



Résultats semestriels 2006

- **Augmentation du bénéfice consécutive à des cessions et à des réévaluations de EUR 67,9 mio**
- **Augmentation des plus-values réalisées sur cessions de EUR 31,3 mio**
- **Augmentation de la valorisation du portefeuille de EUR 45,5 mio**
- **Diminution du résultat direct de EUR 1,9 mio**

Chiffres Clés (en EUR)

	Résultats	01-01-2006/ 30-06-2006	01-01-2005/ 30-06-2005
Résultat direct		56,6 mio	58,5 mio
Résultat indirect		99,1 mio	29,3 mio
Bénéfice		155,7 mio	87,8 mio
Résultat direct par action		2,57	2,66
Bénéfice par action		7,30	4,01
	Fonds propres	30-06-2006	31-12-2005
Portefeuille immobilier en exploitation		2.219,5 mio	2.288,8 mio
Capitaux propres		1.692,3 mio¹⁾	1.648,3 mio ²⁾
Actif net par action		76,44¹⁾	74,21 ²⁾

¹⁾ y compris le bénéfice de l'année en cours

²⁾ avant distribution du bénéfice

Bénéfice

Le bénéfice, qui se compose du résultat direct et du résultat indirect, a enregistré, sur le premier semestre, une hausse de EUR 67,9 mio par rapport à l'exercice 2005, atteignant EUR 155,7 mio. Le bénéfice par action est passé de EUR 4,01 à EUR 7,30.

Résultat direct

Comparé au premier semestre 2005, le résultat direct sur le premier semestre 2006 a diminué de EUR 1,9 mio pour s'établir à EUR 56,6 mio, soit EUR 2,57 par action contre EUR 2,66 au premier semestre 2005. Les revenus locatifs nets ont progressé de EUR 1,8 mio, grâce notamment à l'amélioration du taux d'occupation du portefeuille et à un effet net positif des cessions et acquisitions. Les charges d'intérêt se sont accrues de EUR 2,2 mio, dont EUR 1,1 mio en raison de la hausse des taux d'intérêt et EUR 1,1 mio suite à des cessions et acquisitions. Les frais de gestion ont augmenté de EUR 1,3 mio, ce qui est dû, entre autres, aux coûts du passage aux normes IFRS et à des frais de personnel supérieurs. Les écarts de change ont eu un effet positif de EUR 0,5 mio sur le résultat direct. Le taux d'occupation du portefeuille sur le deuxième trimestre 2006 s'est élevé à 93,1% (premier trimestre 2006 : 92,8%).

Résultat indirect

Comparé au premier semestre 2005, le résultat indirect sur le premier semestre 2006 a augmenté de EUR 69,8 mio, atteignant EUR 99,1 mio. La hausse provient notamment de plus-values réalisées sur cession d'actifs immobiliers (EUR 31,3 mio) et de l'augmentation de l'écart de réévaluation du portefeuille (EUR 45,5 mio). Les obligations fiscales latentes se sont accrues de EUR 8,0 mio, passant à EUR 14,0 mio, du fait notamment de l'écart positif de réévaluation du portefeuille.

Capitaux propres et empruntés

Les capitaux propres, y compris le bénéfice en cours, s'élevaient au 30 juin 2006 à EUR 1.692,3 mio (31 décembre 2005 : EUR 1.648,3 mio). Cela correspond à 72,1% du total du bilan. Les écarts de change, provoqués principalement par la baisse du cours du dollar, ont eu un effet négatif de EUR 18,8 mio sur les capitaux propres. La valeur intrinsèque par action ordinaire est de EUR 76,44 (31 décembre 2005 : EUR 69,66 après distribution du bénéfice). Le produit de l'emprunt obligataire convertible ainsi que celui de la vente de deux immeubles de bureaux ont été affectés au remboursement de prêts à taux variable, permettant ainsi de diminuer la sensibilité aux variations des taux d'intérêt.

