



Résultats du 3^{ème} trimestre 2009

Points essentiels :

- Résultat direct par action +4,9%
- Réévaluation du portefeuille -8,3%
- Valeur intrinsèque 73,20 euros par action
- Ratio de solvabilité stable à 69 %
- Commercialisations réussies à Paris et Washington DC

Prévisions 2009

- Résultat direct par action entre EUR 4,85 et EUR 4,90
- Wereldhave bien préparée pour profiter des opportunités du marché

Chiffres Clés

(en EUR)

Résultats	3 ^{ème} trimestre 2009	3 ^{ème} trimestre 2008
Bénéfice / Perte ¹⁾	-106,5 mln	65,3 mln
Résultat direct ¹⁾	85,8 mln	80,9 mln
Résultat indirect ¹⁾	-192,3 mln	-15,6 mln
Bénéfice / Perte par action ²⁾	-5,20	2,84
Résultat direct par action ²⁾	3,82	3,64
Fonds	30-9-2009	31-12-2008
Immobilier en exploitation	2.412,8 mln	2.646,0 mln
Capitaux propres ³⁾	1.672,3 mln	1.860,2 mln
Actif net par action ⁴⁾	73,20	83,74

1) inclus intérêt minoritaire

2) hors intérêt minoritaire

3) inclus intérêt minoritaire, inclus bénéfice de l'exercice en cours, avant distribution du bénéfice

4) hors intérêt minoritaire, inclus bénéfice de l'exercice en cours, avant distribution du bénéfice

Hans Pars (CEO Wereldhave N.V.) précise comme suit:

« Le résultat direct par action pour les trois premiers trimestres de 2009 s'est accru d'environ 5 %. L'augmentation du résultat direct par action peut être attribuée principalement au fait que nous sommes financés en grande partie à des taux d'intérêt variables. Nos charges d'intérêts ont continué leur baisse au cours du troisième trimestre. Le taux d'occupation a diminué en 2009, ce qui est dû à l'augmentation du taux de vacance fin 2008 à Paris et à Washington DC. La bonne nouvelle est que nous avons signé trois baux pour une surface d'environ 15,000 m² dans ces mêmes immeubles alors que nous étions confrontés à un marché adverse, ce qui souligne la qualité de notre portefeuille d'investissements.

Au cours du troisième trimestre, nous avons émis un emprunt obligataire convertible de 230 millions d'euros. Il en est résulté une augmentation de nos charges d'intérêts au cours du dernier trimestre, mais grâce à l'émission des actions convertibles, nous avons augmenté le montant de nos fonds immédiatement disponibles à 350 millions d'euros, suffisamment pour profiter d'opportunités

d'investissements attractives. Dans la mise à jour de notre stratégie au 28 octobre 2009, nous avons indiqué que nous consolidions nos positions dans les pays où nous sommes actuellement présents à hauteur de 400 millions d'euros au minimum par pays et par région. Nous entendons également étendre la part représentée par nos centres commerciaux dans notre portefeuille d'investissements à 50-60 % de notre bilan (46 % actuellement).

Le résultat indirect est marqué par une forte dévaluation. Après consultation des auditeurs à l'occasion de l'évaluation interne au 30 septembre 2009, nous avons réajusté la valorisation d'un certain nombre de centres commerciaux en Europe et de bureaux aux Etats-Unis, provoquant une augmentation de 35 points de base, portant le rendement moyen pondéré à 6,6 %. Bien que l'on enregistre encore un nombre très faible de transactions sur le marché, nous sommes sûrs que cette réévaluation correspond au marché actuel. Grâce à nos solides ratios financiers, nous pouvons aisément supporter cette dévaluation immobilière, puisque notre ratio de solvabilité s'élève encore à 69 %. »

Bénéfice / Perte Le résultat sur les premiers neuf mois de 2009 s'élève à -106,5 millions d'euros, soit -5,20 d'euros par action (jusqu'à Q3 2008: 65,3 millions d'euros, soit 2,84 euros par action). La baisse du résultat est due à une réévaluation négative du portefeuille dans tous les pays. La réévaluation totale s'est soldée sur un résultat négatif de -222,4 millions d'euros (jusqu'à Q3 2008: -15,2 millions d'euros). Les différences de cours ont eu un effet positif de 3 millions d'euros sur le résultat.

