



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Cofinimmo 
INFORMATION RÉGLEMENTÉE
EMBARGO JUSQU'AU 12.02.2010 – 7:30AM

RESULTATS ANNUELS 2009

- ☞ Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) de € 185 millions, en progression de 8,6% par rapport à 2008
- ☞ Résultat net courant par action¹ (part du Groupe), hors impact IAS 39, de € 7,47, en progression de 2,3% par rapport à 2008 et supérieur à la prévision
- ☞ Dépréciation du portefeuille immobilier sur l'année de 2,1%
- ☞ Valeur d'actif net par action € 100,00 (portefeuille en juste valeur)
- ☞ Ratio d'endettement de 49,97%
- ☞ Taux d'occupation de 96,9%
- ☞ Confirmation de la prévision² du dividende brut 2009 pour l'action ordinaire de € 6,50

Bruxelles, le 12.02.2010, 7:30am CET

* * *

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 Voir Rapport Financier Semestriel 2009 du 03.08.2009.

Résumé

Cofinimmo a poursuivi son développement au cours de l'année 2009. Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille atteint € 185,2 millions et progresse de 8,6% par rapport à 2008. Le résultat net courant – part du Groupe et hors impact IAS 39 s'établit à € 104,7 millions en augmentation de 7,4%.

Le résultat (part du Groupe) net courant par action, hors impact IAS 39, de l'exercice 2009 s'élève à € 7,47 (soit légèrement mieux que la prévision de € 7,40)¹, à comparer à € 7,30 pour l'exercice précédent². Cette progression de 2,3% a pu être atteinte dans un environnement caractérisé par une grande volatilité et de nombreuses incertitudes tant dans la conjoncture économique générale que dans le marché des capitaux. Ce résultat courant net permettra au Conseil d'Administration de proposer à l'Assemblée Générale de distribuer un dividende de € 6,50 par action ordinaire au titre de l'exercice 2009 (payable en mai 2010), en ligne avec la prévision émise lors de la publication des comptes du 1^{er} semestre. Ceci représente un pay out de 87% du résultat précité³.

L'exercice 2009 a été marqué par une nouvelle diminution, à dire d'experts, de la juste valeur du patrimoine de 2,07%, de même ampleur que celle de l'exercice précédent (-1,96%). En dépit de l'effondrement en 2009 du nombre de transactions d'investissement dans le secteur des bureaux bruxellois, trois cessions d'immeubles par Cofinimmo sont intervenues en fin d'année pour un montant total de € 63,13 millions, avec pour chacune une plus-value par rapport à la dernière expertise. Le résultat sur portefeuille immobilier de l'exercice consiste en une perte de € 4,28 par action, à comparer à une perte de € 4,95 en 2008. Cette perte explique l'essentiel de la diminution de la valeur d'actif net par action qui est de 1,74% au cours de l'année 2009⁴, avant répartition du dividende afférent à l'exercice social, et de 8,13% après la répartition proposée.

Cofinimmo a entamé en 2005 une diversification de son patrimoine, dont déjà 41,6% est déployé en dehors du secteur des bureaux. Elle s'est effectuée vers des segments immobiliers (maisons de repos et cliniques, Pubstone) moins tributaires de la conjoncture économique et généralement exempts de la propension au surinvestissement. Cette diversification porte aujourd'hui entièrement ses fruits en ce qu'elle stabilise le taux d'occupation global des immeubles (96,9% au 31.12.2009), favorise la croissance des revenus locatifs nets⁵ (+5,3% en 2009) et contribue à une durée moyenne résiduelle de bail très élevée (11 ans au 31.12.2009). En raison d'une politique d'acquisition attentive au rendement locatif mais également au prix payé par m², elle devrait également favoriser l'évolution de la valeur intrinsèque du patrimoine, ce qui ne pourra toutefois s'apprécier qu'à long terme.

¹ Emise à l'occasion de la publication du Rapport Financier Annuel 2008, le 31.03.2009.

² La première fenêtre de conversion des actions privilégiées en actions ordinaires s'étendait du 01.05.2009 au 10.05.2009. Les actionnaires privilégiés qui en 2009 ont converti leurs actions en actions ordinaires prennent part, avec effet au 01.01.2009, aux résultats revenant aux actionnaires ordinaires. Cofinimmo a présenté ses résultats par action sur base pleinement diluée (c'est-à-dire en supposant que l'entièreté des actions privilégiées soient déjà converties) pour la première fois à dater du communiqué de presse donnant les résultats du 1^{er} trimestre 2009 (diffusé en date du 11.05.2009). Antérieurement et notamment dans le Rapport Financier Annuel de l'exercice 2008, les résultats par action étaient présentés sur base non diluée. L'annexe 1 au présent communiqué présente la réconciliation entre les résultats par action de l'exercice 2008 non dilués et dilués. Ces derniers sont utilisés dans le texte du présent communiqué à fins de comparaison avec les résultats par action dilués de 2009.

³ Pay out ratio : € 6,50/€ 7,47 = 87%. Le ratio de la distribution de dividendes proposée à l'obligation fiscale de distribution correspondant au produit net dont question à l'Article 62 de l'Arrêté Royal du 10.04.1995 est de 174%.

⁴ La valeur d'actif net par action passe de € 101,77 au 31.12.2008 à € 100,00 au 31.12.2009, sur base du portefeuille valorisé en juste valeur.

⁵ Nets des charges relatives à la location.

Au cours de l'année 2009, Cofinimmo a déployé une activité financière soutenue, afin d'apporter les ajustements à sa structure financière rendus nécessaires par la dépréciation de la juste valeur des immeubles de placement et de rencontrer les besoins de son programme d'investissement. Cette activité s'est déroulée avec le souci constant de la part du Conseil d'Administration de préserver adéquatement la valeur intrinsèque par action. C'est ainsi que 1,3 million d'actions propres ont été placées au cours du premier semestre, que – outre les cessions d'immeubles dont question ci-avant - des créances locatives et des redevances d'usufruit ont également été cédées et qu'un apport en nature d'immeubles a été conclu en échange de 0,2 million d'actions nouvelles. Enfin Cofinimmo a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire et négocié la reconduction du terme de certains emprunts bancaires. Le ratio Loan-to-Value, repris dans les conventions de crédit, s'établit à 52,81% au 31.12.2009, tandis que le ratio d'endettement réglementaire est de 49,97% à la même date.

