



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

**Cofinimmo** 

INFORMATION REGLEMENTEE  
EMBARGO JUSQU'AU 28.10.2008 - 5:40PM

DECLARATION INTERMEDIAIRE (POUR LA PERIODE 01.07.2008 – 30.09.2008)  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION COMPORTANT LES RESULTATS ARRETES AU 30.09.2008

- ☞ **Croissance de +31 % des revenus locatifs sur 9 mois et de +33 % sur le trimestre**
- ☞ **Taux d'occupation de 97,35 %**
- ☞ **Le résultat net courant<sup>1</sup> par action ordinaire est en hausse de 7,40 % sur 9 mois et de +15,9 % sur le trimestre**
- ☞ **Prévision inchangée pour le dividende de l'exercice (€7,80)**
- ☞ **Valeur intrinsèque par action ordinaire de €122,09 (en juste valeur) et de €127,94 (en valeur d'investissement)**

---

Bruxelles, le 28.10.2008, 5:40pm CET

Cofinimmo a enregistré sur les 9 premiers mois de l'année une croissance de près d'un tiers de ses revenus locatifs comme de son résultat d'exploitation. Le résultat net courant augmente quant à lui de 17,1 %. Par action ce résultat net courant progresse de 7,4 % en raison d'un nombre d'actions participant au bénéfice accru de 9,4 %.

La performance d'exploitation de Cofinimmo est à l'issue du 3<sup>ème</sup> trimestre conforme aux prévisions. Elle bénéficie de la diversification par secteurs d'investissement et par catégories de débiteurs, de la liaison de l'ensemble des revenus locatifs à l'évolution d'indices de prix et surtout de la durée longue des baux en portefeuille. La stratégie d'investissement de Cofinimmo privilégie en effet les baux de longue durée et s'appuie sur des partenariats solides, permettant une grande prévisibilité des revenus futurs. Récemment, le développement accéléré d'un nouveau pôle immobilier pour les soins et la santé, qui présente des durées de bail et des rendements nets supérieurs à ceux du pôle bureau, a permis de porter la durée résiduelle moyenne des baux du patrimoine total à 12 années, son plus haut niveau historique. Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2008, les investissements dans ce secteur se chiffrent à € 86,73 millions projets de développement inclus et à € 372,03 millions pour les 9 premiers mois de l'année. Cofinimmo devrait avoir investi dans ce segment sur l'ensemble de l'année, près de €500 millions.

Le Conseil d'Administration suit avec grande attention l'évolution du contexte économique et financier et ses effets éventuels sur les activités de la société. Ils seront analysés en permanence et intégrés dans les prévisions annuelles pour 2009.

Le Gouvernement belge a annoncé que les dispositions légales et réglementaires seront prises pour établir un cadre juridique créant le statut de sicafi filiale, similaire à celui qui existe pour les sicafis publiques cotées. Cette modification de la législation permettra, le cas échéant, dès son entrée en application d'uniformiser le régime fiscal de Cofinimmo SA et de certaines de ses filiales.

---

<sup>1</sup> Résultat net à l'exclusion du résultat sur vente d'immeubles de placement et des variations de la juste valeur des immeubles de placement.



## 1. Evénements et transactions importants au 3<sup>ème</sup> trimestre 2008

### Bureaux

- ☞ Le 04.07.2008 Cofinimmo a clôturé l'acquisition de 100 % des actions de Omega 8-10 SA qui est propriétaire de l'immeuble de bureau **Omega Court** situé à Auderghem. Le prix d'acquisition de l'immeuble s'élève à €41,5 millions<sup>1</sup>. L'immeuble neuf compte 18 000m<sup>2</sup> et 187 parkings. Il est d'une excellente qualité technique et idéalement situé à l'entrée de l'E411 Bruxelles-Namur, près de la station de métro et de la future gare RER Delta. Sa commercialisation est en cours. Cet investissement permet à Cofinimmo, qui possède un très faible taux de vacance dans son portefeuille de bureaux (3,72 % après cette acquisition) de proposer à ses locataires davantage de solutions correspondant à leurs besoins changeants d'espaces de bureaux. Le rendement attendu de cet investissement est de 6,5 à 7,0 %, en fonction de la situation locative.

### Maisons de repos

- ☞ Le 10.07.2008 Cofinimmo a clôturé l'acquisition de 100 % des actions de la société Miroma Senior Service SA, propriétaire des maisons de repos **Damiaan** à Tremelo, **La Cambre** à Watermael-Boitsfort et **Schweitzer** et **Van Zande** à Berchem Saint-Agathe. La valeur d'acquisition des bâtiments s'élève à €77,6 millions<sup>2</sup>, correspondant à un rendement initial de 6,14 %<sup>3</sup>, indexé annuellement. Les 4 maisons de repos totalisent 1 064 lits et 45 000m<sup>2</sup> hors sol et ont un potentiel de 80 lits supplémentaires. L'exploitation est assurée par Senior Living Group (SLG) avec qui des baux emphytéotiques d'une durée ferme de 27 ans, avec option d'achat à la fin de l'emphytéose aux conditions de marché, ont été signés.
- ☞ Le 27.08.2008, Cofinimmo a acquis la maison de repos **Zevenbronnen** ainsi qu'une réserve foncière destinée à de futurs développements situées à Walshoutem pour un montant total de €5,18 millions<sup>4</sup>, droits d'enregistrement compris. Le rendement locatif initial brut s'élève à 6,10 %<sup>3</sup>. Des baux emphytéotiques d'une durée de 27 ans ont été signés avec l'ASBL Zevenbronnen, membre du réseau Calidus<sup>5</sup>, renouvelables à l'initiative de l'emphytéote pour 2 périodes successives de chacune 9 ans. L'immeuble compte 68 lits et 2 653m<sup>2</sup>.
- ☞ Le 02.09.2008, Cofinimmo a acquis la maison de repos **Hof ter Dennen** à Vosselaar pour un montant de €3,55 millions<sup>1</sup>, droits d'enregistrement compris, du Groupe Senior Assist avec qui un bail emphytéotique d'une durée de 27 ans a été signé. Cette emphytéose est renouvelable à l'initiative de l'emphytéote pour 2 périodes successives de chacune 9 ans. L'immeuble compte 77 lits et 2 292m<sup>2</sup>. Le rendement locatif initial brut s'élève à 7,30 %<sup>3</sup>. L'accord d'acquisition prévoit qu'après l'obtention d'un permis d'extension par l'exploitant, Cofinimmo payera un complément de prix (€398 000)<sup>6</sup> ce qui ramènera le rendement à 6,56 %<sup>3</sup>.

