

Kernpunten

- Winst € 78,6 mln (t/m Q3 2009: € -106,5 mln)
- Direct resultaat € 87,6 mln (+2%)
- Direct resultaat per aandeel € 3,85 (+1%)
- Waardering portefeuille stabiel
- Succesvolle uitgifte € 230 mln converteerbare obligatie
- Vooruitzicht 2010: stijging direct resultaat per aandeel

Kerncijfers

(in EUR)

Resultaten	t/m september 2010	t/m september 2009
Winst / Verlies	78,6 mln	-106,5 mln
Direct resultaat	87,6 mln	85,8 mln
Indirect resultaat	-9,0 mln	-192,3 mln
Winst / Verlies per aandeel	3,45	-5,20
Direct resultaat per aandeel	3,85	3,82
Vermogen	30 september 2010	31 december 2009
Onroerendgoedportefeuille*	2.739,2 mln	2.418,2 mln
Eigen vermogen	1.692,9 mln	1.686,5 mln
Intrinsieke waarde per aandeel	73,56	73,77

* = inclusief onroerend goed voor verkoop

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

"Het voorzichtig optimisme in Europa en de Verenigde Staten dat gedurende het jaar aan kracht heeft gewonnen is ook merkbaar in de markten waar Wereldhave actief is. In de meeste kantoormarkten is meer verhuuractiviteit, alhoewel het beslissingstempo nog steeds vrij laag is. Voor de winkelcentra die Wereldhave in met name Nederland, België en Finland bezit bestaat nog steeds veel belangstelling bij retailers die nog geen winkel in de betreffende centra hebben. Dit alles heeft ervoor gezorgd dat het directe resultaat over de eerste negen maanden vergeleken met vorig jaar licht hoger uitkomt.

De waardering van de portefeuille is dit jaar per saldo gelijk gebleven ten opzichte van ultimo 2009, ondanks afboekingen van aankoopkosten van de vijf nieuwe winkelcentra die we in Nederland hebben gekocht. In lijn met de doelstelling kleine en niet-retailprojecten in Nederland en het Verenigd Koninkrijk te verkopen zijn in het derde kwartaal twee kleinere panden in het Verenigd Koninkrijk verkocht voor € 12 mln. Daarmee komt het totaal aan verkopen dit jaar op € 24 mln.

Over het gehele jaar 2010 verwachten we een direct resultaat per aandeel dat hoger ligt dan vorig jaar."

