



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Cofinimmo 
INFORMATION RÉGLEMENTÉE
EMBARGO JUSQU'AU 04.05.2010 – 7:30AM

DECLARATION INTERMEDIAIRE (POUR LA PERIODE 01.01.2010 – 31.03.2010)
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION COMPORTANT LES RESULTATS¹ ARRETES AU 31.03.2010

- ☞ Résultat net courant par action (hors IAS 39) de € 1,90 en ligne avec les prévisions pour l'ensemble de l'année 2010 (€ 7,55)²
- ☞ Taux d'occupation du patrimoine de 96,64%
- ☞ Valeur d'investissement du portefeuille de € 3 155 millions, en légère augmentation par rapport à la fin 2009 (+0,1%)

Bruxelles, le 04.05.2010, 7:30am CET

Les 3 premiers mois de l'exercice sont marqués par des revenus locatifs de € 49,6 millions en hausse de 2,3% par rapport au premier trimestre 2009. Le niveau des revenus locatifs est favorisé par le maintien d'un taux d'occupation pour le portefeuille total à un niveau élevé de 96,64%, nettement supérieur au taux de 88,4%³ du marché des bureaux bruxellois.

Le résultat d'exploitation s'élève à € 45,0 millions et est conforme aux prévisions de la société.

Grâce à la restructuration d'une partie des produits dérivés effectuée fin 2009, le coût de la dette a diminué de 4,91% (année 2009) à 4,06% (1^{er} trimestre 2010).

Le résultat net courant par action (hors IAS 39) s'établit à € 1,90. Il est également en ligne avec les prévisions pour 2010.

L'évaluation du patrimoine immobilier par les experts indépendants a conduit à une diminution de € 4,3 millions (0,14%) de la juste valeur des immeubles de placement sur le premier trimestre.

L'actif net par action au 31.03.2010 (€ 99,28) est légèrement au-dessous de celui de fin 2009 (€ 100,00) en raison de variations négatives de la juste valeur des instruments financiers de couverture (IAS 39).

¹ Les résultats sont présentés en supposant que l'entière des actions privilégiées est convertie. Depuis le 01.05.2009 les actions privilégiées sont convertibles en actions ordinaires à raison d'une action ordinaire pour une action privilégiée.

² Telles que publiées le 31.03.2010 dans le Rapport Financier Annuel de l'exercice 2009.

³ Source : CB Richard Ellis.

1. Chiffres clés

Données globales

(x € 1 000 000)	31.03.2010	31.12.2009
Portefeuille d'Immeubles de placement (en juste valeur)	3 045,0	3 040,7
(x € 1 000)	31.03.2010	31.03.2009
Résultat immobilier	53 685	52 236
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	45 021	45 677
Résultat financier	-22 525	-29 502
Résultat net courant (part du Groupe)	20 707	14 592
Résultat sur portefeuille (part du Groupe)	-3 964	-20 063
Résultat net (part du Groupe)	16 743	-5 471
(en %)	31.03.2010	31.12.2009
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion ¹	0,95%	0,81% ²
Marge d'exploitation	83,86%	86,42%
Durée résiduelle des baux ³ (en années)	10,8	11,0
Taux d'occupation ⁴	96,64%	96,86%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	7,07%	7,06%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	6,53%	6,68% ⁵
Taux d'intérêt moyen des dettes ⁶	4,06%	4,91%
Ratio d'endettement ⁷	49,33%	49,97%
Loan to value ratio ⁸	52,13%	52,81%

Données par action – diluées (en €)

Résultats	31.03.2010	31.03.2009
Résultat net courant – part du Groupe – hors impact IAS 39	1,90	1,91
<i>Impact IAS 39 – profit/(perte)</i>	(0,42)	(0,83)
Résultat net courant – part du Groupe	1,48	1,08
Résultat réalisé sur portefeuille	0,04	0,04
Résultat non réalisé sur portefeuille ⁹	(0,32)	(1,53)
Résultat net – part du Groupe	1,20	(0,41)

Valeur intrinsèque de l'action	31.03.2010	31.12.2009
Actif net réévalué par action en juste valeur ¹⁰ après répartition du dividende de l'exercice 2008	99,28	100,00
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ¹¹ après répartition du dividende de l'exercice 2008	103,90	104,55

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'assurances en garantie totale.