Résultat direct Le résultat direct sur les neuf premiers mois de 2009 s'élève à 85,8 millions d'euros, ce qui est supérieur de 4,9 millions d'euros comparé à la même période en 2008. Le résultat direct par action a augmenté de 4,9% pour atteindre 3,82 euros (jusqu'à Q3 2008: 3,64 euros). Le résultat opérationnel a baissé de 1,7 millions d'euros par rapport à 2008. La forte augmentation du taux d'inoccupation, notamment à Paris et à Washington, a été largement compensée par une augmentation des revenus locatifs suite à l'achat de l'immeuble de bureaux Diamond View à San Diego (en septembre 2008). L'augmentation du résultat direct est presque entièrement attribuable à une baisse de 6,2 millions d'euros des charges d'intérêt.

Du fait de la part importante des emprunts à taux variables, les baisses de taux d'intérêt par les banques centrales ont eu un effet positif sur les charges d'intérêts, ce malgré l'accroissement du portefeuille d'emprunts du à l'achat de l'immeuble de bureaux à San Diego en septembre 2008. Lors du troisième trimestre, les charges d'intérêt ont encore légèrement baissé, mais le taux d'intérêt moyen est passé à 3,3% au 30 septembre 2009 (Q2 2009: 2,2%). L'augmentation du taux d'intérêt moyen est liée au placement d'un emprunt obligataire convertible sur cinq ans de 230 millions d'euros à un taux de 4,375%. Suite à cet emprunt obligataire, les lignes de crédit directement disponibles pour les achats et les investissements ont dépassé 350 millions d'euros et le pourcentage d'emprunts à taux variables a baissé de 73% à 42%.

Résultat indirect Compte tenu de l'agitation sur les marchés financiers et immobiliers et de l'absence de références sur les marchés, Wereldhave a procédé au 30 septembre 2009 aux évaluations internes d'un grand nombre de centres commerciaux en Europe et de bureaux aux Etats-Unis en consultation étroite avec experts externes. Il en est résulté une augmentation de 35 points de base du taux de rendement initial net du portefeuille, qui est passé à 6,6% (30 juin 2009: 6,3%). Ainsi, le portefeuille immobilier a été déprécié de 140,8 millions d'euros au 30 septembre 2009, le montant total de la dépréciation sur les trois premiers trimestres de 2009 s'élevant à -221,8 millions d'euros. La réévaluation des actifs financiers s'est élevée à -0,6 million d'euros. La révision à la baisse des évaluations des immeubles a provoqué une baisse des impôts latents, qui a eu un effet positif de 28,8 millions d'euros sur le résultat indirect.

En fin de compte, sur les neuf premiers mois de 2009, le résultat indirect a baissé à -192,3 millions d'euros (à Q3 2008 compris: -15,6 millions d'euros). La

dépréciation de 8,3% du portefeuille est répartie à sur tous les pays et dans tous les secteurs.

Fonds propres

Le 30 septembre 2009, le montant des fonds propres s'élevait à 1.672,3 millions d'euros (31 décembre 2008: 1.860,2 millions d'euros avant distribution du bénéfice). Par rapport au deuxième trimestre, le ratio de solvabilité (fonds propres/fonds propres + dettes portant intérêt) est resté stable à 69% (fin 2008: 71%). Le ratio « Loan To Value » est de 29,4% (2008: 28,4%). Le nombre d'actions ordinaires en circulation n'a pas changé durant le troisième trimestre et s'élève à 21.276.988. Aucune conversion d'obligations convertibles n'a été demandée. Au 30 septembre 2009, la valeur intrinsèque par action avant distribution des bénéficiaires s'est établie à 73,20 euros (fin 2008: 83,74 euros).

Portefeuille immobilier

Au troisième trimestre, le taux d'occupation est resté pratiquement le même, se situant à 89,7%. Ventilé par secteur, sur les trois premiers trimestres de 2009, le taux d'occupation est de 81,4% pour les bureaux, 97,8% pour les centres commerciaux, 98,8% pour les entrepôts industriels et 89,6% pour les logements.

L'augmentation du taux d'inoccupation par rapport à 2008 (taux d'occupation de 94,7%) est causée par l'inoccupation de deux immeubles de bureaux (à Paris et à Washington DC) survenue à la fin 2008. A Paris, un bail a été conclu avec un locataire de première classe pour la location d'environ 10.400 m², à compter de la mi-février 2010, de l'immeuble de bureaux Carré Vert à Levallois-Perret. Cette superficie représente environ la moitié de l'immeuble. A Washington DC, Wereldhave a réussi à louer, en deux baux, environ 4.700 m² de l'immeuble de bureaux, soit environ 55% de l'espace inoccupé fin décembre 2008. L'excellente qualité et la situation privilégiée de ces immeubles ont, dans une large mesure, contribué au succès de ces locations, malgré des conditions de marché adverses. Ces trois baux ont été conclus à des conditions supérieures à celles du locataire sortant.