### Renforcement des ressources financières

- ☞ Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2008, Cofinimmo a renforcé la structure de financement de son bilan. Ainsi, pendant cette période les **capitaux propres** ont été accrus de €11,6 millions par la vente en bourse d'actions ordinaires de trésorerie par le Groupe à un prix moyen de €125,87.

<sup>1</sup> Inférieur à la valeur d'investissement déterminée par l'expert indépendant.

<sup>2</sup> Equivalent à la valeur d'investissement déterminée par l'expert indépendant. De cette valeur ont été déduites les dettes reprises ainsi que les latences fiscales pour établir le prix d'acquisition des actions Miroma.

<sup>3</sup> Estimation en équivalent double net.

<sup>4</sup> Equivalent à la valeur d'investissement déterminée par l'expert indépendant.

<sup>5</sup> Calidus est une initiative de différents gestionnaires de maisons de repos ayant décidé de centraliser et gérer en commun une partie de leurs services de support.

<sup>6</sup> Tenant compte de ce supplément, le prix d'acquisition total (€3,95 millions) reste inférieur à la valeur d'investissement déterminée par l'expert indépendant.



2. **Synthèse des résultats et des comptes consolidés du 3<sup>ème</sup> trimestre 2008 (3 MOIS)**

Par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2007, le 3<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice en cours a été marqué par une très forte croissance des revenus locatifs (+33,4 %) et du résultat d'exploitation (+37,1 %). Les charges financières nettes ont augmenté de 51,9 %, en raison principalement d'une hausse du volume moyen de la dette utilisée pour financer une partie des nouveaux investissements. La charge d'impôt est également en hausse. Le résultat net courant progresse néanmoins de 25,4 %. Par action ce résultat net courant croît de 15,9 %.

CHIFFRES CLES PAR ACTION ORDINAIRE (en €)	30.09.2008 3 mois	30.09.2007 3 mois
<b>Résultat net courant – part du Groupe</b>	<b>1,97</b>	<b>1,70</b>
Résultat réalisé sur portefeuille	0,12	1,90
Résultat non réalisé sur portefeuille	(1,48)	0,14
<b>Résultat net – part du Groupe</b>	<b>0,61</b>	<b>3,74</b>
<i>Moins : Impact IAS 39 – profit / (perte)</i>	<i>0,04</i>	<i>(0,29)</i>
<b>Résultat net – part du Groupe – hors impact IAS 39</b>	<b>0,57</b>	<b>4,03</b>



COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES Schéma analytique (x € 1 000)	30.09.2008 3 mois	30.09.2007 3 mois
<b>A. RESULTAT NET COURANT</b>		
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	47 777	35 802
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	2 764	2 526
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-13	-56
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-113	-580
<b>Résultat immobilier</b>	<b>50 415</b>	<b>37 692</b>
Frais techniques	-507	-1 159
Frais commerciaux	-351	-347
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-440	-502
<b>Résultat immobilier après frais directs des immeubles</b>	<b>49 117</b>	<b>35 684</b>
Frais de gestion immobilière	-3 601	-2 350
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>45 516</b>	<b>33 334</b>
Frais généraux de la société	-1 363	-1 130
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>44 153</b>	<b>32 204</b>
Produits financiers	4 774	4 284
Charges financières	-22 898	-15 073
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	425	-2 827
Impôts	-2 420	574
<b>Résultat net courant<sup>1</sup></b>	<b>24 034</b>	<b>19 162</b>
Dividendes privilégiés - Proposition <sup>2</sup>	2 401	2 408
Intérêts minoritaires	320	
<b>Résultat net courant - part du Groupe (actions ordinaires)</b>	<b>21 313</b>	<b>16 754</b>
<b>B. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		
Résultat sur vente d'actifs immobiliers	1 270	18 800
Réévaluation d'actifs immobiliers	-16 187	1 529
Exit tax	-278	-134
<b>Résultat sur portefeuille</b>	<b>-15 195</b>	<b>20 195</b>
Intérêts minoritaires	523	
<b>Résultat sur portefeuille - part du Groupe (actions ordinaires)</b>	<b>-14 672</b>	<b>20 195</b>
<b>C. RESULTAT NET</b>		
<b>Résultat net - part du Groupe (actions ordinaires)</b>	<b>6 641</b>	<b>36 949</b>
<b>NOMBRE D' ACTIONS</b>		
Nombre d'actions ordinaires en circulation	10 943 345	9 909 435
Nombre moyen d'actions ordinaires en circulation et ayant jouissance dans le résultat de la période <sup>3</sup>	10 799 237	9 872 029
Nombre d'actions ordinaires émises (y compris actions propres)	11 344 545	10 615 398
Nombre d'actions privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période	1 499 766	1 499 766
<b>RESULTAT NET COURANT PAR ACTION ORDINAIRE (en €)</b>	<b>1,97</b>	<b>1,70</b>
<b>RESULTAT NET PAR ACTION ORDINAIRE (en €)</b>	<b>0,61</b>	<b>3,74</b>

<sup>1</sup> Résultat net à l'exclusion du résultat sur vente d'immeubles de placement et des variations de la juste valeur des immeubles de placement.

<sup>2</sup> La proposition correspond à 25 % du montant prioritaire plafonné annuel de €6,37 par action.

