

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

EMBARGO JUSQU'AU 27.10.2011 – 5 :40 PM

DECLARATION INTERMEDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (POUR LA PERIODE 01.07.2011 – 30.09.2011)

COMPORTANT LES RESULTATS ARRETES AU 30.09.2011

- ☞ A portefeuille constant, le niveau des revenus des loyers a augmenté de 2,4% sur les 12 derniers mois
- ☞ Résultat net courant (part du Groupe et hors impact de la norme IAS 39) par action de € 5,64 au 30.09.2011 vs. € 5,74 au 30.09.2010
- ☞ Résultat net (part du Groupe) par action de € 7,03 vs. € 2,36 pour les mêmes périodes
- ☞ Prévisions de résultat net courant (€ 7,33 par action) et de dividendes (€ 6,50 brut par action ordinaire et € 6,37 brut par action privilégiée) confirmées pour l'année 2011
- ☞ Valeur d'actif net réévalué de € 96,09 par action au 30.09.2011 (le patrimoine étant exprimé en juste valeur)

Bruxelles, le 27.10.2011, 5 :40 PM CET

Après neuf mois de l'exercice social 2011, le résultat net courant (hors impact de la norme IAS 39 relative à la valorisation des instruments de couverture de taux d'intérêt futurs) est en ligne avec la prévision qui en a été faite pour l'année entière en mars dernier. Le résultat net est en forte progression par rapport à l'exercice précédent en raison, d'une part, d'une reprise d'impôt différé à l'occasion de l'agrément de la filiale Pubstone SA comme Sicafi institutionnelle, et, d'autre part, d'une variation de juste valeur du portefeuille immobilier toujours négative mais réduite de moitié par rapport à celle des neuf premiers mois de l'exercice précédent.

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre, Cofinimmo a poursuivi ses investissements en maisons de repos en Belgique, en acquérant deux terrains à Alost destinés à des constructions nouvelles, ainsi qu'un immeuble à Bruxelles à rénover et agrandir.

En octobre, Cofinimmo a acquis une autre maison de repos à Bruxelles, également à rénover et à agrandir.

Cofinimmo a également finalisé en octobre la mise en place du contrat « Design-Build-Finance-Maintain » concernant une prison à construire à Leuze-en-Hainaut, dans le cadre d'un marché public.

Par ailleurs, la société a cédé deux immeubles de bureau pour un montant global de € 68,6 millions au 3<sup>ème</sup> trimestre.

Enfin, des projets de fusion avec Cofinimmo ont été déposés ce jour au greffe du Tribunal de commerce qui concernent neuf sociétés filiales. Une première assemblée générale extraordinaire de Cofinimmo sera convoquée pour le 09.12.2011 et sera appelée à voter sur ces fusions par absorption. Au cas où le quorum ne serait pas réuni une seconde assemblée sera convoquée pour une date avant la fin d'année.

## 1. Événements et transactions importants intervenus dans le courant du 3<sup>ème</sup> trimestre 2011

### 1.1. Acquisitions

Cofinimmo a acquis la société anonyme *De Mouterij*, propriétaire d'un terrain à bâtir situé à **Alost** et de 25 parkings situés sur un site adjacent au terrain. Le terrain et les parkings ont été valorisés à € 2,2 millions. Cofinimmo projette d'y construire une maison de repos de 7 600m<sup>2</sup>. Elle abritera 109 lits et 16 logements en résidence-services. Le permis de construire a d'ores et déjà été délivré. Le budget des travaux est estimé à € 11,6 millions et leur livraison est prévue début 2014. L'actif offrira un rendement locatif brut de 6,60% en équivalent double net<sup>1</sup>.

Cofinimmo a aussi fait l'acquisition d'un second terrain situé à **Alost** pour un montant de € 1,2 millions. Cofinimmo projette d'y construire une maison de repos de 7 894m<sup>2</sup> qui abritera 80 lits et 29 logements en résidence-services. Le permis de construire a d'ores et déjà été délivré. Le budget total des travaux est estimé à € 11,4 millions et leur livraison est prévue dans le courant du 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Cofinimmo commencera à percevoir après cette livraison des revenus locatifs sur ce bien. Le rendement locatif brut attendu est de 6,40% en équivalent double net<sup>1</sup>.

Ces deux maisons de repos seront exploitées par la société *Senior Assist*, avec qui Cofinimmo a conclu un bail emphytéotique de type 'triple net' d'une durée de 27 ans.