Wereldhave n'a fait aucune acquisition au cours des neuf premiers mois de 2009. Conformément à la stratégie, trois immeubles de moindre dimension ont été vendus au Royaume-Uni pour un total de 2,8 millions d'euros, ce qui a permis de réaliser un résultat sur cession de 0,9 millions d'euros. A terme, Wereldhave entend vendre les immeubles d'une valeur inférieure à 20 millions d'euros. Les entrepôts logistiques du portefeuille seront également vendus à terme. Wereldhave souhaite augmenter la part des centres commerciaux dans le portefeuille jusqu'à 50-60% du total de bilan (actuellement 46%). La valeur totale des immeubles à vendre est d'environ 350 millions d'euros, soit 15% du portefeuille immobilier. Par leur nombre, ces immeubles représentent environ la moitié du portefeuille immobilier.

Le 28 octobre 2009, lors d'un rééquilibrage de la stratégie, Wereldhave a également annoncé qu'elle souhaitait donner la priorité à l'accroissement de son portefeuille immobilier jusqu'à un minimum de 400 millions d'euros par pays et par région. Wereldhave est actif dans six pays en Europe et dans trois régions aux États-Unis. Wereldhave choisira un secteur à privilégier pour chaque pays. Ceci permet d'optimiser le management, d'attirer et de retenir des connaissances et de l'expérience au niveau local, faisant de Wereldhave un acteur important sur tous ces marchés.

Portefeuille de développement

Les deux premiers immeubles de bureaux, sur un total de 20.000 m², du projet de promotion à San Antonio, aux États-Unis, seront mis en exploitation vers la fin du premier trimestre de 2010, lorsque les infrastructures seront achevées. Compte tenu du fait que Wereldhave a pris plus de temps pour les négociations avec les constructeurs, la mise en chantier du solde de la première phase a été reportée au quatrième trimestre. Il en est résulté des économies de coûts ainsi qu'un planning de livraison plus attractif, qui est désormais prévue pour 2011.

Le 25 septembre 2009, la commune de Nivelles, en Belgique, a accordé un permis de construire et un « permis socio-économique » pour l'agrandissement de 12.000 m² du centre commercial et la construction d'un retail park de 11.500 m². Le démarrage des travaux est prévu dans le courant du premier trimestre 2010.

Egalement en Belgique, à Tournai, nous envisageons une extension du centre commercial de 4.500 m² ainsi que la création d'un retail park de 10.000 m². En juin, la ville de Tournai a remis un avis positif sur le « Plan d'aménagement urbain ». Il est prévu de déposer une demande de permis de construire d'abord pour le retail park et ensuite pour l'extension à la fin de l'année 2009.

Prévisions

Sur l'ensemble de 2009, à cours de change constants, Wereldhave s'attend à un résultat direct se situant entre 4,85 et 4,90 euros par action. Pour le quatrième trimestre, Wereldhave prévoit une baisse de revenus locatifs variables en Finlande, des charges d'intérêts accrues dues au placement de l'emprunt convertible, des charges de maintenance restant à réaliser en 2009 et un taux de change du dollar américain inférieur à celui des trois premiers trimestres. De plus, un profit exceptionnel réalisé au premier semestre ne se répétera pas au second semestre.

Wereldhave bénéficie d'une position financière forte et est bien préparée pour profiter des opportunités du marché.

La Haye, le 10 novembre 2009

Directoire Wereldhave N.V.

Pour plus d'informations :

Informations pour analystes :

Wereldhave N.V.

Wereldhave N.V.

Richard W. Beentjes

Charles F. Bloema

Tel. + 31 70 346 93 25

Tel. + 31 70 346 93 25

www.wereldhave.com

Ces résultats seront expliqués lors d'une conférence à tenir aujourd'hui à 14:00 CET (qui peut être suivie par audiocast sur www.wereldhave.com).