Winst/verlies	Het resultaat over de eerste negen maanden van 2010 bedraagt € 78,6 mln ofwel € 3,45 per aandeel (t/m Q3 2009: € -106,5 mln ofwel € -5,20 per aandeel). De stijging van het resultaat is het gevolg van aankopen en verbeterde waarderingsresultaten van de portefeuille. De totale herwaardering over de eerste negen maanden (inclusief een positieve herwaardering van financiële instrumenten) kwam uit op € 2,6 mln (t/m Q3 2009: € -222,4 mln).
Direct resultaat	Het direct resultaat over de eerste negen maanden van 2010 bedraagt € 87,6 mln en is daarmee € 1,8 mln hoger dan in 2009. De bezettingsgraad van de portefeuille is in het derde kwartaal gestegen tot 91,5%. Vooral als gevolg van de aankoop van vijf winkelcentra in Nederland stegen de bruto huuropbrengsten met € 12,2 mln. De extra huurinkomsten door verhuringen in Parijs en Washington werden grotendeels teniet gedaan door toegenomen leegstand in de kantorenportefeuille in België en de Verenigde Staten. De exploitatiekosten stegen beperkt met € 0,6 mln, voornamelijk vanwege de uitbreiding van het aantal winkelcentra. Hogere dotaties aan de voorziening oninbare vorderingen werden gecompenseerd door een eenmalige bate in de servicekosten. De netto huuropbrengsten stegen per saldo met € 11,6 mln. De interestlasten stegen met € 6,3 mln voornamelijk als gevolg van de in 2010 met vreemd vermogen gedane aankopen. De beheerkosten zijn met € 2,2 mln gestegen, onder meer als gevolg van een versterking van de organisatie, mede in verband met de aankopen in Nederland. Aanpassingen in de organisatie in het Verenigd Koninkrijk en Nederland leidden tot een eenmalige last van € 0,8 mln. De winst voor belastingen steeg met € 3,2 mln. Door belastingbesparingen in 2010 en eenmalige belastingbaten in 2009 die in 2010 niet werden herhaald steeg het direct resultaat na belastingen met € 1,8 mln. Het direct resultaat per aandeel over de eerste negen maanden van 2010 bedraagt € 3,85. Doordat het onderliggend resultaat verbeterde, kon, ondanks de toename van het aantal aandelen door het keuzedividend over het jaar 2009 (verwatering € -0,06 per aandeel), het resultaat licht stijgen met € 0,03 per aandeel.
Indirect resultaat	Het indirect resultaat over de eerste negen maanden van 2010 bedraagt € -9,0 mln (2009: € -192,3 mln). De verbetering van het indirect resultaat is vooral toe te schrijven aan verbeterde waarderingsresultaten (t/m Q3 2010: € 2,6 mln; t/m Q3 2009: € -222,4 mln). De waarde van de vastgoedportefeuille bleef per saldo stabiel gedurende het jaar. De gemiddelde bij de waardering gehanteerde cap rate van de portefeuille is in het derde kwartaal van 2010 onveranderd en bedraagt circa 6,5%. Met verkopen ten bedrage van € 24,0 mln werd een vervreemdingsresultaat behaald van € 2,3 mln.
Eigen vermogen/ vreemd vermogen	Op 30 september 2010 bedraagt het eigen vermogen € 1.692,9 mln. De solvabiliteit (eigen vermogen/eigen vermogen + rentedragende schulden) bedraagt 61%. Ondanks aankopen in het eerste halfjaar van 2010 van € 265 mln die met vreemd vermogen werden gefinancierd, behoort Wereldhave nog steeds tot de best gekapitaliseerde Europese vastgoedfondsen. De intrinsieke waarde per aandeel inclusief winst lopend boekjaar is per 30 september 2010 uitgekomen op € 73,56 (31 december 2009: € 73,77). De tweede beursnotering op NYSE Euronext in Parijs is per 3 september 2010 beëindigd. Op 13 oktober heeft Wereldhave succesvol een converteerbare obligatie geplaatst van € 230 mln. De uitgifte dient ter herfinanciering van de converteerbare obligatie van € 200 mln die afloopt in maart 2011 en ter financiering van algemene bedrijfsdoeleinden. De obligatie heeft een looptijd van vijf jaar en een coupon van 2,875%. De conversiekoers ligt met € 81,10 ruim boven de intrinsieke waarde. De conversiekoers wordt niet neerwaarts aangepast voor uit te keren dividenden, tenzij en voorzover de jaarlijkse dividendbetaling boven € 4,75 per aandeel uitkomt (vanaf 2011 verhoogd met € 0,05 per jaar).

**Onroerendgoed-
portefeuille**

In de eerste negen maanden van 2010 heeft Wereldhave in Nederland de portefeuille winkelcentra uitgebreid met de aankoop van vijf middelgrote winkelcentra voor € 260 mln van Unibail-Rodamco, waarvan winkelcentrum de Koningshoek in Maassluis in het derde kwartaal (per 1 juli). Tevens werd in het derde kwartaal voor € 5,0 mln een aan C&A verhuurde winkel gekocht in winkelcentrum De Eggert te Purmerend, waarmee Wereldhave volledig eigenaar is geworden van dit winkelcentrum. De winkelcentrumportefeuille in Nederland heeft nu een totale waarde van circa € 475 mln.

In Nederland heeft Wereldhave een kantoorpand in Wageningen verkocht en in het Verenigd Koninkrijk werden zes kleinere panden en een perceel grond verkocht. In totaal werd voor een bedrag van € 24,0 mln vastgoed verkocht, waarmee een vervreemdingsresultaat werd behaald van € 2,3 mln.