Portefeuille immobilier

La valeur totale du portefeuille est de EUR 2.245,4 mio (fin 2005 : EUR 2.322,8 mio). Au cours du premier semestre, le portefeuille en exploitation a été réévalué (hors écarts de change) de EUR 75,6 mio. Les écarts de change ont eu un effet négatif de EUR 34,5 mio sur la valeur du portefeuille. Tous les pays ont constaté des réévaluations positives. La valeur du portefeuille en développement s'élevait au 30 juin 2006 à EUR 25,9 mio. Les écarts de change ont eu un effet négatif de EUR 2,3 mio sur la valeur du portefeuille en développement.

Au cours du premier semestre 2006, Wereldhave a cédé au Royaume-Uni un immeuble de bureaux situé à Warwick et en France, un immeuble de bureaux à Clichy, à la périphérie de Paris. Aux Pays-Bas, Wereldhave a cédé un bâtiment industriel à Breda. Le produit net de ces ventes s'est élevé à plus de EUR 170 mio, permettant ainsi de réaliser une plus-value de EUR 40,0 mio (premier semestre 2005 : EUR 8,7 mio).

Il n'y a pas eu d'acquisitions substantielles durant le premier semestre. Aux Etats-Unis, un immeuble de bureaux de 5.500 m² a été mis en exploitation à McKinney au Texas. Cet immeuble, qui répond aux critères d'environnement et de durabilité les plus sévères, a reçu le prestigieux *LEED platinum award*.

Prévisions

Le rendement initial sur l'immobilier existant a continué à fléchir au semestre dernier, générant ainsi une nouvelle augmentation des valeurs immobilières. Dans un environnement caractérisé par la hausse des taux d'intérêt ainsi que par le nombre croissant de projets offerts à la vente, il n'est pas plausible que la baisse du rendement se poursuive encore longtemps.

Wereldhave a choisi, au cours du premier semestre 2006, de réaliser ses plus-values sur plusieurs immeubles, bien que ces ventes aient pour effet une diminution du résultat direct. Dans le cadre d'une politique cohérente de dividende, Wereldhave proposera en 2006 aux actionnaires un dividende qui ne sera pas inférieur à celui de 2005.

Compte tenu des faibles primes de risque actuelles, Wereldhave observera provisoirement une nécessaire prudence dans d'éventuelles acquisitions d'actifs immobiliers existants. L'expansion du portefeuille se concentrera sur les développements qui offrent de meilleures perspectives de création de valeur tout en contribuant, le moment venu, au résultat.

La Haye, le 9 août 2006

Directoire Wereldhave N.V.

Pour plus amples informations :
Wereldhave N.V.

Charles F. Bloema
Tél. : + 31 70 346 93 25

www.wereldhave.com

Bilan consolidé au 30 juin 2006

(montants x EUR 1.000)

	Au 30 juin 2006	Au 31 décembre 2005
Actif		
Actif immobilisé		
Immeubles en exploitation	2.219.481	2.288.819
Immeubles en construction	25.873	34.031
Moyens d'exploitation	6.026	5.969
Actifs financiers	19.538	23.845
Autres actifs long terme	23.604	22.879
	2.294.522	2.375.543
Actif circulant		
Créances commerciales	19.387	18.700
Créances fiscales	1.127	1.430
Trésorerie	30.690	44.967
	51.204	65.097
Actif total	2.345.726	2.440.640
Capitaux propres et passif		
Capitaux propres		
Capital souscrit	207.817	207.817
Agios	763.818	755.707
Réserve générale	620.334	563.213
Réserve des écarts de change	1.403	1.527
Réserve de réévaluation	-4.844	13.898
	1.588.528	1.542.162
Intérêt minoritaire	103.804	106.171
	1.692.332	1.648.333
Dettes à long terme		
Emprunts et dettes	469.450	563.901
Obligations fiscales latentes	97.115	84.491
Autres dettes à long terme	25.407	26.729
	591.972	675.121
Dettes à court terme		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4.954	2.289
Impôt sur les sociétés	5.400	6.216
Emprunts	9.600	66.199
Autres dettes à court terme	41.468	42.482
	61.422	117.186
Capitaux propres et passif total	2.345.726	2.440.640