Bilan du groupe au 30 septembre 2009

(montants x € 1.000)

	30 septembre 2009	31 décembre 2008
Actifs		
Actif immobilisé		
Immeubles en exploitation	2.412.777	2.645.969
Immeubles en construction	72.288	52.056
	2.485.065	2.698.025
Moyens d'exploitation	6.372	6.359
Immobilisations incorporelles	2.115	1.652
Actifs financiers	25.962	50.758
Créances fiscales latentes	2.663	799
Autres actifs long terme	24.797	24.861
	61.909	84.429
	2.546.974	2.782.454
Actif circulant		
Créances commerciales	16.441	12.376
Créances fiscales	1.490	3.612
Trésorerie	41.350	24.743
	59.281	40.731
	2.606.255	2.823.185
Capitaux propres et dettes		
Capitaux propres		
Capital souscrit	212.770	207.817
Agios	766.432	763.809
Réserve générale	653.482	836.811
Réserve de change	1.028	399
Réserve de réévaluation	-76.230	-68.553
	1.557.482	1.740.283
Intérêts minoritaires	114.803	119.889
	1.672.285	1.860.172
Dettes à long terme		
Emprunts et dettes	568.163	715.586
Obligations fiscales latentes	124.721	151.800
Autres dettes à long terme	21.365	21.347
	714.249	888.733
Dettes à court terme		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3.889	3.470
Impôt sur les sociétés	4.984	3.339
Emprunts	174.151	24.000
Autres dettes à court terme	36.697	43.471
	219.721	74.280
	2.606.255	2.823.185
Fonds propres par action (x € 1)	73,20	83,74
Fonds propres par action après conversion (x € 1)	74,35	84,72

Compte des résultats du groupe au 3^{ème} trimestre 2009

(montants x € 1.000)

	01-01-2009/30-09-2009	01-01-2008/30-09-2008
Revenus locatifs bruts	124.569	122.713
Charges locatives reçues	33.831	31.041
Total revenus	158.400	153.754
Charges locatives payées	-39.709	-34.357
Charges immobilières	-10.602	-9.796
	-50.311	-44.153
Revenus locatifs nets	108.089	109.601
Résultats d'évaluation	-222.441	-15.189
Résultats sur cessions immobilières	791	2.372
Frais généraux	-11.280	-10.791
Autres produits et charges	2.669	3.010
Résultat opérationnel	-122.172	89.003
Intérêt charges	-13.456	-20.451
Intérêt produits	1.465	2.316
Intérêt net	-11.991	-18.135
Autres charges et produits financières	440	-1.502
Résultat avant impôts	-133.723	69.366
Impôts sur le résultat	27.179	-4.072
Bénéfice / Perte	-106.544	65.294
Actionnaires	-109.575	58.940
Intérêts minoritaires	3.031	6.354
Bénéfice / Perte	-106.544	65.294
Bénéfice / Perte par action (x € 1)	-5,20	2,84
Bénéfice / Perte par action après conversion (x € 1)	-5,20	2,82

Compte des résultats du groupe du 3^{ème} trimestre 2009

(montants x € 1.000)

	01-07-2009/ 30-09-2009	01-07-2008/ 30-09-2008
Revenus locatifs bruts	40.972	41.478
Charges locatives reçues	<u>10.774</u>	<u>10.356</u>
Total revenus	51.746	51.834
Charges locatives payées	-12.555	-11.715
Charges immobilières	<u>-3.897</u>	<u>-3.664</u>
	<u>-16.452</u>	<u>-15.379</u>
Revenus locatifs nets	35.294	36.455
Résultats d'évaluation	-139.784	-15.264
Résultats sur cessions immobilières	785	2.401
Frais généraux	-3.810	-3.395
Autres produits et charges	<u>913</u>	<u>747</u>
Résultat opérationnel	-106.602	20.944
Intérêt charges	-4.017	-6.895
Intérêt produits	<u>410</u>	<u>837</u>
Intérêt net	-3.607	-6.058
Autres charges et produits financières	<u>-232</u>	<u>-2.967</u>
Résultat avant impôts	-110.441	11.919
Impôts sur le résultat	<u>17.835</u>	<u>957</u>
Bénéfice / Perte	<u>-92.606</u>	<u>12.876</u>
Actionnaires	-93.343	10.718
Intérêts minoritaires	<u>737</u>	<u>2.158</u>
Bénéfice / Perte	<u>-92.606</u>	<u>12.876</u>
Bénéfice / Perte par action (x € 1)	-4,42	0,52
Bénéfice / Perte par action après conversion (x € 1)	-4,42	0,55

