

- **Bénéfice par action EUR 2,32**
- **Résultat direct par action EUR 2,43**
- **Taux d'occupation 94,7%**
- **L'action Wereldhave composante de l'indice AEX**

## Chiffres Clés

(en EUR)

<b>Résultats</b>	<b>1er semestre 2008</b>	1er semestre 2007	<b>Δ</b>
Bénéfice <sup>1)</sup>	<b>52.4 mln</b>	114.7 mln	-54.3%
Résultat direct <sup>1)</sup>	<b>54.0 mln</b>	56.7 mln	-4.7%
Résultat indirect <sup>1)</sup>	<b>-1.6 mln</b>	58.0 mln	-102.8%
Bénéfice par action <sup>2)</sup>	<b>2.32</b>	5.31	-56.3%
Résultat direct par action <sup>2)</sup>	<b>2.43</b>	2.57	-5.4%
<b>Fonds</b>	<b>30-6-2008</b>	31-12-2007	<b>Δ</b>
Immobilier en exploitation	<b>2,610.4 mln</b>	2,668.0 mln	-2.2%
Capitaux propres <sup>3)</sup>	<b>1,893.4 mln</b>	1,972.6 mln	-4.0%
Actif net par action <sup>4)</sup>	<b>85.32</b>	89.02	-4.2%

1) y inclus intérêt minoritaire

2) hors intérêt minoritaire

3) y inclus intérêt minoritaire et bénéfice de l'exercice

4) hors intérêt minoritaire, inclus bénéfice de l'exercice, 2007 avant distribution du bénéfice

### Bénéfice

Le bénéfice pour le premier semestre de 2008 se monte à 52,4 millions d'euros, ou 2,32 euros par action (premier semestre 2007: 114,7 millions d'euros, ou 5,31 euros par action). L'agitation sur les marchés financiers et la crise des subprimes a mis fin à des années de réévaluations positives du portefeuille. Les valeurs des immeubles se sont stabilisées, ce qui résulte d'une diminution de l'écart de réévaluation du portefeuille et d'une baisse des plus-values réalisées sur cession d'actifs. La réévaluation du portefeuille pour le premier semestre de 2008 était légèrement positive dans tous les pays, à l'exception du Royaume-Uni et de la France.

### Résultat direct

Le résultat direct pour le premier semestre de 2008 se monte à 54,0 millions d'euros, inférieur de 2,7 millions d'euros, ou 4,7%, au résultat du premier semestre de 2007. Les écarts de change sur la livre sterling et le dollar ont eu un effet négatif de EUR 1,8 mln sur le résultat direct. Un bénéfice occasionnelle de EUR 2.2 mln en 2007 ne s'est pas répété en 2008, ce qui a provoqué une chute des produits financiers. Une baisse des taux d'intérêt (principalement aux Etats-Unis) a permis de limiter à EUR 0,3 mln l'augmentation des charges d'intérêt liées aux acquisitions immobilières. Le taux d'occupation pour le premier semestre est de 94,7%, une augmentation de 0,7% comparé avec le premier trimestre de 2008.

Partout en Belgique, l'occupation s'est améliorée. Voici le taux d'occupation par secteur : bureaux 90,3%, commerces 98,9%, industriel 96,3% et résidentiel 93,3%.

**Résultat indirect** Le résultat indirect pour le premier semestre 2008 se monte à – 1,6 millions d'euros (premier semestre 2007: 58,0 millions d'euros). La baisse est principalement due à des réévaluations et des résultats de cessions inférieures.

Au cours du premier semestre, les réévaluations du portefeuille se sont plus ou moins stabilisées. La réévaluation pour le premier semestre a été d'EUR 2.8 mln comparativement aux EUR 64.3 du premier semestre 2007. A cause d'une réévaluation négative des instruments financiers, le résultat total sur réévaluations se monte à EUR 0,1 mln (premier semestre 2007: EUR 60,5 mln). Au Royaume-Uni, les effets de la crise financière ont eu des répercussions sur la baisse des réévaluations du portefeuille depuis déjà quelques trimestres. En France, la valeur du portefeuille a baissé en vue de la rénovation d'un centre commercial. Le taux moyen pondéré net du portefeuille s'est élevé de 0,1 % à 6 %.

