



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Cofinimmo 
INFORMATION RÉGLEMENTÉE
EMBARGO JUSQU'AU 13.02.2009 - 5:40PM

RÉSULTATS ANNUELS 2008

- ☛ Forte augmentation des revenus locatifs (+28,15%)
- ☛ Taux d'occupation supérieur au marché : 97,85% vs. 90,86%
- ☛ Résultat net courant¹ par action (part du Groupe), hors impact IAS 39 et éléments non récurrents, stable (€7,56 vs. €7,54)
- ☛ Dépréciation du portefeuille immobilier (à composition constante) de 1,92%
- ☛ Résultat net (part du Groupe) de €-14,85 millions
 - ☛ Ratio d'endettement de 52,79%
- ☛ Confirmation de la prévision du dividende brut 2008 à €7,80

Bruxelles, le 13.02.2009, 5:40pm CET

Dans un contexte économique difficile, et malgré des taux d'intérêts en hausse jusqu'en octobre 2008, sa stratégie de répartition prudente des risques et la qualité de son portefeuille ont permis à Cofinimmo de réaliser en 2008 un résultat net courant, hors impact IAS 39 et éléments non récurrents, en léger progrès par rapport à 2007.

Le résultat net de l'exercice (€ -14,85 millions au 31.12.2008 par rapport à € 142,51 millions au 31.12.2007) est impacté par la variation négative de 1,92% de la juste valeur du portefeuille² estimée par les experts et par le retournement de la juste valeur des couvertures des charges d'intérêt des exercices futurs (IAS 39), suite au fort recul des taux longs en fin d'exercice. Ces deux éléments n'impactent ni le cash flow ni la répartition de dividende.

* * *

La performance opérationnelle et financière

En 2008, la croissance soutenue du portefeuille (+12,1%) et du niveau des loyers à composition de portefeuille constante (+2,6%) ont permis d'enregistrer un résultat immobilier de € 198,43 millions (+27,8%), largement supérieur à la prévision faite en début d'exercice. Quant au taux d'occupation³ du portefeuille il atteint 97,85% au 31.12.2008. Le résultat d'exploitation (€ 170,57 millions) est également en forte hausse (+30,6%) grâce à la maîtrise des frais d'exploitation qui représentent 14,0% des loyers en 2008 contre 15,9% en 2007.

Le coût moyen effectif de la dette, grâce aux couvertures en place s'est établi en 2008 à 4,79% au lieu de 4,55% au cours de l'année précédente. Hors variation de juste valeur des couvertures de charges d'intérêt futures (IAS 39) enregistrée en résultat et hors éléments financiers non récurrents, le résultat net courant par action est légèrement supérieur à celui de l'année 2007: € 7,56 comparé à € 7,54.

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 A composition de portefeuille constante.

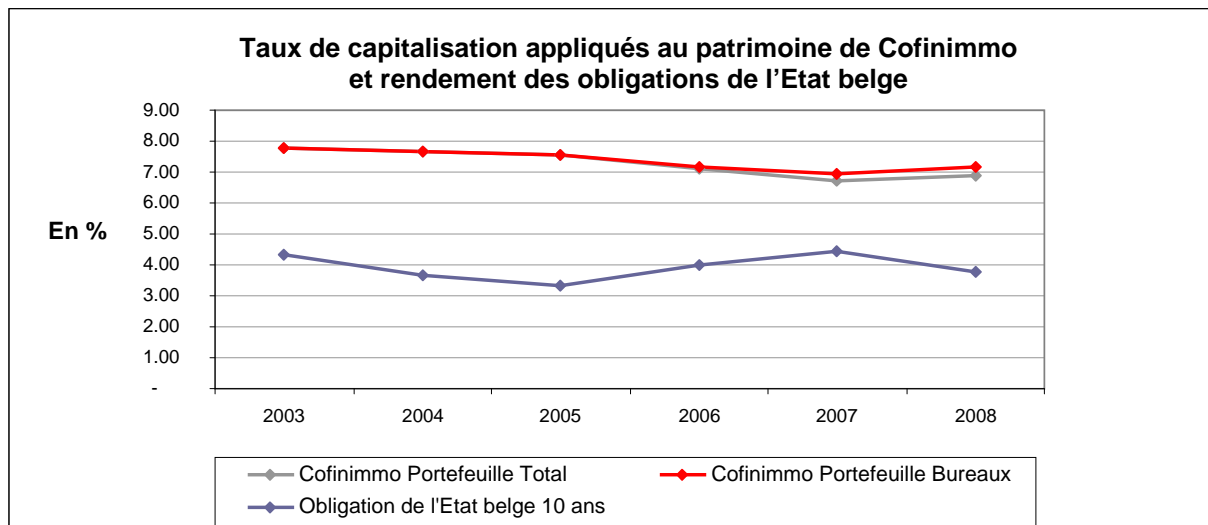
³ Calculé en fonction des loyers réels pour les immeubles occupés et de la valeur locative estimée pour les immeubles inoccupés.

Le patrimoine et sa valorisation

Cofinimmo a mené dans les dernières années une stratégie d'investissement et de désinvestissement qui la positionne favorablement dans la récession actuelle :

1. dans le secteur des bureaux en Belgique, Cofinimmo a privilégié les baux à long terme avec des locataires de qualité, issus pour une grande part du secteur public, le choix des meilleures localisations ainsi que la cession de bâtiments dont la date de rénovation lourde se rapprochait, alors que le marché lui permettait de les céder avec des plus-values appréciables par rapport aux dernières expertises et cela encore en 2008 ;
2. le partenariat immobilier conclu avec AB InBev en 2007 (Pubstone) et la diversification dans le secteur des maisons de repos a permis de redéployer le tiers des avoirs de Cofinimmo vers des biens loués à long et même à très long terme. Le profil de risque de ces investissements est largement voire complètement déconnecté de la conjoncture économique générale, et génère des flux de loyers indexés, sûrs et réguliers.

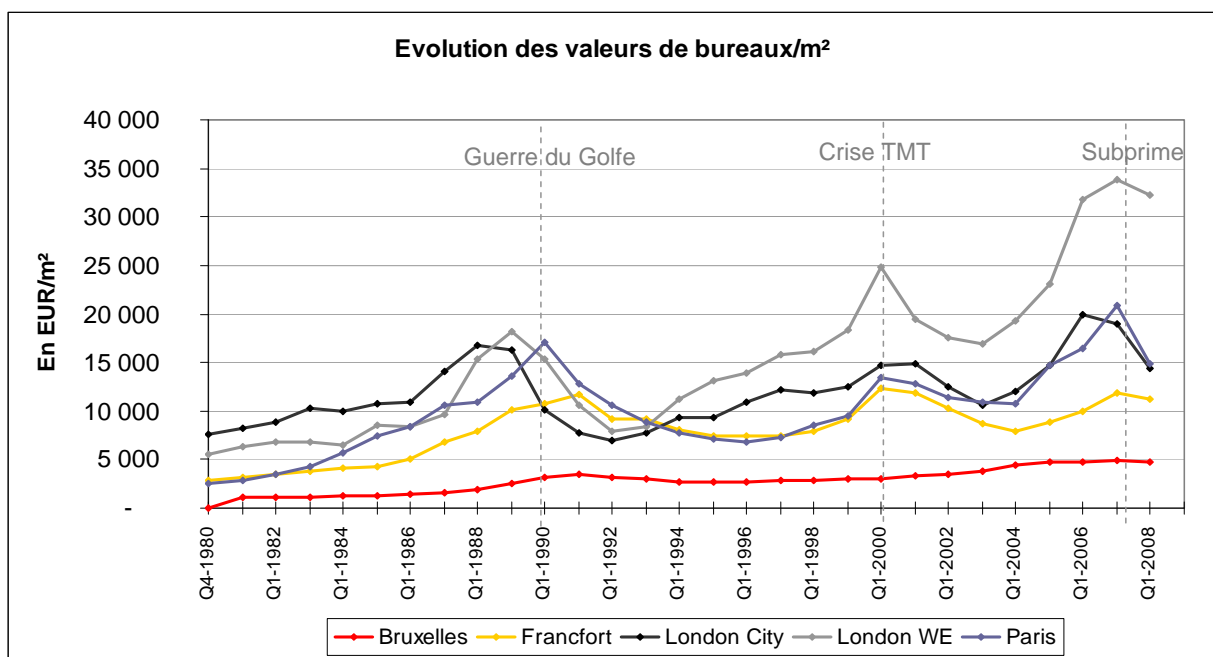
Comme déjà mentionné, le patrimoine de Cofinimmo - à composition constante - enregistre une variation négative de la juste valeur de 1,92% sur les 12 mois de 2008. A composition réelle, cette variation s'élève à -1,96%, représentant un montant de €63,8 millions. Toujours à composition réelle, le rendement du portefeuille total est passé de 6,75% au 31.12.2007 à 6,88% au 31.12.2008, celui du portefeuille de bureaux seul de 6,94% à 7,18%.