Résultat direct et indirect au 3^{ème} trimestre 2009

(montants x € 1.000)

	01-01-2009/30-09-2009		01-01-2008/30-09-2008	
	direct	indirect	direct	indirect
Revenus locatifs bruts	124.569		122.713	
Charges locatives reçues	<u>33.831</u>		<u>31.041</u>	
Total revenus	158.400		153.754	
Charges locatives payées	-39.709		-34.357	
Charges immobilières	<u>-10.602</u>		<u>-9.796</u>	
	-50.311		-44.153	
Revenus locatifs nets	108.089		109.601	
Résultats sur réévaluations		-222.441		-15.189
Résultats sur cessions		791		2.372
Frais généraux	-11.280		-10.791	
Autres produits et charges	<u>2.669</u>		<u>2.410</u>	<u>600</u>
Résultat opérationnel	99.478	-221.650	101.220	-12.217
Intérêt charges	-12.234	-1.222	-19.236	-1.215
Intérêt produits	<u>1.465</u>		<u>2.316</u>	
Intérêt net	-10.769	-1.222	-16.920	-1.215
Autres charges et produits financières	<u>-1.247</u>	<u>1.687</u>	<u>-1.260</u>	<u>-242</u>
Résultat avant impôts	87.462	-221.185	83.040	-13.674
Impôts sur le résultat	<u>-1.635</u>	<u>28.814</u>	<u>-2.115</u>	<u>-1.957</u>
Bénéfice / Perte	<u>85.827</u>	<u>-192.371</u>	<u>80.925</u>	<u>-15.631</u>
Actionnaires	80.499	-190.074	75.625	-16.685
Intérêts minoritaires	<u>5.328</u>	<u>-2.297</u>	<u>5.300</u>	<u>1.054</u>
Bénéfice / Perte	<u>85.827</u>	<u>-192.371</u>	<u>80.925</u>	<u>-15.631</u>
Bénéfice / Perte par action (x € 1)	3,82	-9,02	3,64	-0,80
Bénéfice / Perte par action après conversion	3,82	-9,02	3,50	-0,68

Mouvements dans l'actif net consolidé

(montants x € 1.000)

	Actionnaires					Intérêts mino- ritaires	Actif net total
	Capital souscrit	Agios	Réserve générale	Réserve de ré- évaluation	Réserve de change		
Situation au 1^{er} janvier 2008	207.817	763.809	932.157	1.287	-55.005	122.545	1.972.610
Ecart de change	-	-	-	-	-3.084	62	-3.022
Réévaluations des actifs financiers destinés à la vente	-	-	-	336	-	160	496
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-2.522	-2.522
Bénéfice sur l'exercice	-	-	58.940	-	-	6.354	65.294
	207.817	763.809	991.097	1.623	-58.089	126.599	2.032.856
Dividende sur 2007	-	-	-96.635	-	-	-6.515	-103.150
Situation au 30 septembre 2008	207.817	763.809	894.462	1.623	-58.089	120.084	1.929.706
Situation au 1^{er} janvier 2009	207.817	763.809	836.811	399	-68.553	119.889	1.860.172
Ecart de change	-	-	-	-	-7.677	1	-7.676
Réévaluations des actifs financiers destinés à la vente	-	-	-	629	-	279	908
Composant dans l'actif net de l'emprunt obligataire convertible	-	7.576	-	-	-	-	7.576
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-2.091	-2.091
Bénéfice sur l'exercice	-	-	-109.575	-	-	3.031	-106.544
	207.817	771.385	727.236	1.028	-76.230	121.109	1.752.345
Dividende sur 2008	4.953	-4.953	-73.754	-	-	-6.306	-80.060
Situation au 30 septembre 2009	212.770	766.432	653.482	1.028	-76.230	114.803	1.672.285

État du résultat global de la période

	2009	2008
Bénéfice / Perte	-106.544	65.294
Ecart de change	-7.676	-3.022
Réévaluations des actifs financiers destinés à la vente	908	496
Composant dans l'actif net de l'emprunt obligataire	7.576	-
Autres mouvements	5.485	-2.522
Total des résultats réalisés et non-réalisés	-100.251	60.246
Actionnaires	-101.471	56.192
Intérêts minoritaires	1.220	4.054
	-100.251	60.246

Cash-flow consolidé

(montants x € 1.000)