De bezettingsgraad van de totale portefeuille is met name door de volledige verhuur van kantoorgebouw Carré Vert in Parijs en de hoge bezettingsgraad van de aangekochte winkelcentra in Nederland in het derde kwartaal verder gestegen tot 91,5% (Q2 2010: 90,8%). Eind september 2010 bedraagt de waarde van de onroerendgoedportefeuille € 2.739,2 mln; de waarde van de portefeuille ontwikkelingsprojecten bedraagt € 94,7 mln.

**Ontwikkelings-
portefeuille**

In de eerste negen maanden van 2010 heeft Wereldhave in totaal voor een bedrag van € 37,0 mln geïnvesteerd in de onderhanden ontwikkelingsprojecten. In België is in juni 2010 begonnen met de bouw van de uitbreiding van het winkelcentrum Nivelles met 12.000 m² winkelruimte met bijbehorende overdekte parkeervoorzieningen. Oplevering is voorzien in 2012.

De twee kantoren van het project Eilan in San Antonio in de Verenigde Staten zijn in het derde kwartaal van 2010 opgeleverd en in de portefeuille in exploitatie opgenomen. Ondanks belangstelling van kandidaat huurders kunnen hier nog geen concrete verhuurtransacties worden gemeld. De bouw van de rest van de eerste fase, circa 500 woningen, een hotel en diverse commerciële voorzieningen, verloopt volgens schema. Oplevering daarvan is voorzien vanaf het vierde kwartaal van 2011.

De planfase voor de revitalisering en uitbreiding van winkelcentrum Itäkeskus in Finland is afgerond. Om haar positie in de markt te consolideren en versterken zal het winkelcentrum worden gemoderniseerd en wordt intern een uitbreiding van het verkoopoppervlak voorzien. De uitvoering zal in de periode 2011 – 2013 ter hand worden genomen.

In Spanje wordt gewerkt aan een plan voor de revitalisering van winkelcentrum Planetocio. De focus van het vernieuwde centrum zal, na de sluiting van de voormalige ijsbaan, komen te liggen op leisure en sport. Het plan zal in het vierde kwartaal worden afgerond waarna in 2011 met de uitvoering wordt begonnen.

Tenslotte is in het Verenigd Koninkrijk in Richmond upon Thames een langjarig huurcontract afgesloten met Whole Foods uit de Verenigde Staten, voor het volledige winkeldeel van de herontwikkeling van een bestaand project dat Wereldhave in voorbereiding heeft. Met de sloop- en bouwwerkzaamheden zal in 2011 worden gestart.

Vooruitzichten Uitgaande van gelijkblijvende renteniveaus en wisselkoersen en rekening houdend met hogere leegstand in België en de Verenigde Staten, verwacht Wereldhave over geheel 2010 een direct resultaat per aandeel tussen € 5,07 en € 5,12.

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, 11 november 2010

Directie Wereldhave N.V.

Voor verdere informatie:

Informatie voor analisten:

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

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

Wereldhave. Waarde voor morgen
www.wereldhave.com

Profiel

Wereldhave, opgericht in 1930, is een internationaal opererende belegger in vastgoed met een portefeuille van circa EUR 2,8 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 2010

(bedragen x EUR 1.000)

	30 september 2010	31 december 2009
Activa		
Vaste activa		
Onroerend goed in exploitatie	2.612.957	2.418.248
Ontwikkelingsprojecten	94.682	81.629
Vastgoedbeleggingen	2.707.639	2.499.877
Bedrijfsmiddelen	6.415	6.308
Immateriële activa	4.007	2.823
Financiële activa	32.784	24.352
Latente belastingvorderingen	707	1.381
Overige vaste activa	33.875	26.689
	77.788	61.553
	2.785.427	2.561.430
Vlottende activa		
Debiteuren en overige vorderingen	17.636	15.374
Belastingvorderingen	38	20
Liquide middelen	30.914	20.156
	48.588	35.550
Onroerend goed voor verkoop	126.237	-
	2.960.252	2.596.980
Eigen vermogen en passiva		
Eigen vermogen		
Aandelenkapitaal	214.485	212.770
Agio	764.717	766.432
Algemene reserve	641.774	655.961
Herwaarderingsreserve	1.505	1.762
Reserve koersverschillen	-44.686	-67.371
	1.577.795	1.569.554
Minderheidsbelang	115.136	116.921
	1.692.931	1.686.475
Langlopende schulden		
Rentedragende schulden	802.658	572.057
Latente belastingverplichtingen	124.486	119.036
Financiële passiva	-	5.868
Overige langlopende schulden	21.680	21.335
	948.824	718.296
Kortlopende schulden		
Crediteuren	4.736	3.907
Belastingen	2.174	2.055
Rentedragende schulden	269.554	140.757
Overige kortlopende schulden	42.033	45.490
	318.497	192.209
	2.960.252	2.596.980
Eigen vermogen per aandeel (x € 1)	73,56	73,77

