



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Cofinimmo 
INFORMATION RÉGLEMENTÉE
EMBARGO JUSQU'AU 11.05.2009 - 5:40PM

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION COUVRANT LA PÉRIODE DU
01.01.2009 AU 31.03.2009

- ☞ **Résultat net courant par action (hors IAS 39 et éléments non récurrents) de €1,91, conforme aux prévisions**
- ☞ **Légère dépréciation de la juste valeur du portefeuille (0,73%) depuis le 31.12.2008**
 - ☞ **Diminution du ratio d'endettement (49,7% vs. 52,8% au 31.12.2008)**
 - ☞ **Taux d'occupation stable (97,8%)**

Bruxelles, le 11.05.2009, 5:40pm CET

Modification dans la présentation des résultats :

Les 1 499 766 actions privilégiées émises par Cofinimmo en 2004 sont convertibles en actions ordinaires pour la première fois à dater du 1^{er} mai 2009, dans la proportion de 1 action ordinaire pour 1 action privilégiée. Les actions ordinaires nouvelles qui seront émises en échange auront jouissance dans les résultats à partir du 1^{er} janvier 2009. Dès lors les résultats de Cofinimmo seront dorénavant présentés en supposant que l'entièreté des actions privilégiées sont converties, c'est-à-dire sur base « fully diluted ». Cette présentation s'applique déjà aux résultats du 1^{er} trimestre 2009. Les résultats des périodes antérieures au 1^{er} janvier 2009 apparaissant dans le communiqué des résultats annuels 2008 et dans le Rapport Annuel pour l'exercice 2008 ont été retraités ci-après sur la même base, afin de permettre une comparaison valable.

* * *

Durant le premier trimestre de l'année 2009, Cofinimmo a renforcé la structure de son bilan en vendant, pour un montant total de € 71,24 millions, des créances et redevances locatives et en cédant, pour un montant de € 72 millions, 962 485 actions de trésorerie.

Hormis l'impact de la variation négative de la juste valeur des instruments financiers (moins-value non réalisée) et des éléments non récurrents, le résultat net courant par action s'établit à € 1,91. Il est en ligne avec les prévisions pour 2009 et légèrement supérieur à celui du premier trimestre 2008 (€ 1,89)¹.

La valorisation des immeubles du patrimoine de Cofinimmo par les experts immobiliers indépendants a conduit à une variation négative de la juste valeur de 0,73%, suite à une augmentation du taux moyen de capitalisation appliqué (correspondant par conséquent au taux de rendement locatif brut) qui passe de 6,88% au 31.12.2008 à 7,01% au 31.03.2009 pour l'ensemble du portefeuille (et de 7,18% à 7,36% pour le portefeuille de bureaux seul).

En raison de cette dépréciation et de la variation négative de la juste valeur des instruments financiers, le résultat net par action accuse une perte de € 0,41.

¹ L'Assemblée Générale Extraordinaire du 21.01.2009 a décidé de créer les 962 485 actions (cédées le 26.03.2009) avec droit à jouissance dans les résultats à dater du 01.01.2008 (voir communiqué de presse du 22.01.2009). A l'instar des autres actions en circulation elles ont donc bénéficié du dividende relatif à l'exercice 2008 mis en paiement le 05.05.2009. Il n'est toutefois pas tenu compte de ces 962 485 actions dans le retraitement, à fin de comparaison, des résultats par action 2008 présentés ci-après. Le motif en est que ces actions n'ont été mises en circulation qu'après la clôture de l'exercice 2008 et que les fonds provenant de leur cession n'ont permis une réduction de l'endettement et donc des charges financières qu'à partir de 2009. A titre indicatif et purement hypothétique, si la vente de ces 962 485 actions était intervenue le 01.01.2008, l'effet sur le calcul des résultats par action du premier trimestre 2008 eût été une augmentation des résultats figurant au numérateur d'un montant de € 0,86 million correspondant à une économie de charges financières au taux moyen effectif de 4,79% par an sur € 72 millions et un accroissement du nombre d'actions (ordinaires et privilégiées) ayant jouissance dans le résultat du trimestre et figurant au dénominateur de 962 485 pour le porter de 11 470 883 à 12 433 368.

