

- 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)

| Résultats | 1er trimestre 2008 | 1er trimestre 2007 | Δ |
|--|--------------------|--------------------|--------|
| Bénéfice ¹⁾ | 38,2 mln | 54,4 mln | -29,8% |
| Résultat direct ¹⁾ | 27,4 mln | 30,2 mln | -9,4% |
| Résultat indirect ¹⁾ | 10,8 mln | 24,2 mln | -55,6% |
| Bénéfice par action ²⁾ | 1,73 | 2,53 | -31,6% |
| Résultat direct par action ²⁾ | 1,23 | 1,37 | -10,2% |
| Fonds | 31-3-2008 | 31-12-2007 | Δ |
| Immobilier en exploitation | 2.612,8 mln | 2.668,0 mln | -2,1% |
| Capitaux propres ³⁾ | 1.883,8 mln | 1.972,6 mln | -4,5% |
| Actif net par action ⁴⁾ | 84,65 | 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 m² 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

Bilan du groupe au 31 mars 2007

(montants x € 1.000)

| | 31 mars 2008 | 31 décembre 2007 |
|---|------------------|------------------|
| Actifs | | |
| Actif immobilisé | | |
| 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 |
| | 2.714.940 | 2.762.230 |
| Actif circulant | | |
| Créances commerciales | 12.916 | 10.840 |
| Créances fiscales | 10.073 | 12.764 |
| Trésorerie | 36.932 | 16.803 |
| | 59.921 | 40.407 |
| Actif total | 2.774.861 | 2.802.637 |
| Capitaux propres | | |
| 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 |
| | 1.759.158 | 1.850.065 |
| Intérêts minoritaires | 124.667 | 122.545 |
| | 1.883.825 | 1.972.610 |
| Dettes à long terme | | |
| Emprunts et dettes | 513.873 | 535.906 |
| Obligations fiscales latentes | 162.837 | 163.219 |
| Autres dettes à long terme | 23.288 | 23.802 |
| | 699.998 | 722.927 |
| Dettes à court terme | | |
| 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 |
| | 191.038 | 107.100 |
| Passif total | 2.774.861 | 2.802.637 |
| Fonds propres par action (x € 1) | 84,65 | 89,02 |
| Fonds propres par action après conversion (x € 1) | 85,47 | 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 | 10.270 | 10.855 |
| Total revenus | 50.784 | 52.048 |
| Charges locatives payées | -11.366 | -12.120 |
| Charges immobilières | -2.993 | -3.242 |
| | -14.359 | -15.362 |
| Revenus locatifs nets | 36.425 | 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 | 1.587 | 3.107 |
| Résultat opérationnel net | 47.083 | 65.247 |
| Intérêt | -6.100 | -5.642 |
| Autres charges et produits financières | 1.311 | 189 |
| Résultat avant impôts | 42.294 | 59.794 |
| Impôts sur le résultat | -4.089 | -5.365 |
| Bénéfice | 38.205 | 54.429 |
| Actionnaires | 35.924 | 52.569 |
| Intérêts minoritaires | 2.281 | 1.860 |
| Bénéfice | 38.205 | 54.429 |
| 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 | 10.270 | | 10.855 | |
| Total Revenus | 50.784 | | 52.048 | |
| Charges locatives payées | -11.366 | | -12.120 | |
| Charges immobilières | -2.993 | | -3.242 | |
| | -14.359 | | -15.362 | |
| Revenus locatifs nets | 36.425 | | 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 | 987 | 600 | 3.107 | |
| Résultat opérationnel net | 33.791 | 13.292 | 36.307 | 28.940 |
| Intérêt | -5.696 | -404 | -5.243 | -399 |
| Autres charges et produits financières | -14 | 1.325 | 17 | 172 |
| Résultat avant impôts | 28.081 | 14.213 | 31.081 | 28.713 |
| Impôts sur le résultat | -731 | -3.358 | -887 | -4.478 |
| Bénéfice | 27.350 | 10.855 | 30.194 | 24.235 |
| Actionnaires | 25.493 | 10.431 | 28.456 | 24.113 |
| Intérêts minoritaires | 1.857 | 424 | 1.738 | 122 |
| Bénéfice | 27.350 | 10.855 | 30.194 | 24.235 |
| 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 | | |
| Situation au 1^{er} janvier 2007 | 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 |
| Situation au 31 mars 2007 | 207.817 | 763.809 | 768.741 | 1.870 | -14.250 | 115.854 | 1.843.841 |
| Situation au 1^{er} janvier 2008 | 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 |
| Situation au 31 mars 2008 | 207.817 | 763.809 | 871.446 | 1.293 | -85.207 | 124.667 | 1.883.825 |

Cash-flow consolidé

(montants x € 1.000)

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

Explication

Dettes portant intérêt (montants x EUR 1.000)

A long terme

Dettes bancaires et emprunts subordonnés
Emprunts hypothécaires
Emprunt obligataire convertible

| 31 mars 2008 | 31 mars 2007 |
|-----------------|-----------------|
| 277.026 | 219.269 |
| 43.539 | 64.369 |
| 193.308 | 191.054 |
| 513.873 | 474.692 |
| 52.376 | 15.086 |
| 566.249 | 489.778 |

A court terme

Dettes portant intérêt

Mouvements des dettes portant intérêt

| | |
|---|---------|
| Situation au 1 ^{er} 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 | 489.778 |
| Situation au 1 ^{er} 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 | 566.249 |

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.

| Données par action <i>(montants par action x EUR 1)</i> | 31-3-2008 | 31-3-2007 |
|--|-------------------|------------------|
| Nombre d'actions donnant droit à dividende | 20.781.735 | 20.781.735 |
| Bénéfice par action donnant droit à dividende | 1,73 | 2,53 |
| Nombre moyen d'actions | 20.781.735 | 20.781.735 |
| Bénéfice par action après conversion complète des obligations | 1,65 | 2,38 |
| Actif net par action après conversion complète des obligations | 85,47 | 84,01 |
| 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 | -1,45 | -0,25 |
| Résultat direct de l'année en cours | 1,23 | 1,37 |
| Résultat indirect de l'année en cours | 0,50 | 1,16 |
| | 1,73 | 2,53 |
| Actif net au 31 mars | 84,65 | 83,15 |
| Répartition géographique du portefeuille en exploitation (en %) | 31-3-2008 | 31-3-2007 |
| Belgique | 14 | 15 |
| Finlande | 22 | 21 |
| France | 8 | 8 |
| Pays-Bas | 15 | 16 |
| Espagne | 7 | 5 |
| Royaume-Uni | 13 | 17 |
| Etats-Unis | 21 | 18 |
| Répartition de l'immobilier en exploitation par secteur (en %) | | |
| Bureaux | 44 | 44 |
| Commerces | 47 | 45 |
| Industriel | 7 | 9 |
| 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 |
| 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 et 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 |
| | 40,5 | 41,2 | 4,1 | 4,5 | 36,4 | 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 |
| | 40,5 | 41,2 | 4,1 | 4,5 | 36,4 | 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.