Geconsolideerde winst- en verliesrekening t/m 3e kwartaal 2010

(bedragen x EUR 1.000)

	01-01-2010/30-09-2010	01-01-2009/30-09-2009
Bruto huuropbrengsten	137.404	125.197
Doorberekende servicekosten	35.832	33.831
Totaal opbrengsten	173.236	159.028
Servicekosten	-41.115	-39.709
Exploitatiekosten	-11.841	-10.602
	-52.956	-50.311
Netto huuropbrengsten	120.280	108.717
Waarderingsresultaten	2.552	-222.441
Vervreemdingsresultaten	2.291	791
Beheerkosten	-11.440	-9.239
Overige baten en lasten	653	613
Operationeel resultaat	114.336	-121.559
Rentelasten	-21.406	-14.278
Rentebaten	235	427
Netto rente	-21.171	-13.851
Overige financiële baten en lasten	-7.256	1.687
Resultaat vóór belastingen	85.909	-133.723
Belastingen over het resultaat	-7.358	27.179
Winst / Verlies	78.551	-106.544
Aandeelhouders	73.807	-109.575
Minderheidsbelang	4.744	3.031
Winst / Verlies	78.551	-106.544
Winst / Verlies per aandeel (x EUR 1)	3,45	-5,20
Winst / Verlies per aandeel bij volledige conversie (x EUR 1)	3,32	-5,20

Geconsolideerde winst- en verliesrekening 3e kwartaal 2010

(bedragen x EUR 1.000)

	3e kwartaal 2010	3e kwartaal 2009
Bruto huuropbrengsten	47.789	41.205
Doorberekende servicekosten	12.055	10.774
Totaal opbrengsten	59.844	51.979
Servicekosten	-13.283	-12.555
Exploitatiekosten	-4.251	-3.897
	-17.534	-16.452
Netto huuropbrengsten	42.310	35.527
Waarderingsresultaten	-7.666	-139.784
Vervreemdingsresultaten	1.140	785
Beheerkosten	-4.376	-3.130
Overige baten en lasten	-	1
Operationeel resultaat	31.408	-106.601
Rentelasten	-8.389	-4.705
Rentebaten	40	410
Netto rente	-8.349	-4.295
Overige financiële baten en lasten	-1.130	455
Resultaat vóór belastingen	21.929	-110.441
Belastingen over het resultaat	-1.345	17.835
Winst / Verlies	20.584	-92.606
Aandeelhouders	18.861	-93.343
Minderheidsbelang	1.723	737
Winst / Verlies	20.584	-92.606
Winst / Verlies per aandeel (x EUR 1)	0,87	-4,42
Winst / Verlies per aandeel bij volledige conversie (x EUR 1)	0,89	-4,42

Direct en indirect resultaat t/m 3e kwartaal 2010

(bedragen x EUR 1.000)