Les bourses d'actions ont été extraordinairement agitées au cours de l'année écoulée et les cours des sociétés immobilières européennes ont montré une volatilité exceptionnelle, y compris pour celles qui, ayant adopté une stratégie de gestion patrimoniale comme Cofinimmo, ont un profil de risque modéré. Le rendement (total return) de l'action ordinaire Cofinimmo entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2009 et y compris le dividende de l'exercice 2008 versé en 2009 est cependant à nouveau positif à hauteur de 13,86%.

Perspectives

Le Conseil d'Administration estime, sauf événements imprévisibles aujourd'hui, que la société est bien positionnée pour l'entame de la reprise conjoncturelle. Les perspectives économiques et les tendances sur les marchés financiers permettent en effet d'espérer une période d'équilibre plus porteuse, bien que le redressement des budgets publics soit une préoccupation majeure.

Les perspectives de résultat net courant par action de Cofinimmo pour l'année 2010 paraissent aujourd'hui relativement proches du niveau atteint en 2009. Comme d'ordinaire une prévision précise accompagnera la publication du Rapport Financier Annuel le 31.03.2010.

1. Evénements et transactions importants en 2009

a. Investissements et désinvestissements

Bureaux

Conformément à l'accord signé le 04.04.2007, Cofinimmo a acquis le 02.07.2009 la totalité des actions de Immo Noordkustlaan SA pour un montant de € 22,20 millions (voir communiqué du 03.07.2009). Cette société est propriétaire du complexe de bureaux **West-End** nouvellement construit à Grand-Bigard, dans la périphérie bruxelloise occidentale. Ce business park est loué à 70%, principalement à Adecco et Grant Thornton, pour une durée initiale moyenne de 6 ans. Le rendement locatif brut attendu de cet immeuble est estimé à 7,10% si l'immeuble est entièrement loué.

Cofinimmo a acquis le 15.12.2009 (voir communiqué du 16.12.2009) contre espèces 100% des actions de la SA **City-Link** pour un montant de € 11,12 millions. City-Link SA est propriétaire d'un terrain sur lequel a été construit un parc d'affaires de 4 immeubles de bureaux, situé à Berchem (Anvers), à proximité du Singel et de la gare de Berchem.

La valeur du parc d'affaires s'élève à € 63,08 millions. La différence entre cette valeur et le prix payé pour les actions représente le montant de la dette de la SA City-Link reprise par Cofinimmo. Le rendement locatif initial brut sur l'immeuble, lorsqu'il sera entièrement loué, est estimé à 6,32%.

Malgré les conditions de location particulièrement difficiles, l'immeuble est déjà loué, à des locataires de renom tels que Randstad Tempo Team, Mercator et Arcadis Gedas, à concurrence de 87% pour une durée moyenne de plus de 9 ans.

Fin décembre (voir communiqué du 16.12.2009) Cofinimmo a cédé l'ensemble des droits d'emphytéose, des tréfonds et des terrains relatifs aux 6 immeubles dont elle était le propriétaire dans le parc d'affaires **Les Collines de Wavre** situé au nord de la ville de Wavre. Ces droits d'emphytéose ont été octroyés à la SA Les Collines de Wavre et les droits résiduaux à la SA Foncière des Collines, pour un montant total de € 30,92 millions.

Fin décembre également Cofinimmo a cédé l'immeuble de bureau dit **Astronomie 30** situé au centre de Bruxelles à l'investisseur allemand AIK - APO Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft mbH pour un montant de € 23,95 millions (voir communiqué du 16.12.2009).

Par ailleurs, elle a cédé l'immeuble de bureau **Arts 39** situé au Quartier Léopold à l'investisseur allemand AMMA pour un montant de € 8,26 millions, soit 0,98% au-dessus de la plus récente valeur d'expertise.

Maison de repos/cliniques

Belgique

Le 16.12.2009 (voir communiqué du 16.12.2009) Cofinimmo a reçu l'apport en nature des 4 maisons de repos **Borsbeekhof, Le Colvert, Les Sittelles et Les Charmilles** (311 lits, 14 507m²) situées à respectivement Borgerhout, Céroux-Mousty, Chastre et Sambreville.

Les sociétés apporteuses, toutes détenues directement ou indirectement par la SA Senior Assist, ont été rémunérées par 224 967 nouvelles actions ordinaires Cofinimmo, émises suite à une augmentation de capital (décidée par le Conseil d'Administration dans le cadre du capital autorisé) à concurrence d'un montant total de € 21,86 millions. Le prix d'émission de ces nouvelles actions était de € 97,17. Il a été déterminé sur base de la moyenne des cours de bourse de clôture sur Euronext Brussels pendant les 30 jours précédant l'apport. Les actions nouvelles sont en tous points identiques aux actions actuellement cotées et ont donc jouissance dans les résultats à partir du 01.01.2009.

Les maisons de repos seront exploitées par le Groupe Senior Assist SA avec qui Cofinimmo a conclu des baux emphytéotiques pour une durée de 27 ans. Ces emphytéoses sont du type «triple net» prévoyant que tous les frais, y compris les frais relatifs à la structure des immeubles, incombent à l'exploitant. Cofinimmo bénéficie d'un rendement locatif brut initial de 7,31% en équivalent «double net».

France

Le 26.06.2009 (voir communiqué du 03.07.2009) Cofinimmo a acquis auprès du Groupe Korian **5 établissements de soins et de santé nouvellement construits en France**, principalement en Ile de France et en Normandie (423 lits, 21 910m²) pour un prix total de € 42,80 millions. Cette acquisition s'est réalisée dans le cadre d'un protocole d'accord plus large portant sur l'acquisition de 19 institutions signé le 23.05.2008 (voir communiqués de presse du 26.05.2008 et 01.10.2008). Le rendement locatif brut équivalent double net de ces 5 établissements s'élève à 6,47%. Ils sont exploités par le Groupe Korian avec qui des baux «triple net» d'une durée ferme de 12 ans ont été conclus pour tous les immeubles.