² Le ratio 2009 comme publié dans le Rapport Financier Annuel 2009 (0,80%) a été recalculé suite à la modification de la méthode de calcul de ce ratio en 2010. Les actifs qui font partie des projets et réserve foncière ne sont plus repris dans la valeur du patrimoine en gestion.

³ Jusqu'à la première date de résiliation possible pour le locataire.

⁴ Calculé en fonction des loyers réels et de la valeur locative estimée pour les immeubles inoccupés. Le taux d'occupation des bureaux uniquement atteint 94,50% alors que celui du marché des bureaux s'établit à 88,38% (source : CB Richard Ellis).

⁵ Le ratio 2009 comme publié dans le Rapport Financier Annuel 2009 (6,79%) a été recalculé suite à la modification de la méthode de calcul de ce ratio en 2010.

⁶ Y compris les marges bancaires et les frais d'amortissement des instruments de couverture afférente à la période.

⁷ Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur Sicafis comme dettes financières et autres divisées par total de l'actif.

⁸ Ratio conventionnel défini dans les conventions avec les banquiers comme dettes financières nettes divisées par la juste valeur du patrimoine et des créances de location-financement.

⁹ Il s'agit de la variation de la juste valeur des immeubles de placement.

¹⁰ Juste valeur : après déduction des frais de transaction (principalement des droits de mutation) de la valeur des Immeubles de placement.

¹¹ Valeur d'investissement : avant cette même déduction.

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

	31.03.2010	31.03.2009
A. RESULTAT NET COURANT		
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	49 644	48 527
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	4 335	4 373
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-21	-245
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-273	-419
Résultat immobilier	53 685	52 236
Frais techniques	-1 393	-462
Frais commerciaux	-472	-192
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-1 005	-207
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	50 815	51 375
Frais de gestion immobilière	-4 013	-3 951
Résultat d'exploitation des immeubles	46 802	47 424
Frais généraux de la société	-1 781	-1 747
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	45 021	45 677
Produits financiers (hors IAS 39)	1 344	2 463
Charges financières (hors IAS 39) ¹	-18 035	-20 762
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	-5 834	-11 203
Impôts	-1 669	-1 363
Résultat net courant²	20 827	14 812
Intérêts minoritaires	-120	-220
Résultat net courant – part du Groupe	20 707	14 592
B. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		
Résultat sur vente d'immeubles de placement	517	490
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-4 383	-20 636
Exit tax	-99	-69
Résultat sur portefeuille	-3 965	-20 215
Intérêts minoritaires	1	152
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	-3 964	-20 063
C. RESULTAT NET		
Résultat net – part du Groupe	16 743	-5 471

NOMBRE D' ACTIONS	31.03.2010	31.03.2009
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	12 759 754	12 307 030
Nombre d'actions privilégiées émises et non converties	1 272 009	1 499 766
Nombre d'actions ordinaires en circulation	12 737 380	11 954 656
Nombre moyen d'actions ordinaires en circulation et ayant jouissance dans le résultat de la période	12 737 380	11 954 656
Nombre d'actions privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période	1 272 009	1 499 766
Nombre total d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période	14 009 389	13 454 422

¹ IAS 39 compris, au 31.03.2010 et au 31.03.2009 les charges financières s'élèvent à respectivement K€ 23 869 et K€ 31 965.

² Résultat net à l'exclusion du résultat sur vente d'immeubles de placement et des variations de la juste valeur des immeubles de placement.

Commentaires sur les comptes de résultats consolidés – Schéma analytique

Résultats du 1^{er} trimestre (3 mois)

Par rapport au 1^{er} trimestre 2009, le 1^{er} trimestre de l'exercice en cours a été marqué par une croissance des revenus locatifs (+2,3%) et une baisse du résultat d'exploitation (-1,4%).