	01-01-2010/ 30-09-2010		01-01-2009/30-09-2009	
	direct resultaat	indirect resultaat	direct resultaat	indirect resultaat
Bruto huuropbrengsten	137.404		125.197	
Doorberekende servicekosten	35.832		33.831	
Totaal opbrengsten	173.236		159.028	
Service- en operationele kosten	-41.115		-39.709	
Exploitatiekosten	-11.841		-10.602	
	-52.956		-50.311	
Netto huuropbrengsten	120.280		108.717	
Waarderingsresultaten		2.552		-222.441
Vervreemdingsresultaten		2.291		791
Beheerkosten	-11.440		-9.239	
Overige baten en lasten	653		613	
Operationeel resultaat	109.493	4.843	100.091	-221.650
Rentelasten	-19.116	-2.290	-13.056	-1.222
Rentebaten	235		427	
Netto rente	-18.881	-2.290	-12.629	-1.222
Overige financiële baten en lasten		-7.256		1.687
Resultaat vóór belastingen	90.612	-4.703	87.462	-221.185
Belastingen over het resultaat	-3.062	-4.296	-1.635	28.814
Winst / Verlies	87.550	-8.999	85.827	-192.371
Aandeelhouders	82.307	-8.500	80.499	-190.074
Minderheidsbelang	5.243	-499	5.328	-2.297
Winst / Verlies	87.550	-8.999	85.827	-192.371
Winst / Verlies per aandeel (x € 1)	3,85	-0,40	3,82	-9,02
Winst / Verlies per aandeel bij volledige conversie (x € 1)	3,55	-0,23	3,82	-9,02

Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

(bedragen x EUR 1.000)

	t/m 3e kwartaal 2010	t/m 3e kwartaal 2009
Resultaat aandeelhouders	73.807	-109.575
Resultaat minderheidsbelang	4.744	3.031
Totaal resultaat	78.551	-106.544
Overige gerealiseerde en ongerealiseerde resultaten:		
Koersverschillen	22.685	-7.676
Herwaardering van financiële activa beschikbaar voor verkoop	-371	908
Eigen vermogen component converteerbare obligatielening	-	7.576
Overige mutaties	-	-2.091
Totaal overig gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	22.314	-1.283
Totaal van gerealiseerde en ongerealiseerde resultaten	100.865	-107.827
Aandeelhouders	96.235	-109.047
Minderheidsbelang	4.630	1.220
	100.865	-107.827

Geconsolideerd overzicht van mutaties eigen vermogen

(bedragen x EUR 1.000)

	Aandeelhouders						Minder- heids- belang	Totaal
	Aandelen- kapitaal	Agio	Algemene reserve	Herwaar- derings- reserve	Reserve koers- verschillen	Totaal		
Stand op 1 januari 2009	207.817	763.809	836.811	399	-68.553	1.740.283	119.889	1.860.172
Resultaat t/m 3e kwartaal	-	-	-109.575	-	-	-109.575	3.031	-106.544
Overige gerealiseerde en ongerealiseerde resultaten	-	7.576	-	629	-7.677	528	-1.811	-1.283
<i>Totaal gerealiseerde en ongerealiseerde resultaten</i>	-	7.576	-109.575	629	-7.677	-109.047	1.220	-107.827
Dividend over 2008	4.953	-4.953	-73.754	-	-	-73.754	-6.306	-80.060
Stand op 30 september 2009	212.770	766.432	653.482	1.028	-76.230	1.557.482	114.803	1.672.285
Stand op 1 januari 2010	212.770	766.432	655.961	1.762	-67.371	1.569.554	116.921	1.686.475
Resultaat t/m 3e kwartaal	-	-	73.807	-	-	73.807	4.744	78.551
Overige gerealiseerde en ongerealiseerde resultaten	-	-	-	-257	22.685	22.428	-114	22.314
<i>Totaal gerealiseerde en ongerealiseerde resultaten</i>	-	-	73.807	-257	22.685	96.235	4.630	100.865
Dividend over 2009	1.715	-1.715	-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

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(bedragen x EUR 1.000)