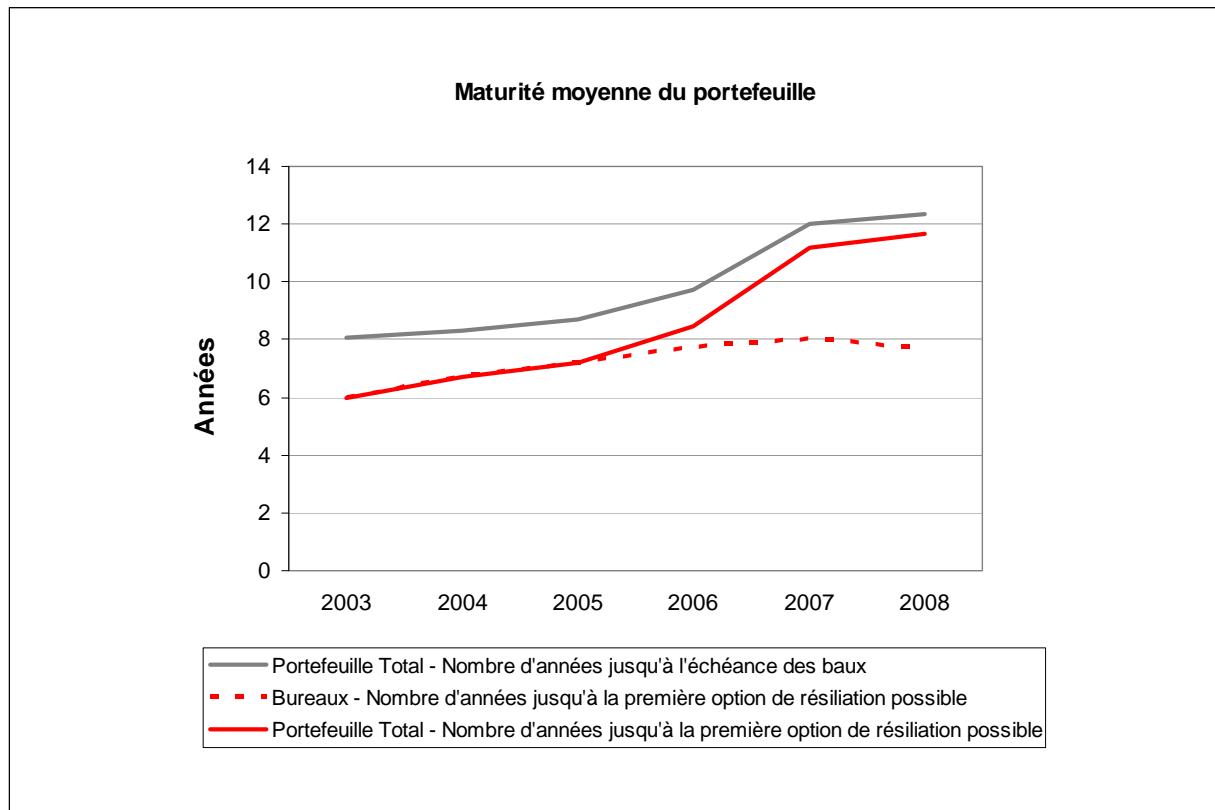
De très fortes inquiétudes sont apparues dès le milieu de 2008 sur la valeur des portefeuilles immobiliers détenus par les sociétés foncières européennes et elles n'ont fait que s'amplifier depuis. En effet, nombre d'analystes s'interrogent sur la capacité des sociétés foncières à respecter les ratios financiers stipulés dans les conventions de crédit qu'elles ont contractées, ce qui ne manque pas de peser indirectement sur leurs cours de bourse.

A cet égard, il convient de mettre les choses en perspective.

1. Sur la période 2005-2008, généralement qualifiée de « bulle immobilière » par les observateurs, alors que les grandes villes européennes telles que Paris, Francfort et Londres, connaissaient une envolée des valeurs, le **marché bruxellois est resté quasi stable** (source : DTZ Research);

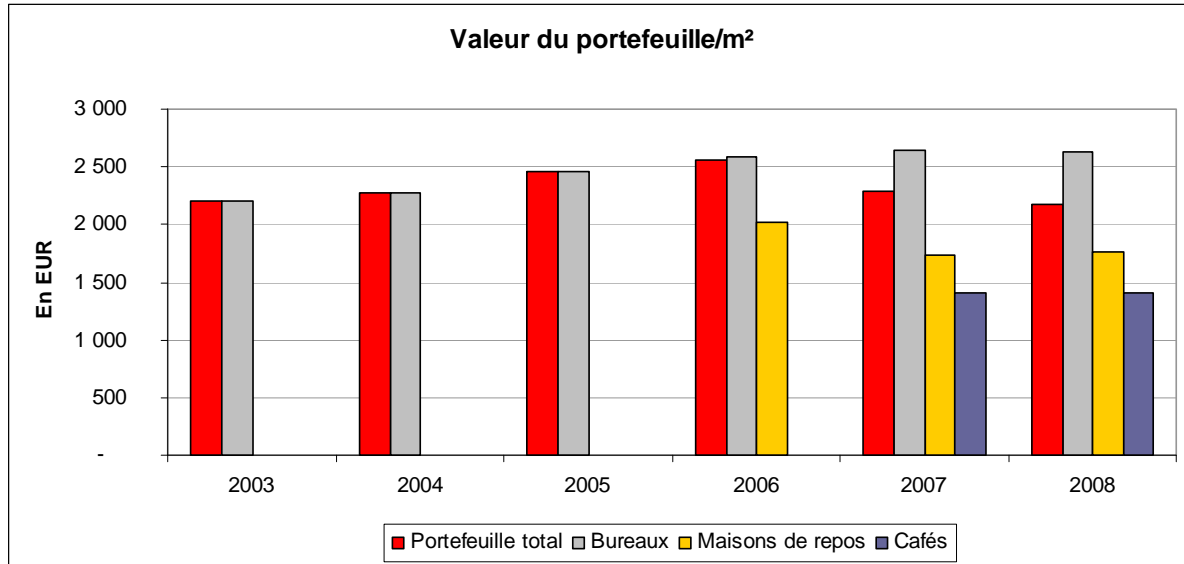


2. La **durée résiduelle moyenne des baux en cours du patrimoine de Cofinimmo** est passée de 8,3 ans (fin 2004) à 9,7 ans (fin 2006) puis à 12,3 ans fin 2008 pour l'ensemble du portefeuille¹, un niveau exceptionnel parmi les sociétés foncières européennes et particulièrement bienvenu dans le contexte conjoncturel d'aujourd'hui ;

