



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Cofinimmo 
INFORMATION RÉGLEMENTÉE
EMBARGO JUSQU'AU 16.11.2009 – 8:00AM

DECLARATION INTERMEDIAIRE (POUR LA PERIODE 01.07.2009 – 30.09.2009)
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION COMPORTANT LES RESULTATS ARRETES AU 30.09.2009

- ☛ Pour le 3^{ème} trimestre de 2009 résultat net courant par action (hors IAS 39 et éléments non récurrents) de € 1,98
- ☛ Pour les 9 premiers mois de 2009 résultat net courant par action (hors IAS 39 et éléments non récurrents) conforme aux prévisions : € 5,78 (à comparer à € 5,51 pour la même période en 2008)
- ☛ Taux d'occupation supérieur à 97%
- ☛ Baisse modérée de valeur du portefeuille (1,82% durant les 9 premiers mois de 2009)
- ☛ Renforcement de la structure du bilan

Bruxelles, le 16.11.2009, 8:00am CET

Cofinimmo a réalisé au cours des neuf premiers mois de l'exercice 2009, dans un contexte économique particulièrement délicat, une performance opérationnelle en progression par rapport aux neuf premiers mois de 2008. Le résultat net courant (hors impact IAS 39 et éléments non récurrents) au 30.09.2009 s'établit à € 5,78 par action ordinaire contre € 5,51 à la même époque en 2008, soit une hausse de 4,9%. Cette performance est liée au maintien du taux d'occupation à un niveau supérieur à 97% et à une amélioration de la marge d'exploitation de 1,15%.

Le résultat net courant (hors impact IAS 39 et éléments non récurrents) du seul 3^{ème} trimestre 2009 s'établit à € 1,98 par action ordinaire contre € 1,80 pour le 3^{ème} trimestre 2008. La performance de ce 3^{ème} trimestre 2009 conforte la prévision, publiée dans le Rapport Annuel 2008, d'un résultat net courant par action pour l'exercice 2009 de € 7,40. La prévision du dividende brut de l'action ordinaire annoncée le 03.08.2009 (€ 6,50) reste inchangée.

La juste valeur du portefeuille immobilier s'est légèrement réduite au cours du troisième trimestre, enregistrant, pour les 9 premiers mois de 2009, une baisse totale de 1,82%¹. La quasi inactivité du marché de l'investissement en immobilier a en effet conduit les experts à relever les taux de capitalisation qui sont passés d'une moyenne de 6,88% à 7,09% entre le 1^{er} janvier et le 30 septembre 2009, et ce malgré une durée moyenne résiduelle des baux de 10,7 ans pour le portefeuille de Cofinimmo.

¹ L'évolution de la valeur du portefeuille pour le 3^{ème} trimestre 2009 s'établit à -0,48%.

La diminution de la juste valeur du portefeuille a conduit la société à renforcer significativement ses ressources financières de manière à respecter ses engagements d'investissement tout en préservant la structure de son bilan. Cofinimmo a ainsi procédé depuis le début de l'année à

- la vente de 1 292 485 actions propres pour un montant de € 98 millions ;
- la cession de loyers à des organismes bancaires pour un montant total de € 271 millions ;
- l'émission d'un emprunt obligataire à 5 ans d'un montant de € 100 millions.

Les moyens ainsi réunis couvrent l'intégralité, jusqu'à la fin juin 2011, des besoins de financement d'investissements ainsi que ceux de refinancement de lignes de crédit venant à échéance avant cette date.

Ces différentes opérations permettent à la société d'afficher un ratio d'endettement au sens de la réglementation Sicafi¹ de 50,07% au 30.09.2009. Le ratio « Loan to Value² », tel que défini dans les conventions avec ses banquiers s'élève quant à lui à 53,23% à la même date.

¹ Cf. l'Arrêté Royal du 21.06.2006.

² Dettes financières nettes divisées par la juste valeur du patrimoine et des créances de location-financement.

1. Événements et transactions importants au 3^{ème} trimestre 2009

1.1. **Acquisitions**

Le 02.07.2009, Cofinimmo a acquis la totalité des actions de Immo Noordkustlaan SA pour un montant de € 22,2 millions. Cette société est propriétaire du complexe de bureaux **West-End** nouvellement construit à Grand-Bigard, dans la périphérie bruxelloise occidentale, et valorisé à € 26 millions.

