



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Cofinimmo 
INFORMATION REGLEMENTEE
EMBARGO JUSQU'AU 29.07.2008 - 5:40PM

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
COUVRANT LA PÉRIODE DU 01.01.2008 AU 30.06.2008

Croissance de 30 % des revenus locatifs (€89,70 millions vs. €69,78 millions)

Taux d'occupation de 98,95 %

Le résultat net courant¹ par action ordinaire atteint €4,49 contre €4,26 au 30.06.2007 (+5,4 %)

Progression de la valeur d'actif net par action ordinaire de 7,6 % depuis le 31.12.2007

Accroissement de 15 % de la taille du portefeuille depuis le 01.01.2008 sur base des opérations conclues à ce jour

Confirmation de la prévision de dividende brut 2008 par action ordinaire de €7,80

Bruxelles, le 29.07.2008, 5:40 pm CET

1. Rapport de gestion intermédiaire

1.1 Résumé

Dans le contexte des fortes turbulences qui agitent tous les marchés financiers et notamment les valeurs immobilières, Cofinimmo a poursuivi sa stratégie et s'est concentrée sur 5 axes :

- a. la recherche d'une croissance du résultat net courant par action malgré l'effet de la hausse des taux d'intérêt et des marges de crédit. Les couvertures contractées ainsi que l'impact favorable de l'accélération de l'inflation sur les loyers qui sont tous indexés et fondés sur des baux d'une durée moyenne résiduelle de 11 ans ont contribué à cet objectif.
- b. la cession d'immeubles à des prix sensiblement supérieurs à leur valeur d'exploitation estimée, permettant un redéploiement du portefeuille immobilier et dégageant également des plus-values significatives par rapport aux dernières valeurs estimées par les experts immobiliers indépendants.
- c. la poursuite d'une diversification significative dans des secteurs d'investissement immobiliers dont les risques économiques sont peu corrélés avec les bureaux en Belgique : maisons de soins en Belgique et en France, partenariat immobilier Pubstone avec InBev concernant un réseau de cafés en Belgique et aux Pays-Bas ainsi que divers projets de partenariat public-privé en Belgique. Cette diversification s'appuie sur des baux plus longs (de 12 à 27 ans), des prix d'acquisition inférieurs (€ 1 350 à € 1 775/m²) et surtout des rendements locatifs initiaux supérieurs à ceux prévalant actuellement en moyenne dans le secteur des bureaux. Il est entendu néanmoins que le secteur des bureaux est appelé à rester majoritaire dans le patrimoine de Cofinimmo qui continue à y investir pour autant que ses exigences de rendement soient rencontrées.

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



- d. le renforcement de la structure de financement du bilan. Ainsi, les capitaux propres ont été accrus de € 118 millions au cours du premier semestre 2008 par l'émission de 939 690 actions ordinaires nouvelles à un prix moyen de € 126,10 soit sensiblement au-dessus de l'actif net réévalué moyen du semestre¹. De nouveaux crédits totalisant € 230 millions ont été conclus, d'une durée moyenne de 6,1 ans, avec une marge moyenne raisonnable dans un contexte de marché de crédit difficile.
- e. parallèlement à la croissance du patrimoine (1 500 000 de m² construits à ce jour) et des revenus locatifs (€ 180 millions en rythme annuel), la modernisation des outils de gestion et de contrôle, avec le démarrage réussi en ce premier semestre 2008, conforme au planning et au budget, d'un nouveau système informatique intégré d'entreprise utilisant le logiciel SAP. Cofinimmo a également poursuivi le renforcement de ses équipes immobilières avec un effectif qui atteint à présent 104 personnes.

Le Conseil d'Administration fait ci-après rapport de manière plus détaillée sur les actions menées et sur les résultats engrangés.

Depuis le 01.01.2008, Cofinimmo a poursuivi sa **stratégie d'investissement et de croissance** qui vise notamment :

- a. **l'acquisition et le développement d'immeubles de bureaux de qualité**
Cofinimmo a acquis pour € 41,5 millions un immeuble de bureau neuf d'excellente qualité (Omega Court). Ceci permet à Cofinimmo d'élargir son offre de bureaux dans le contexte d'un taux de vacance actuellement très faible dans son portefeuille de bureaux (1,45 %). D'autre part, l'immeuble de bureau Woluwe 102, acquis fin 2007 dans le cadre de son activité de développement pour compte propre, est en phase finale de rénovation et déjà loué à 75 %.
- b. la continuation du **développement dans le segment de soins et de santé**
Cofinimmo a acquis 12 maisons de repos en Belgique (€ 133,9 millions, projets de rénovation et d'extension compris) et 32 établissements médicalisés en France (€ 229,0 millions). Elle élargit ainsi également sa présence géographique et étend son expertise dans ce segment à un autre pays où les besoins pour ce type d'établissements sont considérables. Par ailleurs, un protocole d'accord a été signé portant sur l'acquisition de 19 établissements de santé supplémentaires en France, dont le closing est prévu pour la fin du 3^e trimestre 2008. Dans le but d'accompagner cette implantation en France d'une visibilité renforcée auprès des investisseurs français et de l'assortir d'une structure fiscale optimale, Cofinimmo est cotée sur NYSE Euronext Paris depuis le 23.06.2008 et remplit dès lors les conditions d'éligibilité au régime SIIC dont les procédures d'obtention sont en phase finale.
Ces investissements, qui présentent des rendements locatifs et des valeurs foncières favorables, constituent également des **partenariats immobiliers à long terme** avec des exploitants de premier plan.
- c. un **arbitrage actif de son portefeuille**
La société a cédé 21 immeubles de bureaux pour € 77,0 millions avec d'importantes plus-values par rapport aux dernières valeurs d'investissement. Celles-ci s'élèvent à € 0,39 par action ordinaire. Ces cessions s'inscrivent dans la gestion active du patrimoine et visent à assurer l'utilisation optimale des capitaux de la société.
- d. les **Partenariats Publics Privés (PPP)** de type immobilier en Belgique
Fin avril, Cofinimmo a finalisé la construction du commissariat de police de la zone HEKLA (Anvers), dans les délais et le budget impartis. Le montant des travaux s'élève à € 6,38 millions.

