

- **Bénéfice par action EUR 2,84**
- **Résultat direct par action EUR 3,64**
- **Revision à la hausse de la prévision du résultat direct 2008**
- **Dividende de 2008 certainement égalera celui de 2007**

Chiffres Clés

(en EUR)

Résultats	3 ^{ème} trimestre 2008	3 ^{ème} trimestre 2007	Δ
Bénéfice ¹⁾	65,3 mln	146,7 mln	-55,5%
Résultat direct ¹⁾	80,9 mln	83,0 mln	-2,5%
Résultat indirect ¹⁾	-15,6 mln	63,7 mln	-124,5%
Bénéfice par action ²⁾	2,84	6,77	-58,1%
Résultat direct par action ²⁾	3,64	3,76	-3,2%
Fonds	30-9-2008	31-12-2007	Δ
Immobilier en exploitation	2.766,6 mln	2.668,0 mln	3,7%
Capitaux propres ³⁾	1.929,7 mln	1.972,6 mln	-2,2%
Actif net par action ⁴⁾	87,08	89,02	-2,2%

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 les neuf premiers mois de 2008 (Résultat direct et indirect) se monte à 65,3 millions d'euros, soit 2,84 euros par action (Neuf premiers mois de 2007 : 146,7 millions d'euros, soit 6,77 euros par action). La diminution est due principalement à des résultats d'évaluation en baisse. Le résultat total sur réévaluations se monte à 15,2 millions d'euros, avec des réévaluations négatives au Royaume-Uni, aux Etats-Unis et en France.

Résultat direct

Le résultat direct jusqu'au 30 septembre 2008 se monte à 80,9 millions d'euros, inférieur de 2,1 millions d'euros, ou 2,5 %, au résultat de 2007. Ecart de change ont provoqué une baisse de revenu locatif net de 1,5 millions d'euros. Une diminution des frais financiers, principalement due à une baisse des taux d'intérêt aux Etats-Unis, a contribué à améliorer le résultat direct de 2,1 millions d'euros. Un bénéfice exceptionnel de 2,2 millions d'euros en 2007 ne s'est pas reproduit en 2008, ce qui a provoqué une baisse du résultat direct. Les écarts de change ont eu un effet négatif total de - 2,6 millions d'euros. Le taux d'occupation pour le troisième trimestre s'est élevé à 94,8 % (deuxième trimestre 2008 : 94,7 %). Le taux d'occupation par secteur s'établit à : bureaux 91,4 %, commerces 98,3 %, industriel 96,7 % et résidentiel 92,6 %.

Résultat indirect Le résultat indirect jusqu'au 30 septembre 2008 se monte à -15,6 millions d'euros (jusqu'au troisième trimestre de 2007 : 63,7 millions d'euros). La baisse est principalement due à des réévaluations moindres.

Les réévaluations des instruments financiers se montent à -0,4 millions d'euros, les réévaluations du portefeuille se montent à -14,8 millions d'euros (jusqu'au 3^{ème} trimestre 2007 : 66,8 millions d'euros). Aux Pays-Bas, en Belgique, en Espagne et en Finlande, la valeur du portefeuille a augmenté, alors qu'au Royaume-Uni, aux Etats-Unis et en France, les réévaluations du portefeuille sont négatives. Bien que ce ne soit pas encore évident sur certains marchés, Wereldhave s'attend à ce que les taux de capitalisation augmentent provoquant ainsi une baisse de la valeur du portefeuille.

Les résultats sur cession d'actifs ont chuté de 5,4 millions d'euros par rapport aux neuf premiers mois de 2007. Le poste autres charges et produits financiers a augmenté de 0,6 millions d'euros 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 -3,2 millions d'euros sur le résultat indirect.

Capitaux propres

Le patrimoine actuel se montait au 30 septembre 2008 à 1.929,7 millions d'euros (31 décembre 2007 : 1.972,6 millions d'euros avant répartition des bénéfiques). Cela représente 66 % du bilan (31 décembre 2007 : 70 %). Les différences de cours ont eu un effet négatif de -10 millions d'euros sur la valeur du portefeuille, avec un résultat en baisse de -3 millions d'euros dans les fonds propres. Au 30 septembre 2008, la valeur intrinsèque par action s'élevait à 87,08 euros (31 décembre 2007 : 84,37 euros après répartition des bénéfiques). Aucune action convertible n'a été présentée pour conversion. Au 30 septembre 2008, le nombre d'actions normales actives restait inchangé à 20.781.735.