	01-01-2010/ 30-09-2010	01-01-2009/ 30-09-2009
Operationele activiteiten		
Resultaat	78.551	-106.544
Aanpassingen:		
Waarderingsresultaten	-2.552	222.441
Netto rente	21.171	13.851
Overige financiële baten en lasten	7.256	-1.687
Vervreemdingsresultaten	-2.291	-829
Latente belastingen	4.296	-28.329
Overige niet kasmutaties	1.499	557
	29.379	206.004
	107.930	99.460
Mutaties werkkapitaal	-2.719	3.078
Kasstroom uit operationele activiteiten	105.211	102.538
Interest betaald	-25.437	-17.244
Interest ontvangen	5.133	2.654
Vennootschapsbelasting betaald/(ontvangen)	-1.955	-968
	-22.259	-15.558
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	82.952	86.980
Investeringsactiviteiten		
Opbrengst van verkoop van vastgoedbeleggingen	24.049	2.841
Investerings in vastgoedbeleggingen	-311.066	-34.176
Investerings bedrijfsmiddelen	-560	-486
Investerings in minderheidsbelang	-	-2.178
Investerings financiële activa	684	547
Investerings in immateriële activa	-1.420	-563
Investerings in overige vaste activa	-4.918	-3.361
Kasdeel termijntransacties	-25.015	29.795
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-318.246	-7.581
Financieringsactiviteiten		
Opnamen rentedragende schulden	601.103	324.801
Aflossingen rentedragende schulden	-259.386	-303.104
Aflossingen overige langlopende schulden	-822	-529
Intrekking preferente aandelen	-	-3.405
Betaald dividend	-94.409	-80.060
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	246.486	-62.297
Toename	11.192	17.102
Stand liquide middelen op 1 januari	20.156	24.743
Koersverschillen op liquide middelen	-434	-495
Stand liquide middelen op 30 september	30.914	41.350

Geografisch gesegmenteerde informatie - t/m 3e kwartaal

(bedragen x EUR 1.000)

	NL	BE	F	ES	SF	VK	USA	Totaal
Resultaat								
Bruto huuropbrengsten	30.684	19.402	6.631	8.414	22.052	14.520	35.701	137.404
Doorberekende servicekosten	4.121	4.548	2.303	2.027	5.131	1.255	16.447	35.832
Totaal opbrengsten	34.805	23.950	8.934	10.441	27.183	15.775	52.148	173.236
Service- en operationele kosten	-4.248	-5.051	-2.970	-2.675	-5.510	-1.563	-19.098	-41.115
Exploitatiekosten	-2.986	-965	-430	-707	-648	-1.406	-4.699	-11.841
Waarderingsresultaten	-3.887	-1.624	-2.401	1.407	-13.461	7.010	15.508	2.552
Vervreemdingsresultaten	-38	-	-	-	-	2.329	-	2.291
Beheerkosten	-5.936	-1.051	-488	-462	-212	-2.033	-1.258	-11.440
Overige baten en lasten	-	653	-	-	-	-	-	653
Rentelasten	216	-192	-1.153	-2.172	-10.109	-4.087	-3.909	-21.406
Rentebaten	113	10	73	9	6	1	23	235
Overige financiële baten en lasten	-7.256	-	-	-	-	-	-	-7.256
Belastingen over het resultaat	-4.988	-120	-28	-1.698	856	-1.235	-145	-7.358
Resultaat	5.795	15.610	1.537	4.143	-1.895	14.791	38.570	78.551
Totale activa								
Onr. goed in exploitatie	535.340	379.751	173.339	155.241	509.455	180.891	678.940	2.612.957
Ontwikkelingsprojecten	770	17.258	-	-	-	230	76.424	94.682
Onr. goed voor verkoop	97.515	-	-	-	-	28.722	-	126.237
Overige segment activa	650.183	20.788	3.529	6.892	2.465	51.814	28.489	764.160
min: intercompany	-614.934	-	-	-	-	-22.850	-	-637.784
	668.874	417.797	176.868	162.133	511.920	238.807	783.853	2.960.252
Investerings in vastgoedbeleggingen	264.182	3.230	2.422	69	3.289	-16.357	34.131	290.966
Brutohuur naar type vastgoedobject								
Kantoren	1.012	7.579	4.743	4.560	427	9.809	30.151	58.281
Retail / Leisure	20.673	11.823	1.888	2.013	21.625	4.035	1.239	63.296
Logistiek	8.770	-	-	1.841	-	676	-	11.287
Residentieel	229	-	-	-	-	-	4.311	4.540
	30.684	19.402	6.631	8.414	22.052	14.520	35.701	137.404

Geografisch gesegmenteerde informatie - t/m 3e kwartaal

(bedragen x EUR 1.000)