¹ Le portefeuille étant valorisé en valeur d'investissement (droits d'enregistrement non déduits).



Sans tenir compte de la revalorisation latente positive évoquée plus bas, le **portefeuille immobilier a cru de 7,1 %** durant les 6 premiers mois de l'année. Au 30.06.2008, la juste valeur atteint **€ 2 995,27 millions** et la valeur d'investissement **€ 3 102,33 millions**. A cela s'ajoutent les actifs dont Cofinimmo a la propriété mais qui ont fait l'objet d'une cession de loyers (Palais de Justice d'Anvers et North Galaxy). La valeur économique du patrimoine global sous gestion est donc de **€ 3,75 milliards**.

Malgré un marché de la location de bureaux faible avec une prise en occupation (take-up) de 239 507m², en baisse de 73 629m² comparée au premier semestre 2007 (source : CB Richard Ellis), la **politique commerciale** active de Cofinimmo a continué à porter ses fruits et lui permet de se différencier auprès de ses clients.

Au cours du 1^{er} semestre 2008, 32 500m² ont été loués à des clients existants tandis que 14 700m² ont été loués à des nouveaux clients. Cofinimmo atteint un taux d'occupation de 98,95 % pour son portefeuille consolidé et 98,55 % pour son portefeuille de bureaux, et maintient ainsi un écart important par rapport à la moyenne du marché qui s'élève à 90,77 % (source : CB Richard Ellis & DTZ).

Le **résultat net courant – part du Groupe (actions ordinaires)** est en augmentation de 5,4 % à **€ 4,49** contre € 4,26 au 1^{er} semestre 2007. Hors l'impact de IAS 39 et des éléments non récurrents du 1^{er} semestre 2008, il atteint **€ 3,85** par action ordinaire, en augmentation de 2,9 % par rapport à la période précédente (€ 3,74). Cette augmentation s'explique principalement par l'effet positif des acquisitions réalisées au cours des 12 derniers mois, l'amélioration du taux d'occupation et la gestion maîtrisée des coûts d'exploitation.

Le **résultat net – part du Groupe (actions ordinaires)** (incorporant le résultat sur portefeuille) enregistre quant à lui une diminution passant de € 9,03 par action ordinaire au 1^{er} semestre en 2007 à **€ 5,09** pour le 1^{er} semestre 2008. Il comprend une plus-value réalisée de € 0,39 (contre € 1,83 au 30.06.2007) et une plus-value non réalisée de € 0,21 (contre € 2,94 au 30.06.2007) résultant de la valorisation du portefeuille par les experts immobiliers indépendants. La valeur du portefeuille progresse en effet de 0,1 % à composition inchangée. Cette revalorisation positive du portefeuille est très importante dans le contexte immobilier actuel. Elle reflète la solidité des valeurs dans les segments où Cofinimmo est investie. Cette solidité est le résultat de la politique de Cofinimmo qui privilégie les baux à long terme, gages de cash flow sûrs mais aussi de protection de valeur.

A la lecture des résultats enregistrés au cours du 1^{er} semestre et des perspectives pour la 2^e partie de l'année, la **prévision 2008** du résultat net courant par action ordinaire, hormis l'impact de la norme IAS 39, s'établit à **€ 8,02**, en conformité avec la prévision du Rapport Annuel 2007. Le résultat réalisé sur portefeuille devrait atteindre au moins € 0,39 par action ordinaire.

Compte tenu de ces résultats et des effets positifs des opérations récentes, la prévision de dividende par action ordinaire au titre de l'exercice 2008 est maintenue à € 7,80.



Chiffres clés par action ordinaire (en €)	30.06.2008	30.06.2007
Résultat net courant – part du Groupe	4,49	4,26
<i>Moins : Impact IAS 39 – profit / (perte)</i>	<i>0,20</i>	<i>(0,58)</i>
Résultat net courant – part du Groupe – hors impact IAS 39	4,29	4,84
<i>Moins : Eléments courants mais non récurrents</i>		
- plus-value sur cession d'un Interest Rate Swap – profit / (perte)		0,56
- reprise de provision fiscale – profit / (perte)		0,19
- plus-values réalisées sur créances de location-financement – profit / (perte)	0,44	0,35
Résultat net courant – part du Groupe – hors impact IAS 39 et éléments non récurrents	3,85	3,74

	30.06.2008	30.06.2007
Résultat net courant – part du Groupe	4,49	4,26
Résultat réalisé sur portefeuille	0,39	1,83
Résultat non réalisé sur portefeuille	0,21	2,94
Résultat net – part du Groupe	5,09	9,03
<i>Moins : Impact IAS 39 – profit / (perte)</i>	<i>0,20</i>	<i>(0,58)</i>
Résultat net – part du Groupe – hors impact IAS 39	4,89	9,61

1.2 Opérations importantes d'investissement et de désinvestissement au 1^{er} semestre 2008

a. Investissements

Bureaux

Le 20.03.2008 Cofinimmo a annoncé la signature d'un protocole d'accord concernant l'acquisition de 100 % des actions de Omega 8-10 SA, dont les actionnaires étaient Immoebel et Deximmo (Groupe Dexia), propriétaire de l'immeuble **Omega Court** situé à Auderghem. Le prix d'acquisition de l'immeuble s'élève à € 41,5 millions, inférieur à la valeur d'investissement à dire d'expert.

L'immeuble neuf compte 18 000m² et 187 parkings. Il est d'une excellente qualité technique et d'une bonne configuration de plateaux. L'Omega Court est idéalement situé à l'entrée de l'E411 Bruxelles-Namur, près de la station de métro et de la future gare RER Delta.

Vu le très faible taux de vacance du portefeuille de Cofinimmo, cet investissement lui permet de répondre mieux aux besoins de locataires potentiels. Le closing de l'acquisition a eu lieu le 04.07.2008.

Le 30.04.2008, le **commissariat de police de la zone HEKLA** (3 800m²), qui a été nouvellement construit à Edegem dans le cadre d'un Partenariat Public-Privé, a été finalisé et pris en occupation. Le prix des travaux s'élève à € 6,38 millions. Ce montant est classifié comme actif financier avec une plus-value réalisée de € 0,3 million. Cofinimmo a signé une emphytéose de 27 ans avec la Police, assortie d'une option d'achat au terme du contrat au prix de € 213 000.