Pubstone

Cofinimmo a acquis le café **Willem II** à Valkenswaard (Pays-Bas) pour un montant de € 0,21 million hors droits. L'établissement **Le Grand Central** situé à Frameries (Belgique) a été exproprié pour un montant de € 0,23 million.

b. Position financière

En 2009, Cofinimmo a entrepris diverses actions pour réunir des ressources financières afin de rencontrer ses engagements d'investissement et renforcer sa structure bilantaire. Ainsi, depuis le début de l'année 2009, la société a réalisé successivement :

- une vente d'actions propres pour un montant total de € 98,60 millions ;
- la vente de créances locatives et de redevances d'usufruit à concurrence de € 271,24 millions ;
- l'émission d'un emprunt obligataire à 5 ans de € 100 millions et l'octroi d'un nouveau prêt bancaire bilatéral de 3 ans pour un montant de € 50 millions avec un nouveau partenaire bancaire ;
- l'extension du terme de certaines échéances de dettes bancaires bilatérales au-delà de 2011 pour un montant de € 227,40 millions ;
- l'émission de 224 967 actions nouvelles en rémunération d'un apport en nature de 4 maisons de repos pour € 21,86 millions.

La vente d'actions propres

- La vente d'actions propres s'est réalisée par le biais de 2 transactions distinctes. Le 26.03.2009, 962 485 actions ordinaires propres existantes ont été placées selon la méthode d'un "accelerated bookbuilding". Lors de ce placement, la cotation de l'action a été suspendue. Les actions ont été placées par Leopold Square SA à un prix de € 75 par action, soit avec une décote de 5,0% par rapport au cours moyen des 5 jours précédant le placement. Leopold Square est une société contrôlée directement et indirectement à 100% par Cofinimmo SA. Grâce à cette opération, € 72,2 millions ont été récoltés.
- Le 09.06.2009, Cofinimmo a placé 330 000 actions ordinaires propres à un prix de € 80 par action soit avec une décote de 6,5% par rapport au cours moyen des 5 jours précédant le placement. Cette transaction a permis de lever € 26,4 millions.

La vente de créances

- Le 20.03.2009 Cofinimmo a cédé à une filiale de la Société Générale les redevances d'usufruit dues par la Commission Européenne sur l'immeuble de bureaux **Nerviens 105** situé à Bruxelles d'une durée initiale de 15 ans pour un montant total de € 23,38 millions. Cofinimmo reste le nu propriétaire du bâtiment.
- Le même jour elle a cédé à Fortis Banque SA 90% des créances de location-financement dues par la Ville d'Anvers sur la nouvelle **Caserne de Pompiers** pour un montant total de € 28,35 millions. A l'issue de ce contrat de location-financement prévue en 2045, le bâtiment sera transféré gratuitement à la Ville d'Anvers.
- Cofinimmo a également cédé le même jour à la même banque des créances de loyers dont l'Etat belge lui est redevable sur les immeubles de bureaux **Colonel Bourg 124** à Bruxelles (jusqu'en 2028) et **Maire** à Tournai (jusqu'en 2022) pour un montant total de € 19,51 millions. Cofinimmo conserve la propriété de ces 2 bâtiments.
- 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 de bureaux **Egmont I** et **Egmont II** situés au centre de Bruxelles 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 2 années.

L'émission d'un emprunt obligataire de € 100 millions

Le 22.10.2009 Cofinimmo SA a offert en souscription publique un emprunt obligataire à 5 ans pour un montant de € 100 millions avec un coupon brut de 5,00% et un rendement annuel brut de 4,54%. Le remboursement aura lieu en novembre 2014. L'obligation était destinée aux investisseurs particuliers. La souscription a été clôturée en une demi-journée. Le taux fixe de l'emprunt a été échangé contre un taux variable. La marge bancaire sur taux variable, résultant de cet emprunt et de cet Interest Rate Swap, a accru de 0,10% la marge bancaire moyenne de l'ensemble des emprunts de Cofinimmo. Cet emprunt a permis de diversifier davantage les sources de fonds de Cofinimmo à un moment où le crédit bancaire pour le secteur immobilier se renchérisait.

Les moyens financiers levés couvrent la totalité des engagements d'investissement jusqu'en juin 2011 ainsi que le refinancement des lignes de crédit arrivant à échéance avant cette date. La maturité moyenne de l'endettement de Cofinimmo est de 4,4 ans avec un coût moyen¹ de 4,91% en 2009. Les lignes de crédit à long terme confirmées (lignes de crédits proprement dites, obligations, billets de trésorerie à plus d'un an et crédits-baux), dont l'encours s'élève à € 2 026,92 millions au 31.12.2009, arrivent à échéance de façon homogène et étalée jusqu'en 2018. En 2010 7,6% de l'encours vient à échéance et en 2011 9,9%. Au 31.12.2009 le volume non utilisé sur les lignes de crédit à long terme confirmées était de € 289,54 millions, après déduction du montant nécessaire à la couverture à 100% des billets de trésorerie à court terme en circulation.

Les investissements prévus sur la période 2010-2011 totalisent € 160 millions, dont € 94 millions pour la seule année 2010. Il s'agit principalement des projets de rénovation ou d'extension dans le secteur des maisons de repos (respectivement € 33 millions en 2010 et € 56 millions en 2011) ainsi qu'un projet de développement de bureaux à Anvers en 2010 (€ 38 millions Avenue Building, anciennement dénommé AMCA). Les maisons de repos sont dès à présent pré-louées à concurrence de 100%. Les rénovations dans le secteur des bureaux et dans le portefeuille Pubstone sont estimées à € 20 millions pour 2010.

