

- **Bénéfice par action EUR 1,73**
- **Résultat direct par action EUR 1,23**
- **Valeur intrinsèque par action EUR 84,65**
- **Taux d'occupation 94%**

## Chiffres Clés

(en EUR)

<b>Résultats</b>	<b>1er trimestre 2008</b>	1er trimestre 2007	<b>Δ</b>
Bénéfice <sup>1)</sup>	<b>38,2 mln</b>	54,4 mln	-29,8%
Résultat direct <sup>1)</sup>	<b>27,4 mln</b>	30,2 mln	-9,4%
Résultat indirect <sup>1)</sup>	<b>10,8 mln</b>	24,2 mln	-55,6%
Bénéfice par action <sup>2)</sup>	<b>1,73</b>	2,53	-31,6%
Résultat direct par action <sup>2)</sup>	<b>1,23</b>	1,37	-10,2%
<b>Fonds</b>	<b>31-3-2008</b>	31-12-2007	<b>Δ</b>
Immobilier en exploitation	<b>2.612,8 mln</b>	2.668,0 mln	-2,1%
Capitaux propres <sup>3)</sup>	<b>1.883,8 mln</b>	1.972,6 mln	-4,5%
Actif net par action <sup>4)</sup>	<b>84,65</b>	89,02	-4,9%

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 trimestre de 2008 se monte à 38,2 millions d'euros, ou 1,73 euros par action (premier trimestre 2007: 54,4 millions d'euros, ou 2,53 euros par action). La réévaluation du portefeuille pour le premier trimestre de 2008 était positive dans tous les pays, à l'exception du Royaume-Uni. Une réévaluation positive plus basse et des bas résultats de cession sont les raisons essentielles de la baisse du bénéfice.

### Résultat direct

Le résultat direct pour le premier trimestre de 2008 se monte à 27,4 millions d'euros, inférieur de 2,8 millions d'euros, ou 9,4%, au résultat du premier trimestre de 2007. Cette baisse est causée par une baisse des cours de la livre anglaise et du dollar américain, et par des autres produits et charges financières inférieures, vu que le résultat du premier trimestre 2007 était influencé par un actif de 2,2 millions d'euros provenant du rachat d'un bail. Les différences de cours ont eu un effet négatif de 0,9 millions d'euros sur le résultat direct. L'augmentation des frais d'intérêt de 0,5 millions d'euros est principalement causée par une augmentation du portefeuille.

Le degré d'occupation pour le premier trimestre est de 94%, égal à la moyenne de toute l'année 2007. Ce degré d'occupation partagé en

secteurs: bureaux 89,4%, commerces 98,8%, industriel 96,2% et résidentiel 92,0%.

**Résultat indirect** Le résultat indirect pour le premier trimestre 2008 se monte à 10,8 millions d'euros (premier trimestre 2007: 24,2 millions d'euros). La baisse est principalement due à une réévaluation positive plus basse du portefeuille. La réévaluation pour le premier trimestre de 2008 se monte à 12,6 millions d'euros, contre 26,5 millions d'euros pour le premier trimestre de 2007. Le rendement initial moyen pondéré du portefeuille est resté plus ou moins égal à 5,9%. Ces dernières années, les immeubles à risque du portefeuille ont été vendus. Pour le reste de 2008, aucune vente importante n'est prévue; pendant le premier trimestre de 2008 Wereldhave a vendu seulement un immeuble de bureaux. Comparés au premier trimestre de 2007, les résultats de l'aliénation ont baissé de 2,4 millions d'euros. Les autres produits et charges ont augmenté de 0,6 millions d'euros suite à une indemnisation pour un incendie en 2001. Les différences de cours ont un effet (non réalisé) négatif de 2,1 millions d'euros sur le résultat indirect.

**Capitaux propres** Le patrimoine actuel se montait au 31 mars 2008 à 1.883,8 millions d'euros (31 décembre 2007: 1.972,6 millions avant répartition des bénéfices). Cela représente 68% du bilan (31 décembre 2007: 70%). Dans le bilan on a compté le dividende pour 2007 considéré comme une dette à court terme de 4,65 euros par action, ou 96,6 millions d'euros. Consécutif au paiement du dividende le taux de solvabilité est revenu à 70%.

