus 2012 benoemd tot CEO. De screening voor de CFO positie is gestart en de Raad van Commissarissen hoopt binnen afzienbare termijn nadere mededelingen te kunnen doen.

VOORUITZICHTEN

Voor geheel 2012 handhaaft Wereldhave haar verwachting dat het directe resultaat per aandeel zal uitkomen op ten minste € 3,80, waarbij al rekening is gehouden met eenmalige voorziening voor herstructureringskosten ten bedrage van € 1,5 mln. tot € 2 mln. Voor het jaar 2012 zal een dividend worden voorgesteld binnen een bandbreedte van € 3,20 tot € 3,40 per aandeel.

Den Haag, 1 november 2012

Directie Wereldhave N.V.

PERSCONFERENTIE / AUDIOCAST

Een toelichting op deze resultaten zal worden gegeven in een conference call die vandaag zal worden gehouden om 14.00 uur en kan worden gevolgd via de audiocast op onze website www.wereldhave.com.

Voor nadere toelichting:

Pers:
Richard Beentjes
+31 70 346 93 25

Analisten:
Charles Bloema
+ 31 70 307 45 45

Jaap-Jan Fit
+ 31 70 307 45 43

Consolidated balance sheet at September 30, 2012

(amounts x € 1,000)

	September 30, 2012		December 31, 2011	
Assets				
Non-current assets				
Investment properties in operation	**2,744,589**		2,830,169	
Investment properties under construction	**200,557**		227,932	
Investment properties		**2,945,146**		3,058,101
Property and equipment	**7,008**		6,720	
Intangible assets	**4,915**		6,753	
Financial assets	**53,269**		42,375	
Deferred tax assets	**5,812**		5,200	
Other non current assets	**46,845**		47,291	
		117,849		108,339
		3,062,995		3,166,440
Current assets				
Trade and other receivables	**25,360**		26,947	
Tax receivables	**161**		140	
Cash and cash equivalents	**58,573**		24,400	
		84,094		51,487
Investments held for sale		**11,750**		-
		3,158,839		3,217,927
Equity and Liabilities				
Equity				
Share capital	**216,796**		216,796	
Share premium	**767,315**		767,315	
Reserves	**397,354**		607,803	
		1,381,465		1,591,914
Minority interests		**145,117**		122,060
		1,526,582		1,713,974
Long term liabilities				
Interest bearing liabilities	**1,341,924**		1,224,088	
Deferred tax liabilities	**107,422**		115,835	
Financial liabilities	**196**		555	
Other long term liabilities	**4,165**		4,650	
		1,453,707		1,345,128
Short term liabilities				
Trade payables	**13,943**		12,656	
Tax payable	**4,701**		924	
Interest bearing liabilities	**103,759**		64,965	
Other short term liabilities	**56,147**		80,280	
		178,550		158,825
		3,158,839		3,217,927
Net asset value per share (*x € 1*)		**63.72**		73.44

Consolidated income statement 9M 2012

(amounts x € 1,000)

	9M 2012		9M 2011	
Gross rental income	**156,189**		155,571	
Service costs charged	**22,782**		23,235	
Total revenues		**178,971**		178,806
Service costs paid	**-25,901**		-26,103	
Property expenses	**-37,762**		-31,658	
		-63,663		-57,761
Net rental income		**115,308**		121,045
Valuation results		**-181,731**		-8,643
Results on disposals		**3,190**		2,850
General costs		**-15,029**		-11,792
Other income and expense		**-5,738**		1,415
Operational result		**-84,000**		104,875
Interest charges	**-30,681**		-28,203	
Interest income	**267**		313	
Net interest		**-30,414**		-27,890
Other financial income and expense		**1,978**		829
Result before tax		**-112,436**		77,814
Taxes on result		**4,217**		-4,684
Result		**-108,219**		73,130
Profit attributable to:				
Shareholders		**-117,130**		67,639
Minority interests		**8,911**		5,491
Result		**-108,219**		73,130
Earnings per share *(x € 1)*		**-5.40**		3.14
Diluted earnings per share *(x € 1)*		**-5.40**		3.05

Consolidated income statement for the third quarter 2012

(amounts x € 1,000)