1. Chiffres clés

DONNÉES GLOBALES

(x € 1 000 000)	31.03.2009	31.12.2008
Portefeuille d'Immeubles de placement (en juste valeur)	3 091,4	3 134,7
(x € 1 000)	31.03.2009	31.03.2008
Résultat immobilier	52 236	45 869
Résultat d'exploitation	45 677	38 862
Résultat financier	-29 502	-14 728
Résultat net courant (part du Groupe)	14 592	21 822
Résultat sur portefeuille (part du Groupe)	-20 063	5 292
Résultat net (part du Groupe)	-5 471	27 114
(en %)	31.03.2009	31.12.2008
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine	0,89%	0,89%
Marge d'exploitation	87,44%	85,96%
Durée résiduelle des baux ¹ (en années)	11,8	11,7
Taux d'occupation ²	97,81%	97,85%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	7,01%	6,88%
Taux d'intérêt moyen des dettes ³	4,53%	4,79%
Ratio d'endettement ⁴	49,71%	52,79%

DONNÉES PAR ACTION – DILUÉES⁵ (en €)

Résultats	31.03.2009	31.03.2008
Résultat net courant – part du Groupe – hors impact IAS 39 et éléments non récurrents	1,91	1,89
<i>Impact IAS 39 – profit / (perte)</i>	<i>(0,83)</i>	<i>(0,37)</i>
<i>Éléments courants mais non récurrents</i>		
- plus-values réalisées sur créances de location-financement – profit / (perte)		0,38
Résultat net courant – part du Groupe	1,08	1,90
Résultat réalisé sur portefeuille	0,04	0,32
Résultat non réalisé sur portefeuille	(1,53)	0,14
Résultat net – part du Groupe	-0,41	2,36

Valeur intrinsèque de l'action	31.03.2009	31.12.2008
Actif net réévalué par action en juste valeur ⁶ après répartition du dividende de l'exercice 2007	104,49	109,40
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ⁷ après répartition du dividende de l'exercice 2007	109,29	114,71

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

² Le taux d'occupation des bureaux uniquement atteint 96,64% alors que celui du marché des bureaux s'établit à 90,29% (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.

⁶ Juste valeur : après déduction des frais de transaction (principalement des droits de mutation) de la valeur des Immeubles de placement.

⁷ Valeur d'investissement : avant cette même déduction.

2. Événements et transactions importants

a. Cession d'actifs

- ☞ Le 20.03.2009 Cofinimmo a cédé à une filiale du Groupe Société Générale les redevances d'usufruit dues par la Commission Européenne sur l'immeuble **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 23.03.2009 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 à la même banque des créances de loyers dont l'Etat belge lui est redevable sur les immeubles **Colonel Bourg 124** à Bruxelles et **Maire** à Tournai pour un montant total de € 19,51 millions. Cofinimmo conserve la propriété de ces 2 bâtiments.

La valeur de vente totale de ces actifs (€ 71,24 millions) se situe légèrement au-dessus de leur valeur comptable totale.

b. Placement d'actions propres

- ☞ Le 26.03.2009 Cofinimmo a réalisé le **placement** par le biais d'un "accelerated bookbuild offering" de 962 485 **actions ordinaires Cofinimmo** détenues par Leopold Square SA, une société contrôlée directement et indirectement à 100% par Cofinimmo SA, à un prix de € 75 par action. Par cette opération le Groupe Cofinimmo a levé € 72 millions et a augmenté ainsi ses capitaux propres consolidés de près de 5% (voir également les communiqués de presse diffusés les 25 et 26.03.2009).

Le produit de ces opérations (€ 143,24 millions) a conduit à une réduction du ratio d'endettement de 52,79% à 49,71% sur le trimestre.

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)	31.03.2009	31.12.2008
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 202,62	3 247,04
Projets et réserve foncière	-46,70	-45,41
Total des immeubles en exploitation	3 155,92	3 201,63
Loyers contractuels	216,40	215,59
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	6,86%	6,73%
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	221,24	220,34
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	7,01%	6,88%
Taux d'occupation des immeubles en exploitation¹	97,81%	97,85%

Données par segment	Juste valeur		Résultat immobilier après frais directs	
	(en €1 000 000)	(en %)	(en €1 000)	(en %)
Bureaux	1 928	62,4%	32 701	63,7%
Maisons de repos	698	22,6%	10 590	20,6%
Pubstone	391	12,6%	6 937	13,5%
Autres	72	2,4%	1 145	2,2%
PORTEFEUILLE TOTAL	3 091	100,0%	51 375	100,0%

4. Événements et transactions après le 31.03.2009

L'Assemblée Générale Ordinaire réunie le 24.04.2009 a pris des décisions en matière de répartition de dividendes et de composition des capitaux propres de Cofinimmo qui sont décrites dans le communiqué publié le même jour.