Au 31.12.2009 Cofinimmo respecte les ratios financiers, tant réglementaires que conventionnels. Le ratio d'endettement réglementaire² de Cofinimmo atteint 49,97% (vs. 52,79% en 2008) et est cohérent avec le profil de risque modéré des actifs et du cash flow. Pour rappel, la limite légale imposée aux Sicafis est de 65%. Le ratio conventionnel d'endettement financier³, tel que défini dans la documentation des lignes bancaires, s'établissait à la fin de l'exercice 2009 à 52,81%. La limite pour ce ratio a été assouplie au 4^{ème} trimestre 2009. Si le Groupe dépasse le seuil de 57,5%, il est convenu qu'il revienne en-dessous de ce seuil dans les 6 mois qui suivent. Cet assouplissement ne modifie pas la politique financière de Cofinimmo, à savoir conserver un taux d'endettement financier inférieur à 55%.

¹ Y compris les marges bancaires et les frais d'amortissement des instruments de couverture afférente à la période.

² Dettes sur total de l'actif cf. Arrêté Royal du 10.04.1995.

³ Le taux d'endettement financier se calcule en divisant les dettes financières nettes par la juste valeur du portefeuille immobilier et des créances de location-financement.

2. Synthèse des résultats et des comptes consolidés au 31.12.2009

Le Commissaire Deloitte, Reviseurs d'entreprises, représenté par Monsieur Ludo De Keulenaer, a clôturé ses travaux d'audit plénier et a confirmé que les informations comptables reprises dans le communiqué n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le Conseil d'Administration.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2008.

a. Chiffres clés

Données globales

(x € 1 000 000)	31.12.2009	31.12.2008
Portefeuille d'Immeubles de placement (en juste valeur)	3 040,7	3 134,7
(x € 1 000)	31.12.2009	31.12.2008
Résultat immobilier	214 294	198 434
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	185 186	170 566
Résultat financier	-85 046	-108 115
Résultat net courant (part du Groupe)	92 390	56 025
Résultat sur portefeuille (part du Groupe)	-59 940	-61 318
Résultat net (part du Groupe)	32 450	-5 293
(en%)	31.12.2009	31.12.2008
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine ¹	0,80%	0,82%
Marge d'exploitation	86,42%	85,96%
Durée résiduelle des baux ² (en années)	11,0	11,7
Taux d'occupation ³	96,86%	97,85%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	7,06%	6,88%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100% ⁴	6,83%	6,69%
Taux d'intérêt moyen des dettes ⁵	4,91%	4,79%
Ratio d'endettement ⁶	49,97%	52,79%

¹ Valeur moyenne du patrimoine à laquelle est ajoutée la valeur des créances cédées portant sur les immeubles dont les frais d'entretien propriétaire sont toujours assumés par le Groupe, au travers de primes d'assurance en garantie totale.

² Jusqu'à la première date de résiliation possible pour le locataire.

³ Calculé en fonction des loyers réels pour les immeubles occupés et de la valeur locative estimée pour les immeubles inoccupés. Le taux d'occupation des bureaux uniquement atteint 94,88% alors que celui du marché bruxellois des bureaux s'établit à 88,69% (source : CB Richard Ellis).

⁴ Déduction faite des frais directs des immeubles.

⁵ Y compris les marges bancaires et les frais d'amortissement des instruments de couverture afférente à la période.

⁶ Ratio Dettes financières et autres/Total de l'actif, calculé conformément à la réglementation sur les Sicafis.

Données par action (en €) – diluées («fully diluted»)¹

Résultats	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2008
		Après vente² de 962 485 actions propres	Avant vente de 962485 actions propres
Résultat net courant – part du Groupe – hors impact IAS 39	7,47	7,30	7,87
<i>Impact IAS 39 – profit/(perte)</i>	(0,88)	(3,10)	(3,35)
Résultat net courant – part du Groupe	6,59	4,20	4,52
Résultat réalisé sur portefeuille	0,21	0,43	0,47
Résultat non réalisé sur portefeuille³	(4,49)	(5,02)	(5,42)
Résultat net – part du Groupe	2,31	(0,40)	(0,43)
Dividendes bruts			
	Proposition	Réel	Réel
Actions ordinaires	6,50	7,80	7,80
Actions privilégiées	6,37	6,37	6,37
Valeur intrinsèque de l'action			
Actif net réévalué⁴ par action en juste valeur⁵ après répartition du dividende de l'exercice 2008	100,00	99,15	101,77
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement⁶ après répartition du dividende de l'exercice 2008	104,55	104,08	107,08

¹ La première fenêtre de conversion des actions privilégiées en actions ordinaires s'étendait du 01.05.2009 au 10.05.2009. Les actionnaires privilégiés qui en 2009 ont converti leurs actions en actions ordinaires prennent part, avec effet au 01.01.2009, aux résultats revenant aux actionnaires ordinaires. Cofinimmo a présenté ses résultats par action sur base pleinement diluée (c'est-à-dire en supposant que l'entière des actions privilégiées soient déjà converties) pour la première fois à dater du communiqué de presse donnant les résultats du 1er trimestre 2009 (diffusé en date du 11.05.2009). Antérieurement et notamment dans le Rapport Financier Annuel de l'exercice 2008, les résultats par action étaient présentés sur base non diluée. L'annexe 1 au présent communiqué présente la réconciliation entre les résultats par action de l'exercice 2008 non dilués et dilués. Ces derniers sont utilisés dans le texte du présent communiqué à fins de comparaison avec les résultats par action dilués de 2009.

² Intervenue le 26.03.2009.

³ Il s'agit de la variation de la juste valeur des immeubles de placement.

⁴ Le calcul d'actif net réévalué est en ligne avec le calcul «triple net NAV» selon le Best Practice Policy d'EPRA May 2008 (www.epra.com).

⁵ Juste valeur : après déduction des frais de transaction (principalement des droits de mutation) de la valeur des Immeubles de placement.