Compte des résultats du 1^{er} semestre 2006
(montants x EUR 1.000)

	01-01-2006/ 30-06-2006	01-01-2005/ 30-06-2005
Revenus locatifs bruts	84.492	81.831
Charges locatives et frais d'exploitation		
- payés	-22.661	-21.494
- reçus	<u>20.485</u>	<u>19.692</u>
	<u>-2.176</u>	<u>-1.802</u>
Charges immobilières	<u>-6.519</u>	<u>-6.015</u>
	<u>-8.695</u>	<u>-7.817</u>
Revenus locatifs nets	75.797	74.014
Résultats sur réévaluation	72.190	26.693
Résultats sur cessions immobilières	40.025	8.696
Frais généraux	-6.992	-5.702
Autres produits et charges	<u>2.117</u>	<u>1.453</u>
Résultat opérationnel net	183.137	105.154
Charges d'intérêt	-11.988	-9.371
Autres charges et produits financières	<u>564</u>	<u>258</u>
Résultat avant impôts	171.713	96.041
Impôts sur le résultat	<u>-15.984</u>	<u>-8.189</u>
Bénéfice	155.729	87.852
Actionnaires	151.679	83.370
Intérêt minoritaire	<u>4.050</u>	<u>4.482</u>
Bénéfice	155.729	87.852
<i>(montants x EUR 1)</i>		
Résultat direct par action	2,57	2,66
Résultat indirect par action	<u>4,73</u>	<u>1,35</u>
Bénéfice par action	7,30	4,01
Bénéfice par action après conversion complète des obligations	7,01	

Résultat direct et indirect du 1^{er} semestre 2006
(montants x EUR 1.000)

	01-01-2006/ 30-06-2006		01-01-2005/ 30-06-2005	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Revenus locatifs bruts	84.492			81.831
Charges locatives et frais d'exploitation				
- payés	-22.661			-21.494
- reçus	20.485			19.692
	-2.176			-1.802
Charges immobilières	-6.519	-8.695	-6.015	-7.817
Revenus locatifs nets	75.797			74.014
Résultats sur réévaluations		72.190		26.693
Résultats sur cessions		40.025		8.696
Frais généraux	-6.992			-5.702
Autres produits et charges	1.697	420	1.528	-75
Résultat opérationnel net	70.502	112.635	69.840	35.314
Charges d'intérêt	-11.544	- 444	-9.371	-
Autres charges et produits financières	-374	938	258	-
Résultat avant impôts	58.584	113.129	60.727	35.314
Impôts sur le résultat	-1.975	-14.009	-2.205	-5.984
Bénéfice	56.609	99.120	58.522	29.330
Actionnaires	53.323	98.356	55.177	28.193
Intérêt minoritaire	3.286	764	3.345	1.137
Bénéfice	56.609	99.120	58.522	29.330
Bénéfice par action	2,57	4,73	2,66	1,35

Compte des résultats du 2^{ème} trimestre 2006
(montants x EUR 1.000)

	01-04-2006/ 30-06-2006	01-04-2005/ 30-06-2005
Revenus locatifs bruts	41.181	40.857
Charges locatives et frais d'exploitation		
- payés	-10.563	-10.433
- reçus	<u>9.694</u>	<u>9.599</u>
	<u>-869</u>	<u>-834</u>
Charges immobilières	<u>-3.333</u>	<u>-3.014</u>
	<u>-4.202</u>	<u>-3.848</u>
Revenus locatifs nets	36.979	37.009
Résultats sur réévaluation	31.487	-969
Résultats sur cessions immobilières	32.650	8.818
Frais généraux	-3.453	-2.770
Autres produits et charges	<u>1.588</u>	<u>953</u>
Résultat opérationnel net	99.251	43.041
Charges d'intérêt	-5.817	-4.902
Autres charges et produits financières	<u>-439</u>	<u>-77</u>
Résultat avant impôts	92.995	38.062
Impôts sur le résultat	<u>-7.824</u>	<u>-2.402</u>
Bénéfice	85.171	35.660
Actionnaires	82.855	33.958
Intérêt minoritaire	<u>2.316</u>	<u>1.702</u>
Bénéfice	85.171	35.660
<i>(montants x EUR 1)</i>		
Résultat direct par action	1,26	1,31
Résultat indirect par action	<u>2,73</u>	<u>0,32</u>
Bénéfice par action	3,99	1,63
Bénéfice par action après conversion complète des obligations	3,72	