Le résultat immobilier au 31.03.2010 s'élève à € 53,7 millions, en augmentation de 2,8% par rapport au 31.03.2009 (€ 52,2 millions). Le niveau des revenus locatifs est favorisé par le maintien d'un taux d'occupation élevé (96,64%). A portefeuille constant, le niveau des loyers a diminué de 0,48% sur les 12 derniers mois.

L'ensemble des frais d'exploitation directs et indirects représente 0,95% de la valeur moyenne du patrimoine au 31.03.2010, contre 0,81% en 2009. L'évolution de ce ratio résulte principalement des coûts commerciaux engagés pour maintenir un taux d'occupation élevé et du niveau particulièrement bas des frais techniques enregistrés en 2009.

Les charges financières hors IAS 39 (€ 18,0 millions) au 31.03.2010 comprennent les charges d'intérêts relatifs à la dette financière pour un montant total de € 14,7 millions ainsi qu'un coût de restructuration d'une partie des produits dérivés afférents à l'année 2011 pour un montant de € 3,3 millions. La dette moyenne des 3 premiers mois de 2010 s'élève à € 1 609,3 millions contre € 1 798,1 millions pour la même période en 2009. Le taux d'intérêt moyen, y compris les marges bancaires et les frais d'amortissement des instruments de couverture afférente à la période, est passé de 4,91% en 2009 (12 mois) à 4,06%¹ au premier trimestre 2010.

La revalorisation des instruments financiers optionnels, induit une perte latente nette de € 5,8 millions au 31.03.2010, à comparer à la perte latente nette de € 11,2 millions au 31.03.2009. La rubrique bilantaire des capitaux propres «Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments financiers»², qui enregistre les variations de valeur effective des instruments financiers, tant optionnels que non optionnels, se creuse sensiblement, passant de € 47,1 millions au 31.12.2009 à € 73,4 millions au 31.03.2010, sous l'effet de la chute des taux d'intérêt futurs durant le trimestre. Cet élément ne passe pas par les comptes de résultats mais impacte négativement l'actif net.

Les impôts (€ 1,7 million) comprennent l'impôt sur les dépenses non admises de la Sicafi (principalement la taxe sur les bureaux en Région de Bruxelles-Capitale) et les impôts des sociétés incombant à des filiales (dont Pubstone SA) qui ne bénéficient pas du régime fiscal de la Sicafi.

¹ Le taux d'intérêts moyen se calcule en divisant sur une base annuelle les charges d'intérêts relatives à la dette financière (€ 14,7 millions) ainsi que les frais d'amortissement des instruments de couverture (€ 1,6 million) par la dette moyenne de la période (€ 1 609,3 millions).

² La rubrique « Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments financiers » est reprise sous la rubrique « Réserve » du bilan.

Le résultat net courant – part du Groupe au 31.03.2010 s'élève à € 20,7 millions contre € 14,6 millions au 31.03.2009 (+41,7%), soit € 1,48 par action contre € 1,08 au 31.03.2009 (+37,0%). Hormis l'impact négatif de l'application de la norme IAS 39, le résultat net courant – part du Groupe s'élève à € 26,5 millions contre € 25,8 millions au 31.03.2009 (+2,7 %), soit, par action, à € 1,90 contre € 1,91 au 31.03.2009 (-0,5%).

Le résultat sur portefeuille comprend une plus-value réalisée de € 0,5 million sur cessions, identique à celle enregistrée au 31.03.2009. Il comprend également une variation négative de la juste valeur du portefeuille de € 4,4 millions, à comparer à € 20,6 millions au 31.03.2009. La diminution de la juste valeur du portefeuille exprimée en part du Groupe est de € 0,28 par action au 31.03.2010 contre une dépréciation de € 1,49 par action pour la même période en 2009.