Le 05.05.2008, l'immeuble de bureaux **Nerviens**, qui faisait l'objet d'une rénovation lourde, a été livré et pris en occupation pour une période de 15 ans par la Commission Européenne.



Maisons de repos et cliniques

Belgique

Le 12.02.2008, Cofinimmo a acquis la totalité des actions des SA de droit belge Sogipa Invest, Rinsdelle et Sogipa, propriétaires de 3 maisons de repos (**Diamant**, **Rinsdelle** et **Linthout** à Bruxelles totalisant 9 210m² et 242 lits). Les biens sont loués pour 27 ans au Groupe Medibelge. Le portefeuille est acquis avec un rendement initial de 6,30 %¹ pour une valeur d'acquisition de € 18,6 millions, qui est inférieure à la valeur d'investissement fixée par l'expert.

A la date du 18.04.2008, Cofinimmo a signé un compromis d'achat pour la maison de repos **Vigieron** située à Ransart². Le même jour, elle a acquis la totalité des actions des SA de droit belge Sogémaire et Sitec, propriétaires respectivement des maisons de repos **L'Adret** à Gosselies et **Top Senior** à Tubize.

Pour ces 3 maisons de repos, des baux emphytéotiques d'une durée de 27 ans ont été signés avec le Groupe Medibelge. Le portefeuille total est acquis avec un rendement initial de 6,36 %¹ pour une valeur d'acquisition de € 12,3 millions, inférieure à la valeur d'investissement déterminée par l'expert. Les emphytéoses sur L'Adret et Top Senior ont pris cours le 21.04.2008. L'entrée en vigueur de l'emphytéose sur Vigieron devrait intervenir au début du 3^e trimestre 2008, le bâtiment étant entretemps loué sous le couvert d'un bail commercial classique.

Le 03.06.2008, Cofinimmo a acquis la totalité des actions de la SA **Orée du Bois**, propriétaire de la maison de repos qui porte le même nom. L'immeuble, situé à Comines-Warneton, compte 139 lits agréés et totalise 5 387m², et est exploité par Armonea³.

Un projet d'extension ainsi que la rénovation de la maison de repos existante, pour un budget estimé à € 5,4 millions, permettra d'augmenter la capacité du site de 40 lits pour le 2^e trimestre 2010. Le bien est acquis avec un rendement initial attendu de 6,40 %¹ pour une valeur d'acquisition de € 8,7 millions, inférieure à la valeur d'investissement fixée par l'expert.

Le 11.06.2008, Cofinimmo a acquis un terrain et un bâtiment situés à Anvers, **Wipstraat 24**. L'ensemble a été acquis en l'état pour € 2,5 millions, correspondant à la valeur d'investissement fixée par l'expert. Cofinimmo prévoit de démolir le bâtiment existant et de reconstruire une nouvelle maison de repos. La valeur des travaux est estimée à € 8,8 millions. Cette maison de repos sera exploitée par Armonea et comptera 102 lits agréés dans une surface de quelques 5 800m².

France

Le 20.03.2008, Cofinimmo a clôturé la transaction d'acquisition de la totalité des actions de la SA de droit français Medimur, pour laquelle un protocole d'accord avait été signé le 13.02.2008. Cette société, dont la dénomination a été modifiée en *Cofinimmo France SA*, détenait directement et indirectement **32 établissements de santé** repartis sur tout le territoire français. L'exploitation de ces établissements est assurée par les Groupes Korian (21 établissements) et Méditer (11 établissements), avec qui des baux « *triple net* » (l'entretien et les réparations des bâtiments sont entièrement assumés par le locataire) d'une durée moyenne résiduelle de respectivement 6,5 ans et 11,5 ans ont été conclus. La valeur d'acquisition du portefeuille total de Medimur s'élève à € 229,0 millions avec un rendement initial de 6,25 %¹. Cette valeur est supérieure de 2,9 % à la valeur d'expertise du portefeuille⁴.

¹ Estimation en équivalent double net.

² Le closing a eu lieu le 17.06.2008.

³ Les Groupes Restel et Palmir sont convenus récemment de fusionner sous le nom Armonea.

⁴ Voir également le communiqué de presse du 20.03.2008.



Le 23.05.2008, Cofinimmo a signé un protocole d'accord avec le Groupe Korian portant sur l'acquisition de **19 établissements de soins et de santé** répartis sur le territoire français.

Les 19 immeubles, dont 5 actuellement en phase de construction, totalisent 1 700 lits et 85 400m². Ils sont principalement localisés en Ile de France, Normandie et dans la région méditerranéenne. La livraison des 5 immeubles en construction est prévue pour fin 2008-début 2009. Ce patrimoine est de très haute qualité en raison de la localisation des biens en zone résidentielle urbaine et du caractère récent des constructions.

L'acquisition sera réalisée par la succursale de Cofinimmo en France pour un prix de € 144,4 millions droits d'enregistrement compris (soit près de € 1 700/m²), inférieur à la valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier, correspondant à un rendement initial brut de 6,55 %¹ indexé annuellement. L'exploitation est assurée par le Groupe Korian, avec qui des baux « *triple net* » d'une durée de 12 ans ferme (avec renouvellement possible de deux fois 9 ans à l'initiative du preneur) seront conclus pour tous les immeubles.