\* \* \*

Cofinimmo a par ailleurs acquis toutes les actions de la société anonyme *Kosalise*, propriétaire de la maison de repos **Susanna Wesley** située 26 rue Beeckman à 1180 Bruxelles. La construction existante a été valorisée à € 6,0 millions, ce qui est en ligne avec la valeur que lui attribue l'expert immobilier indépendant.

Cofinimmo projette de construire une extension à la maison de repos actuelle, pour laquelle le permis de construire a déjà été délivré, puis de rénover la construction existante. Le budget total des travaux est estimé à € 7,8 millions. Après la livraison des travaux, prévue dans le courant du 2<sup>ème</sup> trimestre de 2013, la maison de repos rénovée et agrandie comptera 4 900m<sup>2</sup> et 84 lits. Cofinimmo commencera à percevoir, après cette livraison des revenus locatifs sur ce bien, le rendement locatif brut attendu est de 6,35% en équivalent double net<sup>1</sup>.

Cette maison de repos sera exploitée par la société *Armonea*, avec qui Cofinimmo conclura un bail emphytéotique de type 'triple net' d'une durée de 27 ans.

---

<sup>1</sup> Le bail est « triple net » en ce sens qu'il prévoit que tous frais (y compris ceux relatifs à la structure de l'immeuble et à ses équipements techniques), taxes et assurances sont à charge du locataire. Le rendement en équivalent double net permet une comparaison valable avec les rendements sur les bureaux dont les baux prévoient que les frais relatifs à la structure et aux équipements techniques des immeubles sont à charge du propriétaire.

### 1.2. Contrat DBFM relatif à la prison de Leuze-en-Hainaut

La Régie des Bâtiments (Etat fédéral belge) a attribué au consortium *Future Prisons*, dont Cofinimmo fait partie, le marché public élaboré sur le modèle Design-Build-Finance-Maintain relatif à la construction et à l'entretien d'une nouvelle **prison à Leuze-en-Hainaut**. La finalisation de la mise en place du contrat (*financial close*) est intervenue le 20 octobre 2011.

Avec ses partenaires Cordeel et Willemen, Cofinimmo a constitué une société de projet (FPR Leuze SA) au capital de laquelle elle participe à hauteur de 50%. Le contrôle sur cette société est conjoint. Elle sera mise en équivalence dans les états financiers de Cofinimmo qui reprendra le solde des actions de *FPR Leuze* lors de la délivrance du Certificat de disponibilité de l'immeuble par la Régie des Bâtiments (prévue pour le dernier trimestre de 2013). A ce moment, Cofinimmo exercera un contrôle exclusif sur la société. Cette dernière sera dès lors consolidée par intégration globale.

Le projet, dont le coût global est estimé à € 104.8 millions (tous frais, taxes et intérêts intercalaires compris), fait l'objet d'un contrat d'entreprise à prix fixe et sera financé par *FPR Leuze* sur fonds propres et par un crédit construction. Le remboursement de ce crédit se réalisera à la livraison du bâtiment via la cession de 90% des créances de redevances d'investissement qui couvrent une période de 25 ans. *FPR Leuze* conservera le solde de ces redevances ainsi que la totalité des autres redevances qui concernent principalement l'entretien. Elles seront affectées au paiement des services d'entretien sous-traités à des firmes spécialisées. *FPR Leuze* a convenu du crédit construction et de la cession future des créances de redevances d'investissement avec KBC Bank.

La société de projet FPR Leuze a obtenu l'agrément comme Sicafi institutionnelle, en date du 19.09.2011.

La cession de redevances d'investissement, qui apporte 90% du financement du projet, s'est opérée à un taux d'intérêt (marge bancaire et marge de *interest rate swap* comprises) légèrement inférieur au taux des obligations de l'Etat belge prévalant à la même date et pour la même durée (15 ans et 3 mois). Le solde du financement du projet est apporté en capital, d'abord par tous les membres du consortium, ensuite repris par Cofinimmo seule, avec un objectif de rendement net de 10%.

### 1.3. Désinvestissements

Dans le cadre de son programme de désinvestissements<sup>1</sup>, Cofinimmo a cédé l'immeuble de bureau **Montoyer Science** situé au quartier Léopold de Bruxelles et loué à la Commission Européenne, au fonds d'investissement Hesse Newman pour un montant de € 57,2 millions.