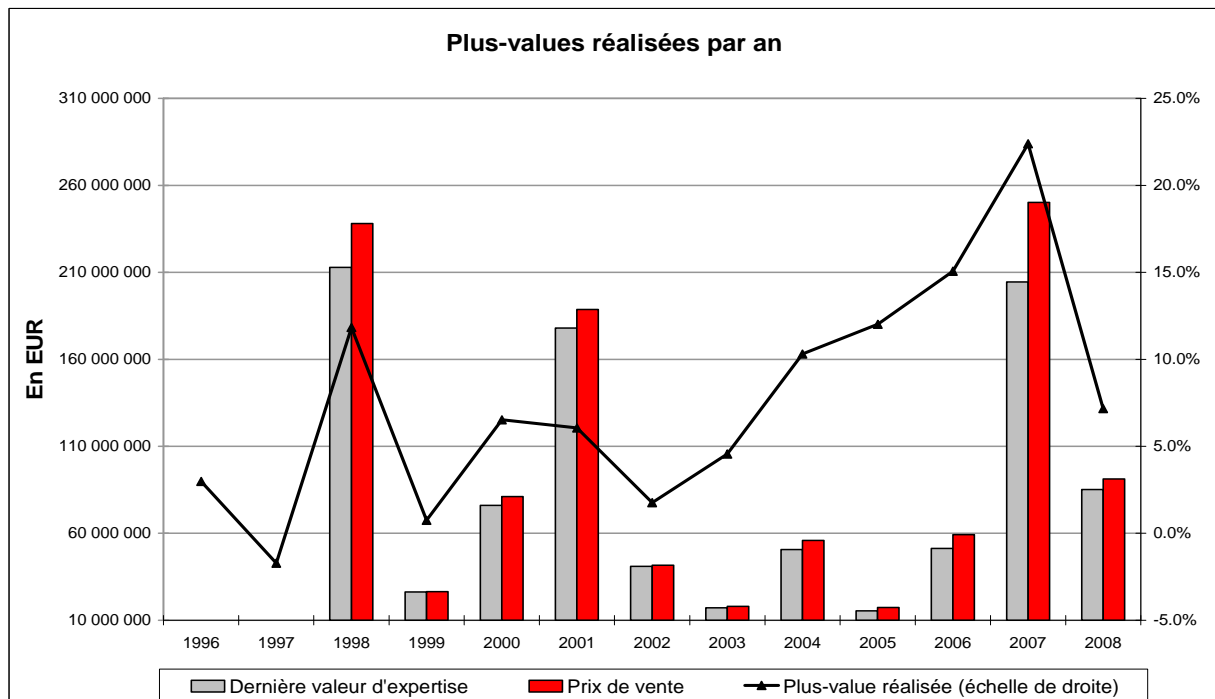


¹ Pour les bureaux seuls, elle s'élève à 7,7 ans.

3. Durant les six dernières années la valeur du m² du portefeuille de bureaux a très peu varié : € 2 279 début 2005, € 2 585 début 2007 et € 2 623 fin 2008 ; les valeurs du m² du portefeuille de maisons de repos et du portefeuille de cafés sont nettement inférieures à ce dernier chiffre : € 1 768 et € 1 404 respectivement, fin 2008 ;



4. Enfin, le véritable test de valeur ne survenant qu'à l'occasion de ventes effectives, il n'est pas inutile de mentionner que Cofinimmo a depuis son agrément comme Sicafi en 1996 **cédé pour € 1 078 millions d'immeubles à l'occasion de 53 transactions différentes. En moyenne, Cofinimmo a réalisé (hors rétribution des intermédiaires et autres frais divers) une plus-value de +11,3% par rapport au dernières expertises précédant ces cessions ; au cours des seules années 2005 à 2008 cette moyenne a été de +17,25% et pour la seule année 2008 encore de +7,2%.**



En comparaison avec les flambées de prix qu'ont connu de nombreux marchés européens au cours des dernières années et qui ont été reflétées dans les expertises, la valorisation du portefeuille de Cofinimmo effectuée par les experts immobiliers indépendants est donc demeurée beaucoup plus stable et – rétrospectivement – beaucoup plus prudente. Par ailleurs, la stratégie menée par la société s'est attachée à la fois à allonger la durée moyenne des baux en portefeuille et à compléter le patrimoine par des acquisitions à des coûts par m² attractifs.

Position financière

Au 31.12.2008 Cofinimmo respecte les ratios financiers définis dans les conventions de crédits, notamment le ratio d'endettement financier. En outre elle dispose d'une marge raisonnable par rapport au maximum autorisé par ces conventions, au cas où les expertises ultérieures du patrimoine conduiraient à une nouvelle dépréciation.

Le ratio d'endettement actuel (52,79% vs. 49,80% en 2007) est cohérent avec le profil de risque modéré des actifs et du cash flow.

Durant l'année 2008 Cofinimmo a cédé des immeubles pour un montant total de € 91,29 millions avec une plus-value de 5,16% (rétribution d'intermédiaires et frais divers déduits). Elle a d'autre part tiré profit de la qualité de ses actifs pour céder des redevances emphytéotiques et d'usufruit sur plusieurs immeubles de bureaux pour un montant total de € 137,30 millions, avec une plus-value de € 6,81 millions. Enfin, elle a vendu des actions ordinaires propres sur le marché pour un montant total de € 71,7 millions à un prix de vente moyen de € 123,06 par action, renforçant ainsi la structure bilantaire du Groupe.

Par ailleurs le Groupe a également levé ou renouvelé en 2008 et encore au début de 2009 des lignes bancaires bilatérales pour un montant total de € 471,2 millions, assorties de marges inférieures à 100 points de base au-dessus des taux Euribor et d'une durée moyenne de 6,2 ans.

Au 31.12.2008 Cofinimmo disposait au total de lignes de crédit à moyen terme confirmées et non utilisées ainsi que de liquidités libres de toute charge de € 180,8 millions, après déduction du montant nécessaire à la couverture à 100% des billets de trésorerie à court terme en circulation. A la date du présent communiqué la seule échéance de crédit subsistant pour l'année 2009 s'élève à € 69 millions, soit moins de 3,5% de l'ensemble des lignes à moyen terme.

Le financement des nouveaux investissements prévus sur la période 2009-2010 qui totalisent € 298 millions (dont € 215 millions pour la seule année 2009) sera basé, en fonction des conditions les plus avantageuses, sur les mêmes méthodes que celles utilisées en 2008, résumées ci-dessus. Il s'agit principalement des projets de développement de bureaux à Anvers ainsi que des projets de rénovation ou d'extension dans le secteur des maisons de repos. Ces investissements sont dès à présent pré-loués à concurrence de 60%.

Performance boursière

Le marché boursier n'a pas échappé à la récession globale qui touche le monde entier. En 2008, le cours de l'action Cofinimmo a baissé de 26,6% ; ce recul est toutefois nettement moins prononcé que ceux des indices EPRA Europe (-50,9%), BEL20 (-53,8%) et Eurostoxx 50 (-44,3%). Au 31.12.2008, l'action Cofinimmo était cotée à 22,6% en-dessous de sa valeur d'actif net de € 122,09 (en juste valeur, avant répartition du dividende). A titre comparatif, les sociétés immobilières européennes cotées en bourse affichaient une décote moyenne de 50%.

Dividende pour l'exercice 2008, payable en 2009

Au vu de tous ces éléments, la prévision du dividende établie à € 7,80 brut pour l'action ordinaire reste confirmée. La distribution proposée est conforme aux dispositions de l'Article 617 du Code des Sociétés. Elle provient de résultats courants ou de plus-values réalisés durant l'exercice social 2008 ou réalisés durant des exercices antérieurs et reportés, à l'exclusion donc des plus- ou moins-values latentes accumulées.

1. Synthèse des résultats annuels consolidés au 31.12.2008

Le Commissaire Deloitte, Reviseurs d'entreprises, représenté par 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 2007.