Le closing de l'acquisition, qui est prévu au plus tard fin septembre 2008, fera l'objet d'un communiqué de presse.

b. Désinvestissements

Le 27.02.2008 Cofinimmo a cédé des droits emphytéotiques d'une durée de 99 ans sur 19 immeubles du **Keiberg Business Park** à Zaventem, soit la totalité de ses immeubles situés dans ce parc, ainsi que de 2 immeubles, **Woluwe Garden 26 et 30** à St-Stevens-Woluwe. Le montant total des cessions s'élève à € 77,0 millions. Par ces cessions d'immeubles anciens, Cofinimmo a réalisé une plus-value de € 4,2 millions, soit 5,66 % de plus que la valeur d'investissement à dire d'expert et 5,81 % de plus que la juste valeur (valeur comptable).

c. Autres événements

I. Cotation sur NYSE Euronext Paris

Le 23.06.2008 les actions ordinaires et privilégiées de Cofinimmo ont été admises aux négociations sur le marché Euronext de NYSE Euronext Paris. La société avait demandé la cotation de ses actions sur Euronext Paris suite à son implantation et à ses acquisitions récentes en France. Cette double cotation permet à la société de solliciter le statut de *Société d'Investissements Immobiliers Cotée* (« SIIC ») et favorisera sa notoriété auprès des investisseurs français. La succursale française de Cofinimmo qui a été enregistrée en date du 23.07.2008 remplit les conditions d'éligibilité au régime SIIC et bénéficiera prochainement de ce régime fiscal, très similaire à celui de la Sicafi.

II. Implémentation du système SAP

Dans le but de soutenir son expansion dans ses nouveaux pôles sectoriels et géographiques, la société a décidé d'implémenter un nouveau système intégré d'informations d'entreprise faisant appel au logiciel SAP. Il a été introduit avec succès au 01.01.2008, dans les délais et le budget (€ 1,6 million) définis. Depuis cette date, tous les flux financiers et opérationnels sont intégrés dans l'application. Le système précédent avait été acquis en 1998.

¹ Estimation en équivalent double net.



1.3 Patrimoine immobilier au 30.06.2008

(x € 1 000 000)

PORTEFEUILLE AU 01.01.2008 EN VALEUR D'INVESTISSEMENT¹	2 895,74
Investissements	
Acquisitions	259,56
Constructions et rénovations	24,52
Cessions	
Valeur d'investissement au 31.12.2007 des immeubles cédés	-74,15
Plus- et moins-values latentes non réalisées	2,43
Transferts ²	-6,57
Autres mouvements	0,80
PORTEFEUILLE AU 30.06.2008 EN VALEUR D'INVESTISSEMENT¹	3 102,33

Au 30.06.2008, le patrimoine immobilier consolidé est constitué d'immeubles totalisant 1 504 026m² de surface locative en superstructure. Les bureaux représentent 69,8 % du patrimoine, les maisons de repos 16,3 % et le portefeuille Pubstone 13,9 %. La grande majorité du portefeuille est située sur le territoire belge (87,8 %). Les immeubles localisés à l'étranger concernent d'une part les investissements dans le secteur de soins et de santé en France (6,9 %) et d'autre part le portefeuille Pubstone hollandais (5,2 %).

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE - Extrait du rapport de l'expert immobilier indépendant Winssinger & Associés sur base de la valeur d'investissement		
(x € 1 000 000)	30.06.2008	31.12.2007
Valeur d'investissement du portefeuille entier ³	3 102,33	2 895,74
Projets et réserve foncière	-61,07	-95,34
Total des immeubles en exploitation	3 041,26	2 800,04
Loyers contractuels	201,45	184,03
Rendement sur les immeubles en exploitation	6,62 %	6,57 %
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	203,59	189,00
Rendement si portefeuille loué à 100 %	6,69 %	6,75 %
Taux d'occupation des immeubles en exploitation⁴	98,95 %	97,37 %

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 98,95 %, contre 97,37 % le 31.12.2007. La moyenne du marché belge des bureaux était évaluée au 30.06.2008 à 90,77 % (source : CB Richard Ellis & DTZ).

La rubrique *Projets et réserve foncière* comprend les immeubles de bureaux Square de Meeûs 23 (restauration complète sur 2008 et 2009) et Woluwe 102 (rénovation au cours de l'année 2008) ainsi que, dans le segment des maisons de repos, 10 projets ou extensions (Herentals, Oud-Turnhout, Beerse, Mol, Forest, Hoboken, Wommelgem, Marche-en-Famenne, Anvers et Warneton).

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

² Le bâtiment Prins Boudewijn 43a a été transféré en actif financier, voir page 4.

³ 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 € 2 935,69 millions au 30.06.2008 contre € 2 704,53 millions au 31.12.2007) le rendement sur les immeubles en exploitation s'établit à 6,86 % au 30.06.2008 contre 6,80 % au 31.12.2007, tandis que le rendement si le portefeuille était loué à 100 % s'élève à 6,93 % au 30.06.2008 contre 6,98 % au 31.12.2007.

⁴ Calculé sur base des revenus locatifs.



1.4 Evénements survenus après le 30.06.2008

Le 10.07.2008, Cofinimmo a acquis 100 % des actions de la société Miroma Senior Service SA, propriétaire de 4 maisons de repos localisées en Région de Bruxelles-Capitale et en Brabant Flamand. La valeur d'acquisition des bâtiments, qui n'excède pas la valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier indépendant, s'élève à € 77,6 millions (avant reprises de dettes et de latences fiscales), correspondant à un rendement locatif initial de 6,14 %¹, indexé annuellement.

Les 4 maisons de repos (**Damiaan** à Tremelo et **La Cambre, Schweitzer** et **Van Zande** à Bruxelles) totalisent 1 064 lits et 45 000m² 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 ont été signés. Ces baux emphytéotiques contiennent une option d'achat en faveur de SLG exerçable à la fin de l'emphytéose à la valeur de marché.

Après cette acquisition, le portefeuille d'immeubles dans le secteur des soins et de santé sera reparti comme suit :

Pays	Nombre d'immeubles	m ²	Valeur d'investissement	% ²
Belgique	38	199 411	€370,7 millions	50,7 %
France	51	213 277	€359,9 millions	49,3 %
TOTAL	89	412 688	€730,6 millions	100,0 %

Ce portefeuille est loué à 100 %.

Le 17.07.2008, Cofinimmo a acquis un immeuble semi-industriel situé **Kouterveldstraat 6** à Diegem pour un montant de € 1,98 million, inférieur à la valeur d'expertise. Il est composé de bureaux (300m²) et d'un entrepôt (2 900m²) sur un terrain de 89a. Il est actuellement vide. La commercialisation est en cours et se présente favorablement.