Durant le premier semestre 2008, seul un immeuble industriel a été cédé au Royaume-Uni. En conséquence, les résultats sur cession d'actifs ont chuté de EUR 7.9 mln par rapport au premier trimestre 2007. Le poste autres charges et produits financiers a augmenté de EUR 0.6 mln suite au règlement par une compagnie d'assurance incendie d'un litige de 2001. Les écarts de change ont eu un effet négatif (non réalisé) de 3,3 millions d'euros sur le résultat indirect.

**Capitaux propres** Le patrimoine actuel se montait au 30 juin 2008 à 1.893,4 millions d'euros (31 décembre 2007: 1.972,6 millions avant répartition des bénéfices). Cela représente 69% du bilan (31 décembre 2007: 70%). Les différences de cours ont eu un effet de – 65,4 millions d'euros sur la valeur du portefeuille, avec un résultat de – 29,4 millions d'euros dans les fonds propres. Le 30 juin 2008 la valeur intrinsèque s'élève à 85,32 euros (31 décembre 2007: 84,37 euros après répartition des bénéfices). Aucune action convertible n'a été présentée pour conversion. Au 30 juin 2008, le nombre d'actions normales actives se montait inchangé à 20.781.735.

**Portefeuille immobilier** Pendant le premier semestre de 2008, le portefeuille n'a pas changé, à l'exception de la vente d'un immeuble industriel de 2.100 m<sup>2</sup> à Winchester, au Royaume-Uni pour 2,8 millions d'euros.

**Prévisions** Wereldhave a décidé de ne pas investir en Turquie en raison de la forte baisse des rendements initiaux et de l'instabilité politique de la Turquie.

L'action Wereldhave sera une composante de l'indice boursier néerlandais principal AEX. Le flottant des actions ordinaires est de 100%. Wereldhave s'attend à ce que l'entrée dans l'index AEX ait un effet positif sur le volume des affaires dans ses actions.

Wereldhave prévoit sur toute l'année 2008, si les cours de changes restent les mêmes, un résultat direct entre EUR 4,75 and EUR 4,85 par action.

La Haye, le 7 août 2008

Directoire Wereldhave N.V.

Pour de plus amples 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](http://www.wereldhave.com)

## Bilan du groupe au 30 juin 2008

(montants x € 1.000)

	30 juin 2008	31 décembre 2007
<b>Actifs</b>		
<b>Actif immobilisé</b>		
Immeubles en exploitation	2,610,363	2,668,032
Immeubles en construction	42,844	40,430
Moyens d'exploitation	6,523	6,531
Actifs financiers	16,919	21,787
Immobilisations incorporelles	1,256	844
Autres actifs long terme	24,525	24,606
	<u>2,702,430</u>	<u>2,762,230</u>
<b>Actif circulant</b>		
Créances commerciales	11,694	10,840
Créances fiscales	10,018	12,764
Trésorerie	25,807	16,803
	<u>47,519</u>	<u>40,407</u>
<b>Actif total</b>	<u><u>2,749,949</u></u>	<u><u>2,802,637</u></u>
<b>Capitaux propres</b>		
Capital souscrit	207,817	207,817
Agios	763,809	763,809
Réserve générale	883,744	932,157
Réserve de change	1,844	1,287
Réserve de réévaluation	-84,218	-55,005
	<u>1,772,996</u>	<u>1,850,065</u>
Intérêts minoritaires	120,376	122,545
	<u>1,893,372</u>	<u>1,972,610</u>
<b>Dettes à long terme</b>		
Emprunts et dettes	559,945	535,906
Obligations fiscales latentes	163,287	163,219
Autres dettes à long terme	23,298	23,802
	<u>746,530</u>	<u>722,927</u>
<b>Dettes à court terme</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3,603	4,229
Impôt sur les sociétés	3,411	5,649
Emprunts	65,628	56,691
Autres dettes à court terme	37,405	40,531
	<u>110,047</u>	<u>107,100</u>
<b>Passif total</b>	<u><u>2,749,949</u></u>	<u><u>2,802,637</u></u>
Fonds propres par action (x € 1)	85.32	89.02
Fonds propres par action après conversion (x € 1)	86.10	89.43

## Compte des résultats du groupe du 1er semestre 2008

(montants x € 1.000)