	NL	BE	F	ES	SF	VK	USA	Totaal
Resultaat								
Bruto huuropbrengsten	21.776	19.608	4.038	8.613	22.130	14.351	34.681	125.197
Doorberekende servicekosten	3.194	4.571	1.497	1.999	5.014	985	16.571	33.831
Totaal opbrengsten	24.970	24.179	5.535	10.612	27.144	15.336	51.252	159.028
Service- en operationele kosten	-3.232	-5.097	-2.285	-2.664	-5.158	-1.341	-19.932	-39.709
Exploitatiekosten	-2.536	-1.061	-722	-452	-814	-923	-4.094	-10.602
Waarderingsresultaten	-26.132	-7.244	-20.478	-17.205	-69.596	-33.308	-48.478	-222.441
Vervreemdingsresultaten	-92	-	-	-	-	883	-	791
Beheerkosten	-5.346	-1.145	-254	-178	-20	-1.029	-1.267	-9.239
Overige baten en lasten	-	613	-	-	-	-	-	613
Rentelasten	9.062	-218	-1.619	-2.307	-10.275	-4.403	-4.518	-14.278
Rentebaten	161	102	35	15	-	55	59	427
Overige financiële baten en lasten	1.687	-	-	-	-	-	-	1.687
Belastingen over het resultaat	1.655	-99	-44	3.627	15.066	2.297	4.677	27.179
Resultaat	197	10.030	-19.832	-8.552	-43.653	-22.433	-22.301	-106.544
Totale activa								
Onr. goed in exploitatie	372.610	375.123	160.298	155.169	521.839	196.028	631.710	2.412.777
Ontwikkelingsprojecten	3.052	11.015	-	-	-	250	57.971	72.288
Overige segment activa	573.555	18.650	4.078	9.144	1.286	37.894	28.605	673.212
min: intercompany	-534.714	-	-	-	-	-17.308	-	-552.022
	414.503	404.788	164.376	164.313	523.125	216.864	718.286	2.606.255
Investerings in vastgoedbeleggingen	4.357	2.730	4.776	33	1.487	-1.144	20.912	33.151
Brutohuur naar type vastgoedobject								
Kantoren	1.075	8.436	2.108	4.637	417	9.234	28.822	54.729
Retail / Leisure	12.118	11.172	1.071	2.166	21.713	4.315	1.400	53.955
Logistiek	8.583	-	859	1.810	-	802	-	12.054
Residentieel	-	-	-	-	-	-	4.459	4.459
	21.776	19.608	4.038	8.613	22.130	14.351	34.681	125.197

Toelichting

Rentedragende schulden (bedragen x EUR 1.000)	30 september 2010	30 september 2009
Langlopend		
Bancaire schulden en onderhandse leningen	541.031	114.287
Hypothecaire leningen	40.458	38.199
Converteerbare obligatieleningen	221.169	415.677
	802.658	568.163
Kortlopend		
Rentedragende schulden	269.554	174.151
	1.072.212	742.314

Mutaties rentedragende schulden

Stand op 1 januari 2009	739.586
Koersverschillen	-13.283
Opnamen	324.801
Aflossingen	-303.104
Kostenamortisatie	614
Eigen vermogencomponent converteerbare obligatielening 2009-2014	-7.576
Oprenting eigen vermogen component converteerbare obligatieleningen	1.276

Stand op 30 september 2009 742.314

Stand op 1 januari 2010	712.814
Koersverschillen	13.922
Opnamen	601.103
Aflossingen	-259.386
Kostenamortisatie	1.416
Oprenting eigen vermogen component converteerbare obligatieleningen	2.343

Stand op 30 september 2010 1.072.212

Verbonden partijen

Voorzover de vennootschap bekend, hebben in de eerste negen maanden van 2010 geen transacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de vennootschap zijn te beschouwen.