Portefeuille immobilier

Le 8 septembre 2008, Wereldhave a acquis Diamondview, un immeuble de bureaux de 28.500 m² à San Diego en Californie, aux Etats-Unis, pour une valeur de 161 millions de dollars. Un bénéfice sur cessions immobilières de 1,8 millions d'euros a été réalisé par la vente d'un immeuble industriel de 1.000 m² au Royaume-Uni. Il n'y a pas eu d'autres changements dans la composition du portfolio.

Prévisions

Wereldhave bénéficie d'un solide ratio dettes/capitaux propres. Wereldhave n'a pas d'emprunts à échéance 2008 ou 2009 nécessitant un refinancement et dispose de capacités de financement suffisantes pour les investissements futurs dans son portefeuille de développement.

Wereldhave a revu à la hausse sa prévision du résultat direct. Pour l'année 2008, Wereldhave prévoit un résultat direct par action compris entre 4,80 euros et 4,90 euros, étant donné la stabilité des taux monétaires. Le dividende de l'année 2008 certainement égalera celui de 2007.

La Haye, le 7 novembre 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

Bilan du groupe au 30 septembre 2008

(montants x € 1.000)

	30 septembre 2008	31 décembre 2007
Actifs		
Actif immobilisé		
Immeubles en exploitation	2.766.582	2.668.032
Immeubles en construction	48.393	40.430
Moyens d'exploitation	6.493	6.531
Actifs financiers	15.578	21.787
Immobilisations incorporelles	1.444	844
Autres actifs long terme	26.198	24.606
	2.864.688	2.762.230
Actif circulant		
Créances commerciales	14.528	10.840
Créances fiscales	2.936	12.764
Trésorerie	21.942	16.803
	39.406	40.407
Actif total	2.904.094	2.802.637
Capitaux propres		
Capital souscrit	207.817	207.817
Agios	763.809	763.809
Réserve générale	894.462	932.157
Réserve de change	1.623	1.287
Réserve de réévaluation	-58.089	-55.005
	1.809.622	1.850.065
Intérêts minoritaires	120.084	122.545
	1.929.706	1.972.610
Dettes à long terme		
Emprunts et dettes	712.267	535.906
Obligations fiscales latentes	163.996	163.219
Autres dettes à long terme	21.432	23.802
	897.695	722.927
Dettes à court terme		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2.747	4.229
Impôt sur les sociétés	3.628	5.649
Emprunts	24.000	56.691
Autres dettes à court terme	46.318	40.531
	76.693	107.100
Passif total	2.904.094	2.802.637
Fonds propres par action (x € 1)	87,08	89,02
Fonds propres par action après conversion (x € 1)	87,73	89,43

Compte des résultats du groupe au 3ème trimestre 2008

(montants x € 1.000)

	01-01-2008/30-09-2008	01-01-2007/30-09-2008
Revenus locatifs bruts	122.713	124.153
Charges locatives reçues	31.041	29.693
Total revenus	153.754	153.846
Charges locatives payées	-34.357	-33.332
Charges immobilières	-9.796	-9.367
	-44.153	-42.699
Revenus locatifs nets	109.601	111.147
Résultats d'évaluation	-15.189	65.189
Résultats sur cessions immobilières	2.372	7.793
Frais généraux	-10.791	-10.155
Autres produits et charges	3.010	4.737
Résultat opérationnel net	89.003	178.711
Intérêt	-18.135	-20.230
Autres charges et produits financières	-1.502	531
Résultat avant impôts	69.366	159.012
Impôts sur le résultat	-4.072	-12.272
Bénéfice	65.294	146.740
Actionnaires	58.940	140.649
Intérêts minoritaires	6.354	6.091
Bénéfice	65.294	146.740
Bénéfice par action (<i>x € 1</i>)	2,84	6,77
Bénéfice par action après conversion (<i>x € 1</i>)	2,82	6,39

Résultat direct et indirect au 3^{ème} trimestre 2008

(montants x € 1.000)

	01-01-2008/30-09-2008		01-01-2007/30-09-2007	
	direct	indirect	direct	indirect
Revenus locatifs bruts	122.713		124.153	
Charges locatives reçues	31.041		29.693	
Total Revenus	153.754		153.846	
Charges locatives payées	-34.357		-33.332	
Charges immobilières	-9.796		-9.367	
	-44.153		-42.699	
Revenus locatifs nets	109.601		111.147	
Résultats sur réévaluations		-15.189		65.189
Résultats sur cessions		2.372		7.793
Frais généraux	-10.791		-10.155	
Autres produits et charges	2.410	600	4.737	
Résultat opérationnel net	101.220	-12.217	105.729	72.982
Intérêt	-16.920	-1.215	-19.019	-1.211
Autres charges et produits financiers	-1.260	-242	-1.001	1.532
Résultat avant impôts	83.040	-13.674	85.709	73.303
Impôts sur le résultat	-2.115	-1.957	-2.697	-9.575
Bénéfice	80.925	-15.631	83.012	63.728
Actionnaires	75.625	-16.685	77.997	62.652
Intérêts minoritaires	5.300	1.054	5.015	1.076
Bénéfice	80.925	-15.631	83.012	63.728
Bénéfice par action (x € 1)	3,64	-0,80	3,76	3,01
Bénéfice par action après conversion (x € 1)	3,50	-0,68	3,60	2,79