Le résultat net - part du Groupe, après incorporation du résultat sur portefeuille de € 4,0 millions pour ce 1^{er} trimestre 2010 (€ 20,2 millions pour le 1^{er} trimestre 2009), s'élève à € 16,7 millions contre € -5,5 millions pour le 1^{er} trimestre 2009. Par action ce résultat net atteint € 1,20 contre € -0,41 pour le 1^{er} trimestre 2009.

3. Bilan consolidé (x € 1 000)

	31.03.2010	31.12.2009
Actifs non courants	3 307 777	3 308 866
Goodwill	163 924	163 924
Immobilisations incorporelles	1 892	1 984
Immeubles de placement	3 045 030	3 040 736
Autres immobilisations corporelles	667	723
Actifs financiers non courants	29 219	34 470
Créances de location-financement	66 972	66 956
Créances commerciales et autres actifs non courants	73	73
Actifs courants	84 775	93 818
Actifs détenus en vue de la vente	1 438	755
Actifs financiers courants	15 599	8 603
Créances de location-financement	2 736	2 762
Créances commerciales	13 121	12 490
Créances fiscales et autres actifs courants	29 458	46 730
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 448	2 343
Comptes de régularisation	20 975	20 135
TOTAL DE L'ACTIF	3 392 552	3 402 684
Capitaux propres	1 399 145	1 409 057
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>	<i>1 390 914</i>	<i>1 400 904</i>
Capital	750 715	750 715
Primes d'émission	479 541	479 541
Réserves	143 915	138 198
Résultat de l'année	16 743	32 450
Intérêts minoritaires	8 231	8 153
Passif	1 993 407	1 993 627
Passifs non courants	1 556 402	1 587 615
Provisions	17 765	17 766
Dettes financières non courantes	1 351 245	1 381 474
Autres passifs financiers non courants	50 556	51 522
Impôts différés	136 836	136 853
Passifs courants	437 005	406 012
Dettes financières courantes	258 959	244 659
Autres passifs financiers courants	89 449	63 233
Dettes commerciales et autres dettes courantes	58 593	69 555
Comptes de régularisation	30 004	28 565
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 392 552	3 402 684

Commentaires sur le bilan consolidé

Le portefeuille est valorisé par les experts immobiliers indépendants de la Sicafi.

La juste valeur du portefeuille immobilier¹, reprise dans le bilan consolidé, par application de la norme IAS 40, s'obtient en déduisant de la valeur d'investissement les frais de transaction (tels que définis en page 115 du Rapport Financier Annuel 2009). Au 31.03.2010, la juste valeur atteint € 3 045,0 millions, à comparer à € 3 040,7 millions au 31.12.2009.

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier¹ s'élève à € 3 155,4 millions au 31.03.2010 à comparer à € 3 151,0 millions au 31.12.2009 (voir aussi le tableau sous «Patrimoine immobilier» ci-dessous).

4. 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)	31.03.2010	31.12.2009
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 155,44	3 150,96
Projets et réserve foncière	-50,81	-61,77
Total des immeubles en exploitation	3 104,62	3 089,79
Loyers contractuels	212,21	211,18
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	6,84%	6,83%
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	219,59	218,02
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	7,07%	7,06%
Taux d'occupation des immeubles en exploitation²	96,64%	96,86%

Au 31.03.2010, la rubrique Projets et réserve foncière comprend principalement l'immeuble de bureau Square de Meeûs 23 à Bruxelles ainsi que, dans le segment des maisons de repos, des projets ou extensions dont les plus importants sont à Ittre, Grez-Doiceau et Oud-Turnhout.

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

² Calculé sur base des revenus locatifs.