Le complexe comprend 10 000m² de bureaux et 205 emplacements de parking et est loué à 60%, principalement à Adecco et Grant Thornton, pour des durées supérieures à 10 ans. Le rendement locatif brut attendu de cet immeuble est estimé à 7,10% si l'immeuble est entièrement loué (voir également le communiqué de presse du 03.07.2009).

1.2. **Désinvestissements**

Le 28.08.2009, Cofinimmo a cédé à BNP Paribas Fortis 96% des créances de loyers futurs indexés, relatifs au bail portant sur les immeubles **Egmont I et Egmont II** et échéant le 31.05.2031, ainsi qu'une créance pour des travaux qui y ont été réalisés pour compte de l'occupant, pour un montant total de € 199,6 millions. Cofinimmo a toutefois conservé 100% des loyers du bail afférents à l'année 2009 et à l'année 2010 afin de garder intact le cash flow récurrent de ces années-là. Les 96% de créances cédées ne portent que sur les années 2011 et suivantes (voir également le communiqué de presse du 28.08.2009).

1.3. **Emission obligataire**

Le 22.10.2009, Cofinimmo a offert en souscription publique un emprunt obligataire à 5 ans pour un montant de € 100 millions. Le prix d'émission était fixé à 102% de la valeur nominale avec un coupon de 5,00% brut payable le 25 novembre de chaque année. Le rendement actuariel brut sur le prix d'émission est de 4,54% par an.

L'obligation a été placée dans son intégralité le jour d'ouverture de la souscription. Le produit net de cette émission a été utilisé pour rembourser des crédits roll over et permet à Cofinimmo de diversifier ses sources de fonds et de réduire sa dépendance du marché bancaire.

Le remboursement de 100% de la valeur nominale est à l'échéance au 25.11.2014 (voir également le communiqué de presse du 21 & 22.10.2009).

1.4. **Conversions d'actions privilégiées**

Conformément à l'Article 10bis des statuts, la troisième fenêtre de conversion des actions privilégiées Cofinimmo en actions ordinaires Cofinimmo était ouverte du 21.09.2009 au 30.09.2009. Lors de cette troisième période, des demandes de conversion totalisant 933 actions privilégiées ont été reçues. Ainsi, depuis le début de l'ouverture de la procédure de conversion (01.05.2009), 166 685 actions privilégiées ont été converties en actions ordinaires. Le nombre d'actions privilégiées encore en circulation est de 1 333 081. Les modifications qui en résultent au niveau de la composition du capital sont communiquées par voie de presse et dans les statuts de la société ainsi que sous la rubrique «*Investor Relations/Shareholder info/Share data*» sur le site internet de la société (www.cofinimmo.com).

Pour rappel, la prochaine possibilité de conversion est offerte lors des 10 derniers jours calendriers du trimestre suivant, à savoir du 22.12.2009 au 31.12.2009.

2. Synthèse des résultats et des comptes consolidés au 30.09.2009

Les 9 premiers mois de l'exercice sont marqués par une forte croissance des revenus locatifs (+8,7%) et plus forte encore du résultat d'exploitation (+11,2%), améliorant ainsi la marge opérationnelle (87,11%). Les charges financières nettes ont peu augmenté (+ 2,7%), le coût de la dette se stabilisant à 4,77%. Le résultat net courant hors impact IAS 39 et éléments non récurrents progresse de 17,5%. Par action ce résultat net courant croît de 4,9%, en raison d'un nombre d'actions participant au bénéfice de la période accru (+12,1%). Les capitaux propres supplémentaires levés sur les 9 mois de l'année (+8,7%) ont en effet servi au renforcement du passif du bilan.

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 variation négative de juste valeur de € 3,99 par action ordinaire. La poursuite de la dépréciation du portefeuille immobilier, déjà largement entamée en 2008 (perte non réalisée de € 5,19 par action ordinaire) s'explique, à composition de portefeuille inchangée, par le relèvement des taux de capitalisation appliqués par les experts aux loyers des immeubles (passant sur 9 mois de 6,88% à 7,09% en moyenne). La progression plus lente des loyers conséquente au ralentissement de l'inflation accentue l'effet de cette hausse des taux de capitalisation sur le résultat sur portefeuille.