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION ORDINAIRE (en €)	31.12.2008	31.12.2007
Résultat net courant – part du Groupe	4,27	8,20
<i>Moins : Impact IAS 39 – profit / (perte)</i>	<i>(3,81)</i>	<i>(0,91)</i>
Résultat net courant – part du Groupe – hors impact IAS 39	8,08	9,11
<i>Moins : Eléments courants mais non récurrents</i>		
- plus-value sur cession d'un Interest Rate Swap – profit / (perte)	0,11	0,56
- reprise de provision fiscale – profit / (perte)		0,19
- plus-values réalisées sur créances de location-financement – profit / (perte)	0,43	0,82
- autres	<i>(0,02)</i>	
Résultat net courant – part du Groupe – hors impact IAS 39 et éléments non récurrents	7,56	7,54

	31.12.2008	31.12.2007
Résultat net courant – part du Groupe	4,27	8,20
Résultat réalisé sur portefeuille	0,53	3,58
Résultat non réalisé sur portefeuille	(6,16)	2,66
Résultat net – part du Groupe	-1,36	14,44
<i>Moins : Impact IAS 39 – profit / (perte)</i>	<i>(3,81)</i>	<i>(0,91)</i>
Résultat net – part du Groupe – hors impact IAS 39	2,45	15,35

a. Comptes consolidés au 31.12.2008

COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES	31.12.2008	31.12.2007
Schéma analytique (x € 1 000)		
A. RESULTAT NET COURANT		
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	187 820	146 551
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	11 056	10 100
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-382	-228
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-60	-1 141
Résultat immobilier	198 434	155 282
Frais techniques	-2 606	-3 492
Frais commerciaux	-1 097	-2 076
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-2 360	-2 379
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	192 371	147 335
Frais de gestion immobilière	-14 496	-11 245
Résultat d'exploitation des immeubles	177 875	136 090
Frais généraux de la société	-7 309	-5 459
Résultat d'exploitation	170 566	130 631
Produits financiers	24 718	28 644
Charges financières	-91 380	-57 257
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	-41 453	-8 958
Impôts	-6 080	-2 341
Résultat net courant¹	56 371	90 719
Dividendes privilégiés - Proposition ²	9 554	9 554
Intérêts minoritaires	346	226
Résultat net courant - part du Groupe (actions ordinaires)	46 471	80 939
B. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		
Résultat sur vente d'actifs immobiliers	5 755	35 296
Réévaluation d'actifs immobiliers	-63 784	26 295
Exit tax	-3 630	-101
Résultat sur portefeuille	-61 659	61 490
Intérêts minoritaires	-341	-82
Résultat sur portefeuille - part du Groupe (actions ordinaires)	-61 318	61 573
C. RESULTAT NET		
Résultat net - part du Groupe (actions ordinaires)	-14 847	142 512

NOMBRE D' ACTIONS	31.12.2008	31.12.2007
Nombre d'actions ordinaires en circulation	10 987 669	9 909 435
Nombre moyen d'actions ordinaires en circulation et ayant jouissance dans le résultat de la période ³	10 884 287	9 872 029
Nombre d'actions ordinaires émises (y compris actions propres)	11 344 545	10 615 398
Nombre d'actions privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période	1 499 766	1 499 766
RESULTAT NET COURANT PAR ACTION ORDINAIRE (en €)	4,27	8,20
RESULTAT NET PAR ACTION ORDINAIRE (en €)	-1,36	14,44

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

² La proposition correspond à 100% du montant prioritaire plafonné annuel de €6,37 par action.

³ Dans le cadre de l'acquisition Medimur (voir communiqué de presse du 20.03.2008) conventionnellement la SCI Foncière du Troncq s'est engagée à rétrocéder à Cofinimmo la quote-part du dividende de l'exercice 2008 correspondant à la période du 01.01.2008 au 20.03.2008, de sorte que le nombre moyen d'actions ordinaires nouvelles ayant jouissance dans les résultats 2008 est non de 493 571 mais de 385 687. Par ailleurs, depuis le 01.01.2009 le Groupe Cofinimmo a cédé en bourse 4 502 actions ordinaires Cofinimmo (actions de trésorerie) ayant jouissance dans les résultats 2008.

Commentaires sur les comptes de résultats consolidés au 31.12.2008 – Schéma analytique

Le résultat immobilier au 31.12.2008 s'élève à € 198,43 millions, en augmentation de 27,79% par rapport au 31.12.2007 (€ 155,28 millions), résultant des acquisitions des douze derniers mois. Le niveau des revenus locatifs est favorisé par le taux d'occupation qui atteint 97,85% pour son portefeuille global et 96,70% pour son portefeuille de bureaux (voir infra). A portefeuille constant, le niveau des loyers a progressé de 2,57%, l'indexation des loyers étant à la base de cette progression.

La marge d'exploitation (86,0%) est supérieure à celle de l'exercice 2007 (84,1%).

Globalement, sur un rythme annuel, l'ensemble des frais d'exploitation directs et indirects s'établit à 0,89% de la valeur moyenne du patrimoine au 31.12.2008, contre 0,99% en 2007.

Les produits financiers (€ 24,72 millions) au 31.12.2008 ont diminué de 13,71% par rapport au 31.12.2007. Ils se composent à concurrence de € 4,68 millions du profit de cession relatif à 50% de la créance de redevances emphytéotiques du Belliard I-II (50% de cette créance ayant déjà été cédé en 2007). Par ailleurs ils comprennent pour € 12,23 millions de produits provenant des couvertures prises sur taux d'intérêt réduisant le coût de la dette financière, pour € 3,24 millions de produits d'intérêts relatifs aux créances de location financement et pour € 1,17 million d'une plus-value relative à la vente d'un Interest Rate Swap. Au 31.12.2007 avait été enregistré un profit non récurrent de € 5,49 millions relatif à la vente d'un Interest Rate Swap. Ces deux Swaps avaient pour objet de couvrir la valeur de transactions futures qui ne se sont en définitive pas réalisées ; ils ont donc été annulés.

Les charges financières (€ 91,38 millions) au 31.12.2008 se composent surtout des charges d'intérêts relatifs à la dette financière. Toutefois, compte tenu des produits des couvertures (voir supra), le coût total de la dette financière s'élève à € 75,28 millions au 31.12.2008. La dette moyenne s'élève à € 1 623,76 millions contre € 1 223,18 millions pour 2007, suite à des acquisitions réalisées 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 à 4,79% pour 2008 à comparer à 4,55% en moyenne pour 2007. Le taux d'endettement du Groupe s'élève à 52,79% au 31.12.2008.

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 € 41,45 millions au 31.12.2008, à comparer à une charge latente nette de € 8,96 millions au 31.12.2007. La rubrique bilantaire des capitaux propres « Variations de la juste valeur des instruments financiers », qui enregistre les variations de valeur efficace des instruments financiers, tant optionnels que non optionnels, diminue, passant de € 22,94 millions au 31.12.2007 à € -30,69 millions au 31.12.2008. Cette variation ne passe pas par le compte de résultats.

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 (€ 6,08 millions) comprennent les impôts des sociétés incombant à des filiales (dont Pubstone SA) qui ne bénéficient pas du régime fiscal de la Sicafi, ainsi que l'impôt sur les dépenses non admises de la Sicafi (principalement la taxe sur les bureaux en Région de Bruxelles-Capitale).

Le résultat net courant - part du Groupe (actions ordinaires) au 31.12.2008 s'élève à € 46,47 millions contre € 80,94 millions au 31.12.2007 (-42,59%), soit € 4,27 par action ordinaire contre € 8,20 au 31.12.2007 (-47,93%). Hormis l'impact négatif de l'application de la norme IAS 39 et hormis les autres éléments non récurrents (voir page 8, tableau « Chiffres clés par action ordinaire »), le résultat net courant - part du Groupe s'élève à € 82,29 millions contre € 74,38 millions au 31.12.2007, soit, par action ordinaire, à € 7,56 contre € 7,54 au 31.12.2007, une augmentation de 0,27%.

Le résultat sur portefeuille comprend une plus-value réalisée de € 5,76 millions sur cessions, contre € 35,30 millions au 31.12.2007. Il comprend également une moins-value non réalisée de € 63,78 millions, contre une plus-value non réalisée de € 26,30 millions au 31.12.2007. A portefeuille constant, la valeur des immeubles en portefeuille a diminué depuis le 01.01.2008 (-1,92%). La diminution de la valeur du portefeuille en part du Groupe est de € 6,16 par action (moins-value non réalisée) pour 2008 contre une appréciation de € 2,66 par action pour 2007.