<sup>3</sup> Dans le cadre de l'acquisition Medimur (voir communiqué de presse du 20.03.2008) conventionnellement la SCI Foncière du Troncq s'est engagée à rétrocéder à Cofinimmo la quote-part du dividende de l'exercice 2008 correspondant à la période du 01.01.2008 au 20.03.2008, de sorte que le nombre moyen d'actions ordinaires nouvelles ayant jouissance dans les résultats 2008 est non de 493 571 mais de 385 687 (et de 349 687 pour les 9 premiers mois de 2008). Par ailleurs, depuis le 01.01.2008 le Groupe Cofinimmo a cédé en bourse 538 319 actions ordinaires Cofinimmo (actions de trésorerie). En outre 39 426 actions ordinaires nouvelles avaient été créées les 26.07.2007 et 21.01.2008 avec jouissance dans le résultat à dater du 01.01.2008.



**Commentaires sur les comptes de résultats consolidés du 3<sup>ème</sup> trimestre (3 MOIS) –  
Schéma analytique<sup>1</sup>**

Le résultat immobilier du 3<sup>ème</sup> trimestre 2008 s'élève à € 50,42 millions, en augmentation de 33,8 % par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2007 (€ 37,69 millions), résultant des acquisitions des douze derniers mois.

Le résultat net courant - part du Groupe (actions ordinaires) au 3<sup>ème</sup> trimestre 2008 s'élève à € 21,31 millions contre € 16,75 millions au 3<sup>ème</sup> trimestre 2007 (+27,2 %), soit € 1,97 par action ordinaire contre € 1,70 (+15,9 %).

Le résultat sur portefeuille comprend une plus-value réalisée de € 1,27 million sur cessions, contre € 18,80 millions au 3<sup>ème</sup> trimestre 2007. Il comprend également une moins-value non réalisée de € 16,19 millions, contre une plus-value non réalisée de € 1,53 million au 3<sup>ème</sup> trimestre 2007. La diminution de la valeur du portefeuille en part du Groupe est de € 1,48 par action (moins-value non réalisée) pour le 3<sup>ème</sup> trimestre 2008 contre une augmentation de € 0,14 par action pour la même période en 2007.

Le résultat net - part du Groupe (actions ordinaires) (après incorporation du résultat sur portefeuille) du 3<sup>ème</sup> trimestre 2008 s'élève à € 6,64 millions contre € 36,95 millions pour le 3<sup>ème</sup> trimestre 2007 et le résultat net par action ordinaire (après incorporation du résultat sur portefeuille) du 3<sup>ème</sup> trimestre 2008 s'élève à € 0,61 contre € 3,74 pour le 3<sup>ème</sup> trimestre 2007.

---

<sup>1</sup> Sauf si stipulé autrement, les résultats de la période sont comparés à la même période de l'année précédente.



### 3. Synthèse des résultats cumulés au 30.09.2008 (9 MOIS)

Les 9 premiers mois de l'exercice sont marqués par une très forte croissance des revenus locatifs (+31,0 %) et du résultat d'exploitation (+34,4 %). Les charges financières nettes ont augmenté de 42,9 %, en raison principalement d'une hausse du volume moyen de la dette (+38,4 %) utilisée pour financer une partie des nouveaux investissements. Les couvertures sur taux d'intérêt en place ont permis de quasiment stabiliser le coût proprement dit de cette dette (coût moyen de 4,64 % au lieu de 4,48 %). La charge d'impôt est également en hausse. Le résultat net courant progresse néanmoins de 17,1 %. Par action ce résultat net courant croît de 7,4 %, en raison d'un nombre d'actions participant au bénéfice de la période sensiblement accru (+9,4 %). Des capitaux propres supplémentaires levés sur les 9 mois de l'année (+7,7 %) ont en effet servi au financement de l'autre partie des nouveaux investissements.

L'évaluation du patrimoine immobilier par les experts indépendants conduit à une dépréciation sur les 9 premiers mois de l'exercice dont l'impact est une perte non réalisée de € 1,26 par action ordinaire. Cette dépréciation s'explique, à *composition de portefeuille inchangée*, par l'effet défavorable (-2,1 %) sur la valeur du patrimoine du relèvement des taux de capitalisation appliqués par les experts aux loyers des immeubles, effet dont les 9/10èmes sont compensés par l'impact favorable (+1,9 %) sur cette valeur du patrimoine de la progression des loyers eux-mêmes. La composition réelle du portefeuille a toutefois connu une forte évolution sur la période. Aussi, à *composition de portefeuille réelle*, le rendement brut moyen à dire d'experts du portefeuille est-il stable.

CHIFFRES CLES PAR ACTION ORDINAIRE (en €)	30.09.2008 9 mois	30.09.2007 9 mois
<b>Résultat net courant – part du Groupe</b>	<b>6,39</b>	<b>5,95</b>
<i>Moins : Impact IAS 39 – profit / (perte)</i>	<i>0,23</i>	<i>(0,87)</i>
<b>Résultat net courant – part du Groupe – hors impact IAS 39</b>	<b>6,16</b>	<b>6,82</b>
<i>Moins : Eléments courants mais non récurrents</i>		
- plus-value sur cession d'un Interest Rate Swap – profit / (perte)	0,11	0,56
- reprise de provision fiscale – profit / (perte)		0,19
- plus-values réalisées sur créances de location-financement – profit / (perte)	0,43	0,35
<b>Résultat net courant – part du Groupe – hors impact IAS 39 et éléments non récurrents</b>	<b>5,62</b>	<b>5,72</b>

	30.09.2008 9 mois	30.09.2007 9 mois
<b>Résultat net courant – part du Groupe</b>	<b>6,39</b>	<b>5,95</b>
Résultat réalisé sur portefeuille	0,50	3,73
Résultat non réalisé sur portefeuille	(1,26)	3,09
<b>Résultat net – part du Groupe</b>	<b>5,63</b>	<b>12,77</b>
<i>Moins : Impact IAS 39 – profit / (perte)</i>	<i>0,23</i>	<i>(0,87)</i>
<b>Résultat net – part du Groupe – hors impact IAS 39</b>	<b>5,40</b>	<b>13,64</b>

#### Renforcement des ressources financières

- Depuis le début de l'année, le Groupe Cofinimmo a réuni des **capitaux propres** supplémentaires de € 130,1 millions (voir également page 2) dont € 66,6 millions par la vente d'actions de trésorerie.
- Concernant les **capitaux empruntés**, Cofinimmo, a levé au cours du premier semestre 2008 de nouvelles lignes bancaires bilatérales (durée moyenne 6,1 ans) pour un montant total de € 230 millions auprès de 5 banques. Une ligne bilatérale existante de € 100 millions arrivant à échéance en 2013 a été prorogée jusqu'en 2016 (soit 8 ans). En mars 2008, l'acquisition de Medimur a été financée à concurrence de € 116,2 millions par un prêt court terme. Ce dernier est à présent intégralement consolidé à long terme (5,5 ans). L'ensemble de ces (re)financements totalise € 446,2 millions.