Par ailleurs, la société a procédé à la cession des immeubles **Veldkant 31-33**. Ces biens, qui sont situés sur la commune anversoise de Kontich et qui ont une destination mixte (bureaux - entrepôts), ont été acquis par un investisseur privé pour un montant total de € 11,4 millions.

Ces deux cessions ont été réalisées à des prix supérieurs aux valeurs d'investissement (qui incluent les droits de mutation) déterminées par l'expert immobilier.

D'autres cessions d'immeubles de bureau sont envisagées dans les prochains mois.

<sup>1</sup> Voir page 56 du Rapport Financier Annuel 2010

1.4. Conversions d'actions privilégiées

Conformément à l'Article 10bis des statuts, une nouvelle fenêtre de conversion des actions privilégiées Cofinimmo en actions ordinaires Cofinimmo était ouverte du 21.09.2011 au 30.09.2011. Lors de cette période, des demandes de conversion totalisant 439 actions privilégiées ont été reçues. Le nombre d'actions privilégiées encore en circulation est de 1 248 162. Les modifications qui en résultent au niveau de la composition du capital sont soumises à l'accord de la FSMA. Elles sont communiquées par voie de presse et figurent 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](http://www.cofinimmo.com)). Pour rappel, la prochaine possibilité de conversion est offerte du 22.12.2011 au 31.12.2011.

## 2. Chiffres clés

### a. Données globales

<b>(x € 1 000 000)</b>	<b>30.09.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	3 110,2	3 041,9
<b>(x € 1 000)</b>	<b>30.09.2011</b>	<b>30.09.2010</b>
Résultat immobilier	157 027	158 600
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	133 837	136 176
Résultat financier	-39 925	-67 885
Résultat net courant (part du Groupe)	88 381	63 359
Résultat sur portefeuille (part du Groupe)	18 505	-28 535
Résultat net (part du Groupe)	106 886	34 824
<b>(en %)</b>	<b>30.09.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion <sup>1</sup>	0,86%	0,80%
Marge d'exploitation	85,23%	86,32%
Durée pondérée résiduelle des baux <sup>2</sup> (en années)	11,5	11,5
Taux d'occupation <sup>3</sup>	95,70%	95,77%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	6,98%	6,98%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	6,59%	6,52%
Taux d'intérêt moyen des dettes <sup>4</sup>	4,27%	4,33%
Ratio d'endettement <sup>5</sup>	50,52%	47,50%
Loan-to-Value ratio <sup>6</sup>	53,87%	50,26%

### b. Données par action (en €)

Résultats	30.09.2011 9 mois	30.09.2010 9 mois	30.09.2011 3 mois	30.09.2010 3 mois
<b>Résultat net courant – part du Groupe – hors impact IAS 39</b>	<b>5,64</b>	<b>5,74</b>	<b>1,88</b>	<b>1,99</b>
Impact IAS 39	0,18	-1,44	0,24	-0,33
<b>Résultat net courant – part du Groupe</b>	<b>5,82</b>	<b>4,30</b>	<b>2,12</b>	<b>1,66</b>
Résultat réalisé sur portefeuille	0,32	0,21	0,00	0,13
Résultat non réalisé sur portefeuille <sup>7</sup>	0,89	-2,15	-0,09	-1,10
<b>Résultat net – part du Groupe</b>	<b>7,03</b>	<b>2,36</b>	<b>2,03</b>	<b>0,69</b>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Jusqu'à la première date de résiliation possible par le locataire.

<sup>3</sup> Calculé en fonction des loyers réels et de la valeur locative estimée pour les immeubles inoccupés. Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux de Cofinimmo uniquement atteint 92,4% alors que celui du marché des bureaux s'établit à 87,98% (source : DTZ Research).

<sup>4</sup> Y compris les marges bancaires et les frais d'amortissement des instruments de couverture afférente à la période.

<sup>5</sup> Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur Sicafis comme dettes financières et autres dettes divisées par total de l'actif.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> Il s'agit de la variation de la juste valeur des immeubles de placement et l'exit tax.

<b>Valeur intrinsèque de l'action</b>	<b>30.09.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Actif net réévalué par action en juste valeur <sup>1</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2010	96,09	91,72
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement <sup>2</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2010	100,62	96,07

<b>Valeur intrinsèque diluée de l'action<sup>3</sup></b>	<b>30.09.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur <sup>1</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2010	98,22	91,72
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement <sup>2</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2010	102,35	96,07

<sup>1</sup> Juste valeur : après déduction des frais de transaction (principalement des droits de mutation) de la valeur des immeubles de placement.