Table consolidée des mouvements dans l'actif net

(montants x EUR 1.000)

Note	Actionnaires					Intérêts minoritaires	Actif net total
	Capital souscrit	Agios	Réserve générale	Réserve de réévaluation	Réserve de change		
Situation au 1^{er} janvier 2005							
	207.817	755.707	465.454	394	-14.017	102.797	1.518.152
Ecarts de change	a				26.970		26.970
Bénéfice du 1 ^{er} semestre			83.370			4.482	87.852
Mouvement total du 1^{er} semestre 2005	0	0	83.370	0	26.970	4.482	114.822
Dividende sur 2004	b		-93.518			-6.274	-99.792
Situation au 30 juin 2005	207.817	755.707	455.306	394	12.953	101.005	1.533.182
Situation au 1^{er} janvier 2006	207.817	755.707	563.213	1.527	13.898	106.171	1.648.333
Ecarts de change	c				-18.742		-18.742
Réévaluations des actifs financiers					-124		-59
Composante dans actif net de l'emprunt obligataire		8.111					8.111
Bénéfice du 1 ^{er} semestre			151.679			4.050	155.729
Mouvement total du 1^{er} semestre 2006	0	8.111	151.679	-124	-18.742	3.991	144.915
Dividende sur 2005	d		-94.558			-6.358	-100.916
Situation au 30 juin 2006	207.817	763.818	620.334	1.403	-4.844	103.804	1.692.332
a) Ecarts de change							
Ecarts de change sur investissements nets dans sociétés étrangères							38,966
Transaction de couverture sur investissements nets dans sociétés étrangères							-12,833
Ecarts de change sur les résultats en devises étrangères (différence entre les taux de passage et les taux moyens)							837
							26,970
b) Dividende sur 2004							
Actions ordinaires (EUR 4,50 par action)							-93,518
c) Ecarts de change							
Ecarts de change sur investissements nets dans sociétés étrangères							-24,550
Transaction de couverture sur investissements nets dans sociétés étrangères							6,099
Ecarts de change sur les résultats en devises étrangères (différence entre les taux de passage et les taux moyens)							-291
							-18,742
d) Dividende sur 2005							
Actions ordinaires (EUR 4,50 par action)							-94,558

Cash-flow consolidé

(montants x EUR 1,000)

	01-01-2006/ 30-06-2006	01-01-2005/ 30-06-2005
Activités opérationnelles		
Bénéfice	155.729	87.852
Ecarts de change	-417	294
	155.312	88.146
plus:		
Charges et produits financières	11.424	9.113
Impôts sur le résultat indirect	14.009	5.984
Mouvements du capital courant	-55.935	14.115
Autres	329	-
	-30.173	29.212
moins:		
Résultats sur réévaluations	-72.190	-26.693
Intérêts payés et autres	-12.034	-9.924
Ecarts de change	-795	1.393
Résultats sur cessions	-40.025	-8.696
	-125.044	-43.920
<u>Cash-flow des activités opérationnelles</u>	95	73.438
Activités d'investissement		
Produits de cessions	170.308	61.915
Investissements en actif immobilisé et moyens d'exploitation	-13.494	-17.102
Investissements en actifs financiers	-1.588	-6.143
<u>Cash-flow des activités d'investissement</u>	155.226	38.670
Activités de financement		
Nouveaux emprunts/ remboursements	-74.937	46.425
Mouvements sur autres dettes à long terme	-589	94
Dividende payé	-100.623	-99.513
Autres mouvements sur réserves	6.551	-14.061
Cession d'instruments financiers	-	-452
<u>Cash-flow des activités de financement</u>	-169.598	-67.507
Augmentation de trésorerie	-14.277	44.601
Trésorerie au 1 ^{er} janvier	44.967	21.060
Augmentation/diminution	-14.277	44.601
Trésorerie au 30 juin	30.690	65.661