Compte des résultats du groupe du 3^{ème} trimestre 2008

(montants x € 1.000)

	01-07-2008/30-09-2008	01-07-2007/30-09-2007
Revenus locatifs bruts	41.478	42.434
Charges locatives reçues	<u>10.356</u>	<u>8.954</u>
Total revenus	51.834	51.388
Charges locatives payées	-11.715	-10.413
Charges immobilières	<u>-3.664</u>	<u>-2.914</u>
	<u>-15.379</u>	<u>-13.327</u>
Revenus locatifs nets	36.455	38.061
Résultats d'évaluation	-15.264	4.678
Résultats sur cessions immobilières	2.401	-105
Frais généraux	-3.395	-3.145
Autres produits et charges	<u>747</u>	<u>776</u>
Résultat opérationnel net	20.944	40.265
Intérêt	-6.058	-8.418
Autres charges et produits financiers	<u>-2.967</u>	<u>258</u>
Résultat avant impôts	11.919	32.105
Impôts sur le résultat	<u>957</u>	<u>-23</u>
Bénéfice	<u>12.876</u>	<u>32.082</u>
Actionnaires	10.718	30.362
Intérêts minoritaires	<u>2.158</u>	<u>1.720</u>
Bénéfice	<u>12.876</u>	<u>32.082</u>
Bénéfice par action (x € 1)	0,52	1,46
Bénéfice par action après conversion (x € 1)	0,55	1,40

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 2007	207.817	763.809	811.768	1.875	-9.060	113.996	1.890.205	
Ecart de change	a	-	-	-	-27.063	-3	-27.066	
Réévaluations des actifs financiers destinés à la vente		-	-	155	-	72	227	
Autres mouvements		-	-	-	-	2.116	2.116	
Bénéfice sur l'exercice		-	140.649	-	-	6.091	146.740	
	207.817	763.809	952.417	2.030	-36.123	122.272	2.012.222	
Dividende sur 2006	b	-	-95.596	-	-	-6.358	-101.954	
Situation au 30 septembre 2007		207.817	763.809	856.821	2.030	-36.123	115.914	1.910.268
Situation au 1^{er} janvier 2008		207.817	763.809	932.157	1.287	-55.005	122.545	1.972.610
Ecart de change	c	-	-	-	-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	d	-	-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

Explication sur les mouvements consolidés dans l'actif net

a) Ecart de change

Ecart de change sur investissements net dans sociétés étrangères	-38.931
Transactions de couverture sur investissements net dans sociétés étrangères	13.654
Ecart de change sur les résultats en devises étrangères (différence entre les taux de passage et les taux moyens)	-1.786
	<u>-27.063</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	-7.351
Transactions de couverture sur investissements net dans sociétés étrangères	3.166
Ecart de change sur les résultats en devises étrangères (différence entre les taux de passage et les taux moyens)	1.101
	<u>-3.084</u>

d) Dividende sur 2007

Actions ordinaires (EUR 4.65 par action)	<u>-96.635</u>
--	----------------

Cash-flow consolidé

(montants x € 1.000)

	01-01-2008/30-09-2008	01-01-2007/30-09-2007
Activités opérationnelles		
<u>Bénéfice</u>	65.294	146.740
Ecart de change	901	-583
	66.195	146.157
Plus/moins :		
Charges d'intérêts et autres produits et frais financiers n'ayant pas généré de flux financier	1.506	644
Résultats de réévaluations	15.189	-65.189
Résultats sur cessions	-1.728	-7.793
Charges fiscales latentes	1.957	9.575
Autres mouvements de réserves	457	372
Ecart de change des dettes fiscales latentes	793	-1.548
	18.174	-63.939
	84.369	82.218
Plus/moins: mouvements du capital courant	4.946	-6.423
<u>Cash-flow des activités opérationnelles</u>	89.315	75.795
Activités d'investissement		
Produits de cessions	5.897	82.391
Investissements en actif immobilisé et moyens d'exploitation	-135.177	-232.502
Investissements en actifs financiers	-332	-5.909
<u>Cash-flow des activités d'investissement</u>	-129.612	-156.020
Activités de financement		
Nouveaux emprunts	312.841	265.695
Remboursements	-170.155	-84.981
Mouvements autres dettes à long terme	-3.158	-1.095
Dividendes minoritaires	-6.515	-6.358
Dividende payé	-96.622	-95.575
Flux financiers sur contrats à terme	9.045	9.675
<u>Cash-flow des activités de financement</u>	45.436	87.361
Augmentation de trésorerie	5.139	7.136
Trésorerie au 1 ^{er} janvier	16.803	19.919
Augmentation	5.139	7.136
Trésorerie au 30 septembre	21.942	27.055