Depuis le 01.05.2009, les actions privilégiées Cofinimmo sont convertibles en actions ordinaires Cofinimmo en raison d'une action ordinaire pour une action privilégiée selon les modalités précisées dans le Rapport Annuel 2008 à la page 57 ainsi que sur le site internet de la société (www.cofinimmo.com) sous la rubrique « *Investor Relations/Shareholder info/Share data* ». A la date de clôture de ce présent communiqué (10.05.2009), des demandes de conversion totalisant 73 498 actions privilégiées ont été reçues correspondant à 4,9% du nombre total d'actions privilégiées. Les conversions effectivement réalisées seront mentionnées dans les communiqués trimestriels futurs.

¹ Calculé sur base des revenus locatifs.



Pour tout renseignement:

Ingrid Daerden

Investor Relations Manager

Tél.: +32 2 373 00 09

idaerden@cofinimmo.be

Ingrid Schabon

Corporate Communications Manager

Tél.: +32 2 777 08 77

ischabon@cofinimmo.be

together in real estate

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 Sicafo et du statut fiscal français SIIC. Au 31.03.2009, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élève à € 1,08 milliard.

www.cofinimmo.com

5. Annexes

Les données financières figurant ci-après n'ont fait l'objet ni d'une revue ni d'une certification par le Commissaire.

Annexe 1a : Comptes de résultats consolidés – Schéma analytique (x €1 000)

	31.03.2009	31.03.2008
A. RESULTAT NET COURANT		
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	48 527	42 418
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	4 373	2 764
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-245	205
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-419	482
Résultat immobilier	52 236	45 869
Frais techniques	-462	-1 317
Frais commerciaux	-192	-374
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-207	-324
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	51 375	43 854
Frais de gestion immobilière	-3 951	-3 330
Résultat d'exploitation des immeubles	47 424	40 524
Frais généraux de la société	-1 747	-1 662
Résultat d'exploitation	45 677	38 862
Produits financiers	2 463	8 489
Charges financières	-20 762	-18 649
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	-11 203	-4 568
Impôts	-1 363	-1 983
Résultat net courant¹	14 812	22 151
Intérêts minoritaires	-220	-329
Résultat net courant - part du Groupe²	14 592	21 822
B. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		
Résultat sur vente d'actifs immobiliers	490	3 640
Réévaluation d'actifs immobiliers	-20 636	2 193
Exit tax	-69	-13
Résultat sur portefeuille	-20 215	5 820
Intérêts minoritaires	152	-528
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	-20 063	5 292
C. RESULTAT NET		
Résultat net - part du Groupe	-5 471	27 114

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 Par rapport aux informations publiées dans la déclaration intermédiaire du 15.05.2008, les résultats du 1^{er} trimestre 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	31.03.2009	31.03.2008
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	12 307 030	11 344 545
Nombre d'actions privilégiées émises et non converties	1 499 766	1 499 766
Nombre d'actions ordinaires en circulation	11 954 656	10 405 026
Nombre moyen d'actions ordinaires en circulation et ayant jouissance dans le résultat de la période ¹	11 954 656	9 971 117
Nombre d'actions privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période	1 499 766	1 499 766
Nombre d'actions total ayant jouissance dans le résultat de la période	13 454 422	11 470 883

Commentaires sur les comptes de résultats consolidés – Schéma analytique

Le niveau des revenus locatifs est favorisé par le taux d'occupation qui atteint 97,81% pour le portefeuille global et 96,64% pour le portefeuille de bureaux seul. A composition de portefeuille constante, le niveau des loyers a progressé de 2,97% sur les 12 derniers mois, l'indexation des loyers étant à la base de cette progression.

Les produits financiers au 31.03.2009 se composent essentiellement de revenus de location-financement. Les produits financiers au 31.03.2008 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 de la période.

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

Le tableau ci-après reprend, par zone géographique et par secteur, la variation, entre le 31.12.2008 et le 31.03.2009, de la juste valeur du portefeuille.