⁶ Valeur d'investissement : avant cette même déduction.

b. Comptes de résultats consolidés - Schéma analytique (x € 1 000)

	31.12.2009	31.12.2008
A. RESULTAT NET COURANT		
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	197 860	187 820
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	17 655	11 056
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-101	-382
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-1 120	-60
Résultat immobilier	214 294	198 434
Frais techniques	-3 856	-2 606
Frais commerciaux	-1 475	-1 097
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-1 806	-2 360
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	207 157	192 371
Frais de gestion immobilière	-15 602	-14 496
Résultat d'exploitation des immeubles	191 555	177 875
Frais généraux de la société	-6 369	-7 309
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	185 186	170 566
Produits financiers (hors IAS39) ¹	21 376	24 718
Charges financières (hors IAS39) ²	-94 121	-91 380
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	-12 301	-41 453
Impôts	-7 283	-6 080
Résultat net courant³	92 857	56 371
Intérêts minoritaires	-467	-346
Résultat net courant – part du Groupe⁴	92 390	56 025
B. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		
Résultat sur vente d'immeubles de placement	2 956	5 755
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-64 850	-63 784
Exit tax	1 482	-3 630
Résultat sur portefeuille	-60 412	-61 659
Intérêts minoritaires	472	341
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	-59 940	-61 318
C. RESULTAT NET		
Résultat net – part du Groupe	32 450	-5 293

¹ IAS 39 compris, au 31.12.2009 et au 31.12.2008, les produits financiers s'élèvent à respectivement K€ 19 376 et K€ 29 546.

² IAS 39 compris, au 31.12.2009 et au 31.12.2008, les charges financières s'élèvent à respectivement K€ -104 421 et K€ -137 661.

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 13.02.2009, 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	31.12.2009	31.12.2008
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	12 705 070	11 344 545
Nombre d'actions privilégiées émises et non converties	1 326 693	1 499 766
Nombre d'actions ordinaires en circulation	12 682 696	10 987 669
Nombre moyen d'actions ordinaires en circulation et ayant jouissance dans le résultat de la période ¹	12 682 696	10 884 287
Nombre d'actions privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période	1 326 693	1 499 766
Nombre total d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période	14 009 389	12 384 053

Commentaires sur les comptes de résultats consolidés – Schéma analytique

Le résultat immobilier au 31.12.2009 s'élève à € 214,29 millions, en augmentation de 7,99% par rapport au 31.12.2008 (€ 198,43 millions), résultant des acquisitions. Le niveau des revenus locatifs de Cofinimmo est favorisé par le taux d'occupation qui atteint 96,86% pour son portefeuille global et 94,88% pour son portefeuille de bureaux. A portefeuille constant, le niveau des loyers a progressé de 1,07%, l'indexation des loyers étant à la base de cette progression.

La marge d'exploitation (86,42%) est en ligne avec celle de l'exercice 2008 (85,96%).

Globalement, sur un rythme annuel, l'ensemble des frais d'exploitation directs et indirects s'établit à 0,80% de la valeur moyenne du patrimoine sous gestion au 31.12.2009, contre 0,82% en 2008.

Les produits financiers (€ 21,38 millions) au 31.12.2009 ont diminué de 13,52% par rapport au 31.12.2008. Ils se composent à concurrence de € 13,60 millions de gains sur cessions de créances, dont la majeure partie est relative aux immeubles Egmont I et II au quatrième trimestre 2009 pour un montant de € 12,48 millions, le reste étant relatif à la Caserne de Pompiers d'Anvers (€ -2,38 millions), les immeubles Colonel Bourg 124 (€ 2,15 millions), Nerviens (€ 1,02 million) et Maire (€ 0,33 million).

Les charges financières (€ -94,12 millions) au 31.12.2009 se composent surtout des charges d'intérêts relatifs à la dette financière. Le coût total de la dette financière s'élève à € 82,12 millions au 31.12.2009. La dette moyenne s'élève à € 1 713,05 millions en 2009 contre € 1 623,76 millions 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 de 4,91% pour 2009, à comparer à 4,79% en moyenne pour 2008. Cette augmentation procède de l'effet combiné d'une diminution des taux de base, d'une hausse des marges bancaires et d'un excédent de couverture, à partir de septembre 2009, conséquent aux importants désinvestissements opérés. Cet excédent de couverture se résorbe dès le début de 2010. Les charges financières incluent également la restructuration au 4^{ème} trimestre d'une partie des produits dérivés (€ 9,6 millions).

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 variations de la partie jugée inefficace, au regard de la norme IAS 39, des instruments servant de couverture de flux de trésorerie, induit en compte de résultats une charge latente nette de € 12,30 millions au 31.12.2009, à comparer à une charge latente nette de € 41,45 millions au 31.12.2008. Le cumul des variations de valeur de la partie efficace des instruments financiers, tant optionnels que non optionnels, passe de € -30,69 millions au 31.12.2008 à € -47,08 millions au 31.12.2009. Cette variation ne passe pas par le compte de résultats, mais impacte négativement l'actif net.

Cofinimmo a pour politique de couvrir le risque de hausse des taux d'intérêt dans le futur par l'achat de Interest Rate Swaps et d'options CAP, partiellement financé par la vente d'options FLOOR. La valeur du portefeuille de couvertures à la clôture reflète la différence entre les charges financières futures auxquelles conduit ce portefeuille et leur niveau hypothétique si les mêmes couvertures (type d'instruments, durées, montants) avaient été contractées aux conditions prévalant le dernier jour de l'exercice.

Les impôts (€ -7,28 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 au 31.12.2009 s'élève à € 92,39 millions contre € 56,02 millions au 31.12.2008 (+64,91%), soit € 6,59 par action contre € 4,20 au 31.12.2008 (+56,90%). Hormis l'impact négatif de l'application de la norme IAS 39 (voir également page 9, tableau «Données par action»), le résultat net courant - part du Groupe s'élève à € 104,69 millions contre € 91,84 millions au 31.12.2008, soit, par action, à € 7,47 contre € 7,30 au 31.12.2008, une augmentation de 2,33%.