4. Comptes consolidés au 30.09.2008 (9 MOIS)

COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES Schéma analytique (x € 1 000)	30.09.2008 9 mois	30.09.2007 9 mois
<b>A. RESULTAT NET COURANT</b>		
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	137 534	104 989
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	8 292	7 576
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-373	-170
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	211	-958
<b>Résultat immobilier</b>	<b>145 664</b>	<b>111 437</b>
Frais techniques	-2 052	-2 504
Frais commerciaux	-1 142	-1 477
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-1 200	-1 829
<b>Résultat immobilier après frais directs des immeubles</b>	<b>141 270</b>	<b>105 627</b>
Frais de gestion immobilière	-10 347	-7 732
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>130 923</b>	<b>97 895</b>
Frais généraux de la société	-4 790	-4 049
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>126 133</b>	<b>93 846</b>
Produits financiers	15 069	19 322
Charges financières	-60 818	-38 656
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	2 550	-8 554
Impôts	-5 716	-41
<b>Résultat net courant<sup>1</sup></b>	<b>77 217</b>	<b>65 917</b>
Dividendes privilégiés - Proposition <sup>2</sup>	7 152	7 145
Intérêts minoritaires	1 024	
<b>Résultat net courant - part du Groupe (actions ordinaires)</b>	<b>69 041</b>	<b>58 772</b>
<b>B. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		
Résultat sur vente d'actifs immobiliers	5 436	36 835
Réévaluation d'actifs immobiliers	-13 253	30 672
Exit tax	-288	-226
<b>Résultat sur portefeuille</b>	<b>-8 105</b>	<b>67 281</b>
Intérêts minoritaires	-117	
<b>Résultat sur portefeuille - part du Groupe (actions ordinaires)</b>	<b>-8 222</b>	<b>67 281</b>
<b>C. RESULTAT NET</b>		
<b>Résultat net - part du Groupe (actions ordinaires)</b>	<b>60 819</b>	<b>126 053</b>

<sup>1</sup> Résultat net à l'exclusion du résultat sur vente d'immeubles de placement et des variations de la juste valeur des immeubles de placement.

<sup>2</sup> La proposition correspond à 75 % du montant prioritaire plafonné annuel de €6,37 par action.



NOMBRE D' ACTIONS	30.09.2008 9 mois	30.09.2007 9 mois
Nombre d'actions ordinaires en circulation	10 943 345	9 909 435
Nombre moyen d'actions ordinaires en circulation et ayant jouissance dans le résultat de la période <sup>1</sup>	10 799 237	9 872 029
Nombre d'actions ordinaires émises (y compris actions propres)	11 344 545	10 615 398
Nombre d'actions privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période	1 499 766	1 499 766
<b>RESULTAT NET COURANT PAR ACTION ORDINAIRE (en €)</b>	<b>6,39</b>	<b>5,95</b>
<b>RESULTAT NET PAR ACTION ORDINAIRE (en €)</b>	<b>5,63</b>	<b>12,77</b>

**Commentaires sur les comptes de résultats consolidés au 30.09.2008 (9 MOIS) – Schéma analytique<sup>2</sup>**

Le résultat immobilier au 30.09.2008 s'élève à € 145,66 millions, en augmentation de 30,7 % par rapport au 30.09.2007 (€ 111,44 millions), résultant des acquisitions des douze derniers mois. Le niveau des revenus locatifs est favorisé par le taux d'occupation qui atteint 97,35 % pour son portefeuille global et 96,28 % pour son portefeuille de bureaux (voir infra). A portefeuille constant, le niveau des revenus locatifs sur 9 mois a progressé de 3,4 %, l'indexation des loyers étant à la base de cette progression.

La marge d'exploitation (86,6 %) est supérieure à celle de l'exercice 2007 (84,1 %).

Globalement, sur un rythme annuel, l'ensemble des frais d'exploitation directs et indirects s'établit à 0,84 % de la valeur moyenne du patrimoine au 30.09.2008, contre 0,99 % en 2007.

Les produits financiers (€ 15,07 millions) au 30.09.2008 ont diminué de 22,0 % par rapport au 30.09.2007. Ils se composent à concurrence de € 4,68 millions du profit de cession relatif à 50 % de la créance de redevances emphytéotiques du Belliard I-II (50 % de cette créance ayant déjà été cédé en 2007). Ils comprennent par ailleurs pour € 6,51 millions de produits provenant des couvertures prises sur taux d'intérêt réduisant le coût de la dette financière, pour € 2,43 millions de produits d'intérêts relatifs aux créances de location financement et pour € 1,17 million d'une plus-value relative à la vente d'un Interest Rate Swap. Au 30.09.2007 avait été enregistré un profit non récurrent de € 5,49 millions relatif à la vente d'un Interest Rate Swap. Ces deux Swaps avaient pour objet de couvrir la valeur de transactions futures qui ne se sont en définitive pas réalisées et c'est pourquoi ils ont été annulés.

Les charges financières (€ 60,82 millions) au 30.09.2008 se composent surtout des charges d'intérêts relatifs à la dette financière. Toutefois, compte tenu des produits des couvertures (voir supra), le coût total de la dette financière s'élève à € 52,94 millions au 30.09.2008. La dette moyenne des 9 premiers mois 2008 s'élève à € 1 571 millions contre € 1 135 millions seulement pour la même période en 2007, suite à des acquisitions réalisées entre le 01.10.2007 et le 30.09.2008. Le taux d'intérêt moyen, y compris les marges bancaires et les frais d'amortissement des instruments de couverture afférente à la période, est passé à 4,64 % pour les 9 premiers mois de 2008 à comparer à 4,48 % en moyenne sur les 9 premiers mois de 2007 (et 4,55 % pour l'année 2007). Le taux d'endettement du Groupe s'élève à 50,63 % au 30.09.2008.