	1er semestre 2008	1er semestre 2007
Revenus locatifs bruts	81,235	81,719
Charges locatives reçues	<u>20,685</u>	<u>20,739</u>
Total revenus	101,920	102,458
Charges locatives payées	-22,642	-22,919
Charges immobilières	<u>-6,132</u>	<u>-6,453</u>
	<u>-28,774</u>	<u>-29,372</u>
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>73,146</b>	73,086
Résultats d'évaluation	75	60,511
Résultats sur cessions immobilières	-29	7,898
Frais généraux	-7,396	-7,010
Autres produits et charges	<u>2,263</u>	<u>3,961</u>
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>68,059</b>	138,446
Intérêt	-12,077	-11,812
Autres charges et produits financiers	<u>1,465</u>	<u>273</u>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>57,447</b>	126,907
Impôts sur le résultat	<u>-5,029</u>	<u>-12,249</u>
<b>Bénéfice</b>	<b><u>52,418</u></b>	<b><u>114,658</u></b>
Actionnaires	48,222	110,287
Intérêts minoritaires	<u>4,196</u>	<u>4,371</u>
<b>Bénéfice</b>	<b><u>52,418</u></b>	<b><u>114,658</u></b>
Bénéfice par action (x € 1)	2.32	5.31
Bénéfice par action après conversion (x € 1)	2.27	4.99

## Résultat direct et indirect du 1er semestre 2008

(montants x € 1.000)

	1er semestre 2008		1er semestre 2007	
	direct	indirect	direct	indirect
Revenus locatifs bruts	81,235		81,719	
Charges locatives reçues	<u>20,685</u>		<u>20,739</u>	
Total Revenus	101,920		102,458	
Charges locatives payées	-22,642		-22,919	
Charges immobilières	<u>-6,132</u>		<u>-6,453</u>	
	-28,774		-29,372	
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>73,146</b>		73,086	
Résultats sur réévaluations		75		60,511
Résultats sur cessions		-29		7,898
Frais généraux	-7,396		-7,010	
Autres produits et charges	<u>1,663</u>	<u>600</u>	<u>3,961</u>	<u></u>
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>67,413</b>	<b>646</b>	70,037	68,409
Intérêt	-11,270	-807	-11,009	-803
Autres charges et produits financières	<u>-688</u>	<u>2,153</u>	<u>-484</u>	<u>757</u>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>55,455</b>	<b>1,992</b>	58,544	68,363
Impôts sur le résultat	<u>-1,425</u>	<u>-3,604</u>	<u>-1,848</u>	<u>-10,401</u>
<b>Bénéfice</b>	<b><u>54,030</u></b>	<b><u>-1,612</u></b>	<b><u>56,696</u></b>	<b><u>57,962</u></b>
Actionnaires	50,476	-2,254	53,384	56,903
Intérêts minoritaires	<u>3,554</u>	<u>642</u>	<u>3,312</u>	<u>1,059</u>
<b>Bénéfice</b>	<b><u>54,030</u></b>	<b><u>-1,612</u></b>	<b><u>56,696</u></b>	<b><u>57,962</u></b>
Bénéfice par action (x € 1)	2.43	-0.11	2.57	2.74
Bénéfice par action après conversion (x € 1)	2.33	-0.06	2.46	2.53

## 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			
<b>Situation au 1<sup>er</sup> janvier 2007</b>	207,817	763,809	811,768	1,875	-9,060	113,996	1,890,205	
Ecart de change	a	-	-	-	-7,909	-	-7,909	
Réévaluations des actifs financiers destinés à la vente		-	-	277	-	129	406	
Bénéfice sur l'exercice		-	110,287	-	-	4,371	114,658	
		207,817	763,809	922,055	2,152	-16,969	118,496	1,997,360
Dividende sur 2006	b	-	-	-95,596	-	-	-6,358	-101,954
<b>Situation au 30 juin 2007</b>		<u>207,817</u>	<u>763,809</u>	<u>826,459</u>	<u>2,152</u>	<u>-16,969</u>	<u>112,138</u>	<u>1,895,406</u>
<b>Situation au 1<sup>er</sup> janvier 2008</b>		207,817	763,809	932,157	1,287	-55,005	122,545	1,972,610
Ecart de change	c	-	-	-	-	-29,213	-139	-29,352
Réévaluations des actifs financiers destinés à la vente		-	-	-	557	-	260	817
Bénéfice sur l'exercice		-	-	48,222	-	-	4,196	52,418
		207,817	763,809	980,379	1,844	-84,218	126,862	1,996,493
Dividende sur 2007	c	-	-	-96,635	-	-	-6,486	-103,121
<b>Situation au 30 juin 2008</b>		<u>207,817</u>	<u>763,809</u>	<u>883,744</u>	<u>1,844</u>	<u>-84,218</u>	<u>120,376</u>	<u>1,893,372</u>