2.1. Chiffres clés

Données globales

(x € 1 000 000)	30.09.2009	31.12.2008
Portefeuille d'Immeubles de placement (en juste valeur)	2 997,7	3 134,7
(x € 1 000)	30.09.2009 9 mois	30.09.2008 9 mois
Résultat immobilier	161 119	145 664
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	140 356	126 133
Résultat financier	-72 716	-43 200
Résultat net courant (part du Groupe)	62 760	76 193
Résultat sur portefeuille (part du Groupe)	-54 399	-8 222
Résultat net (part du Groupe)	8 361	67 971
(en %)	30.09.2009	31.12.2008
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine	0,86%	0,89%
Marge d'exploitation	87,11%	85,96%
Durée résiduelle des baux ¹ (en années)	10,7	11,7
Taux d'occupation ²	97,05%	97,85%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	7,09%	6,88%
Taux d'intérêt moyen des dettes ³	4,77%	4,79%
Ratio d'endettement ⁴	50,07%	52,79%

Données par action – diluées⁵ (en €)

Résultats	30.09.2009 9 mois	30.09.2008 9 mois	30.09.2009 3 mois	30.09.2008 3 mois
Résultat net courant – part du Groupe – hors impact IAS 39 et éléments non récurrents	5,78	5,51	1,98	1,80
<i>Impact IAS 39 – profit/(perte)</i>	<i>(1,23)</i>	<i>0,21</i>	<i>(0,75)</i>	<i>0,03</i>
<i>Eléments courants mais non récurrents - plus-values réalisées sur créances de location- financement – profit/(perte)</i>		<i>0,47</i>		<i>0,10</i>
Résultat net courant – part du Groupe	4,55	6,20	1,23	1,93
Résultat réalisé sur portefeuille	0,05	0,44	0,04	0,10
Résultat non réalisé sur portefeuille ⁶	-3,99	-1,11	-1,11	-1,29
Résultat net – part du Groupe	0,61	5,53	0,16	0,74

Valeur intrinsèque de l'action	30.09.2009	31.12.2008
Actif net réévalué par action en juste valeur ⁷ après répartition du dividende de l'exercice 2008	97,94	101,77
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ⁸ après répartition du dividende de l'exercice 2008	102,47	107,08

¹ Jusqu'à la première date de résiliation possible pour le locataire.

² Calculé en fonction des loyers réels et de la valeur locative estimée pour les immeubles inoccupés. Le taux d'occupation des bureaux uniquement atteint 95,3% alors que celui du marché des bureaux s'établit à 89,2% (source : CB Richard Ellis).

³ Y compris les marges bancaires et les frais d'amortissement des instruments de couverture afférente à la période.

⁴ Ratio Dettes financières et autres/Total de l'actif, calculé conformément à la réglementation sur les Sicafis.

⁵ Depuis le 01.05.2009, les actions privilégiées sont convertibles en actions ordinaires à raison d'une action ordinaire pour une action privilégiée. Les résultats par action sont calculés ici sur une base «fully diluted» qui suppose que toutes les actions privilégiées ont été converties ceci afin de présenter l'effet total de leur conversion. Les résultats 2008 sont présentés de la même manière (voir également le communiqué de presse du 11.05.2009).

⁶ Il s'agit de la variation de la juste valeur des immeubles de placement.

⁷ Juste valeur : après déduction des frais de transaction (principalement des droits de mutation) de la valeur des Immeubles de placement.

⁸ Valeur d'investissement : avant cette même déduction.