1.5 Prévisions 2008

A la lecture des résultats enregistrés au cours du 1^{er} semestre et des perspectives pour la 2^e partie de l'année, la **prévision 2008** du résultat net courant par action ordinaire, hormis l'impact de la norme IAS 39, s'établit à **€ 8,02**, en conformité avec la prévision du Rapport Annuel 2007. Le résultat réalisé sur portefeuille (hors plus-values latentes) devrait atteindre au moins € 0,39 par action ordinaire.

Compte tenu de ces résultats et des effets positifs des opérations récentes, la prévision de dividende par action ordinaire au titre de l'exercice 2008 est maintenue à € 7,80.

Conformément à l'Article 13 de l'A.R. du 14.11.2007, il est précisé que les risques fondamentaux auxquels est confrontée l'entreprise pour le restant de l'exercice demeurent ceux décrits en tête du Rapport Annuel de l'exercice 2007 et que les mesures identifiées pour les maîtriser au mieux sont appliquées avec vigilance. Les incertitudes actuelles relatives à l'évolution de la conjoncture économique, aux marchés boursiers et, dans une moindre mesure immobiliers, aux disponibilités de financement pour le secteur et généralement à la solvabilité des contreparties pourraient rendre nécessaire, dans des circonstances actuellement imprévisibles, l'évaluation de risques inédits ou aujourd'hui improbables et la mise en œuvre rapide de mesures correctrices non définies à ce jour. Le cas échéant, Cofinimmo sera attentive à identifier et circonscrire ces risques nouveaux et sera diligente à appliquer les actions qui pourraient en limiter les effets défavorables pour l'entreprise et ses actionnaires.

¹ Estimation en équivalent double net.

² Du segment de soins et de santé total en valeur d'investissement.



2. Etats financiers résumés

Le commissaire a confirmé que ses travaux de révision n'ont pas révélé à ce jour de correction significative qui devrait être apportée aux informations comptables reprises dans le communiqué.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers intermédiaires sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2007.

Le jeu d'états financiers résumés a été établi conformément aux normes IAS/IFRS et IAS 34, à l'exception du tableau des flux de trésorerie, qui sera intégré dans le rapport financier semestriel dont la publication sur le site internet de la société www.cofinimmo.com est prévue à la date du 29.08.2008 après la clôture de la bourse.

2.1 Comptes de résultats consolidés au 30.06.2008

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES (x € 1 000)	30.06.2008	30.06.2007
Revenus locatifs	90 863	70 099
Reprises de loyers cédés et escomptés	5 528	5 050
Charges relatives à la location	-1 107	-912
Résultat locatif net	95 284	74 237
Récupération de charges immobilières	667	501
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	22 764	19 902
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-343	-879
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-23 124	-20 016
Résultat immobilier	95 248	73 745
Frais techniques	-1 545	-1 345
Frais commerciaux	-790	-1 130
Charges et taxes sur immeubles non loués	-760	-1 327
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	92 153	69 943
Frais de gestion immobilière	-6 747	-5 382
Résultat d'exploitation des immeubles	85 406	64 561
Frais généraux de la société	-3 427	-2 919
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	81 979	61 642
Résultat sur vente d'immeubles de placement	4 166	18 035
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2 934	29 142
Résultat d'exploitation	89 079	108 819
Produits financiers	20 946	18 767
Charges d'intérêts	-36 919	-31 997
Autres charges financières	-9 528	-1 042
Résultat financier	-25 501	-14 272
Résultat avant impôt	63 578	94 547
Impôts des sociétés	-3 295	-615
Exit tax	-10	-92
Impôt	-3 305	-707
Résultat net	60 273	93 840
Dividende privilégié (proposition)	4 751	4 737
Intérêts minoritaires	1 344	
Résultat net - part du Groupe (actions ordinaires)	54 178	89 103
Résultat net courant - part du Groupe (actions ordinaires)	47 728	42 018
Résultat sur portefeuille - part du Groupe (actions ordinaires)	6 450	47 085



2.2 Comptes de résultats consolidés au 30.06.2008 - Schéma analytique

COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES	30.06.2008	30.06.2007
Schéma analytique (x € 1 000)		
A. RESULTAT NET COURANT		
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	89 702	69 187
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	5 582	5 050
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-360	-114
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	324	-378
Résultat immobilier	95 248	73 745
Frais techniques	-1 545	-1 345
Frais commerciaux	-790	-1 130
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-760	-1 327
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	92 153	69 943
Frais de gestion immobilière	-6 747	-5 382
Résultat d'exploitation des immeubles	85 406	64 561
Frais généraux de la société	-3 427	-2 919
Résultat d'exploitation	81 979	61 642
Produits financiers	10 295	15 038
Charges financières	-37 920	-23 583
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	2 124	-5 727
Impôts	-3 295	-615
Résultat net courant¹	53 183	46 755
Dividendes privilégiés - Proposition ²	4 751	4 737
Intérêts minoritaires	704	
Résultat net courant - part du Groupe (actions ordinaires)	47 728	42 018
B. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		
Résultat sur vente d'actifs immobiliers	4 166	18 035
Réévaluation d'actifs immobiliers	2 934	29 142
Exit tax	-10	-92
Résultat sur portefeuille	7 090	47 085
Intérêts minoritaires	640	
Résultat sur portefeuille - part du Groupe (actions ordinaires)	6 450	47 085
C. RESULTAT NET		
Résultat net - part du Groupe (actions ordinaires)	54 178	89 103

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

² La proposition correspond à 50 % du montant prioritaire plafonné annuel de €6,37 par action.



NOMBRE D' ACTIONS		
Nombre d'actions ordinaires en circulation	10 851 145	9 872 029
Nombre moyen d'actions ordinaires en circulation et ayant jouissance dans le résultat de la période ¹	10 634 191	9 872 029
Nombre d'actions ordinaires émises (y compris actions propres)	11 344 545	10 636 306
Nombre d'actions privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période	1 499 766	1 499 766
RESULTAT NET COURANT PAR ACTION ORDINAIRE (en €)	4,49	4,26
RESULTAT NET PAR ACTION ORDINAIRE (en €)	5,09	9,03

Commentaires sur les comptes de résultats consolidés - Schéma analytique

Le résultat immobilier au 30.06.2008 s'élève à € 95,25 millions, en augmentation de 29,2 % par rapport au 30.06.2007 (€ 73,75 millions), résultant principalement des acquisitions des 12 derniers mois. Le niveau des revenus locatifs est favorisé par l'amélioration du taux d'occupation qui atteint 98,95 % (voir infra). A portefeuille constant, le niveau des loyers progresse de 3,7 %.