Le tableau ci-après reprend, par zone géographique et par secteur, la variation, entre le 31.12.2007 et le 31.12.2008, de la valeur réelle du portefeuille.

	Variation de valeur	Répartition géographique et par secteur
Bureaux	-2,7%	62,3%
Bruxelles Quartier Léopold/Louise	-3,4%	16,2%
Bruxelles Centre/Nord	0,1%	13,9%
Bruxelles Décentralisé	-3,4%	21,7%
Bruxelles Périphérie	-3,1%	3,6%
Bruxelles Satellites	-4,6%	1,3%
Anvers	-7,3%	1,8%
Autres Régions	-2,1%	3,8%
Maisons de repos	-0,4%	22,2%
Pubstone	-0,8%	13,3%
Autres¹	-3,4%	2,3%
TOTAL	-1,96%	100,0%

Le résultat net - part du Groupe (actions ordinaires) (après incorporation du résultat sur portefeuille) au 31.12.2008 s'élève à € -14,85 millions contre € 142,51 millions au 31.12.2007 et le résultat net par action ordinaire (après incorporation du résultat sur portefeuille) au 31.12.2008 s'élève à € -1,36 contre € 14,44 au 31.12.2007, soit une diminution de 109,4%.

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

b. Bilan consolidé au 31.12.2008

BILAN CONSOLIDE (x € 1 000)	31.12.2008	31.12.2007
Actifs non courants	3 436 090	3 043 173
Goodwill	171 689	135 658
Immobilisations incorporelles	1 840	1 535
Immeubles de placement ¹	3 075 316	2 696 656
Projets de développement	49 001	93 010
Actifs à usage propre ²	10 064	10 207
Autres immobilisations corporelles	942	980
Actifs financiers non courants	18 997	31 875
Créances de location-financement	108 181	73 224
Créances commerciales et autres actifs non courants	60	28
Actifs courants	113 965	140 139
Actifs détenus en vue de la vente	507	
Actifs financiers courants	52	11 693
Créances de location-financement	4 170	75 965
Créances commerciales	17 833	9 752
Créances fiscales et autres actifs courants	47 589	23 155
Trésorerie et équivalents de trésorerie	25 448	2 494
Comptes de régularisation	18 366	17 080
TOTAL DE L'ACTIF	3 550 055	3 183 312
Capitaux propres	1 377 242	1 411 486
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 368 584	1 390 093
Capital	669 213	608 389
Primes d'émission	441 966	360 221
Réserves	353 871	458 990
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-65 779	-60 450
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-30 687	22 944
Intérêts minoritaires	8 658	21 393
Passif	2 172 813	1 771 826
Passifs non courants	1 776 666	1 301 309
Provisions	11 875	9 637
Dettes financières non courantes	1 579 760	1 149 889
Autres passifs financiers non courants	32 852	11 585
Impôts différés	152 178	130 198
Passifs courants	396 147	470 517
Dettes financières courantes ³	220 844	381 587
Autres passifs financiers courants	45 013	855
Dettes commerciales et autres dettes courantes	70 119	39 244
Comptes de régularisation	60 171	34 348
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 550 055	3 183 312
Ratio d'endettement sur total de l'actif	52,79%	49,80%

¹ La valorisation des immeubles de placement est établie en juste valeur.

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

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

Commentaires sur le bilan consolidé au 31.12.2008

La juste valeur du portefeuille immobilier¹, reprise dans le bilan consolidé, par application des normes IAS 40 et IAS 16, s'obtient en déduisant de la valeur d'investissement les frais de transaction (tels que définis en page 108 du Rapport Annuel 2007). Au 31.12.2008, la juste valeur atteint € 3 134,70 millions, à comparer à € 2 799,87 millions au 31.12.2007.

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier¹, telle qu'établie par les experts immobiliers indépendants, s'élève à € 3 247,04 millions au 31.12.2008 à comparer à € 2 895,74 millions au 31.12.2007 (voir aussi le tableau sous « Patrimoine immobilier » à la page 19).

Le ratio d'endettement (soit les dettes rapportées au total des actifs) s'élève au 31.12.2008 à 52,79%. Pour rappel, la limite légale imposée aux Sicafis est de 65%.

c. Actif net réévalué au 31.12.2008

Actif net par action ordinaire sur base de l'évaluation du patrimoine immobilier en juste valeur (en €)	31.12.2008	31.12.2007
Actif net réévalué par action ordinaire après répartition du dividende de l'exercice 2007	108,98	115,44
Actif net réévalué par action ordinaire après répartition du dividende de l'exercice 2007 sur base « <i>fully diluted</i> » ²	109,40	114,20

Actif net par action ordinaire sur base de l'évaluation du patrimoine immobilier en valeur d'investissement (en €)	31.12.2008	31.12.2007
Actif net réévalué par action ordinaire après répartition du dividende de l'exercice 2007	115,02	121,56
Actif net réévalué par action ordinaire après répartition du dividende de l'exercice 2007 sur base « <i>fully diluted</i> » ²	114,71	119,52

L'actif net par action ordinaire sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 108,98 au 31.12.2008 contre € 115,44 au 31.12.2007 (après affectation du dividende de l'exercice 2007), soit une diminution de 5,60%. L'actif net par action ordinaire sur base de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier s'élève à € 115,02 au 31.12.2008 contre € 121,56 au 31.12.2007 (après affectation du dividende de l'exercice 2007), soit une diminution de 5,38%.

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

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

2. Événements et transactions importants en 2008

a. Investissements¹

Bureaux

- ☞ Le 04.07.2008 Cofinimmo a acquis 100% des actions de Omega 8-10 SA qui était propriétaire de l'immeuble de bureaux **Omega Court** situé à Bruxelles. Le prix d'acquisition est de € 41,5 millions. L'immeuble neuf compte 18 000m² et 187 parkings. Le rendement brut attendu de cet investissement, entièrement loué, est de 6,5 à 7,0%, en fonction des prix de location qui seront obtenus. Au 31.12.2008, ce bâtiment était déjà loué à 37%.
- ☞ Le 17.07.2008, Cofinimmo a acquis un terrain semi-industriel situé **Kouterveldstraat 6** à Diegem contigu au parc d'affaires Park Lane pour un montant de € 1,98 million.

Vu le faible taux de vacance de son portefeuille de bureaux, ces investissements permettent à Cofinimmo de proposer à ses locataires davantage de solutions correspondant à leurs besoins changeants d'espaces de bureaux.

Maisons de repos et cliniques^{2,3}

Belgique

- ☞ Le 12.02.2008, Cofinimmo a acquis les maisons de repos **Diamant, Rinsdelle et Linthout** à Bruxelles pour une valeur d'acquisition de € 18,6 millions correspondant à un rendement locatif initial de 6,30%.
Le 18.04.2008 elle a acquis les maisons de repos **L'Adret** à Gosselies, **Top Senior** à Tubize et **Vignerons** à Ransart pour une valeur d'acquisition de € 12,3 millions correspondant à un rendement initial de 6,36%.
Pour ces 6 maisons de repos, des baux emphytéotiques d'une durée de 27 ans ont été signés avec le Groupe **Medibelge**.
- ☞ Le 03.06.2008, Cofinimmo a acquis la maison de repos **L'Orée du Bois** à Comines-Warneton, pour une valeur d'acquisition de € 8,7 millions avec un rendement initial de 6,40%. Un projet d'extension ainsi que la rénovation de la maison de repos existante, pour un budget estimé à € 5,4 millions, sont prévus.
Le 11.06.2008, Cofinimmo a acquis un terrain et un bâtiment situés à Anvers, **Wipstraat 24**. L'ensemble a été acquis en l'état pour € 2,5 millions. Cofinimmo prévoit de démolir le bâtiment existant et de reconstruire une nouvelle maison de repos. La valeur des travaux est estimée à € 8,8 millions. Ces 2 maisons de repos seront exploitées par **Armonea** avec qui un bail emphytéotique d'une durée de 27 ans a été signé.
- ☞ Le 10.07.2008 Cofinimmo a acquis les maisons de repos **Damiaan** à Tremelo et **La Cambre, Schweitzer et Van Zande** à Bruxelles. La valeur d'acquisition des bâtiments s'élève à € 77,6 millions, correspondant à un rendement initial de 6,14%. L'exploitation est assurée par **Senior Living Group (SLG)** avec qui des baux emphytéotiques d'une durée de 27 ans ont été signés.