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 septembre 2008	30 septembre 2007
	473.954	360.634
	43.878	62.849
	194.435	192.181
	712.267	615.664
	24.000	89.584
	736.267	705.248

Mouvements des dettes portant intérêt

Situation au 1 ^{er} janvier 2007	541.039
Ecart de change	-18.306
Nouveaux emprunts	265.695
Remboursements	-84.981
Amortissements	590
Intérêts comptabilisés sur le component dans l'actif net de l'emprunt obligataire	1.211
Situation au 30 septembre 2007	<u>705.248</u>
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	<u>736.267</u>

Parties liées

Pour autant que la société le sache, aucune transaction n'a eu lieu durant les premiers trois trimestres de 2008 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 2008	30 juin 2007
Nombre d'actions donnant droit à dividende	20.781.735	20.781.735
Bénéfice par action donnant droit à dividende	2,84	6,77
Nombre moyen d'actions	20.781.735	20.781.735
Bénéfice par action après conversion complète des obligations	2,82	6,39
Actif net par action après conversion complète des obligations	87,73	86,96
Mouvements de l'actif net par action donnant droit à dividende	2008	2007
Actif net au 1 ^{er} janvier	89,02	85,47
Dividende de l'année dernière	-4,65	-4,60
	84,37	80,87
Autres mouvements des fonds propres	-0,13	-1,30
Résultat direct de l'année en cours	3,64	3,76
Résultat indirect de l'année en cours	-0,80	3,01
	2,84	6,77
Actif net au 30 septembre	87,08	86,34
Répartition géographique du portefeuille en exploitation <i>(en %)</i>	30-9-2008	30-9-2007
Belgique	14	14
Finlande	21	20
France	7	7
Pays-Bas	14	15
Espagne	7	7
Royaume-Uni	11	15
Etats-Unis	26	22
Répartition de l'immobilier en exploitation par secteur <i>(en %)</i>		
Bureaux	46	46
Commerces	45	44
Industriel	7	8
Résidentiel	2	2

Mouvements dans investissements et développements

	Investissements	Développements	Total
Situation au 1 ^{er} janvier 2008	2.668.032	40.430	2.708.462
Ecarts de change	-10.020	822	-9.198
Investissements	12.741	7.141	19.882
De développements	-	-	-
Achats	114.524	-	114.524
Cessions	-4.049	-	-4.049
Réévaluations	-14.646	-	-14.646
Situation au 30 septembre 2008	<u>2.766.582</u>	<u>48.393</u>	<u>2.814.975</u>

revenus locatifs par pays

	revenus locatifs bruts		charges immobilières et solde des charges locatives st frais d'exploitation		revenus locatifs nets	
--	------------------------	--	---	--	-----------------------	--

(x EUR 1 mio)

	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Belgique	18,5	18,4	1,5	1,4	17,0	17,0
Finlande	22,3	21,6	0,8	1,1	21,5	20,5
France	9,3	9,4	0,9	0,7	8,4	8,7
Pays-Bas	20,7	23,0	2,3	2,4	18,4	20,6
Espagne	8,9	7,2	0,8	0,5	8,1	6,7
Royaume-Uni	16,4	19,6	1,7	1,4	14,7	18,2
Etats-Uni	26,6	24,9	5,1	5,5	21,5	19,4
	<u>122,7</u>	<u>124,1</u>	<u>13,1</u>	<u>13,0</u>	<u>109,6</u>	<u>111,1</u>

revenus locatifs per secteur

(x EUR 1 mio)

	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Bureaux	53,2	54,5	6,2	6,2	47,0	48,3
Commerces	53,8	52,1	3,7	3,3	50,1	48,8
Industriel	11,7	13,0	0,7	0,8	11,0	12,2
Résidentiel	4,0	4,5	2,5	2,7	1,5	1,8
	<u>122,7</u>	<u>124,1</u>	<u>13,1</u>	<u>13,0</u>	<u>109,6</u>	<u>111,1</u>

Principes comptables

Les chiffres sur les premiers trois trimestres de 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 les premiers trois trimestres de 2008 s'élève, sur la base de la Loi sur la supervision financière à 1,67% (2007 : 1,64%). 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.