	3rd quarter 2012		3rd quarter 2011	
Gross rental income	**53,089**		51,627	
Service costs charged	**8,266**		7,241	
Total revenues		**61,355**		58,868
Service costs paid	**-9,206**		-8,372	
Property expenses	**-13,569**		-10,609	
		-22,775		-18,981
Net rental income		**38,580**		39,887
Valuation results		**-7,943**		-2,545
Results on disposals		**881**		247
General costs		**-5,083**		-3,623
Other gains and losses		**-1,604**		211
Operational result		**24,831**		34,177
Interest charges	**-10,542**		-9,637	
Interest income	**76**		125	
Net interest		**-10,466**		-9,512
Other financial income and expense		**1,493**		-2,918
Results before tax		**15,858**		21,747
Taxes on results		**-265**		-1,233
Result		**15,593**		20,514
Shareholders		**11,471**		18,995
Minority interest		**4,122**		1,519
Result		**15,593**		20,514
Earnings per share *(x € 1)*		**0.53**		0.88

Direct and indirect result 9M 2012

(amounts x € 1,000)

	9M 2012		9M 2011	
	direct result	**indirect result**	direct result	indirect result
Gross rental income	**156,189**		155,571	
Service costs charged	**22,782**		23,235	
Total revenues	**178,971**		178,806	
Service costs paid	**-25,901**		-26,103	
Property expenses	**-37,762**		-31,658	
	-63,663		-57,761	
Net rental income	**115,308**		121,045	
Valuation results		**-181,731**		-8,643
Results on disposals		**3,190**		2,850
General costs	**-15,029**		-11,792	
Other income and expense	**912**	**-6,650**	1,435	-20
Operational result	**101,191**	**-185,191**	110,688	-5,813
Interest charges	**-27,646**	**-3,035**	-24,807	-3,396
Interest income	**267**		313	
Net interest	**-27,379**	**-3,035**	-24,494	-3,396
Other financial income and expense		**1,978**		829
Result before tax	**73,812**	**-186,248**	86,194	-8,380
Taxes on result	**-1,144**	**5,361**	-1,507	-3,177
Result	**72,668**	**-180,887**	84,687	-11,557
Profit attributable to:				
Shareholders	**66,187**	**-183,317**	79,523	-11,884
Minority interest	**6,481**	**2,430**	5,164	327
Result	**72,668**	**-180,887**	84,687	-11,557
Earnings per share (*x € 1*)	**3.05**	**-8.45**	3.70	-0.56

Consolidated statement of comprehensive income

(amounts x € 1,000)

	9M 2012		9M 2011	
Result		**-108,219**		73,130
Other comprehensive income:				
Exchange rate differences	**10,749**		-6,017	
Revaluation of financial assets available for sale	**-1,550**		-237	
Effective portion of change in fair value of cash flow hedges	**-75**		-1,060	
Total of comprehensive income		**9,124**		-7,314
Total comprehensive income		**-99,095**		65,816
Shareholders		**-107,537**		60,396
Minority interests		**8,442**		5,420
		-99,095		65,816

Consolidated statement of movements in equity

(amounts x € 1,000)

	Attributable to shareholders								
	Share capital	Share premium	General reserve	Revaluation reserve	Hedge reserve	Reserve for exchange rate differences	Total attributable to shareholders	Minority interests	Total
Balance at January 1, 2011	214,485	777,728	656,640	1,456	-	-39,077	1,611,232	116,832	1,728,064
Comprehensive income									
Result 9M 2011	-	-	67,639	-	-	-	67,639	5,491	73,130
Exchange rate differences	-	-	-	-	-	-6,017	-6,017	-	-6,017
Revaluation of financial assets available for sale	-	-	-	-166	-	-	-166	-71	-237
Effective portion of change in fair value of cash flow hedges	-	-	-	-	-1,060	-	-1,060	-	-1,060
Total of comprehensive income	-	-	67,639	-166	-1,060	-6,017	60,396	5,420	65,816
Transactions with shareholders									
Equity component convertible bond	-	-8,102	8,102	-	-	-	-	-	-
Purchase shares for remuneration	-	-	-299	-	-	-	-299	-	-299
Stockdividend 2010	2,311	-2,311	-	-	-	-	-	-	-
Dividend 2010	-	-	-84,539	-	-	-	-84,539	-6,415	-90,954
Balance at September 30, 2011	216,796	767,315	647,543	1,290	-1,060	-45,094	1,586,790	115,837	1,702,627
Balance at January 1, 2012	216,796	767,315	631,199	1,351	730	-25,477	1,591,914	122,060	1,713,974
Comprehensive income									
Result 9M 2012	-	-	-117,130	-	-	-	-117,130	8,911	-108,219
Exchange rate differences	-	-	-	-	-	10,749	10,749	-	10,749
Revaluation of financial assets available for sale	-	-	-	-1,081	-	-	-1,081	-469	-1,550
Effective portion of change in fair value of cash flow hedges	-	-	-	-	-75	-	-75	-	-75
Total of comprehensive income	-	-	-117,130	-1,081	-75	10,749	-107,537	8,442	-99,095
Transactions with shareholders									
Purchase shares for remuneration	-	-	299	-	-	-	299	-	299
Purchase Genk (Belgium) - extension share capital Wereldhave Belgium	-	-	-851	-	-	-	-851	21,160	20,309
Purchase remaining shares Agenttitalo (Finland)	-	-	-466	-	-	-	-466	-	-466
Dividend 2011	-	-	-101,894	-	-	-	-101,894	-6,545	-108,439
Balance at September 30, 2012	216,796	767,315	411,157	270	655	-14,728	1,381,465	145,117	1,526,582