	01-01-2009/30-09-2009	01-01-2008/30-09-2008
Activités opérationnelles		
<u>Bénéfice / Perte</u>	-106.544	65.294
Plus/moins :		
Charges d'intérêts et autres produits et frais financiers n'ayant pas généré de flux financier	-78	1.506
Résultats de réévaluations	222.441	15.189
Résultats sur cessions	-829	-2.372
Charges fiscales latentes	-28.329	1.957
Autres mouvements non trésorerie	557	457
	193.762	16.737
	87.218	82.031
Plus/moins: mouvements du capital courant	-238	5.659
<u>Cash-flow des activités opérationnelles</u>	86.980	87.690
Activités d'investissement		
Produits de cessions	2.841	5.966
Investissements en actif immobilisé et moyens d'exploitation	-34.662	-135.422
Investissements en intérêts minoritaires	-2.178	0
Investissements en actifs financiers	547	169
Investissements en immobilisations incorporelles	-563	-600
Investissements en autres actifs long terme	-3.361	94
Flux financiers sur contrats à terme	29.795	9.045
<u>Cash-flow des activités d'investissement</u>	-7.581	-120.748
Activités de financement		
Nouveaux emprunts	324.801	303.760
Remboursements	-303.104	-160.446
Remboursements autres dettes à long terme	-529	-3.166
Retrait des actions préférentielles	-3.405	0
Dividende payé	-73.754	-96.622
Dividende payé intérêts minoritaires	-6.306	-6.515
<u>Cash-flow des activités de financement</u>	-62.297	37.011
Augmentation de trésorerie	17.102	3.953
Trésorerie au 1 ^{er} janvier	24.743	16.803
Ecart de change au trésorerie	-495	1.186
Trésorerie au 30 septembre	41.350	21.942

Information par distribution géographique - au 3^{ème} trimestre 2009

	NL	BE	F	ES	SF	UK	USA	Total
Résultat								
Revenus locatifs bruts	21.743	19.410	3.863	8.529	22.065	14.351	34.608	124.569
Charges locatives reçues	3.194	4.571	1.497	1.999	5.014	985	16.571	33.831
Total des revenus	24.937	23.981	5.360	10.528	27.079	15.336	51.179	158.400
Charges locatives payées	-3.232	-5.097	-2.285	-2.664	-5.158	-1.341	-19.932	-39.709
Charges immobilières	-2.536	-1.061	-722	-452	-814	-923	-4.094	-10.602
Résultats sur réévaluations	-26.132	-7.244	-20.478	-17.205	-69.596	-33.308	-48.478	-222.441
Résultats sur cessions	-92	-	-	-	-	883	-	791
Frais généraux	-5.549	-1.737	-387	-441	-466	-1.148	-1.552	-11.280
Autres produits et charges	236	790	308	347	511	119	358	2.669
Intérêt	8.262	-117	-1.577	-2.052	-9.640	-4.280	-2.587	-11.991
Autres charges et produits financiers	2.648	614	-7	-240	-635	-68	-1.872	440
Impôts sur le résultat	1.655	-99	-44	3.627	15.066	2.297	4.677	27.179
Bénéfice	197	10.030	-19.832	-8.552	-43.653	-22.433	-22.301	-106.544
Total des actifs								
Immeubles en exploitation	372.610	375.123	160.298	155.169	521.839	196.028	631.710	2.412.777
Immeubles en construction	3.052	11.015	-	-	-	250	57.971	72.288
Autres segments actifs	573.555	18.650	4.078	9.144	1.286	37.894	28.605	673.212
moins: intercompany	-534.714	-	-	-	-	-17.308	-	-552.022
	414.503	404.788	164.376	164.313	523.125	216.864	718.286	2.606.255
Investissements en immeubles en exploitation et en construction								
	4.357	2.730	4.776	33	1.487	-1.413	19.527	31.497
Revenus locatifs per secteur								
Bureaux	1.075	8.436	1.933	4.553	417	9.234	28.822	54.470
Commerces	12.085	10.974	1.071	2.166	21.648	4.315	1.400	53.659
Industriel	8.583	-	859	1.810	-	802	-	12.054
Résidentiel	-	-	-	-	-	-	4.386	4.386
	21.743	19.410	3.863	8.529	22.065	14.351	34.608	124.569