<sup>2</sup> Valeur d'investissement : avant déduction des frais de transaction.

<sup>3</sup> Suite à la conversion théorique des obligations convertibles.

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

	30.09.2011 9 mois	30.09.2010 9 mois	30.09.2011 3 mois	30.09.2010 3 mois
<b>A. RESULTAT NET COURANT</b>				
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	142 130	146 713	47 101	48 041
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	15 702	13 124	5 234	4 375
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	397	-151	-119	43
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-1 202	-1 086	-496	-592
<b>Résultat immobilier</b>	<b>157 027</b>	<b>158 600</b>	<b>51 720</b>	<b>51 867</b>
Frais techniques	-2 774	-3 050	-1 059	-549
Frais commerciaux	-1 059	-1 175	-308	-459
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-2 813	-2 698	-666	-327
<b>Résultat immobilier après frais directs des immeubles</b>	<b>150 381</b>	<b>151 677</b>	<b>49 687</b>	<b>50 532</b>
Frais de gestion immobilière	-11 130	-10 830	-4 107	-3 447
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>139 251</b>	<b>140 847</b>	<b>45 580</b>	<b>47 085</b>
Frais généraux de la société	-5 414	-4 671	-1 733	-1 485
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>133 837</b>	<b>136 176</b>	<b>43 847</b>	<b>45 600</b>
Produits financiers (hors IAS 39) <sup>1</sup>	4 614	4 933	1 843	1 176
Charges financières (hors IAS 39) <sup>2</sup>	-47 266	-51 508	-16 706	-15 867
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	2 727	-21 310	3 672	-4 886
Impôts	-5 596	-4 600	-883	-1 459
<b>Résultat net courant<sup>3</sup></b>	<b>88 316</b>	<b>63 691</b>	<b>31 773</b>	<b>24 564</b>
Intérêts minoritaires	65	-332	495	-93
<b>Résultat net courant – part du Groupe</b>	<b>88 381</b>	<b>63 359</b>	<b>32 268</b>	<b>24 471</b>
<b>B. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>				
Résultat sur vente d'immeubles de placement	4 920	3 092	-28	1 958
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-16 201	-31 240	-285	-16 348
Autre résultat sur portefeuille <sup>4</sup>	33 786	-172	-1 431	164
<b>Résultat sur portefeuille</b>	<b>22 505</b>	<b>-28 320</b>	<b>-1 744</b>	<b>-14 226</b>
Intérêts minoritaires	-4 000	-215	299	-126
<b>Résultat sur portefeuille – part du Groupe</b>	<b>18 505</b>	<b>-28 535</b>	<b>-1 445</b>	<b>-14 352</b>
<b>C. RESULTAT NET</b>				
<b>Résultat net – part du Groupe</b>	<b>106 886</b>	<b>34 824</b>	<b>30 823</b>	<b>10 119</b>

<sup>1</sup> IAS 39 compris, au 30.09.2011 et au 30.09.2010, les produits financiers s'élèvent à respectivement K€ 15 613 et K€ 4 933.

<sup>2</sup> IAS 39 compris, au 30.09.2011 et au 30.09.2010, les charges financières s'élèvent à respectivement K€ -55 538 et K€ -72 818.

<sup>3</sup> Résultat net à l'exclusion du résultat sur vente d'immeubles de placement, des variations de la juste valeur des immeubles de placement, de l'exit tax et de la reprise d'impôts différés.

<sup>4</sup> Y compris la reprise d'impôts différés.

<b>NOMBRE D' ACTIONS</b>	<b>30.09.2011</b>	<b>30.09.2010</b>
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	13 998 486	13 553 307
Nombre d'actions privilégiées émises et non converties	1 248 162	1 249 518
Nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de la période	13 945 879	13 500 700
Nombre d'actions privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période	1 248 162	1 249 518
<b>Nombre total d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période</b>	<b>15 194 041</b>	<b>14 750 218</b>

#### Commentaires sur les comptes de résultats consolidés – Schéma analytique

Les revenus locatifs cumulés au 30.09. 2011 s'élèvent à € 142,1 millions, contre € 146,7 millions au 30.09.2010, soit une diminution de 3,12%, principalement due aux cessions d'immeubles intervenues durant les 12 derniers mois. A portefeuille constant, le niveau des loyers a augmenté de 2,36% sur les 12 derniers mois. Le taux d'occupation au 30.09.2011 s'établit à 95,70% pour le portefeuille global et à 92,40% pour le portefeuille de bureaux.