<sup>1</sup> Dans le cadre de l'acquisition Medimur (voir communiqué de presse du 20.03.2008) conventionnellement la SCI Foncière du Troncq s'est engagée à rétrocéder à Cofinimmo la quote-part du dividende de l'exercice 2008 correspondant à la période du 01.01.2008 au 20.03.2008, de sorte que le nombre moyen d'actions ordinaires nouvelles ayant jouissance dans les résultats 2008 est non de 493 571 mais de 385 687 (et de 349 687 pour les 9 premiers mois de 2008). Par ailleurs, depuis le 01.01.2008 le Groupe Cofinimmo a cédé en bourse 538 319 actions ordinaires Cofinimmo (actions de trésorerie). En outre 39 426 actions ordinaires nouvelles avaient été créées les 26.07.2007 et 21.01.2008 avec jouissance dans le résultat à dater du 01.01.2008.

<sup>2</sup> Sauf si stipulé autrement, les résultats de la période sont comparés à la même période de l'année précédente.





La revalorisation des instruments financiers qui enregistre les variations de leur partie jugée inefficace au regard de la norme IAS 39, induit un produit latent net de € 2,55 millions au 30.09.2008, à comparer à une charge latente nette de € 8,55 millions au 30.09.2007. La rubrique bilantaire des capitaux propres Variations de la juste valeur des instruments financiers, qui enregistre les variations de valeur effective des instruments financiers, tant optionnels que non optionnels, diminue légèrement, passant de € 22,94 millions au 31.12.2007 à € 22,75 millions au 30.09.2008. Cet élément ne passe pas par les comptes de résultats.

Les impôts (€ 5,72 millions) comprennent les impôts des sociétés incombant à des filiales (dont Pubstone SA) qui ne bénéficient pas du régime fiscal de la Sicafi, ainsi que l'impôt sur les dépenses non admises de la Sicafi (principalement la taxe sur les bureaux en Région de Bruxelles-Capitale).

Le résultat net courant - part du Groupe (actions ordinaires) au 30.09.2008 s'élève à € 69,04 millions contre € 58,77 millions au 30.09.2007 (+17,5 %), soit € 6,39 par action ordinaire contre € 5,95 au 30.09.2007 (+7,4 %). Hormis l'impact négatif de l'application de la norme IAS 39 et hormis les autres éléments non récurrents, le résultat net courant - part du Groupe s'élève à € 60,67 millions contre € 56,47 millions au 30.09.2007, soit, par action ordinaire, à € 5,62 contre € 5,72 au 30.09.2007, une diminution de 1,7 % (résultant de l'augmentation du nombre d'actions).

Le résultat sur portefeuille comprend une plus-value réalisée de € 5,44 millions sur cessions, contre € 36,84 millions au 30.09.2007. Il comprend également une moins-value non réalisée de € 13,25 millions, contre une plus-value non réalisée de € 30,67 millions au 30.09.2007. A portefeuille constant, la valeur des immeubles en portefeuille a légèrement diminué depuis le 01.01.2008 (-0,39 %). Elle avait augmenté de 1,47 % au cours de l'année 2007. La diminution de la valeur du portefeuille en part du Groupe est de € 1,23 par action (moins-value non réalisée) pour les 9 premiers mois de 2008 contre une augmentation de € 3,11 par action pour la même période en 2007.

Le tableau ci-après reprend, par zone géographique et par secteur, la variation, entre le 31.12.2007 et le 30.09.2008, de la valeur du portefeuille, dont ont été exclus les immeubles cédés durant la période.

	Variation de valeur	Répartition géographique et par secteur
<b>Bureaux</b>	<b>-0,6 %</b>	<b>68,2 %</b>
Bruxelles Quartier Léopold/Louise	-0,5 %	17,8 %
Bruxelles Centre/Nord	-0,3 %	13,8 %
Bruxelles Décentralisé	-0,7 %	24,2 %
Bruxelles Périphérie	-0,5 %	4,2 %
Bruxelles Satellites	-2,1 %	1,4 %
Anvers	-2,7 %	2,6 %
Autres Régions	+0,6 %	4,2 %
<b>Maisons de repos</b>	<b>+0,6 %</b>	<b>18,6 %</b>
<b>Pubstone</b>	<b>-0,8 %</b>	<b>13,3 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>-0,4 %</b>	<b>100,0 %</b>

Le résultat net - part du Groupe (actions ordinaires) (après incorporation du résultat sur portefeuille) au 30.09.2008 s'élève à € 60,82 millions contre € 126,05 millions au 30.09.2007 et le résultat net par action ordinaire (après incorporation du résultat sur portefeuille) au 30.09.2008 s'élève à € 5,63 contre € 12,77 au 30.09.2007.

5. Bilan consolidé au 30.09.2008

<b>BILAN CONSOLIDE</b> (x € 1 000)	<b>30.09.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
<b>Actifs non courants</b>	<b>3 398 601</b>	<b>3 043 173</b>
Goodwill	160 696	135 658
Immobilisations incorporelles	1 918	1 535
Immeubles de placement <sup>1</sup>	3 044 756	2 696 656
Projets de développement	69 343	93 010
Actifs à usage propre <sup>2</sup>	10 217	10 207
Autres immobilisations corporelles	1 013	980
Actifs financiers non courants	37 831	31 875
Créances de location-financement	72 765	73 224
Créances commerciales et autres actifs non courants	62	28
<b>Actifs courants</b>	<b>144 456</b>	<b>140 139</b>
Actifs détenus en vue de la vente	170	
Actifs financiers courants	11 357	11 693
Créances de location-financement	2 357	75 965
Créances commerciales	31 302	9 752
Créances fiscales et autres actifs courants	40 980	23 155
Trésorerie et équivalents de trésorerie	31 732	2 494
Comptes de régularisation	26 558	17 080
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>3 543 057</b>	<b>3 183 312</b>