	Variation de juste valeur	Répartition géographique et par secteur
Bureaux	-0,8%	62,4%
Bruxelles Quartier Léopold/Louise	-0,9%	15,8%
Bruxelles Centre/Nord	0,0%	14,3%
Bruxelles Décentralisé	-1,8%	21,7%
Bruxelles Périphérie	-0,2%	3,6%
Bruxelles Satellites	0,1%	1,4%
Anvers	0,0%	1,8%
Autres Régions	1,8%	3,8%
Maisons de repos	-0,7%	22,6%
Pubstone	-0,7%	12,6%
Autres²	0,0%	2,4%
TOTAL	-0,7%	100,0%

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 annuels pour la totalité de l'année.

² Il s'agit de bâtiments semi-industriels, commerces et une infrastructure de loisirs.

Annexe 1b : Bilan consolidé (x €1 000)

	31.03.2009	31.12.2008
Actifs non courants	3 356 486	3 436 090
Goodwill	171 719	171 689
Immobilisations incorporelles	1 890	1 840
Immeubles de placement	3 091 450	3 134 381
Autres immobilisations corporelles	889	942
Actifs financiers non courants	16 164	18 997
Créances de location-financement	74 322	108 181
Créances commerciales et autres actifs non courants	52	60
Actifs courants	92 569	113 965
Actifs détenus en vue de la vente	170	507
Actifs financiers courants	678	52
Créances de location-financement	2 646	4 170
Créances commerciales	18 985	17 833
Créances fiscales et autres actifs courants	43 201	47 589
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 894	25 448
Comptes de régularisation	23 995	18 366
TOTAL DE L'ACTIF	3 449 055	3 550 055
Capitaux propres	1 414 562	1 377 242
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 405 840	1 368 584
Capital	720 957	669 213
Primes d'émission	461 270	441 966
Réserves	346 578	353 871
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-64 568	-65 779
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-58 397	-30 687
Intérêts minoritaires	8 722	8 658
Passif	2 034 493	2 172 813
Passifs non courants	1 682 596	1 776 666
Provisions	10 373	11 875
Dettes financières non courantes	1 474 017	1 579 760
Autres passifs financiers non courants	47 333	32 852
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	1 084	0
Impôts différés	149 789	152 178
Passifs courants	351 897	396 147
Dettes financières courantes ¹	167 862	220 844
Autres passifs financiers courants	62 428	45 013
Dettes commerciales et autres dettes courantes	69 186	70 119
Comptes de régularisation	52 421	60 171
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 449 055	3 550 055
Ratio d'endettement sur total de l'actif	49,71%	52,79%

¹ Il s'agit principalement des billets de trésorerie (*commercial paper*), dont le montant émis est intégralement couvert par le disponible sur des lignes de crédit à moyen ou long terme confirmées.

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

	31.03.2009	31.03.2008
Revenus locatifs	49 327	42 984
Reprises de loyers cédés et escomptés	4 373	2 764
Charges relatives à la location	-801	-566
Résultat locatif net	52 900	45 182
Récupération de charges immobilières	337	611
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	10 744	11 557
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-756	-129
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-10 989	-11 352
Résultat immobilier	52 236	45 869
Frais techniques	-462	-1 317
Frais commerciaux	-192	-374
Charges et taxes sur immeubles non loués	-207	-324
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	51 375	43 854
Frais de gestion immobilière	-3 951	-3 330
Résultat d'exploitation des immeubles	47 424	40 524
Frais généraux de la société	-1 747	-1 662
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	45 677	38 862
Résultat sur vente d'immeubles de placement	490	3 640
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-20 636	2 193
Résultat d'exploitation	25 531	44 695
Produits financiers	1 301	12 314
Charges d'intérêts	-19 173	-18 182
Autres charges financières	-11 630	-8 860
Résultat financier	-29 502	-14 728
Résultat avant impôt	-3 971	29 967
Impôts des sociétés	-1 363	-1 983
Exit tax	-69	-13
Impôt	-1 432	-1 996
Résultat net	-5 503	27 971
Intérêts minoritaires	-68	-857
Résultat net - part du Groupe¹	-5 471	27 114
Résultat net courant - part du Groupe¹	14 592	21 822
Résultat sur portefeuille - part du Groupe¹	-20 063	5 292

¹ Par rapport aux informations publiées dans la déclaration intermédiaire du 15.05.2008, les résultats du 1^{er} trimestre 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.