Le résultat sur portefeuille comprend une plus-value réalisée de € 2,96 millions sur cessions, contre une plus-value réalisée de € 5,76 millions au 31.12.2008. Il comprend également une variation négative de la juste valeur des immeubles de € 64,85 millions, contre une variation négative de € 63,78 millions au 31.12.2008. La juste valeur des immeubles en portefeuille a en effet diminué depuis le 01.01.2009 (-2,07%). La diminution de la valeur du portefeuille en part du Groupe est de € 4,49 par action (moins-value non réalisée) pour 2009 contre une diminution de € 5,02 par action pour 2008.

Le résultat net - part du Groupe (après incorporation du résultat sur portefeuille) au 31.12.2009 s'élève à € 32,45 millions contre € -5,29 millions au 31.12.2008 et le résultat net par action (après incorporation du résultat sur portefeuille) au 31.12.2009 s'élève à € 2,31 contre € -0,40 au 31.12.2008.

c. Bilan consolidé (x € 1 000)

	31.12.2009	31.12.2008
Actifs non courants	3 308 866	3 436 090
Goodwill	163 924	171 689
Immobilisations incorporelles	1 984	1 840
Immeubles de placement	3 040 736	3 134 381
Autres immobilisations corporelles	723	942
Actifs financiers non courants	34 470	18 997
Créances de location-financement	66 956	108 181
Créances commerciales et autres actifs non courants	73	60
Actifs courants	93 818	113 965
Actifs détenus en vue de la vente	755	507
Actifs financiers courants	8 603	52
Créances de location-financement	2 762	4 170
Créances commerciales	12 490	17 833
Créances fiscales et autres actifs courants	46 730	47 589
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 343	25 448
Comptes de régularisation	20 135	18 366
TOTAL DE L'ACTIF	3 402 684	3 550 055
Capitaux propres	1 409 057	1 377 242
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 400 904	1 368 584
Capital	750 715	669 213
Primes d'émission	479 541	441 966
Réserves	138 198	262 699
Résultat net de l'exercice	32 450	-5 294
Intérêts minoritaires	8 153	8 658
Passif	1 993 627	2 172 813
Passifs non courants	1 587 615	1 776 666
Provisions	17 766	11 875
Dettes financières non courantes	1 381 474	1 579 760
Autres passifs financiers non courants	51 522	32 853
Impôts différés	136 853	152 178
Passifs courants	406 012	396 147
Dettes financières courantes	244 659	220 844
Autres passifs financiers courants	63 233	45 013
Dettes commerciales et autres dettes courantes	69 555	70 119
Comptes de régularisation	28 565	60 171
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 402 684	3 550 055

Commentaires sur le bilan consolidé

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 transaction². Au 31.12.2009, la juste valeur atteint € 3 040,74 millions, à comparer à € 3 134,70 millions au 31.12.2008.

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier telle qu'établie par les experts immobiliers indépendants, s'élève à € 3 150,96 millions au 31.12.2009 à comparer à € 3 247,04 millions au 31.12.2008 (voir aussi le tableau sous « Patrimoine immobilier » à la page 15).

Les créances de location-financement s'élèvent à € 66,96 millions au 31.12.2009 contre € 108,18 millions au 31.12.2008, soit une baisse de 38,1%. Cette baisse s'explique par la cession des créances Caserne de Pompiers (€ -32,12 millions), Egmont I et II (€ -6,48 millions) et Colonel Bourg 124 (€ -0,96 million).

Suite à une modification dans les valeurs fiscales des biens constitutifs du 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.

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

² Tels que définis en page 104 du Rapport Financier Annuel 2008.

3. Patrimoine immobilier

(x € 1 000 000)

PORTEFEUILLE AU 01.01.2009 EN VALEUR D'INVESTISSEMENT¹	3 247,04
Investissements	229,06
Acquisitions	141,97
Constructions et rénovations	87,09
Cessions et autres mouvements	-325,14
Valeur d'investissement au 31.12.2008 des immeubles cédés	-277,75
Plus- et moins-values latentes non réalisées	-65,04
Autres mouvements	17,65
PORTEFEUILLE AU 31.12.2009 EN VALEUR D'INVESTISSEMENT¹	3 150,96

Au 31.12.2009, le patrimoine immobilier consolidé est constitué d'immeubles totalisant 1 695 629m² de surface locative en superstructure. Les bureaux (99 immeubles) représentent 58,4% du patrimoine en juste valeur, les maisons de repos (99 immeubles) 26,4% et le portefeuille Pubstone (1 068 immeubles) 12,8%. Les autres immeubles représentent 2,4%. La grande majorité du portefeuille est située sur le territoire belge (84,1%). Les immeubles localisés à l'étranger concernent d'une part les investissements dans le secteur de soins et de santé en France (11,0%) et d'autre part le portefeuille Pubstone hollandais (4,8%).

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 **96,86% pour le portefeuille total** (vs. 97,85% le 31.12.2008) et à 94,88% pour le secteur des bureaux. La moyenne du marché bruxellois des bureaux était évaluée au 31.12.2009 à 88,69% (source : CB Richard Ellis).

La **durée résiduelle moyenne des baux** du portefeuille consolidé du Groupe s'élève à **11,0 ans pour le portefeuille total** et à 6,5 ans pour les bureaux uniquement. Les locations de bureaux font 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. Au 31.12.2009 la durée moyenne résiduelle des baux dans le secteur des maisons de repos était de 9,9 ans en France et de 24,7 ans en Belgique. L'ensemble des contrats de location inclut une indexation annuelle des loyers. Au 31.12.2009 les 5 clients les plus importants en loyers contractuels sont respectivement l'Etat Belge (18,1%), le Groupe AB InBev (12,5%), la Commission Européenne (8,8%), le Groupe Korian (8,4%) et AXA (5,0%). Dans le secteur des bureaux, les locataires publics représentent 44% du portefeuille, offrant une grande stabilité des revenus locatifs.