Les frais d'exploitation directs et indirects rapportés à la valeur moyenne du patrimoine en gestion augmentent à 0,86% au 30.09.2011 (vs. 0,80% au 31.12.2010).

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) est de € 133,8 millions, à comparer à € 136,2 millions au 30.09.2010.

Le résultat financier passe de € -67,9 millions au 30.09.2010 à € -39,9 millions au 30.09.2011. L'amélioration résulte, d'une part, de la baisse des charges d'intérêts effectives et, d'autre part, d'une variation positive de la juste valeur des instruments financiers de couverture des charges d'intérêt futures.

Les charges d'intérêt s'élèvent à € -46,8 millions au 30.09.2011 contre € -47,5 millions au 30.09.2010.

La revalorisation des instruments financiers de couverture de taux d'intérêt induit un gain latent net de € 2,7 million<sup>1</sup> au 30.09.2011, à comparer à la perte latente nette de € 21,3 millions au 30.09.2010. La rubrique bilantaire des capitaux propres «Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments financiers»<sup>2</sup>, qui enregistre les variations de valeur effective des instruments financiers, tant optionnels que non optionnels, se creuse, passant de € -60,1 millions au 31.12.2010 à € -106,2 millions au 30.09.2011, sous l'effet de la baisse des taux d'intérêt futurs entre ces deux dates. La variation de la période ne passe pas par les comptes de résultats mais impacte négativement les capitaux propres et la valeur intrinsèque de l'action. Au moment d'une hausse éventuelle des taux d'intérêts et au plus tard lorsque les instruments de couverture deviendront actifs, ce montant sera progressivement extourné.

Les impôts (€ -5,6 millions) comprennent l'impôt sur les dépenses non admises de la Sicafi (principalement la taxe sur les bureaux en Région de Bruxelles-Capitale) et les impôts des sociétés incombant à des filiales qui ne bénéficient pas du régime fiscal de la Sicafi. Il s'agit principalement de Pubstone SA, dont la conversion au régime de Sicafi institutionnelle est toutefois intervenue le 30.06.2011.

Le résultat net courant - part du Groupe - au 30.09.2011 s'élève à € 88,4 millions contre € 63,4 millions au 30.09.2010 (+39,5%). Hormis l'impact de l'application de la norme IAS 39, il atteint € 85,7 millions contre

<sup>1</sup> Ce montant reprend également pour un montant positif de € 13,2 millions, la variation de la juste valeur de la dette constituée d'obligations convertibles émises par la société en avril 2011. Cette dette est comptabilisée à sa valeur de marché au 30.09.2011, à savoir € 157,3 millions.

<sup>2</sup> Est reprise sous la rubrique «Réserves» du bilan.

€ 84,7 millions au 30.09.2010 (+1,1%) et, par action, € 5,64 contre € 5,74 au 30.09.2010 (-1,7%). Le nombre d'actions ayant jouissance dans les résultats de la période a augmenté de 3,3% entre ces deux dates.

Le résultat sur portefeuille - part du Groupe - est positif passant de € -28,5 millions au 30.09.2010 à € 18,5 millions au 30.09.2011. La plus-value réalisée sur cessions d'immeubles est de € 4,9 millions, par rapport à € 3,1 million au 30.09.2010, et la variation négative de la juste valeur du portefeuille est de € 16,2 millions, à comparer à € 31,2 millions au 30.09.2010. Le résultat sur portefeuille au 30.09.2011 comporte également, dans la sous-rubrique «Autre résultat sur portefeuille», une reprise d'impôt différé suite à la conversion de Pubstone SA en Sicafi institutionnelle pour un montant de € 39,3 millions. En part du Groupe, le résultat latent sur portefeuille s'établit à € 1,21 par action au 30.09.2011, contre € -2,15 par action pour la même période en 2010.

Le résultat net – part du Groupe s'élève à un bénéfice de € 106,9 millions contre € 34,8 millions au 30.09.2010. Par action, ce résultat net atteint € 7,03 contre € 2,36.