Gegevens over het aandeel <i>(bedragen per aandeel x EUR 1)</i>	30-09-2010	30-09-2009
Aantal dividendgerechtigde gewone aandelen	21.448.525	21.276.988
Winst / Verlies per dividendgerechtigd aandeel	3,44	-5,15
Gemiddeld aantal aandelen	21.369.354	21.071.994
Winst / Verlies per aandeel	3,45	-5,20
Winst / Verlies per aandeel bij volledige conversie	3,32	-4,45
Mutaties intrinsieke waarde per dividendgerechtigd aandeel	2010	2009
Intrinsieke waarde per 1 januari	73,77	83,74
Cash dividend vorig boekjaar	-4,14	-3,55
Effect stockdividend vorig boekjaar	-0,56	-1,87
	69,07	78,32
Overige vermogensmutaties	1,05	0,03
Direct resultaat lopend boekjaar	3,84	3,78
Indirect resultaat lopend boekjaar	-0,40	-8,93
	3,44	-5,15
Intrinsieke waarde per 30 september	73,56	73,20
Geografische spreiding onroerendgoed-portefeuille (in %)	30-09-2010	30-09-2009
België	14	16
Finland	18	22
Frankrijk	6	7
Nederland	23	15
Spanje	6	6
Verenigd Koninkrijk	8	8
Verenigde Staten	25	26
Sectorale spreiding onroerendgoed-portefeuille (in %)		
Kantoren	42	45
Retail/leisure	50	46
Logistiek	6	7
Residentieel	2	2

Wijzigingen in vastgoedbeleggingen

(bedragen x EUR 1.000)

	Onroerend goed in exploitatie	Ontwikkelings- projecten	Totaal vastgoed- beleggingen
Stand op 1 januari 2010	2.418.248	81.629	2.499.877
Koersverschillen	39.063	3.543	42.606
Naar onroerend goed voor verkoop	-126.237	-	-126.237
Aankopen	264.958	57	265.015
Investerings	10.629	36.976	47.605
Van ontwikkelingsprojecten	25.512	-25.512	-
Verkopen	-21.589	-65	-21.654
Herwaarderingen	2.018	-1.946	72
Overige	355	-	355
Stand op 30 september 2010	2.612.957	94.682	2.707.639
Onroerend goed op reële waarde	2.612.957	17.247	2.630.204
Onroerend goed op kostprijs	-	77.435	77.435
	2.612.957	94.682	2.707.639

Huuropbrengsten per land (x EUR 1.000)

	bruto huur- opbrengsten		exploitatie- kosten incl. saldo service- en operationele kosten		netto huur- opbrengsten	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
België	19.402	19.608	1.468	1.587	17.934	18.021
Finland	22.052	22.130	1.027	958	21.025	21.172
Frankrijk	6.631	4.038	1.097	1.510	5.534	2.528
Nederland	30.684	21.776	3.113	2.574	27.571	19.202
Spanje	8.414	8.613	1.355	1.117	7.059	7.496
Verenigd Koninkrijk	14.520	14.351	1.714	1.279	12.806	13.072
Verenigde Staten	35.701	34.681	7.350	7.455	28.351	27.226
	137.404	125.197	17.124	16.480	120.280	108.717

Huuropbrengsten per sector

(x EUR 1.000)

	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Kantoren	58.281	54.729	8.398	9.151	49.883	45.578
Retail / Leisure	63.296	53.955	5.120	3.782	58.176	50.173
Logistiek	11.287	12.054	767	894	10.520	11.160
Residentieel	4.540	4.459	2.839	2.653	1.701	1.806
	137.404	125.197	17.124	16.480	120.280	108.717

Uitgangspunten cijfers 2010

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 2009. Het bericht is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals deze zijn aanvaard door de Europese Commissie tot en met 10 november 2010.

Wereldhave heeft huurgerelateerde elementen die voorheen in de geconsolideerde resultatenrekening in de overige baten en lasten werden gepresenteerd in de bruto huuropbrengsten verantwoord. Hierdoor zijn in de vergelijkende cijfers over 2009 de bruto huuropbrengsten over de eerste drie kwartalen met € 0,6 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. Hierdoor is de netto rente met € -1,9 mln toegenomen ten gunste van de overige financiële baten en lasten (€ 1,2 mln), beheerkosten (€ 2,1 mln) en overige baten en lasten (€ -2,0 mln).

Expense ratio

De expense ratio over de eerste negen maanden van 2010 bedraagt op basis van de regels in de Wet financieel toezicht (Wft) 2,23% (2009: 2,07%). Het percentage is berekend als het quotiënt van exploitatie- en beheerkosten en het gemiddeld eigen vermogen in de verslagperiode.