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

Globalement, sur un rythme annuel, l'ensemble des frais d'exploitation directs et indirects se maintient à 0,87 % de la valeur moyenne du patrimoine au 30.06.2008, contre 0,99 % en 2007.

Les produits financiers (€ 10,29 millions) au 30.06.2008 ont diminué de 31,5 % par rapport au 30.06.2007. 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 € 3,84 millions de produits d'exercice d'options CAP réduisant le coût de la dette financière et pour € 1,67 million de produits d'intérêts relatifs aux créances de location financement. Au premier semestre 2007 avait été enregistré un profit non récurrent de € 5,40 millions relatif à la vente d'un Interest Rate Swap.

Les charges financières (€ 37,92 millions) au 30.06.2008 se composent majoritairement des charges d'intérêts relatifs à la dette financière. Toutefois, compte tenu des produits d'exercice d'options CAP (voir supra), le coût net de la dette financière s'élève à € 33,42 millions au 30.06.2008. La dette moyenne du premier semestre 2008 s'élève à € 1 500 millions contre € 1 073 millions seulement au premier semestre 2007, à la suite de ventes d'immeubles importantes intervenues en 2006 et au début de 2007 et les acquisitions réalisées au premier semestre 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 de 4,55 % pour l'année 2007 (et 4,42 % en moyenne sur le premier semestre 2007) à 4,56 % au premier semestre 2008. Le taux d'endettement du Groupe s'élève à 48,75 % au 30.06.2008.

La revalorisation des instruments financiers optionnels qui enregistre les variations de leur valeur temps par l'application de la norme IAS 39, induit un produit latent net de € 2,12 millions au 30.06.2008, à comparer à une charge latente nette de € 5,73 millions au 30.06.2007. 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, augmente sensiblement, passant de € 22,94 millions au 31.12.2007 à € 52,16 millions au 30.06.2008.

¹ Dans le cadre de l'acquisition Medimur, voir page 5, 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 276 617 pour le 1^{er} semestre 2008). Par ailleurs, comme évoqué ci-avant, le Groupe Cofinimmo a cédé en bourse 446 119 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.



Cet élément ne passe pas par les comptes de résultats mais impacte positivement l'actif net. Ces fortes variations sont consécutives à une nette hausse de la courbe des taux futurs entre le 31.12.2007 et le 30.06.2008.

Les impôts (€ 3,30 millions) comprennent l'impôt sur les dépenses non admises de la Sicafi (principalement la taxe sur les bureaux en Région de Bruxelles-Capitale) et les impôts des sociétés incombant à des filiales (dont Pubstone SA) qui ne bénéficient pas du régime fiscal de la Sicafi.

Le résultat net courant - part du Groupe (actions ordinaires) au 30.06.2008 s'élève à € 47,73 millions contre € 42,02 millions au 30.06.2007 (+13,6 %), soit € 4,49 par action ordinaire contre € 4,26 au 30.06.2007 (+5,4 %). Hormis l'impact positif 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 € 40,94 millions contre € 36,88 millions au 30.06.2007, soit, par action ordinaire, à € 3,85 contre € 3,74 au 30.06.2007, une augmentation de 2,9 %.

Le résultat sur portefeuille comprend une plus-value réalisée de € 4,17 millions sur cessions, contre € 18,03 millions au 30.06.2007. Il comprend également une plus-value non réalisée de € 2,93 millions, contre une plus-value non réalisée de € 29,14 millions au 30.06.2007. A portefeuille constant, la valeur des immeubles en portefeuille est restée stable par rapport au 30.06.2007 (+0,1 %). Elle avait augmenté de 1,47 % au cours de l'année 2007. Ceci reflète la politique de qualité appliquée par Cofinimmo dans le choix de ses investissements, qui privilégie principalement des immeubles aptes à générer des cash flows locatifs stables et récurrents. L'augmentation de la valeur du portefeuille en part du Groupe est de € 0,23 par action (plus-value non réalisée) au premier semestre 2008 contre € 2,44 par action pour la même période en 2007.

Le tableau ci-après reprend, par zone géographique et par secteur, la variation de la valeur du portefeuille, à composition de portefeuille constant, entre le 31.12.2007 et le 30.06.2008 ainsi que sa répartition en valeur.

	Variation de valeur	Répartition géographique et par secteur
Bureaux	-0,1 %	69,8 %
Bruxelles Quartier Léopold/Louise	0,4 %	18,6 %
Bruxelles Centre/Nord	-0,3 %	14,3 %
Bruxelles Décentralisé	-0,3 %	23,9 %
Bruxelles Périphérie	-0,6 %	4,3 %
Bruxelles Satellites	-1,3 %	1,5 %
Anvers	-1,4 %	2,8 %
Autres régions	0,6 %	4,4 %
Maisons de repos	0,4 %	16,3 %
Pubstone	0,7 %	13,9 %
TOTAL	0,1 %	100,0 %

Le résultat net - part du Groupe (actions ordinaires) (après incorporation du résultat sur portefeuille) au 30.06.2008 s'élève à € 54,18 millions contre € 89,10 millions au 30.06.2007 et le résultat net par action ordinaire (après incorporation du résultat sur portefeuille) au 30.06.2008 s'élève à € 5,09 contre € 9,03 au 30.06.2007.