2.2. Comptes de résultats consolidés – Schéma analytique (x € 1 000)

	30.09.2009 9 mois	30.09.2008 9 mois	30.09.2009 3 mois	30.09.2008 3 mois
A. RESULTAT NET COURANT				
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	149 457	137 534	50 779	47 777
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	12 895	8 292	4 414	2 764
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-59	-373	218	-13
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-1 174	211	-388	-113
Résultat immobilier	161 119	145 664	55 023	50 415
Frais techniques	-2 400	-2 052	-1 023	-507
Frais commerciaux	-638	-1 142	-248	-351
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-1 304	-1 200	-719	-440
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	156 777	141 270	53 033	49 117
Frais de gestion immobilière	-11 617	-10 347	-3 418	-3 601
Résultat d'exploitation des immeubles	145 160	130 923	49 615	45 516
Frais généraux de la société	-4 804	-4 790	-1 598	-1 363
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	140 356	126 133	48 017	44 153
Produits financiers (hors IAS 39) ¹	6 634	15 069	1 407	4 774
Charges financières (hors IAS 39) ²	-62 449	-60 818	-21 014	-22 898
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	-16 901	2 549	-10 370	425
Impôts	-4 509	-5 716	-959	-2 420
Résultat net courant³	63 131	77 217	17 081	24 034
Intérêts minoritaires	-371	-1 024	-105	-320
Résultat net courant – part du Groupe⁴	62 760	76 193	16 976	23 714
B. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE				
Résultat sur vente d'immeubles de placement	711	5 436	504	1 270
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-55 687	-13 253	-15 391	-16 187
Exit tax	167	-288	-201	-278
Résultat sur portefeuille	-54 809	-8 105	-15 088	-15 195
Intérêts minoritaires	410	-117	310	523
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	-54 399	-8 222	-14 778	-14 672
C. RESULTAT NET				
Résultat net – part du Groupe⁴	8 361	67 971	2 198	9 042

¹ IAS 39 compris, au 30.09.2009 et au 30.09.2008, les produits financiers s'élèvent à respectivement K€ 6 634 et K€ 29 428 (9 mois) et à K€ 802 et K€ 8 481 (3 mois).

² IAS 39 compris, au 30.09.2009 et au 30.09.2008, les charges financières s'élèvent à respectivement K€ -79 350 et K€ -72 627 (9 mois) et à K€ -30 779 et K€ -26 180 (3 mois).

³ Résultat net à l'exclusion du résultat sur vente d'immeubles de placement et des variations de la juste valeur des immeubles de placement.

⁴ Par rapport aux informations publiées dans le communiqué du 28.10.2008, les résultats 2008 ont été retraités de sorte que la part du Groupe 2008 est afférente tant aux actions ordinaires qu'aux actions privilégiées, comme la part du Groupe 2009.

NOMBRE D' ACTIONS	30.09.2009	30.09.2008
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	12 473 715	11 344 545
Nombre d'actions privilégiées émises et non converties	1 333 081	1 499 766
Nombre d'actions ordinaires en circulation	12 451 341	10 943 345
Nombre moyen d'actions ordinaires en circulation et ayant jouissance dans le résultat de la période ¹	12 451 341	10 799 237
Nombre d'actions privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période	1 333 081	1 499 766
Nombre total d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période	13 784 422	12 299 003

Commentaires sur les comptes de résultats consolidés – Schéma analytique

Résultats du 3^{ème} trimestre (3 mois)

Par rapport au 3^{ème} trimestre 2008, le 3^{ème} trimestre de l'exercice en cours a été marqué par une forte croissance des revenus locatifs (+6,6%) et du résultat d'exploitation (+8,8%). Le résultat net courant – part du Groupe, hors impact IAS 39 et éléments non récurrents, progresse de 23,6%. Par action ce résultat net courant – part du Groupe augmente de 10,0% et atteint € 1,98. La revalorisation des instruments financiers (IAS 39) sur le trimestre est de € -10,37 millions.

Le résultat net - part du Groupe, après incorporation d'une variation négative de la juste valeur du portefeuille de € 15,39 millions pour ce 3^{ème} trimestre 2009 (€ 16,19 millions pour le 3^{ème} trimestre 2008), s'élève à € 2,20 millions contre € 9,04 millions pour le 3^{ème} trimestre 2008. Par action ce résultat net atteint € 0,16 contre € 0,74 pour le 3^{ème} trimestre 2008.

Résultats cumulés au 30.09.2009 (9 mois)

Le résultat immobilier au 30.09.2009 s'élève à € 161,12 millions, en augmentation de 10,6% par rapport au 30.09.2008 (€ 145,66 millions), résultant principalement des acquisitions des 12 derniers mois pour un montant total de € 210,6 millions. Le niveau des revenus locatifs est favorisé par le taux d'occupation qui atteint 97,1% pour le portefeuille total et 95,3% pour le portefeuille de bureaux. A portefeuille constant, le niveau des loyers progresse de 1,29%.