<b>Capitaux propres</b>	<b>1 518 524</b>	<b>1 411 486</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>1 495 812</b>	<b>1 390 093</b>
Capital	666 850	608 388
Primes d'émission	439 980	360 221
Réserves	429 375	458 990
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-63 142	-60 450
Variations de la juste valeur des instruments financiers	22 749	22 943
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>22 712</b>	<b>21 393</b>
<b>Passif</b>	<b>2 024 533</b>	<b>1 771 826</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>1 676 241</b>	<b>1 301 309</b>
Provisions	9 645	9 637
Dettes financières non courantes	1 485 666	1 149 889
Autres passifs financiers non courants	19 535	11 585
Impôts différés	161 395	130 198
<b>Passifs courants</b>	<b>348 292</b>	<b>470 517</b>
Dettes financières courantes <sup>3</sup>	253 727	381 587
Autres passifs financiers courants	1 725	855
Dettes commerciales et autres dettes courantes	49 315	53 727
Comptes de régularisation	43 525	34 348
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>3 543 057</b>	<b>3 183 312</b>
Ratio d'endettement sur total de l'actif	50,63 %	49,80 %

<sup>1</sup> La valorisation des immeubles de placement est établie en juste valeur.

<sup>2</sup> Immeuble Woluwe 58, utilisé aux deux tiers comme siège social, et son mobilier.

<sup>3</sup> Il s'agit principalement des billets de trésorerie (commercial paper), dont le montant émis est intégralement couvert par le disponible sur des lignes de crédit à moyen ou long terme confirmées.

**Commentaires sur le bilan consolidé**

La juste valeur du portefeuille immobilier<sup>1</sup>, reprise dans le bilan consolidé, par application des normes IAS 40 et IAS 16, s'obtient en déduisant de la valeur d'investissement les frais de transaction (tels que définis en page 108 du Rapport Annuel 2007). Au 30.09.2008, la juste valeur atteint € 3 124,32 millions, à comparer à € 2 799,87 millions au 31.12.2007.

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier<sup>1</sup>, telle qu'établie par les experts immobiliers indépendants, s'élève à € 3 234,41 millions au 30.09.2008 à comparer à € 2 895,74 millions au 31.12.2007 (voir aussi le tableau sous « Patrimoine immobilier » à la page 12).

Le ratio d'endettement (soit les dettes rapportées au total des actifs) s'élève au 30.09.2008 à 50,63 %. Pour rappel, la limite légale imposée aux Sicafis est de 65 %.

**6. Actif net réévalué au 30.09.2008**

<b>Actif net par action ordinaire</b> sur base de l'évaluation du patrimoine immobilier <b>en juste valeur</b> (en €)	<b>30.09.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
Actif net réévalué par action ordinaire après répartition du dividende de l'exercice 2007	122,09	115,44
Actif net réévalué par action ordinaire après répartition du dividende de l'exercice 2007 sur base « <i>fully diluted</i> » <sup>2</sup>	120,13	114,20

<b>Actif net par action ordinaire</b> sur base de l'évaluation du patrimoine immobilier <b>en valeur d'investissement</b> (en €)	<b>30.09.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
Actif net réévalué par action ordinaire après répartition du dividende de l'exercice 2007	127,94	121,56
Actif net réévalué par action ordinaire après répartition du dividende de l'exercice 2007 sur base « <i>fully diluted</i> » <sup>2</sup>	125,26	119,52

L'actif net par action ordinaire sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 122,09 au 30.09.2008 contre € 115,44 au 31.12.2007 (après affectation du dividende de l'exercice 2007), soit une augmentation de 5,76 %. L'actif net par action ordinaire sur base de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier s'élève à € 127,94 au 30.09.2008 contre € 121,56 au 31.12.2007 (après affectation du dividende de l'exercice 2007), soit une augmentation de 5,25 %.

<sup>1</sup> Y compris les immeubles à usage propre et les actifs détenus en vue de la vente.

<sup>2</sup> Les actions privilégiées sont convertibles à raison d'une action ordinaire pour une action privilégiée, à dater du 5<sup>ème</sup> anniversaire de leur émission (01.05.2009). Jusqu'à leur conversion, les actions privilégiées bénéficient d'un droit prioritaire aux répartitions de liquidation, mais plafonné à leur prix d'émission. L'actif net réévalué par action ordinaire se calcule sur base des capitaux propres sous déduction de la valeur de ce droit (€ 159,1 millions). L'actif net réévalué par action est ensuite calculé ici pro forma sur une base « *fully diluted* » qui suppose que les actions privilégiées auraient déjà été converties dès l'émission, ceci afin de présenter dès aujourd'hui l'effet de leur conversion future sur l'actif net réévalué par action ordinaire.



## 7. Patrimoine immobilier au 30.09.2008

(x € 1 000 000)

<b>PORTEFEUILLE AU 01.01.2008 EN VALEUR D'INVESTISSEMENT<sup>1</sup></b>	<b>2 895,74</b>
<b>Investissements</b>	
Acquisitions	390,57
Constructions et rénovations	32,85
<b>Cessions et autres mouvements</b>	
Valeur d'investissement au 31.12.2007 des immeubles cédés	-74,15
Plus- et moins-values latentes non réalisées	-12,55
Transferts <sup>2</sup>	-6,57
Autres mouvements	8,52
<b>PORTEFEUILLE AU 30.09.2008 EN VALEUR D'INVESTISSEMENT<sup>1</sup></b>	<b>3 234,41</b>

Au 30.09.2008, le patrimoine immobilier consolidé est constitué de 1 251 immeubles totalisant 1 550 758m<sup>2</sup> de surface locative en superstructure. Les bureaux (111 immeubles) représentent 68,2 % du patrimoine, les maisons de repos (72 immeubles) 18,6 % et le portefeuille Pubstone (1 068 immeubles) 13,3 %. La grande majorité du portefeuille est située sur le territoire belge (88,4 %). Les immeubles localisés à l'étranger concernent d'une part les investissements dans le secteur de soins et de santé en France (6,7 %) et d'autre part le portefeuille Pubstone hollandais (4,9 %).