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

Valorisation du portefeuille 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)	31.12.2009	31.12.2008
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 150,96	3 247,04
Projets et réserve foncière	-61,77	-45,41
Total des immeubles en exploitation	3 089,79	3 201,63
Loyers contractuels	211,18	215,59
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	6,83%	6,73%
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	218,02	220,34
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	7,06%	6,88%
Taux d'occupation des immeubles en exploitation¹	96,86%	97,85%

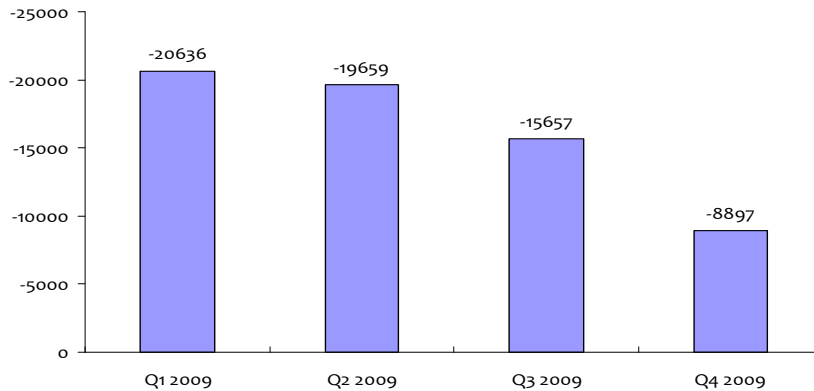
Au 31.12.2009, la rubrique *Projets et réserve foncière* comprend principalement les immeubles de bureau Square de Meeûs 23 à Bruxelles et Avenue Building à Anvers ainsi que, dans le segment des maisons de repos, des projets ou extensions à Forest, Hoboken, Gentbrugge et Anvers.

Segment	Juste valeur			Résultat immobilier après frais directs	
	(en €)	(en%)	Variation de la juste valeur sur 1 an	(en € 1 000)	(en%)
Bureaux	1 776 797 171	58,4%	-1,38%	128 038	61,8%
Bruxelles Quartiers Léopold/Louise	491 587 317	16,2%	-0,26%	32 913	15,9%
Bruxelles Centre/Nord	255 985 366	8,4%	0,06%	29 856	14,4%
Bruxelles Décentralisé	653 677 561	21,5%	-1,01%	42 679	20,6%
Bruxelles Périphérie & Satellites	151 294 634	5,0%	-0,08%	10 072	4,9%
Anvers	109 834 732	3,6%	-0,13%	3 537	1,7%
Autres Régions	114 417 561	3,8%	0,03%	8 980	4,3%
Maisons de repos/cliniques	802 502 049	26,4%	-0,40%	46 195	22,3%
Belgique	471 162 049	15,4%	-0,07%	23 712	11,4%
France	331 340 000	11,0%	-0,33%	22 483	10,8%
Pubstone	390 221 877	12,8%	-0,23%	27 372	13,2%
Belgique	245 667 820	8,1%	-0,05%	18 319	8,8%
Pays-Bas	144 554 057	4,8%	-0,18%	9 054	4,4%
Autres	71 215 344	2,4%	-0,06%	5 551	2,7%
PORTEFEUILLE TOTAL	3 040 736 440	100,0%	-2,07%	207 157	100,0%

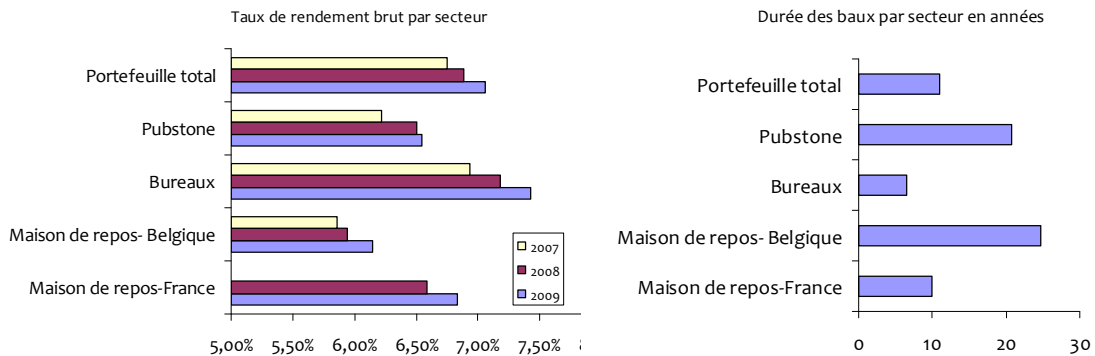
¹ Calculé sur base des revenus locatifs.

La valorisation des immeubles du patrimoine par les experts immobiliers indépendants a conduit à une variation négative de la juste valeur, à composition de portefeuille réelle, de 2,07% conséquemment à une augmentation des taux de capitalisation appliquée par les experts (taux de rendement), dont la moyenne passe de 6,88% au 31.12.2008 à 7,06% au 31.12.2009 pour l'ensemble du portefeuille. Sur l'année, le portefeuille total a perdu € 64,85 millions en juste valeur. Trimestre après trimestre la diminution de valeur tend toutefois à se réduire.

(€ x 1 000)



Entre 31.12.2007 et 31.12.2009 le taux de rendement est passé de 6,75% à 7,06% comme illustré dans le graphe ci-après. La différence entre le taux de rendement brut¹ pour les maisons de repos en France et en Belgique s'explique par la durée des baux. En effet, il existe une forte corrélation entre la durée des baux et la valeur des biens.



¹ Rendement brut si le portefeuille est loué à 100%.

4. Dividende de l'action ordinaire pour l'exercice 2009, payable en 2010

Au vu de tous ces éléments, la prévision du dividende établie à € 6,50 brut pour l'action ordinaire est confirmée. Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire du 30.04.2010 la répartition d'un dividende brut de € 6,50 par action ordinaire. Cette distribution est conforme aux dispositions de l'Article 617 du Code des Sociétés. Elle provient de résultats réalisés, à l'exclusion donc des variations de juste valeur. Le dividende brut de € 6,50 correspond à un pay out ratio de 87,01% sur le résultat net courant de l'exercice 2009 hors impact IAS 39 (€ 7,47 par action).