La marge d'exploitation (87,11%) est supérieure à celle de l'exercice 2008 (85,96%).

Globalement, sur un rythme annuel, l'ensemble des frais d'exploitation directs et indirects représente 0,86% de la valeur moyenne du patrimoine au 30.09.2009, contre 0,89% en 2008.

Les produits financiers (€ 6,63 millions) au 30.09.2009 ont diminué de 55,9% par rapport au 30.09.2008. Ils se composent essentiellement de revenus de location-financement. Les produits financiers au 30.09.2008 comprenaient également à concurrence de € 4,68 millions le profit de cession relatif à 50% de la créance de redevances emphytéotiques du Belliard I-II et un produit de € 2,90 millions d'exercice d'option CAP réduisant le coût de la dette financière.

¹ Contrairement à l'année 2008, les 493 571 actions émises dans le cadre de l'acquisition Medimur (voir communiqué de presse du 20.03.2008) participent cette année aux résultats pour la totalité de l'année.

Les charges financières (€ -62,45 millions) au 30.09.2009 correspondent aux charges d'intérêts relatifs à la dette financière. La dette moyenne des 9 premiers mois de 2009 s'élève à € 1 747 millions contre € 1 557 millions seulement pour la même période en 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 4,79% pour l'année 2008 (et 4,64% en moyenne sur les 9 premiers mois de 2008) à 4,77% au 30.09.2009.

La revalorisation des instruments financiers optionnels qui enregistre les variations de leur valeur temps par l'application de la norme IAS 39, induit une perte latente nette de € 16,90 millions au 30.09.2009, à comparer à produit latent net de € 2,55 millions au 30.09.2008. 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, se creuse sensiblement, passant de € -30,69 millions au 31.12.2008 à € -54,28 millions au 30.09.2009. Cet élément ne passe pas par les comptes de résultats mais impacte négativement l'actif net. Ces fortes variations sont consécutives à une nette baisse de la courbe des taux futurs depuis le 31.12.2008 qui s'est poursuivie pendant le 3^{ème} trimestre 2009.

Les impôts (€ -4,51 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 au 30.09.2009 s'élève à € 62,76 millions contre € 76,19 millions au 30.09.2008 (-17,6%), soit € 4,55 par action contre € 6,20 au 30.09.2008 (-26,6%). 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 € 79,66 millions contre € 67,81 millions au 30.09.2008, soit, par action, à € 5,78 contre € 5,51 au 30.09.2008.

Le résultat sur portefeuille comprend une plus-value réalisée de € 0,71 million sur cessions, contre une plus-value de € 5,44 millions au 30.09.2008. Il comprend également une variation négative de la juste valeur du portefeuille de € 55,69 millions, à comparer à une variation négative de la juste valeur du portefeuille de € 13,25 millions au 30.09.2008. La diminution de la juste valeur du portefeuille exprimée en part du Groupe est de € 3,99 par action au 30.09.2009 contre une dépréciation de € 1,11 par action pour la même période en 2008.

Le tableau ci-après reprend, par zone géographique et par secteur, la variation de la juste valeur du portefeuille entre le 31.12.2008 et le 30.09.2009 ainsi que sa répartition en valeur.

	Variation de juste valeur	Répartition géographique et par secteur
Bureaux	-1,89%	59,2%
Bruxelles Quartier Léopold/Louise	-1,50%	16,6%
Bruxelles Centre/Nord	-0,18%	9,1%
Bruxelles Décentralisé	-3,48%	22,8%
Bruxelles Périphérie	-1,27%	3,5%
Bruxelles Satellites	0,58%	1,4%
Anvers	-1,79%	2,0%
Autres Régions	0,60%	3,8%
Maisons de repos	-1,82%	25,2%
Belgique	-0,90%	14,1%
France	-2,97%	11,0%
Pubstone	-1,52%	13,0%
Autres¹	-1,58%	2,6%
TOTAL	-1,82%	100,0%

Le résultat net – part du Groupe (après incorporation du résultat sur portefeuille) au 30.09.2009 s'élève à € 8,36 millions contre € 67,97 millions au 30.09.2008 et le résultat net par action (après incorporation du résultat sur portefeuille) atteint € 0,61 contre € 5,53.