Localisation	Superficie en superstructure (m <sup>2</sup> )	Valeur d'investissement (x €1 000)	Valeur d'investissement (en %)
<b>Bureaux</b>	<b>917 432</b>	<b>2 205 435</b>	<b>68,2 %</b>
Bruxelles	789 386	1 983 525	61,3 %
CBD	367 340	1 020 396	31,5 %
Décentralisé	309 698	783 261	24,2 %
Périphérie & Satellites	112 348	179 868	5,6 %
Anvers	62 249	85 557	2,6 %
Autres Régions	65 797	136 353	4,2 %
<b>Maisons de repos</b>	<b>326 828</b>	<b>600 103</b>	<b>18,6 %</b>
Belgique	198 951	383 073	11,8 %
France	127 877	217 030	6,7 %
<b>Pubstone</b>	<b>306 498</b>	<b>428 871</b>	<b>13,3 %</b>
Belgique	271 690	269 741	8,3 %
Pays-Bas	34 808	159 130	4,9 %
<b>PORTEFEUILLE TOTAL</b>	<b>1 550 758</b>	<b>3 234 409</b>	<b>100,0 %</b>

Au 30.09.2008, la durée résiduelle moyenne des baux du portefeuille consolidé du Groupe s'élève à 12 ans, les locations de bureaux faisant généralement l'objet de baux d'une durée classique à l'origine de 3-6-9 ans (secteur privé) ou de 15 ans (secteur public). La durée de location initiale moyenne du portefeuille Pubstone est de 23 ans alors que pour les maisons de repos elle s'élève à 12 ans en France et à 27 ans en Belgique. L'ensemble des contrats de location inclut une indexation annuelle des loyers. Au 30.09.2008 les 5 clients les plus importants en loyers contractuels sont respectivement, par ordre décroissant, l'Etat Belge, le Groupe InBev, la Commission Européenne, AXA et le Groupe Korian.

<sup>1</sup> La juste valeur du portefeuille s'obtient en divisant la valeur d'investissement par 1,025.

<sup>2</sup> Le bâtiment Prins Boudewijn 43A a été transféré en actif financier dès lors qu'un contrat de location-financement est entré en vigueur sur cet immeuble.



EVOLUTION DU PORTEFEUILLE – Tableau extrait du rapport de l'expert immobilier indépendant Winssinger & Associés sur base de la valeur d'investissement		
(x € 1 000 000)	30.09.2008	31.12.2007
Valeur d'investissement du portefeuille entier <sup>1</sup>	3 234,41	2 895,74
Projets et réserve foncière	-47,41	-95,34
<b>Total des immeubles en exploitation</b>	<b>3 186,99</b>	<b>2 800,04</b>
Loyers contractuels	209,06	184,03
<b>Rendement sur les immeubles en exploitation</b>	<b>6,56 %</b>	<b>6,57 %</b>
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	214,76	189,00
Rendement si portefeuille loué à 100 %	6,74 %	6,75 %
<b>Taux d'occupation des immeubles en exploitation<sup>2</sup></b>	<b>97,35 %</b>	<b>97,37 %</b>

Le taux d'occupation, qui s'applique uniquement aux immeubles en état d'être occupés à la date de calcul (immeubles en exploitation), s'élève à 97,35 %, contre 97,37 % le 31.12.2007. La moyenne du marché belge des bureaux était évaluée au 30.09.2008 à 91,23 % (source : CB Richard Ellis).

Au 30.09.2008, la rubrique *Projets et réserve foncière* comprend l'immeuble de bureau Square de Meeûs 23 (restauration complète sur 2008 et 2009) ainsi que, dans le segment des maisons de repos des projets ou extensions à Herentals, Oud-Turnhout, Beerse, Mol, Forest, Hoboken, Wommelgem, Marche-en-Famenne et Anvers.

L'évaluation trimestrielle du patrimoine immobilier par les experts indépendants conduit pour la première fois depuis mars 2005 à une dépréciation. Sur les 9 premiers mois de l'exercice, cette dépréciation est de € 13,25 millions<sup>3</sup>. Elle s'explique, à composition de portefeuille inchangée, par un relèvement de la moyenne des taux de capitalisation fixés par les experts de 6,68 % à 6,82 %, soit +14 points de base ou +2,1 %, dont l'effet sur la valeur du portefeuille est compensé à concurrence de 90 % par une progression de +1,9 % des loyers contractuels en cours (ou, pour le peu d'espaces vides, de leur valeur locative estimée). La composition réelle du portefeuille a toutefois connu une forte évolution sur la période. Aussi, à composition de portefeuille réelle, (i) les loyers contractuels en cours (ou, pour les espaces vides, leur valeur locative estimée) ont crû de +13,6 %, (ii) la valeur totale des immeubles en exploitation a augmenté de +13,8 % et (iii) le rendement moyen du portefeuille a très légèrement baissé, passant de 6,75 % à 6,74 % soit -1 point de base.

<sup>1</sup> Les valeurs de portefeuille reprises dans le tableau ci-dessus sont exprimées en valeur d'investissement. Sur base de la juste valeur des immeubles en exploitation (soit € 3 078,07 millions au 30.09.2008 contre € 2 704,53 millions au 31.12.2007) le rendement sur les immeubles en exploitation s'établit à 6,79 % au 30.09.2008 contre 6,80 % au 31.12.2007, tandis que le rendement si le portefeuille était loué à 100 % s'élève à 6,98 % au 30.09.2008 contre 6,99 % au 31.12.2007.

<sup>2</sup> Calculé sur base des revenus locatifs.

<sup>3</sup> Pour le 3<sup>ème</sup> trimestre 2008, elle s'élève à € 16,19 millions.