Segment	Juste valeur			Résultat immobilier après frais directs	
	(en €)	(en%)	Variation de la période	(en € 1 000)	(en%)
Bureaux	1 770 237 659	58,1%	-0,82%	30 543	60,1%
Bruxelles Quartiers Léopold/Louise	491 159 024	16,2%	-1,15%	7 754	15,3%
Bruxelles Centre/Nord	259 454 634	8,5%	0,07%	7 409	14,6%
Bruxelles Décentralisé	646 853 659	21,2%	-1,47%	9 828	19,3%
Bruxelles Périphérie & Satellites	155 284 878	5,1%	0,33%	2 614	5,1%
Anvers	110 031 805	3,6%	-0,26%	858	1,7%
Autres Régions	107 453 659	3,5%	0,18%	2 080	4,1%
Maisons de repos/cliniques	817 538 927	26,9%	1,33%	13 361	26,3%
Belgique	484 458 927	15,9%	1,77%	7 442	14,7%
France	333 080 000	11,0%	0,69%	5 919	11,6%
Pubstone	389 540 915	12,8%	-0,18%	6 879	13,5%
Belgique	245 737 141	8,1%	-0,01%	4 625	9,1%
Pays-Bas	143 803 774	4,7%	-0,46%	2 254	4,4%
Autres	67 712 882	2,2%	0,11%	32	0,1%
PORTEFEUILLE TOTAL	3 045 030 383	100,0%	-0,14%	50 815	100,0%

5. Conversions d'actions privilégiées

Conformément à l'Article 10bis des statuts, la quatrième fenêtre de conversion des actions privilégiées Cofinimmo en actions ordinaires Cofinimmo était ouverte du 22.03.2010 au 31.03.2010. Lors de cette quatrième période, des demandes de conversion totalisant 54 684 actions privilégiées ont été reçues. Ainsi, depuis le début de l'ouverture de la procédure de conversion (01.05.2009), 227 757 actions privilégiées ont été converties en actions ordinaires. Le nombre d'actions privilégiées encore en circulation est de 1 272 009. Les modifications qui en résultent au niveau de la composition du capital sont communiquées par voie de presse et dans les statuts de la société ainsi que sous la rubrique «*Investor Relations & Media/Share Information /Types of Share + Shareholder Structure*» sur le site internet de la société (www.cofinimmo.com).

Pour rappel, la prochaine possibilité de conversion est offerte lors des 10 derniers jours calendrier du trimestre suivant, à savoir du 21.06.2010 au 30.06.2010.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Cofinimmo 
INFORMATION REGLEMENTEE
EMBARGO JUSQU'AU 04.05.2010 – 7:30AM

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 31.03.2010, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élève à € 1,4 milliard.

www.cofinimmo.com

together in real estate

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

	31.03.2010	31.03.2009
A. RESULTAT NET		
Revenus locatifs	49 856	49 327
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	4 335	4 373
Charges relatives à la location	-212	-801
Résultat locatif net	53 979	52 900
Récupération de charges immobilières	7	337
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8 137	10 744
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-281	-756
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-8 157	-10 989
Résultat immobilier	53 685	52 236
Frais techniques	-1 393	-462
Frais commerciaux	-472	-192
Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 005	-207
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	50 815	51 375
Frais de gestion immobilière	-4 013	-3 951
Résultat d'exploitation des immeubles	46 802	47 424
Frais généraux de la société	-1 781	-1 747
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	45 021	45 677
Résultat sur vente d'immeubles de placement	517	490
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-4 383	-20 636
Résultat d'exploitation	41 155	25 531
Revenus financiers	1 344	2 463
Charges d'intérêts nettes	-14 680	-19 867
Autres charges financières	-3 355	-895
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5 834	-11 203
Résultat financier	-22 525	-29 502
Résultat avant impôt	18 630	-3 971
Impôts des sociétés	-1 669	-1 363
Exit tax	-99	-69
Impôt	-1 768	-1 432
Résultat net	16 862	-5 503
Intérêts minoritaires	-119	-68
Résultat net – part du Groupe	16 743	-5 471
Résultat net courant – part du Groupe	20 707	14 592
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	-3 964	-20 063



B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL		
Variations des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-132	-676
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments autorisés de couverture de flux de trésorerie	-26 362	-27 710
Autres éléments du résultat global	-26 494	-28 386
Intérêts minoritaires	0	8
Autres éléments du résultat global – part du Groupe	-26 494	28 378
C. RESULTAT GLOBAL	-9 632	-33 889
Intérêts minoritaires	-119	60
Résultat global – part du Groupe	9 751	-33 829