¹ Il s'agit de bâtiments semi-industriels, commerces et une infrastructure de loisirs.

2.3. Bilan consolidé (x € 1 000)

	30.09.2009	31.12.2008
Actifs non courants	3 267 943	3 436 090
Goodwill	164 455	171 689
Immobilisations incorporelles	1 911	1 840
Immeubles de placement	2 997 676	3 134 381
Autres immobilisations corporelles	781	942
Actifs financiers non courants	35 441	18 997
Créances de location-financement	67 608	108 181
Créances commerciales et autres actifs non courants	71	60
Actifs courants	107 397	113 965
Actifs détenus en vue de la vente	170	507
Actifs financiers courants	35	52
Créances de location-financement	2 518	4 170
Créances commerciales	32 072	17 833
Créances fiscales et autres actifs courants	48 443	47 589
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 292	25 448
Comptes de régularisation	22 867	18 366
TOTAL DE L'ACTIF	3 375 340	3 550 055
Capitaux propres	1 358 236	1 377 242
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 349 978	1 368 584
Capital	738 652	669 213
Primes d'émission	469 744	441 966
Réserves	258 412	353 871
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-62 547	-65 779
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-54 283	-30 687
Intérêts minoritaires	8 258	8 658
Passif	2 017 104	2 172 813
Passifs non courants	1 570 397	1 776 666
Provisions	14 111	11 875
Dettes financières non courantes	1 370 183	1 579 760
Autres passifs financiers non courants	43 394	32 853
Impôts différés	142 709	152 178
Passifs courants	446 707	396 147
Dettes financières courantes	245 608	220 844
Autres passifs financiers courants	76 549	45 013
Dettes commerciales et autres dettes courantes	70 566	70 119
Comptes de régularisation	53 984	60 171
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 375 340	3 550 055

Commentaires sur le bilan consolidé

Suite à l'obtention de nouveaux éléments dans le calcul fiscal de la valeur des biens relative au portefeuille de cafés (Pubstone) localisés aux Pays-Bas, le montant des impôts différés a été réduit de € 7,33 millions. Le goodwill des activités hollandaises a été réduit à due concurrence.

La juste valeur du portefeuille immobilier¹, reprise dans le bilan consolidé, par application de la norme IAS 40, s'obtient en déduisant de la valeur d'investissement les frais de transaction (tels que définis en page 104 du Rapport Annuel 2008). Au 30.09.2009, la juste valeur atteint € 2 997,68 millions, à comparer à € 3 134,70 millions au 31.12.2008.

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier¹, telle qu'établie par les experts immobiliers indépendants, s'élève à € 3 106,80 millions au 30.09.2009 à comparer à € 3 247,04 millions au 31.12.2008 (voir aussi le tableau sous «Patrimoine immobilier» à la page 12).

2.4. Calcul du ratio d'endettement (x € 1 000)

Le ratio d'endettement (soit les dettes rapportées au total des actifs) s'élève au 30.09.2009 à 50,07%. Pour rappel, la limite légale imposée aux Sicafis est de 65%.

		30.09.2009	31.12.2008
Dettes financières non courantes		1 370 183	1 579 760
Autres passifs financiers courants (excepté instruments de couverture)	+	3 732	3 481
Dettes financières courantes	+	245 608	220 844
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	70 608	70 119
Dette totale	=	1 690 131	1 874 204
Actif total	/	3 375 340	3 550 055
RATIO D'ENDETTEMENT	=	50,07%	52,79%

¹ Y compris les immeubles à usage propre et les projets de développement.