#### 4. Bilan consolidé (x € 1 000)

	30.09.2011	31.12.2010
<b>Actifs non courants</b>	<b>3 356 833</b>	<b>3 304 794</b>
Goodwill	164 356	164 012
Immobilisations incorporelles	960	1 427
Immeubles de placement	3 110 231	3 041 916
Autres immobilisations corporelles	950	539
Actifs financiers non courants	22 883	38 522
Créances de location-financement	57 410	58 349
Créances commerciales et autres actifs non courants	43	29
<b>Actifs courants</b>	<b>116 914</b>	<b>77 112</b>
Actifs détenus en vue de la vente	170	170
Actifs financiers courants	14 816	9 227
Créances de location-financement	2 905	2 780
Créances commerciales	22 563	18 864
Créances fiscales et autres actifs courants	18 903	22 137
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9 664	3 265
Comptes de régularisation	47 893	20 669
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>3 473 747</b>	<b>3 381 906</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>1 471 169</b>	<b>1 466 878</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>1 459 926</b>	<b>1 459 781</b>
Capital	814 226	796 528
Primes d'émission	312 327	513 093
Réserves	226 488	66 364
Résultat net de l'exercice	106 885	83 796
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>11 243</b>	<b>7 097</b>
<b>Passif</b>	<b>2 002 578</b>	<b>1 915 028</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>1 629 026</b>	<b>1 448 760</b>
Provisions	17 927	19 234
Dettes financières non courantes	1 475 782	1 226 815
Autres passifs financiers non courants	89 490	69 693
Impôts différés	45 827	133 018
<b>Passifs courants</b>	<b>373 552</b>	<b>466 268</b>
Dettes financières courantes	193 019	313 730
Autres passifs financiers courants	58 377	62 780
Dettes commerciales et autres dettes courantes	86 145	62 631
Comptes de régularisation	36 011	27 127
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>3 473 747</b>	<b>3 381 906</b>

#### Commentaires sur le bilan consolidé

La juste valeur du portefeuille immobilier<sup>1</sup>, 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. Au 30.09.2011, la juste valeur atteint € 3 110,2 millions, à comparer à € 3 041,9 millions au 31.12.2010.

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier, telle qu'établie par les experts immobiliers indépendants, s'élève à € 3 225,69 millions au 30.09.2011 à comparer à € 3 153,17 millions au 31.12.2010 (voir aussi le tableau sous «Patrimoine immobilier» à la page 12).

<sup>1</sup> Y compris les immeubles à usage propre et les projets de développement.

## 5. Patrimoine immobilier

<b>EVOLUTION DU PORTEFEUILLE GLOBAL</b>		
<i>Extrait des rapports des experts immobiliers indépendants DTZ Winssinger &amp; Associés et PricewaterhouseCoopers sur base de la valeur d'investissement</i>		
<b>(x € 1 000 000)</b>	<b>30.09.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 225,69	3 153,17
Projets et réserve foncière	-73,91	-43,72
<b>Total des immeubles en exploitation</b>	<b>3 151,78</b>	<b>3 109,45</b>
Loyers contractuels	210,53	207,93
<b>Rendement brut sur les immeubles en exploitation</b>	<b>6,68%</b>	<b>6,69%</b>
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	219,99	217,12
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	6,98%	6,98%
<b>Taux d'occupation des immeubles en exploitation<sup>1</sup></b>	<b>95,70%</b>	<b>95,77%</b>

Au 30.09.2011, la rubrique *Projets et réserve foncière* comprend principalement dans le segment des maisons de repos, des projets ou extensions dont les plus importants sont à Beerse, Grez-Doiceau et Tremelo.

<b>Segment</b>	<b>Juste valeur</b>			<b>Résultat immobilier après frais directs</b>	
	<b>(en € 1 000)</b>	<b>(en %)</b>	<b>Variation de la période<sup>2</sup></b>	<b>(en € 1 000)</b>	<b>(en %)</b>
<b>Bureaux</b>	<b>1 618 781</b>	<b>52,0%</b>	<b>-1,6%</b>	<b>80 454</b>	<b>53,5%</b>
Bruxelles Quartiers Léopold/Louise	360 090	11,6%	-4,3%	20 688	13,8%
Bruxelles Centre/Nord	249 683	8,0%	0,8%	12 199	8,1%
Bruxelles Décentralisé	630 351	20,3%	-1,0%	27 397	18,2%
Bruxelles Périphérie & Satellites	143 879	4,6%	-3,7%	7 444	4,9%
Anvers	121 755	3,9%	-2,2%	6 773	4,5%
Autres Régions	113 023	3,6%	2,8%	5 953	4%
<b>Maisons de repos/cliniques</b>	<b>1 050 086</b>	<b>33,8%</b>	<b>0,9%</b>	<b>45 643</b>	<b>30,4%</b>
Belgique	648 787	20,9%	1,1%	26 333	17,5%
France	401 299	12,9%	0,6%	19 310	12,9%
<b>Pubstone</b>	<b>396 461</b>	<b>12,8%</b>	<b>0,0%</b>	<b>21 041</b>	<b>14,0%</b>
Belgique	251 145	8,1%	0,3%	14 139	9,4%
Pays-Bas	145 316	4,7%	-0,4%	6 902	4,6%
<b>Autres</b>	<b>44 903</b>	<b>1,4%</b>	<b>0,4%</b>	<b>3 243</b>	<b>2,1%</b>
<b>PORTEFEUILLE TOTAL</b>	<b>3 110 231</b>	<b>100,0%</b>	<b>-0,5%</b>	<b>150 381</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> Calculé sur base des revenus locatifs.