¹ Sauf mention contraire expresse, la valeur d'acquisition de chacun des investissements réalisés en 2008 n'excède pas la valeur d'investissement telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant.

² Les détails de ces établissements tels que l'adresse, l'exploitant, la superficie et le nombre de lits peuvent être consultés sur le site internet www.cofinimmo.com sous la rubrique « *Property portfolio/building portfolio/nursing homes* ». La toute grande majorité des baux conclus dans le secteur des maisons de repos sont des baux « *triple net* », c.-à-d. prévoyant que l'entretien et les réparations des bâtiments soient entièrement assumés par le locataire.

³ Pour permettre une comparaison entre immeubles loués sous des contrats qui mettent à charge du propriétaire des frais d'entretien définis de manière plus ou moins étendue, les rendements locatifs bruts sur ces investissements sont exprimés en estimations « équivalent double net », c.-à-d. sur base d'une responsabilité incombant au propriétaire équivalente à celle des baux d'immeubles de bureau. Pour chacun des investissements, le loyer est indexé annuellement.

- ☞ Le 27.08.2008 Cofinimmo a acquis la maison de repos **Zevenbronnen** ainsi qu'une réserve foncière destinée à de futurs développements situées à Walshoutem pour un montant total de € 5,18 millions. Le rendement locatif initial brut s'élève à 6,10%. Des baux emphytéotiques d'une durée de 27 ans ont été signés avec l'ASBL Zevenbronnen, membre du réseau **Calidus**, renouvelables à l'initiative de l'emphytéote pour 2 périodes successives de chacune 9 ans.
- ☞ Le 02.09.2008, Cofinimmo a acquis la maison de repos **Hof ter Dennen** à Vosselaar pour un montant de € 3,55 millions correspondant à un rendement locatif initial brut de 7,30%. L'accord d'acquisition prévoit qu'après l'obtention d'un permis d'extension par l'exploitant, Cofinimmo payera un complément de prix (€ 398 000)¹ ce qui ramènera le rendement à 6,56%.
Le 28.11.2008, elle a acquis les maisons de repos **Résidence du Parc** et **Famisenior** situées respectivement à Nivelles et Lodelinsart pour un montant total de € 10,9 millions. Le rendement locatif initial brut s'élève à 6,34%.
Pour ces 3 maisons de repos des baux emphytéotiques d'une durée de 27 ans ont été signés avec le **Groupe Senior Assist** renouvelables à l'initiative de l'emphytéote pour 2 périodes successives de chacune 9 ans.

France

- ☞ Le 20.03.2008, Cofinimmo a acquis la totalité des actions de la SA de droit français Medimur. Cette société, dont la dénomination a été modifiée en *Cofinimmo France SA*, détenait directement et indirectement **32 établissements de santé** repartis sur tout le territoire français. L'exploitation de ces établissements est assurée par les Groupes **Korian** (21 établissements) et **Méditer** (11 établissements), avec qui des baux d'une durée moyenne résiduelle de respectivement 6,5 ans et 11,5 ans ont été conclus. La valeur d'acquisition du portefeuille total de Medimur s'élève à € 229,0 millions avec un rendement initial de 6,25%. Cette valeur est supérieure de 2,9% à la valeur d'expertise du portefeuille².
- ☞ Le 01.10.2008 Cofinimmo a acquis **14 établissements** repartis sur le territoire français auprès du Groupe Korian. L'acquisition de ces 14 établissements est réalisée par Cofinimmo SA, par le biais de sa succursale française pour un prix de € 104,5 millions, correspondant à un rendement brut initial de 6,58%. L'accord d'acquisition prévoit également que 5 établissements supplémentaires actuellement en phase de construction, seront acquis à leur réception définitive (attendue au 1^{er} semestre 2009) pour un prix de € 39,9 millions. Le rendement brut initial pour les 19 établissements, c'est-à-dire les 5 établissements supplémentaires en phase de construction compris, s'élèvera à 6,55%. L'exploitation est assurée par le **Groupe Korian**, avec qui des baux d'une durée de 12 ans ferme (avec renouvellement possible de deux fois 9 ans à l'initiative du preneur) ont été conclus pour tous les immeubles.

Ces investissements dans le secteur de soins et de santé améliorent la répartition du risque du portefeuille et augmentent la durée moyenne des baux du portefeuille, qui atteint 12,3 ans au 31.12.2008.

¹ Tenant compte de ce supplément, le prix d'acquisition total (€ 3,95 millions) reste inférieur à la valeur d'investissement déterminée par l'expert indépendant.

² Voir également le communiqué de presse du 20.03.2008.

Pubstone

Belgique

- ☞ Cofinimmo a acquis le café **L'Escalier** à Huy, pour un montant de €0,456 million.

Pays-Bas

- ☞ L'établissement **Broeder Franciscus** à Maarssen a été acquis pour un montant de €0,213 million.

Ces investissements cadrent dans le partenariat conclu avec AB InBev par lequel Cofinimmo s'est engagée à investir dans les propriétés afin de garantir le succès continu du portefeuille.

Partenariats Public-Privé

En 2008, les projets suivants ont été livrés:

- ☞ Le 30.04.2008 Cofinimmo a acquis le **Commissariat de Police Zone HEKLA** situé à Edegem pour un montant de € 7,15 millions. Un contrat d'emphytéose de 27 ans a été signé avec la Police pour un loyer annuel de € 543 231.
- ☞ Le 06.11.2008 Cofinimmo a acquis la **Caserne de pompiers** à Anvers pour un montant de € 30,2 millions. Un bail de 37 ans a été signé avec la Ville d'Anvers, qui payera un loyer annuel de € 1,70 million indexé à 1,175% par an.

Ces partenariats offrent des investissements stables et peu risqués, renforçant la rentabilité de la société.

b. Désinvestissements

Bureaux

- ☞ Le 27.02.2008 Cofinimmo a cédé des droits emphytéotiques d'une durée de 99 ans sur 19 immeubles du **Keiberg Business Park** à Zaventem, soit la totalité de ses immeubles situés dans ce parc, ainsi que de 2 immeubles, **Woluwe Garden 26 et 30** à St-Stevens-Woluwe. Le montant total des cessions s'élève à € 77,0 millions. Par ces cessions, Cofinimmo a réalisé une plus-value de € 4,2 millions, soit 5,66% de plus que la valeur d'investissement à dire d'expert et 5,81% de plus que la juste valeur (valeur comptable).
- ☞ Fin décembre 2008, Cofinimmo a concédé un droit emphytéotique d'une durée de 99 ans sur l'immeuble **Bourdon 100** à 1180 Bruxelles, et vendu les immeubles **Audent 12** à Charleroi et **Cleydaellaan** à Aartselaar pour un montant total de € 13,85 millions, avec une plus-value de € 0,49 million.