Explication

Etablissement résultats semestriels 2006

Ces résultats sur la période semestrielle jusqu'au 30 juin 2006 ont été établis conformément à la norme IAS 34 pour «les informations financières intermédiaires». Les données comparables du premier semestre 2005 ont été retraitées selon les normes IFRS telles qu'appliquées pour l'élaboration des comptes annuels de l'exercice 2005; il convient de lire ce communiqué financier en correspondance avec les comptes annuels sur l'exercice clos le 31 décembre 2005.

Principes d'évaluation et de détermination du bénéfice

Les principes appliqués correspondent à ceux qui ont été appliqués et décrits dans les comptes annuels sur l'exercice social clos le 31 décembre 2005.

Les nouveaux critères ou adaptations aux normes et interprétations IAS existantes font l'objet des remarques suivantes, dans la mesure où ils s'appliquent à Wereldhave :

- Adaptation à l'IAS 19, «Gains et pertes actuariels, régimes groupes et informations à fournir». *Wereldhave a décidé de maintenir les principes que la société utilise déjà ;*
- Adaptation à l'IAS 39, «L'option juste valeur». *Cette adaptation est sans influence sur la classification et l'évaluation des instruments financiers de Wereldhave qui ont été classifiés et évalués à la juste valeur et dans ce cadre, les évaluations sont comptabilisées dans le compte de résultat. Wereldhave satisfait aux nouveaux critères pour la classification des instruments financiers et l'évaluation à la juste valeur avec adaptation dans le compte de résultat.*
- IFRIC 4, «Détermination si un accord contient une location financière». *Cette disposition et la réglementation existante à ce sujet sont sans influence sur la classification des contrats de location de Wereldhave et sur les revenus en découlant.*

Information par secteur

Répartition géographique du portefeuille (en %)	30-06-2006	31-12-2005
Belgique	15	15
Finlande	21	19
France	7	9
Pays-Bas	17	16
Espagne	5	5
Royaume-Uni	17	18
Etats-Unis	18	18
Répartition de l'immobilier en exploitation (en %)		
Bureaux	44	48
Commerces	45	41
Industriel	9	9
Résidentiel	2	2

Revenus locatifs par pays au 1^{er} semestre (x EUR 1 mio)	Revenus locatifs bruts		Charges immobilières et solde des charges locatives et frais d'exploitation		Revenus locatifs nets	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Belgique	11,7	11,3	0,8	0,3	10,9	11,0
Finlande	13,8	13,6	0,4	1,1	13,4	12,5
France	8,5	9,2	0,6	0,8	7,9	8,4
Pays-Bas	14,9	14,5	1,7	1,5	13,2	13,0
Espagne	4,4	4,0	0,4	0,4	4,0	3,6
Royaume-Uni	14,6	13,4	1,0	0,7	13,6	12,7
Etats-Unis	16,6	15,8	3,8	3,0	12,8	12,8
	84,5	81,8	8,7	7,8	75,8	74,0

**Revenus locatifs par secteur au
1^{er} semestre
(x EUR 1 mio)**

Bureaux	39,6	36,7	4,2	3,0	35,4	33,7
Commerces	33,4	32,8	1,9	2,5	31,5	30,3
Industriel	8,5	9,6	0,7	0,5	7,8	9,1
Résidentiel	3,0	2,7	1,9	1,8	1,1	0,9
	84,5	81,8	8,7	7,8	75,8	74,0