Consolidated cash flow statement 9M 2012

(amounts x € 1,000)

	9M 2012		9M 2011	
Operating activities				
Result		**-108,219**		73,130
Adjustments:				
Valuation results	**181,731**		8,643	
Net interest charge	**30,414**		27,890	
Other financial income and expense	**-1,978**		-829	
Results on disposals	**-3,190**		-2,850	
Deferred taxes	**-5,361**		3,177	
Other non cash movements	**1,572**		759	
		203,188		36,790
		94,969		109,920
Movements in working capital		**-21,438**		-16,229
Cash flow from company activities		**73,531**		93,691
Interest paid	**-31,769**		-22,796	
Interest received	**238**		562	
Income tax paid	**-722**		-2,161	
		-32,253		-24,395
Cash flow from operating activities		**41,278**		69,296
Investment activities				
Proceeds from disposals direct investment properties	**180,822**		67,633	
Investments in investment property	**-164,431**		-88,851	
Investments in equipment	**-523**		-770	
Investments in financial assets	**-5,209**		248	
Investments in intangible assets	**-510**		-754	
Investments in other long term assets	**-1,511**		-6,500	
Investments in subsidiaries	**-47,769**		-	
Cash settlement forward transactions	**-496**		-2,520	
Cash flow from investment activities		**-39,627**		-31,514
Financing activities				
New loans interest bearing debts	**512,496**		373,074	
Repayment interest bearing debts	**-371,145**		-338,235	
Repayment other long term liabilities	**-472**		-938	
Other movements in reserves	**299**		-299	
Dividend paid	**-108,439**		-90,954	
Cash flow from financing activities		**32,739**		-57,352
Increase / Decrease (-) cash and bank		**34,390**		-19,570
Cash and bank balances at January 1		**24,400**		32,096
Foreign exchange differences		**-217**		8,674
Cash and bank balances at September 30		**58,573**		21,200

Segment information

(amounts x € 1,000)

Geographical segment information - 9M 2012

	Belgium	Finland	France	The Netherlands	Spain	United Kingdom	United States	Headoffice and other	Total
Result									
Gross rental income	24,209	18,729	8,452	30,526	6,759	22,347	45,167	-	156,189
Service costs charged	4,823	4,680	3,342	4,309	1,745	3,883	-	-	22,782
Total revenues	29,032	23,409	11,794	34,835	8,504	26,230	45,167	-	178,971
Service costs paid	-5,540	-5,130	-3,418	-4,548	-2,482	-4,783	-	-	-25,901
Property expenses	-671	-686	-187	-3,691	-528	-3,737	-28,262	-	-37,762
Net rental income	22,821	17,593	8,189	26,596	5,494	17,710	16,905	-	115,308
Valuation results	7,914	1,102	2,977	-8,666	-12,216	-37,560	-134,294	-988	-181,731
Results on disposals	-	-19	667	246	-	2,824	-528	-	3,190
General costs	-1,716	-564	-545	-1,692	-446	-2,014	-1,350	-6,702	-15,029
Other income and expense	924	-	-	-	-	-	-4,113	-2,549	-5,738
Interest charges	-917	-11,321	-1,734	-2,056	-3,305	-8,449	-6,973	4,074	-30,681
Interest income	36	5	71	121	2	7	25	-	267
Other financial income and expense	-	-	-	-	-	-	-	1,978	1,978
Taxes on results	-28	-1,888	-33	-200	2,547	-625	-217	4,661	4,217
Result	29,034	4,908	9,592	14,349	-7,924	-28,107	-130,545	474	-108,219
Total assets									
Investment properties in operation	499,012	458,406	168,849	566,090	128,076	346,937	577,219	-	2,744,589
Investment properties under construction	51,915	20,936	83,874	2,405	-	25,416	16,011	-	200,557
Investments held for sale	11,750	-	-	-	-	-	-	-	11,750
Other segment assets	25,776	2,097	12,645	140,792	9,776	61,323	36,137	820,576	1,109,122
minus: intercompany	-	-	-	-65,000	-	-44,859	-	-797,320	-907,179
	588,453	481,439	265,368	644,287	137,852	388,817	629,367	23,256	3,158,839
Investments in investment properties	81,899	15,191	65,123	7,191	4,432	-39,786	-70,772	-	63,278
Gross rental income by type of property									
Retail	16,907	18,729	1,150	26,755	1,213	18,318	1,641	-	84,713
Offices	7,284	-	7,302	823	4,169	3,489	38,413	-	61,480
Other	18	-	-	2,948	1,377	540	5,113	-	9,996
	24,209	18,729	8,452	30,526	6,759	22,347	45,167	-	156,189