<sup>2</sup> A portefeuille courant

## 6. Événements et transactions importants intervenus après le 30.09.2011

### 6.1. Acquisitions

Cofinimmo a acquis toutes les actions de la société anonyme *Parkside Invest*, propriétaire de la maison de repos **Parkside** située 75, avenue Général De Ceuninck à 1020 Bruxelles. Le bien existant a été valorisé à € 6,5 millions, ce qui est en ligne avec la valeur que lui attribue l'expert immobilier indépendant.

Des travaux de rénovation et une extension à la maison de repos existante sont actuellement en cours. Le budget total des travaux qui sera déboursé par Cofinimmo est estimé à € 10 millions. Après leur livraison, prévue dans le courant du 4<sup>ème</sup> trimestre de 2012, la maison de repos rénovée et agrandie comptera 5 920m<sup>2</sup> et 135 lits.

Le revenu locatif initial prévalant à la date de cette livraison rapporté à la somme de la valeur de la construction existante et des travaux représentera 6,50% en équivalent double net<sup>1</sup>. Ce revenu locatif initial sera ensuite indexé.

La maison de repos sera exploitée par la filiale belge du groupe français « *Le Noble Age* », avec qui Cofinimmo a conclu un bail de 27 ans.

Par ailleurs, Cofinimmo et le *Noble Age* ont convenu de réaliser une maison de repos de quelques 150 lits sur un nouveau site en périphérie de Bruxelles. Cofinimmo acquerra le site, dès l'obtention d'un permis de construire, et y réalisera les travaux. Le terrain et les bâtiments seront ensuite loués au *Noble Age* moyennant un bail équivalent à celui signé pour *Parkside*. La demande de permis de construire sera déposée dans les prochaines semaines.

### 6.2. Dépôt de projets de fusion et création d'actions de trésorerie

Cofinimmo a déposé ce jour au greffe du Tribunal de commerce des projets de fusion par absorption des sociétés filiales **Amca**, **Bethanie**, **De Abdij**, **De Paloke**, **Dewa Invest**, **Epris**, **Leopold Basement**, **Prinsenspark** et **Residentie De Nootelaer**. Les actions de ces sociétés étant principalement détenues par *Leopold Square* et pour le solde par Cofinimmo SA, ces fusions résulteront dans la création de 1.042.072 actions Cofinimmo revenant à la seule *Leopold Square*, elle-même filiale contrôlée intégralement par Cofinimmo. Actuellement Cofinimmo dispose de 52 607 actions de trésorerie.

Une première assemblée générale extraordinaire de Cofinimmo sera convoquée pour le 09.12.2011 et sera appelée à voter sur ces fusions par absorption. Au cas où le quorum ne serait pas réuni, une seconde assemblée sera convoquée pour une date se situant avant la fin d'année.

---

<sup>1</sup> Voir note 1 à la page 3.

## 7. Prix ABAF-BVFA du meilleur rapport annuel 2010

Cofinimmo a reçu le prix du meilleur rapport annuel 2010 durant la 51<sup>ème</sup> remise des prix de l'Association belge des analystes financiers (ABAF-BVFA).

Cette distinction récompense les efforts du groupe Cofinimmo à communiquer une information financière de qualité.