Les différences de cours ont eu un effet de - 68,5 millions d'euros sur la valeur du portefeuille, avec un résultat de - 30,2 millions d'euros dans les fonds propres. Le 31 mars 2008 la valeur intrinsèque est égale à 84,65 euros (31 décembre 2007: 84,37 euros après répartition des bénéfices). Aucune action convertible n'a été présentée pour conversion. Au 31 mars 2008, le nombre d'actions normales actives se montait à 20.781.735.

**Portefeuille immobilier** Pendant le premier trimestre de 2008, Wereldhave a vendu à Winchester, au Royaume-Uni, un immeuble industriel de 2.100 m<sup>2</sup> in Winchester pour 2,2 millions de livres brut, légèrement au dessus de la valeur comptable. Le portefeuille n'a pas changé.

**Prévisions** Pour l'année 2008, Wereldhave ne fait encore aucune prévision sur le résultat.

La Haye, le 8 mai 2008

Directoire Wereldhave N.V.

Pour des plus amples informations:

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

[www.wereldhave.com](http://www.wereldhave.com)

# Bilan du groupe au 31 mars 2007

(montants x € 1.000)

	31 mars 2008	31 décembre 2007
<b>Actifs</b>		
<b>Actif immobilisé</b>		
Immeubles en exploitation	2.612.797	2.668.032
Immeubles en construction	40.237	40.430
Moyens d'exploitation	6.578	6.531
Actifs financiers	30.361	21.787
Immobilisations incorporelles	974	844
Autres actifs long terme	23.993	24.606
	<b>2.714.940</b>	2.762.230
<b>Actif circulant</b>		
Créances commerciales	12.916	10.840
Créances fiscales	10.073	12.764
Trésorerie	36.932	16.803
	<b>59.921</b>	40.407
<b>Actif total</b>	<b>2.774.861</b>	<b>2.802.637</b>
<b>Capitaux propres</b>		
Capital souscrit	207.817	207.817
Agios	763.809	763.809
Réserve générale	871.446	932.157
Réserve de change	1.293	1.287
Réserve de réévaluation	-85.207	-55.005
	<b>1.759.158</b>	1.850.065
Intérêts minoritaires	124.667	122.545
	<b>1.883.825</b>	1.972.610
<b>Dettes à long terme</b>		
Emprunts et dettes	513.873	535.906
Obligations fiscales latentes	162.837	163.219
Autres dettes à long terme	23.288	23.802
	<b>699.998</b>	722.927
<b>Dettes à court terme</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3.680	4.229
Impôt sur les sociétés	2.316	5.649
Emprunts	52.376	56.691
Autres dettes à court terme	132.666	40.531
	<b>191.038</b>	107.100
<b>Passif total</b>	<b>2.774.861</b>	<b>2.802.637</b>
Fonds propres par action (x € 1)	<b>84,65</b>	89,02
Fonds propres par action après conversion (x € 1)	<b>85,47</b>	89,43

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

(montants x € 1.000)

	1er trimestre 2008	1er trimestre 2007
Revenus locatifs bruts	40.514	41.193
Charges locatives reçues	<u>10.270</u>	<u>10.855</u>
Total revenus	50.784	52.048
Charges locatives payées	-11.366	-12.120
Charges immobilières	<u>-2.993</u>	<u>-3.242</u>
	<u>-14.359</u>	<u>-15.362</u>
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>36.425</b>	36.686
Résultats d'évaluation	12.628	26.452
Résultats sur cessions immobilières	64	2.488
Frais généraux	-3.621	-3.486
Autres produits et charges	<u>1.587</u>	<u>3.107</u>
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>47.083</b>	65.247
Intérêt	-6.100	-5.642
Autres charges et produits financières	<u>1.311</u>	<u>189</u>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>42.294</b>	59.794
Impôts sur le résultat	<u>-4.089</u>	<u>-5.365</u>
<b>Bénéfice</b>	<b><u>38.205</u></b>	<b><u>54.429</u></b>
Actionnaires	35.924	52.569
Intérêts minoritaires	<u>2.281</u>	<u>1.860</u>
<b>Bénéfice</b>	<b><u>38.205</u></b>	<b><u>54.429</u></b>
Bénéfice par action (x € 1)	1,73	2,53
Bénéfice par action après conversion (x € 1)	1,65	2,38

## Résultat direct et indirect du 1er trimestre 2008

(montants x € 1.000)