5. Dividende de l'action privilégiée et conversion

Les 1 499 766 actions privilégiées émises par Cofinimmo en 2004 sont convertibles à raison de 1 action ordinaire pour 1 action privilégiée au cours des derniers 10 jours de chaque trimestre civil. Les actionnaires privilégiés qui convertiront leurs actions privilégiées avant le 31.03.2010 auront droit à un dividende brut de € 6,50 pour l'exercice 2009, payable en mai 2010. Les actions privilégiées non converties bénéficieront du dividende prioritaire plafonné de € 6,37 brut par action, payable en mai 2010. Au 31.12.2009, 173 073 actions privilégiées sur 1 499 766 ont déjà été converties.

6. Nouveau site internet

A l'occasion de la diffusion de ses résultats annuels 2009, Cofinimmo présente également un nouveau site web (www.cofinimmo.com). La société attache toute l'importance requise à une communication ouverte et complète à l'intention des actionnaires, des clients-locataires, des fournisseurs, des médias et du public en général. Bénéficiant des dernières technologies, le nouveau site sera plus interactif et dynamique, offrant la possibilité d'obtenir immédiatement toutes les informations utiles et à jour sur la société. La possibilité est également offerte aux personnes intéressées d'être averties automatiquement des dernières annonces financières par le système de RSS feed.

7. Agenda de l'actionnaire 2010

Publication Rapport Financier Annuel 2009 (sur le site)	31.03.2010 (après la bourse)
Assemblée Générale Ordinaire pour 2009	30.04.2010
Déclaration intermédiaire : résultats au 31.03.2010	10.05.2010
Mise en paiement du dividende (actions ordinaires & privilégiées) ☞ Date de détachement de coupon (Ex date) ¹ ☞ Date d'arrêt (Record date) ² ☞ Date de paiement du dividende ☞ Service financier ☞ Coupons - Action ordinaire - Action privilégiée	03.05.2010 05.05.2010 A partir du 10.05.2010 Banque Degroof (agent payeur principal) ou toute autre institution financière Coupon N° 18 Coupons N° 7 (COFP2) et N° 8 (COFP1)
Rapport Financier Semestriel : résultats au 30.06.2010	02.08.2010
Déclaration intermédiaire : résultats au 30.09.2010	15.11.2010

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 1 700 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 31.12.2009, la capitalisation boursière de Cofinimmo s'élève à € 1,4 milliard.

www.cofinimmo.com

together in real estate

¹ La date à partir de laquelle la négociation en bourse est exécutée sur l'action sans droit au versement à venir du dividende.

² La date à laquelle les positions sont arrêtées afin d'identifier les actionnaires qui recevront le dividende.

Annexe 1 : Tableau de réconciliation entre les résultats 2008 par action non dilués¹ et dilués

Au 31.12.2008	Actions ordinaires	Actions privilégiées	Actions ordinaires & privilégiées (résultats dilués)
(x € 1 000)			
Impact IAS 39 – profit/(perte)	(41 453)		(41 453)
Résultat net courant	56 371		56 371
Dividende privilégié	-9 554	9 554	0
Intérêts minoritaires	-346		-346
Résultat net courant - part du Groupe	46 471	9 554	56 025
Résultat sur portefeuille	-61 659		-61 659
Intérêts minoritaires	341		341
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	-61 318	0	-61 318
Résultat net	-5 288		-5 288
Dividende privilégié	-9 554	9 554	0
Intérêts minoritaires	-5		-5
Résultat net - part du Groupe	-14 847	9 554	-5 293
Nombre d'actions	10 884 287	1 499 766	12 384 053
(en €)			
Résultat net courant – part du Groupe – hors impact IAS 39	8,08		7,87
IAS 39 – profit/(perte)	(3,81)		(3,35)
Résultat net courant – part du Groupe	4,27		4,52
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	-5,63		-4,95
Résultat net – part du Groupe	-1,36		-0,43

¹ Tels que publiés dans le Rapport Financier Annuel 2008.

Annexe 2 : Comptes de résultats consolidés – Schéma A.R. 21.06.2006 (x € 1 000)

	31.12.2009	31.12.2008
A. RESULTAT NET		
Revenus locatifs	200 572	189 995
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	17 655	11 056
Charges relatives à la location	-2 712	-2 175
Résultat locatif net	215 515	198 876
Récupération de charges immobilières	209	952
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	46 114	38 636
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-1 329	-1 012
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-46 215	-39 018
Résultat immobilier	214 294	198 434
Frais techniques	-3 856	-2 606
Frais commerciaux	-1 475	-1 097
Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 806	-2 360
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	207 157	192 371
Frais de gestion immobilière	-15 602	-14 496
Résultat d'exploitation des immeubles	191 555	177 875
Frais généraux de la société	-6 369	-7 309
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	185 186	170 566
Résultat sur vente d'immeubles de placement	2 956	5 755
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-64 849	-63 784
Résultat d'exploitation	123 293	112 537
Revenus financiers	18 869	11 161
Charges d'intérêts nettes	-79 201	-76 899
Autres charges financières	-12 413	-2 092
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-12 301	-40 285
Résultat financier	-85 046	-108 115
Résultat avant impôt	38 247	4 422
Impôts des sociétés	-7 283	-6 080
Exit tax	1 482	-3 630
Impôt	-5 801	-9 710
Résultat net	32 446	-5 288
Intérêts minoritaires	4	-5
Résultat net – part du Groupe¹	32 450	-5 293
Résultat net courant – part du Groupe¹	92 390	56 025
Résultat sur portefeuille – part du Groupe¹	-59 940	-61 318

¹ Par rapport aux informations publiées dans le communiqué du 13.02.2009, 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 GLOBAL		
Variations des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	1 301	-6 453
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments autorisés de couverture de flux de trésorerie	-16 396	-53 630
Autres éléments du résultat global	-15 095	-60 083
Intérêts minoritaires	-22	-38
Autres éléments du résultat global – part du Groupe	-15 117	-60 121
C. RESULTAT GLOBAL	17 351	-65 371
Intérêts minoritaires	-18	-43
Résultat global – part du Groupe	17 333	-65 414