Cet arbitrage permet de saisir des opportunités de vente favorables tout en apportant une meilleure qualité au portefeuille.

c. Renforcement des ressources financières

- ☞ Dans le cadre de l'acquisition des actions Medimur (voir page 15), 493 571 **actions ordinaires nouvelles Cofinimmo ont été émises** à un prix de € 127,63, pour un montant total de € 63,0 millions. Ces actions nouvelles ont jouissance dans les résultats de Cofinimmo à partir du 01.01.2008 (premier dividende payé en 2009).
- ☞ Dans le cadre d'un protocole signé fin 2007 portant sur la cession de 100% des redevances emphytéotiques sur le bâtiment **Belliard-II**, Cofinimmo a cédé, le 02.01.2008, 50% de ces redevances emphytéotiques (les premiers 50% ayant déjà été cédés en 2007), pour un montant de € 77,78 millions, avec un profit de € 4,68 millions.
- ☞ Le 22.12.2008, Cofinimmo a cédé à une filiale du Groupe de la Société Générale les redevances d'usufruit d'une durée initiale de 15 ans dues par la Commission Européenne et relatives aux immeubles **Loi 56, Luxembourg 40** et **Everegreen** à Bruxelles pour un montant total de € 59,52 millions avec une plus-value de € 2,13 millions. Les usufruits sur ces immeubles prennent fin entre décembre 2020 et avril 2022. Cofinimmo en reste le nu propriétaire et la partie indexation de la redevance relative au bâtiment Luxembourg 40 n'a pas été cédée.
- ☞ Afin de financer une partie des investissements nouveaux qu'elle réalise, Cofinimmo a poursuivi tout au long de l'année 2008 la **vente d'actions ordinaires Cofinimmo détenues en trésorerie**. Ainsi 582 643 actions de trésorerie ont été vendues en bourse au cours des 12 mois de 2008. Le produit total de ces ventes, qui conduit à une augmentation à due concurrence des capitaux propres, est de € 71,7 millions et le prix de vente moyen de € 123,06 par titre.
- ☞ Concernant les **capitaux empruntés**, Cofinimmo, a prorogé et levé de nouvelles lignes bancaires bilatérales à long terme (durée moyenne 6,2 ans) pour un montant total de € 471,2 millions¹ auprès de 7 banques. Ce montant comprend la prorogation d'une ligne bilatérale existante de € 100 millions de 2013 à 2016 (soit 8 ans), ainsi que le refinancement à long terme (5,6 ans) de la totalité du prêt à moins d'un an de € 116,2 millions servant à financer une partie de l'acquisition de Medimur réalisée en mars 2008.

Ces transactions démontrent la capacité de Cofinimmo de dégager le financement de ses activités dans un marché de crédit difficile, et d'asseoir la croissance nette de son patrimoine, en saisissant les opportunités offertes par le marché.

¹ Y compris € 25 millions obtenus en 2009.

d. Revalorisation du portefeuille immobilier

La valorisation des immeubles du patrimoine de Cofinimmo par les experts immobiliers indépendants a conduit à une variation négative de la juste valeur, à composition de portefeuille réelle, de 1,96%, conséquemment à une augmentation du taux de rendement qui passe de 6,75% au 31.12.2007 à 6,88% au 31.12.2008 pour l'ensemble du portefeuille (et de 6,94% à 7,18% pour le portefeuille de bureaux seul). Cette dépréciation est à nuancer en raison de :

- ☞ l'indexation des baux qui est alignée sur l'inflation et donc particulièrement élevée pour 2008 ;
- ☞ l'excellent taux d'occupation des immeubles qui atteignait 97,85% au 31.12.2008 ;
- ☞ la durée résiduelle moyenne particulièrement longue des baux contractés, soit 12,3 ans (bureaux seuls : 7,7 ans) à la même date.

A titre comparatif, sur la période 2005-2008, alors que par exemple les grandes villes européennes telles que Paris, Francfort et Londres, connaissaient des envolées de valeur, le marché bruxellois est resté quasi stable. Le « *prime yield*¹ » enregistré pour le marché des bureaux à Bruxelles fin 2008 (6,00%) est identique à celui enregistré 3 ans plus tôt, la fluctuation la plus importante notée sur cette période étant de seulement 50 points de base (5,50% fin 2007). Les villes de Paris, Madrid ou Londres, par contre, connaissaient d'importantes variations de rendement d'une toute autre amplitude sur la même période (source : DTZ Research).

¹ Il s'agit du rendement maximal, c.-à-d. d'un immeuble loué à leur valeur de marché entière, étant d'une qualité supérieure, bénéficiant de la meilleure localisation et loué à des locataires de premier plan.

3. Patrimoine immobilier au 31.12.2008

(x € 1 000 000)

PORTEFEUILLE AU 01.01.2008 EN VALEUR D'INVESTISSEMENT¹	2 895,74
Investissements	
Acquisitions	506,20
Constructions et rénovations	50,50
Cessions et autres mouvements	
Valeur d'investissement au 31.12.2007 des immeubles cédés	-145,27
Plus- et moins-values latentes non réalisées	-64,83
Transferts ²	-6,57
Autres mouvements	11,27
PORTEFEUILLE AU 31.12.2008 EN VALEUR D'INVESTISSEMENT¹	3 247,04

Au 31.12.2008, le patrimoine immobilier consolidé est constitué de 1 265 immeubles totalisant 1 615 857m² de surface locative en superstructure. Les bureaux (101 immeubles) représentent 62,2% du patrimoine, les maisons de repos (88 immeubles) 22,2% et le portefeuille Pubstone (1 068 immeubles) 13,3%. Les autres immeubles représentent 2,3%. La grande majorité du portefeuille est située sur le territoire belge (85,4%). Les immeubles localisés à l'étranger concernent d'une part les investissements dans le secteur de soins et de santé en France (9,7%) et d'autre part le portefeuille Pubstone hollandais (4,9%).

Segment Localisation	Superficie en superstructure (m ²)	Valeur d'investissement (en €)	Valeur d'investissement (en %)
Bureaux	855 231	2 021 671 000	62,2
Bruxelles	765 498	1 838 887 000	56,6
CBD	367 340	976 300 000	30,1
Décentralisé	308 915	703 008 000	21,7
Périphérie & Satellites	89 243	159 579 000	4,9
Anvers	32 984	58 173 000	1,8
Autres Régions	56 749	124 611 000	3,8
Maisons de repos	395 506	720 539 000	22,2
Belgique	206 626	406 327 000	12,5
France	188 880	314 212 000	9,7
Pubstone	306 441	430 365 000	13,3
Belgique	271 672	272 029 000	8,4
Pays-Bas	34 769	158 336 000	4,9
Autres	58 679	74 467 600	2,3
PORTEFEUILLE TOTAL	1 615 857	3 247 042 600	100,0

Au 31.12.2008, la durée résiduelle moyenne des baux du portefeuille consolidé du Groupe s'élève à 12,3 ans, les locations de bureaux faisant généralement l'objet de baux d'une durée classique à l'origine de 3-6-9 ans (secteur privé) ou de 15 ans (secteur public). La durée de location initiale moyenne du portefeuille Pubstone est de 23 ans alors que pour les maisons de repos elle s'élève à 12 ans en France et à 27 ans en Belgique. L'ensemble des contrats de location inclut une indexation annuelle des loyers. Au 31.12.2008 les 5 clients les plus importants en loyers contractuels sont respectivement, par ordre décroissant, l'Etat Belge, le Groupe AB InBev, le Groupe Korian, la Commission Européenne et AXA. Dans le secteur des bureaux, les locataires publics représentent 43% 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.

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

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE – Tableau extrait du rapport de l'expert immobilier indépendant Winssinger & Associés sur base de la valeur d'investissement		
(x € 1 000 000)	31.12.2008	31.12.2007
Valeur d'investissement du portefeuille entier ¹	3 247,04	2 895,74
Projets et réserve foncière	-45,41	-95,34
Total des immeubles en exploitation	3 201,63	2 800,04
Loyers contractuels	215,59	184,03
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	6,73%	6,57%
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	220,34	189,00
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	6,88%	6,75%
Taux d'occupation des immeubles en exploitation²	97,85%	97,37%

Le taux d'occupation, qui s'applique uniquement aux immeubles en état d'être occupés à la date de calcul (immeubles en exploitation), s'élève à 97,85%, contre 97,37% le 31.12.2007. La moyenne du marché bruxellois des bureaux était évaluée au 31.12.2008 à 90,86% (source : CB Richard Ellis).