Segment information

(amounts x € 1,000)

Geographical segment information - 9M 2011

	Belgium	Finland	France	The Netherlands	Spain	United Kingdom	United States	Headoffice and other	Total
Result									
Gross rental income	19,554	22,734	8,901	33,414	7,155	15,939	47,874	-	155,571
Service costs charged	5,433	5,349	3,415	4,575	1,727	2,736	-	-	23,235
Total revenues	24,987	28,083	12,316	37,989	8,882	18,675	47,874	-	178,806
Service costs paid	-6,150	-5,744	-3,462	-4,799	-2,574	-3,374	-	-	-26,103
Property expenses	-1,021	-1,083	-267	-3,659	-956	-1,426	-23,246	-	-31,658
Net rental income	17,816	21,256	8,587	29,531	5,352	13,875	24,628	-	121,045
Valuation results	1,163	382	1,308	-197	-3,800	-636	-7,187	324	-8,643
Results on disposals	-84	-	-	753	-	2,181	-	-	2,850
General costs	-1,256	-275	-473	-1,199	-636	-1,418	-1,522	-5,013	-11,792
Other income and expense	1,422	-	-	-	-	-	-	-7	1,415
Interest charges	-595	-11,664	-1,903	-2,018	-3,511	-3,764	-4,863	115	-28,203
Interest income	27	16	126	117	14	7	6	-	313
Other financial income and expense	-	-	-	-	-	-	-	829	829
Taxes on results	-214	-2,356	-13	-	1,117	-1,034	-128	-2,056	-4,684
Result	18,279	7,359	7,632	26,987	-1,464	9,211	10,934	-5,808	73,130
Total assets									
Investment properties in operation	390,875	505,543	178,280	564,842	135,010	270,766	688,250	-	2,733,566
Investment properties under construction	39,142	-	3,440	1,541	-	9,788	147,447	-	201,358
Investments held for sale	-	-	-	23,567	-	-	-	-	23,567
Other segment assets	24,314	3,497	13,998	114,508	10,617	30,711	36,554	690,365	924,564
minus: intercompany	-	-	-	-65,000	-	-3,462	-	-704,622	-773,084
	454,331	509,040	195,718	639,458	145,627	307,803	872,251	-14,257	3,109,971
Investments in investment properties	9,065	1,836	844	-34,378	1,465	-7,353	52,386	-	23,865
Gross rental income by type of property									
Retail	12,280	22,512	1,818	28,029	1,365	7,904	1,286	-	75,194
Offices	7,274	-	7,083	900	4,074	7,367	41,982	-	68,680
Other	-	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

Explanation

Movements in investment properties
(amounts x € 1,000)

	Investment properties in operation	Investment properties under construction	Total investment properties
Balance at January 1, 2012	2,830,169	227,932	3,058,101
Exchange rate differences	17,794	-1,073	16,721
Purchases	52,458	24,550	77,008
Investments	14,051	141,014	155,065
To / from development properties	151,638	-151,638	-
To investments held for sale	-11,750	-	-11,750
Disposals	-172,609	-	-172,609
Revaluations	-136,851	-43,841	-180,692
Capitalized interest	201	3,613	3,814
Other	-512	-	-512
Balance at September 30, 2012	2,744,589	200,557	2,945,146
Investment property at fair value	2,744,589	72,279	2,816,868
Investment property at cost	-	128,278	128,278
	2,744,589	200,557	2,945,146

Rental income per country *(x € 1,000)*	gross rental income		property expenses and service and operating costs		net rental income	
	2012	2011	**2012**	2011	**2012**	2011
Belgium	**24,209**	19,554	**1,388**	1,738	**22,821**	17,816
Finland	**18,729**	22,734	**1,136**	1,478	**17,593**	21,256
France	**8,452**	8,901	**263**	314	**8,189**	8,587
The Netherlands	**30,526**	33,414	**3,930**	3,883	**26,596**	29,531
Spain	**6,759**	7,155	**1,265**	1,803	**5,494**	5,352
United Kingdom	**22,347**	15,939	**4,637**	2,064	**17,710**	13,875
United States	**45,167**	47,874	**28,262**	23,246	**16,905**	24,628
	156,189	155,571	**40,881**	34,526	**115,308**	121,045