	1er trimestre 2008		1er trimestre 2007	
	direct	indirect	direct	indirect
Revenus locatifs bruts	40.514		41.193	
Charges locatives reçues	<u>10.270</u>		<u>10.855</u>	
Total Revenus	50.784		52.048	
Charges locatives payées	-11.366		-12.120	
Charges immobilières	<u>-2.993</u>		<u>-3.242</u>	
	-14.359		-15.362	
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>36.425</b>		36.686	
Résultats sur réévaluations		12.628		26.452
Résultats sur cessions		64		2.488
Frais généraux	-3.621		-3.486	
Autres produits et charges	<u>987</u>	<u>600</u>	<u>3.107</u>	<u></u>
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>33.791</b>	<b>13.292</b>	36.307	28.940
Intérêt	-5.696	-404	-5.243	-399
Autres charges et produits financières	<u>-14</u>	<u>1.325</u>	<u>17</u>	<u>172</u>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>28.081</b>	<b>14.213</b>	31.081	28.713
Impôts sur le résultat	<u>-731</u>	<u>-3.358</u>	<u>-887</u>	<u>-4.478</u>
<b>Bénéfice</b>	<b><u>27.350</u></b>	<b><u>10.855</u></b>	<b><u>30.194</u></b>	<b><u>24.235</u></b>
Actionnaires	25.493	10.431	28.456	24.113
Intérêts minoritaires	<u>1.857</u>	<u>424</u>	<u>1.738</u>	<u>122</u>
<b>Bénéfice</b>	<b><u>27.350</u></b>	<b><u>10.855</u></b>	<b><u>30.194</u></b>	<b><u>24.235</u></b>
Bénéfice par action (x € 1)	1,23	0,50	1,37	1,16
Bénéfice par action après conversion (x € 1)	1,19	0,46	1,31	1,07

## 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	-	-	-	-	-5.190	-	-5.190
Réévaluations des actifs financiers destinés à la vente	-	-	-	-5	-	-2	-7
Bénéfice sur l'exercice	-	-	52.569	-	-	1.860	54.429
	207.817	763.809	864.337	1.870	-14.250	115.854	1.939.437
Dividende sur 2006	-	-	-95.596	-	-	-	-95.596
<b>Situation au 31 mars 2007</b>	<b>207.817</b>	<b>763.809</b>	<b>768.741</b>	<b>1.870</b>	<b>-14.250</b>	<b>115.854</b>	<b>1.843.841</b>
<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	-	-	-	-	-30.202	-144	-30.346
Réévaluations des actifs financiers destinés à la vente	-	-	-	6	-	3	9
Bénéfice sur l'exercice	-	-	35.924	-	-	2.281	38.205
	207.817	763.809	968.081	1.293	-85.207	124.685	1.980.478
Dividende sur 2007	-	-	-96.635	-	-	-18	-96.653
<b>Situation au 31 mars 2008</b>	<b>207.817</b>	<b>763.809</b>	<b>871.446</b>	<b>1.293</b>	<b>-85.207</b>	<b>124.667</b>	<b>1.883.825</b>

## Cash-flow consolidé

(montants x € 1.000)

	1er trimestre 2008	1er trimestre 2007
<b>Activités opérationnelles</b>		
<u>Bénéfice</u>	<b>38.205</b>	54.429
Ecarts de change	<b>-253</b>	-80
	<b>37.952</b>	54.349
Plus/moins :		
Charges d'intérêts et autres produits et frais financiers n'ayant pas généré de flux financier	<b>-928</b>	371
Résultats de réévaluations	<b>-12.628</b>	-26.452
Résultats sur cessions	<b>-64</b>	-2.488
Charges fiscales latentes	<b>3.358</b>	4.412
Autres mouvements de réserves	<b>154</b>	160
Ecarts de change des dettes fiscales latentes	<b>-1.850</b>	-233
	<b>-11.958</b>	-24.230
	<b>25.994</b>	30.119
Plus/moins: mouvements du capital courant	<b>-5.811</b>	-11.366
<u>Cash-flow des activités opérationnelles</u>	<b>20.183</b>	18.753
<b>Activités d'investissement</b>		
Produits de cessions	<b>2.725</b>	67.682
Investissements en actif immobilisé et moyens d'exploitation	<b>-5.120</b>	-10.010
Investissements en actifs financiers	<b>-1.313</b>	-924
<u>Cash-flow des activités d'investissement</u>	<b>-3.708</b>	56.748
<b>Activités de financement</b>		
Nouveaux emprunts	-	18.174
Remboursements	<b>-6.820</b>	-66.375
Mouvements autres dettes à long terme	<b>-350</b>	-550
Dividende payé	-	-45
Flux financiers sur contrats à terme	<b>10.824</b>	2.972
<u>Cash-flow des activités de financement</u>	<b>3.654</b>	-45.824
<b>Augmentation de trésorerie</b>	<b>20.129</b>	29.677
Trésorerie au 1 <sup>er</sup> janvier	<b>16.803</b>	19.919
Augmentation	<b>20.129</b>	29.677
<b>Trésorerie au 31 mars</b>	<b>36.932</b>	49.596