Au 31.12.2008, la rubrique *Projets et réserve foncière* comprend principalement l'immeuble de bureau Square de Meeûs 23 (restauration complète sur 2008 et 2009 ainsi que, dans le segment des maisons de repos des projets ou extensions à Herentals, Oud-Turnhout, Beerse, Forest, Hoboken et Anvers.

¹ Les valeurs de portefeuille reprises dans le tableau ci-dessus sont exprimées en valeur d'investissement. Sur base de la juste valeur des immeubles en exploitation (soit € 3 090,40 millions au 31.12.2008 contre € 2 704,53 millions au 31.12.2007) le rendement sur les immeubles en exploitation s'établit à 6,98% au 31.12.2008 contre 6,80% au 31.12.2007, tandis que le rendement si le portefeuille était loué à 100% s'élève à 7,13% au 31.12.2008 contre 6,99% au 31.12.2007.

² Calculé sur base des revenus locatifs.

4. Evénements après le 31.12.2008

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 21.01.2009 a approuvé les fusions par absorption de 9 sociétés anonymes, visant à apporter une simplification dans l'organisation du Groupe et à transférer dans le régime fiscal de la Sicafi les biens détenus par ces filiales, principalement des maisons de repos.

Dans le cadre de ces fusions, 962 485 nouvelles actions ont été créées et toutes attribuées à Leopold Square SA, société contrôlée directement et indirectement à 100% par Cofinimmo SA.

Au premier trimestre 2009, le Groupe Cofinimmo a vendu 4 502 actions ordinaires propres sur le marché pour un montant total de € 0,48 million à un prix de vente moyen de € 106,03 par action. Ces actions ayant jouissance dans les résultats 2008, elles ont été intégrées dans les calculs des différents résultats par action 2008 (voir plus haut).

Le total des actions ordinaires détenues en autocontrôle a ainsi été porté à 1 314 859 soit 9,52% du nombre total des titres émis¹.

5. Prévisions pour l'année 2009

Les 1 499 766 actions privilégiées émises par Cofinimmo sont convertibles à raison de 1 action ordinaire pour 1 action privilégiée pour la première fois durant la période du 1^{er} au 10 mai 2009, et ensuite au cours des derniers 10 jours de chaque trimestre civil. Les actionnaires privilégiés qui convertiront leurs actions avant le 31.03.2010 auront jouissance dans les résultats de l'action ordinaire à dater du 01.01.2009. Dès lors les prévisions de résultat à dater de l'exercice débutant le 01.01.2009 doivent être exprimées sous forme de résultat dilué, c'est-à-dire comme si la conversion de l'ensemble des actions privilégiées étaient déjà intervenue.

Hormis l'impact de la norme IAS 39 et les éléments non récurrents, le résultat non dilué par action ordinaire de l'exercice 2008 s'élève à € 7,56 (cfr page 8 du présent communiqué). Sur la même base, le résultat dilué par action ordinaire de l'exercice 2008 est quant à lui de € 7,42. Les perspectives pour l'année 2009 conduisent à un résultat net courant prévisionnel semblable, lequel sera détaillé dans le Rapport Annuel 2008.

Les bonnes performances opérationnelles de l'année 2008 ont permis de confirmer qu'il sera proposé à l'Assemblée Générale de distribuer un dividende brut de € 7,80 (voir page 7), en augmentation par rapport à l'année précédente (€ 7,75).

Les conditions économiques actuelles et les risques décrits ci-après incitent à la prudence. Néanmoins sur base de ses anticipations actuelles, en l'absence d'évènements majeurs et imprévus, la société s'est fixé comme objectif la distribution d'un dividende pour l'exercice 2009 (payable en 2010) équivalent à celui de l'exercice 2008.

Les risques fondamentaux auxquels est confrontée l'entreprise demeurent ceux décrits en tête du Rapport Annuel de l'exercice 2007 et les mesures identifiées pour les maîtriser au mieux sont appliquées avec vigilance. Les incertitudes actuelles relatives à l'évolution de la conjoncture économique, des marchés boursier et immobilier, des disponibilités de financement et généralement de la solvabilité des contreparties constituent un environnement hautement instable. Il comporte d'ailleurs un potentiel de risques inhabituels dont la probabilité n'est ni définissable ni quantifiable. Cofinimmo est particulièrement attentive à les identifier, voire à les anticiper afin de les circonscrire et de prendre avec la plus grande célérité toutes les mesures nécessaires pour en limiter les effets pour l'entreprise et ses actionnaires.

¹ Voir également le communiqué de presse du 27.01.2009 ainsi que sur le site internet de la société (www.cofinimmo.com) sous les rubriques *Investor Relations/Shareholder info/Share data & Shareholding structure*.

6. Agenda de l'actionnaire 2009

Publication Rapport Annuel 2008 (sur le site)	31.03.2009 (après la bourse)
Assemblée Générale Ordinaire pour 2008	24.04.2009
Déclaration intermédiaire : résultats au 31.03.2009	11.05.2009
Mise en paiement du dividende (actions ordinaires & privilégiées)	
☞ Date de détachement de coupon (<i>Ex date</i>) ¹	28.04.2009
☞ Date d'arrêt (<i>Record date</i>) ²	30.04.2009
☞ Date de paiement du dividende	A partir du 05.05.2009
☞ Service financier	Banque Degroof (agent payeur principal) ou toute autre institution financière
☞ Coupons	
- Action ordinaire	Coupon nr. 17
- Action privilégiée	Coupons nr. 6 (COFP2) et nr. 7 (COFP1)
Rapport Financier Semestriel : résultats au 30.06.2009	03.08.2009
Déclaration intermédiaire : résultats au 30.09.2009	16.11.2009

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

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. Son principal secteur d'activité est le bureau. Son patrimoine se compose en outre de maisons de repos et du portefeuille Pubstone. Cofinimmo est une société indépendante, qui assure elle-même la gestion de son patrimoine immobilier. Elle est cotée sur NYSE Euronext Brussels (BEL20) et Paris et bénéficie du statut fiscal belge Sicafi et du statut fiscal français SIIC. Au 31.12.2008, la capitalisation boursière de Cofinimmo s'élève à € 1,2 milliard.

www.cofinimmo.com

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

COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (x € 1 000)	31.12.2008	31.12.2007
Revenus locatifs	189 995	148 263
Reprises de loyers cédés et escomptés	11 056	10 100
Charges relatives à la location	-2 175	-1 712
Résultat locatif net	198 876	156 651
Récupération de charges immobilières	952	750
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	38 636	38 809
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-1 012	-1 891
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-39 018	-39 037
Résultat immobilier	198 434	155 282
Frais techniques	-2 606	-3 492
Frais commerciaux	-1 097	-2 076
Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 360	-2 379
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	192 371	147 335
Frais de gestion immobilière	-14 496	-11 245
Résultat d'exploitation des immeubles	177 875	136 090
Frais généraux de la société	-7 309	-5 459
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	170 566	130 631
Résultat sur vente d'immeubles de placement	5 755	35 296
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-63 784	26 295
Résultat d'exploitation	112 537	192 222
Produits financiers	29 547 ¹	32 571
Charges d'intérêts	-89 287 ²	-69 101
Autres charges financières	-48 375	-1 041
Résultat financier	-108 115	-37 571
Résultat avant impôt	4 422	154 651
Impôts des sociétés	-6 080	-2 341
Exit tax	-3 630	-101
Impôt	-9 710	-2 442
Résultat net	-5 288	152 209
Dividende privilégié (proposition)	9 554	9 554
Intérêts minoritaires	5	143
Résultat net - part du Groupe (actions ordinaires)	-14 847	142 512
Résultat net courant - part du Groupe (actions ordinaires)	46 471	80 939
Résultat sur portefeuille - part du Groupe (actions ordinaires)	-61 318	61 573

¹ Dont € 4 829 impact IAS 39.

² Dont € -46 282 impact IAS 39.