Information par distribution géographique - au 3ème trimestre 2008

	NL	BE	F	ES	SF	UK	USA	Total
Résultat								
Revenus locatifs bruts	20.701	18.529	9.319	8.864	22.314	16.399	26.587	122.713
Charges locatives reçues	2.844	4.567	2.462	1.844	4.790	687	13.847	31.041
Total des revenus	23.545	23.096	11.781	10.708	27.104	17.086	40.434	153.754
Charges locatives payées	-2.832	-5.132	-2.545	-2.308	-4.850	-1.074	-15.616	-34.357
Charges immobilières	-2.296	-986	-793	-294	-725	-1.370	-3.332	-9.796
Résultats sur réévaluations	35	3.446	-1.952	7.100	7.139	-28.368	-2.589	-15.189
Résultats sur cessions	594	-	-	-	-41	1.819	-	2.372
Frais généraux	-5.356	-1.663	-611	-479	-456	-1.189	-1.037	-10.791
Autres produits et charges	1.004	683	179	248	542	119	235	3.010
Intérêt	14.832	25	-3.020	-4.951	-12.308	-7.232	-5.481	-18.135
Autres charges et produits financiers	72	586	-7	-207	-639	-87	-1.220	-1.502
Impôts sur le résultat	-848	-69	-42	-2.923	-4.202	4.333	-321	-4.072
Bénéfice	28.750	19.986	2.990	6.894	11.564	-15.963	11.073	65.294
Total des actifs								
Immeubles en exploitation	398.391	378.073	195.893	187.150	591.299	313.037	702.739	2.766.582
Immeubles en construction	2.859	9.430	-	-	-	265	35.839	48.393
Autres segments actifs	467.026	20.949	3.654	5.101	1.941	22.411	24.577	545.659
moins: intercompany	-442.952	-	-	-	-	-13.588	-	-456.540
	425.324	408.452	199.547	192.251	593.240	322.125	763.155	2.904.094
Investissements en immeubles en exploitation et en construction								
	1.528	4.617	103	266	3.445	-3.284	123.682	130.357
Revenus locatifs per secteur								
Bureaux	1.069	8.192	7.485	4.637	402	10.212	21.225	53.222
Commerces	11.575	10.337	1.017	2.474	21.912	5.111	1.322	53.748
Industriel	8.057	-	817	1.753	-	1.076	-	11.703
Résidentiel	-	-	-	-	-	-	4.040	4.040
	20.701	18.529	9.319	8.864	22.314	16.399	26.587	122.713

Explication

	30 septembre 2009	30 septembre 2008
Dettes portant intérêt <i>(montants x EUR 1.000)</i>		
A long terme		
Dettes bancaires et emprunts subordonnés	114.287	473.954
Emprunts hypothécaires	38.199	43.878
Emprunt obligataire convertible	415.677	194.435
	568.163	712.267
A court terme		
Dettes portant intérêt	174.151	24.000
	742.314	736.267

Mouvements des dettes portant intérêt

Situation au 1 ^{er} janvier 2008	592.597
Ecart de change	-669
Nouveaux emprunts	312.841
Remboursements	-170.155
Amortissements	438
Intérêts comptabilisés sur le component dans l'actif net de l'emprunt obligataire	1.215
Situation au 30 septembre 2008	736.267
Situation au 1 ^{er} janvier 2009	739.586
Ecart de change	-12.802
Nouveaux emprunts	321.501
Remboursements	-300.285
Amortissements	614
Component dans l'actif net de l'emprunt obligataire	-7.576
Intérêts comptabilisés sur le component dans l'actif net de l'emprunt obligataire	1.276
Situation au 30 septembre 2009	742.314

Parties liées

Pour autant que la société le sache, aucune transaction n'a eu lieu durant de 2009 avec des personnes ou des organismes devant être considérés comme intéressés directs à la société.

Données par action <i>(montants par action x EUR 1)</i>	30 septembre 2009	30 septembre 2008
Nombre d'actions donnant droit à dividende	21.276.988	20.781.735
Bénéfice par action donnant droit à dividende	-5,15	2,84
Nombre moyen d'actions	21.071.994	20.781.735
Bénéfice par action après conversion complète des obligations	-5,20	2,82
Actif net par action après conversion complète des obligations	74,35	87,73
Mouvements de l'actif net par action donnant droit à dividende	2009	2008
Actif net au 1 ^{er} janvier	83,74	89,02
Dividende de l'année dernière	-3,55	-4,65
Dividende en actions de l'année dernière	-1,87	-
	78,32	84,37
Autres mouvements des fonds propres	0,03	-0,13
Résultat direct de l'année en cours	3,78	3,64
Résultat indirect de l'année en cours	-8,93	-0,80
	-5,15	2,84
Actif net au 30 septembre	73,20	87,08
Répartition géographique du portefeuille en exploitation (en %)	30-9-2009	30-9-2008
Belgique	16	14
Finlande	22	21
France	7	7
Pays-Bas	15	14
Espagne	6	7
Royaume-Uni	8	11
Etats-Unis	26	26
Répartition de l'immobilier en exploitation par secteur (en %)		
Bureaux	45	46
Commerces	46	45
Industriel	7	7
Résidentiel	2	2