### Explication sur les mouvements consolidés dans l'actif net

#### a) Ecart de change

Ecart de change sur investissements net dans sociétés étrangères	-10,206
Transactions de couverture sur investissements net dans sociétés étrangères	2,609
Ecart de change sur les résultats en devises étrangères (différence entre les taux de passage et les taux moyens)	-312
	<u>-7,909</u>

#### b) Dividende sur 2006

Actions ordinaires (EUR 4.60 par action)	<u>-95,596</u>
--	----------------

#### c) Ecart de change

Ecart de change sur investissements net dans sociétés étrangères	-47,598
Transactions de couverture sur investissements net dans sociétés étrangères	18,408
Ecart de change sur les résultats en devises étrangères (différence entre les taux de passage et les taux moyens)	-162
	<u>-29,352</u>

#### d) Dividende sur 2007

Actions ordinaires (EUR 4.65 par action)	<u>-96,635</u>
--	----------------

## Cash-flow consolidé

(montants x € 1.000)

	1er semestre 2008	1er semestre 2007
<b>Activités opérationnelles</b>		
<u>Bénéfice</u>	<b>52,418</b>	114,658
Ecarts de change	<b>-487</b>	-45
	<b>51,931</b>	114,613
Plus/moins :		
Charges d'intérêts et autres produits et frais financiers n'ayant pas généré de flux financier	<b>-1,451</b>	458
Résultats de réévaluations	<b>-75</b>	-60,511
Résultats sur cessions	<b>29</b>	-7,898
Charges fiscales latentes	<b>3,604</b>	10,401
Autres mouvements de réserves	<b>305</b>	323
Ecarts de change des dettes fiscales latentes	<b>-1,814</b>	-546
	<b>598</b>	-57,773
	<b>52,529</b>	56,840
Plus/moins: mouvements du capital courant	<b>-2,400</b>	5,728
<u>Cash-flow des activités opérationnelles</u>	<b>50,129</b>	62,568
<b>Activités d'investissement</b>		
Produits de cessions	<b>2,710</b>	85,867
Investissements en actif immobilisé et moyens d'exploitation	<b>-10,841</b>	-173,680
Investissements en actifs financiers	<b>-1,689</b>	-3,770
<u>Cash-flow des activités d'investissement</u>	<b>-9,820</b>	-91,583
<b>Activités de financement</b>		
Nouveaux emprunts	<b>192,525</b>	219,437
Remboursements	<b>-141,522</b>	-73,793
Mouvements autres dettes à long terme	<b>-625</b>	-1,583
Dividendes minoritaires	<b>-6,486</b>	-6,358
Dividende payé	<b>-96,352</b>	-94,844
Flux financiers sur contrats à terme	<b>21,155</b>	6,572
<u>Cash-flow des activités de financement</u>	<b>-31,305</b>	49,431
<b>Augmentation de trésorerie</b>	<b>9,004</b>	20,416
Trésorerie au 1 <sup>er</sup> janvier	<b>16,803</b>	19,919
Augmentation	<b>9,004</b>	20,416
<b>Trésorerie au 30 juin</b>	<b>25,807</b>	40,335

## Explication

### Dettes portant intérêt (montants x EUR 1.000)

#### A long terme

Dettes bancaires et emprunts subordonnés  
Emprunts hypothécaires  
Emprunt obligataire convertible

#### A court terme

Dettes portant intérêt

	30 juin 2008	30 juin 2007
	<b>322,324</b>	336,363
	<b>43,752</b>	64,949
	<b>193,869</b>	191,614
	<b>559,945</b>	592,926
	<b>65,628</b>	89,661
	<b>625,573</b>	682,587

### Mouvements des dettes portant intérêt

Situation au 1 <sup>er</sup> janvier 2007	541,039
Ecart de change	-5,292
Nouveaux emprunts	219,437
Remboursements	-73,793
Amortissements	393
Intérêts comptabilisés sur le component dans l'actif net de l'emprunt obligataire	803
Situation au 30 juin 2007	<u>682,587</u>
Situation au 1 <sup>er</sup> janvier 2008	592,597
Ecart de change	-19,074
Nouveaux emprunts	192,525
Remboursements	-141,522
Amortissements	240
Intérêts comptabilisés sur le component dans l'actif net de l'emprunt obligataire	807
Situation au 30 juin 2008	<u>625,573</u>

### Parties liées

Pour autant que la société le sache, aucune transaction n'a eu lieu durant le premier semestre de 2008 avec des personnes ou des organismes devant être considérés comme intéressés directs à la société.