Rental income per sector
(x € 1,000)

	2012	2011	**2012**	2011	**2012**	2011
Retail	**84,713**	75,194	**10,286**	8,396	**74,427**	66,798
Offices	**61,480**	68,680	**23,607**	22,677	**37,873**	46,003
Other	**9,996**	11,697	**6,988**	3,453	**3,008**	8,244
	156,189	155,571	**40,881**	34,526	**115,308**	121,045

Like for like Net Rental Growth 9M 2012 (%)

	Core Portfolio	Other	Total
Belgium	**4.4%**	3.1%	4.0%
Finland	**5.3%**		5.3%
The Netherlands	**4.0%**	-1.8%	3.0%
United Kingdom	**-11.2%**	8.8%	-2.5%
Subtotal	**3.2%**		
France	**1.7%**		1.7%
Spain	**2.7%**	0.8%	2.1%
Subtotal	**2.0%**		
United States		-11.0%	-11.0%
Total	**3.0%**	**-5.3%**	**0.0%**

Geographical distribution investment properties *(as a %)*	**September 30, 2012**	September 30, 2011
Belgium	**18**	14
Finland	**16**	18
France	**6**	6
The Netherlands	**21**	21
Spain	**5**	5
United Kingdom	**13**	11
United States	**21**	25
Distribution of investment properties by sector *(as a %)*		
Retail	**62**	54
Offices	**31**	41
Other	**7**	5

Share data *(amounts per share x € 1)*	**September 30, 2012**		September 30, 2011	
Number of ordinary shares ranking for dividend		**21,679,608**		21,679,608
Result per share ranking for dividend		**-5.40**		3.12
Average number of shares		**21,677,829**		21,565,886
Result per share		**-5.40**		3.14
Result per share at full conversion of the bond		**-5.40**		3.05
Movement in net asset value per share ranking for dividend	**2012**		2011	
Net asset value as at January 1		**73.44**		75.12
Dividend previous year		**-4.70**		-3.95
Stock dividend previous year		**-**		-0.75
		68.74		70.42
Other movements in equity		**0.38**		-0.35
Direct result current year	**3.05**		3.67	
Indirect result current year	**-8.45**		-0.55	
		-5.40		3.12
Net asset value as at September 30		**63.72**		73.19

Interest bearing debt *(amounts x € 1,000)*	**September 30, 2012**	September 30, 2011
Long term		
Bank debts and other loans	**852,319**	640,721
Debentures	**43,740**	40,211
Convertible bonds	**445,865**	440,508
	1,341,924	1,121,440
Short term		
Interest bearing liabilities	**103,759**	85,612
	1,445,683	1,207,052

Movement interest bearing liabilities	
Balance at January 1, 2011	1,148,016
Exchange rate differences & other value adjustments	7,012
New loans	387,110
Repayments	-338,235
Use of effective interest method	3,149
Balance at September 30, 2011	1,207,052
Balance at January 1, 2012	1,289,053
Exchange rate differences & other value adjustments	10,439
New loans	512,676
Repayments	-371,145
Use of effective interest method	4,660
Balance at September 30, 2012	1,445,683

Related party agreements
In the 1st three quarters of 2012, no business transactions took place in which conflicts of interest of the members of the Board of Management or the Supervisory Board may have played a role.

Basis of preparation results 2012
The accounting principles applied for this press release are in accordance with the International Financial Reporting Standards (IFRS), as approved and endorsed by the EU Commission. The accounting principles are also in accordance with the annual accounts 2011 of Wereldhave, except for the accounting for leasehold contracts. Leasehold contracts are as per 2012 presented as operational lease contracts, instead of financial lease contracts. As a result of this change in accounting policies, the interest costs over the 1st three quarters of 2011 have been adjusted downwards with € 1.5 million as well as the valuation result with € 0.1 million, whilst the property expenses have increased with € 1.6 million. In the balance sheet per December 31, 2011 the items "investment properties in operation" and "other long term liabilities" have been adjusted downwards with € 32.3 mln. The figures of this press release are unaudited.

Expense ratio
The expense ratio for the 1st three quarters of 2012, based on the Dutch Financial Supervision Act, amounts to 4.64% (1st three quarters 2011: 3.64%). The percentage is calculated as the quotient of property expenses, general costs and the average of shareholders' equity during the accounting period.