## 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

	31 mars 2008	31 mars 2007
	<b>277.026</b>	219.269
	<b>43.539</b>	64.369
	<b>193.308</b>	191.054
	<b>513.873</b>	474.692
	<b>52.376</b>	15.086
	<b>566.249</b>	489.778

### Mouvements des dettes portant intérêt

Situation au 1 <sup>er</sup> janvier 2007	541.039
Ecart de change	-3.655
Nouveaux emprunts	18.174
Remboursements	-66.375
Amortissements	196
Intérêts comptabilisés sur le component dans l'actif net de l'emprunt obligataire	399
Situation au 31 mars 2007	<u>489.778</u>
Situation au 1 <sup>er</sup> janvier 2008	592.597
Ecart de change	-19.974
Nouveaux emprunts	-
Remboursements	-6.820
Amortissements	42
Intérêts comptabilisés sur le component dans l'actif net de l'emprunt obligataire	404
Situation au 31 mars 2008	<u>566.249</u>

### Parties liées

Pour autant que la société le sache, aucune transaction n'a eu lieu durant le premier trimestre 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>31-3-2008</b>	<b>31-3-2007</b>
Nombre d'actions donnant droit à dividende	<b>20.781.735</b>	20.781.735
Bénéfice par action donnant droit à dividende	<b>1,73</b>	2,53
Nombre moyen d'actions	<b>20.781.735</b>	20.781.735
Bénéfice par action après conversion complète des obligations	<b>1,65</b>	2,38
Actif net par action après conversion complète des obligations	<b>85,47</b>	84,01
<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>-1,45</b>	-0,25
Résultat direct de l'année en cours	<b>1,23</b>	1,37
Résultat indirect de l'année en cours	<b>0,50</b>	1,16
	<b>1,73</b>	2,53
Actif net au 31 mars	<b>84,65</b>	83,15
<b>Répartition géographique du portefeuille en exploitation (en %)</b>	<b>31-3-2008</b>	31-3-2007
Belgique	<b>14</b>	15
Finlande	<b>22</b>	21
France	<b>8</b>	8
Pays-Bas	<b>15</b>	16
Espagne	<b>7</b>	5
Royaume-Uni	<b>13</b>	17
Etats-Unis	<b>21</b>	18
<b>Répartition de l'immobilier en exploitation par secteur (en %)</b>		
Bureaux	<b>44</b>	44
Commerces	<b>47</b>	45
Industriel	<b>7</b>	9
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	-68.513	-2.011	-70.524
Investissements	3.527	1.818	5.345
De développements	-	-	-
Achats	-	-	-
Cessions	-2.626	-	-2.626
Réévaluations	12.377	-	12.377
Situation au 31 mars 2008	2.612.797	40.237	2.653.034

## 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	6,0	6,1	0,5	0,5	5,5	5,6
Finlande	7,1	7,2	0,3	0,2	6,8	7,0
France	3,1	3,3	0,3	0,3	2,8	3,0
Pays-Bas	6,9	7,7	0,6	0,8	6,3	6,9
Espagne	2,9	2,2	0,2	0,3	2,7	1,9
Royaume-Uni	5,7	7,0	0,5	0,5	5,2	6,5
Etats-Uni	8,8	7,7	1,7	1,9	7,1	5,8
	<b>40,5</b>	41,2	<b>4,1</b>	4,5	<b>36,4</b>	36,7

## revenus locatifs per secteur

(x EUR 1 mio)

	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Bureaux	17,6	18,0	2,1	2,3	15,5	15,7
Commerces	17,7	17,3	1,0	1,0	16,7	16,3
Industriel	3,9	4,4	0,2	0,3	3,7	4,1
Résidentiel	1,3	1,5	0,8	0,9	0,5	0,6
	<b>40,5</b>	41,2	<b>4,1</b>	4,5	<b>36,4</b>	36,7

### Principes comptables

Les chiffres sur le premier trimestre 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 trimestre de 2008 s'élève, sur la base de la Loi sur la supervision financière à 1,61% (2007 : 1,72%). 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.