Pour tout renseignement :

**Chloé Dungelhoeff**

Corporate Communications Manager

Tel.: +32 2 777 08 77

[cdungelhoeff@cofinimmo.be](mailto:cdungelhoeff@cofinimmo.be)

**Valérie Kibieta**

Investor Relations Manager

Tel.: +32 2 373 60 36

[vkibieta@cofinimmo.be](mailto:vkibieta@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 1 800 000m<sup>2</sup>. 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 bénéficie du statut fiscal belge Sicafi et du statut fiscal français SIIC. Au 30.09.2011, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à € 1,35 milliard.

[www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)

**together in real estate**

**Annexe : Compte de Résultat global – Schéma Arrêté Royal du 07.12.2010 (x € 1 000)**

	30.09.2011 9 mois	30.09.2010 9 mois	30.09.2011 3 mois	30.09.2010 3 mois
<b>A. RESULTAT NET</b>				
Revenus locatifs	141 992	146 969	47 129	48 241
Reprises de loyers cédés et escomptés	15 702	13 124	5 233	4 375
Charges relatives à la location	138	-257	-26	-200
<b>Résultat locatif net</b>	<b>157 832</b>	<b>159 836</b>	<b>52 336</b>	<b>52 416</b>
Récupération de charges immobilières	146	125	67	43
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	27 928	27 108	7 403	8 393
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	- 1349	-1 211	-564	-635
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-27 624	-27 258	-7 616	-8 350
<b>Résultat immobilier</b>	<b>156 933</b>	<b>158 600</b>	<b>51 626</b>	<b>51 867</b>
Frais techniques	-2 774	-3 050	-1 059	-549
Frais commerciaux	-1 059	-1 175	-308	-459
Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 749	-2 698	-572	-327
Frais de gestion immobilière	-11 130	-10 830	-4 107	-3 447
Autres charges immobilières	30		-0,8	
<b>Charges immobilières</b>	<b>-17 682</b>	<b>-17 753</b>	<b>-6 046</b>	<b>-4 782</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>139 251</b>	<b>140 847</b>	<b>45 580</b>	<b>47 085</b>
Frais généraux de la société	-5 414	-4 671	-1 733	-1 485
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>133 837</b>	<b>136 176</b>	<b>43 847</b>	<b>45 600</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	4 920	3 092	-28	1 958
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-16 201	-31 240	-285	-16 348
Autres résultats sur portefeuille	-5218		-833	
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>117 338</b>	<b>108 028</b>	<b>42 701</b>	<b>31 210</b>
Produits financiers	4 614	4 933	1 842	1 176
Charges d'intérêts	-46 881	-47 505	-16 513	-15 697
Autres charges financières	-385	-4 003	-192	-170
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2 727	-21 310	3 672	-4 886
<b>Résultat financier</b>	<b>-39 924</b>	<b>-67 885</b>	<b>-11 191</b>	<b>-19 577</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>77 413</b>	<b>40 143</b>	<b>31 510</b>	<b>11 633</b>
Impôts des sociétés	-5 596	-4 600	-883	-1 459
Exit tax	39 002	-172	-598	164
<b>Impôt</b>	<b>33 406</b>	<b>-4 772</b>	<b>-1 481</b>	<b>-1 295</b>
<b>Résultat net</b>	<b>110 820</b>	<b>35 371</b>	<b>30 029</b>	<b>10 338</b>
Intérêts minoritaires	-3 934	-547	794	-219
<b>Résultat net – part du Groupe</b>	<b>106 886</b>	<b>34 824</b>	<b>30 823</b>	<b>10 119</b>
<b>Résultat net courant – part du Groupe</b>	<b>88 381</b>	<b>63 359</b>	<b>32 268</b>	<b>24 471</b>
<b>Résultat sur portefeuille – part du Groupe</b>	<b>18 505</b>	<b>-28 535</b>	<b>-1 445</b>	<b>-14 352</b>

<b>B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>				
Variations des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-3 546	370	1 267	-45
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments autorisés de couverture de flux de trésorerie	-37 781	-56 038	-59 613	-8 256
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>-41 327</b>	<b>-55 668</b>	<b>-58 346</b>	<b>-8 301</b>
Intérêts minoritaires	72	12	8	10
<b>Autres éléments du résultat global – part du Groupe</b>	<b>-41 255</b>	<b>-55 656</b>	<b>-58 338</b>	<b>-8 291</b>
<b>C. RESULTAT GLOBAL</b>				
Intérêts minoritaires	-3 863	-535	802	-209
<b>Résultat global – part du Groupe</b>	<b>65 630</b>	<b>-20 832</b>	<b>-27 515</b>	<b>1 828</b>