2.3 Bilan consolidé au 30.06.2008

BILAN CONSOLIDE (x € 1 000)	30.06.2008	31.12.2007
Actifs non courants	3 282 954	3 043 173
Goodwill	164 517	135 658
Immobilisations incorporelles	1 825	1 535
Immeubles de placement ¹	2 925 474	2 696 656
Projets de développement	59 583	93 010
Actifs à usage propre ²	10 218	10 207
Autres immobilisations corporelles	966	980
Actifs financiers non courants	48 043	31 875
Créances de location-financement	72 262	73 224
Créances commerciales et autres actifs non courants	66	28
Actifs courants	135 482	140 139
Actifs détenus en vue de la vente	2 170	
Actifs financiers courants	26 638	11 693
Créances de location-financement	2 413	75 965
Créances commerciales	14 555	9 752
Créances fiscales et autres actifs courants	37 143	23 155
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18 214	2 494
Comptes de régularisation	34 349	17 080
TOTAL DE L'ACTIF	3 418 436	3 183 312
Capitaux propres	1 530 228	1 411 486
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 507 743	1 390 093
Capital	658 821	603 388
Primes d'émission	428 596	360 221
Réserves	428 751	458 990
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-60 589	-60 450
Variations de la juste valeur des instruments financiers	52 164	22 943
Intérêts minoritaires	22 485	21 393
Passif	1 888 208	1 771 826
Passifs non courants	1 426 183	1 301 309
Provisions	9 627	9 637
Dettes financières non courantes	1 243 513	1 149 889
Autres passifs financiers non courants	19 489	11 585
Impôts différés	153 554	130 198
Passifs courants	462 025	470 517
Dettes financières courantes	366 462	381 587
Autres passifs financiers courants	555	855
Dettes commerciales et autres dettes courantes	56 436	53 727
Comptes de régularisation	38 572	34 348
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 418 436	3 183 312
Ratio d'endettement sur total de l'actif	48,75 %	49,80 %

¹ La valorisation des immeubles de placement est établie en juste valeur.² Immeuble Woluwe 58, utilisé aux deux tiers comme siège social, et son mobilier.



Commentaires sur le bilan consolidé

La juste valeur du portefeuille immobilier¹, 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 30.06.2008, la juste valeur atteint € 2 995,27 millions, à comparer à € 2 799,87 millions au 31.12.2007.

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier¹, telle qu'établie par les experts immobiliers indépendants, s'élève à € 3 102,33 millions au 30.06.2008 à comparer à € 2 895,74 millions au 31.12.2007 (voir aussi le tableau sous « Patrimoine immobilier » à la page 7).

Le ratio d'endettement (soit les dettes rapportées au total des actifs) s'élève au 30.06.2008 à 48,75 %. Pour rappel, la limite légale imposée aux Sicafis est de 65 %.

2.4 Etat consolidé des variations des capitaux propres

(x € 1 000)	Capital	Primes d'émission	Réserves	variation de la juste valeur des instruments financiers	Déduction des frais et droits de mutation	Capitaux propres Société mère	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
Au 01.01.2007	606 394	357 216	388 282	10 548	-56 414	1 306 026		1 306 026
Éléments directement reconnus en capitaux propres								
- Couverture des flux de trésorerie				25 624		25 624		25 624
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement					-1 823	-1 823		-1 823
- Résultat de la période			94 802		-961	93 841		93 841
- Résultat de la période - plan de participation			-339			-339		-339
- Autres			-795			-795		-795
Sous-total	606 394	357 216	481 950	36 172	-59 198	1 422 534	0	1 422 534
Dividendes			-81 482			-81 482		-81 482
Au 30.06.2007	606 394	357 216	400 468	36 172	-59 198	1 341 052	0	1 341 052
Éléments directement reconnus en capitaux propres								
- Couverture des flux de trésorerie				-13 229		-13 229		-13 229
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement					-1 061	-1 061		-1 061
- Résultat de l'exercice			58 754		-191	58 563	144	58 707
- Intérêts minoritaires						0	21 249	21 249
- Autres			107			107		107
Sous-total	606 394	357 216	459 329	22 943	-60 450	1 385 432	21 393	1 406 825
Emission d'actions	1 995	3 005				5 000		5 000
Dividendes			-339			-339		-339
Au 31.12.2007	608 389	360 221	458 990	22 943	-60 450	1 390 093	21 393	1 411 486
Éléments directement reconnus en capitaux propres								
- Couverture des flux de trésorerie				29 221		29 221		29 221
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement					379	379		379
- Résultat de la période			59 449		-518	58 931	1 344	60 275
- Résultat de la période - plan de participation			-363			-363		-363
- Intérêts minoritaires						0	-252	-252
- Autres			-3 002			-3 002		-3 002
Sous-total	608 389	360 221	515 074	52 164	-60 589	1 475 259	22 485	1 497 744
Emission d'actions	50 432	68 375				118 807		118 807
Dividendes			-86 323			-86 323		-86 323
Au 30.06.2008	658 821	428 596	428 751	52 164	-60 589	1 507 743	22 485	1 530 228

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

2.5 Actif net réévalué

Actif net par action ordinaire sur base de l'évaluation du patrimoine immobilier en juste valeur (en €)	30.06.2008	31.12.2007
Actif net réévalué par action ordinaire après répartition du dividende de l'exercice 2007	124,22	115,44
Actif net réévalué par action ordinaire après répartition du dividende de l'exercice 2007 sur base « fully diluted » ¹	121,98	114,20

Actif net par action ordinaire sur base de l'évaluation du patrimoine immobilier en valeur d'investissement (en €)	30.06.2008	31.12.2007
Actif net réévalué par action ordinaire après répartition du dividende de l'exercice 2007	129,91	121,56
Actif net réévalué par action ordinaire après répartition du dividende de l'exercice 2007 sur base « fully diluted » ¹	128,11	119,52

L'actif net par action ordinaire sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 124,22 au 30.06.2008 contre € 115,44 au 31.12.2007 (après affectation du dividende de l'exercice 2007), soit une augmentation de 7,6 %. L'actif net par action ordinaire sur base de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier s'élève à € 129,91 au 30.06.2008 contre € 121,56 au 31.12.2007 (après affectation du dividende de l'exercice 2007), soit une augmentation de 6,9 %.