3. Patrimoine immobilier

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE GLOBAL		
<i>Extrait du rapport de l'expert immobilier indépendant Winssinger & Associés sur base de la valeur d'investissement</i>		
(x € 1 000 000)	30.09.2009	31.12.2008
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 106,80	3 247,04
Projets et réserve foncière	-71,55	-45,41
Total des immeubles en exploitation	3 035,25	3 201,63
Loyers contractuels	208,75	215,59
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	6,88%	6,73%
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	215,10	220,34
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	7,09%	6,88%
Taux d'occupation des immeubles en exploitation¹	97,05%	97,85%

Segment	Juste valeur		Résultat immobilier après frais directs	
	(en € 1 000 000)	(en %)	(en € 1 000)	(en %)
Bureaux	1 775	59,2%	88 173	62,8%
Maisons de repos/cliniques	755	25,2%	29 516	21,0%
Pubstone	390	13,0%	18 544	13,2%
Autres	78	2,6%	4 123	3,0%
PORTEFEUILLE TOTAL	2 998	100,0%	140 356	100,0%

¹ Calculé sur base des revenus locatifs.



Pour tout renseignement:
Ingrid Daerden
Investor Relations Manager
Tél.: +32 2 373 00 04
idaerden@cofinimmo.be

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

Concernant Cofinimmo

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 000m². Ses principaux secteurs d'activité sont les bureaux et les maisons de repos. Cofinimmo est une société indépendante, qui assure elle-même la gestion de son patrimoine immobilier. Elle est cotée sur Euronext Brussels (BEL20) et Paris et bénéficie du statut fiscal belge Sicafi et du statut fiscal français SIIC. Au 30.09.2009, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élève à € 1,3 milliard.

www.cofinimmo.com

together in real estate

Annexe : Comptes de résultats consolidés – Schéma A.R. 21.06.2006 (x € 1 000)

	30.09.2009 9 mois	30.09.2008 9 mois	30.09.2009 3 mois	30.09.2008 3 mois
A. RESULTAT NET				
Revenus locatifs	151 117	139 089	51 400	48 225
Reprises de loyers cédés et escomptés	13 241	8 292	4 414	2 764
Charges relatives à la location	-2 006	-1 555	-622	-448
Résultat locatif net	162 352	145 826	55 193	50 541
Récupération de charges immobilières	117	777	1	110
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	31 929	29 917	10 063	7 152
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-1 292	-566	-389	-223
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-31 988	-30 290	-9 844	-7 165
Résultat immobilier	161 119	145 664	55 023	50 415
Frais techniques	-2 400	-2 052	-1 023	-507
Frais commerciaux	-638	-1 142	-248	-351
Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 304	-1 200	-719	-440
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	156 777	141 270	53 033	49 117
Frais de gestion immobilière	-11 617	-10 347	-3 418	-3 601
Résultat d'exploitation des immeubles	145 160	130 923	49 615	45 516
Frais généraux de la société	-4 805	-4 790	-1 598	-1 363
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	140 356	126 133	48 017	44 153
Résultat sur vente d'immeubles de placement	711	5 436	504	1 270
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-55 687	-13 253	-15 391	-16 187
Résultat d'exploitation	85 379	118 316	33 130	29 236
Produits financiers	8 504	29 427	3 648	8 481
Charges d'intérêts	-62 153	-59 250	-23 433	-22 278
Autres charges financières	-19 067	-13 377	-10 193	-3 902
Résultat financier	-72 716	-43 200	-29 977	-17 699
Résultat avant impôt	12 663	75 116	3 153	11 537
Impôts des sociétés	-4 509	-5 716	-959	-2 420
Exit tax	167	-288	-201	-278
Impôt	-4 342	-6 004	-1 160	-2 699
Résultat net	8 322	69 112	1 993	8 839
Intérêts minoritaires	39	-1 141	205	203
Résultat net – part du Groupe¹	8 361	67 971	2 198	9 042
Résultat net courant – part du Groupe¹	62 760	76 193	16 976	23 714
Résultat sur portefeuille – part du Groupe¹	-54 399	-8 222	-14 778	-14 672

¹ Par rapport aux informations publiées dans le communiqué du 28.10.2008, les résultats 2008 ont été retraités de sorte que la part du Groupe 2008 est afférente tant aux actions ordinaires qu'aux actions privilégiées, comme la part du Groupe 2009.



B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT COMPLET				
Variations des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	2 599	744	2 163	365
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-23 596	-194	-1 851	-29 415
Total autres éléments du résultat complet	-20 997	550	312	-29 050
C. RESULTAT COMPLET				
Résultat complet – part du Groupe	-12 636	68 521	2 510	-20 008