## 8. Evénements après le 30.09.2008

- ☞ Le 01.10.2008 a eu lieu la clôture de l'acquisition de **14 établissements médicalisés**<sup>1</sup> (1 272 lits, 63 493m<sup>2</sup>) répartis sur le territoire français auprès du Groupe Korian<sup>2</sup>. L'acquisition de ces 14 établissements est réalisée par Cofinimmo SA, qui, depuis le 03.08.2008, bénéficie du statut fiscal SIIC, par le biais de sa succursale française pour un prix de € 104,5 millions<sup>3</sup> droits d'enregistrement compris, correspondant à un rendement brut initial de 6,58 %<sup>4</sup> indexé annuellement. L'accord d'acquisition prévoit également que 5 établissements supplémentaires (423 lits, 21 910m<sup>2</sup>) actuellement en phase de construction, seront acquis à leur réception définitive (attendue au 1<sup>er</sup> semestre 2009) pour un prix de € 39,9 millions<sup>3</sup>, droits d'enregistrement compris. Le rendement brut initial pour les 19 établissements, c'est-à-dire les 5 établissements supplémentaires en phase de construction compris, s'élèvera à 6,55 %<sup>4</sup>. L'exploitation est assurée par le Groupe Korian, avec qui des baux « *triple net* »<sup>5</sup> d'une durée de 12 ans ferme (avec renouvellement possible de deux fois 9 ans à l'initiative du preneur) ont été conclus pour tous les immeubles.

Après cette acquisition, la part des investissements en France s'élèvera à 10,7 %.

Ce portefeuille est loué à 100 %.

## 9. Prévisions pour l'année 2008

Les prévisions de résultats et de dividende pour l'exercice 2008 sont à ce jour inchangées.

Pour tout renseignement:

### Sébastien Berden

Business Development Manager  
Tél.: +32 2 373 00 09  
sberden@cofinimmo.be

### Ingrid Schabon

Corporate Communications Manager  
Tél.: +32 2 777 08 77  
ischabon@cofinimmo.be

together  
in real estate

*Cofinimmo est la première société immobilière belge cotée spécialisée en immobilier de location. Elle possède un portefeuille de plus de € 3 milliards, représentant une superficie totale de 1 600 000m<sup>2</sup>. Son principal secteur d'activité est le bureau. Son patrimoine se compose en outre de maisons de repos et du portefeuille Pubstone. Cofinimmo est une société indépendante, qui assure elle-même la gestion de son patrimoine immobilier. Elle est cotée sur NYSE Euronext Brussels (BEL20) et Paris et bénéficie du statut fiscal belge Sicafi et du statut fiscal français SIIC. Au 30.09.2008, la capitalisation boursière de Cofinimmo s'élève à € 1,6 milliard.*

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

<sup>1</sup> Il s'agit d'Établissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) et de cliniques de soins de suite et de Rééducation (SSR).

<sup>2</sup> Voir également communiqué de presse du 26.05.2008 et du 01.10.2008.

<sup>3</sup> Inférieur à la valeur d'investissement déterminée par l'expert indépendant.

<sup>4</sup> Estimation en équivalent double net.

<sup>5</sup> L'entretien et les réparations des bâtiments sont entièrement assumés par le locataire.



## Annexe

COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (x € 1 000)	30.09.2008 9 mois	30.09.2007 9 mois	30.09.2008 3 mois	30.09.2007 3 mois
Revenus locatifs	139 089	106 349	48 225	36 250
Reprises de loyers cédés et escomptés	8 292	7 576	2 764	2 526
Charges relatives à la location	-1 555	-1 360	-448	-448
<b>Résultat locatif net</b>	<b>145 826</b>	<b>112 565</b>	<b>50 541</b>	<b>38 328</b>
Récupération de charges immobilières	777	533	110	32
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	29 917	30 426	7 152	10 524
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-30 290	-30 596	-7 165	-10 580
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-566	-1 491	-223	-612
<b>Résultat immobilier</b>	<b>145 664</b>	<b>111 437</b>	<b>50 415</b>	<b>37 692</b>
Frais techniques	-2 052	-2 504	-507	-1 159
Frais commerciaux	-1 142	-1 477	-351	-347
Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 200	-1 829	-440	-502
<b>Résultat immobilier après frais directs des immeubles</b>	<b>141 270</b>	<b>105 627</b>	<b>49 117</b>	<b>35 684</b>
Frais de gestion immobilière	-10 347	-7 732	-3 601	-2 350
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>130 923</b>	<b>97 895</b>	<b>45 516</b>	<b>33 334</b>
Frais généraux de la société	-4 790	-4 049	-1 363	-1 130
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>126 133</b>	<b>93 846</b>	<b>44 153</b>	<b>32 204</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	5 436	36 835	1 270	18 800
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-13 253	30 672	-16 187	1 530
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>118 316</b>	<b>161 353</b>	<b>29 236</b>	<b>52 534</b>
Produits financiers	29 427	23 051	8 481	4 284
Charges d'intérêts	-63 099	-49 897	-26 180	-17 900
Autres charges financières	-9 528	-1 042		
<b>Résultat financier</b>	<b>-43 200</b>	<b>-27 888</b>	<b>-17 699</b>	<b>-13 616</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>75 116</b>	<b>133 465</b>	<b>11 537</b>	<b>38 918</b>
Impôts des sociétés	-5 716	-41	-2 420	574
Exit tax	-288	-226	-278	-134
<b>Impôt</b>	<b>-6 004</b>	<b>-267</b>	<b>-2 699</b>	<b>440</b>
<b>Résultat net</b>	<b>69 112</b>	<b>133 198</b>	<b>8 839</b>	<b>39 358</b>
Dividende privilégié (proposition)	7 152	7 145	2 401	2 408
Intérêts minoritaires	1 141		-203	
<b>Résultat net - part du Groupe (actions ordinaires)</b>	<b>60 819</b>	<b>126 053</b>	<b>6 641</b>	<b>36 950</b>
<b>Résultat net courant - part du Groupe (actions ordinaires)</b>	<b>69 041</b>	<b>58 772</b>	<b>21 313</b>	<b>16 754</b>
<b>Résultat sur portefeuille - part du Groupe (actions ordinaires)</b>	<b>-8 222</b>	<b>67 281</b>	<b>-14 672</b>	<b>20 195</b>