2.6 Information sectorielle

Répartition géographique des immeubles de bureaux au 30.06.2008			
Région	m ²	Valeur d'investissement (en €)	% (en valeur d'investissement)
Bruxelles	786 186	1 941 404 500	89,7 %
Central Business District	367 340	1 021 599 500	47,2 %
Quartier Léopold/Louise	179 554	578 327 000	26,7 %
Centre/Nord	187 786	443 272 500	20,5 %
Décentralisé	309 698	741 707 000	34,3 %
Périphérie et Satellites	109 148	178 098 000	8,2 %
Anvers	62 249	86 472 000	4,0 %
Autres régions	65 797	136 356 500	6,3 %
TOTAL	914 232	2 164 233 000	100,0 %

¹ Les actions privilégiées sont convertibles à raison d'une action ordinaire pour une action privilégiée, à dater du 5^e 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.



Répartition en revenus locatifs				
(x € 1 000)	Bureaux	Pubstone	Maisons de repos	TOTAL
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	65 267	13 437	10 998	89 702
Reprises de loyers cédés et escomptés (éléments non monétaires)	5 582	0	0	5 582
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-149	-89	-122	-360
Frais de remise en état, net d'indemnités pour dégâts locatifs	324	0	0	324
Résultat immobilier	71 024	13 348	10 876	95 248
Frais directs des immeubles	-2 910	-140	-46	-3 096
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	68 114	13 208	10 830	92 153

2.7 Renforcement des ressources financières en capitaux propres et emprunts à long terme

a. Emission d'actions nouvelles

L'apport en nature à Cofinimmo par la société SCI Foncière du Troncq de 83 % des actions Medimur, a été rémunéré par l'émission de 493 571 actions ordinaires nouvelles Cofinimmo, pour un montant total de € 63,0 millions. Les actions nouvelles ont jouissance dans les résultats de Cofinimmo à partir du 01.01.2008 (premier dividende payé en 2009). Le prix d'émission de ces nouvelles actions a été fixé à € 127,63, correspondant à la moyenne du cours de clôture sur Euronext Brussels (corrigée pour la différence de date de jouissance dans les résultats) entre le 19.02.2008 et le 19.03.2008, cette moyenne étant supérieure à la valeur intrinsèque projetée au 20.03.2008, qui était de € 124,03 (également corrigée pour la différence de jouissance). Le protocole d'accord prévoyait en effet, conformément à la politique appliquée constamment par Cofinimmo, que le prix d'émission serait déterminé au plus haut de ces 2 valeurs.

b. Vente d'actions propres

Entre le 31.03.2008 et le 19.06.2008, le Groupe Cofinimmo a cédé en bourse 446 119 actions ordinaires Cofinimmo (actions de trésorerie) à un prix net moyen de € 124,39 par titre, soit au-dessus de la dernière NAV¹ publiée (hors coupon) qui était de € 122,30 au 31.03.2008. Cette vente d'actions a permis à la société de mobiliser des capitaux propres complémentaires pour un montant de € 55 millions. Au 30.06.2008, Cofinimmo détenait encore 493 400 actions ordinaires propres, le niveau d'autocontrôle était dès lors réduit à 3,84 %.

c. Emprunts à long terme

Dans un contexte du marché de crédit difficile, Cofinimmo, qui n'a comme seule échéance à rembourser cette année qu'un montant de € 3 millions, a levé depuis le 01.01.2008 de nouvelles lignes bancaires bilatérales (durée moyenne 6,1 ans) pour un montant total de € 230 millions auprès de 5 partenaires bancaires de premier plan dont 4 sont associés de longue date au financement du Groupe. 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 à un an, dont € 61,6 millions ont été consolidés à long terme (7 ans). Le solde devrait l'être avant la fin de l'année. La marge bancaire appliquée à l'ensemble de ces (re)financements, soit € 391,6 millions, bien que supérieure à celle des crédits en cours reste raisonnable dans un contexte de marché de crédit difficile.

¹ Actif net réévalué par action ordinaire en valeur d'investissement après répartition du dividende de l'exercice 2007.



La maturité moyenne de l'endettement de Cofinimmo (en excluant les échéances à court terme des billets de trésorerie, stabilisées à € 310 millions en moyenne sur la période, et qui sont entièrement couvertes par des lignes de crédit à long terme) est de 5,1 ans contre 5,3 ans à fin 2007.

Cofinimmo veille à conserver un pool bancaire diversifié et s'attache à ce que ses engagements financiers à long terme, dont l'encours total s'élève à € 2 milliards à l'arrêté du présent rapport, arrivent à échéance de façon étalée, en l'occurrence jusqu'en 2017.

3. Déclaration conformément à l'Article 13 de l'A.R. du 14.11.2007

Monsieur André Dirckx, en qualité de Président du Conseil d'Administration, Messieurs Jean-Edouard Carbonnelle, Vincent Doumier, Serge Fautré, Jean Franken, Robert Franssen, Gaëtan Hannecart, Guy Roelandt, Alain Schockert, Gilbert van Marcke de Lummen, Baudouin Velge et Madame Françoise Roels, en qualité d'Administrateurs,

déclarent qu'à leur connaissance

- a. le rapport intermédiaire contient un exposé fidèle des événements importants et, le cas échéant, des principales transactions entre parties liées survenus au cours des 6 premiers mois de l'exercice, et de leur incidence sur le jeu d'états financiers résumés ;
- b. le jeu d'états financiers résumés, établi conformément aux normes comptables applicables et ayant fait l'objet d'une revue limitée par le commissaire réviseur, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Cofinimmo et des filiales comprises dans la consolidation, le dernier point du rapport de gestion intermédiaire comportant par ailleurs une perspective pour le résultat de l'année entière ainsi qu'un commentaire sur les risques et incertitudes auxquels est confrontée l'entreprise (voir page 8).

Cofinimmo est la première société immobilière belge cotée (Euronext Brussels, BEL20), spécialisée en immobilier de location. Son principal secteur d'activité est le bureau. Cofinimmo possède un portefeuille de € 3 milliards, représentant une superficie totale de 1 500 000m². Cofinimmo est une société indépendante, qui assure elle-même la gestion de son patrimoine immobilier. La capitalisation boursière de Cofinimmo s'élève à € 1,5 milliard au 30.06.2008.
www.cofinimmo.com

Pour tout renseignement:

Florence De Bloos
Financial Analyst & Investor Relations Manager
Tél.: +32 2 777 08 12
fdebloos@cofinimmo.be

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

together
in real estate