<b>Données par action</b> <i>(montants par action x EUR 1)</i>	<b>30-6-2008</b>	<b>30-6-2007</b>
Nombre d'actions donnant droit à dividende	<b>20,781,735</b>	20,781,735
Bénéfice par action donnant droit à dividende	<b>2.32</b>	5.31
Nombre moyen d'actions	<b>20,781,735</b>	20,781,735
Bénéfice par action après conversion complète des obligations	<b>2.27</b>	4.99
Actif net par action après conversion complète des obligations	<b>85.32</b>	86.45
<b>Mouvements de l'actif net par action donnant droit à dividende</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Actif net au 1 <sup>er</sup> janvier	<b>89.02</b>	85.47
Dividende de l'année dernière	<b>-4.65</b>	-4.60
	<b>84.37</b>	80.87
Autres mouvements des fonds propres	<b>-1.37</b>	-0.37
Résultat direct de l'année en cours	<b>2.43</b>	2.57
Résultat indirect de l'année en cours	<b>-0.11</b>	2.74
	<b>2.32</b>	5.31
Actif net au 30 juin	<b>85.32</b>	85.81
<b>Répartition géographique du portefeuille en exploitation (en %)</b>	<b>30-6-2008</b>	30-6-2007
Belgique	<b>14</b>	14
Finlande	<b>23</b>	20
France	<b>7</b>	7
Pays-Bas	<b>15</b>	15
Espagne	<b>7</b>	5
Royaume-Uni	<b>13</b>	16
Etats-Unis	<b>21</b>	23
<b>Répartition de l'immobilier en exploitation par secteur (en %)</b>		
Bureaux	<b>44</b>	48
Commerces	<b>47</b>	42
Industriel	<b>7</b>	8
Résidentiel	<b>2</b>	2

## Mouvements dans investissements et développements

	Investissements	Développements	Total
Situation au 1 <sup>er</sup> janvier 2008	2,668,032	40,430	2,708,462
Ecart de change	-65,362	-1,928	-67,290
Investissements	7,192	4,342	11,534
De développements	-	-	-
Achats	-	-	-
Cessions	-2,638	-	-2,638
Réévaluations	3,139	-	3,139
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Situation au 30 juin 2008	2,610,363	42,844	2,653,207

### revenus locatifs par pays

	revenus locatifs bruts		charges immobilières et solde des charges locatives et frais d'exploitation		revenus locatifs nets	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
(x EUR 1 mio)						
Belgique	12,1	12,2	1,0	1,0	11,1	11,2
Finlande	14,9	14,2	0,5	0,6	14,4	13,6
France	6,2	6,6	0,6	0,5	5,6	6,1
Pays-Bas	13,8	15,4	1,3	1,6	12,5	13,8
Espagne	5,9	4,5	0,4	0,5	5,5	4,0
Royaume-Uni	11,0	13,4	1,1	0,9	9,9	12,5
Etats-Uni	17,3	15,4	3,2	3,5	14,1	11,9
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	81,2	81,7	8,1	8,6	73,1	73,1

### revenus locatifs per secteur

	2008	2007	2008	2007	2008	2007
(x EUR 1 mio)						
Bureaux	34,8	35,7	3,9	4,0	30,9	31,7
Commerces	35,9	34,3	2,2	2,3	33,7	32,0
Industriel	7,8	8,7	0,4	0,5	7,4	8,2
Résidentiel	2,7	3,0	1,6	1,8	1,1	1,2
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	81,2	81,7	8,1	8,6	73,1	73,1

#### Principes comptables

Les chiffres sur le premier semestre 2008 ont été comptabilisés sur la base de IAS 34 "information financière intermédiaire". Cette information doit être lue en correspondance avec les comptes annuels sur l'exercice clos au 31 décembre 2007. En 2008 Wereldhave n'a pas adopté des nouvelles standards et interprétations IFRS.

#### Expense ratio

L'expense ratio sur le premier semestre de 2008 s'élève, sur la base de la Loi sur la supervision financière à 1,63% (2007 : 1,67%). Ce taux a été calculé comme étant le quotient des coûts d'exploitation et de gestion et les capitaux propres pondérés du période de rapportage.