Mouvements dans investissements et développements

	Investissements	Développements	Total
Situation au 1 ^{er} janvier 2009	2.645.969	52.056	2.698.025
Ecart de change	-24.820	-2.057	-26.877
Achats	-	-	-
Investissements	11.080	22.289	33.369
De / à développements	-	-	-
Cessions	-1.872	-	-1.872
Réévaluations	-217.580	-	-217.580
Situation au 30 septembre 2009	2.412.777	72.288	2.485.065
Investissements à valeur juste	2.412.777	2.340	2.415.117
Investissements au prix de revient	-	69.948	69.948
	2.412.777	72.288	2.485.065

revenus locatifs par pays (x EUR 1 mio)

	revenus locatifs bruts		charges immobilières et solde des charges locatives et frais d'exploitation		revenus locatifs nets	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Belgique	19,4	18,5	1,6	1,5	17,8	17,0
Finlande	22,1	22,3	1,0	0,8	21,1	21,5
France	3,9	9,3	1,5	0,9	2,4	8,4
Pays-Bas	21,7	20,7	2,6	2,3	19,1	18,4
Espagne	8,5	8,9	1,1	0,8	7,4	8,1
Royaume-Uni	14,4	16,4	1,3	1,7	13,1	14,7
Etats-Uni	34,6	26,6	7,4	5,1	27,2	21,5
	124,6	122,7	16,5	13,1	108,1	109,6

revenus locatifs per secteur (x EUR 1 mio)

	revenus locatifs bruts		charges immobilières et solde des charges locatives et frais d'exploitation		revenus locatifs nets	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Bureaux	54,5	53,2	9,2	6,2	45,3	47,0
Commerces	53,7	53,8	3,8	3,7	49,9	50,1
Industriel	12,0	11,7	0,8	0,7	11,2	11,0
Résidentiel	4,4	4,0	2,7	2,5	1,7	1,5
	124,6	122,7	16,5	13,1	108,1	109,6

Principes comptables 2009

Les communiqués intermédiaires ne sont pas audités par le commissaire aux comptes. Le rapport financier intermédiaire doit être lu conjointement avec le rapport annuel 2008. Le rapport a été préparé conformément aux standards internationaux sur les rapports financiers (IFRS) tel qu'approuvé et avalisé par la Commission de l'Union Européenne jusqu'au 30 septembre 2009. Depuis le 1^{er} janvier 2009, les immeubles construits ou développés en vue d'un investissement sont classifiés « investissement en construction » (« IPUC ») et sont tombés dans le domaine des normes IAS 40. L'IPUC pour lequel un montant substantiel de risques a été réduit ou éliminé et dont la juste valeur est déterminable de manière fiable, sera évalué à sa juste valeur. Dans les autres cas, l'IPUC sera évalué à prix coûtant. Les risques du projet sont considérés comme réduits si toutes les autorisations administratives nécessaires ont été obtenues, si les contrats obligatoires ont été signés avec les principaux contractants et si l'immeuble est substantiellement préloqué. En raison de l'état actuel des projets IPUC, l'impact sur les comptes Wereldhave de ce changement comptable est estimé à zéro.

En accord avec PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Wereldhave a décidé, qu'à compter du 3^e trimestre 2009, le cash-flow consolidé serait présenté sur la base des taux de change moyens pondérés. Cela induit une différence dans le cash flow des activités d'investissement au 30 septembre 2008, 31 décembre 2008 et 30 juin 2009 de respectivement € 1.6 million, € - 1.3 million et € 0.4 million.

Expense ratio

Pour les premiers trois trimestres 2009, le ratio des dépenses, basé sur la loi de supervision financière, s'élève à 2,07 % (2008 : 1,67 %). Le pourcentage est calculé comme le quotient des dépenses immobilières, des charges générales et le patrimoine moyen pendant la période comptable.