Mouvements dans investissements et développements

	Investis- sements	Dévelop- pements	Total
Situation au 1 ^{er} janvier 2006	2.288.819	34.031	2.322.850
Ecarts de change	-34.520	-2.287	-36.807
Investissements	5.334	4.626	9.960
Achats	3.944		3.944
Cessions	-130.089		-130.089
Réévaluations	75.496		75.496
Transfert au/du portefeuille	10.497	-10.497	0
Situation au 30 juin 2006	2.219.481	25.873	2.245.354

Emprunt obligataire convertible

Le 23 mars 2006, Wereldhave a émis un emprunt obligataire convertible au montant nominal de 200 millions d'euros avec un coupon de 2,5%. Les obligations convertibles ont une échéance de 5 ans et seront remboursées au montant nominal ou, au choix de l'obligataire, converties en actions au prix de EUR 97 par action. La valeur des composantes capitaux propres et capitaux empruntés a été déterminée au moment de l'émission de l'emprunt obligataire. La juste valeur de la composante «capitaux empruntés», comptabilisée dans les dettes à long terme, a été déterminée par application du taux du marché pour un emprunt non convertible comparable. La valeur restante, qui représente la composante «capitaux propres» de l'emprunt, est comptabilisée dans les autres réserves des capitaux propres. L'emprunt obligataire convertible est inscrit dans le bilan comme suit:

Montant nominal emprunt obligataire convertible au 23 mars 2006	200.000
Composante capitaux propres	-8.111
Frais amortis	<u>-3.139</u>
Dette portant intérêt au 23 mars 2006	188.750
Intérêts comptabilisés sur emprunt convertible	444
Modification de valeur pour évaluation sur la base des frais amortis	<u>173</u>
Situation au 30 juin 2006	<u>189.367</u>

Le produit des obligations convertibles est notamment employé pour refinancer les dettes existantes portant intérêt.

Dettes portant intérêt (montants x EUR 1.000)	30 juin 2006	31 décembre 2005
---	-----------------	---------------------

A long terme

Sans sûreté	406.301	500.177
Avec sûreté	<u>63.149</u>	<u>63.724</u>
	<u>469.450</u>	<u>563.901</u>

A court terme

Dettes portant intérêt	9.600	66.199
	<u>479.050</u>	<u>630.100</u>

Mouvements des dettes portant intérêt

Situation au 1er janvier 2005	498.635
Retraits	56.654
Amortissements	<u>-10.000</u>
Modification de valeur pour évaluation sur la base des frais amortis	72
Ecarts de change	<u>20.928</u>

Situation au 30 juin 2005	<u>566.289</u>
---------------------------	----------------

Situation au 1er janvier 2006	630.100
Ecarts de change	<u>-12.651</u>
Retraits	21.239
Amortissements	<u>-349.181</u>
Emprunt obligataire convertible	<u>189.367</u>
Modification de valeur pour évaluation sur la base des frais amortis	<u>176</u>

Situation au 30 juin 2006	<u>479.050</u>
---------------------------	----------------

Parties liées

Pour autant que la société le sache, aucune transaction n'a eu lieu durant le premier semestre 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>	30-06-2006	30-06-2005
Nombre d'actions donnant droit à dividende	20.781.735	20.781.735
Bénéfice par action donnant droit à dividende	7,30	4,01
Nombre moyen d'actions	20.781.735	20.781.735
Bénéfice par action	7,30	4,01
Résultat direct par action	2,57	2,66
Actif net de l'action en ce inclus le bénéfice de l'exercice	76,44	69,43
Bénéfice par action après conversion complète des obligations	7,01	-
Actif net par action après conversion complète des obligations	77,83	-

Le «total expense ratio» sur le 1^{er} semestre de 2006 s'élève à 1,89% (2005: 1,79%).
 Les résultats intérimaires ne font pas l'objet de contrôles comptables.